

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**  
**סדר יום מס' 0009-21 מיום 28/04/2021**

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 28/04/2021 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12 ובאמצעות אפליקציית זום.

**באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת, מזכירת הועדה ואיש מחשוב.**

**חברי הועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה.**

**חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה.**

**שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום.**

**קישור לזום אישי ישלח 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 הבאי חומר זה אתך לשיבה.**

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 21-0007 מיום 07/04/2021			
	אישור פרוטוקול 21-0008 מיום 12/04/2021			
09:00	שצ"פ תחנת רידניג דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	1.
	בקשה לאיחוד חלקות 15,16 בגוש 9009 רחוב קדם 21, 23 יפו דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום		5	2.
	שוק האתרוג (מחוז) דיון בדיווח (2)	507-0843813	7	3.
	5000. דובנוב דיון בפיצויים (4)		28	4.
09:30	ניוד זכויות מרמב"ם 15 לבית העיתונאים דיון בהפקדה בועדה המקומית	507-0878066	39	5.
10:00	לבונטין החשמל דיון בהפקדה	507-0803551	54	6.
10:30	מדיניות רצועת חוף מרכז ת"א דיון באישור מדיניות (4) – דיווח לועדה		82	7.
11:00	מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בהתנגדויות 106ב'	507-0323345	99	8.
12:30	מסמך מדיניות רובע 5-6 דיון באישור מדיניות		145	9.

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

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל [davidof\\_e@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il)

בכבוד רב,

אלה דוידוף

מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה  
תל-אביב - יפו



**פרוטוקול החלטות מספר 21-0007**  
**כ"ה ניסן תשפ"א 07/04/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:19  
בנוכחות: דורון, אסף רועי, חן אריאלי, אלחנן גל שרעבי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 21-0006 מיום 10/03/2021
1.	1		הפקעת חלק מחלקה 205 בגוש 7109 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	3	507-0307736	הגדוד העברי 35-39 דיון לאחר פרסום 106ב' לקבלת החלטה
3.	16		אחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 (רח' כל ישראל חבר (2) דיון באיחוד - דיון רגיל
4.	19	507-0205187	עזרא דרום - תמוז דוחן - צפון פארק דרום דיון בהתנגדויות 106ב'
5.	59		התחדשות מתחם קיציס דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	71		הברזל 7 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
7.	77		תכנית לפיד דיון בהפקדה
8.	102	507-0880112	העברת זכויות מדיזינגוף 10 לפרישמן 46 דיון בהפקדה
9.	109		מדיניות רצועת חוף מרכז ת"א דיון באישור מדיניות (3)
10.	126	507-0704874	השוק היווני דיווח החלטת ועדה מחוזית מתאריך 22.3.21 (3)

**פרוטוקול החלטות מספר 21-0008**  
**ל' ניסן תשפ"א 12/04/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:15  
בנוכחות: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי

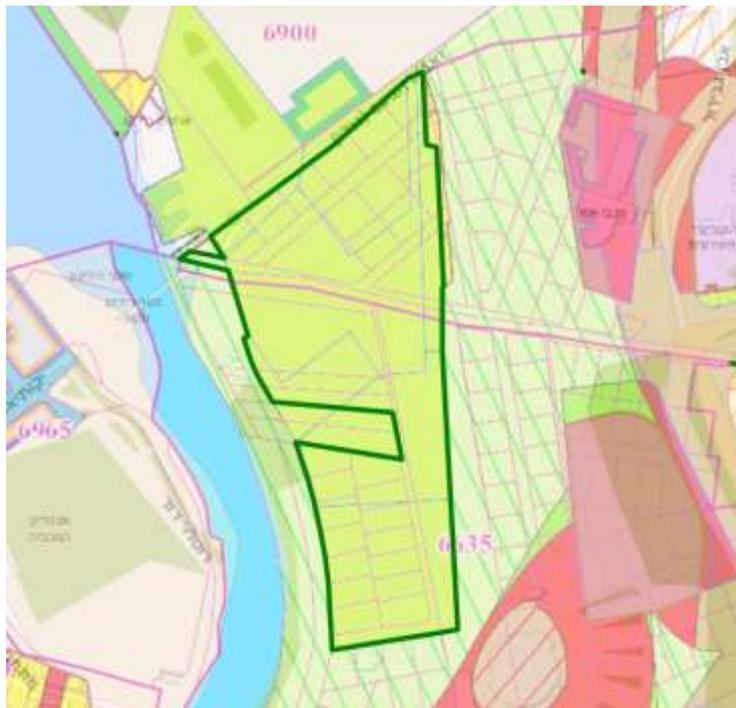
מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
1.	1	507-0299321	דיון מיוחד להשכרה ארוכת טווח ודיון בר השגה - כוכב הצפון דיון בדיווח התנגדות מהנדס העיר

התוכן	מס' החלטה
שצ"פ תחנת רידינג - _____ -	28/04/2021
דיון בהפקעה - דיון רגיל	1 - - 0009-21

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.

**מיקום:**  
תחנת רידינג

**תרשים סביבה:**



**מפת הפקעה על רקע יעודי קרקע:**



גושים וחלקות בתכנית:

מזב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	1880.00	2778.00	חברת חשמל	31	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	850.00	1014.00	חברת חשמל	39	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	883.00	1019.00	חברת חשמל	40	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	1003.00	1003.00	חברת חשמל	41	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	1003.00	1003.00	חברת חשמל	42	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	2486.00	2486.00	חברת חשמל	43	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	1003.00	1003.00	חברת חשמל	44	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	1003.00	1003.00	חברת חשמל	45	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	941.00	1001.00	חברת חשמל	46	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	1018.00	1018.00	חברת חשמל	47	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	1000.00	1000.00	חברת חשמל	48	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	1001.00	1001.00	חברת חשמל	49	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	1051.00	1051.00	חברת חשמל	50	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	1043.00	1268.00	חברת חשמל	51	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	2218.00	2299.00	חברת חשמל	52	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	1835.00	2686.00	חברת חשמל	55	6634
לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)	שטח ציבורי פתוח	1421.00	3874.00	חברת חשמל	319	6634

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
						הדלק (בחזקת עת"א)
6635	3	חברת חשמל	35104.00	8891.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	17	חברת חשמל	526.00	526.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	37	חברת חשמל	1825.00	1313.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	38	חברת חשמל	8474.00	6178.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	39	חברת חשמל	1825.00	1462.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	225	חברת חשמל	913.00	913.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	226	חברת חשמל	750.00	750.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	227	חברת חשמל	765.00	765.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	228	חברת חשמל	753.00	753.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	229	חברת חשמל	755.00	755.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	230	חברת חשמל	753.00	753.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	231	חברת חשמל	787.00	787.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	232	חברת חשמל	980.00	980.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	233	חברת חשמל	760.00	760.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	234	חברת חשמל	760.00	760.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	235	חברת חשמל	760.00	760.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	236	חברת חשמל	760.00	760.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	237	חברת חשמל	760.00	760.00	שטח ציבורי	לשעבר חלק מתחנת

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
					פתוח	רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	238	חברת חשמל	883.00	883.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)
6635	286	חברת חשמל	27253.00	2058.00	שטח ציבורי פתוח	לשעבר חלק מתחנת רידינג – אתר מכלי הדלק (בחזקת עת"א)

**מצב תכנוני קיים :**

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח עפ"י :  
תמ"א/10/א/3 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 7271 מיום 24.5.2016, טז' באייר תשע"ו.  
תב"ע 628 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1061 מיום 2.1.1961

**מצב חוקי :**

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חו"ד מה"ע :**

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 31, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 55, 319 בגוש 6634, חלקות 3, 17, 37, 38, 39, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 286 בגוש 6635, חלקות 21, 23, 24, 25, 28 בגוש 6900 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.  
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- בקשה לאיחוד חלקות 15,16 בגוש 9009 רחוב קדם 21, 23 יפו	28/04/2021
דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום	2 - - 0009-21

**תיאור הבקשה:** איחוד חלקות 15 ו-16 בגוש 9009

**מיקום:** מיקום החלקות לאיחוד בשכונת עגימי בכתובות קדם 21, 23



**בעלי הקרקע / חלקות:** אבו אלעפיה אחמד

**פרטים:** מבוקש איחוד חלקות ללא שינוי בקווי בניין ובזכויות המותרות על פי התכנית התקפה 2660, לצורך הוצאת היתר למבנה אחד במגרש אחד בשטח החלקה המאוחדת.

**מדיניות מאושרת:** ייעוד מגורים ד' וחזית מסחרית מתב"ע 2660  
תשריטת התב"ע:



**טבלת האיחוד המוצע**

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.333 דונם		16, 15

**טבלת זכויות בניה**

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 16	מצב קיים חלקה 15	שטח החלקה/מגרש	
0.333 דונם	0.110 דונם	0.223 דונם	סה"כ זכויות בניה	אחוזים
150%	150%	150%	מ"ר	מ"ר
499.5 מ"ר	165 מ"ר	334.5 מ"ר	זכויות בניה לקומה	אחוזים
			מ"ר	מ"ר
125 מ"ר	41.2 מ"ר	83.6 מ"ר	שטח שירות	מ"ר
לפי ע1	לפי ע1	לפי ע1	שטח מרתף	מ"ר
13.5	13.5	13.5	גובה	קומות
5	2	3	מספר יח"ד	
70%	70%	70%	תכסית	
שטח עיקרי חלקי 100 מ"ר	שטח עיקרי חלקי 100 מ"ר	שטח עיקרי חלקי 100 מ"ר	צפיפות	
לפי התקן	לפי התקן	לפי התקן	מקומות חניה	

הבקשה לאיחוד פורסמה בעיתונים : הארץ מעריב ומקומון ת"א בתאריך 31.12.20.  
הדבקת הודעות על גבי נכסים וחלקות בתאריך 3.1.21.  
מסירת הודעה אחרונה לזכאי 5.1.21.  
לא היו התנגדויות.

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את איחוד החלקות.

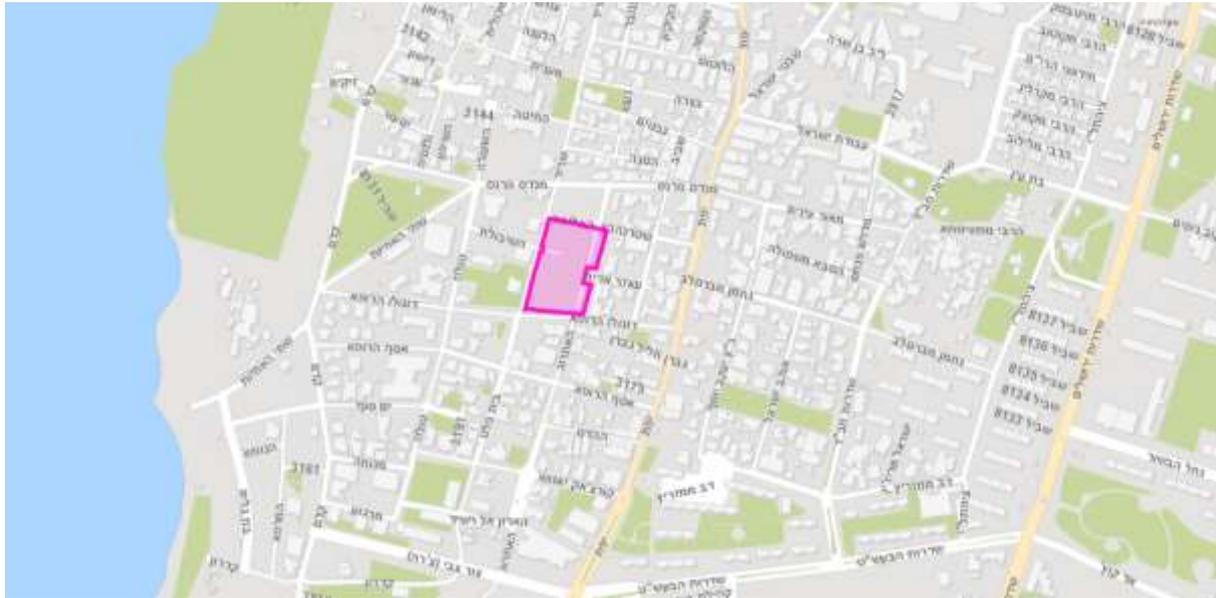
מס' החלטה	התוכן
28/04/2021	507-0843813 תא/מח/4956 - שוק האתרוג (מחוז)
3 - 2021-0009	דיון בדיווח (2)

דראפט זה הינו דיווח לוועדה המקומית על התנגדות מה"ע לתכנית שוק האתרוג. דראפט זה מכיל דראפטים קודמים הכוללים דיווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית מה 20.07.2020 לאשר להפקדה את תכנית שוק האתרוג, דיון בתכנית בוועדה המקומית, דיון בהתנגדויות ודיווח לוועדה המקומית על ביטול התכנית בוועדת ערר והגשת התכנית לוועדה המחוזית.

\*\*\*\*\*

### מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית

**מיקום:** מצפון: רח' האלומה ורח' שטרנהרץ, מדרום: רח' דונלו הרופא, ממזרח: רח' עזאר אדיל, ממערב: רח' בית פלט.



כתובות- דונלו רופא 11-15, בית פלט 5-11, עזאר אדיל 1,2, האלומה 8,10, השיבולת 11,13, שטרנהרץ 4, האתרוג 5.

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8997	מוסדר	חלק	5-10,18,78	55,62,79,88

שטח התכנית: 6939 מ"ר

### מתכנן: אילן פיבוק אדריכלים

**יזם:** פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ

**בעלות:** פוגלר ואריאל גרופ ביפו בע"מ, עיריית תל אביב-יפו

**מצב השטח בפועל:** שטח פתוח ללא בנייה, המשמש כחורשה זמנית וחנייה זמנית בלב שכונת עגימי ביפו, בבעלות פרטית, בין רחובות אלומה/שטרנהרץ, בית פלט, דונלו הרופא והאתרוג.

### מדיניות קיימת:

תא/5000 - מתאר העיר:

תשריט אזורי יעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה, רח"ק בסיסי 1, רח"ק מרבי 3, צפיפות המגורים לא תפחת מ 12 יח"ד לדונם.

נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 4 קומות, מרקם בנוי לשימור.

מדיניות עיצוב יפו: הגדרת אופי הבינוי והתאמתו למרקם הייחודי הקיים בסביבתו.

**מצב תכנוני קיים :**

מגרש : גוש : 8997 חלקי חלקות : 55,62,79,88 חלקות בשלמותן : 5-10,18,78

תב"ע תקפה : תכנית מפורטת מס' 2660 עג"מי

יעוד קיים : אזור מסחר ומגורים

שטח התכנון : 6939 מ"ר

זכויות בניה : שטח עיקרי למגורים/משרדים : 4000 מ"ר, שטח עיקרי למסחר : 3000 מ"ר

שטח שירות : 1750 מ"ר (25% מהעיקרי), שטח שירות מתחת לקרקע : לפי תכנית ע'

גובה : עד 10.5 מ, תותר בניה מעל גובה זה, אם שוכנעה הוועדה המקומית כי הבינוי

משתלב באופי הסביבה. בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מהקיר החיצוני, לאורך הרחוב, בשטח

שלא יעלה על 50% וגובה שלא יעלה על 3 מ'.

מס' יח"ד : עד 40 יח"ד. / תכסית : 70%

**מצב תכנוני מוצע :**

מטרות התכנון : הקמת מבנים בבנייה רוויה בשכונת עגמי תוך הקמת 131 יחידות דיור, מתוכן 10 יחידות

בבעלות העיריה לצורך דיור בר השגה. התכנית קובעת תוספת בנייה לשימוש מגורים ומפחיתה את שטח

הבנייה לשימוש מסחרי. כמו כן, התכנית משנה את התוואי הקיים של זיקת ההנאה לציבור בתחומה, תוך

שמירה על גודלו. בבינוי בן עד 6 קומות הכולל הגדרת נסיגות בקומות העליונות, כאשר בבניינים

המערביים שתי קומות העליונות בנסיגה, ובבניינים המזרחיים קומת הגג בנסיגה.

הרח"ק המבוקש הינו 2.12.

**התכנית תקודם בהתאם לעקרונות הבאים :**

א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

ב. קביעת הוראות לבניה בו זמנית של כל המגרשים בתכנית, כולל חניון משותף.

ג. קביעת שטח דירה כולל ממוצע שלא יפחת מ 80 מ' כולל, עיקרי ושירות ללא שטחי מרפסות וללא

שטחי שירות משותפים.

ד. הרחבת דרך ברחוב שטרנהרץ-האלומה לפי סעיף 62א (א)(2).

ה. קביעת הוראות תנועה וחניה.

ו. הגדלת מספר יח"ד המותרות לבניה מ - 40 יח"ד ל - 131 יח"ד, מהן 10 יח"ד יועברו לבעלות העירייה

לטובת דיור בר השגה עפ"י חוזה שיחתם בין הצדדים.

ז. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א (א)(5), הכולל קוי בניה לפי סעיף 62א (א)(4), קביעת

מס' קומות שלא יעלה על 6 קומות וגובה מבנה של עד 23 מ' לפי סעיף 62א (א)(9) כל חריגה מגובה ומספר

הקומות תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

ח. הגדלת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע וקביעתם לפי השימושים השונים.

ט. שינוי ייעוד קיים ממגורים ומסחר למגורים מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

פירוט יעדים/שימושים :

זכויות בניה :

שטח שירות		שטח עיקרי		ייעוד
מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
עפ"י ע' 1	3560	-	8900	מגורים
	250	-	1000	מסחר

נתונים נפחיים :

מספר קומות :

- עד 6 קומות (כולל ק"ק וק' גג בנסיגה) בחלק המזרחי בצמוד לרח' האתרוג והצפוני בצמוד לרח' שטרנהרץ/האלומה.

- עד 6 קומות (כולל ק"ק ושתי ק' עליונות בנסיגה) בחלק המערבי בצמוד לרח' בית פלט. גובה : מרבי בתחום התוכנית הינו 23 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לכל בנין. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5 מ'.

קווי בניין : מצפון – לרחוב שטרנהרץ 0-מ'

ממערב – לרחוב בית פלט – 3 מ'

ממזרח – לרחוב עזאל אדיל - 0 מ' ולכיוון הבתים השכנים 3 מ'

מדרום – לדונולו הרופא – 3 מ'

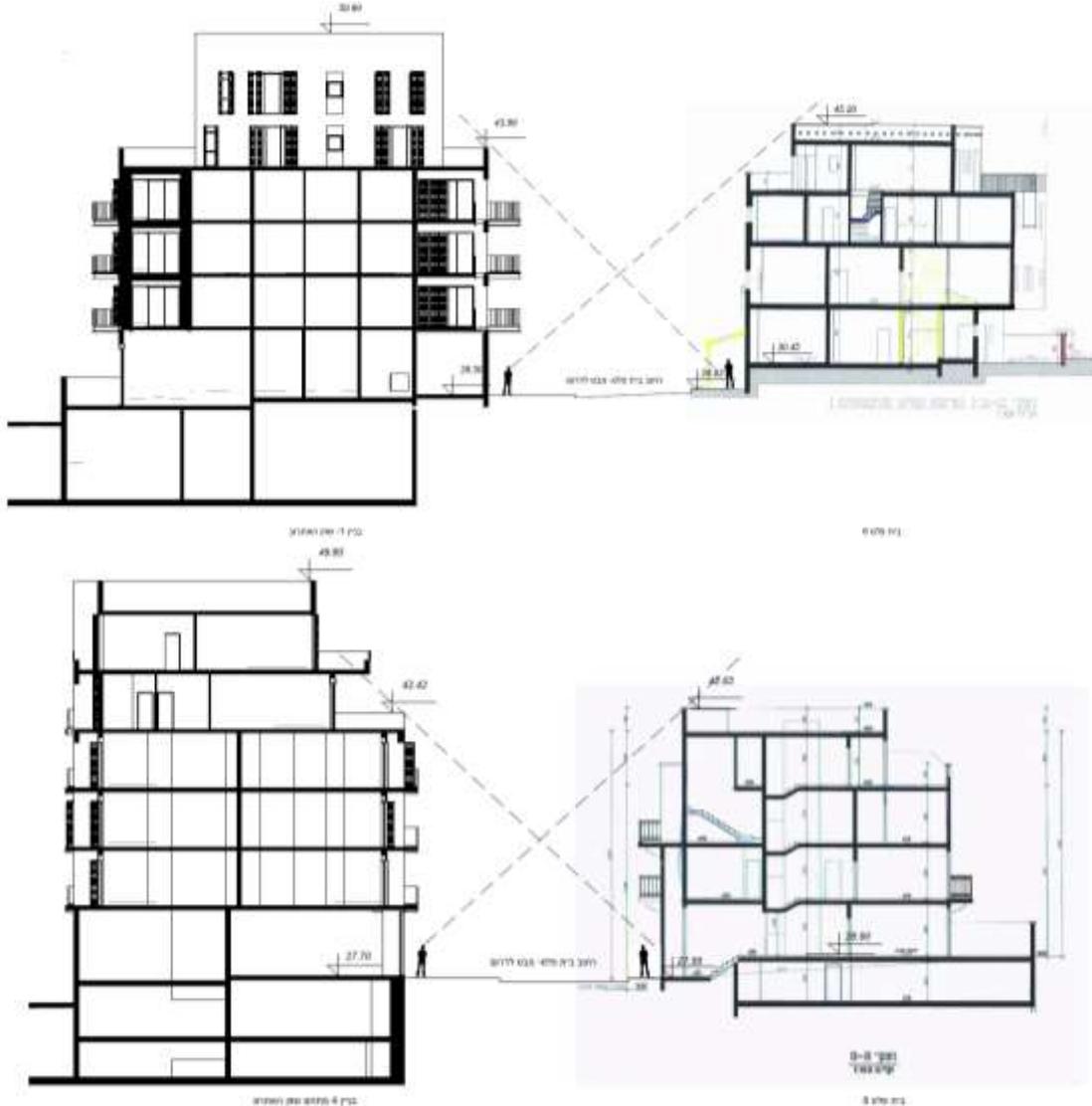
יח"ד : 131 יח"ד בשטח כולל (עיקרי ושירות, לא כולל שטחי גזוזטרות ושטחי שירות משותפים) ממוצע של 80 מ"ר לכל הפחות.

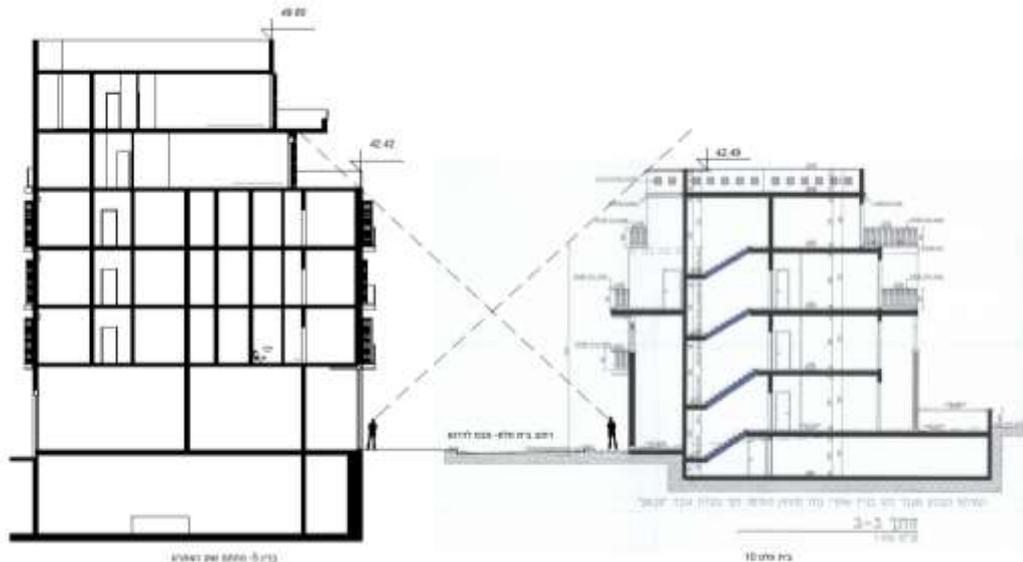
**עקרונות התכנון**

תכנון פרויקט עבור מגורים ומסחר בקומת הקרקע המייצר דופן מסחרית כלפי רחוב בית פלט וכיכר מסחרית לכיוון השצ"פ הקיים ברחוב בית פלט ודונלו הרופא. הפרויקט מכיל בתוכו מעבר פנימי בזיקת הנאה המחבר את הבלוק מדרום לצפון וממזרח למערב. מסת הבנייה מחולקת ל-7 בניינים אשר הכניסה אליהם מכיוון זיקת ההנאה דרך חצר משותפת. גובה הפרויקט עומד על 6 קומות בסה"כ. שטח זיקת ההנאה עפ"י הוראות התכנית התקפה יהיה לכל הפחות בגודל של 2000 מ"ר ויפותח כמעבר ציבורי המגשר על פערי הטופוגרפיה בין הרחובות בכדי לאפשר מעבר פתוח ומגונן, לא תתאפשר הקמת גדרות ושערים בשטח זיקת ההנאה.

**גבהים אבסולוטיים – מצב קיים / מצב מוצע**

בחתכים אלה, גבהים אבסולוטיים של הבינוי הקיים, כפי שמופיע בהיתרי הבנייה ושל הבינוי החדש, המוצעת בתכנית זו – חריגה מהגבהים המוצגים בחתכים בחתכים אלה תהווה סטייה ניכרת לתכנית המוצעת.





### תחבורה, תנועה, תשתיות

מערך הדרכים בהתכנית המוצעת מבוסס על ביטול רח' האתרוג בהתאם לתכנית התקפה תא/2660. במסגרת התכנון תהיה הרחבת רח' שטרנהרץ/אלומה מ-9 ל-12 מטר. החניה תהיה תת קרקעית בלבד, רחבות לפריקה וטעינה ורחבות כיבוי אש ימוקמו על הרחוב. יותר מעבר לרכבי כיבוי והצלה בלבד בשטח זיקת ההנאה. אצירת אשפה ופינוי אשפה באמצעות חדרי אצירת אשפה במפלס הרחוב.

### טבלת השוואה:

מצב מוצע – לאחר המרה ותוספת	מצב קיים	נתונים	
שטח עיקרי מגורים: 8900 מ"ר שטח עיקרי מסחר: 1000 מ"ר שטח שירות מעל הקרקע: 3850 מתחת לקרקע שירות: לפי ע"1	שטח עיקרי מגורים: 4000 מ"ר שטח עיקרי מסחר: 3000 מ"ר שטח שירות: 1750 מתחת לקרקע לפי ע"1	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
לי"ר	לי"ר	אחוזים	זכויות בניה לקומה
לי"ר	לי"ר	מ"ר	גובה
קרקע+ 3 קומות +2 בנסיגה/ קרקע+4 קומות+ ק.ג.ג בנסיגה	לי"ר	קומות	
23 מ'	13.5 מ'	מטר	
לי"ר	70%		תכסית
לפי התקן	לפי התקן		מקומות חניה

### חוו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות יפן)

התכנית המוצעת תואמת את תכנית המתאר תא/5000. תכנית שוק האתרוג הינה תכנית בעלת חשיבות ייחודית במרחב בשל יכולתה ליצור מלאי דירות מגורים בסביבה מבוקשת ובצפיפות נמוכה במרחב. התכנית חריגה לסביבתה מבחינת היקפי הבניה, הזכויות, הגבהים והצפיפות המוצע בה. לפי כך עליה לספק מענה הולם הן לתוספת המוצעת בפרויקט והן לסביבתו. יש לאזן את הפרויקט ע"י יצירת מלאי דירות ברות השגה בבעלות העירייה והגדרת שטחים נאותים בזיקות הנאה לציבור. היות ומדובר במגרש ריק מבינוי בו מוצע בינוי בהיקף של 1000 מ"ר שטחי מסחר עיקריים ולא מתקיימת הראה בשטחי מסחר קיימים, לכן אין צורך בהתייחסות להוראה מיוחדת מטבלה 5 בתכנית המתאר בנוגע להתייחסות לתעסוקת נשים מסורתיות. יומלץ לאשרה להפקדה בהתאם לסעיפים להלן:

- שטחים לטובת זיקות הנאה לציבור ויחידות דיור ברות השגה לידי העיריה:  
בתכנית מוצע כי שטחי הציבור בפרויקט, יוקצו כשטח ציבורי בנוי שישמש במלואו לדב"י  
בבעלות עירונית בנוסף שומרת התכנית על 2 דונם רציפים לטובת זיקות הנאה לציבור.
- הוראות בינוי ועיצוב ופיתוח המגרש והשטחים בזיקת הנאה:

- התכנית כוללת נספח בינוי ופיתוח – כתכנית עיצוב, המפרטת את אופי הבינוי וכן מציינת פיתוח השטחים, כולל פיתוח השטחים בזיקת הנאה.
- א. גובה הקומות כולל קומת הקרקע יהיה בהתאם לסטנדרט העירוני ובהתייחס לגובה המבנה כולו ומיקומו בסביבה, גובה קומת הקרקע המסחרית לא יעלה על 5 מ'.
  - ב. התכנית כוללת נספח המציג פיתוח גם מעבר לקו הכחול של התכנית, כתכנית צל, פיתוח הרחובות השיבולת ממערב ועאזר אדיל ממזרח בתיאום עם המישלמה ליפו.
  - ג. השטחים בזיקת הנאה יפותחו כגינות ויובטח עומק גנני רציף של 1.5 מ' לטובת נטיעת עצים בוגרים, תוך התאמה לסטנדרט העירוני ולהנחיות אדריכל העיר בעת הוצעת היתר הבניה.
3. יוצע קיום יידוע ציבור בהתאם לנוהל העירוני התקף בשלב הפקדת התכנית להתנגדויות.
  4. סה"כ שטחי השירות למגורים לא יעלו את ה 40% משטחי המגורים העיקריים בתכנית ושטחי השירות למסחר לא יעלו על 25% משטחי המסחר העיקריים בתכנית ויהיו בהתאם בטבלה 5 בתקנון.
  5. יומלץ כי הנסיגות בקומות העליונות לא יעלו על 75% מתכסית הקומה הטיפוסית, במבנים בהם שתי קומות בנסיגה, יהיו שתי הקומות באותה התכסית.
  6. תנאי להפקדת התכנית יהיה עדכון זכויות בניה תת קרקעיות בטבלה 5 בתקנון תכנית זו, בהתאם לחו"ד היועמ"ש.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0462432	שם התכנית תא/מק/4458 - "שוק האתרוג"	מגיש התכנית מוגלר ואריאל גרופ ביז' בע"מ	ערך התכנית אילן פיבקו אדריכלים בע"מ
<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:			

תיאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק		
תכנית בשטח כולל כ- 7 דונם - התוכנית כוללת הקמת 7 מבני מגורים חדשים כולל חוות מסחריות בקומת הקרקע.	62 א. (ג) חוק התריב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).		
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:</b>				
<b>הסעיף הראשי בתוכנית המתאר</b>	<b>זיהוי השטח בתוכנית המתאר</b>	<b>הוראה דלבנטית בתכנית המתאר</b>		
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימת הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	705 בנספח אזורי ומתחמי התכנון	יחולו הוראות מרקם בניי לשימור לפי סעיף 4.3.2 (א) סיפא. תינתן הנתייחסות לחשוקת נשים מסורתיות		
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבני - סטרים חופי	סימון המוחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית; נשמר עיצוב עירוני; מרקם	סעיף 5.3.4 חכנת מסמך מדיניות		
<table border="0"> <tr> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>התאמת התאמת בתוכנית המוצעת</li> </ul> </td> <td style="vertical-align: top;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית תואמת תכנית קודמת (תא/2660) אשר</li> </ul> </td> </tr> </table>			<ul style="list-style-type: none"> <li>התאמת התאמת בתוכנית המוצעת</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית תואמת תכנית קודמת (תא/2660) אשר</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>התאמת התאמת בתוכנית המוצעת</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית תואמת תכנית קודמת (תא/2660) אשר</li> </ul>			

התייחסה לנושאים הנמסרים בסי 4.3.2 (ג) ✓	בני לשימור סעיף 4.3.2	מתחם התחברות עירונית - אזורי תעסוקה - פרקס בני לשימור - תרואת לעיצוב רחובות.
<ul style="list-style-type: none"> <li>• בהתאם לחו"ד מהודס העיר לא נדרש מעט לסימבול מוסד עירוני ציבורי חדש בתכנית ✓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מגורים למ מקבץ שימושים סעיף 1.6</li> <li>• מוסד עירוני ציבורי חדש</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מותר.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 131 יחיד</li> <li>• צפיפות 19 יחיד לזונם ✓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שימושים מותרים: מקבץ שימושים ראשוני מגורים התמסרות לא תפחת מ- 12 יחיד לזונם</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הדרך השימושית המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד - (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</li> </ul>
✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע סי 3.2.3 (א) (4)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה-ו) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</li> </ul>
✓	<ul style="list-style-type: none"> <li>• רחיק מרבי 3 סי 3.2.3 (ב) עלית מעבר לרחיק הנטיסו כתיקס ותנאים הבאים:</li> <li>• התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור בנויים לטובת דירות לשכירות לבעלות היערייה</li> <li>• התכנית מתווה תרומה משמעותית לעיצוב העירוני ולמרחב הציבורי</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה מסיים קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה הסרבי.</li> </ul>
✓	סעיף 3.1.5	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 6 קו, כולל 2 קו באפשריות במסגרת הקלה ✓</li> </ul>	4 קומות	<ul style="list-style-type: none"> <li>• קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודות חריגה לסיבות' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנשפח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• עשוי נספה עיצוב ומתנה ✓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בנייה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3)</li> <li>• הגזיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• דיוור בר השנה 10 יחיד בשטח של 747 מ"ר כולל, ללא שטח נוספות</li> <li>• תואם חו"ד יחיד האסטטגית ✓</li> </ul>	סי 4.1.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 העדה תחילת לחקיקו תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיישד שאינו למגורים לשימור למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאר פתחה של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</li> </ul>
✓	רחוב מקומי סי 3.6.14	<ul style="list-style-type: none"> <li>• קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</li> <li>• הוראות נגזרת למסגרת אוריים המאגדים תחת התגדרה 'מרחב עירוני' שטח מרחב מקומי, כיכר עירונית, רחוב עירוני, שבועי או מקומי.</li> </ul>
✓	תכנ חניה סי 3.8.7	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הוראות למרחב הציבורי - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) דרכים (3.8.2) המרת סלסים (3.8.3) קווי מתנין (3.8.4) מרחב הציבורי משובלים (3.8.5) חנויות ציבוריים (3.8.6) מרחב הציבורי ציבורית (3.8.8)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• התכנון תואם תכנית קודמת (תא/2660) אשר התייחסה לנושאים המפורטים בסי 4.3.2 (ג) ✓</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• הוראות למרחב בני לשימור (4.3.2) חכנת מסמך מדיניות</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.1.1) הוראות למרחב בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תואמת חו"ד של המתלקה לאיכות הסביבה</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 4.4.1 (ד) - עירוב שימושים ולכן מתווח תכנית בעלת השפעה</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לפי סעיף 4.4.1 איכות סביבה - סעיף 4.6 תדורת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות ועט סביבתית (4.4.2)</li> </ul>

✓	סביבתית		בנייה ודוקה (4.4.1) הנחיות מרחיבות (4.4.4) הנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 6.4
✓	הנחיות כלליות להכנת תכנית סי' 4.6.2 ניקוד סי' 4.6.4 ביוב סי' 4.6.5	לפי סעיף 4.6	תשתיות – סעיף 4.6 מרכז התשתיות כולל תוראות בנושאים הנאים (4.6.1) מגרש המיועד לתשתיות (4.6.2) מחיצות כלליות להכנת תכנית (4.6.3) כריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.4) ניקוד (4.6.4) כריכות (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בטעימי חזק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)										
שימוש בתוכנית המפורטת	תכנית בשמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8) ו-(א17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) – הגדלת מסמך יחיד, (א16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.									
	<table border="1"> <tr> <th>סעיף</th> <th>מהות הסעיף</th> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א2)</td> <td>הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בותאם למפורט בסעיף</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א4)</td> <td>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א5)</td> <td>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א9)</td> <td>כל עניין שנתן לבקשה בחקלה לפי סעיף 147 (הקלות)</td> </tr> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בותאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א9)
סעיף	מהות הסעיף									
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בותאם למפורט בסעיף									
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית									
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים									
סעיף קטן (א9)	כל עניין שנתן לבקשה בחקלה לפי סעיף 147 (הקלות)									

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא כסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
מאדס חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.י.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדריכל	5789065		30.8.2017
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.י.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עו"ד	2438936-9		30.8.2017

ת.י. 2017

**העמקים**  
גבי אילנה סולמי – ראש עמ' ומחשוב מזכירות ועדה מחוזית  
צוות תכנון

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/08/2017  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 30/08/2017

**בישיבתה מספר 0019-17ב' מיום 06/09/2017 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### **מהלך הדיון:**

אלעד דמשק: התוכנית המובאת כאן הינה תכנית בעלת חשיבות ייחודית במרחב, ביכולתה ליצור מלאי דירות בסביבה מבוקשת. שיוכלו לתת דירות ברות השגה. התוכנית מתפרסת על 7 דונם במגרש ייחודי בסביבתו ממזרח לקו פרשת המים. כיום המגרש ריק. התכנית קובעת שטח בזיקת הנאה בהיקף של כ-2 דונם רציפים המאפשרים מעבר להולכי רגל דרך המגרש וקישור התחברות לצירים קיימים לכיוון הים והרחבת רח' שטרנהרץ-האלומה. התוכנית מסתמכת על תכנית 2660 כמדיניות והיא מוסיפה שטחים של כ-2,900 מ"ר עיקרי. סה"כ התוכנית מציעה 121 יח"ד ועוד 10 יח"ד שיועברו לבעלות העירייה.

אדריכל פיבקו: מציג את התוכנית במצגת.

יהודה המאירי: סעיף 3 כתוב "יוצא ידוע הציבור" לדעתי צריך להוציא את המילה "יוצא" ולהוסיף את המילים "קידום שיתוף הציבור".

ראובן לדיאנסקי: ב-6.7.17 היה לנו דיון בלשכתך לגבי השיתוף הציבור ודנו בשאלה האם זה נכון לקדם פרויקט כזה באזור הזה נוכח המגורים שנמצאים שם והייתה התלבטות. אז עדין יש לי את אותם התלבטויות לגבי המהות של הפרויקט באזור המסוים הזה. כיוון שהראו את הפרויקט היפה אבל לא הראו את ההשפעה של הסביבה שעליה הייתה ההתלבטות ועכשיו זה מגיע לפה. ולגבי שיתוף ציבור לא ברור אם נעשה.

מלי: כמה שצ"פ?

פיבקו: המגרש בשטח שכיר למגורים מסחר ומוסדות ציבור עם זיקת הנאה לציבור. מציג במצגת את הקו האדום "זהו ציר המשך" המהווה 2 דונם של שטח ציבורי.

דורון ספיר: התקיימה ישיבה נוספת אצלי והציגו בישיבה אצלנו את כל החתכים והגבהים של הרחוב. ראובן לדיאנסקי: המעטפת של סביב הפרויקט איזה בתים יש מסביב?

אלי דיגא: הבינוי מסביב תואם את החתכים הטיפוסים שמסביב לפרויקט. התב"עות מדברות על עד 4 קומות בכל הבינוי מסביב למתחם הזה וזאת לדוגמא ברח' בית פלט לבנינים קיימים שמימשו את כל ה-4 קומות, חתך הרחוב שהוצג מראה את היחס של הבינוי המוצע לקיים. לגבי שיתוף הציבור, ניידע את הציבור לאחר הפקדת התכנית, באחריות המשלמה ליפו.

אלעד דמשק: מציג תמונה של הבינוי הקיים ברח' בית פלט ואזור המבנים החדשים ברח' שטרנהרץ-האלומה.

אלי לוי: מבקש שההפקדה תהיה לאחר חתימת כתב התחייבות להקמה של היחידות. דורון ספיר: נושא יידוע הציבור יובא לדיון בוועדת יידוע הציבור ברשות יו"ר הועדה.

### **הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה.

תנאי להפקדת התכנית בפועל הוא חתימת כתב התחייבות להסכם עם אגף נכסי עיריית ת"א יפו.

ייעשה יידוע הציבור.

ראובן לדיאנסקי נמנע.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי, ליאור שפירא.

### **פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7681 בעמוד 4507 בתאריך 23/01/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/01/2018 הארץ  
19/01/2018 ישראל היום  
25/01/2018 העיר

## פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד זוהר שם טוב רחוב החושלים 6 הרצליה 4672406  
מיה גרוסמן רחוב בית פלט 8 תל אביב - יפו 6804369

### רקע:

- במקום חלה תכנית 2660 – עגימי אשר אושרה בשנת 2000.
  - שטח המתחם כ- 7 דונם והוא שימש בעבר כשוק גבעת עליה. תכנית 2660 ראתה במתחם המשך ישיר לשימושים ההיסטוריים שהיו קיימים בו (שוק העליה) וקבעה שימושים מעורבים למסחר ומגורים בהיקף של 3,000 מ"ר למסחר ו- 4,000 מ"ר למגורים סה"כ 7,000 מ"ר וכן זיקות הנאה לטובת הציבור.
  - החלקות הגובלות במתחם הוגדרו בתכנית 2660 כאזור מגורים ג, ד, ז. בחלקות אלו הותרו זכויות בניה בהיקף של 125% - 160% שטח עיקרי. ובבניוי של 3 קומות מעל קומת מרתף (שחלקה גלויה מעל הקרקע) וקומת גג חלקית.
  - התכנית המוצעת כיום נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר אשר קבעה את יעוד הקרקע לאזור בבניה עירונית נמוכה. המשלב שימושים של מגורים כשימוש עיקרי ושימושי מסחר בקומת הקרקע כשימוש משני. היקף השימושים המסחריים הוקטן ביחס לתכנית המאושרת ל- 1,000 מ"ר בלבד, הממוקמים בקומת הקרקע בחלק מהבניינים הפונים לרחובות הגובלים. בהיבט התכנוני התכנית המקודמת כיום ממשיכה את תפישת התכנון שנקבעה בתכנית המאושרת, ורואה במתחם זה מתחם ייחודי, ובעל פוטנציאל להתחדשות עירונית בלב שכונת עגימי.
  - היקף הזכויות המכסימלי בתכנית המתאר נקבע לרח"ק 3 כאשר התכנית המוצעת קובעת היקף זכויות העומד על כ- רח"ק 2 קרי 200% שטח כולל.
  - הקטנת שטחי המסחר מ- 3,000 מ"ר בתכנית המאושרת ל- 1,000 מ"ר והמרתם לשטחי מגורים, הגדילה את מס' יח"ד האפשרי בהתאם לזכויות המאושרות עד לסך של 60 יח"ד. מכאן שתוספת יח"ד בתכנית המוצעת עומד על 71 יח"ד ובסה"כ 131 יח"ד בתמהיל משתנה הפונה לקהל יעד אטרקטיבי ורחב ככל הניתן לעומת גודל הדירות שעמד על 100 מ"ר שטח עיקרי במצב המאושר.
  - התועלת הציבורית שגובשה כחלק מהתכנית המקודמת קבעה הגדלת השטחים הפתוחים לטובת הציבור כזיקת הנאה להולכי רגל במתחם, וקביעת 10 דירות לדיוור בר השגה להשכרה לתושבי יפו בבעלות עיריית ת"א- יפו.
  - טרם הפקדת התכנית נערכה בתאריך 27.11.17 פגישת יידוע הציבור בהתאם להחלטת הועדה בדיון להפקדה. יידוע הציבור נערך בשיתוף המשלמה ליפו ובהובלתה. למפגש הגיעו כ- 10 תושבים רובם דיירים המתגוררים ברחובות הגובלים וכן פעילים שכונתיים.
  - התכנית הוצגה לתושבים ע"י צוות התכנון הוסבר היקפי הבניה והשימושים הקיימים בתכנית המאושרת, והשינויים אותם התכנית מבקשת לעשות. ניתן דגש רב לשטחים הציבוריים הפתוחים בזיקת הנאה לכלל הציבור שהתכנית מציעה, התועלת הציבורית בדמות 10 יח"ד להשכרה לתושבי המקום בדירות שיהיו בבעלות עיריית ת"א וכן העובדה כי מדובר במתחם ייחודי במרחב התכנון. נקודות שעלו בדיון ע"י תושבים הגרים בסמיכות לפרויקט:
    - א. היקף יח"ד במתחם יביא להעמסה על התשתיות הקיימות, לרבות תשתיות הביוב, והחניה.
    - ב. שטחי המסחר המוצעים גדולים מידי, ויגרמו לבעיות פינוי אשפה, וגודש תנועת.
    - ג. הבינוי המוצע חורג מהמרקם הקיים והמתוכנן בשכונה.
- ניתן מענה לנקודות שעלו הן מהתפישת התכנונית והן בהיבטים הסטטוטוריים.  
ההתנגדויות התקבלו ע"י אותם אנשים שנכחו במפגש.

מספר התנגדות	טענה	מענה	המלצה
1. עו"ד זוהר שם טוב בשם יעקב פוגל ואיל פוגל, מיה גרסון, מיכל ששון ביב ומיכל ברוק, חלק מבעלי הזכויות ברח' פלט 8 ת"א.	א. התכנית הופקדה בניגוד להוראות תכנית היסוד תא/2660 וכן בניגוד להוראות תכנית המתאר תא/5000 לעניין השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים באזור המוגדר כמרקם בנוי לשימור.	א. תכנית המתאר ת"א/5000 קבעה אזור זה כמרקם לשימור, כאשר יעוד הקרקע שנקבע הינו אזור בבניה עירונית נמוכה. מס' הקומות המותר בהתאם לנספח העיצוב של תכנית המתאר הינו 4 קומות. עם זאת תכנית המתאר מאפשרת תוספת 2 קומות במסגרת ההקלות המותרות בחוק. מגרש זה הינו ייחודי באזור זה מפאת שטחו העומד על כ- 7 דונם והינו פנוי כיום וללא בניה ומהווה הזדמנות למהלכים של התחדשות עירונית בלב השכונה במקום שאופיין בחוסר פיתוח זמן רב. במהלך עבודת התכנון נערכה בדיקה מפורטת לעניין התאמת הבינוי המוצע לסביבתו תוך התייחסות לטופוגרפיה הקיימת במתחם. נערכה בדיקה שכללה את חתכי הרחוב המוצעים ונקבע חתך בנין מדורג ביחס לרחובות הסובבים באופן שגובה הבניין האבסולוטי לרחוב יהיה תואם (במגבלות הטופוגרפיה) את גובה המבנים הגובלים מבחינת קווי מבט וראיה, כאשר 2 הקומות הנוספות הינן חלקיות ובנסיגה כך שהשפעתן על המרחב הסובב והולך הרגל תהיה מינימלית.	לדחות ההתנגדות
ב. בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 תנאי להפקדת תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית.	ב. תכנית 2660 התקפה במקום קבעה 40 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר. מס' יח"ד המוצע כולל תוספת של 91 יח"ד(מתוכם 20 יח"ד נגזרות משטחי מסחר שהומרו לשטחי מגורים במסגרת הזכויות המאושרות). בהתאם להוראות תכנית המתאר לא נדרשת חוות דעת תחבורתית. עם זאת לאור הרגישות המאפיינת את האזור נערכה בדיקה תחבורתית מקיפה מול אגף התנועה בה אף נקבע הרחבת רחוב שטרנהרץ-האלומה והתכנית קבלה את אישור אגף התנועה.	ב. תכנית 2660 התקפה במקום קבעה 40 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר. מס' יח"ד המוצע כולל תוספת של 91 יח"ד(מתוכם 20 יח"ד נגזרות משטחי מסחר שהומרו לשטחי מגורים במסגרת הזכויות המאושרות). בהתאם להוראות תכנית המתאר לא נדרשת חוות דעת תחבורתית. עם זאת לאור הרגישות המאפיינת את האזור נערכה בדיקה תחבורתית מקיפה מול אגף התנועה בה אף נקבע הרחבת רחוב שטרנהרץ-האלומה והתכנית קבלה את אישור אגף התנועה.	לדחות ההתנגדות
ג. סעיף 3.2.3 בתכנית תא/5000 קובע כי באזור מגורים בבניה	ג. תשריט יעודי הקרקע בתכנית תא/5000 קובע מתחם זה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, ולא לאזור מגורים בבניה נמוכה. על אזור זה חלות הוראות בהתאם	ג. תשריט יעודי הקרקע בתכנית תא/5000 קובע מתחם זה לאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה, ולא לאזור מגורים בבניה נמוכה. על אזור זה חלות הוראות בהתאם	לדחות

<p><b>ההתנגדות</b></p> <p>לסעיף 3.2.3 "אזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה". הוראות אלו מאפשרות בהתאם לסעיף 3.2.3(א) שימושי מגורים וכן מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע- מסחר 1. הכוללים בהתאם לסעיף 1.6 בתכנית המתאר : מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם. ואשר לדעת הוועדה משתלבים מבחינת אופיים, תפקודם וכו'.</p> <p><b>לדחות ההתנגדות</b></p>	<p>נמוכה יותר בכל תכנית עתידית מקבץ שימושים עיקרי של "מגורים" והתרת משרדים כחלק מדיירות המגורים. בתנאי שלא יהוו מטרד למגורים. התכנית הנ"ל משלבת שימושים של מסחר כאשר אין הגבלה על אופי השימושים המסחריים.</p> <p>ד. אופי הבינוי המוצע אינו תואם את אזור המגורים הכפרי במקום והופך אותו לאזור אורבני. לרבות לנושא גובה הבנייה המוצעת ומס' יח"ד המוצע 131.</p> <p>ד. בהתאם למענה לסעיף א.</p>		
<p><b>לדחות ההתנגדות</b></p>	<p>א. ראה מענה להתנגדות מס' 1 (א), (ב), (ג)</p> <p>ב. ראה מענה להתנגדות מס' 1 (א), (ב), (ג)</p>	<p>א. התכנית המוצעת עתידה לפגוע באופן קשה באופי השכונה, ליצור מטרד סביבתי, ליצור בעיה תחבורתית קשה של נגישות אל השכונה וממנה, וליצור בעיית חניה קשה.</p> <p>ב. התכנית נוגדת את הקבוע בתכנית המתאר בשל היקף הבניה המתוכנן, גובה הבניינים, הרחבת שטחי המסחר, היעדר הגבלה על שימושי הקרקע.</p>	<p>2. מיה גרסון רח' בית פלט 8 ת"א</p>
<p><b>לדחות ההתנגדות</b></p>	<p>ג. ראה מענה להתנגדות מס' 1 (א), הבניה המוצעת הינה בניה עירונית מרקמית, גובה הבניה עומד על 4 קומות ביחס לרחובות בדומה לבניינים הגובלים, ו- 2 קומות חלקיות בנסיגה, כך שמידת החסימה של אור השמש הינה מינימלית אם בכלל.</p>	<p>ג. גובה הבניה המוצע של 6 קומות בעוד יתר הבניינים בשכונה מוגבלים ל 4 קומות יהווה חסימה של אור השמש לבניין שלנו.</p>	
<p><b>לדחות ההתנגדות</b></p>	<p>ד. התכנית עברה תיאום מלא מול כל אגפי העיריה לרבות אגף תנועה לנושאי פריקה וטעינה, אגף</p>	<p>ד. התכנית המוצעת צפויה לגרום לבעיות תשתית חמורות, בעיות של פינוי זבל, ביוב, ופריקה</p>	

	תברואה לנושא פינני אשפה וקבלה את אישורם.	וטעינה.	
--	--	---------	--

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לדחות את ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0009-18ב' מיום 23/05/2018 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדין:

אלי דיגא: המתחם של שוק האתרוג הוא מתחם יחודי בנוף שכונת ע'מי, שטחו כ 7 דונם. תוכנית 2660 המאושרת של שכ' עגמי קבעה שימושים מעורבים למסחר בהיקף של 3000 מ"ר ומגורים 4000 מ"ר. התוכנית המקודמת כיום קובעת הוראות בינוי חדשות, שימושי קרקע, ומגדילה את מס' יח"ד המאושרות עד לסך של 131 דיוור בתמהיל משתנה, מתוכם 10 יח"ד יהיו בבעלות עיריית ת"א להשכרה. עמית ממשרד פיבקו: סוקר את התוכנית ע"פ מצגת. אלי דיגא: נערך שיתוף ציבור בתאריך 27.11.17.

#### התנגדויות:

עו"ד שם טוב זוהר: לדעתנו יש בעייתיות בטבלת הזכויות בסעיף 5.2 ניתן יהיה להמיר שטחים ביעוד מגורים לשטח מסחרי, וסעיף 4 תותר המרה בשטחים עיקריים ושטחי שירות באותו שימוש. 1000 מ"ר לשטחי מסחר כמתנגד הנושא לא ברור. מבחינת שטחי הבניה מגיעים כאן 26 אלף שטחי מסחר. לכן לא ברור מה יבנה כאן. האזור הוא במרקם ביעוד לשימור. המסחר צריך להיות בעל אופי משתלב לסביבה, לשימוש לסביבה. לכן בתוכנית 5000 בקשו מסמך מדיניות והשפעות על הסביבה ולא ראינו את המסמך. אזור בית פלט מדובר ברח' חד סטרי יעמיסו שטחי מסחר שמתחילים ב1000 מ"ר. ההתחלה של השטח המסחרי ידוע הסוף לא ידוע. בית פלט נמצא כלוא הבית נמצא ליד ב"ס, מהצד השני מעמידים חזית מסחרית. הציר צר עם רחבת אש היא ממול בית פלט 8. איך על פרויקט כזה לא יהיו חניות כי יש רק 121 חניות. התוכנית לא מתאימה לאזור. בתוכנית 5000 רשמו מעל 100 יח"ד לכן מחויבת הועדה לקבל חוו"ד סביבתית. אני מעלה את הקשיים בגלל שעלנו את הנושאים הללו בשיתוף הציבור ולא נעשה דבר. לא הפחיתו את הקומות. בפרוייקט יש בניה בגובה 23 מ' ועוד לא ניתנה כאן הקלה. התוכנית הקודמת היתה יותר ברורה, רק 7000 מ"ר על 7 דונם עם חצר שהשטח המסחרי פונה לבפנים זיקת ההנאה היתה פנימה. לכן כל שילוב הפרוייקט והתאמתו לתוכנית 5000 והחריגה מבחינת הגובה החניות עומס בניה של 7 בנינים הכל חורג מכל הגיון אפשרי. בגלל ניווד המסחרי אני לא חושב שהנושא בסמכות הועדה ולכן הייתי מציע להחזיר את התוכנית שלב אחד אחורה לשיתוף הציבור בצורה יותר יעילה ולחזור לועדה. ראובן לדיאנסקי: 3000 מ"ר מסחר יש התכנות יכול להיות שיגיעו לסדר גודל של 20 חנויות? אלי דיגא: בתוכנית המקורית היו 3000 מ"ר מסחר בתוכנית הנוכחית יש 1000 מ"ר מסחר שמלווה את הרחוב.

מאיה גרסון: אני גרה בבית פלט 8 ביפו הרבה שנים, ובשנתיים האחרונות עברתי לגור בבנין הזה. בשכונה שלי יש בנינים קטנים וכל הבתים הם עד 4 קומות. 7 מגדלים בגובה של 23 מ' בלב ליבה של שכונה שהיא כפרית ואתם בונים קניון בלב השכונה. כל החנויות עומדות להיות מול הדירה והבנין הקטן שאני גרה. החנויות הללו הולכות להיפתח למסחר מול הבתים הקטנים הללו ולהוציא שולחנות החוצה. העיריה והועדה המקומית אמורה לייצג את התושבים. שיתוף הציבור גילנו אותו במקרה ברגע האחרון. לא ראינו שום פליירים כשהגענו לישיבה התוכנית הזו הוצגה בשיתוף ציבור, אבל לא נעשה שום תיקון בלאחר שיתוף הציבור. הועדה הזו צריכה לתת את דעתה על שימור של השכונה ולהגן על התושב ולא לאפשר את הבניה הזו. יש דרך לעשות תוכנים בשיתוף עם התושבים.

אלי דיגא: בדקנו את נושא התאמת הבינוי לסביבה המוגדרת כמרקם לשימור, ומס' הקומות, התב"ע מדברת על 10.5 מ' ל 3 הקומות הראשונות שיהיו מעל קומת מרתף שהיא גבוהה ב 1.2 מ' מעל הקרקע. ומעל זה ניתן לעשות קומת גג חלקית, בבנין של המתנגדים התבקשה הקלה בגובה המותר ובמצטבר מדברים על בנינים של 16 מ'. בבינוי החדש מוצע קומת קרקע מסחרית גבוהה מעל 3 מ' וכן קיימים הפרשי טופוגרפיה לאורך הרחוב. מעל קומת הקרקע 3 קומות למגורים ושתי קומות חלקיות בהקלה שגובהם כ 6-7 מ' נוספים מעבר ל-16 מ'. בתכנית המתאר ניתן לבנות 4 קומות, אך תוכנית המתאר מאפשרת להטמיע בתוכניות כל שניתן לקבל בהקלה ובמקרה זה תוספת של עד 2 קומות בהקלה. בתוכנית החדשה מירב השטחים הם בזיקת הנאה לטובת הציבור, כאשר תכנית הבניה בבניינים המוצעים קטנה,

דבר שהביא אותנו לעלות בקומות. תוספת הקומות החלקיות והנסיגות עודכנו בעקבות שיתף הציבור. חתכי הרחוב נקבעו כך שהגובה האבסולוטי של הבינוי הפונה לרחוב בשכונה דומה לבניינים הקיימים, ואח"כ יש את 2 הקומות בנסיגה. החריגה בגובה היא לא פי שתיים אלא רק באותן 2 קומות שהן בנסיגה.

### מענה להתנגדויות

יוני אפרתי מנהל הפרויקט: התוכנית תואמת את תא 5000. התוכנית מפחיתה את שטחי המסחר בצורה ניכרת. מול הבית של מאיה אמור היה להיות קניון והוא הוסר ויהיה מרכז מסחרי של 5, 6 חנויות. אין בעיה שלא תהיה קומה שניה של מסחר. כמו כן עיקר המטרים בתוך התחשיב הם מטרים תת קרקעיים שנועדו לכך שכל פינוי האשפה והתשתיות יהיו בתת הקרקע. לא הוזכרה מטלה שאנחנו נבנה דירות לטובת עיריית ת"א. חטיבת קרקע מאוד גדולה שניתן דגש לפיתוח שלה והמעברים הם לא לטובת המסחר אלא יש מעברים עם גינות ורחבות של מקום לאנשים מתושבי השכונה לשבת עם ילדים ועגלות והפתוח הוא מאוד משמעותי.

עו"ד דורון אריאל: יש כאן תוכנית קיימת. המטרה בתוכנית היא לשנות ולהתאים למרקם העירוני, הותרת התוכנית הקיימת שדיברה על 3000 מ"ר מסחר ושטחי שירות, מפלצת של מסחר שבתוכה מתחם מגורים ענק של דירות של 200 מ"ר, היינו אמורים לקבל מתחם סגור עם דירות ענק עם קומפלקס ענקי. הצוות עם הזימים הגיע להסכמה של יצירת מתחם עם דירות קטנות ולייצר דיור לאוכלוסיה המקומית. התוכנית נותנת רח"ק 2 לעומת רח"ק 3 שמותר, נכון שהוספו 2 קומות אבל הם הוספו בנסיגה כך שביחס לקו הרחוב, כל הבינוי לא נראה מפני הרחוב. המסחר קטן באופן מלא יש חניות גם למסחר במסגרת החניון. יש יותר חניות לא הובאה חו"ד של יועץ תנועה שיאמר שלהכניס עוד 90 רכבים לא מאפשרים מעבר ברח', זו כמות יחסית קטנה, יש חניון תת קרקעי, כל התהליכים של הפריקה והטעינה הם בצורה מסודרת. המתנגדים היו בשיתוף ציבור, שמעתי את החשש, זו תוכנית מחייבת וליזמים אין בעיה להתחייב שלא תהיה תוספת בשטחי המסחר אין כוונה להגדיל את שטחי המסחר..

דורון ספיר: מה בנוגע למרקם לשימור הרח"ק ותוכנית המתאר, נא התייחסותך?  
עו"ד דורון אריאל: תוכנית המתאר מאפשרת רח"ק 3 וזה לא מתחם לשימור לפי תוכנית המתאר. אלי דיגא: כל האזור הוא ביעוד בניה עירונית וזה לא מרקם כפרי. מרקם כפרי- מתכוונים לבניינים צמודי קרקע. הקפי הזכויות למסחר בטבלה 5 הם 1000 מ"ר לשטחי המסחר ועוד 250 מ"ר שטחי שירות. אנחנו מוכנים לערוך תיקון לתקנון ולהוריד את האפשרות להמרת שטחי המגורים למסחר כך שזה ייקבע את שטחי המסחר להיום ולא תהיה אפשרות להגדלת שטחי המסחר בעתיד. נעשתה בדיקה לנושא של החניה יש כאן הפקעה לטובת הרחבת דרך ברח' שטיינהרץ 33 מ'. יש כאן הזדמנות להרחיב את הרחובות הקיימים. תוכנית המתאר קובעת שנדרשת חו"ד תנועתית מעל 100 יח"ד ואין כאן תוספת של 100 יח"ד. יש כאן 40 יח"ד קיימות שיכלו לגדול ל-60 יח"ד אם היו ממירים את שטחי המסחר הקיימים למגורים ולכן תוספת יח"ד קטנה מ 100 יח"ד ביחס למצב המאושר. עם זאת נערכה חו"ד תנועתית ותיאום מול אגף תנועה שאישר את המוצע.

### תגובה של המתנגדים:

עו"ד זוהר שם טוב: בתקנון התוכנית של שכ' עגמי הוא רח"ק 1 לא 3.  
אלי דיגא: רח"ק הוא מושג של תוכנית המתאר לא בתכנית עגימי משנות ה-90.  
עו"ד זוהר שם טוב: ביעודי הקרקע והשימושים הקומות מעל הקרקע יותרו שימושי מגורים ו/או התעסוקה. לא נתחיל להתווכח עם הסוחרים מה יהיה שם לגבי התעסוקה, ההגדרות לא ברורות. במשחק של השטחי שירות זה ברור שאפשר להגדיל אותם וקשה להתמודד עם זה, כל שכן שיתחילו להשכיר את המקומות הללו. גם ככה העיריה מרשה להוציא שולחנות וכסאות בתעסוקה. אני לא רואה משהו מצמצם מוספות עוד 10 יח"ד לטובת עיריית ת"א אבל גם בשטח המסחרי שמותר לעשות בקומות הראשונות תעסוקה ואח"כ יהיה אפשר להרחיב את זה קשה להתמודד עם זה.  
דורון ספיר: אם אתה חושב שזה פסול שעיריית ת"א מקבלת יח"ד לטובת דיור בר השגה אז תגיב. מאיה גרוסמן: אני רוצה להזמין אתכם לסיור ותרואו את המרקם הסביבתי אני מציעה שתעשו סיור ותרואו את המרקם של הסביבה. גם לגבי התעבורה והולכים להוסיף 130 יח"ד דיור כאשר סביבו יש מעט מאד מגורים ולא הסדירו יציאות לרח' יפת להוסיף 130 משפחות שלא נדבר על שטחי מסחר והחניות והכניסות והיציאות ולכל זה אין חו"ד תחבורתית שלא תלויה ביום.

שמאל גפן: כמה מקומות חניה?

עו"ד דורון אריאל: 131 מקומות חניה כאשר מראש. יש תוכנית למסחר עם אפשרות להמרה והחניות שנעשו הם לפי התקן. חניה אחת לכל דירה של 50 מ"ר, ועוד 20 חניות לפי התקן. היו כאן מגורים 40 יח"ד עם אפשרות להגדלה. בסופו של דבר יש תוספת מעבר ל-60 עוד 60 יח"ד 10 הם יח"ד הם לעיריית ת"א. שמואל גפן: האם היה לכם חשש שדירות של 200 מ"ר לא תוכלו למכור ולכן אתם באתם עם השינוי הזה? עו"ד דורון אריאל: יש כאלה שחשבו שעדיף לעשות כך זה בדיוק היה ההיפך.

**דיון פנימי:**

אהרון מדואל: מה הצפיפות לדונם נטו? כמה דירות יהיו בבנין ומה שטחו?  
 אלי דיגא: הנטו והברוטו אותו דבר. יוצא סביב ה-18 לדונם. כל השטחים הם בזיקות הנאה לכלל  
 הציבור. וכמטלה ציבורית העדפנו לעשות הרחבה של דרכים וגם לאפשר הקצאת 10 יח"ד להשכרה.  
 אהרון מדואל: גודל החלקה הוא 7 דונם הצפיפות סבירה.  
 אלי דיגא: בתכנית המאושרת רוב הדירות הם גדולות מעל 100 מ"ר, וכווננו לאוכלוסיות שיכולות לאפשר  
 לעצמם, בתכנית המוצעת יש תמהיל יח"ד מ-65 מ"ר ועד 90-95 מ"ר כאן קהל היעד הוא רב גוני.  
 ראובן לדיאנסקי: לפני מס' חודשים הפרויקט הגיע לשיתוף הציבור וכבר אז אמרתי שהתוכנית לא נראית  
 לי. כי תא השטח מאוד קטן לפרויקט מאוד גדול.  
 אלי דיגא: 7 דונם זה לא קטן לשכונת עגימי.  
 ראובן לדיאנסקי: אני מבין את האילוצים התכנוניים, אבל כשצריך למדוד את הפרויקט למקום הוא מוצב  
 לא נכון. לכן אני מציע שנצא לסיור במקום נראה את המתחם נראה את הבניינים מסביב. אלו לא דירות  
 לכאורה שהיזם ניסה להציג שהם דירות עממיות. הם לא דירות עממיות ולא מוזלות.  
 דורון ספיר: אין מקום בת"א שיש דירות מוזלות.  
 ראובן לדיאנסקי: אני התייחסתי לאמירה של דירות לעשירים ואוכלוסייה יותר עניה. אני מעדיף ללכת על  
 מהלך של שינוי תב"ע.  
 עודד גבולי: התוכנית מדהימה, ויש כאן עבודה מקצועית של הצוות כדי להגיע לאיזון הנכון במצב האורבני  
 הנכון. יש כאן סבירות של סדר גודל של דירות במיוחד במצב השוק, זה לא משנה כמה נבנה זה קשור  
 למצב השוק. אני לא רואה בעיה לא בחתכים החיבורים האורבניים מדברים בעד עצמם. יומיים אחרי  
 שהפרויקט יגמר מחירי הדירות יעלו.  
 אלי דיגא: המגרש הזה הוא ייחודי ומאפשר את הבינוי החריג. נמצא בין רח' קדם ליפת כאשר  
 הטופוגרפיה יורדת מעבר לקו פרשת המים.  
 דורון ספיר: להוריד את הקומה של הקומה המסחרית דהיינו ל-4.5 מ' ולשלול חלוקתה.  
 אלי דיגא: להחלטה נכניס הערה כי מבטלים את האפשרות להמרה בין השטחים העיקרים למגורים  
 למסחר. וגם לבטל את התעסוקה בקומות העליונות.  
 אירית סייג: הסיור לא ישנה את העובדה שהמגרש שונה במרחב. זו הזדמנות לגרום לשכונות לא להיות  
 סטריליות. לכן אני מבקשת לבטל את הסיור.  
 ראובן לדיאנסקי: אני חושב שכן צריך סיור.

**הועדה מחליטה:**

לצאת לסיור.

הועדה רושמת לפניה את ההערות הבאות:

1. המסחר יוגבל עד ל 1000 מ"ר עיקרי ללא אפשרות המרה.
2. לא תתאפשר תעסוקה מעל קומת הקרקע.
3. גובה קומה מסחרית עד 4.5 מ'

לשוב ולדון בדיון פנימי לאחר הסיור.

משתתפים: דורון ספיר, אסף זמיר, ראובן לדיאנסקי, שמואל גפן, אהרון מדואל

**בישיבתה מספר 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

המתנגדים ועו"ד זוהר שם טוב והמבקשים היו בדיון והדיון הוא דיון פנימי ולכן הם לא יכולים להשתתף בדיון.

דורון ספיר: היינו בסיור והוסקו המסקנות.

שלומית זוננשטיין: בחלק הדרומי של התוכנית הבינוי, הסכמה התכנונית הראשונית כללה שני מבנים נפרדים ולא בניה רציפה. אנחנו מציעים להפריד את המבנים ושקווי הבנין בין המבנים יהיו 6 מ'. בענין

חתך המוצע לקבוע שהחתך של כל המבנים יהיה 4 קומות ו 21 קומות חלקיות בנסיגה כאשר הקומה

החלקית הראשונה תהיה של 70% ביחס לקומה טיפוסית. וקומת הגג תהיה בתכסית של 70% ביחס

לקומה שמתחתיה, הייתי מוסיפה לאפשר גמישות לתכסית שתנוע בין 60-80 אחוז.

דורון ספיר: שהנסיגות יהיו לכיוון המתחם.

שלומית זוננשטיין: היקף הזכויות הצטמצם כ-10%.  
דורון ספיר: לגבי גודל החנויות 50-60 מ"ר ולא יהיו בעלי אופי מטרדי.

התייעצות ללא הקלטה לבקשת רוני קינסברונר.

### הועדה מחליטה:

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן להפריד את הבניה הרציפה של המבנה לאורך רח' בית פלט לשני מבנים. קווי הבנין בין שני המבנים חדשים יהיו 6 מ'. כל המבנים המתוכננים בתוכנית יהיו בחתך של 4 קומות + 2 קומות בנסיגה שתוצמד לעורף הבנינים. גודל יחידות המסחר לא יעלה על 50-60 מ"ר לערך חנות, יאסר איחוד חנויות. תכנית הקומה הראשונה שבנסיגה לא תעלה על 70% שטח קומה טיפוסית וקומת הגג תהיה בתכנית 70% מהקומה שמתחתיה, תתאפשר לאפשר גמישות בנסיגות של שתי הקומות של 60-80 אחוז לתכנית הקומות אך ממוצע הנסיגה הכללי יהיה 70%. הבניה בקומות הנסיגה תוצמד ככל הניתן לפנים המתחם.
2. במידה ולא יוצא היתר תוך 7 שנים תבטל התוכנית והתוכנית הקודמת תחזור תחתיה.
3. לדחות שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בהתאם להמלצת הצוות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אהרון מדואל

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-19ב' מיום 25/09/2019 תיאור הדיון:**

אורלי אראל: התוכנית אושרה לאחר דיון בהתנגדויות. המתנגדים הגישו ערר לועדת הערר ולהפתעתנו ועדת הערר ביטלה את התוכנית מ-3 טעמים בטענה שזו לא תוכנית בסמכות ועדה מקומית, והם:

1. תנאי להפקדת התוכנית הכנת מסמך מדיניות אנחנו הצגנו לועדה שניתן לראות בתב"ע התקפה מסמך מדיניות. ועדת ערר לא קבלה זו.
2. במסגרת התב"ע הטמענו את ההקלות לגובה כמו שעשינו בתוכניות אחרות מתוקף תוכנית המתאר וועדת ערר לא קבלה זאת.
3. בהקצאת שטחי ציבור טענה ועדת הערר שאין בתכנית הוראות בדבר הקצאה או פיתוח של שטחי ציבור..

לגבי הנושא של הקלות לגובה בתאום עם היועמ"ש אנחנו מגישים בקשה לדיון חוזר ובמקביל בקשה להארכת מועד להגשת עתירה.

לגבי 2 הנושאים האחרים שנאמר שזו לא תוכנית בסמכותנו היזם הגיש את התוכנית לועדה מחוזית ואנחנו ממליצים לועדה על ההליך הזה שילך לועדה המחוזית למעט נושא אחד שהתוכנית נתנה דיון בר השגה דירות מוזלות שיהיו לצמיתות בבעלות עיריית ת"א. אנחנו בשונה מהתוכנית הקודמת נבקש מהועדה המחוזית שהדירות המוזלות יצבעו לשטח חום ויקראו דב"י ואנחנו מבקשים מהועדה להסמיך אותנו ולאפשר ליזם שיגיש את התוכנית ישירות לועדה המחוזית. בשאר הנושאים אין שוני בין התוכנית שאושרה כל התוכנית הולכת למחוז כי התוכנית לא בסמכותנו.

מיטל להבי: אני לא מבינה את נושא תוספת הקומות בהקלה מעבר לתכנית המתאר. הראלה אברהם אוזן: לגבי ההקלה לגובה מדובר בסוגיה משפטית ואנחנו לא מקבלים את עמדת ועדת הערר בעניין. לעמדתנו יש לנו לפי הוראות החוק את הסמכות לאשר תוספת קומות בהקלה מעבר למספר הקומות שנקבע בתכנית המתאר. השאלה אחרי שעוברים את ענין הסמכות, האם יש מקום להפעיל את הסמכות מובאת לשיקולכם. אנחנו ננהל את התיק על הסמכות.

### **בישיבתה מספר 0017-19ב' מיום 25/09/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה רשמה לפנייה את העידכון.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי

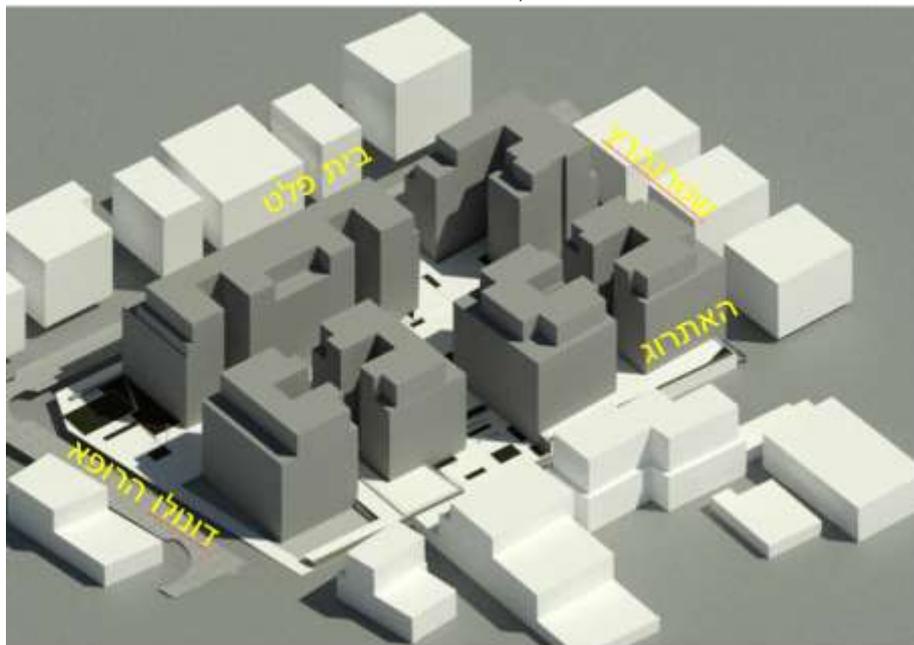
**דיווח לוועדה המקומית על החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 20.07.2020 לאשר את תכנית שוק האתרוג.**

**רקע:**

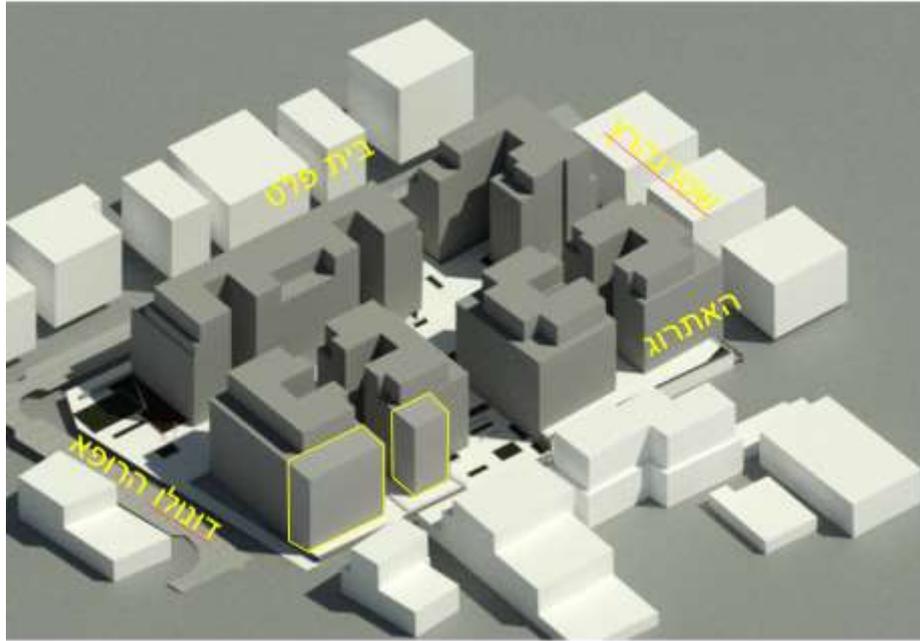
תכנית זו נידונה בוועדה המקומית, אושרה וניתן לה תוקף. התכנית בוטלה בוועדת ערר בטענה שהיא אינה בסמכות הוועדה המקומית כפי שפורט לעיל בדיווח לוועדה מה- 25.09.2019. התכנית הוגשה לוועדה המחוזית ואושרה להפקדה ב 20.07.2020 עם מספר שינויים שיפורטו בדראפט זה.

**שינויים בתכנית בין התכנית שאושרה בוועדה המקומית לתכנית שאושרה להפקדה בוועדה המחוזית:**

1. בינוי: הרחבת שני מבנים בתכנית בתוך תחום קווי הבניין שאושרו בוועדה המקומית וללא שינוי גובה:  
בינוי בתכנית שאושרה בוועדה המקומית:



בינוי בתכנית שאושרה בוועדה המחוזית (נפח שנוסף מודגש) :



2. צפיפות בתכנית – נוספו 10 יח"ד :

תכנית שאושרה בוועדה המחוזית	תכנית שאושרה בוועדה המקומית	
130	121	יח"ד יזם
11	10	יח"ד דב"י בבעלות העירייה
141	131	סה"כ יח"ד

3. שטחי בניה :

תכנית שאושרה בוועדה המחוזית	תכנית שאושרה בוועדה המקומית
שטח עיקרי מגורים : 8885 מ"ר שטח עיקר מסחר : 1000 מ"ר שטח עיקרי ציבורי (דב"י) : 635 מ"ר סה"כ שטח שירות מעל הקרקע : 4295 מ"ר	שטח עיקרי מגורים : 8900 מ"ר שטח עיקרי מסחר : 1000 מ"ר סה"כ שטח שירות מעל הקרקע : 3850 מ"ר
סה"כ : 14,815 מ"ר מעל הקרקע	סה"כ : 13,750 מ"ר מעל הקרקע
רח"ק 2.3	רח"ק 2.1

\*רח"ק מקס' בתכנית המתאר - 3

4. דיור בר השגה : בתכנית שאושרה בוועדה המקומית נקבע ש 10 יח"ד דב"י יועברו לבעלות העירייה במסגרת הסכם עם היזם. יחידות הדב"י נקבעו במגרש למגורים. בתכנית שאושרה להפקדה במחוז נקבעו 11 יח"ד דב"י במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

**החלטת הוועדה המחוזית:**

הוחלט : להפקיד את התכנית לאחר שתתקוקן ובתנאים הבאים :  
1. תכנית המתאר תא/ 5000 קובעת כי בתחום זה נדרש מסמך מדיניות. מדובר במגרש בשטח של 7 דונם הגובל ברחובות שטרנהרץ , בית פלט, דונולו הרופא והאתרוג, ומהווה מתחם שלם ומוגדר. התכנית תואמת את התפיסה התכנונית העדכנית לשכונת "עגימי", ולפיכך הוועדה סבורה כי ניתן לקדם תכנית זו גם ללא מסמך מדיניות.

2. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד :

א. מגורים :

1) זכויות בנייה : 8,885 מ"ר שטחים עיקריים. בנוסף, שטח ממוצע למרפסת : 12 מ"ר ליח"ד. צרוף שטח המרפסות לשטח הדירות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

- 2) מס' יח"ד : 130 יח"ד.
- 3) שטח ממוצע ליח"ד 68 מ"ר שטחים עיקריים.
- ב. מסחר : 1,250 מ"ר שטחים עיקריים.
- ג. מבנים ומוסדות ציבור :
- 1) 635 מ"ר שטחים עיקריים לשימוש דיור בהישג יד כמטרה ציבורית. בנוסף, שטח ממוצע למרפסת : 12 מ"ר ליח"ד. צרוף שטח המרפסות לשטח הדירות יהווה סטייה ניכרת לתכנית.
- 2) מס' יח"ד : 11 יח"ד.
- 3) שטח ממוצע ליח"ד 57 מ"ר שטחים עיקריים.
- 4) 85% תכסית בתת הקרקע בשתי קומות מרתף.
3. בינוי :
- א. הגובה המרבי של כל המבנים יהיה עד 23.5 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, המבנים יתנשאו לגובה של 6 קומות.
- ב. תותר הבלטת גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ- 2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה.
- ג. לא תותר הבלטת מרתפים מעל מפלס הקרקע.
4. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות :
- א. בשטח המגרש תשמר זיקת הנאה לציבור בגודל של 2 דונם לכל הפחות, לצורך יצירת מרחבים פתוחים וקישוריות לרחובות העוטפים. זיקת הנאה תפותח ברצף עם המדרכות.
- ב. הנטיעות בתחום המדרכות ובתחום זיקת הנאה יהיו בהתאם למסמך "נטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני של הוועדה המחוזית דצמבר - 2015".
- ג. תיוותר תכסית על קרקעית ותת קרקעית פנויה מכל בינוי לצורך חלחול, החדרת מי נגר ונטיעות, בשטח כולל של 15% משטח התכנית.
- ד. יש להציג בנספח עיצוב ופיתוח את היקף התכסית הפנויה לחלחול בהתאמה להוראות.
- ה. ב- 70% מהשטח הפתוח שמעל המרתפים (תחום זיקת הנאה) יוותר עומק אדמה רציף של 1.5 מ' לטובת נטיעות.
- ו. המבנים יעמדו בתקן הישראלי לבנייה ירוקה.
- ז. תנאי להיתר הבטחת רישום השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית והבטחת התקשרות עם חברת ניהול.
- ח. יוסרו סעיפים הקובעים אחריות לביצוע.
5. תנועה וחניה :
- א. תקן חניה למגורים יהיה 1:1 או התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה הנמוך מביניהם, - ליח"ד דב"י לא יוקצו חניות. -
- ב. תקן החניה למסחר עפ"י התקן התקף, החניות למסחר יהוו חניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החניה.
- ג. תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפי התקן התקף לעת מתן היתר הבנייה ויהיה מינימאלי.
6. תיאומים ואישורים בתוך - 21 יום מקבלת המסמכים :
- א. תנאי להפקדת התכנית אישור פקיד היערוות על נספח העצים. -
- ב. תנאי להפקדת התכנית הטבלאות יערכו בהתאם לאופן שיש להציגם לפי התקנות - ויחתמו ע"י כל הבעלים. יבחן ע"י היועמ"ש הצורך בחתימת רמ"י.
7. היתר הבניה לדיפון וחפירה ומרתפים יהיה בשלמותו בכל תחום התכנית. סעיף השלבויות יוסר מהוראות התכנית.
8. כללי :
- א. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ב. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לתמוך בתכנית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-20ב' מיום 05/08/2020 תיאור הדיון :**

דורון ספיר לא משתתף בדיון .

יותר בן יעקב: התוכנית המקורית אושרה בוועדה המקומית וקבלה תוקף ואז ועדת ערר פסלה אותה בטענה שאיננה בסמכות הוועדה המקומית. היזם הגיש את התוכנית לוועדה המחוזית עם שינויים קטנים. הוועדה המחוזית קבלה החלטה להפקיד את התוכנית. אנחנו מדווחים לכם על ההחלטה ומראים לכם את השינויים מהתוכנית שקבלה תוקף בוועדה המקומית. מציג במצגת את התוכנית ואת השינויים וההבדלים בין המקומית למחוזית.

ליאור שפירא: נכון שריכזו את זכויות של העיריה במקום אחד עם שינוי התוכנית. אסף הראל: זה לא היה בסמכותנו?

אורלי אראל: אישרנו תוכנית שהיעוץ המשפטי חשב שזה בסמכות הוועדה המקומית ואז ועדת ערר החליטה אחרת וביטלה את התוכנית.

הראלה אברהם אוזן: באזור הזה לפי תוכנית 5000 תוכנית המתאר אתה צריך לעשות מסמך מדיניות. העמדה שלנו שמסמך המדיניות זו התוכנית המאושרת של עג'מי כי זו תוכנית מאוד מפורטת ומה שקרה התכנון סטה ממנה במס' קומות. אמרה ועדת ערר אתם לא יכולים להגיד שזה מסמך המדיניות ובאותה נשימה לסטות ממנה. ברגע שזו היתה ההחלטה של ועדת הערר הפקדנו את התוכנית בסמכות מחוזית, והוועדה המחוזית קבלה את התוכנית עם תיקונים מינוריים.

אורלי אראל: הוועדה המחוזית רצו לרכז את דירות הדב"י כי הם היו מפוזרות. האדריכלים עשו עבודה ולמעשה זה המגרש החום. למעשה ע"פ תוכנית המתאר לא יכול להיות דב"י אבל בסמכות מחוזית כן יכול להיות דב"י ונקבל מבנה עבור העיריה לדב"י.

ראובן לדיאנסקי: בפרוטוקול ב-2017 היתה שאלה האם כל מה שמעטפת מסביבו של הפרויקט לא נשאר קטן ונמוך לעומת הפרויקט הדיי מסיבי שנרקם עכשיו. השאלה האם הוועדה המחוזית עשתה תיקון שמתייחס להיקפים של הפרויקט ודבר שני דובר על שיתוף ציבור האם יש הנחיה של ועדה מחוזית לגבי שיח עם הציבור?

אורלי אראל: הוועדה המחוזית לא מתייחסת להליכי שיתוף ציבור היות שזה לא חובה סטטוטורית בחוק מבחינתם יש או אין זה אותו דבר ולכן לא התייחסו לכך בתוכנית הזו. הם קבלו את העמדה של הוועדה המקומית שהתוכנית ראויה.

אירית סייג: אני צריכה לבדוק לגבי יידוע הציבור.

ראובן לדיאנסקי: מכיוון שהיתה החלטה בוועדה על ידוע ציבור ואין תשובה לגבי אם היה או לא היה יידוע הציבור אני מפנה את השאלה למהנדס העיר.

אודי כרמלי: הוועדה אישרה את התוכנית גם אם היה שיתוף ציבור או לא היה התוכנית אושרה למתן תוקף ומבחינתנו אמרנו את דברנו כוועדה מקומית וכל ההליך נעשה לאחר אישור התוכנית.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו נותנים קרדיט לצוותים אבל היתה החלטה אישרנו את התוכנית ואמרנו שיהיה יידוע ציבור.

הראלה אברהם אוזן: אני מפנה אותכם לעמ' 34 כתוב בפרוטוקול טרם הפקדת התוכנית נערכה ב-27.11.17 פגישת יידוע ציבור בהתאם להחלטת הוועדה המקומית בדיון להפקדה. ידוע הציבור נערך בשיתוף המישלמה ביפו ובהובלתה.

יוני אפרתי: התוכנית היתה במצב של מתן תוקף.

ליאור שפירא: קבלנו את דיווח הצוות.

## **בישיבתה מספר 0014-20'ב' מיום 05/08/2020 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הוועדה מקבלת את הדיווח

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, רועי אלקבץ, ליאור שפירא, מיטל להבי

.....

## דיווח לוועדה המקומית על התנגדות מה"ע לתכנית

להלן התנגדות מה"ע:

1. בסעיף 6.8 תנאי למתן היתר בניה: תנאי למתן היתר בניה במגרש בייעוד מגורים ג' יהיה הבטחת הקמת יחידות הדב"י במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
2. בהוראות בינוי של מגרש מגורים ג': רמפת הכניסה למרתף החניה בפרויקט ממוקמת במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. תנאי להקמת המבנים במגרש בייעוד מגורים ג' הוא הקמת המבנה במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור והבטחת הגישה למרתף החניה.
3. בהוראות בינוי של המגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור: רמפת הכניסה למרתף החניה תמוקם במגרש זה. תנאי להקמת המבנים במגרש בייעוד מגורים ג' הוא הקמת המבנה במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור והבטחת הגישה למרתף החניה.
4. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא גובה המבנים, מיקום הכניסה למרתף החניה, מיקום חדרי האשפה, מיקום החזיתות המסחריות, קווי הבניין ושטח זיקת ההנאה. שינויים מינוריים יותרו באישור מה"ע.
5. בנספח הבינוי חלק מחדר האשפה של בניין 7 נמצא במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. יש לתקן כך שחדר האשפה ימוקם כולו במגרש למגורים.
6. בתנאים למתן היתר בניה יכתב: הבינוי במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובמגרש בייעוד מגורים ג' יוגשו במקביל בשני היתרים נפרדים.
7. בשלבי ביצוע יכתב: הבניה במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ובמגרש בייעוד מגורים ג' תתבצע במקביל.

התוכן	מס' החלטה
5000.דובנוב - דיון בפיצויים (4)	28/04/2021 4 - - 21-0009

**מטרת הדיון:** דיון בתביעת פיצויים לאחר הארכת מועדים לטיפול בהם.

**רקע:**

בתאריך 5.1.20 נתקבלה במשרדי הוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/5000 תכנית המתאר של תל-אביב שאושרה למתן תוקף בתאריך 22.12.16

**התובעים:** א.ל.י.ט דובנוב בע"מ, רודברג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ ובאפי הצלחה בע"מ באמצעות עו"ד עפר טויסטר.

**הנכס:** רחוב פריש דניאל מס' 12 ת"א גוש: 6111 חלקה: 782

**פירוט סכום הפיצויים:**

76,000,000 ש"ח למועד הקובע 22.12.16

**חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב:**

בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מיום 27.5.2020 (פרוט' 20-0008 החלטה מס' 2) לפיה הוחלט לאשר ארכה למתן החלטה בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית מתאר מקומית מס' תא/5000 (תכנית מס' 507-0271700) ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020, נדרשת **ארכה נוספת בת 90 ימים** למתן החלטה, וזאת מהטעמים המפורטים להלן:

- מדובר בתביעה רבת מסמכים, שהוגשה לקראת תום שלוש השנים ממועד אישורה של תכנית 5000, הכוללת חוות דעת שמאית ארוכה ומפורטת;
- נדרשת בחינה מקיפה, הן מהבחינה שמאית והן מבחינה משפטית, בין היתר, בשל מורכבות התביעה והחומר הרב;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה לתביעה;
- בעקבות המצב המיוחד בו הייתה ועודנה נתונה המדינה בשל מגפת הקורונה, על כל המשתמע מכך, נוצר עומס חריג.

לאור כל המקובץ, **מבוקשת ארכה נוספת, בת 90 ימים**, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

**תושים סביבה**



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-20'ב' מיום 16/09/2020 תיאור הדיון :**

אודי כרמלי: מבקשים הארכה ל90 יום למתן החלטה על תביעות פיצויים לפי תוכנית מתאר 5000. אלו תביעות מורכבות נדרשת בחינה מקיפה מאוד גם שמאית וגם משפטית וישנם הרבה נתונים שצריכים להציג בפני הוועדה המקומית ולפיכך מבוקשת ארכה נוספת בת 90 יום.

**בישיבתה מספר 0017-20'ב' מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מיום 27.5.2020 (פרוט' 20-0008'ב' החלטה מס' 2) לפיה הוחלט לאשר ארכה בת 60 ימים החל מיום 13.6.2020. הוחלט לאשר ארכה נוספת, בת 90 ימים, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, אסף הראל

**חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב :**

בהמשך להחלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבותיה מהימים 27.5.2020 (פרוט' 20-0008'ב' החלטה מס' 2) ו-16.9.2020 (פרוט' 20-0017'ב' החלטה מס' 2) לפיהם הוחלט לאשר ארכה למתן החלטה בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית מתאר מקומית מס' תא/5000 (תכנית מס' 507-0271700) ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020, נדרשת **ארכה נוספת בת 120 ימים** למתן החלטה, וזאת מהטעמים המפורטים להלן:

- מדובר בתביעה רבת מסמכים, שהוגשה לקראת תום שלוש השנים ממועד אישורה של תכנית 5000, הכוללת חוות דעת שמאית ארוכה ומפורטת;
- נדרשת בחינה מקיפה, הן מהבחינה שמאית והן מבחינה משפטית, בין היתר, בשל מורכבות התביעה והחומר הרב;
- יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה לתביעה;
- בעקבות המצב המיוחד בו הייתה ועודנה נתונה המדינה בשל מגפת הקורונה, על כל המשתמע מכך, נוצר עומס חריג.

לאור כל המקובץ, **מבוקשת ארכה נוספת, בת 120 ימים**, למתן החלטה בתביעת הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-20'ב' מיום 30/12/2020 תיאור הדיון :**

עו"ד הראל וינטרוב: זו תביעה לירידת ערך בקשר לתוכנית 5000. אנו זקוקים להארכת מועד של 90 יום. בימים אלו אנו מתכנסים למענה סופי אנו ביישורת האחרונה. אופירה יוחנן וולק: איזה מספר הארכה זו? עו"ד וינטרוב: הארכה שלישית. אופירה יוחנן וולק: היא תהיה האחרונה? עו"ד הראל וינטרוב: זו השאיפה, אנחנו מתכנסים לסיום דורון ספיר: נאשר את הארכה להגשת המענים לתביעות הללו.

**בישיבתה מספר 20-0025ב' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

בהמשך להחלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבותיה מהימים 27.5.2020 (פרוט' 20-0008ב' החלטה מס' 2) ו-16.9.2020 (פרוט' 20-0017ב' החלטה מס' 2) לפיהם הוחלט לאשר ארכה של 60 ימים ו-90 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית מתאר מקומית מס' תא/5000 (תכנית מס' 507-0271700) ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ותנאים למתן תעודת גמר), תש"ף-2020,

הועדה מחליטה לאשר ארכה נוספת, בת 120 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה נוכח הנימוקים שהוצגו לוועדה המקומית בעניין.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון

**דיון בתביעת הפיצויים**

לדרפט מצורפת חוות דעתם של שמאי המקרקעין אברהם לוי ויונתן לוי ועורכי הדין אירית יומטוב ואור בן דייב ב"כ הוועדה המקומית ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הועדה.

**רקע:**

בתאריך 5.1.2020 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/5000 שפורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7407 ביום 22.12.2016.

בתאריך 27.5.2020 בישיבה מספר 20-0008 החלטה מספר 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 60 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 16.9.2020 בישיבה מספר 20-0017 החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה נוספת בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בישיבתה מספר 20-0025 מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה והחליטה לתת ארכה נוספת בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

**התובעות:** א.ל.י.ט דובנוב בע"מ ח.פ. 514718584, רורברג קבלנות והשקעות (1963) בע"מ ח.פ. 510411267 ובאפי הצלחה בע"מ ח.פ. 514718618, בעלות הזכויות במקרקעין באמצעות עו"ד עפר טויסטר ממשרד עו"ד עפר טויסטר, עורכי דין.

**מקרקעין התובעות:**

גוש : 6111 חלקה : 782 ת"א.

רחוב : דניאל פריש 12, 14 פינת רחוב דובנוב 3, תל-אביב

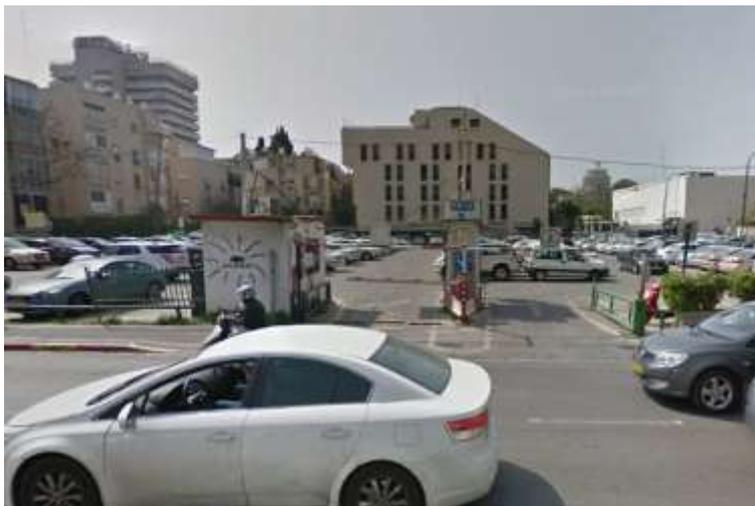
המקרקעין משמשים כחניון ונכללים במסגרת תכנית מתאר כוללת תא/5000.

המקרקעין נמצאים בקרן הרחובות דניאל פריש ודובנוב בתל אביב.

הסביבה היא מרכז העיר המאופיינת בבנייני מגורים בני 3-4 קומות לצד משרדים, מבני ציבור, מסחר ומרכזי בילוי.

**תוכנית תא/5000**

ביום 22.12.2016 פורסמה לאישור ברשומות תכנית תא/5000, שהינה תכנית מתאר כוללת הקובעת בין השאר צפיפות והיקפי בניה בייעוד הקרקע השונים. יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעות ומקיימת, פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי, קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים וכו'. בהתאם לתכנית תא/5000, המקרקעין ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני, מרקם בנוי לשימור, אזור תכנון מס' 601 בתחום העיר הלבנה בו תותר בניה עד 8 קומות. **בהתאם לטבלה 5 הגוברת על תשריטי התכנית, נקבע ביחס למקרקעין כי תותר בניה עד 7 קומות.**



### התביעה:

במסגרת התביעה הנתמכת בחוות הדעת של השמאים יצחק שפיגל ומאיר נדלר, נטען כי ירידת הערך, הנובעת מאישורה של תכנית "צ", עומדת על סך של כ-76,000,000 ₪ למועד הקובע 22.12.16.

### עיקרי הטענות העולות מכתב התביעה

בחוות דעת שמאי התובעות נטען לפגיעה בגין אישורה של תכנית תא/5000 עקב אובדן פוטנציאל תכנוני להגדלת זכויות בניה שקיבל ביטוי בהליכי התכנון במסגרת תכנית 3551.

**התייחסות שמאי הועדה אברהם ויונתן לוי לטענות שמאי התובעות :**  
**לדרפט מצורף חוו"ד שמאית של אברהם ויונתן לוי, המהווה חלק בלי נפרד ממסמך זה.**

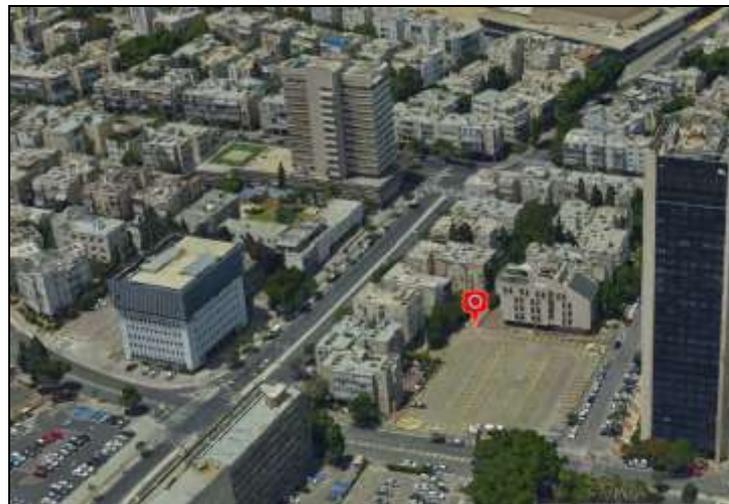
**רקע כללי :**

המקרקעין שבנדון מהווה חניון התחום בפינת הרחובות דניאל פריש ו – דובנוב, הידוע גם כחלקה 782 בגוש 6111. חלקה זו, ששטחה הרשום הינו 1,799 מ"ר, משמשת במועד הקובע כחניון. בתאריך 10/04/1995 אושרה תכנית 2397 הקובעת כי בכפוף לתכנית מפורטת שתוגש, שתכלול גם עיצוב ארכיטקטוני, ניתן יהיה לממש מבנה משרדים מדורג. בצד הקרוב לרח' דובנוב יבנו 5 קומות מעל לקומת הקרקע, ועד ל – 10 קומות בצד הקרוב לרח' דניאל פריש. תכנית תא/5000 שאושרה בתאריך 22/12/2016 צבעה את החלקה כאזור תעסוקה מטרופוליני, כמפורט בחוות דעתנו.

להלן מיקום המקרקעין מתוך מערכת ה-GIS באתר האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו, להמחשה :



להלן מיקום המקרקעין מתוך מערכת ה-"סימפלקס", להמחשה :



**התביעה**

בעקבות אישורה של התכנית דלעיל הוגשה התביעה, המתבססת על חו"ד של השמאי יצחק שפיגל מיום 09/01/2020. בחו"ד זו טען התובע כי קיימת ירידת ערך בנכס בסך של 76,000,000 ₪, כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000. כבר בשלב זה מצאנו לנכון להדגיש כי אומדן שווי המקרקעין ע"פ תכניות מאושרות (מצב קודם) נאמד בשומת התובעים בסך של 43 מליון ₪ (עמוד 19 לשומת התובעים). שווי השוק לאחר אישורה של תכנית תא/5000, לכאורה "התכנית הפוגעת", זהה ונאמד גם הוא בשווי של 43 מליון ₪ (עמוד 32 לשומת התובעים).

לטענת התובע, במהלך השנים ניסה המוכר לקדם תכנית חדשה אשר תקנה קיבולת בניה גבוהה יותר באופן משמעותי, כזו המקנה שווי של כ- 119 מליון ₪ לשווי המקרקעין. לטענתו הפוט' הנ"ל נגדע כתוצאה מאישורה של תכנית 5000 ומשכך נפגע שווי המקרקעין.

**התייחסות שמאי הועדה המקומית, אברהם ויונתן לוי לשומת התובעים:**

א. שומת התובעים אינה מבטאת נאמנה את כל הפוטנציאל התכנוני שמאפשרת תכנית 5000. כך לדוגמה לא הובאו בחשבון כלל אפשרויות שימושי מסחר ומגורים, ואומדן ההפקעה וההקצאות הציבוריות שנקבעו בתחשיב השווי לתכנית 5000, אינו סביר. **למרות כל אלו**, עדיין נאמד שווי השוק של הזכויות במקרקעין לפי תכנית 5000 באופן זהה לאלו שנקבעו במצב התכנוני הקודם, בסך של 43 מליון ₪. אילו היו מוטמעים נכונה כלל מרכיבי התכנית, הרי שהייתה מתקבלת השבחה תכנונית לתכנית המתאר הכוללת תא/5000.

ב. תכנית 3551 עליה נשען המבקש הינה תכנית שקודמה בתחילת שנות ה-2000 ע"י בעל זכויות אחר, אשר מכר את המקרקעין לתובע. כחלק ממסמכי המכירה הצהיר המוכר דאז כי הוא נסוג מקידומה של תכנית זו. משכך, לא ברור על איזה פוטנציאל תכנוני נשען התובע בחוות דעתו.

ג. סקירת פסקי הדין קבעו מתי יוכל בעל זכויות לתבוע ירידת ערך בגין סעיף 197 כתוצאה מאובדן פוטנציאל תכנוני. תכנית 3551 המוזכרת לעיל מעולם לא הומלצה להפקדה ע"י הועדה המחוזית האמונה על אישורה ולא פורסמו סעיפים 77 / 78 בגינה. למעשה תכנית זו נעצרה עוד בשלבי הכנתה, ומעולם לא הגיע לשלב ההפקדה. פס"ד דלי דליה שניתן לאחרונה בבית המשפט העליון קבע כי רק במקרים בהם קיימים הליכי תכנון קונקרטיים ומתקדמים, רק אז ניתן יהיה לתבוע את ירידת הערך.

ד. ע"פ חוות דעתנו השמאית, לא רק שלא נפגע שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכנית תא/5000, הרי שזו אף מאפשרת שיפורים תכנוניים המובילים לעלייה בשווי המקרקעין. הטמעת אלמנטים תכנוניים אלו הובילה אותנו למסקנה כי שווי הזכויות במקרקעין כתוצאה מאישור תכנית תא/5000,

בהסתמך על כלל ערכי השווי שנקבעו בשומת התובע עצמו, מובילים לערכי שווי בגבולות של למעלה מ – 100 מליון ₪:

תחשיב שטח לתכנון במצב החדש (תא/5000)					
2,682	שטח החלקה ברוטו				
1,609	תכנית קומה (60%)				
7	מס' קומות (ע"פ שומת התובעים)				
11,264	מלאו קיבולת הבניה האפשרית בהתאמה להנחות העבודה בשומת התובע				
שטח במ"ר	שטחים לא סחירים	שטח סחיר	שווי מ"ר בשומת התובע	שווי מלא	תיאור השימוש הסחיר
1,609	400	1,209	18,000 ₪	21,765,600 ₪	מסחר (קונטור קומת הקרקע)
2,816	563	2,253	23,000 ₪	51,816,240 ₪	מגורים (25% מהיקף הבניה)
6,839	0	6,839	5,000 ₪	34,195,500 ₪	משרדים (יתרת שטח הבניה למימוש)
11,264	963	10,301			סה"כ שטחי בניה
מקדם הפחתה בגין הקצאות / מטלות				95%	
שווי הזכויות במצב החדש				102,388,473 ₪	

ה. בנסיבות אלו, כפי שפורט בהרחבה בחוות דעתנו, אנו בדעה כי לא חלה ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תכנית המתאר תא/5000.

#### סיכום חוות דעת שמאי הועדה אברהם ויונתן לוי:

לא מצאנו כי תכנית 5000 גרמה לירידת ערך של המקרקעין אלא יצרה פוטנציאל תכנוני ממשי לעליית שווי.

#### להלן תקציר חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אירית יומטוב ואור בן דין:

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית תביעת הפיצויים לפי ס' 197 לחוק התו"ב בעניין המקרקעין ברחוב דניאל פריש 12, 14 פינת רחוב דובנוב 3 בתל אביב (הידועים גם כחלקה 782 בגוש 6111) אשר הוגשה על ידי עו"ד עפר טויסטר ממשרד עו"ד עפר טויסטר, עורכי דין ונתמכה בחוות דעת שמאית מאת שמאי המקרקעין יצחק שפיגל ומאיר נדלר משרד צביקל שפיגל – חברה כלכלית בע"מ:

#### טענת סף – תכנית מתאר 5000 אינה באה לפגוע ביכולת לממש את הזכויות במקרקעין

- יש לדחות את על הסף הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית 5000.
- תכנית 5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללת של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, תכנית 5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית 5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית 5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שבענייננו, טרם בא לעולם.
- תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע בערכם של המקרקעין ובהתאם לתכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכנונת המקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכח תכנית 5000.
- בהתאם לכל האמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתן של התובעות לממש את זכויותיהן עפ"י תכניות מאושרות קודמות לאישורה במקרקעין.

### לחילופין ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות תביעת הפיצויים מחמת היעדר קיומו של פוטנציאל תכנוני

- נשוב ונדגיש, כפי שנטען לעיל, כי מאחר שתכנונת המקרקעין בשני המצבים (לפני אישורה של תכנית 5000 ולאחר אישורה) לא נפגעו, הרי שממילא מתייתר הצורך לבחון טענות בדבר פגיעה (המוכחשת מכל וכל) ובכלל כך גם לעניין אבדן פוטנציאל תכנוני (המוכחשת).
- אשר על כן, **ספק אם מקום בו אין פגיעה בתכנונת המקרקעין יש מקום לבחון בכלל פגיעה באבדן פוטנציאל תכנוני.**
- מבלי לגרוע מהאמור, ככל ויש מקום לבחון אבדן פוטנציאל תכנוני, הרי שבהתאם לעקרונות שנקבעו על ידי בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 **דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה** (פורסם בנבו, 1.4.2020) (להלן: "עניין דלי דליה"), אין המדובר בענייננו באבדן פוטנציאל תכנוני כלל שיש לפצות בגינו.
- יחד עם זאת, ככל שיש לבחון פגיעה בפוטנציאל התכנוני כפגיעה בפני עצמה, **דהיינו, ללא תלות בפגיעה נפרדת בתכנונת המקרקעין**, הרי שיש לעמוד לכל הפחות בתנאים שנקבעו בעניין דלי דליה, הנ"ל, ע"י כב' השופטת דפנה ברק-ארז ואומצו בדעת רוב.
- בהתאם לעניין דלי דליה, הנ"ל, על מנת לבסס קיומו של פוטנציאל תכנוני אשר יעלה כדי פגיעה במקרקעין לפי סעיף 197 לחוק, יש לעמוד **בשני תנאים מצטברים**:
  - (1) **פגיעה קונקרטית** – כלומר, קיימים הליכי תכנון קונקרטיים ביחס למקרקעין.
  - (2) **דבר מה נוסף** – תנאי הכולל בחובו שני יסודות – ראשית, שמדובר בתכנית מופקדת. שנית, היעדר מניעה נראית לעין לאישור התכנית המציב אותה כמעט בנקודת "אל חזור" אשר ייבחן לפי הנסיבות הספציפיות.
- בענייננו, לאור המתואר לעיל, התכנית לא הגיעה לכדי שלב של "תכנית מופקדת" ומעולם לא אושרה להפקדה על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה ת"א. לא זו אף זו, הרי שהחלטת הוועדה המקומית מיום 12.5.2004 לאשר העברת התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית לתכנון ובניה **בכפוף לתנאים, מעולם לא השתכללה לכלל יישום, התנאים לפי ההחלטה האמורה לא קוימו, התכנית לא הגיעה לשלב של הפקדה על ידי הוועדה המחוזית.** לא זו אף זו ובחלופי הזמן, עוד בשנת 2009, **נקבע ע"י הוועדה המקומית כי לאור חלוף הזמן נקבע על ידה כי התכנון איננו רלוונטי עוד לאור שינוי במדיניות הוועדה.**
- אשר על כן, ברי כי ככל שבוחנים את המבחנים שנקבעו בענין דלי דליה הנ"ל, הרי שהתכנית לא עומדת במבחנים שנקבעו בענין דלי דליה, התכנית לא עומדת בתנאי של "דבר מה נוסף", שכן אין המדובר בתכנית מופקדת (אלא נהפוך הוא – מדובר בתכנית שלא קודמה לאור שינוי מדיניות) וקל וחומר שממילא לא התמלא התנאי של נקודת "אל חזור".
- מבלי לגרוע מהאמור, ובנוסף לכך שהתכנית לא הבשילה כלל לשלב מתקדם, אלא נהפוך הוא, התכנית כאמור לא קודמה, הרי שבענייננו, **ב"כ בעלת הזכויות דאז פנתה במכתב לוועדה המקומית עוד ביום 13.10.11, בו הודיעה כי בעלת הזכויות מושכת את תכנית 3551 וחוזרת בה מהליכי התכנון, ובכלל מכל תכנית ו/או מסמך שנחתם ו/או נמסר על ידה במסגרתם, לרבות כתב התחייבות לשיפוי בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק וכתב ההתחייבות להשתתפות במימון משימות פיתוח, באופן מלא וסופי. משכך, לא ניתן לטעון כי תכנית 5000 פגעה בפוטנציאל תכנוני במקרקעין, שכאמור לא בא לעולם, ושבועלי הזכויות משכו את ידם מכל הליכי תכנון כדי לקדמו.**
- כלל הפעולות התכנוניות לקידומה של תכנית 3551 נעשו על ידי בעלת הזכויות דאז. במסגרת הסכם המכר שנערך בין בעלת הזכויות דאז לבין התובעות, הצהירו התובעות כי ידוע להן על ביטול הליכי התכנון שנעשו על ידי בעל הזכויות דאז וכי בחתימת הסכם המכר הן מוותרות על כל טענה ו/או זכות ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי בעל הזכויות דאז ו/או מי מטעמה בגין ו/או בקשר עם הליכי התכנון, לרבות כתב ההתחייבות שהפקידה בעלת הזכויות דאז, וכל מסמך אחר או נוסף בקשר לכך, באופן

סופי, מוחלט, ובלתי חוזר והוא מנועות ומשתקות להעלות טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בעניין זה. משכך, לא יעלה על הדעת שהתובעות, אשר רכשו את המקרקעין בידיעה ברורה, חד משמעית ושאינה משתמעת לשתי פנים, כי אין כל הליך תכנוני תלוי ועומד המגדיל זכויות במקרקעין, ילינו כנגד הוועדה המקומית כי אישורה של תכנית 5000 פגעה בפוטנציאל תכנוני במקרקעין, שכאמור לא בא לעולם ואף בוטל באופן יזום על ידי בעל הזכויות דאז.

- **בהתאם לאמור, יש לדחות את טענת שמאי התובעות לפגיעה בפוטנציאל התכנוני של המקרקעין ערב אישורה של תכנית 5000 הנובעת מהליכי התכנון של תכנית 3551.**
- כמו כן, יש לדחות מכל וכל את ניסיון התבססותו של שמאי התובעות על שנקבע ברע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, פ"ד נז(5) 529 (פורסם בנבו, 22.3.2002) העוסק בדיני היטל השבחה, ולא בהסדר הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- על השוני בין שני ההסדרים הנ"ל, נפנה לדבריה של כב' השופטת ברק-ארז בהרחבה בעניין דלי דליה הנ"ל (עמ' 39 לפסק הדין).
- זאת ועוד, יש לדחות את התבססותו של שמאי התובעות על עמ"נ 15-12-14040-12 מטעמי לאה ויוסף בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה (פורסם בנבו, 10.12.2016), עמ"נ 16-05-2171 איתן בכור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (פורסם בנבו, 20.2.2017) ועמ"נ 13-12-56297-12 דליה דלי ו-333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.11.2016), הואיל ובגין ערעורים מינהליים אלו ניתן פסק דינו של בית המשפט העליון בעניין דלי דליה הנ"ל.
- בנוסף, יש לדחות את התבססותו של שמאי התובעות על ערר 9058/16 עו"ד מצגר יוסף נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה (פורסם בנבו, 20.11.2017), הואיל ובעניין זה ניתנה החלטה על ידי בית המשפט העליון בבר"מ 3222/19 יוסף מצגר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה – קריית טבעון (פורסם בנבו, 9.7.2020) בו יושרו התנאים שנקבעו בדעת רוב בעניין דלי דליה הנ"ל.
- לבסוף, יש לדחות את התבססותו של שמאי התובעות על עמ"נ 13-12-55176-12 נגור ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "שרונים" (פורסם בנבו, 14.12.2017), הואיל ובעניין זה ניתנה החלטה על ידי בית המשפט העליון בבר"מ 245/18 ז'אן צ'רלס שוורץ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נס ציונה (פורסם בנבו, 16.11.2020), שם נבחנה הכרעתו של בית המשפט קמא ביחס לאשר נקבע בעניין דלי דליה הנ"ל.
- מבלי לגרוע מהאמור, בניגוד לטענת שמאי התובעות, אין באישורן של תכניות בסביבת המקרקעין שבמסגרתן הותרה בניה לגובה כדי ליצור ציפייה להגדלת הזכויות במקרקעין שבנדון.
- במסגרת חוות הדעת שמאי הוועדה המקומית, ניתנה התייחסות לתכניות הנ"ל, אשר תפורטנה להלן:

שם התכנית	התייחסות
תא/4101 – מתחם כנרית	תכנית זו ממוקמת מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו, ומשכך לא נדרש להחריג את המקרקעין ממגבלות ההכרזה, כבענייננו. בנוסף לכך, תכנית זו חלה על מתחם גדול משמעותית הנשען על צירי תנועה ראשיים.
תא/3000 – דרום הקריה	תכנית זו ממוקמת מחוץ לתחום הכרזת אונסק"ו, ומשכך לא נדרש להחריג את המקרקעין ממגבלות ההכרזה, כבענייננו.
תא/2663 – מגדל השופטים	תכנית זו אושרה לפני פרסום הכרזת אונסק"ו ומסומן כ"בניין בתכנון". בנוסף לכך, תכנית זו חלה על שטח בפינת שני רחובות ראשיים (רח' אבן גבירול ושדי שאול המלך).
תא/3352/א – דובנוב פינת שאול המלך	ערב אישורה של תכנית זו, חלה תכנית 2397 משנת 1995 שבמסגרתה ניתן להקים מבנה בן 12 קומות טיפוסית, בכפוף לתכנית עיצוב ארכיטקטוני. כלומר, תכנית זו משנה רק את הבינוי שהותר בתכנית קודמת שאושרה לפני פרסומה של הכרזת אונסק"ו.

<p>תכנית זו אושרה בשנת 1997 לפני פרסום הכרזת אונסק"ו ובתקופה בה הוטמעו נורמות תכנוניות אחרות. בנוסף לכך, תכנית זו חלה על שטח הנשען על צירי תנועה ראשיים.</p>	<p><b>תא/2474 – מתחם בית סוקולוב</b></p>
<p>יתר התכניות אושרו במהלך שנות ה-60 ועד אמצע שנות ה-80 לפני פרסומה של הכרזת אונסק"ו. כמו כן, תכנית זו חלה על שטח הנשען על צירי תנועה ראשיים. בנוסף, התכניות הנ"ל אושרו שנים רבות לפני שאושרה תכנית 2397, החלה על המקרקעין שבענייננו וקובעת את קיבלת הבנייה.</p>	<p><b>יתר התכניות</b></p>

- מבלי לגרוע מהאמור ואף למעלה מן הצורך, יצוין כי אף מתחשיב ההשבחה שערך שמאי הוועדה המקומית בחוות דעתו שבמסגרתו התבסס על הנתונים שנקבעו בחוות דעת שמאי התובעות, ניתן לראות כי תכנית מתאר 5000 מהווה תכנית משביחה ביחס למצב הקודם ערב אישורה (עמ' 23-26 לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית).

#### סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0878066 תא/מק/5003 - ניווד זכויות מרמב"ם 15 לבית העיתונאים דיון בהפקדה בועדה המקומית	28/04/2021 5 - - 0009-21

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

**כתובת:**

מגרש מוסר: רמב"ם 15  
מגרש מקבל: קפלן 4 – בית העיתונאים

**מיקום:**

מגרש מוסר: רמב"ם 15: גוש- 6918 חלקה- 64  
מגרש מקבל: קפלן 4: גוש – 6111, חלקה - 746

מגרש מקבל: קפלן 4



מגרש מוסר: רמב"ם 15



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6918	מוסדר	חלק	64
6111	מוסדר	חלק	746

**שטח התכנית:**

מגרש מוסר – רמב"ם 15 : 1,070 מ"ר.

מגרש מקבל – קפלן 4 : 3,610 מ"ר

סה"כ : 4,680 מ"ר

**מתכנן:**

אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ בשיתוף Foster & partner

יועץ תחבורה: דגש הנדסה

**יזם**: הפניקס חברה לביטוח בע"מ וריאליטי קרן השקעות בנדל"ן III

**מגיש:**

מגרש מוסר: רמב"ם 15 -

חברת סבוי תל אביב (2006) בע"מ (הבעלים של המבנה לשימור).

חברת אינטרשיונל דיבלופמנט גרופ קולונדה בע"מ (הבעלים של זכויות הבניה הלא מנוצלות ושל תמריצי

תוכנית השימור וזכות התביעה לפי סעיף 197 בגין תכנית השימור).

מגרש מקבל: קפלן 4 –

אגודת העיתונאים -חוכר (קיים הסכם בין אגודת העיתונאים לריאליטי והפניקס)

**מצב השטח בפועל:**

מגרש מוסר – רמב"ם 15

המבנה תוכנן במקור (בשנת 1925) כבניין מגורים ע"י יהודה מגידוביץ.

במשך השנים המבנה שימש כמבנה מגורים ומבנה משרדים.

למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור בתאריך 01.09.2008 (בהתאם לתאריך

המופיע בתיק הבנין).

כיום המבנה ריק.

בשנת 2015 ניתן היתר בניה מס' 15-0339 לשינויים, שיפוץ, שחזור ושימור המבנה הקיים, הכולל

10 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בחזית. ההיתר פג תוקף ולא מומש.

טרם החלו עבודות השיפוץ והשימור במבנה.

מגרש מקבל – קפלן 4

בחלקו הצפוני של המגרש כלפי רחוב קפלן, קיים מבנה לשימור (בית העיתונאים) בן שתי קומות

וקומת גג חלקית. בחזית המבנה בקומת הקרקע קיים בית קפה כאשר יתר החללים משמשים

לקיום כנסים. דרומית למבנה השימור, קיים בניין, בן 4 קומות, אשר שימש את דובר צה"ל.

חלקו הדרום-מערבי של המגרש פנוי ולא מבונה ואינו פתוח או נגיש למעבר לציבור.

**מדיניות קיימת:**

במגרש המוסר - לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם העברת הזכויות והבטחת ביצוע השימור בפועל. עידוד מלונאות ברחבי העיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א-יפו.

במגרש המקבל - שימור מבנה בית העיתונאים ההיסטורי (שנקבע לשימור בתכנית תא/2474), הידוע גם בכינוי "בית סוקולוב". המבנה משמש כמרכז אגודת העיתונאים מאז הקמתו בשנות ה-50 ונחשב לאחד מהאייקונים האדריכליים של תל אביב.

**מצב תכנוני קיים:****מגרש מוסר – רמב"ם 15:**

**תכניות תקפות:** 44, פרוטוקול 219, 281, ג', 2650 ב', ע', 1200.

**יעוד קיים:** אזור מסחרי לפי 44

**שטח המגרש:** 1,070 מ"ר

**זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 1,275.60 מ"ר למגורים, ע"פ תחשיב זכויות

מתאריך 23.06.2019, לשווי קרקע 27,000 ₪ ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 22.9.2020.

\* בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכס מהמבנה ברחוב רמב"ם 15 מבקשים מהוועדה

המקומית לאשר תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה בהתאם לתחשיב לניוד, בהתאם לתמריץ

לשמירה על שווי הזכויות להעברה. 283 מ"ר.

**מגרש מקבל - קפלן 4:**

**תכנית תקפה:** 2474, ג, ע, ע'1

**יעוד קיים:** מגרש מיוחד

**שטח המגרש:** 3,610 מ"ר

**זכויות בניה:** (ע"פ תכנית נקודתית למגרש, 2474. כולל המבנה לשימור הבנוי במגרש)

**עיקרי זכויות [2474]:** 10,300 מ"ר מתוכם שטח עיקרי למשרדים ואולמות עד 3,600 מ"ר

**שירות:** זכויות [2474]: 4,300 \* מ"ר

סה"כ מ"ר מאושר מעל הקרקע: 14,600 מ"ר

\* ובנוסף 1,027 מ"ר שטחי שירות מתוקף תקנות התכנון והבניה (שטחי מיגון)

**מס' קומות:** 17 קומות מעל קומת מפלס כניסה.

**מצב תכנוני מוצע:****תיאור מטרת התכנון:**

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור במגרש המוסר למגרש המקבל, עבור משרדים.
2. עידוד המלונאות ברחבי העיר והגדלת מצאי חדרי אירוח בעיר ת"א יפו, ע"י קביעת יעוד מלונאי בבינוי הקיים במגרש המוסר, למלון בן 60 חדרים לפחות.
3. עידוד שימור המבנה ההיסטורי "בית העיתונאים" במגרש המקבל, שהוכרז לשימור בתכנית תא/2474.
4. שיפור והנגשת המרחב הפנוי בקומת הקרקע במגרש המקבל לטובת הציבור, באמצעות רישום זיקות הנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ופיתוח נופי במגרש. התכנון המוצע יאפשר קישוריות בין רחוב קפלן לרחוב איתמר בן אבי (שאינה קיימת כיום) וינגיש את המבנה לשימור 'בית העיתונאים' והמרחב סביבו לציבור הרחב.

**היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רמב"ם 15:**

- בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 933 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר.
- היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 11/06/2019 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 12.02.2020.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 933 מ"ר עיקרי ובכללם:

- 254.31 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- 67.04 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 228.65 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.
- 382 מ"ר שמירה על שווי הזכויות להעברה. ככל שיאושר התמריץ על ידי הועדה המקומית.

1 מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר שווים 3.86 מ"ר עיקרי בשימוש משרדים במגרש המקבל.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות מהמגרש המוסר למגרש המקבל.
  - 1.1 מחיקת 933 מ"ר עיקרי מהמגרש המוסר.
  - 1.2 תוספת של 3600 מ"ר עיקרי למשרדים במגרש המקבל.
  - 1.3 תוספת 2 קומות בבניין החדש בחלק הדרומי במגרש המקבל.
2. קביעת ייעוד מלונאי במגרש המוסר, למלון בן 60 חדרים לפחות.
3. הרחבת שימושים, בהתאם לתמריץ תכנית השימור, למגורים ליתרת הזכויות הבלתי ניתנות לניצול במגרש המוסר.
4. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור במגרש המוסר, בהתאם להוראות השימור של תכנית השימור.
5. הבטחת ביצוע שימור וקביעת הוראות לשימור בבית העיתונאים.

6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב בבניין החדש במגרש המקבל.
7. קביעת זיקת הנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה לטובת הציבור להולכי רגל במגרש המקבל.
8. קביעת זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר כלי רכב לכניסה למגרש הסמוך "בית הסופר" (חלקה 582). כמסומן בתשריט מצב מוצע ובנספח הבינוי במגרש המקבל.
9. קביעת הוראות תנועה וחנייה במגרש המקבל.
10. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב במגרש המקבל.
11. הגדלת צפיפות בבניין העורפי במגרש המקבל מ-95 יח"ד ל-132 יח"ד.

### שימושים

#### **מגרש מקבל:**

לפי תכנית 2474.

בבית העיתונאים: תותר המשך הפעילות הקיימת ו/או כל תכלית אחרת הפתוחה לציבור והדרושה לשילובו עם הבניין החדש, לרבות השימושים המותרים בתכנית 2474.

#### בבניין החדש:

מרתפים: לפי הוראות תכנית 2474 ולפי הוראות תכנית ע'1.

קומת קרקע: משרדים מסחר, מבואות מגורים וכל תכלית בהתאם לתוכנית 2474.

קומות 1-3: משרדים (בקומה השלישית בלבד יותר גם שימוש של מגורים ובתנאי הבטחת מיצוי כל

הזכויות מניוד למשרדים והפרדת השימושים. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת להוראות

התכנית). קומות 4-20: מגורים

קומת גג חלקית: במרפסות הגג תותר הקמת בריכה ושימושים לטובת תפקוד הבריכה (כגון חדר מכונות,

מצללות)

גג עליון: יותרו מתקנים טכניים.

#### **מגרש מוסר:**

1. שימושים עבור זכויות הבניה הממומשות במגרש:

על קרקעי

קומת קרקע: חזית מסחרית ושימושי מלונאות. כל שימוש אחר יהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.

קומות 1-2: שימושי מלונאות. כל שימוש אחר יהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.

גג עליון מרוצף - יותרו שימושים טכניים ומלונאיים כגון בר לטובת תפקוד המלון. לא יותרו מצללות

ומתקנים טכניים שיעלו על גובה מעקה הגג, לא תותר סגירת חורף או כל סגירה שהיא.

הריצוף וכל האלמנטים הנוספים יהיו בתאום ובאישור מחלקת השימור.

תת קרקעי

בקומה שמתחת למפלס הכניסה: שימושים עיקריים ונלווים למלונאות.

בקומה 2-: שטחי שירות ושטחים נלווים למלונאות.

**הוראות בינוי****מגרש מקבל:****בניין חדש:**

1. גובה מבנה ומספר הקומות:
    - מספר הקומות המרבי יהיה 19 מעל קומת קרקע.
    - גובהו המרבי של המבנה לא יעלה על 77.70 מטרים ממפלס פני הקרקע, כולל מתקנים טכניים ככל שידרשו.
  2. גובה הקומות:
    - א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטרים ברוטו ויכיל פתרונות קונסטרוקטיביים ומערכות טכניות.
    - ב. גובה קומה טיפוסית עבור משרדים לא יעלה על 4 מטרים ברוטו.
    - ג. גובה קומה טיפוסית עבור מגורים לא יעלה על 3.6 מטרים ברוטו.
    - ד. גובה קומת הגג החלקית - לא יעלה על 3.6 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך כל הגובה לא יעלה על 6 מטרים כולל מתקנים טכניים, חריגה מגובה זה תהווה סטייה ניכרת מהתוכנית.
    - ה. גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 6 מטרים ברוטו כולל גובה נדרש לפתרונות קונסטרוקטיביים, מערכות טכניות וגובה עבור בתי גידול לנטיעת עצים שלא יפחת מ-1.5 מ'.
  3. קווי הבניין - כמסומן בנספח הבינוי.
  4. מרתפים: תכסית קומות המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.
  5. מרפסות:
    - א. תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין.
    - ב. מרפסות גג מקורות בגובה שלא יפחת מ-2 קומות ושאינן תחומות בבנייה כלשהי ביותר מ-2 צדדים, לא יחשבו במניין השטחים.
    - ג. תותר הקמת מרפסות מקורות פתוחות כולל מרפסות התחומות בקירות משלושה צדדים בשטח ממוצע של עד 12 מ"ר ליחיד, ובשטח שלא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור. שטחים אלו יהיו במניין שטחי המרפסות כמפורט בטבלה 5. כמו כן, תותר הסתרה מלאה למרפסות, בתיאום עם מה"ע ובהתאם להנחיות עיצוביות באמצעות תריסים/רפפות במעטפת המבנה.
  6. בריכה:
- מיקום סופי ואופן פריסת הבריכות יקבע בתוכנית העיצוב, שימושים נלווים יהיו במעטפת המבנה. ולא יעלו על הגובה המירבי (77.70 מטר) כולל מצללות, שימושים נלווים ומתקנים טכניים.

**זיקת הנאה****מגרש מקבל:**

- מיקום זיקת הנאה למעבר ולשהייה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה להולכי רגל כפי שמסומן בתשריט הינו מנחה. תצורת זיקת הנאה תקבע סופית בתכנית העיצוב ובתנאי ששטח לא ירד מ-1800 מ"ר ומעבר מינימלי להולכי רגל לא ירד מ-3 מ'.
- תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום מקרקעין למעבר רגלי במפלס הקרקע בשטחים הלא מבוניים במגרש, בכללם כל השטחים הפתוחים במרווחים בין הבניין החדש לבין בית העיתונאים ולגבולות

המגרש כפי שיקבעו במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית. בשלב תוכנית העיצוב האדריכלית תבוצע התאמה למפלסי הפיתוח של בית הסופר. בשטחים אלה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף והמשכי בינם לבין עצמם ובינם לבין השטחים הציבוריים והפרטיים הגובלים בהם. שינויים בגיאומטריה של זיקת ההנאה בשלב תכנית עיצוב, יהיו באישור מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחשבו סטייה נכרת מהתוכנית. השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ציבורית לרכב הינו מחייב ויהיה פתוח למעבר כלי רכב ותירשם לגביו זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

### הנחיות מינחדות

#### מגרש מקבל:

#### בניין חדש

1. צפיפות יחידות דיור:
- א. יותרו עד 132 יחידות דיור בתוכנית.
- ב. שטח ממוצע לדירה: 71.5 מ"ר עיקרי.
- ג. שטחן של 20% מסך הדירות יהיה עד 65 מ"ר עיקרי. לא יותר איחודן והדבר יהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.
- ד. בכפוף לאישור מה"ע, תותר הגדלת מס' יחידות הדיור (ללא תוספת שטחי בנייה), בהיקף של עד 10% מסך יחידות הדיור. שטחן של יחידות הדיור אשר יתווספו מכח סעיף זה, לא יפחת מ-40 מ"ר עיקרי. לא יותר איחודן של יחידות הדיור שיתווספו בהתאם לסעיף זה והדבר יהווה סטייה נכרת מהוראות התכנית.

### חניה

#### מגרש מקבל:

1. מספר מקומות החניה במגרש יהיה כמופיע בנספח התנועה. 1:0.8 למגורים ותקן 1:240 לתעסוקה. תקן החניה לזכויות הנוספות המנויות מתוקף תכנית השימור למשרדים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. הכניסה לחניה במגרש המקבל תהייה בתחום הבניין החדש.
3. יותרו עד 6 קומות מרתף בתת הקרקע עבור חניה והשימושים מעלה.

**שמירה על עצים בוגרים****מגרש מקבל:**

התוכנית כוללת נספח עצים בוגרים הכולל יעודי "עצים לשימור", יעודי "עצים לכריתה", יעודי "עצים להעתקה".

1. "עצים לשימור" - יש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה. במקרה ויש צורך להתקרב עם העבודות לתחום השימור של העץ יש להכין מפרט שימור לעץ על ידי אגרונום לאשור מה"ע.

2. במקרה בו נדרש שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את אישורו של פקיד היערות ואדריכל העיר.

**איכות הסביבה****מגרש מקבל:**

תכסית: יושארו 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף) שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

**בניה ירוקה****מגרש מקבל:**

1. תקינה לבנייה ירוקה – בעת עריכת תכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

2. תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C בלפחות 95% מיחידות הדיור. ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

## טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
קפלן 4	רמב"ם 15	קפלן 4	רמב"ם 15		
<p>עיקרי: 9,450 מ"ר למגורים (מתוכם יופרשו שטחים לטובת במסחר בקומת הקרקע) + 3,600 מ"ר עיקרי למשרדים בלבד 850 מ"ר קיים בבית העיתונאים</p> <p><b>סה"כ עיקרי 13,900 מ"ר</b></p> <p>שירות: 4,300 מ"ר + 1500* מ"ר מניוד ובנוסף 1,027 מ"ר מכח תקנות הג"א</p> <p><b>סה"כ שירות 6827 מ"ר</b></p>	<p>הפחתה של 933 מ"ר עיקרי.</p>	<p>עיקרי: 10,300 מ"ר (מהם 850 מ"ר קיים בבית העיתונאים) + שירות 4,300 מ"ר (מהם 171 קיים בבית העיתונאים). מתוכם שטח עיקרי למשרדים ואולמות עד 3600 מ"ר. ושטחים למגורים לא יפחתו מ-6,000 מ"ר.</p> <p><b>סה"כ 14,600 מ"ר כולל</b></p>	<p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה עפ"י תחשיב מתאריך 23.06.2019</p>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי		14500 מ"ר בבניין החדש ו-229 מ"ר מתחת לבית העיתונאים			שטח תת קרקעי
תוספת 37 יח"ד <b>סה"כ 132 יח"ד</b>	60 חדרי מלון	95 יח"ד	10 יח"ד למגורים (ע"פ היתר שפג תוקפו משנת 2015)		מספר יח"ד
71.5 מ"ר ממוצע עיקרי ליח"ד	ל.ר	99 מ"ר ממוצע עיקרי	ל.ר	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
צידי מזרחי: קומות 1-4 : 11 מ' קומות 5-20 : 10 מ'	ללא שינוי	צידי מזרחי: קומות 1-4 : 3 מ' קומות 5-20 : 7 מ' <b>צידי מערבי:</b>	ע"פ הבנוי	מ'	קווי בניין

<p><u>צידי מערבי</u> :</p> <p>קומות 1-4 : 6.5 מ' מ'  קומות 5-20 : 8 מ' מ'  <u>אחורי</u> :</p> <p>קומות 1-20 : 5 מ' מ'  <u>קדמי</u> :</p> <p>קומות 1-20 : 5 מ' מ'</p>		<p>קומות 1-4 : 5 מ' מ'  קומות 5-20 : 10 מ' מ'  <u>אחורי</u> :</p> <p>קומות 1-4 : 7 מ' מ'  קומות 5-20 : 10 מ' מ'  <u>קדמי</u> :</p> <p>קומות 1-20 : 5 מ' מ'</p>			
<p>מגדל עורפי :  19  + קומת קרקע</p> <p>בניין קדמי לשימור 2  קומות ובניה על הגג  ללא שינוי</p>	ללא שינוי	<p>מגדל עורפי :  17  + קומת קרקע</p> <p>בניין קדמי לשימור  2 קומות ובניה על  הגג עבור משרדים  ואולמות</p>	<p>קרקע + 2  קומות  טיפוסיות  וחדר יציאה  לגג</p>	קומות	
<p>תקן חניה 0.8 למגורים  1: 240 לתעסוקה  1: 50 מסחר  138 מקומות חניה  172 מקומות חניה  לאופניים</p>		<p>לפי תקן תקף בעת  מתן היתר בנייה</p>	<p>לפי תקן  תקף בעת  מתן היתר  בנייה</p>	מס' חניות	חניה

\* תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מבניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

### הסברים נוספים ותנאים למימוש :

#### 1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל והתחייבות לאי הגשת תביעה לירידת ערך בגין התכנית דנן.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה המלונאי עפ"י הוראות מחלקת השימור.

#### 2. תנאים להוצאת היתר בנייה :

במגרש המוסר רמב"ם 15 :

- א. אישור מחלקת השימור לתוכנית ההיתר

ב. רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין ייעוד המקרקעין עפ"י תכנית זו ומחיקת הזכויות מכח תכנית זו.

**במגרש המקבל בית העיתונאים:**

ג. אישור תוכנית עיצוב למתחם בית העיתונאים

ד. תיק תיעוד מאושר עי מח שימור, לכל מגרש בית העיתונאים, בהתאם להנחיות תקפות עת קידום הבקשה להיתר.

### 3. תנאי לקבלת טופס 4 במגרש המקבל:

סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ברמב"ם 15 ובבית העיתונאים ע"פ הנחיות מחלקת השימור. השלמת ועדכון תיק התיעוד וההיתר במבנה לשימור ע"פ מידת הצורך ונכון לזמן הביצוע. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

### 4. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

### ועדת שימור:

התוכנית נידונה בוועדת שימור בתאריך 7.6.20 אשר המליצה להפקיד את התוכנית. עודכן ע"י מחלקת השימור ומנהלת אגף תכנון העיר כי "תוספת מוצעת של 2 קומות מעל המגדל תואמת לעמדתנו המקצועית את ההגבלה של הכרזת אונסק"ו".  
סוכם: חברי וועדת השימור ממליצים על קידום התכנית לוועדה המקומית בהתאם להוראות והנחיית מח' השימור."

### חוו"ד אגף התנועה מתאריך ה-12.4.21:

תקן החניה המוצע לא תואם למדיניות העירונית (אוסרה ביולי 2020) ולמה שנהוג במרכז העיר בקרבה למתע"ן.

מגורים – תקן מקסימום 0.5:1, דירות קטנות יהיו ללא חניות, ולא יכללו בתקן. תעסוקה 1:350 מסחר 0.

חניות שאינן למגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון ציבורי.

יש לפרט את רוחב המדרכות, כולל זיקות ההנאה, השבילים והמעברים להולכי רגל.

בנספח התנועה - יש לתקן כדקלמן:

1. תכנון רחוב איתמר בן אב"י לא ברור. בחתך יש שני נתיבים ובתנוחה 4. לתקן.
2. חניות אופניים – לפזר בקומת הקרקע, במחסנים דירתיים ובקומת המרתף העליונה בלבד (כשליש בכל מקום). מיקום סופי יקבע בתכנית העיצוב.

**החלטת תת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך 4.4.21 בהשתתפות אופירה יוחנן וולק, זורון ספיר, ליאור****שפירא, פרדי בן צור, לריסה קופמן ואדי אביטן:**

סוכם : הוועדה מקבלת את המלצת הצוות : מאחר והתכנית אינה משנה באופן מהותי את התכנית המאושרת ממליצים שלא לקיים הליך יידוע ציבור.

**חו"ד איכות סביבה :**

ניתנה התייחסות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו בתאריך ינואר 2021 למגרש המוסר ולמגרש המקבל. הערות הרשות לאיכות הסביבה הופנמו במסמכי התכנית.

**חו"ד היחידה האסטרטגית מתאריך 13.4.21:**

צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע : התכנית המוצעת מבוססת על, זכויות מנוידות מכוח תכנית השימור לפיכך, ובהתאם לנוהג העירוני, לא נקבעו הקצאות נוספות לצרכי ציבור.



תקנון חרא"ש בתוכנית המגורים	זיהוי השטח בתוכנית המגורים	הוראה דלבזכנית בתוכנית המגורים	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור הכללים ברישמת השימור העירונית או שנקבע לכבודם הוראות לשימור בתכנית מאושרת	רמבים 15 - מבנה תכנית השימור 2650 קמ"ק 4 - מבנה בית העיתונאים היה מבנה לשימור מכה תכנית 2674 סעיף 2.6.1 וסעיף 2.5.3 (ב) הסותרים לתאיל הוראות תוכנית מפורטת שאושרה טרם אישורה של תכנית המגורים ותוכנית מראית קודמת (תכנית תכנית 2650) החדשה והתאם להוראות 3.1.3 (א) להוראות	1. העברת זכויות מסבחה לשימור בתוכנית ברח' רמבים 15 למנין חדש במגרש המסבל ברח' קמ"ק 4. 2. הכנת ביצוע השימור בתוכנית לשימור ברח' קמ"ק 4 (בית העיתונאים) ורמבים 15 בתאם לצורחית מחלקת השימור. 3. היסטת 2 קומות במגרש המסבל מבנה סעיף 3.1.3 לססה ח' לתכנית 2650.

שימור בסעיפי חוק לפי סעיף 62א (ד)	
שימור בתוכנית המפורטת	תוכנית במסגרת העדה מקומית החלה בשטח שחלה עמו תוכנית כללית לא חסותר את התוכנית הכללית, והולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כמפור, על אף האמור בתוכנית הכללית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (1), (2), (3), (4) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו- (א8) שבסעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גודל תכונות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין הישרים שונים, (א6) - הגדלת מספר היחיד, (א7) - תוספת שטחי בניה בראות עירונית.
סעיף קטן (א) (4)	מרות הסעיף קבעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א) (5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א) (6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית ואת שחיא תכנית שאישרה הועדת המעוררת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי תוכנית המגורים ובתנאי שהשטח החמותר לבניה, בכל יחיד קרקע, לא יגדל ביותר מ-50%,
סעיף קטן (א) (8)	הגדלת מספר יחידות היחיד לא הגדלת סחייכ כל השטחים למסורת עיקריות
סעיף קטן (א) (10)	קביעת הוראות לענין היישות מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברת... ולענין חקקות קרקע הנדרשת לעורכי ציבור... בתאם לפמורת בסעיף.

תצהיר (התניות)			
בדקתי את סוגיית המסכות של התכנית, לכול, ומצאתי כי התכנית היא בטובת ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) במסגרתן בסעיף (ג) בנוסח זה.			
שם ועם משפחה	מספר ת.ו.	תחילה	תאריך
אדרי כרמל, אדרי	2438976-9		18.4.21
שם ועם משפחה	מספר ת.ו.	תחילה	תאריך
הראלה אברהם איון, עויד	2438976-9		14.5.2021

העתיקים  
נבי אילנה סולמו - ראש עף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
עוזת תכנון

**חו"ד צוות :** (מוגש ע"י יישום השימור ומח' תכנון מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. מגורים – תקן מקסימום 1:0.5, דירות קטנות יהיו ללא חניות, ולא יכללו בתקן. תעסוקה - 1:350 מסחר - 0.
- חניות שאינן למגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון ציבורי. תיקון נספח התנועה בהתאם לתקנים המבוקשים והנחיות אגף התנועה.
2. זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במגבלת מספר קומות, קווי בניין, תכסית- בטלות.
3. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
4. אישור תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד ממבנה לשימור רמב"ס 15, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה. ועדכון תחשיב במגרש המוסר, רמב"ס 15 בהתאם להחלטת שמאי בורר. תיקון מסמכי התכנית בהתאם.
5. חתימה על כתב שיפוי.
6. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 18/04/2021  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 14/04/2021

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובנייה**

**כתובת:**

מגרשים מוסרים ומגרשים מקבלים  
 אידלסון 29 מוסר לחשמל 23 (לתא שטח 102)  
 ביאליק 22 מוסר לחשמל 23 (לתא שטח 102)  
 ביאליק 27 מוסר ללבונטין 22 (לתא שטח 101)  
 לבונטין 18 מוסר ללבונטין 20 (לתא שטח 100)

**מגרשים מוסרים:**



**מגרשי תכנון שכונת החשמל (לפני הסדר מגרשים):**

- לבונטין 20
- לבונטין 22
- החשמל 23
- החשמל 21, 21א'



**מיקום:**

מגרשים מוסרים

אידלסון 29 : גוש 6913, חלקה 44.  
 ביאליק 22 : גוש 7226, חלקה 4  
 ביאליק 27 : גוש 6913, חלקה 51.  
 לבונטין 18 : גוש 7445, חלקה 1.

מגרשי תכנון שכונת החשמל:

לבונטין 20 : גוש 7445, חלקה 2  
 לבונטין 22 : גוש 7445, חלקה 3  
 החשמל 23 : גוש 7445, חלקה 9.  
 החשמל 21 : גוש 7445, חלקה 11  
 החשמל 21א : גוש 7445, חלקה 10

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6913	מוסדר	חלק	44, 51	52, 58
7226	מוסדר	חלק	4	
7445	מוסדר	חלק	1-3, 9-11	

**שטח התכנית:**

מגרשים מוסרים

אידלסון 29 : 542 מ"ר.  
 ביאליק 22 : 1183 מ"ר  
 ביאליק 27 : 1024 מ"ר  
 לבונטין 18 : 618 מ"ר.

מגרשי תכנון: (לפני הסדר מגרשים)

החשמל 23 : 611 מ"ר  
 לבונטין 20 : 702 מ"ר  
 החשמל 21 : 264 מ"ר  
 החשמל 21א : 261 מ"ר  
 לבונטין 22 : 619 מ"ר

מגרשי תכנון: (לאחר הסדר מגרשים)  
 החשמל 23 (תא שטח 102) : 656 מ"ר  
 לבונטין 20 (תא שטח 100) : 571 מ"ר

החשמל 21 החשמל 21א (תא שטח 103) : 573 מ"ר  
 לבונטין 22 (תא שטח 101) : 657 מ"ר

**סה"כ שטח מגרשי תכנון:**

2457 מ"ר

**סה"כ שטח תכנית:**

5824 מ"ר

**מתכננים:**

בר אוריין אדריכלים בע"מ- עורך התכנית  
 דטהמפ- מודד  
 נתן דותן - מודד  
 קובי זייד- מודד  
 זאב וייס - מודד  
 אלי יהל שמאי מקרקעין- שמאי  
 יועץ תנועה- לב ללצ'וק

**יזם:**

קמע איגוד מקרקעין בע"מ, עיריית תל אביב יפו  
**מגיש תכנית:** קמע איגוד מקרקעין בע"מ, ועדה מקומית תל אביב-יפו

**בעלות: (ראה נספח א')**

**מגרשים מוסרים**

אידלסון 29 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות  
בעלים – עיריית ת"א יפו

ביאליק 22- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות  
בעלים – עיריית ת"א יפו

ביאליק 27- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות  
בעלים – עיריית ת"א יפו

לבונטין 18- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות  
בעלים – קמע איגוד מקרקעין בע"מ

**מגרשי תכנון** (לפני הסדר מגרשים)

החשמל 23

בעלים – עיריית ת"א יפו

לבונטין 22

בעלים – קמע איגוד מקרקעין בע"מ

לבונטין 20

בעלים – עיריית תל אביב-יפו

החשמל 21+ החשמל 21א

בעלים – קמע איגוד מקרקעין בע"מ

**מגרשי תכנון** (לאחר הסדר מגרשים)

החשמל 23, **תא שטח 102**

בעלים – עיריית ת"א יפו

לבונטין 22, **תא שטח 101**

בעלים – עיריית ת"א יפו

לבונטין 20, **תא שטח 100**

בעלים – קמע איגוד מקרקעין בע"מ

החשמל 21+ החשמל 21א, **תא שטח 103**

בעלים – קמע איגוד מקרקעין בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

מגרשים מוסרים

אידלסון 29:

המבנה עבר שיפוץ ושימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור. אישור מתאריך 2019

למבנה תיק תיעוד שאושר בתאריך 25.02.16

ביאליק 22:

המבנה סיים את עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור. אישור מתאריך 2009

למבנה תיק תיעוד שאושר בתאריך 01.01.2004

ביאליק 27 (בית העיר):

המבנה סיים את עבודות השימור בהתאם להנחיות מחלקת השימור. אישור מתאריך 2011

למבנה תיק תיעוד שאושר בתאריך 01.01.2009

לבונטין 18:

מבנה מגורים בן 3 קומות + גג. לא בוצעו עבודות שימור.

מגרשי תכנון

לבונטין 22:

מגרש חניה ללא בניה. הפעלה פרטית.

החשמל 23:

מגרש חניה ללא בניה. בהפעלת אחוזות החוף.

לבונטין 20:

מגרש חניה ללא בניה. בהפעלת אחוזות החוף.

החשמל 21:

מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע. קומת קרקע מלאה. לא קיים מרתף חניה. קיר משותף עם החשמל 21א.

החשמל 21א:

מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג. קומת קרקע מלאה. קיימים מחסנים בקומת מרתף. לא קיים מרתף חניה. קיר משותף עם החשמל 21.

**מדיניות קיימת:**

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים ע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.  
המגרשים המקבלים ממוקמים בשכונת החשמל, רובע 5 בתחום ההכרזה.

**תכנית רובע 5 ו-6, 77, 78:**

באזור בו כלולים מגרשי התכנון, פורסמה הודעה על הכנת תכנית חדשה "תכנית רבעים 5 ו-6" ופורסמו תנאים מגבילים להוצאת היתר בניה, על פי סעיפים 77, 78 לחוק התכנון והבניה, תוקפם של התנאים המגבילים עד מאי 2021:

גובה בניה באזורים מסחריים בתחום אזור ההכרזה: עד 5 קומות וקומת גג חלקית (תכסית עד 65%, בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו חזית קדמית ו- 2.0 מ' מקו חזית אחורית)  
גובה קומה לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.  
גובה קומה מסחרית לא יעלה על 5.0 מ'.

קווי בניין על פי תכניות תקפות. בניה חדשה לפי תמ"א 38: מגרש מעל 500 מ"ר, צדי 3.0 מ' אחורי 5.0 מ' צפיפות בהתאם לתכניות תקפות ותוספת עד 20% יח"ד בהקלה (לא כולל דירות תמ"א).

בתאריך 28.4.2021 תובא מדיניות לרובע 5 ו-6 לאישור הועדה המקומית.

בתאריך 6.12.2017 הועדה המקומית אישרה, מדיניות להנחיות עיצוביות ראשוניות לאזור ההכרזה לרובע 5 ו-6.

**תכנית המתאר תא/5000:**

יעוד אזור מעורב לתעסוקה ומגורים - רח"ק מרבי 3.5.

על פי תשריט עיצוב עירוני: עד 8 קומות, מרקם בנוי לשימור, בתחום אזור ההכרזה.

אזור תכנון 501 - אזור מעורב, מרקם בנוי לשימור: יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור, מסמך מדיניות, הנחיות עיצוביות, אזור העדפת הולכי רגל



רובע 5	לב העיר	מרחק בנוי לשימור	נסמח עיצוב עירוני	ראו הוראות	אזור
<ul style="list-style-type: none"> <li>יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית במרחק 5, סעיף 5.1.4.</li> <li>בתחום הכרזת העיר הלבנה כאתר מורשת שלילית יוכל מסמך המדיניות וסקרנות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשפר את ערכיו האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של הנוף הלבנה.</li> <li>נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות לזאתם החכרות של העיר הלבנה- בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית.</li> <li>תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה, הוד לגובה 8 קומות בתוספת למבנים קיימים</li> </ul>					

**מצב תכנוני קיים :**

**מגרשים מוסרים**

אידלסון 29 :

**תכניות תקפות:** 2650 ב' מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

**יעוד קיים:** מגורים ב' לפי תכנית 44

**שטח המגרש:** 542 מ"ר

**זכויות בניה:**

לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תכנית השימור 2650ב'.

**סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 155.65 מ"ר, ע"פ תחשיב**

זכויות מתאריך 7.7.20, לשווי קרקע 29,000 ש"ח למ"ר.

\*בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכס מבקשים מהועדה המקומית לאשר תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבניה הניתנים לניוד, בהתאם לתמריץ בנספח ה סעיף 3 - "שמירת שווי הזכויות להעברה", בגין השנים 5 עד 10 - 46.69 מ"ר.

לבונטין 18 :

**תכניות תקפות:** 2650 ב'- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

**יעוד קיים:** אזור מסחרי לפי תכנית 2444

**שטח המגרש:** 618 מ"ר

**זכויות בניה:**

לפי הקיים (בנוי) זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

**סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 524.59 מ"ר, ע"פ תחשיב**

זכויות מתאריך 13.7.20, לשווי קרקע 25,000 ש"ח למ"ר.

**מתוך סך הזכויות להעברה, בתכנית זו מועברים 309.1 מ"ר בלבד.**

\*בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכס מבקשים מהועדה המקומית לאשר תוספת תמריץ של 15% מיתרת שטחי הבניה הניתנים לניוד, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה ה-8, 9 וה-10.

ביאליק 22 :

**תכניות תקפות:** 2650 ב'- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

**יעוד קיים:** אזור מגורים ב' לפי תכנית 44

**שטח המגרש:** 1183 מ"ר

**זכויות בניה:**

לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

**סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 132.42 מ"ר, ע"פ תחשיב**

זכויות מתאריך 14.7.20, לשווי קרקע 29,000 ש"ח למ"ר.

\*בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכס מבקשים מהועדה המקומית לאשר תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבניה הניתנים לניוד, בהתאם לתמריץ בנספח ה סעיף 3 - "שמירת שווי הזכויות להעברה", בגין השנים 5 עד 10 - 39.72 מ"ר

ביאליק 27 :

**תכניות תקפות:** 2650 ב'- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

**יעוד קיים:** אזור מגורים ב' לפי תכנית 44

**שטח המגרש:** 1024 מ"ר

**זכויות בניה:** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

**סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 538.91, ע"פ תחשיב זכויות**

מתאריך 20.7.20, לשווי קרקע 17,400 ש"ח למ"ר.

\*בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכס מבקשים מהועדה המקומית לאשר תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבניה הניתנים לניוד, בהתאם לתמריץ בנספח ה סעיף 3 - "שמירת שווי הזכויות להעברה", בגין השנים 5 עד 10 - 161.67 מ"ר

**מגרשי תכנון :**

**לבונטין 20:**

**תכניות תקפות:** 2444, מ', ע1, ג

**יעוד קיים:** אזור מסחרי לפי תכנית 2444

**שטח המגרש:** 702 מ"ר

**זכויות בניה שטח עיקרי: 162.5% + הקלה 2.5% + חדרי יציאה לגג**  
 גובה: ק+3+גג  
 קוי בנין:  
 לרחוב לבונטין 3 מ'  
 צדדי 3 מ' או בניה בקיר משותף  
 אחורי 5 מ'

**החשמל 23:**

**תכניות תקפות:** 2444, מ', ע1, ג  
**יעוד קיים:** אזור מסחרי לפי תכנית 2444  
**שטח המגרש:** 611 מ"ר  
**זכויות בניה שטח עיקרי: 162.5% + הקלה 2.5% + חדרי יציאה לגג.**  
 גובה: ק+3+גג  
 קוי בנין:  
 לרחוב החשמל 3 מ'  
 צדדי 3 מ' או בניה בקיר משותף  
 אחורי 5 מ'

**החשמל 21:**

**תכניות תקפות:** 2444, מ', ע1, ג  
**יעוד קיים:** אזור מסחרי לפי תכנית 2444  
**שטח המגרש:** 264 מ"ר  
**זכויות בניה שטח עיקרי: 162.5% + זכויות מתוקף תמ"א 38\***  
 גובה: ק+3+גג  
 קוי בנין:  
 לרחוב החשמל 3 מ'  
 צדדי 3 מ' או בניה בקיר משותף  
 אחורי 5 מ'

**החשמל 21א:**

**תכניות תקפות:** 2444, מ', ע1, ג  
**יעוד קיים:** אזור מסחרי לפי תכנית 2444  
**שטח המגרש:** 261 מ"ר  
**זכויות בניה שטח עיקרי: 162.5% + זכויות מתוקף תמ"א 38\***  
 גובה: ק+3+גג  
 קוי בנין:  
 לרחוב החשמל 3 מ'  
 צדדי 3 מ' או בניה בקיר משותף  
 אחורי 5 מ'  
 \*מותנה בהתאמת המבנה הקיים במגרש לחיזוק במסגרת תמ"א 38.

**לבונטין 22:**

**תכניות תקפות:** 2444, מ', ע1, ג  
**יעוד קיים:** אזור מסחרי לפי תכנית 2444  
**שטח המגרש:** 619 מ"ר  
**זכויות בניה שטח עיקרי: 162.5% + הקלה 2.5% + חדרי יציאה לגג.**  
 גובה: ק+3+גג  
 קוי בנין:  
 לרחוב לבונטין 3 מ'  
 צדדי 3 מ' או בניה בקיר משותף  
 אחורי 5 מ'



תשריט מוצע:



**היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנים לשימור:**

**אידלסון 29**

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 155.65 מ"ר עיקרי מגורים בייעוד מסחרי מהמגרש המוסר ברחוב אידלסון 29, למגרש ברחוב החשמל 23, תא שטח 102. כל זכויות הבניה שניתנות לניוד מועברות במסגרת תכנית זו (כולל תמריץ שמירה על שווי במידה ויאושר על ידי הועדה המקומית)

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור ברחוב אידלסון 29 למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך אפריל 2020 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך אפריל 2020 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.ב.

1 מ"ר בשימוש מגורים במגרש המוסר שווה ל- 1.19 מ"ר בייעוד מסחרי - שימוש מגורים במגרש המקבל החשמל 23, תא שטח 102.

**לבונטין 18**

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 309.1 מ"ר עיקרי מגורים בייעוד מסחרי מהמגרש המוסר ברחוב לבונטין 18 ללבונטין 20 תא השטח 100 להלן פירוט מרכיבי זכויות הבניה הניתנות להעברה 524.59 מ"ר:

- 287.22 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תוכניות תקפות.
- 120.3 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 48.65 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.
- 68.42 מ"ר בגין תמריץ שמירה של שווי הזכויות להעברה

בתכנית הנוכחית מועברים 309.1 מ"ר על פי הפירוט הבא :  
 287.22 מ"ר בגין יתרת שטחי הבניה ע"פ תכניות תקפות  
 21.88 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכס מהמבנה ברחוב לבונטין 18 מבקשים מהועדה המקומית לאשר תוספת תמריץ של 15% מיתרת שטחי הבניה הניתנים לניוד=68.42 מ"ר, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור ברחוב לבונטין 18 למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך אפריל 2020 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך אפריל 2020, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית ב.2650.

1 מ"ר ביעוד מסחרי - שימוש מגורים במגרש המוסר ברחוב לבונטין 18 שווה ל- 0.9 מ"ר ביעוד מסחרי - שימוש מגורים במגרש המקבל ברחוב לבונטין 20.

### ביאליק 22

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 132.42 מ"ר עיקרי מגורים מהמגרש המוסר ברחוב ביאליק 22, למגרש ברחוב החשמל 23, תא, 102.  
 כל זכויות הבניה שניתנות לניוד מועברות במסגרת תכנית זו (כולל תמריץ שמירה על שווי במידה ויאושר על ידי הועדה המקומית).

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור ברחוב ביאליק 22 למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך אפריל 2020 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך אפריל 2020, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית ב.2650.

1 מ"ר בשימוש מגורים במגרש המוסר שווה ל- 1.19 מ"ר ביעוד מסחרי - שימוש מגורים במגרש המקבל החשמל 23 תא שטח 102..

### ביאליק 27

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 538.91 מ"ר עיקרי מגורים מהמגרש המוסר ברחוב ביאליק 27, למגרש ברחוב לבונטין 22, תא שטח 101.  
 כל זכויות הבניה שניתנות לניוד מועברות במסגרת תכנית זו (כולל תמריץ שמירה על שווי במידה ויאושר על ידי הועדה המקומית).

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור ברחוב ביאליק 27 למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 12.4.20 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך ינואר 21, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית ב.2650.

1 מ"ר בשימוש ציבורי במגרש המוסר שווה ל- 0.64 מ"ר ביעוד מסחרי - שימוש מגורים במגרש המקבל לבונטין 22, תא שטח 101.

**עיקרי הוראות התוכנית:**

1. איחוד חלקות בהסכמה ברחוב החשמל 21, 21א (להלן החלקה המאוחדת, תא שטח 103).
2. חלוקה מחדש בהסכמה ללא שינוי שטח כולל, בין חמשת החלקות:  
לבונטין 20 (חלקה 2), לבונטין 22 (חלקה 3), החשמל 23 (חלקה 9), החשמל 21א (חלקה 10), החשמל 21 (חלקה 11). תאי שטח חדשים 100,101,102,103. תשריט המצב המוצע מציג את שינוי החלוקה והאיחוד.
3. שינוי יעוד קרקע בתאי שטח 100-103 מאזור מסחרי ליעוד מגורים ומסחר.
4. ניווד זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים לבונטין 18, אידלסון 29, ביאליק 22 וביאליק 27.
5. הבטחת חובת שימור המבנים ברחוב לבונטין 18, אידלסון 29, ביאליק 22 וביאליק 27 בהתאם להוראות תכנית השימור.
6. קביעת הוראות בינוי ועיצוב למגרשי התכנון לעניין גובה כולל מותר (לרבות גובה קומות), צפיפות, קווי בנין, ומגרעת בין תאי השטח כולל בקומת הגג, תכסית שטח בנוי בגג, אורך המרפסות, מרחבים מוגנים ומצלליות ובהתאם למסמך הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
7. תוספת שטחי בניה למגרשי התכנון מעבר לרח"ק המירבי עבור מרפסות, בהתאם לתכנית המתאר.
8. תותר הקמת מרתפים בהתאם להוראות תכנית ע' בתאי שטח 100, 101, 102, 103.
9. הגדרת דירות לטובת דיור עירוני, באחד ממגרשי התכנון שבבעלות עיריית תל אביב יפו.
10. קביעת ורישום זיקות הנאה לשהייה ומעבר ציבורי, בכל שעות היממה ובכל ימי השנה, לאורך רחובות לבונטין והחשמל בחלק הקדמי שבין קו המגרש לקו בניין קדמי לטובת הרחבת המדרכה, נטיעות עצים ומעבר תשתיות.
11. קביעת הוראות תנועה וחניה.

**טבלת השוואה למגרשים מוסרים ומקבלים :**  
**מגרשים שבבעלות קמע איגוד מקרקעין בע"מ:**

מצב מוצע		מצב קיים				נתונים	
החשמל 21 תא שטח 103 (שטח מגרש - 573 מ"ר)	לבונטין 20 תא שטח 100 (שטח מגרש - 571 מ"ר)	לבונטין 18	החשמל 21 + החשמל 21א	לבונטין 20	לבונטין 18		
ללא תוספת שטח <b>סה"כ במגרש 2007 מ"ר שטח כולל על קרקעי. רח"ק 3.5</b>  * כולל שטחים מתמ"א 38 במידה וקיימת זכאות לתמ"א	מכוח תכנית השימור תוספת של 280 מ"ר שטח עיקרי וצמצום היקף שטחי שירות ל- 432 מ"ר  <b>סה"כ במגרש 2009 מ"ר שטח כולל על קרקעי. רח"ק 3.51</b>	הפחתה של 280 מ"ר עיקרי.	853.12 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי. 384 מ"ר שטח שרות על קרקעי. סה"כ במגרש 1237.12 מ"ר שטח כולל על קרקעי. * חושב על ידי אדר' התכנית	1296.3 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי. 513.3 מ"ר שטח שרות על קרקעי.  סה"כ במגרש 1809.6 מ"ר שטח כולל על קרקעי. * חושב על ידי אדר' התכנית	לפי תכנית 44 + ג' +2650 זכויות הניתנות להעברה	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
29	29	לי"ר	12	14	לי"ר		מספר יח"ד
54	55	לי"ר	50	50	לי"ר	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת שטח עיקרי
ק+4+גג חלקי	ק+4+גג חלקי	לי"ר	ק+3+ג'	ק+3+ג'	לי"ר	קומות	גובה
קדמי 3 מ' אחורי 4.5 מ' צדי 2.7 מ', 0	קדמי 3 מ' אחורי 4.5 מ' צדי 2.7, 0 מ'	לי"ר	לפי הוראות תכנית 2444 + ג'	לפי הוראות תכנית 2444 + ג'	לי"ר	מ'	קווי בניין
מגורים : תקן חניה 1 : 0.5 מסחר : תקן תקף לעת מתן היתרי בנייה	מגורים : תקן חניה 1 : 0.5 מסחר : תקן תקף לעת מתן היתרי בנייה	לי"ר	לפי תקן חניה בתוקף	לפי תקן חניה בתוקף	לי"ר		חניה

**מגרשים בבעלות עיריית תל אביב-יפו:**

ממצב מוצע	ממצב מוצע			ממצב קיים	ממצב קיים				נתונים		
	לבונטין 22	החשמל 23	ביאליק 27		ביאליק 22	אינדלסון 29	החשמל 23	ביאליק 27			ביאליק 22
שטח מגרש 657 תא שטח 101	שטח מגרש 656 תא שטח 102	הפחתה של 538.91 מ"ר עיקרי.	הפחתה של 132.42 מ"ר עיקרי.	הפחתה של 155.65 מ"ר עיקרי.	1159 מ"ר עיקרי על קרקעי. 452.6 מ"ר שטח שרות על קרקעי. סה"כ במגרש 1612 מ"ר שטח כולל על קרקעי * חושב על ידי אדר' התכנית	1146 מ"ר עיקרי על קרקעי. 446.8 מ"ר שטח שרות על קרקעי. סה"כ במגרש 1593 מ"ר שטח כולל על קרקעי. * חושב על ידי אדר' התכנית	לפי הקיים +זכויות הניתנות להעברה	לפי הקיים +זכויות הניתנות להעברה	לפי הקיים +זכויות הניתנות להעברה	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
מכוח תכנית השימור תוספת 348.58 שטח עיקרי מכוח תכנית תא/5000 תוספת 383.42 מ"ר שטח עיקרי ותוספת 25 מ"ר שטח שירות סה"כ במגרש 2369 מ"ר שטח כולל על קרקעי. רח"ק 3.61	מכוח תכנית השימור תוספת של 344.45 מ"ר עיקרי ותוספת 10 מ"ר שטח שירות מכוח תכנית המתאר 421.55 מ"ר שטח עיקרי. סה"כ במגרש 2369 מ"ר שטח כולל על קרקעי. רח"ק 3.61					12	לי"ר	לי"ר	לי"ר		מספר יח"ד
29	29	לי"ר	לי"ר	לי"ר		50	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	גודל יח"ד ממוצע שטח עיקרי
66	66	לי"ר		לי"ר							קומות
ק+4+גג	ק+4+גג	לי"ר	לי"ר	לי"ר		ק+3+גג	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ'	קווי בניין
קדמי 3 מ' אחורי 4.5 מ' צדי 0,2.7 מ'	קדמי 3 מ' אחורי 4.5 מ' צדי 0,2.7 מ'	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לפי הוראות תכנית 2444 +ג'	לי"ר	לי"ר	לי"ר		חניה
לפי תקן חניה 1:0.5 מסחר : תקן תקף לעת מתן היתרי בנייה	לפי תקן חניה 1:0.5 מסחר : תקן תקף לעת מתן היתרי בנייה	לי"ר	לי"ר	לי"ר		לפי תקן חניה בתוקף	לי"ר	לי"ר	לי"ר		

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/4817 – החשמל לבונטין דיון בהפקדה

### שימושים במגרשי התכנון (תאי שטח 100, 101, 102, 103)

מרתפים: לפי הוראות ע-1. וכל השימושים המותרים בחזית המסחרית בקומת הקרקע.  
קומת קרקע: חזית מסחרית, מגורים בעורף המבנים.  
בקומת קרקע יחויבו השימושים המפורטים לגבי חזית מסחרית כמפורט בסעיף 1.9. לפי מסחר בהגדרות התוכנית.  
קומות 1-5: מגורים  
גג עליון: יותרו מיקומם של מתקנים ומערכות טכניות לשימוש הבניין כגון: חדר מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר, מערכות שמש, ארובות אוורור וארובות לסך כל שטחי המסחר, אנטנות, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שיידרש עפ"י דין. גג ירוק פעיל, מיצללות. הבטחת גישה לכל המתקנים המשותפים דרך השטחים המשותפים.  
בריכת שחיה ושימושים בגג עליון לטובת תפקוד הבריכה – תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג העליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות ובתנאים הבאים:  
גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.  
מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג.

### הוראות בינוי

1. גובה מבנה ומספר הקומות:  
מספר הקומות המרבי יהיה 5.65 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית).  
המבנה יהיה בגובה מרבי של 23.2 מטרים, ותוספת של עד 2 מ' עבור ארובה ככל שתידרש.
2. גובה הקומות:  
גובה קומת הקרקע המסחרית לא תעלה על 5 מ' ברוטו מרצפה לרצפה לכל המגרשים.  
גובה קומה טיפוסית עד 3.3 מטרים ברוטו (מרצפה לרצפה)  
גובה קומת הגג החלקית- לא תעלה על 3.4 מטרים ברוטו ומעליה מעקה עליון כך שסך כל הגובה בקומת הגג לא יעבור 5 מטרים למעט מתקני תקשורת, מנדוף וארובות אוורור.
3. קווי בניין:  
קביעת קווי בניין הבאים:  
קו בניין קדמי לרחובות לבונטין והחשמל 3 מ'.  
קו בניין אחורי 4.5 מ'.  
קו בניין צדי 2.7 מ'.  
תותר בניה בקיר משותף עפ"י נספח הבינוי.  
רוחב המגרעת בין המבנים בחזיתות הקדמיות יהיה 6 מ' ועומקה 3 מ' כמופיע בנספח הבינוי.  
הכל בכפיפה לשמירה על העצים כמסומן בנספח העצים.

### ג. גגות

קומת גג חלקית בנסיגה של 3 מ' מקו בנין קדמי (ללא המגרעת) ו-2 מ' מקו בנין אחורי.  
שטח בנוי בגג עד 65% מתכסית הקומה שמתחת (לא כולל שטח מרפסות).

### ד. מרתפים:

1. מרתפים יבנו לפי הוראות ע1 יותרו עד 6 קומות מרתף.
2. תכסית המרתף תהיה עד 85% תכסית. ישמרו 15% שטח פנוי (מעל ומתחת לקרקע חופף) עבור חלחול, השחיית מי נגר ונטיעת עצים, החדרת נגר עילי בהתאם לדוח הידרולוג.
3. במסגרת היתר הבנייה יבחן מיקום ואחוז המחסנים הדירתיים בין המפלסים השונים במרתפים.
4. הוצאת אויר מהמרתפים לא תהיה לכיוון אזורי שהייה, מעבר, שטחי זיקת הנאה לציבור ובקרבת פתחים של שימושים רגישים במבנה.

### ה. עיצוב אדריכלי

הנחיות עיצוב מחייבות, בהתאמה להדמיה המופיעה בנספח הבינוי המחייב. יותרו שינויים לא מהותיים מההדמיה, באישור מה"ע או מי מטעמו. (ראו חזיתות הפרוייקט – נספח ב')

מרפסות:

שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ושטחן הכולל לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

- עיצוב המרפסות יהיה בהתאם למפורט בנספח הבינוי ועיצוב המחייב של תוכנית זו אשר נעשה בהתאם להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה.  
הוראות בינוי ועיצוב, מרחבים מוגנים ומצללות בהתאמה להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה ועל פי המפורט להלן:

- תותר הבלטת מרפסות מקורות או לא מקורות מעבר לקו בניין קדמי 1.2 מ' ואחורי 1.6 מ'.
- תותר סגירת מרפסות ב-3 קירות מעבר לקו בנין קדמי ואחורי.
- תירשם הערה האוסרת על סגירת מרפסת בפנקס רישום המקרקעין.
- כל שימוש אחר שאינו לטובת מרפסת בשטחים אלה יהווה סטיה ניכרת.
- לעניין אורך המרפסות, נפח הטיח וכד' ההוראות כמפורט בהדמיה בנספח הבינוי והעיצוב המחייב. יותרו שינויים לא מהותיים בעיצוב, באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

חזית מסחרית:

1. קומת הקרקע כלפי הרחוב תתוכנן כקומה מסחרית פעילה ופתוחה לרחוב החשמל ולרחוב לבונטין, המסחר יהיה רציף ככל האפשר ולא יפחת מ-70% מאורך החזית.
2. עומק שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-5.5 מטרים בהיקף של לפחות 50% מאורך החזית המסחרית. ביתר שטחי החזית עומק המסחר לא יפחת מ-3 מטרים (לא כולל הכניסות לחניה).

מסתורי כביסה:

פתרון למסתור כביסה/ייבוש כביסה במרפסת יבחן במסגרת היתר הבנייה ויובא לאישור אדריכל העיר.

תשתיות: תשתיות המבנה ובכלל זה אשפה, מים וכד' ימוקמו בתוך מעטפת המבנה בלבד.

#### זיקת הנאה

1. השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצטרף למדרכה הציבורית ויהווה חלק המשכי ממנה. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור כמסומן בתשריט. בתחום זיקת הנאה יחול איסור בנייה הכולל הקמת גדרות, הצבת תשתיות פרטיות הבולטות מפני המדרכה וכדומה, למעט מתקני אופניים.
- כמו כן בשטח זה תיקבע זיקת הנאה למעבר תשתיות בעומק של לפחות 1.5 מ' מעל תקרת המרתף העליון, כפוף לחוות דעת מי אביבים.
2. השטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל ותירשם לגביהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

#### הנחיות מיוחדות

1. צפיפות יחידות דיור:
- א. יותרו עד 116 יחידות דיור בתוכנית. בעבור כל אחד מתאי השטח (100,101,102,103) יותרו 29 יח"ד.
- ב. שטח ממוצע מינימלי ליחידת דיור: 50 מ"ר עיקרי, גודל יחידת דיור לא יקטן מ-40 מ"ר לשטח עיקרי.
2. במסגרת יחידות הדיור המותרות, תירשמנה שתי דירות לטובת דיור עירוני בשטח של 85 מ"ר כולל, כל אחת +חניה ומחסן באחד מהמגרשים החשמל 23 תא שטח 102 ולבונטין 22 תא שטח 101. דירות אלו ישמשו לדיור בהתאם להחלטת מוסדות העירייה.
3. פתרון המיגון לפרויקט הינו ממ"קים למעט דירות הגג.

#### תנועה וחניה:

1. תקן החניה למגורים יהיה 1:0.5. מסחר על פי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה. תותר פריקת וטעינה ברחוב.
2. פתרון החניה יאפשר קביעת מרתף חניה משותף, כולל כניסה ויציאה משותפים עבור תאי שטח 100,101,102,103 או לחילופין קביעת מרתפי חניה עצמאיים (כולל כניסה ויציאה נפרדים): האחד בעבור תאי שטח 100,103 והשני בעבור תאי שטח 101,102.
- תאי שטח 100 ו-103 יאפשרו בנוסף חניות עבור חלקה 7445/1 המבנה בלבונטין 18.
- אופי פתרון החניה (בין אם מעלית או רמפה) וקביעת כניסות ויציאות יקבע בעת הוצאת ההיתר לאחר קבלת חוות דעת אגף התנועה ובאישור מה"ע או מי מטעמו. כל פתרון חניה יהיה בתחום מעטפת המבנה בלבד.
3. ככל שיקבע פתרון כניסה משותף, בין החלקות תיקבע זיקת הנאה הדדית במרתפי החניה לצורך כניסה ויציאה מהחניון ולצורך גישה למקומות החניה השונים.

4. אם לא תתאפשר כניסה ויציאה נפרדים למרתפים/מרתפים עצמאיים, בין החלקות תיקבע זיקת הנאה הדדית במרתפי החנייה לצורך כניסה ויציאה מהחניון ולצורך גישה למקומות החנייה השונים.
5. יותר מעבר בקומות הקרקע ובתת הקרקע בין מגרש לבונטין 18 לבין מגרש לבונטין 20

### בנייה ירוקה

#### 1. בנייה ירוקה

- 1.1 תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת silver לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- 1.2 תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C בלפחות 95% מיחידות הדיור, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
2. אנרגיה
- יש לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן על גג המבנה. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.
3. מים
- 3.1 חסכון במים: סעיף המחייב התקנת מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.
- 3.2 ניהול נגר
- 3.2.1 התקנת אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- 3.2.2 15% משטח המגרש יהיה נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף) שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
4. היתר הבנייה יכלול הנחיות בנושאים של בנייה בת קיימא לרבות: שימור אנרגיה, באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד מעטפת, תאורה טבעית, איורור וכדומה) מיחזור פסולות, שימור וחיסכון מים, משאבי מים וקרקע, חומרי בנייה וכדומה על פי הנחיית מהנדס העיר או מי מטעמו.
5. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'). נפח השתילה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.

### סביבה ועצים בוגרים

1. נטיעות: פיתוח המדרכות העירוניות יכלול נטיעת עצים לאורכן.
2. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור", "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הגשת תוכנית פיתוח לפקיד היערות העירוני עם סימון המיקום החדש של העצים להעתקה (בתחום התוכנית).
- ג. תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
- ד. תנאי לתחילת עבודות בנייה יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור ולהעתקה בתאום עם מחלקת גנים ונוף.

### הסברים נוספים ותנאים למימוש:

#### 5. תנאים להפקדת התכנית

- ג. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ד. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.

#### 6. תנאים להוצאת היתר בנייה.

- תנאי להגשת הבקשה להיתר בנייה בתאי שטח 100, 101, 103: 102,
1. בתא שטח 100 (לבונטין 20) : השלמת תיק תיעוד למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לבונטין 18 ואישורו ע"י מחלקת שימור וכן אישור מחלקת השימור לתוכניות ההיתר.
  2. פרשה טכנית לאורור החניונים הכוללת גלאי CO וגלאי גזי קרקע (במידת הצורך) וקצב תחלופת האוויר.
  3. נידוף מסחר, פליטת אגוז גנרטור לגג המבנה, או מיקום הגנרטור על הגג.
  4. אישור מחלקת התברואה של עיריית תל אביב לתכנון חדרי ומכלי אצירת פסולת על פי הדרישות העירוניות.
  5. סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל בתכנית ובסביבתה ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאיים במידה ויוקם.
  6. חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים (תחבורה, מערכות בבניין, מסחר, גני ילדים, פעילויות ציבור וכד')
  7. חו"ד הידרולוגית ופתרונות לניהול נגר עילי.
  8. ביצוע סקר אסבסט על פי חוק האסבסט והנחיות בהתאם לתוצאות הסקר. התקשרות עם יועץ אסבסט מורשה והיתר פירוק מהמשרד להגני"ס
  9. ביצוע הנחיות המשרד להגנת הסביבה בכפוף לתוצאות סקר היסטורי, בדיקות קרקע גזי קרקע.
  10. הנחיות למניעת מטרדים מעבודות ההריסה והבניה כולל התייחסות לכלי צמ"ה.
  11. מחזור לפחות 75% מפסולת הבניה.
  12. חדרי טרנספורמציה במידה ויוקמו יהיו בתת הקרקע בהתאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה והמשרד להגנת הסביבה.
  13. הבטחת רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפקס רישום המקרקעין.
  14. הצגת פתרונות לאחסון מיחזור פנימי (בתוך המבנה) לקרטונים, בקבוקים, וכ"ו.
  15. הבטחת רישום זיקת הנאה בפועל לטובת הציבור.
  16. הבטחת הסדר מגרש (תצ"ר)

תנאי לתחילת עבודות :

אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

## 7. תנאים למתן תעודת אכלוס

תנאים למתן היתר איכלוס במגרש המקבל :

1. בתא שטח 100 (לבונטין 20) : סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ ברחוב לבונטין 18 ע"פ הנחיות מחלקת השימור. ע"פ מידת הצורך, השלמת ועדכון התיעוד וההיתר במבנה לשימור נכון לזמן הביצוע.
- היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בראש סעיף זה, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו ואישור מחלקת השימור על גמר המבנים.
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.

3. פירוק מערכות תשתית על קרקעיות והטמנתן בתת קרקע.
4. רישום הערה האוסרת על סגירת מרפסות בפינקס רישום המקרקעין.
5. ביצוע הסדר מגרש בפועל (תצ"ר)
6. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט וקרקע מזוהמת (במידה וקיים) לאתר מורשה.
7. תעודות שקילה ואישורים מאתרים מורשים לכמויות מחזור והטמנת פסולת בניין יועברו לאגף רישוי ופיקוח בניה.
8. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב קבלת ההיתר.
9. אישור יועץ אוורור על התקנת גלאי CO, ככל שיידרש.
10. אישור ביצוע מיגון קרינה ככל שנדרש.
11. תוצאות בדיקה בתוך הבניין לאיתור קרינה מסווגת ממקורות של מתקני שנאים ומרכזי הולכה או/גם תמסורת חשמל, ויתקבל אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנ"ס.
12. ביצוע המיגון הנדרש בהתאם ל תוצאות דיגום גזי קרקע, ככל שיידרש.
13. הצגת היתרים רעלים לבריקות שחיה, לממונה חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
6. אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיוור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4.
7. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

#### 8. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

#### הוראת סטייה ניכרת:

שינוי מספר קומות, גובה מירבי שינוי בהוראות עיצוביות, למעט שינויים לא מהותיים בעיצוב כפוף להנחיות עיצוביות לרובע 5 באישור מה"ע או מי מטעמו.

#### זמן ביצוע: מתמשך.

#### חו"ד אגף תנועה:

בתאריך 31.3.2021 ניתנה חוות דעת תחבורתית על ידי אינג' לב ללצ'וק. חוות הדעת אושרה על ידי אגף התנועה. להלן חוות הדעת התחבורתית:

ע"פ סעיף 3.8.1 שבהוראות תכנית המתאר של עיריית תל אביב יפו תא/5000, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למתחם החשמל 20-22, לבונטין 21-23 ת"א, עבורו נערכה תכנית בנין עיר שמספרה 507-0803551.

מדובר במתחם מגורים משולב במסחר, המתחלק לשני אגפי בניה, כשבכל אגף 2 בניינים: האגף הדרום מערבי, הכולל 2 בניינים בכתובת רח' לבונטין 20 ורח' החשמל 21 ובכל אחד מהם 29 יח"ד וחנות אחת לכל בניין. האגף הצפון מזרח, הכולל 2 בניינים בכתובת רח' לבונטין 22 ורח' החשמל 23 וגם בהם 29 יח"ד וחנות אחת בכל אחד מהם.

#### התייחסות מפורטת:

##### הולכי רגל:

רוחבן המינימלי של המדרכות בכל שטח התכנית הינו 5.0 מ'. רוחבים אלה מאפשרים הצללה ונטיעות לאורך הרחובות עבור הולכי רגל. ברוב הרחובות רוחב המדרכות גדול יותר. רחוב החשמל – רוחב המדרכה כ-5.10 מ'. רחוב לבונטין – רוחב המדרכה כ-5.25 מ'.

הרוחבים כוללים את המדרכה שבזכות הדרך וכן את זיקות ההנאה במגרשים, המצטרפים למדרכה.

#### **תחבורה ציבורית :**

הפרויקט הנדון שוכן במרכז העיר, באזור א' בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה)(תיקון) התשע"ו 2016, בטבור של מעין "משולש תחבורה ציבורית (תח"צ)", הנוצר סביבו, משולש קווי הרכבת הקלה התוחמים את הפרויקט משלושת צדדיו.

**הקו האדום** - במרחק כ-116 מטרים (קו בביצוע מתקדם בשטח)

**הקו הירוק** - במרחק כ-250 מטרים (קו בתכנון מתקדם לקראת ביצוע)

**הקו הסגול** - כ-85 מטרים (קו בתכנון מתקדם לקראת ביצוע)

על כן, ניתן להגדיר את המתחם הנדון, כפרויקט השוכן באזור בעל נגישות גבוהה ביותר לתחבורה

ציבורית, על פי "מדיניות החניה במרכזי ערים" של משרד התחבורה (אזור A).

תואם למדיניות החניה למגורים, שאושרה ביולי 2020 בוועדה המקומית.

בהתאם למפורט לעיל השכונה מכוסה מבחינת מרחקי הליכה מקובלים וסבירים מצירי תחבורה ציבורית.

**לסיכום :** התכנית מאפשרת שיפור תשתיות להולכי הרגל .

השכונה "משורתת" היטב על ידי תחבורה ציבורית ובכך מעודדת את השימוש בה.

סמיכות הפרויקט לשלשה קווי הרכבת הקלה ועל סמך מדיניות החניה במרכזי ערים של משרד התחבורה,

המוצאת את ביטוייה ב"הנחיות לתכנון חניה- פרק ב' : תקני חניה בהוצאת משרד התחבורה אדר ב'

תשס"ה- מרץ 2005", בפרק "הגדרות" "אזור א- אזור המשורת היטב על ידי תחבורה ציבורית תחרותית...

(הסעת המונים) עבור אזור זה מוצע תקן חניה מופחת באופן משמעותי לעומת התקן הקיים..."

#### **חו"ד איכות סביבה :**

ניתנה התייחסות הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו בתאריך ינואר 2021 למגרשי התכנון.

הערות הרשות לאיכות הסביבה הופנמו במסמכי התכנית.

#### **חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי מתאריך 13.4.2021**

צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית המוצעת מבוססת על זכויות מתכניות תקפות, תמ"א 38, הקלות על פי חוק, זכויות מנוידות מכח

תכנית השימור וזכויות מכוח תכנית המתאר.

לפיכך, ובהתאם לנוהג העירוני, לא נקבעו הקצאות נוספות לצרכי ציבור.

**המלצות :**

התכנית תקצה 2 יחידות דיור עירוניות בשטח כולל של כ- 85 מ"ר,

בהן יותרו מגורים ו/או שימושים ציבוריים בהתאם לשיקול דעת הגורמים העירוניים.

#### **ועדת שימור :**

התכנית נדונה בוועדת השימור בתאריך 15.7.2019,

סוכם שחברי וועדת השימור יעודכנו בתוכנית העיצוב המתואמת עם מח שימור.

עיצוב המבנים הוצג לוועדת השימור בתאריך 16.3.2020.

**סוכם :**

העיצוב המוצע מאושר וניתן להתקדם לוועדה המקומית.

**החלטת תת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך 1.11.2020** בהשתתפות דורון ספיר, אסף הראל,

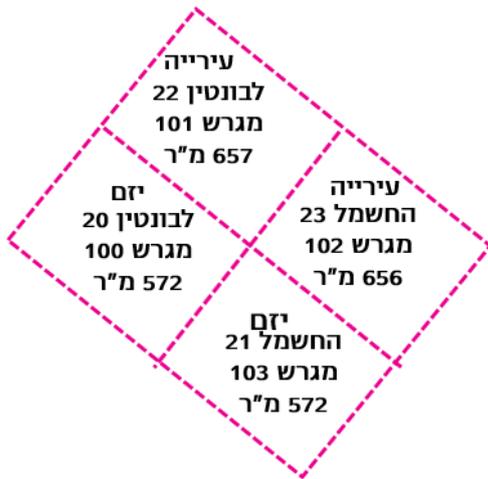
ליאור שפירא, פרדי בן צור, אורלי אראל, לריסה קופמן ורבקה פרחי :

סוכם אין צורך בשיתוף ציבור.

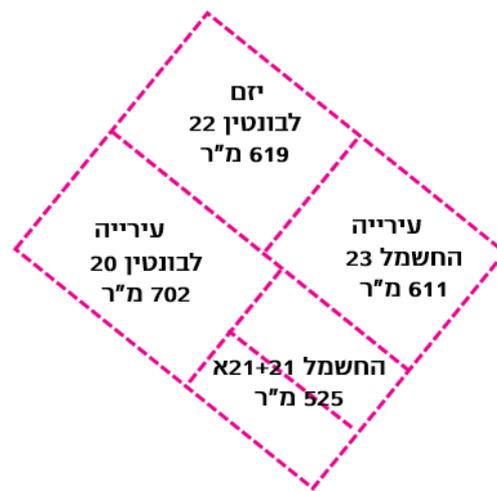
נספח א'

תרשים שינוי החלקות ובעלויות במגרשי התכנון ברחובות לבונטין 20, 22 והחשמל 21, 23.

מצב מוצע



מצב מאושר



תא שטח 100	מ"ר 572	תב"ע+ניוד
תא שטח 101	מ"ר 657	תב"ע+ניוד
תא שטח 102	מ"ר 656	תב"ע+ניוד
תא שטח 103	מ"ר 573	תב"ע+תמ"א 38

חלקה 2	מ"ר 702	(לבונטין 20)
חלקה 3	מ"ר 619	(לבונטין 22)
חלקה 9	מ"ר 611	(החשמל 23)
חלקה 10	מ"ר 261	(החשמל 21א)
חלקה 11	מ"ר 264	(החשמל 21)



סה"כ שטח מגרשי יזם 1144 מ"ר  
 סה"כ שטח מגרשי עירייה 1313 מ"ר

סה"כ שטח מגרשי יזם 1144 מ"ר  
 סה"כ שטח מגרשי עירייה 1313 מ"ר

נספח ב' - חזיתות



מבט מרוחב לזוטרין



מבט מרוחב החשמל

**נושאים להחלטת הועדה המקומית ועמידה בתנאים להכנת תכנית על תא/5000:**

- א. שימוש מגורים בעורף המגרשים - בהתאם לסעיף 2א3.4.3, מבוקש אישור הועדה המקומית רשאית לשימוש מגורים בקומת הקרקע בעורף המגרשים בשל מאפייני השכונה.**
- ב. אורך ועומק חזית מסחרית.** על פי הוראות סעיף 2ג3.4.3 – אורך חזית מסחרית לא תיפחת מ- 80% ובעומק לא פחות מ- 10 מ'. הועדה המקומית רשאית להקטין את רוחב ועומק החזית המסחרית: מבוקש בהתאם לגודל המגרשים, **שאורך החזית המסחרית לא תיפחת מ- 70%** ועומק שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-5.5 מטרים בהיקף של לפחות 50% מאורך

החזית המסחרית. ביתר שטחי החזית עומק המסחר לא יפחת מ-3 מטרים (לא כולל הכניסות לחניה). יש להדגיש כי הכניסה ללובאים יהיו מחזיתות הצד.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<p><b>זיהוי התכנית:</b></p>			
<p>טלפון התכנית 507-080355</p>	<p>שם התכנית תא/4187 מתחם החשמל לבנטין</p>	<p>מגיש התכנית קמע איגוד מקרקעין בע"מ, ועדה מקומית תל אביב-יפו</p>	<p>עורך התכנית גדי בר אוריין (בר אוריין אדריכלים)</p>
<p><b>זיהוי הרשות והיועץ:</b> סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p>			
<p><input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)</p>	<p><input type="checkbox"/> עצמאית</p>	<p><input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מוטאר כוללנית</p>
<p>סוג הרישות</p>			
<p>שם הרישות (אם חלה התכנית)</p>	<p>סוג הרישות (יש לסמן אחד בלבד)</p>	<p>תכנית כוללנית בשטח תכנית</p>	
<p>תל אביב יפו</p>	<p><input type="checkbox"/> עירונית</p>	<p><input type="checkbox"/> כפרית</p>	<p><input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין</p>
<p><b>מוטאר התכנון המוטאר:</b> להפקיד את התכנית לאשרור</p>			
<p><input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>			
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>			

<p>מס' התכנית 507-080355</p>	<p>שם התכנית תא/4187 מתחם החשמל לבנטין</p>	<p>מגיש התכנית קמע איגוד מקרקעין בע"מ, ועדה מקומית תל אביב-יפו</p>	<p>עורך התכנית גדי בר אוריין (בר אוריין אדריכלים)</p>
<p><b>זיהוי הרשות והיועץ:</b> סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)</p>			
<p><input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)</p>	<p><input type="checkbox"/> עצמאית</p>	<p><input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מוטאר כוללנית</p>
<p>סוג הרישות</p>			
<p>שם הרישות (אם חלה התכנית)</p>	<p>סוג הרישות (יש לסמן אחד בלבד)</p>	<p>תכנית כוללנית בשטח תכנית</p>	
<p>תל אביב יפו</p>	<p><input type="checkbox"/> עירונית</p>	<p><input type="checkbox"/> כפרית</p>	<p><input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין</p>
<p><b>מוטאר התכנון המוטאר:</b> להפקיד את התכנית לאשרור</p>			
<p><input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>			
<p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:</p>			
<p>מגיש מקבל: לבנטין 20, 22, החשמל 23, 21 501 אזור מעורב</p>	<p>מגיש מקבל: לפי טבלה 5.4 רחיק מירבי 3.5</p>	<p>מגיש מקבל: טבלה 5.4 יחולו הוראות מרוקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 3, סעיף 5.3.4</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות לתחמי התכנון.</p>
<p>מגיש מקבל: לבנטין 20, 22, החשמל 23, 21 501 אזור מעורב</p>	<p>מגיש מקבל: לפי טבלה 5.4 רחיק מירבי 3.5</p>	<p>מגיש מקבל: טבלה 5.4 יחולו הוראות מרוקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 3, סעיף 5.3.4</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות לתחמי התכנון.</p>

<p>תחום התכנית חלוקת גס הנחיות עיצוביות לרובע 15 - 6 לאזור ההכרזה שאושרו ביום 6.12.2017 בועדה המקומית. התכנית תואמת את הנחיות למעט לשינוי בקו בניין צדדי ואחורי המתאפשר על פי סעיף 402(א4) לחוק.</p> <p>מגרש מוסר: ל"ך התכנית מבטיחה שימורם של מבנה ברחוב לבונטון 18 בתואם לתכנית השימור העירונית 2650.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בתחום הכרות העיר חלבנת כאתר מורשת עולמית יכול מסמך המדיניות עקרונות תבנון נוספים, תדרשים על מנת לשמר את ערכיה האדריכליים, החברתיים וההיסטוריים של העיר חלבנת.</li> <li>נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למתחם ההכרות של העיר חלבנת בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של תרואות חתכנית</li> <li>תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה, ועד לגובה 6 קומות בתוספת למבנים קיימים.</li> </ul>	<p>מגרש מוסר: לבונטון 18 * 501 - בתשריט אזורי ומתחמי תבנון (טבלה) סעיף 5.4</p> <p>אדולסון 27, ביאליק 22, 27 * 501 - בתשריט אזורי ומתחמי תבנון (טבלה) סעיף 5.4</p>	
<p>+ התכנית אושרה על ידי ועדת השימור העירונית ומבוצעת בתואם מול מחלקת שימור</p> <p>+ על תחום התכנית חלה מדיניות עירונית לרובעים 3 ו-6 המעניגת במרחבם למי סעיף 77 + 78 לחוק ועל תחום התכנית חלוקת גס הנחיות עיצוביות לרובע 15 - 6 לאזור ביום 6.12.2017 בועדה המקומית</p>	<p>אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים מתחם 501</p> <p>סעיף 5.3.4 מרקם בנוי לשימור: יחול תרואת טבלה 5.4 וסעיף 4.3.2 סעיף 404.3.2(א)</p>	<p>סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יערי קרקע: מגרשים מקבלים: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור</p>	<p>קביעת תרואות למתחמי תבנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבני: מרקם בנוי לשימור</p>

<p>קביעת ייעוץ קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>מגרש מקבל: למי תשרים אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים מתחם 501</p>	<p>מגרש מקבל: למי תשרים אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים מתחם 501</p>	<p>מגרש מקבל: למי תשרים אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים מתחם 501</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המגורים בוותאם למקבלי השימושים באזור הייעוד. (פרוט טקבני השימושים : סעיף 1.6)</p>	<p>מגרש מקבל: למי תשרים אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.</p>	<p>מגרש מקבל: למי תשרים אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.</p>	<p>מגרש מקבל: למי תשרים אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט טקבני השימושים : סעיף 1.6)</p>	<p>מגרש מקבל: שימושים נוספים אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.</p>	<p>מגרש מקבל: שימושים נוספים אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.</p>	<p>מגרש מקבל: שימושים נוספים אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.</p>
<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לסטח המגיה המרבי.</p>	<p>מגרש מקבל: למי תשרים אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.</p>	<p>מגרש מקבל: למי תשרים אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.</p>	<p>מגרש מקבל: למי תשרים אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.</p>
<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרייזיק המרבי - 3.1.4</p>	<p>מגרש מקבל: למי תשרים אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.</p>	<p>מגרש מקבל: למי תשרים אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.</p>	<p>מגרש מקבל: למי תשרים אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.</p>

<p>מגרשים מקבלים הרחיק המתקבל מזכויות תקנות + זכויות מגזר משומור: • רחיק 3.5 לבוטקין 22 רחיק 3.61</p> <p>• לבוטקין 20 רחיק 3.51</p> <p>• החשמל 21 רחיק 3.5 הרחיק המתקבל מזכויות + מזכויות תקנות + תמ"א 38</p> <p>• החשמל 23 רחיק 3.61</p> <p><b>רחיק לאזכנית 3.56</b></p>			<p>סרט 8 הנרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>+</p> <p>תאי שטח 100-103 בהתאם לתכנית ע"פ</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם לתכנית תקנות</p>	<p><b>בכל שטח היעד</b></p>	<p><b>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</b></p>
<p>+</p> <p>5 קומות וקומה בנויה. סה"כ 5.65 קומות</p> <p>+</p>	<p>מגרש מקבל: <b>בהתאם לנספח העיצוב העירוני נכסוף לשפופים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</b></p> <p>טובת קומה טיפוסית:</p>	<p><b>מגרש מקבל:</b> <b>מספר קומות מירבי:</b> לפי נספח העיצוב העירוני 501 - עד 8 קומות - מרקם בני לשימור.</p> <p>• לפי סכלה 5.4 הותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה.</p> <p><b>ככל שטח התוכנית</b></p>	<p>קביעת גובה הבניה וחוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לטובתה' עלייה מעל מספר תקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p> <p>לתכנית קיים נספח בינו מתייב כולל הוראות עיבודות. + לתכנית קיים סדר עצים מתייב</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>תחזית בדבר נטיעות עצים (4.2.4)</p>	<p><b>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</b></p>	<p>קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - סרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>עפ"י חוות הדב הכונן אסטרטגי התכנית תקנה שתי יחידות עירוניות בבעלות עירונית ויוזמו יחיד עירוני או שימושים ציבוריים</p>	<p>מהות התקבאה לצרכי ציבור וחיקפה ייקבע על ידי הוועדה בסוף לבידית התכנית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) (ח)</p>	<p><b>בהתאם לנספח תחבורה: כל שטח התכנית</b></p>	<p>4.1.1 הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 היעד תחילת להקיד תכנית המכללת תוספת שטחי בניה... או המיון שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאו מתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>זיקת הנאה לחולכי רגל ברחוב 3 מ' מחזית לרחוב לבוטקין ובחזית לרחוב החשמל + מזרפת חוות דעת תחבורתית לתוכנית באזור העיפוט הולכי רגל</p> <p>תקן החנית למגורים יהיה 0.5-1 או התקן התקף לטח חוצאת היתר בניה, המודך מבניהם.</p>	<p>מגרש מקבל: • לפי סעיף 3.8.1 (א)</p> <p>• לפי סעיף 3.8.1 (ה) חוות דעת תחבורתית</p> <p>• לפי סעיף 3.8.7 קמתקן החנית</p>	<p><b>חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8</b> כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לטשאים ובאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלטיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן החנית (3.8.7) ענפי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	

<p>+ חנחיות ועלויות בתאים עם מחלוקת שימור ובחלוקת לאזור החכירה ורובע 5,6</p> <p>+ לפי תכנית 2650 ב' מחמיר מבנים לשימור מחמיר</p>	<p>מגרש מקבל: 21 החשכל 21 החשכל 23 החשכל 20 לבנוסין 22 לבנוסין</p> <p>• מתחם 501</p> <p>מגרש מוסרי: 18 לבנוסין 22 ביאלוק 27 ביאלוק אידלסון 501 א - לב ביאלוק</p>	<p>מיקום בגני לשימור: על פי נספח הציגוב העירוני מבנת או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למיקום בגני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>+ מגורים ומסחר</p> <p>+ קיימת חוות דעת סביבתית והוראותיה מוסמעות בתקנון</p> <p>+ מוטמעים סעיפים רלוונטיים בתקנון התוכנית</p> <p>+ הוראות מוחייבות למשא העומד - לא תדרוש תוכנית עיצוב</p> <p>+ קיימת הוראה בתקנון לגבי מיקוץ מי נגר</p> <p>+ </p>	<p>מגרש מקבל 4.4.1 לפי סעיף (ד) תכנית קובעת שימושים - מגורים ומסחר</p> <p>4.4.2 לפי סעיף (א) תכנית חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 לפי סעיף עמירון בתקנון ישראל לבנייה ירוקה</p> <p>4.4.4 לפי סעיף תחילת מרחביות</p> <p>4.4.5 לפי סעיף תנאים להפקדה סייק (א) שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז והשכל</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 אוכלוסיות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) החיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטת מחוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ </p> <p>+ </p> <p>ליך</p> <p>+ </p>	<p>מגרש מקבל:</p> <p>• לפי סי 4.6.2 (א) מתקני ותשתית יחסנו בנת חמיקע</p> <p>• לפי סי 4.6.2 (ב) ייקבצו בתכנית בי תנאי חינוך בניה יחידת הבטחת ביצוע תשתיות אשר חקמתן מדרשת לעורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתכנית</p> <p>• לפי סי 4.6.2 (ג) תנאי בהיתר בניה פירוק מערכות תשתיות על קרקעות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תחיות כלליות לחבנת תכנית (4.6.2) ברילית אנירה רדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשכל (4.6.6)</p>

	והטמנת בתת קרקע		
+	• לפי סי' 4.6.4 (א) תישמר תכנית מנחה של 15% למרות למטת חדיד לטיים.		
+	• לפי סי' 4.6.4 (ב) הנוראות המוסמכת אפשרות להודרת מי נשמים אלא מערכת תכוב והדירת מני חניוב אלא מערכות הניקוח		
+	• 4.6.4 (ד) - כנייל		
+	• 4.6.5 בויב - תסאי לזיתר בנייה אישור השמורת בויב וניקוח		
+	• 4.6.6 חדרי טרינספורמציה יהיו בתת הקרקע או בתוך המבנים בחוטאם להנחיות הרשות העירונית לאיכות הסביבה וחמשרד לתגנת המטיבה.		

שימוש בתוכנית המפורטות	מטות הסעיף	
	מטות הסעיף	סעיף
+	איחוד וחלוקה של מבנים לא שניו בשטח וכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)(1)
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א)(4)
+	שינוי הנראות בדבר בניו או עיבוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
+	קביעת הנראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מנבר או זכות להעברה... ולענין המקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בחוטאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

תאריך והתייגות			
בדקתו את סוגיית המסכות של התכנית לעיל, ומאאתי כי התכנית היא במסכות ועדה מוקימת/מחוייג, (מחוק או המיתרת) כמסובך בסעיף (ג) במסמך זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	תאריך	תחתיים
אחוד כרמלי, אורי	0052735	18.4.2021	
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	תאריך	תחתיים
הראלה אברחם איון, עייד	248776-9	18.4.2021	

ת.ו. 1465/2021

השתיים  
בני אילנת סולמו - ראש עני (מחשוב מוכידרת ועדה מחוייגת)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. יש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע.
2. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
5. תקן חניה למסחר- 0 .
6. זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במגבלת מספר קומות, קווי בניין, תכסית- בטלות
7. השלמת ואישור על ידי מי אביבים לנספח ניקוז ביוב ומים ובהתאמה תיקון הוראות תכנית במידת הצורך.
8. במידה והועדה תאשר תמריץ שמירה על שווי למגרשים המוסרים יעודכנו בהתאם מסמכי התכנית.
9. חתימה על כתב שיפוי.
10. הבטחת הסרת תביעה לתכנית השימור למגרש מוסר, לבונטין 18. תנאי למתן תוקף- הסרת התביעה בפועל.
11. זכויות בניה במצב הנכנס, הקלות, תמ"א 38 יקבעו סופית במסגרת היתר בניה. תירשם הערה בטבלה 5 שבהוראות התכנית.
12. עידכון מדידה.
13. אישור מועצת העיר לפי סעיף 188 לפקודת העיריות.
14. להוסיף בהוראות התכנית, בהתאם להמלצת היחידה האסטרטגית, שימושים ציבוריים בשטחים המיועדים לדירור העירוני.
15. בריכה בגג עליון - תיאום הוראות בעיניין בריכה , שימושים לטובת הבריכה בגג עליון. ההצללה תהיה ע"י שמשיות בלבד. במסגרת ההיתר, יצוין בתקנה 27, סימון אזור לטובת פתיחת שמשיות, ולא יוסף בינוי על קומת הגג. לא יותרו מתיקנים טכניים שיעלו על גובה מעקה הגג. לא תותר סגירת חורף או כל סגירה שהיא. הנגשת הגג העליון תהייה על ידי מעלון בלבד. הגבלת שעות פעילות בבריכה.
16. בתחום זיקת ההנאה לכיוון רחוב לבונטין ורחוב החשמל , לא תותר כל בנייה בשטח זה מתחת הקרקע.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 18/04/2021  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 18/04/2021

**מדיניות תכנון - רצועת חוף מרכז ת"א**  
**בין רח' גורדון בצפון ורח' יוסף גונדר בדרום**  
**מתחמים חופיים 301ב', 501ב', 502ב'**

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

**כתובות:**

הירקון 1-115 (אי זוגיים בלבד, דופן מערבית), הרברט סמואל 2-114.  
 פרישמן 1-4, טרומפלדור 1-6, הירדן 1-6, אלנבי 1-6,8,10, יונה הנביא 1-10, גאולה 1-8, הרב קוק 1-6,  
 אהרונסון 1-10א, זרובבל 1-6, עזרא הסופר 1-8, נחמיה 1-10, דניאל 1-11, כרמלית 2.

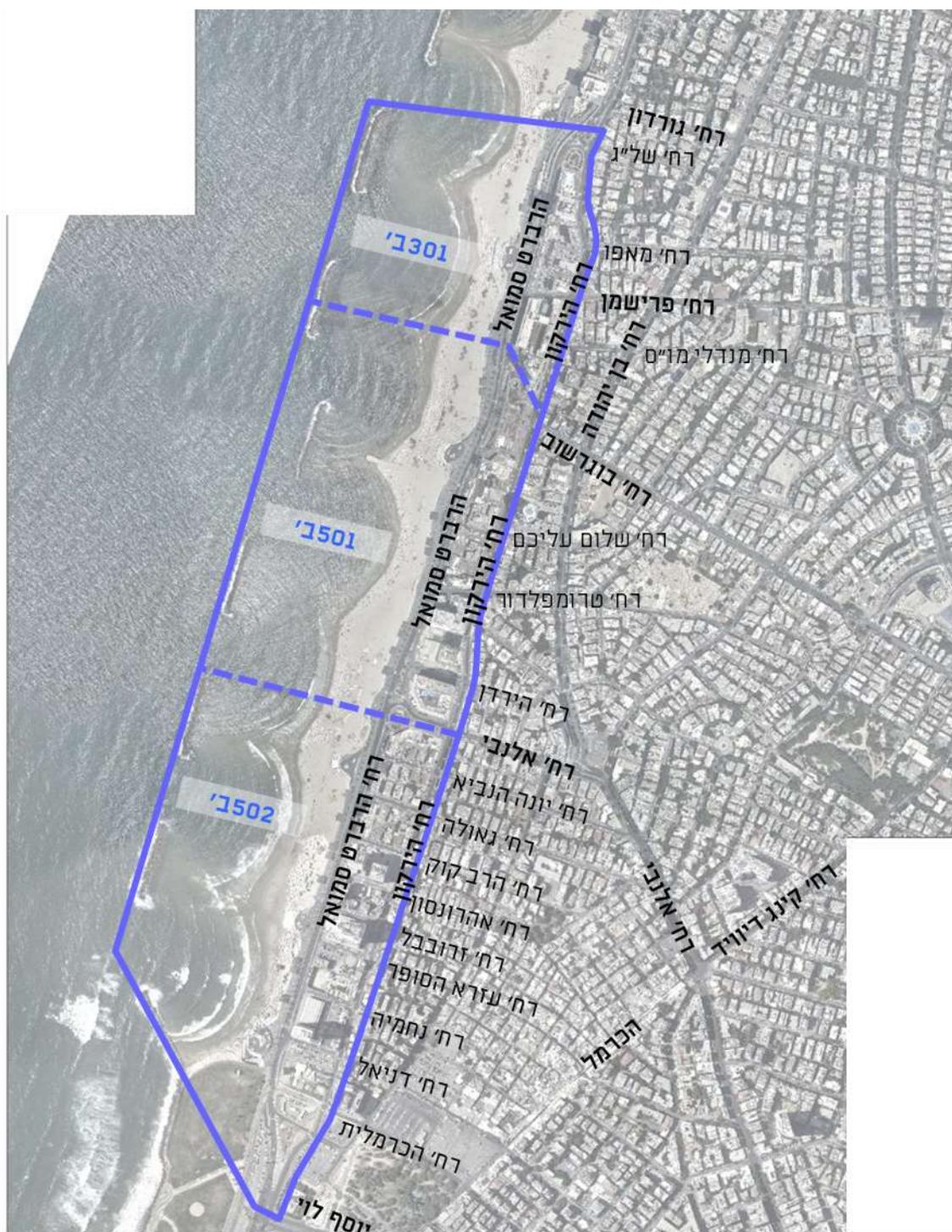
**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	1-16,21-30,34-36,107-113, 115-116,120,122-123	
6916	מוסדר	חלק	39-42,50,100,102,104,106, 112-114,118-120,122,125,127	101,103,105
7229	מוסדר	חלק	1-4,29-30,35-38,55-56,58, 82, 84-89,91,95,96-97,104,108, 111-112,116,120-121	93
7002	מוסדר	חלק		3,13
7407	מוסדר	חלק		1,3
7406	מוסדר	חלק		1,2,5,50
6967		חלק	10	14,15
6905		חלק	2-6, 9, 12, 44-47, 75, 80-85, 87, 91-93,103-104, 106-107, 110	88
6907		חלק	1-11, 13-15, 126, 128, 130, 160-161	137
6909		חלק	1, 90-93, 107-110, 117, 119-120, 122	88
7404		חלק	1	4
7405		חלק	1, 5	4
7406		חלק		1, 5

**מתכנן:** מח' תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה. בשיתוף אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

**יזם:** ועדה מקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** עירייה + פרטיים



מפה 1 - מפת התמצאות

**א. תיאור המצב קיים:**

מרחב חוף הים במרכז העיר ת"א - מרח' גורדון בצפון עד רח' יוסף גונדר בדרום - מורכב מרצועות אורך (ראה מפה 2):

**1. חוף הים**

- המרחב החולי, בו מתקיימת פעילות פנאי ונופש. במקום ניתנים שירותי חוף שונים, והוא כולל חופים מוכרזים – חוף אביב, חוף ירושלים, חוף בוגרשוב, חוף פרישמן, חוף גורדון.
- בחוף מתקיימת פעילות לפי הוראות תכנית המתאר לאזור הייעוד חוף הים (תא/5000 סעיף 3.6.4).
- בינוי קיים בדופן המערבית של החוף, לאורך הטיילת ובמשולב איתה כחלק מפיתוח הטיילת. הוא כולל שירותי חוף ומסחר שמתאפשר לפי תב"ע מאושרת לשירותי חוף תא/3484.

**2. טיילת החוף**

- הוקמה מחדש לפני מספר שנים, בהתאמה להוראות תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.6.8), ולפי תכנית עיצוב מאושרת תאע/3484.
- כוללת טיילת עילית עם מצללות, מדרגות ישיבה ו'גבעות' תצפית, מעל מוקדי פעילות שירות ומסחר שפונים לחוף הים.
- שביל אופניים מלווה את הטיילת לכל אורכה מצידה המזרחי, לאורך רחוב הרברט סמואל.

**3. רחוב הרברט סמואל**

- רחוב הים שלאורך טיילת מרכז העיר, שנמשך מרח' גורדון בצפון ועד רח' יוסף גונדר בדרום. דרך עורקית עירונית לפי תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.8.2 ד').
- לאורכו מתאפשרת תנועת רכב חד סטרית מצפון לדרום - שני נתיבים מצפון עד רח' טרומפלדור, ומשם שלושה נתיבים דרומה שממשיכים לאורך גן צ'ארלס קלור (רחוב קויפמן). לכל אורכו מלווה את הרחוב ממזרח דרך שירות, עם נתיב חניה/שניים.
- הדופן המזרחית בנויה ברובה, עם ארקדה מלווה באופן חלקי וללא עיצוב מחייב, לעיתים מוגבהת מדרך השירות. החזיתות פעילות בחלקן בלבד, בשימושים שונים בדגש על מסחר מסוגים שונים.

**4. רצועת הבינוי**

- המגרשים בנויים ברובם, בבניינים בקני מידה שונים, מתקופות שונות ובמצב תחזוקתי שונה. חלקם בנייני דירות ותיקים בני מספר קומות, חלקם מבנים גדולים וחדשים יותר הכוללים גם בנייה לגובה. חלק מהמגרשים פנויים ומשמשים לחנייה. השימושים מעורבים וכוללים בעיקר מגורים ומלונאות. מסחר מתקיים באופן חלקי בקומות הקרקע.
- רצועה זו עוברת תהליך התחדשות וצמיחה - מתוך כוונה לקדם את התיירות בעיר, ולפתח את רצועת החוף, הרחובות המחברים את העיר לים וחזית הים עצמה כמרחב ציבורי איכותי לצרכי פנאי ונופש.
- תכנית המתאר מגדירה את רצועת הבינוי בייעוד מגורים בבניה רבת קומות (תא/5000 סעיף 3.2.5), מוטה למלונאות (תא/5000 סעיף 3.7.2), ובעלת חזיתות מסחריות (תא/5000 סעיף 3.4.3).

**5. רחוב הירקון**

- הרחוב שמחבר בין המרקם העירוני בדופן המזרחית שלו, לרצועת הבינוי מוטה המלונאות לאורך הדופן המערבית, ומערבה לחוף הים. דרך עורקית עירונית לפי תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.8.2 ד').
- הרחוב משלים להרברט סמואל מבחינת תנועת רכב - בין רח' יוסף גונדר בדרום ועד רח' גורדון בצפון הוא חד סטרי לתנועת רכב כיוון צפון, עם שני נתיבי תנועה לאורכו. הרחוב צר ברובו, המדרכות צרות, לעיתים קרובות לא רציפות ומופרעות על ידי מפרצי חניה/הורדה והעלאת נוסעים.

- הבינוי בדופן המערבית כמתואר מעלה ברצועת הבינוי. הבינוי בדופן המזרחית הוא מרקמי עירוני, מבנים ברובם ותיקים. חלקם עוברים התחדשות לפי תכניות קיימות (רובע 3 מאושרת, רובע 5 בהכנה). השימושים מעורבים, בדגש על מגורים, בשילוב מלונאות. לעיתים קומת הקרקע פעילה ומסחרית. לא מתקיימת רציפות במאפייני הבינוי והשימושים.

#### 6. רחובות מזרח-מערב

- הרחובות שחוצים את רצועות האורך ממזרח למערב ומחברים את המרקם העירוני עם חוף הים. דרומית לרח' אלנבי רצף הרחובות מזרח-מערב הוא צפוף יחסית ובמקצב יחסית קבוע, כאשר צפונית לרח' אלנבי הרחובות מזרח-מערב מועטים הרבה יותר.
- רחובות מרכזיים (מצפון לדרום) – גורדון, פרישמן, בוגרשוב, טרומפלדור, אלנבי, לוי גונדר.
- רחובות משניים (מצפון לדרום) – הירדן, יונה הנביא, גאולה, הרב קוק, אהרונסון, זרובבל, עזרא הסופר, נחמיה, דניאל וכרמלית.
- מוקד עירוני במקטע המדיניות - כיכר הכנסת/האופרה במפגש אלנבי עם הרברט סמואל (מסומנת כיכר בתכנית המתאר). רחוב אלנבי במקטע שבין רח' הירקון והטיילת ובכלל זה הכיכר, מתוכנן להתחדשות על פי תכנית פיתוח שנמצאת בשלב תכנון מפורט. התכנית תיצור רחבה עירונית מוטה הולכי רגל מרח' הירקון עד טיילת החוף שתהדק את חיבורי העיר והים לפי המדיניות העירונית.



מפה 2 - רצועות החוף

**ב. מדיניות קיימת:**

תפיסת העולם התכנונית ברצועה זו מגובשת ונמצאת בתהליכי תכנון ומימוש. התכנון מבוסס על היררכיית התכנון העירונית – החל בתכנית האסטרטגית לעיר שקובעת את החזון, תכנית המתאר שקובעת את המסגרת לתכנון, ומסמכי מדיניות תכנון שנערכו לאורך השנים וקובעים את אופן המימוש.

**1. תכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו (עדכון 2017)**

- רצועת החוף מאופיינת כמרכיב חשוב בזהות והאופי העירוני, עמוד שדרה תפקודי ועיצובי ומוקד פעילות מרכזי. רצועת החוף תמצב את ת"א-יפו כעיר חוף מובילה ברמה הארצית והבינלאומית.
- התכנית האסטרטגית מגדירה את קווי המדיניות לתכנון בחוף - יש לחזק את הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, לשפר את איכות חזית הבינוי העירוני לאורך החוף, ולהרחיב את מגוון הפעילויות לאורכו.

**2. תכנית המתאר תא/5000 (מתן תוקף 2016)**



מפה 3 - רצועת החוף בתכנית המתאר

תשריט אזורי ייעוד :  
 חוף הים, עורף החוף, אזור  
 מגורים בבנייה רבת קומות, אזור  
 מוטה מלונאות, ה. סמואל  
 והירקון רח' מסחריים

נספח עיצוב עירוני :  
 רצועת הבינוי - עד 25 קומות,  
 צירים ירוקים

נספח תנועה :  
 הרברט סמואל והירקון –  
 רחובות עורקיים עירוניים

תכנית המתאר מסדירה את מסגרת התכנון בחוף הים, בטיילת, ברחובות וברצועת הבינוי שבין הירקון והרברט סמואל (ראה מפה 3). ברצועת הבינוי לאורך חוף הים היא קובעת:

- אזור ייעוד מגורים בבניה רבת קומות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.2.5) - בשימוש ראשי למגורים. זכויות הבניה לאזור הייעוד:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
עד 2 דונם	2.5	4.5
מעל 2 דונם	2.5	5.0

- אזור מוטה למלונאות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.7.2) – בכפוף להוראות אזור מוטה מלונאות ניתן להגדיל את זכויות הבניה לרח"ק 6. לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתכנית חדשה ייעודו לשימושי מלונאות, כאשר בחישוב שטחי הבניה לשימושי מלונאות - מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית מהם מחושב התמהיל, לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.
  - חזיתות מסחריות לרחובות הירקון והרברט סמואל (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.4.3) – בשימוש ראשי מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 לאורך לא פחות מ-80% מחזית המגרש. גובה (נספח עיצוב עירוני) – עד 25 קומות.
  - נספח אזורי תכנון – טיילת וחוץ מרכז ת"א מחולק לשלושה תחומים: 501ב', 502ב', לכל אחד מהאזורים חלות ההוראות המיוחדות בטבלה 5.4. בשלושתם נדרש אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי (לפי תא/5000 סעיף 5.3.1) לצורך קידום תכניות מכוח תכנית המתאר.
- מסמך המדיניות שמובא לאישור הועדה המקומית נערך במסגרת זו.**

### 3. מסמך מדיניות רחובות הרברט סמואל והירקון (2010,2014)

תפיסת התכנון ארוך הטווח לרחובות אלה כוללת:

#### הרברט סמואל

- ביטול דרך השירות המזרחית ותכנון מחודש שלה כמרחב ציבורי להולכי רגל, והרחבה של טיילת החוף לצד המזרחי של רח' הרברט סמואל. המדיניות כוללת התייחסות לפיתוח הרחובות מזרח-מערב כרחובות מוטים הליכה רגלית ופיתוח צמתים מוטים חציית הולכי רגל.
- קיים תכנון ראשוני לביטול דרך השירות מרחוב אלנבי בצפון ועד רחוב הכרמלית בדרום. בימים אלה מתחיל תהליך תכנון מפורט בהובלת חברת אתרים, משרד אדריכל העיר ומח' תכנון מרכז, מתוך כוונה להוציא אותו לפועל.

**במסגרת מסמך המדיניות זה אנחנו ממליצים על קידום תכנון מחדש לרחוב הרברט סמואל, גם לחלקו שצפונית לרח' אלנבי**

#### רחוב הירקון

- מדרום לרח' אלנבי – מדיניות בהליך מימוש מתקדם כוללת הרחבת הרחוב הירקון מ' 10 ל' 21 מ'. ההרחבה נעשית בהפקעה בדופן המערבית של הרחוב, מתוך תכניות שמקודמות לאורכו בהתאמה לתכנית המתאר. מתוך 10 בלוקים עירוניים ב-8 כבר אושר התכנון הכולל את ההפקעה, וב-2 הנוספים מקודם תכנון לקראת דיון בועדה המקומית. ב-2 מהבלוקים כבר מומשה ההפקעה ובשאר תמומש בשנים הקרובות.

**אישורו של מסמך מדיניות זה יאפשר השלמת התכנון להרחבת רחוב הירקון במקטע שדרומית לרח' אלנבי**

- מצפון לרח' אלנבי – לא מתאפשרת הרחבת הרחוב באופן רציף. הרחבות מקומיות של הרחוב ימומשו היכן שניתן. הרחבת מדרכה מזרחית בכ-40 ס"מ לצורך נטיעת עצים. ביטול חניות ניצבות

ונתיבי הורדה והעלאה של נוסעים לטובת הרחבה ורציפות של מדרכות. יצירה והתחדשות של רחבות עירוניות מקומיות היכן שניתן. טיפוח המעברים הציבוריים אל הים. יצירת צמתים מוטי חצייה רגלית.

#### במסגרת מסמך המדיניות זה אנחנו ממליצים על תכנון מחודש לרח' הירקון על פי עקרונות אלה

#### 4. מסמך מדיניות תכנון למתחם חופי 502ב' (2013)

המדיניות נמצאת בהליכי מימוש מתקדמים:

- טרם אישורה של תכנית המתאר תא/5000, אושר התכנון ברצועת החוף בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ובהתאמה להוראות מתחם 16 לפי תמ"א 13 שינוי 4 המופקדת. התכנון נערך לפי עקרונות מסמך מדיניות 502ב' שהוכן באגף תכנון העיר בעיריית תל אביב ואושר בוועדה המחוזית. המדיניות כוללת הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח שבאות לידי ביטוי בתכניות שאושרו זה מכבר בחלקים נרחבים של רצועת החוף, ולמעשה היא נמצאת בהליכי מימוש.
  - מדיניות זו מנחה גם מספר תכניות שנמצאות בהליכי תכנון מתקדמים. תכניות אלה נערכות בהתאם לתכנית המתאר, והן בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- מסמך המדיניות המוצע כאן לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה תואם את עקרונות המסמך המאושר ומעדכן את ההנחיות היכן שנדרש, כמפורט מטה. אישור המדיניות יאפשר לוועדה המקומית לאשר תכניות מכוח תכנית המתאר תא/5000, ולהמשיך את מימוש החזון התכנוני.**

#### ג. מצב תכנוני קיים:

בתחום התכנון מגוון תכניות מתקופות שונות שיוצרות תמהיל מגוון של שימושים וטיפוסי בינוי (ראה מפה 4).

#### 1. תכניות למלונאות ומגורים

חלק ניכר מהתכניות המאושרות מגלמות את תפיסת תכנית המתאר להקמת פרויקטים בשימושים מוטי מלונאות, בשילוב עם מגורים ומסחר. חלקן הגדול נערך בהתאמה למדיניות זו. חלקן הגדול מאושר אך עדיין נמצא בתהליכי מימוש.

##### בין גורדון לפרישמון

- מלון שרתון (מתן תוקף 1976) – מלונאות, קיים
- מלון יובל (מתן תוקף 2004) – מלונאות, לא מומש עדיין

##### בין פרישמון ובוגרשוב

- מלון דן (מתן תוקף 1963) – מלונאות, קיים
- קינג דיוויד (מתן תוקף 1982) – מלונאות ומגורים, קיים

##### בין בוגרשוב לאלנבי

- מגדלי טיילת דויד (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, בבנייה
- מגדל האופרה (מתן תוקף 2008) - מלונאות ומגורים, קיים

##### בין אלנבי ליוסף גונדר

- אמבסדור (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת ומבוטלת, יידרש תכנון מחדש
- הירקון 33-37 (מתן תוקף 2017) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תכנית עיצוב בהכנה
- הירקון 23-27 (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תב"ע לתוספת מלונאות בהכנה.
- רויאל ביץ' (מתן תוקף 2008) – מלונאות ומגורים, ממומשת
- מגדל ליאון (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, בהקמה, תכנית משלימה לכל הבלוק בהכנה.

- כרמלית-הירקון (מתן תוקף 2015) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תכנית עיצוב בהכנה (מגרש 1) ותב"ע משלימה בהכנה (מגרש 2).

## 2. תכניות למלונאות

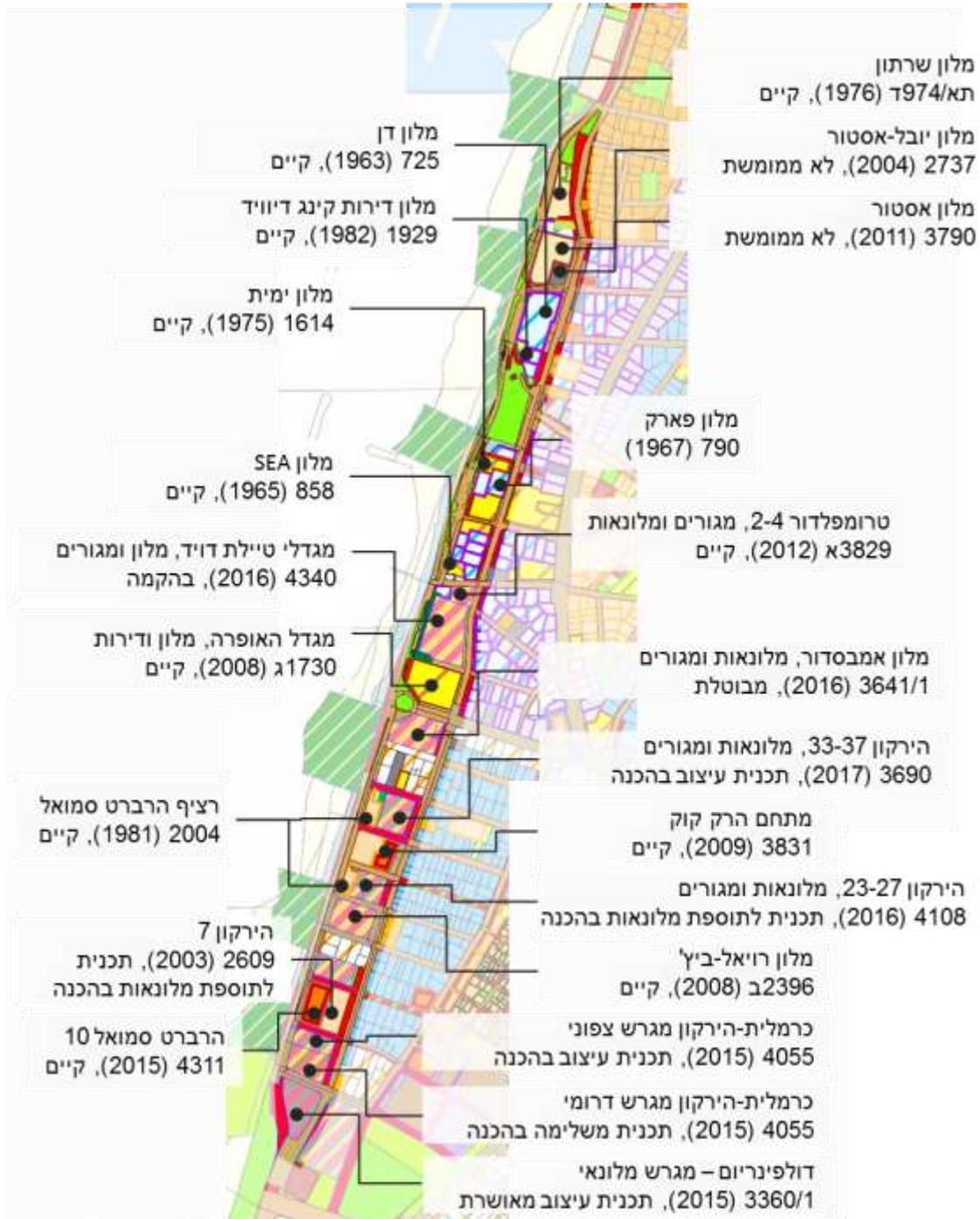
- בנוסף קיימים מלונות בקנה מידה קטן יותר, רובם ותיקים, לפי תכניות נקודתיות:
  - מלון אסטור (מתן תוקף 2011) – מלונאות, התכנית לא מומשה. קיים מלון מתוקף תכנית קודמת.
  - מלון ימית (מתן תוקף 1975) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
  - מלון פארק (מתן תוקף 1967) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
  - מלון SEA (מתן תוקף 1965) – מלונאות, קיים
  - טרומפלדור 2-4 (מתן תוקף 2012) – מלונאות ומגורים, קיים
  - מלון אברטל (מתן תוקף 2014) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
  - מלונאות ג' (מתן תוקף 2007) – תוספת זכויות למלונאות למלונות

## 3. תכניות למגורים

- בתחום המדיניות נמצאים מבני מגורים לפי תכניות נקודתיות:
  - רציף הרברט סמואל (מתן תוקף 1981) – קיים
  - מתחם הרב קוק (מתן תוקף 2009) – קיים
  - מתחם אהרונסון הרב קוק (מתן תוקף 1994) – קיים
  - הרברט סמואל 10 (מתן תוקף 2015) – קיים
  - נחמיה-דניאל (מתן תוקף 2003) – לא ממומש, בת"ע לתוספת מלונאות בהכנה

## 4. נוספים

- בתחום התכנון נמצא מבנה השגרירות האמריקאית לפי תכנית קיימת. מתחם השגרירות רחב מתחום התכנית, והוא כולל גם מגרש מלונאי ואת זכות הדרך של רחוב שלום עליכם בין הירקון והרברט סמואל. **בכל תכנית עתידית בתחום זה יפתח רח' שלום עליכם לשימוש הציבור.**
- על שאר המגרשים חלות לרוב תכניות מנדטוריות 44 (מתן תוקף 1941) ו60 (מתן תוקף 1940), בייעודי מגורים ומשרדים.



מפה 4 - תכניות נקודתיות ברצועת החוף

**ד. מטרות מסמך המדיניות**

- המשך תכנון למימוש תכנית המתאר ברצועת החוף
- הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב
- קביעת עקרונות בינוי, עיצוב ופיתוח לתכנון
- קידום הרחבת ופיתוח הרחובות והמרחב הציבורי לטובת כלל המשתמשים

**ה. עקרונות המדיניות לתכנון****1. כללי**

מדיניות התכנון ברצועת החוף מבוססת על שלושה מרכיבים:

- **פיתוח רצועת הבינוי** - לטובת התחדשות ופיתוח חזית הים והגדלת השימוש המלונאי. נפחי הבנייה לפי תכנית המתאר מאפשרים פרויקטים משמעותיים, הכוללים בין השאר הקמת מגדל אחד או שניים בכל בלוק עירוני. במסגרת התכנון נעשות הרחבות ושיפורים בתפקוד הרחובות והמרחב הציבורי ככלל, בזיקות הנאה לשימוש הציבורי, ובמקומות מסוימים בהפקעות. מעבר לתוספת שטחי מלונאות התועלות הציבוריות באות לידי ביטוי בתוספת שטחי ציבורי בנויים.
- **הרחבת והתחדשות המרחב הציבורי** - לטובת שיפור השימוש לטובת כלל המשתמשים ברצועת החוף. המרחב שסביב הבניינים המתוכננים מחדש מיועד לשימוש של הציבור, בין אם בזיקות הנאה לשימוש הציבורי או בהפקעות. בתכנון הרחובות נלקח בחשבון תפקידם כחלק מרשת המרחבים הציבוריים.
- **התחדשות הרחובות** - לטובת שיפור החיבור בין העיר וחוף הים. מדיניות תכנון הרחובות מבוססת על שילוב הרחובות האורכיים – הרברט סמואל והירקון - עם הרחובות הניצבים, תוך מתן דגש על שיפור קישוריות הולכי הרגל ורכבי האופניים.

**2. זכויות בנייה בתכניות**

זכויות הבנייה יהיו לפי הוראות תכנית המתאר.

- צפונית לרח' אלנבי רח"ק מקסימלי יהיה 6 ולא יתאפשר ניווד זכויות מעל לכך.
- דרומית לרח' אלנבי בלבד תתאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמתאפשר בטבלה 5.4 לתכנית המתאר תא/5000, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי. רח"ק מקסימלי יהיה 6.5 ולא יתאפשר ניווד זכויות מעל לכך.
- ניווד זכויות למרפסות ייבחן נקודתית.
- לא יחולו תמריצי תמ"א 38, כך שהתחדשות תתאפשר בתכנון ובאיחוד מגרשים.

**3. הוראות בינוי ועיצוב לתכניות****3.1. כלפי רח' הירקון**

- דרומית לרח' אלנבי – מכל תכנית במקטע זה יופקעו כ 11 מ' לצורך הרחבת הרחוב ל 21 מ' סה"כ. בנוסף, קו הבניין יהיה 4 מ' בזיקת הנאה לשימוש הציבורי. שטח ההפקעה וזיקת הנאה יפותחו כחלק מהרחוב ותוך התייחסות למגרשים הסמוכים. תכנון ארוך טווח יקבע את חתך הרחוב העתידי.
- צפונית לרח' אלנבי – קו הבניין שיקבע במסגרת תכנון יהיה בזיקת הנאה לשימוש הציבורי. ככלל יבוטלו חניות ניצבות ונתיבי הורדת והעלאת נוסעים לטובת הרחבת מדרכות. היכן שניתן יצירת רחבות וכיכרות ציבוריות והתחדשות אלה הקיימות.

**3.2. כלפי רח' הרברט סמואל:**

- קו בניין 0 וארקדה בזיקת הנאה.
- חתך הארקדה והעיצוב שלה יקבעו תוך התייחסות למגרשים הסמוכים. ככל הניתן יהיה מפלס הארקדה המשכי לזה של הרחוב.
- בתכנון לביטול דרך השירות המזרחית ותוספת שטח ציבורי במקומה, תינתן התייחסות להידוק הקשר לשטח הארקדה והחזית המסחרית.

### 3.3. כלפי הרחובות מזרח-מערב:

- קו בניין בזיקת הנאה לשימוש הציבור 4 או 3 מ', בהתאם לרוחב הרחוב. שטח זה יהיה בזיקת הנאה לשימוש הציבור ויפותח כחלק מהרחוב.

### 3.4. גבהים

- מסד ובינוי מרקמי כלפי רחוב הירקון ולאורך הרחובות מזרח-מערב – גובהו ייבחן ביחס למגרשים השכנים ויהיה בגובה מקסימלי של עד 8 קומות.
- מסד ובינוי מרקמי כלפי רחוב הרברט סמואל - גובהו ייבחן ביחס למגרשים השכנים ויהיה בגובה של עד 6 קומות.
- קומת הקרקע תהיה בגובה של עד 6.5 מ' ברוטו.
- קומת הביניים (קומת המגדל הנמוכה שמשמשת בגג המסד) תהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו.
- למעט קומת הקרקע וקומת הביניים יהיו שאר הקומות, מסד ומגדל, בגובה של עד 3.6 מ' ברוטו.
- חריגה מגבהים אלה תתאפשר באישור מהנדס העיר ובמידה ויישמר הגובה האבסולוטי הכולל ללא חריגה בגובה.
- הבינוי יהיה בסך הכל עד גובה 25 קומות, בכלל זה קומת הקרקע, קומות טכניות וקומות גג.

### 3.5. הוראות בינוי

- תכנית קומת מגדל לא תעלה על 800 מ"ר, כולל מרפסות.
- המגדלים יתוכננו כך שישמרו על פרופורציות שמפנות חזית צרה לכיוונים מזרח ומערב.
- מגדלים ימוקמו ככל הניתן בדירוג האחד מהשני ולא יוצבו בשורה רציפה.

### 3.6. מרתפים

- בהתאם לתכנית ע1.

### 4. שימושים בתכניות

#### 4.1. מסחר

- לפחות 80% מהחזיתות הפונות לרחובות הירקון והרברט סמואל יהיו חזיתות פעילות, מסחריות או בעלות אופי ציבורי ויפנו לרחובות. לפחות 50% מהחזיתות יהיו ביחידות מסחר עצמאיות.
- מיקום שטחי המסחר יהיה ככל הניתן בפנינות כך שיפנה גם לרחובות מזרח-מערב.
- ככל הניתן יתוכננו שטחי מסחר גם בחזיתות הפונות לרחובות מזרח-מערב.

#### 4.2. מלונאות

- השימוש המלונאי בכל תכנית לא ירד מ 60% מתוך סך השטחים הכולל במצב היוצא, ובכל מקרה יעמוד במינימום המוגדר בתכנית המתאר לאזור מוטה מלונאות.

#### 4.3. מגורים

- תמהיל יח"ד ייקבע לכל תכנית בנפרד ובתיאום עם היח' האסטרטגית.

#### 4.4. הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות

- הקצאות לצרכי ציבור יחושבו עבור תוספת כלל השימושים בהתאמה להוראות תכנית המתאר.

- תועלות ציבוריות יהיו בהתאמה להוראות תכנית המתאר. לא יחושבו תועלות עבור תוספת השימוש המלונאי.
- פרוגרמה לשטחי ציבור ותכנון השטח למבני הציבור יעשה בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים ובהתאם להנחיותיהם, בכלל זה אגף מבני ציבור והיחידה האסטרטגית.
- השימושים הציבוריים ייקבעו בשלב תכנית העיצוב, ויהיו בהתאם לתכנית צ' וע"פ הצרכים העירוניים.

#### 5. תחבורה, תנועה, תשתיות בתכניות

- לא יתאפשרו כניסות למגרשים מרחובות הירקון. דרומית לאלנבי גם לא יתאפשרו כניסות מרחוב הרברט סמואל.
- לא יתאפשרו פתחים תפעוליים כלפי הרחובות הירקון והרברט סמואל.
- מפרצים להורדה והעלאת נוסעים ולפריקה וטעינה של סחורות ייבחנו נקודתית לאורך הרחובות מזרח-מערב בלבד, וזאת בתיאום עם אגף התנועה ובפרט שלא יפגעו ברציפות המדרכות וישמרו על רוחב סביר שלהן.
- חנייה תהיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית. 1:0.5 למגורים, או התקן התקף, הקטן מביניהם.
- בכל תכנית חדשה יוגדרו מקומות חנייה ציבוריים במסגרת שטח החניון הפרטי, היינו אינם מוצמדים ופתוחים לשימוש הציבור, גם אם בתשלום. מספר מקומות החנייה הציבוריים יעמוד על 50 חניות אך ייבחנו ביחס לסך כמות החניות המוצעות. החניות ייספרו במסגרת התקן התקף.

#### 6. איכות סביבה בתכניות (בנייה ירוקה, חלחול והשהיית מי נגר, השפעה על אקלים, מטרדים וכו')

- כל הבניינים ובפרט המגדלים יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים בכלל זה היח' לאיכות הסביבה ואדריכל העיר.
- 15% משטח כל תכנית יהיו פנויים לניקוז מי נגר ולשטחי חלחול.
- 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 באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

#### 7. תכנון הרחובות

- מדיניות התכנון לרחובות ברצועת החוף כמפורט מעלה בפרק המדיניות הקיימת. במסגרת מסמך מדיניות זה מומלץ לקדם את תכנונם לפי העקרונות המפורטים. הרברט סמואל –
- מומלץ לממש את המדיניות לביטול דרך השירות לטובת הרחבת המרחב הפתוח לטובת באי החוף, תוך מימוש עקרונות המדיניות הקיימת: תוספת שטח לפעילות פנאי בחוף, תוספת הצללות, מתקנים ופעילות מסחרית שאינם מתאפשרים בטיילת החוף, עידוד השימוש בחזית המסחרית, יצירת מרחבי חצייה מוטי הליכה רגלית לאורך הרברט סמואל. הירקון והרחובות הניצבים -
- מומלץ לתכנן מחדש את הרחוב למימוש עקרונות המדיניות הקיימת לטובת חיזוק הקשר בין העיר והחוף: הסדרת זכות הדרך, שיפור המדרכות, ביטול חניות ניצבות ונתיבי הורדת והעלאת נוסעים לטובת הרחבת מדרכות, יצירת צמתים מוטים הולכי רגל, יצירת רחבות וכיכרות ציבוריות, טיפוח המעברים הציבוריים אל הים, תכנון פעילות מסחרית בחזיתות הרחוב, נטיעת עצים.

#### 1. שיתוף הציבור

- ביום ג', 04/08/2020, 20:00, התקיים כנס מקוון דרך פלטפורמת "זום", במהלכו הוצגה מדיניות התכנון בהשתתפות כ-50 תושבות ותושבים, ונציגים מהעירייה.
- הצגת המדיניות כללה התייחסות לבינוי, לרחובות ולמרחב הציבורי, כמפורט במסמך זה. כמו כן הוצגו 2 תוכניות עיצוב שנמצאות בהליכי תכנון (הירקון 37-33, וכרמלית הירקון מגרש צפוני), 31 תב"עות שנמצאות בהליכי תכנון (הרברט סמואל 24-18, הרברט סמואל 54-50, ימית-פארק-רוסלקה).
- במהלך הכנס נשאלו שאלות ותשובות ניתנו במהלך הכנס. כל השאלות והתשובות מרוכזות בסיכום הכנס שנשלח למשתתפים.

### ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את המדיניות המבוקשת.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-20' מיום 16/09/2020 תיאור הדיון:

אלון מטוס: מציג את המדיניות במצגת.

אופירה יוחנן וולק: מלון דן היום לקח את האזור בהרברט סמואל כחול לבן והפך אותו לחניות פרטיות של המלון איך תמנעו את זה כאן בתוכנית הזו?  
 אורלי אראל: מסמך מדיניות זו לא תב"ע זהו מסמך שינחה אותנו בתכניות המפורטות.  
 אודי כרמלי: חד משמעתי סיטואציה כמו מלון אם תגיע אחרי אישור המדיניות הזו ההמלצה שלנו תהיה להישען על מסמך המדיניות ולא לאשר. הדגש יהיה לטובת הולכי הרגל.  
 אופירה יוחנן וולק: אתה רוצה שאאשר מסמך מדיניות וביטול דרך השירות בלי שיש פתרונות כחלופה.  
 אורלי אראל: כל תוכנית, גם ביצוע ביטול דרך השירות של רח' סמואל יהיה בתוכנית עבודה וברור שצריך לתת פתרון פרטני.  
 אסף הראל: קוראים לה דרך שירות אבל זה לא באמת דרך שירות כי הכניסה למלונות הם מהרחובות הצדדים ואין שם שום שירות. דרך השירות הפך להיות חניות וזה בזבוז משאב ציבורי.  
 כרגע זה מסמך מדיניות שמדבר על חזון ותפיסת עולם. ברגע שהועדה מאשרת נכנסים לתוכנית עבודה לגבי רח' הרברט סמואל ומוצאים פתרונות.  
 אורלי אראל: החזית המזרחית של הטיילת היא נוראית אופירה יוחנן וולק: אז מה זה קשור לדרך שירות.  
 אודי כרמלי: אנחנו כן רוצים שהחזיתות של כל הפרויקטים תהינה נורמליות ומתקשרות עם כל המתחם. ראובן לדיאנסקי: אני רואה שהקו הכחול של המדיניות נכנס לים. מה הכוונות של בניה שזולגת לחוף מסעדות והסדרת מקומות למסעדות, מה קורה עם רצועת החול? אני רוצה לדעת מה הולך להבנות מהרברט סמואל הירקון מערבה. איך משטר הרוחות מאחורי המלונות ישפיע אם יש נספח לגבי זה לגבי הצל אם יש התייחסות לגבי זה. תחנת הדלק מה קורה איתה והאם מפנים אותה?  
 שולה קשת: משבחת את המדיניות. האם המסמך תואם את תמ"א 1? מה המשמעות העיצובית של מה שמוצע כאן מדוע אין הדמיה כמו שצריך? אין שרטוטים של חתכי רחוב של הירקון והרברט סמואל. מה המרחב הציבורי אחרי חוף הים? אין התייחסות לחיבור בין הרחובות לטיילת ואיך מתחברים לים כמו רח' גאולה שיוורדים לים ומגיעים לאוטוסטרדה ואי אפשר להגיע לים. אתם מציעים להשאיר 40% מגורים למרות שהאזור אמור להיות מוטה מלונאות לפי תוכנית המתאר. בעיני 40% מגורים זה הרבה. כמה יחידות דיור יהיו שם אין תמהיל דיור ואין הנחיה לקיים שיתוף ציבור. בכל זאת אני מברכת על סמך המדיניות.  
 ליאור שפירא: ברח' הירקון יש תופעה של רכבים שחונים מתחת לעמודים של הבנינים זו תופעה שתמשיכו?  
 אסף הראל: יש כאן עבודה מבורכת של אזור שהיה מוזנח ונותנים לו להתחדש. האם המדיניות יכולה שלא לאשר בכל המקומות 25 קומות. שאני מסתכל אני רואה חומה אחידה שיש דרך לא ליצור אחידות שתיצור חומה הייתי מכניסה את זה למדיניות.  
 מלי פולישוק: יש אפשרות לבנות רק מגדלים מבחינת הגובה?  
 אסף הראל: למה צריך לרשום 50 מקומות חניה?

אורלי אראל: בחוף הים יש תוכנית 3484 זו תוכנית שקיבעה בנייה על המטרים וחלה מערבית לטיילת. בהתאמה לתוכנית עשו את תוכנית הפתוח לטיילת וקבעו במטרים בכל מרכז חופי כמה מטרים יבנה וכמה X'מ' יהיו להסעדה וכמה לשירותים ציבורים וכד'. זה רק להציג שיש כזו תוכנית, מסמך המדיניות לא ישנה את התבע התקפה כי זו תב"ע שעלתה לנו בדמים ובסופו של דבר אושרה בעתירה מינהלית בבי"מ. ראובן לדיאנסקי: האם במדיניות הנוכחית של אזור רצועת חוף מרכז, האם כל נושא רצועת החוף מוטמע במדיניות הנוכחית (הקודמת) או שהיא לא חלק מהמדיניות? אורלי אראל: המדיניות לא נוגעת בתב"ע ראובן לדיאנסקי: כל נושא רצועת החוף לא נכלל במדינות הקודמת. אורלי אראל: לא היתה לה התייחסות פה שכן יש תבע תקפה. ראובן לדיאנסקי: האם אתם מביאים מתוך המצב הקיים? האם הוא מעוגן במדיניות? לריסה קופמן: גבולות המדיניות נקבעו מתוך תוכנית המתאר אבל לא משנים את המצב הקודם שלא היה ממש מעוגן באותה מדיניות. ראובן לדיאנסקי: אז האם במדינות הנוכחית כל סוגיית חוף הים כלולה במדיניות הנוכחית. אלון מטוס: כמצב קיים. אורלי אראל: המדיניות הקיימת לא היתה משהו מקובע כמו היום שמציגים, עכשיו מאגדים ראובן לדיאנסקי: אז באיגוד החדש לא יהיה שיח סביב רצועת החוף שכן אנחנו מתבססים על אותה תב"ע קיימת שמתבססת באופן ממוקד לעניין הזכויות וכו'. נושא כזה צריך לבוא בקידמת סדר היום כי הוא חשוב ומקיף מאוד. אלון מטוס: המדיניות לא מתייחסת לגן צ'רלס קלור ותחנת הדלק. לגבי החתכים והתשריטי הם קיימים בחומרי הרקע אבל במלל הדברים תוארו באופן ברור. לגבי 40% המגורים, זהו אזור ביעוד של מגורים בבניה רבת קומות, ועליו נוסף שהוא מוטה מלונאות. יש כאן מגורים קיימים ואנחנו עושים ככל שאפשר להגדיל את השימוש המלונאי. שיתוף ציבור נעשה. לגבי החניות והכניסה מתחת לעמודים כל זה יקבע במסגרת התכנון המפורט שאנחנו נעשה לרח' הירקון. אנחנו רוצים לבטל לדוגמא מול מלון ימית, במסגרת העבודה תחנת המוניות נעשה יישור של החניות כדי למנוע גריעה מהמדרכות. איפה שניתן נקבע מפרצי חניה אבל הם לא יהיו ניצבים לרח' אלא מקבילים וכל זה במסגרת תכנון מפורט. אופירה יוחנן וולק: זו הפחתה דרמטית אלון מטוס: המדיניות שלנו ליצור רח' מוטה הולכי רגל. מציג שקופית של אילוסטרציה של כל התוכניות שנמצאות בהכנה. יש מגוון בבינוי הקיים והמתוכנן, ויהיו כאן עוד כמה מגדלים של 25 קומות. אבל ברמה מספר הקומות נקבל, לדעתי יש יתרון להגיע 25 קומות שנפחי המגדלים יוצרים מגדלים תמירים ויש לתמירות יתרון. והדבר ייצר סדר במראה. ההתייחסות שלנו היא לבינוי מרקמי ובינוי מסד. יש בינוי גם שהוא לא מגדלי. אסף הראל: האם בתוכנית יש מצב של שורה של מגדלים של 25 קומות צפופים אני בעד לא בכל מקום יהיו מגדלים, אני רוצה שיהיה 6 קומות. יש פתרון לזה? לריסה קאופמן: מצפון לאלנבי אפשר לבדוק זאת ומדרומי לא אפשרי. הקלטה הופסקה לצורך התייעצות בנושא הגובה אורלי אראל: מציעה לאשר את מסמך המדיניות כפי שהוצע והועדה מבקשת מאיתנו לבדוק מחדש את נושא הגובה המקסימלי שניתן לאשר בהתאם לתוכנית המתאר ובהתאם לתוכניות שמקודמות ונחזור עם המסקנות, אבל מבוקש לאשר את מסמך המדיניות. אופירה יוחנן וולק: מאושר פה אחד. הראלה אברהם אוזן: לאשר את המדיניות המבוקשת והועדה מבקשת לבדוק את הגובה המקסימלי ולהציג את המסקנות. אסף הראל: הרציונל לא למקסם לכל אורך החוף 25 קומות אלא איך ליצור קו חוף מגוון יותר בחלקו ממצה את הזכויות ובחלקו לא ממצה.

### **בישיבתה מספר 0017-20' מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את המדיניות המוצעת. בתכניות שאושרו לקידום בפורום מהנדס העיר טרם אישור מסמך מדיניות זה, יהיה ניתן לאשר תמהיל שימושים בהתאם להחלטת הפורום, וזאת באישור מהנדס העיר. הועדה מבקש לבדוק מחדש את נושא הגובה המקסימלי שניתן לאשר בהתאם לתוכנית המתאר ולתוכניות המקודמות ולחזור עם מסקנות.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי

**דיון חוזר ביום 10/03/2021:**

בישיבתה מיום 16.09.20 דנה הועדה במדיניות התכנון לרצועת חוף מרכז ת"א והחליטה לאשר אותה. הועדה ביקשה "לבדוק מחדש את נושא הגובה המקסימלי שניתן לאשר בהתאם לתכנית המתאר ולתכניות המקודמות ולחזור עם מסקנות".

לצורך זה מצורפת סקירת תכניות הכוללות מגדלים בחוף הים, ראה מפה מצורפת. במפה מפורטות – תכניות ממומשות (מגדלים קיימים), תכניות מאושרות (מגדלים בשלבי תכנון שונים), תכניות בהכנה (שמוסיפות מגדלים) ותכניות בהכנה שמשלימות למסגרת תכנית המתאר (על בסיס מגדלים מאושרים).

למפות מצורף ניתוח מספר קומות ותכסיות המגדלים. מסגרת הקומות שמאפשרת תכנית המתאר ברצועה זו היא עד 25 קומות. ניתן לראות שבין אם במגדלים הקיימים ובאילו המתוכננים נשמר סדר גודל דומה של קומות במגדל, כ-24. כמו כן, שהתכסית הממוצעת של המגדלים ירדה בין אלה הקיימים לאלה המתוכננים. ניתן להבין שהגובה המתארי סביר ביחס לרח"ק המתארי ולתכניות שמקודמות ברצועה זו.



**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 תיאור הדיון :**

**בישיבתה מספר 0006-21ב' מיום 10/03/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 תיאור הדיון :**

ירד מסדר היום

**בישיבתה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

נוכח הדיווח שהועדה קיבלה היא מחליטה להותיר את החלטתה לאשר את מדיניות התכנון לרצועת חוף מרכז ת"א מיום 16.9.2020 על כנה.

משתתפים : דורון ספיר,

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0323345 תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בהתנגדויות 106ב'	28/04/2021
	8 - - 21-0009

**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 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

**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:** אדרי' 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 ועתי"א. החלוקה נעשית למגרשים פרטניים בהתאם למצב הבינוי, 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 בניי 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 בניי 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 יח"ד מקסימלית לשכונה ל- 14 יח"ד לדונם נטו, ושטח מינימלי ליח"ד 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 גזוזטרואות 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 ביעוד 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:**

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

**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:** מיידי



<p>קיימת תכנית אב לשפירא</p> <p>התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה ולכן לא נדרש מסמך מדיניות</p>	<p>הקרקע</p> <p>ר-82: נדרש מסמך מדיניות, יחולו הוראות לעצב כמסמך כפי 5.3.5 ונבנה הסבכים לאורך חזית הרחוב ויזהר עד 10 קומות ובמגורים ראשיים עד 15 קומות</p> <p>סי 5.2.1 (ז) לא תיבנה תכנית של מסמך מדיניות כתנאי לתקדמה של תכנית עתידית אשר מוסיפה עד 0.5 רחיק או כאשר התכנית העתידית תואמת תכנית וחלה על המתחם כולו</p>		
<p>+</p>	<p>סי 5.3.5: מסמך מדיניות לאורך הרחוב או לקטעים ממנו בין צמתים</p> <p>סי 5.2.1 (ז)</p>	<p>נספח אזורי ומתחמי תכנון: הוראות לעיצוב רחובות קיבוץ גלויות ר-82</p>	<p>קביעת הוראות לתת-חמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין - הוראות לעיצוב רחובות</p>
<p>+</p>	<p>סי 3.1.1 ג</p> <p>קביעת יעודי קרקע מביאיתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור היעוד.</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד: דופן ק, גלויות אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>יותר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מנרש.</p>
<p>באזור מגורים נמוכה הבנייה עירונית בהתאם לתכנית מאושרת 590 ובתחום לתכנית המתאר עד 18 יחיד לזוג.</p> <p>באזור מגורים בבניה עירונית - מגורים על קיבוץ גלויות צפופות נבונה מעל 18 יחיד לדוגם</p> <p>+</p>	<p>סי 3.2.4 (א) ו- (ב) ו-3.2.3 (א) אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה מקבץ שימושים ראשי, מגורים</p> <p>סי 1.6 מגורים: דירות מגורים לסניף, בנין אבות, דוור, מעונות סטודנטים, דירות ומשנות למעל גרבים מיוחדים</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד: רח' ק, גלויות ורח' איון: אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>יותר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p> <p>סי 3.2.4 (א) (1) שימושים ראשיים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרש השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>סי 3.2.4 (א) ו-3.2.2 (א)</p> <p>שימושי משרד חולק מדידת מגורים או בק. סרקע על דרך ערוקית יותר למעט אם קיים חשש למסדר</p> <p>שימושים נוספים בק. סרקע מסחר 1 למעט אם קיים חשש למסדר ומשרדים</p>	<p>סי 3.2.4 שימושים ראשיים ומספים</p> <p>סי 3.1.1 (ד-ז)</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
	<p>סי 3.2.3 (א)</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה:</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד: רח' ק, גלויות ורח' איון: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה:</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה מסויימים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>

<p>+ זכויות הבניה בכל שטח התכנית לפני מצב מאושר</p>	<p>רחיק 1-3 ס' 3.2.4 (ב) אזור מגורים בבניה עירונית: רחיק 2.5-4 ס' 5.4: ר-82 לאורך רחוב קיבוץ גלויות רחיק 5</p>	<p>עירונית יותר תחום התכנית: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ס' 5.4: ר-82</p>	
<p>+ (לפי ע"1)</p>	<p>שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בתנאים למותר על-פי תכנית התקנות</p>	<p>ס' 3.1.5 (א)</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ התכנית מאפשרת בנייה של עד 15 קומות במקצוע שבין הר-ציון לקיבוץ גלויות</p>	<p>עפ"י ס' 5.4: ר-82: בשכונת שפירא גובה המבנים לאורך חזית תרומב יחיה עד 10 קומות ובצמנטים ראשיים עד 15 קומות.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני ר-82 ק גלויות, 4 קומות שכונת שפירא (עורף הר-חובות העירונית): 4 קומות אפשרות לבניה נקודתית חריגה לטובתה: ר-82 ק גלויות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לטובתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ איוון מלא בין היתא</p>		<p>4.2.1 ס' 4.2.1 4.2.2 ס' 4.2.2 4.2.3 ס' 4.2.3 4.2.4 ס' 4.2.4 4.2.5 ס' 4.2.5</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - ס' 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות תפנים.</p>
			<p>הקצאה לכרטיז ציבורי - סעיף 4.1.1 הערה תחליט להפקיד תכנית הכוללת חיסמת שטחי בניה...אז הפרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליהודי למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ מי 3.5.1 ככלי מי 3.5.3 מי 3.5.4</p>	<p>מי 3.5.1 ככלי מי 3.5.3 מי 3.5.4</p>	<p>מי 3.5.1 ככלי מי 3.5.3 מי 3.5.4</p>	<p>הוראות למבני ציבורי - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגוש המסומן בתשרית כיאזור למסודות ציבורי עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בקוין מסל ימסוד ציבורי עירוני חדשי או בקוין סגל של מתחם לגיטימי, וכן על מגוש המיועד למבנה ציבורי, בין אם יועד חדש בקוין אם יועד על פי תכנית קודמת</p>
<p>+ מי 3.6.1 ככלי מי 3.6.11 מי 3.6.12</p>	<p>מי 3.6.1 ככלי מי 3.6.11 מי 3.6.12</p>	<p>מי 3.6.1 ככלי מי 3.6.11 מי 3.6.12</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.3 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרות 'מרחב ציבורי' שטח מתחם מקומי, ציר ירוק עירוני, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי.</p>
<p>+ מי 3.8.2 עריסת רב עירונית מי 3.8.7 תקן תניה מי 3.8.1</p>	<p>נספח תחבורה ושכיל אופנים דרך ערוקת רב- עירונית- קיבוץ גלויות</p>	<p>נספח תחבורה ושכיל אופנים דרך ערוקת רב- עירונית- קיבוץ גלויות</p>	<p>הוראות למרחבי תחבורה - 3.8 דרכים (3.8.2) תקן תניה (3.8.7)</p>
<p>+ מי 4.4.2 ס' 4.4.2 מי 4.4.3 ס' 4.4.3 מי 4.4.4 ס' 4.4.4 מי 4.4.5 ס' 4.4.5</p>	<p>מי 4.4.2 ס' 4.4.2 מי 4.4.3 ס' 4.4.3 מי 4.4.4 ס' 4.4.4 מי 4.4.5 ס' 4.4.5</p>	<p>מי 4.4.2 ס' 4.4.2 מי 4.4.3 ס' 4.4.3 מי 4.4.4 ס' 4.4.4 מי 4.4.5 ס' 4.4.5</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 דעות סביבתיות (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5)</p>
<p>+ מי 4.6.2 ס' 4.6.2 מי 4.6.4 ס' 4.6.4</p>	<p>מי 4.6.2 ס' 4.6.2 מי 4.6.4 ס' 4.6.4</p>	<p>מי 4.6.2 ס' 4.6.2 מי 4.6.4 ס' 4.6.4</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 סרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בדיקת אגרה הידויסי סגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ר')	
	<p>תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן 13א(2), וכן בסעיף קטן 4א למצטט מסיקאות 4א4, 6, 8, 16) ו- 17) שבו.</p> <p>62א(א) למועצ: 4א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, 6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יעודים שונים, 8) - הגדלת מספר יחיד, 16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	
	סעיף	מהות הסעיף
קביעת קווי בניין חדשים	4) סעיף קטן (א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
הקלות במספר הקומות המותר לבנייה	9) סעיף קטן (א)	כל עניין שניתן לבקשו כחוקלה לפי סעיף 147 (הקלות)

תצורה וחתומות			
בדקותי את סוגיית הסמכות של התכנית לאל, ומצאני כי התכנית היא במסגרת ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את חתימת) כמסומן בסעיף 4) בסופם זה.			
מחנכים הועדה			
שם וט"ס מטפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עדי גבול, ארז	2438976-7		20/4/18
חונקי המסמך לוועדה			
שם וט"ס מטפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
דראלה אברהם ארון, עו"ד	2438976-7		28.6.2018

ח"מ 217

**הערות:**  
בבי אילנה סולמי - ראש עץ (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	<b>ריכוז הזכויות ומתן זכויות לטבלת ההקצאה.</b> 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 אברמהוב 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	<b>שיוך</b> 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	<b>פיצול מגרש.</b> 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	<b>פיצול מגרש.</b> 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	<b>פיצול מגרש</b> 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	<b>שיוך</b> 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	<b>שיוך.</b>	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 רנטר 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 המחוברים 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 למחוברים 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 שליש 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 לייחד 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	אדר' הילה פופר בשם אבנר אשד	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	בן יונתן דניאל ושלומית	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	עו"ד גלעד נאמן בשם שמואל אליהו מויאל ונילי בת-שבע שיר (מויאל)	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 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. 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: 1. לקבוע חזית מסחרית מחייבת ברחוב מסילת ישראלים ואופציונלית ברחוב חכמי ישראל</p>	<p>1. תכנית המתאר מגדירה חזית מסחרית בשני הרחובות אך מאפשרת גמישות לוועדה המקומית. מסילת ישראלים מתפקד כיום כרחוב מסחרי שכונתי בעוד</p>	<p>1. חזית מסחרית מחייבת מסילת ישראלים וחזית מסחרית שאינה מחייבת בחכמי ישראל</p> <p>2. בכל תחום התכנית שימוש למשרדים מעל קומת הקרקע מגרשי השלמה –</p> <p>3.</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 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. חלקות מושע 4</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 תועבר 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-800 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 עירונית 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.

בתיה 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 ל-120 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 ב-2018 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. ב-2003 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

בתיה 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 ו-1145 וכך יגיעו לחלוקה שמוסכמת על ידיכם העיקר שתפרידו את המבנה המערבי ביותר במגרש 145.

התנגדות 37, גילי זיראלי שמאי של התוכנית: השטח הבנוי כ-300 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 ב-2003 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 התכנית 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 1:1 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 מפיקעים 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 שכ' 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 אחנו 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 סעיף351 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

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-20ב' מיום 30/09/2020 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: ע"פ היעוץ המשפטי לדורון, אופירה ואנוכי ליאור אין מניעה להשתתף בישיבה הזו. אלון הרשקוביץ: לפני כשנה היינו בוועדה בדיון בהתנגדויות ולאחר שמיעתן החלטנו לשקול לקבל כ-50 התנגדויות ולפרסם 106ב'. במהלך השנה הסתבר שקבלת ההתנגדויות תגרום לשינויים בתוך טבלאות האיזון שישפיעו על בעלי זכויות נוספים. בעקבות כך אנחנו רוצים לפרסם את 106ב' לכל הבעלים בתוכנית

ששטחה 60 דונם, המדובר מעל 1000 בעלים. אנחנו רוצים שכל בעלי הענין יהיו חשופים וזו נקודת הזמן הנכונה להרחיב את הפרסום לכולם.  
 דורון ספיר: איך תדאגו שבעקבות הפרסום לא יחזרו על אותם התנגדויות שהגישו בעבר?  
 אלון הרשקוביץ: הפרסום מאפשר להתנגד לשינויים שנוצרו בתוכנית מהגירסה המופקדת לגירסה שתפורסם במסגרת 106ב.  
 דורון ספיר: צריך להבהיר זאת במפורש במסגרת הפרסום שלא ייווצר מצב שיגיעו אותם מתנגדים. שידברו רק על השינויים שנעשו.  
 הראלה אברהם אוזן: אתם מחליטים על פרסום לפי 106ב' בדרך של הפקדת תוכנית למעט פרסום ברשומות.  
 אלון הרשקוביץ: הם יכולים להתנגד רק לשינויים שנעשה.  
 הראלה אברהם אוזן: במהות זה נכון אבל אי אפשר לשלוט במה שהם ירשמו בהתנגדות. (לאחר קבלת ההחלטה הנושא חזר להבהרה הלו"ז להגשת ההתנגדויות)  
 ליאור שפירא: ההתנגדויות תוגשנה תוך 60 יום.

### **בישיבתה מספר 0018-20' מיום 30/09/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

בהמשך להחלטת הועדה המקומית מיום 7.8.2019 בה הורתה הועדה על משלוח הודעות אישיות לפי סעיף 106ב לחוק שטרם בוצעה, לבעלי הזכויות המפורטים בהחלטה, הועדה המקומית מחליטה כדלקמן:

1. נוכח בקשות מבעלי זכויות בתחום התוכנית שנתקבלו לאחר שהועדה המקומית שמעה את ההתנגדויות לתוכנית הועדה המקומית שוקלת לבצע שינויים גם בשיוך בעלים במגרשים הבאים:

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

2. להרחיב את הפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק לכל בעלי הקרקע בתכנית ולאפשר הגשת התנגדויות לכל מי שיטען לפגיעה בשל השינויים שנערכו במסמכי התכנית המופקדת.  
 הודעה בדבר השינויים תפורסם על ידי הועדה המקומית לפי סעיף 106ב' לחוק במתכונת הפקדה למעט פרסום ברשומות  
 כל הרואה עצמו נפגע מהשינויים יהיה רשאי להגיש את התנגדותו לאישור השינויים, כולם או מקצתם, תוך 60 יום.

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

נעשה פרסום לפי סעיף 106ב' בעיתונים: ישראל היום ומקומו ת"א בתנאיך 20.11.20, ועיתון THE MARKER בתאריך 19.11.20, נישלחו הודעות לבעלים בתאריך 24.11.20. הוגשו 32 התנגדויות.

להלן פירוט התנגדויות ומענה לפרסום 106ב' :

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1.	לוי (דוידוב) מרים	רבי מאיר בעל הנס 28 <b>מגרש 228</b>	1. לרכז זכויות ביחד עם גבי שירלי פרידמן המגרש תמורה נפרד בשטח הקבוע בטבלת האיזון – 195.6 מ"ר 2. לתקן את אחוזי הבניה במגרש ל 66% שטח עיקרי עם חזית מסחרית	1. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 2. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 2. לדחות את ההתנגדות
2.	פרידמן שירלי	רבי מאיר בעל הנס 28 <b>מגרש 228</b>	לפי סעיף 1	1. לאור חוות הדעת שהוגשה לוועדה אין מניעה לחלק את מגרש 228 לשני מגרשים בהתאם לבקשת המתנגדות 2. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון. במצב הנכנס, זכויות הבניה בחלקה נקבעו בשלמות לפי 66% עיקרי. זכויות הבניה במצב החדש נקבעו בכל מגרש בהתאם לזכויות הקנייניות של בעלי הזכויות המוקצים בו.	1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 228 לשני מגרשים לפי תשריט שצורף להתנגדות ולשייך מגרש עבור לוי דוידוב מרים ופרידמן שירלי 2. לדחות את ההתנגדות
3.	רן שבת	מסילת ישרים 32 פינת חכמי אתונה 34 <b>מגרש 157</b>	1. תיקון טעות מודד : שטח המגרש לפי מודד פרטי 168.5 ובתכנית החדשה שטח המגרש 162 מ"ר 2. מגרש בבעלות בלעדית ללא שותפים נוספים יש לבטל את השייך של מירון רפאל שפיר, אביקסיס אסף דוד ואהוד שרף	1. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש 2. השייך הראשוני של בעלי הקרקע למגרשים החדשים בוצע על בסיס מידע רלוונטי שנאסף ע"י צוות התכנון. במהלך קידום התכנית ולאחר מפגשים עם בעלי הזכויות עודכנו השייכים. לאור ההתנגדות של מר רן שבת נערכה בדיקה	1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש 157 ל 168 מ"ר 2. לקבל את ההתנגדות. להשאיר את רן שבת כבעלים בלעדיים במגרש 157 ולהעביר את הבעלים הנוספים למגרש מסי 90

	נוספת ועולה כי הבעלים הנוספים הרשומים במגרש אמורים להיות משויכים למגרש 90				
4.	בן צדוק דבורה	חכמי אתונה 18	<p>1. בעלות בלעדית יש לבטל את השיוך של ענת שלום במגרש 145</p> <p>2. מבקשים להתאחד עם מגרש הסמוך בבעלות אבנר שרון חכמי אתונה 20</p>	<p>1. טעות בשיוך של ענת שלום</p> <p>2. תואם בקשה של המגרש השכן ואין מניעה תכנונית לאיחוד</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהשאיר את גברת בן צדוק דבורה כבעלים בלעדית במגרש ולהעביר את השיוך של גברת ענת שלום למגרש מס' 147</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות ולאחד את מגרש 145 עם חכמי אתונה 20 בבעלות אבנר שרון</p>
5.	גיא אלה	חכמי אתונה 46	<p>1. לחלק את מגרש 161 לשני מגרשים בבעלות נפרדת לשתי כתובות חכמי אתונה 46 ו 44</p> <p>2. קו הגבול המזרחי של המגרש החדש לא תואם את קו המגרש המקורי ואת הבנוי בשטח (לפי היתר בניה שמספרו 12-0813 והיתר בינויים שמספרו 16-0320) והוא יוצר מצב שמגרש 162 חורג לתוך המגרש שבבעלותי בחלקו המזרחי.</p> <p><b><u>יש לתקן את התשריט כד שהפינה הצפון מזרחית של המגרש תהיה בנקודת המפגש של הבינוי הקיים בשטח. כמו כן יש לתקן את קו המגרש המזרחי בין 2 החלקות לקו ישר כפי המצב בפועל!</u></b></p> <p>3. ישנה סתירה בין זכויות הבניה המותרות במסמכים השונים : לפי התקנון זכויות הבניה במגרש החדש 161 יעמדו על 120.29 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה הקיימות בשני המגרשים שמרכיבים את מגרש 161 החדש עומדות על 134.23 מ"ר לפי טבלת האיזון זכויות הבניה החדשות במגרש 161 יעמדו על 146.5 מ"ר</p> <p><b><u>לפיכך אני מתנגד לכך נחרצות שכן מדובר בפגיעה מהותית והפחתה של הזכויות הקיימות במגרש בכ- 14 מ"ר.</u></b></p>	<p>1. לאור ההתנגדות ולאחר בחינה תכנונית נמצא כי אין מניעה לפצל את המגרש על בסיס בדיקה חדשה של המדידה,</p> <p>2. חלוקת השטח ושל היתר הבניה עולה כי יש לתקן הגבול המזרחי של המגרש לפי המצב בפועל, בהתאמה לעדכן את שטח המגרש ואין מניעה לפצל את המגרש לשני מגרשים נפרדים.</p> <p>3. לפי שמאי התכנית לא קיימת סתירה בין הנתונים בתקנון לבין טבלת האיזון. זכויות הבניה המוצעות במגרש 161 הינן 120.29 מ"ר עיקרי - שוות ערך ל-146.56 מ"ר אקווי. השווי היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות נשמר. ולא קיימת פגיעה בזכויות. זכויות הבניה האקוויולנטיות המופיעות בטבלת האיזון במצב החדש אינן שטחי בניה עיקריים אלא מהווים את שווי זכויות הבניה האקוויולנטיות (משקפות את מאפייני המגרש ואת שטחי החצר). כך ש בפועל אין פגיעה בשווי זכויות הבניה לבעלי הזכויות.</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 161 לשני מגרשים לשתי הכתובות חכמי אתונה 46 ו 44</p> <p>2. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את הגבול המזרחי של המגרש ובהתאמה את שטח המגרש ופיצול מגרש 161 לשני מגרשים נפרדים.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p>

<p>6.</p>	<p>דורית כפיר **</p>	<p>קיבוץ גלויות 95 <b>מגרש 231</b></p>	<p>טעות בשיוך : טובה דוידוף פרהמנד שויכה בטעות למגרש 177 ויתר היורשים: דוידוף שלום, גבריאל, דוד וציון שויכו למגרש 2100. כל הנ"ל אמורים להיות משויכים למגרש 231 קיבוץ גלויות 95</p>	<p>טעות בשיוך בשלבים הראשוניים של עריכת התכנית. לאור ההתנגדות שהעידה על טעות בשיוך מגרש 177 נותר ריק מבעלים. מבדיקה נוספת שנערכה ע"י צוות התכנון עולה כי הבעלים שאמורים להיות רשומים במגרש זה הם מולא גבריאל ואורה ששויכו בטעות למגרש סמוך שמוספרו 176. בהתאמה, לאחר הוצאת משפי מולא ממגרש 176 אל מגרש 177 נותר המגרש ללא בעלים ולאחר בדיקה נוספת לא נמצאו בעלים לכן מומלץ להעביר לידי עיריית תל אביב</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת טובה דוידוף והיורשים למגרש 231 ואת מולא גבריאל ואורה להעביר ממגרש 176 למגרש 177 ואת מגרש 176 לשיוך בבעלות עירונית</p>
<p>7.</p>	<p>שמואל דניאל</p>	<p>שיפר 13 <b>מגרש 185</b></p>	<p>המגרש שויך בטעות למר ללמיב רוברט שאינו בעלים במגרש זה. רשימת הבעלים היא: דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל</p>	<p>לאור ההתנגדות ומבדיקה נוספת של צוות התכנון עולה כי מר ללמיב רוברט שויך למגרש הלא נכון</p>	<p>לקבל את ההתנגדות להשאיר את הבעלים דניאל יעקב, שניאל שמואל, שניאל שמעון, שניאל לוי, ירקוני רבקה, שניאל מרים שרה, יצחקי שרה ז"ל, בוהרון צביה ז"ל במגרש 185 ואת מר ללמיב רוברט לשיוך למגרש 186</p>
<p>8.</p>	<p>עזרא אלוני, אלעד אלוני, ענבל אלוני גיל</p>	<p>חכמי ישראל -20 22 <b>מגרש 118</b></p>	<p>מבוקש לפצל את מגרש 118 לשני מגרשים הראשון חכמי ישראל 22-20 והשני חכמי ישראל 18. מגרש 118 הוא בבעלות תושבת המתגוררת בחו"ל ועל המגרש פולש שמחזיק בנכס כ 10 שנים. לא ניתן להגיע להסכם מול הפולש שאין לו זכויות בקרקע. הנכס נמצא אצל כונס נכסים בגין חובות לעת"א ולא ניתן להגיע להסכם עם כונס נכסים</p>	<p>אין מניעה תכנונית לפצל את המגרש</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולפצל את מגרש 118 לשני מגרשים</p>
<p>9.</p>	<p>יצחק אפריים הראתי : ת.ז. 05491250 מנשה הראתי :</p>	<p>קיבוץ גלויות 82 <b>מגרש 2100</b></p>	<p>מבקשים לתקן את השיוך יצחק ומנשה הראתי ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 82</p>	<p>טעות בשיוך</p>	<p>לקבל את ההתנגדות להעביר את יצחק הראתי ומנשה הראתי למגרש 2100</p>
<p>10.</p>	<p>יוסף הראתי, מלכה הראתי, יצחק אפריים, הראתי מנשה, הראתי יורם הראתי, כרמלה גדעוני</p>	<p>קיבוץ גלויות 82 <b>מגרש 2100</b></p>	<p>מבקשים לתקן את השיוך של הרשומים לעיל ממגרש 237 ולהעבירם למגרש 2100 קיבוץ גלויות 81</p>	<p>טעות בשיוך לא כל השמות שצוינו בכתב ההתנגדות מופיעים בנסח הטאבו. מבירור עם המתנגד מלכה הראתי, כרמלה גדעוני ויורם הראתי מופיעים בצו ירושה ואינם רשומים בנסח הטאבו</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה ולהעביר רק האנשים המופיעים בנסח הטאבו : יוסף הראתי, יצחק אפריים הראתי, מנשה הראתי למגרש 2100</p>

<p>11.</p>	<p>דבורה זיו ובטורוף יעל</p>	<p>חכמי ישראל 26+28 <b>מגרשים 116, 114</b></p>	<p>לתקן את השיוך באופן הבא : הנכס ברחוב חכמי ישראל 26 הרשום ע"ש אמי בטורוף יעל ישוייך למגרש 116 ואילו הנכס ברחוב חכמי ישראל 28 הרשום על שם דבורה זיו ישוייך למגרש 114.</p>	<p>טעות בשיוך</p>	<p>לקבל את ההתנגדות לשיוך את מגרש 116 לגבי בטורוף יעל ואת דבורה זיו למגרש 114</p>
<p>12.</p>	<p>יגאל נתנוב וסמי טיאנו. רשומים כיום בטאבו : הררי אברהם, יעקב, יהודה, ניר, לוי פנינה וצוקר נאוית</p>	<p>חכמי אתונה 19 <b>מגרש 115</b></p>	<p>להוציא את משפחת הראתי מהמגרש. ולהותיר את יורשי משפ' הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש בחלוקה שווה בין שני הצדדים</p>	<p>טעות בשיוך</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולהותיר את יורשי משפחת הררי ואת הגב' רחל פייזקוב כבעלי המגרש.</p>
<p>13.</p>	<p>יגאל נתנוב, מלכה דפנה אליאס, דוד נתנוב, רפאל נתנוב,</p>	<p>חכמי אתונה 26- 28 <b>מגרש 149</b></p>	<p>1. תיקון טעות שיוך : העברת כל הבעלים למגרש 149 ולבטל שיוך ממגרש 147 2. תיקון טעות בהגדרת המגרש ובמדידת שטח המגרש 3. יש לקבוע את זכויות הבניה ע"ס של כ-200 מ"ר לכל הפחות</p>	<p>1. טעות בשיוך 2. טעות מדידה וחלוקת מגרשים 3. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את כל הבעלים למגרש 149 בלבד 2. לקבל את ההתנגדות ולתקן טעות בחלוקת מגרשים בהתאם לגדרות קיימות בחלק האחורי של המגרש 3. לקבל את ההתנגדות</p>
<p>14.</p>	<p>משה קניג</p>	<p>מאור הגולה 13, 21, 19 <b>מגרשים 144, 146 ו 140</b></p>	<p>1. לפי נסח טאבו גודל מגרש 140 שבעלותי 365 מ"ר ובתכנית שטח המגרש שהוקצה לי 357 מ"ר. בהתאם למדידה עדכנית של מודד מוסמך שטח המגרש 365 מ"ר 2. מבקש כי בגין כל אחד משלושת המגרשים שבעלותי 140, 144, 146, תקבע זכאות ליותר מ 100% בניה וזאת בשל אי שוויון הקים בטבלת האיזון והעדר פירוט מספק של שמאי התכנית 3. פיצול מגרש 144 לשני מגרשי תכנון לפי כתובות מאור הגולה 17 ו 19</p>	<p>1. בוצעה בחינה של המדידה ע"י מודד התכנית לאור ההתנגדות ולא נמצאה טעות בשטח המגרש התחום בגדרות הקיימות 2. טבלת ההקצאה מאוזנת, זכויות הבניה הנקבעות בכל מגרש הינן בהתאם לזכויות הקנייניות של כל אחד מבעלי הזכויות כפי שרשום בטאבו, בכל אחד מהמגרשים 3. טעות בקביעת גבולות המגרש ושיוך הבעלים יעקב אליעזר</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לקבל את ההתנגדות לפצל את מגרש 144 לשני מגרשים נפרדים. והחלפת השיוך של יעקב אליעזר בין מגרש 146 למגרש 144</p>
<p>15.</p>	<p>אבנר אשד</p>	<p>מאיר בעל הנס 19 <b>מגרש 198</b></p>	<p>מבקש לעדכן את זכויות הבניה בתכנית המוצעת לשטח המבנה הבנוי בהיתר ולא לפי חישוב השמאי</p>	<p>לפי שמאי התכנית האיזון מתבצע בהתאם להיקף הזכויות כפי שרשומות בנסח הטאבו. לא ניתן לעדכן את זכויות הבניה בהתאם להיקף הבינוי הקיים, בין אם בהיתר או בין אם לא בהיתר</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
<p>16.</p>	<p>יוסי חוגי ואראיל פרנגי</p>	<p>רבי מאיר בעל הנס 31 א'</p>	<p>1. מבקשים לתקן את השיוך ממגרש</p>	<p>1. טעות בשיוך</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולתקן את השיוך של</p>

<p>בשם אמונה ורד</p>	<p><b>מגרש 188</b></p>	<p>187 למגרש 188 2. לעלות את שווי הנכס ב 40% כתוצאה מחזית מסחרית להגדיל את אחוז הבניה ואת השטח העיקרי לבינוי</p>	<p>2. תכנית 590 קבעה חזיתות מסחריות לאורך רח' מסילת ישרים. תכנית 2707 לא נועדה לשנות ייעודי קרקע או שימושים אפשריים. לאור זאת, יש לדחות את הטענה לגבי חזית מסחרית בנכס הנדון שמשקפת את השווי בהתאם</p>	<p>אמונה ורד ממגרש 187 למגרש 188 ולאור ההתנגדות ושינוי השייך להגדיר את מגרש 187 כשב"צ בבעלות הרשות המקומית עת"א-יפו 2. לדחות את ההתנגדות</p>
<p>17. ענת שלום</p>	<p>חכמי אתונה 24 (ולא 26 כפי שמופיע במערכת ממ"ג)</p> <p><b>מגרש 147</b></p>	<p>1. בוצעה הקצאת זכויות שלא לפי החזקה בפועל ולא לפי תקן 15 לתקינה השמאית 2. תיקון ושיוך ממגרש 145 למגרש 147</p>	<p>1. לאחר שינוי ההקצאה יבוצע חישוב מחודש לשווי זכויות הבניה במגרש 2. טעות בשיוך</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולעדכן את הזכויות בהתאם לשייך החדש 2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את השייך גבי ענת שלום ממגרש 145 למגרש 147</p>
<p>18. זהבה בבז'נוף, עליזה קרימלובסקי, יהודה בבז'נוף וגאולה נח</p>	<p>חכמי אתונה 23 <b>מגרש 148</b> ומסילת ישרים 27 <b>מגרש 151</b></p>	<p>1. הקצאת חלקה אחת בעלות אפשרות תכנון נפרד למבנה הכולל 196 מ"ר ומחסן בגודל 13 מ"ר ורק לארבעת המתנגדים ובהתאם לתקן את גבול מגרש 151 2. ביטול צירוף ואיחוד חלקת המתנגדים מרח' מסילת ישרים למשפחת כוחי אשר מצויה ברחוב חכמי אתונה 30 3. ביטול העברת הכניסה מרח' חכמי אתונה 28 למסילת ישרים 27 4. ביטול צירוף וניוד בעלי זכויות במקרקעין במגרש 148 למגרש המתנגדים 151 5. הענקת תמורות וזכויות כפי שמגיעות למתנגדים בקרקע לארבעת המתנגדים 15.28% במגרש 148</p>	<p>1. טעות בהגדרת מגרש יש לשייך את המחסן בחלקו האחורי למגרש 151 ובנוסף ישנה טעות בשיוך הבעלים. 2. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 3. תוקן בגרסת התכנית העדכנית 4. טעות בשיוך 5. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות יש לעדכן את הגבול האחורי של מגרש 151 באופן שיכלול את שטח המחסן הקיים כמו כן בשל טעות בשיוך יש להותיר במגרש את בבגי'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לקבל את ההתנגדות יש להותיר במגרש את בבגי'נוב יהודה, קרימלובסקי עליזה, נח גאולה, בבז'נוף זהבה ואת יתר הבעלים הרשומים להעביר למגרש 148 ולשנות את ייעוד הקרקע משצ"פ למגורים 5. לקבל את ההתנגדות ולעדכן את זכויות הבניה לאור ההקצאה המתוקנת.</p>
<p>19. חגית פרבר</p>	<p>חכמי ישראל 58/ג <b>מגרש 87</b></p>	<p>התנגדות לשיוך מוטעה, שאמור להיות במגרש שבו יש לי נכס, מגרש 87 (חלקה 4) בגוש 6971, בכתובת שדרות חכמי ישראל 58/ג אולם שויכתי בטעות למגרש 203</p>	<p>טעות בשיוך</p>	<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את גברת חגית פרבר למגרש 203 למגרש 87</p>
<p>20. משפחת מויאל</p>	<p><b>מגרש 2100</b></p>	<p>1. יש לחשב את זכויות הבניה של המתנגדים במצב הנכנס לפי 99%. בהנחה כי במצב הנכנס היה ניתן לאחד את זכויות המתנגדים למגרש</p>	<p>1. הנושא של זכויות הבניה נבחן כבר בשלב ההתנגדויות בעת הפקדת התכנית – נקבע בהתאם למדיניות המחלקה המשפטית של עיריית תל אביב כי זכויות הבניה</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות</p>

	<p>המקסימליות במתחם הינן 66.67% מאחר והחלוקה הקיימת הייתה למגרשים קטנים וכי ערב ההפקדה לא קיימים במתחם מגרשים פנויים המאפשרים איחוד ויצירת מגרש גדול. חישוב הזכויות שנעשה ע"י השמאי מטעם המתנגדים במצב הנכנס שגוי ואינו מביא בחשבון את סך הפרשות לצרכי ציבור (כ-27% ולא 20%). חישוב שטחי הבניה במצב הנכנס בשומת המתנגדים מביא בחשבון שטחי חדרי גג וממ"דים בעוד שבטבלת ההקצאות שווי השטחים העיקריים מגלמים שטחים אלו.</p> <p><u>נקודות נוספות שהועלו בשומת המתנגדים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מגרש 520 הוקצה מתחת לקו – <u>התייחסות: המגרש מסומן כדרך מוצעת/חניון – להערכתנו אין ספק שמדובר ביעוד ציבורי.</u></li> <li>• מקדם הפחתה לבינוי בבנייה לגובה לאור עלויות הקמה גבוהות – <u>התייחסות: הובאו בחשבון מקדמי הפחתה במגרש 2100 בגין ריבוי בעלויות ותנאים נוספים, להערכתנו אין מקום לחישוב הפחתה בגין בניה לגובה.</u></li> <li>• נסחי רישום לא עדכניים – <u>התייחסות: הטבלאות התייחסו לנסחי טאבו משנת 2018, בהתאם למועד ההפקדה המקורי.</u></li> </ul> <p><b>2.</b> לאור מגבלות גודל המגרש וריבוי הבעלים ופעילות העסקים לא ניתן לבצע חלוקה בשלב זה לשני מגרשי תכנון נפרדים</p>	<p>גדול מעל 750 מ"ר. 2. יש להקצות למתנגדים מגרש נפרד ופנוי שיתאים למיצוי זכויותיהם. ע"י פיצול מגרש 2100.</p>			
<p>לקבל את ההתנגדות לשנות את גבול וגודל המגרש ולעדכן את מסמכי התכנית וטבלאות ההקצאה בהתאם.</p>	<p>למרות שאין חובת הלימה בין שטח הקרקע בהתאם לנסח הטאבו לשטח המגרש המוקצה, תחום הדרך עליו הוגשה ההתנגדות תואם את קווי חזית המבנים ברחובות הסמוכים ועל כן יש להחשיב את שטח חזית המבנה כשטח מגרש המגורים</p>	<p>לשנות את שטח המגרש ל 251 בהתאם לדוח שמאי שהגשנו</p>	<p>מאור הגולה 48 <b>מגרש 174</b></p>	<p>דניאל בן יונתן</p>	<p><b>21.</b></p>
<p>7. לקבל את ההתנגדות ולתקן את שטח מגרש</p>	<p>3. נערכה בחינה נקודתית למגרש לפי גדרות</p>	<p>3. תיקון גודל מגרש ל 168 מ"ר</p>	<p>חכמי ישראל 56</p>	<p>יורשים של</p>	<p><b>22.</b></p>

<p>ישראל שבתאי ואסתר רחים- זדה ז"ל</p>	<p><b>מגרש 250</b></p>	<p>4. לוודא שמגרש ההשלמה מחלקת מושע 3 בגוש 6971 ישויך למגרש 250 5. לבטל את ההפקעות בהיקף של 27% 6. להוסיף זכויות בניה בהתאם לתכנית המתאר תא 5000</p>	<p>4. קימות ובוצע עדכון לשטח המגרש תכנית לפירוק חלקת מושע 3 בגוש 6971 נמצאת בתכנון ולא ניתן לקבוע הוראות בתכנית זו לשטחים שנמצאים מחוץ לתחום שלה 5. השווי במצב הנכנס מבטא את שטח החלקות בניכוי הפרשות לצרכי ציבור שהינן עפ"י מדידות בפועל. 6. מטרת התכנית היא פירוק חלקות המושע בשכונת שפירא ואינה מוסיפה זכויות מכח תכנית המתאר. תוספת זכויות מתכנית המתאר תוסיף מורכביות שיפגעו ביישמות התכנית</p>	<p>250 ל 168 מ"ר 8. לדחות את ההתנגדות 9. לדחות את ההתנגדות 10. לדחות את ההתנגדות</p>
<p>23. דליה לביא</p>	<p>מאור הגולה 12 פינת רבי מאיר בעל הנס 1 <b>מגרש 211</b></p>	<p>תיקון היקף זכויות בניה לפי היקף הזכויות שניתנו בגרסה המופקדת ולפי המבנה הקיים</p>	<p>בגרסה המופקדת חושבו זכויות הבניה היחסיות במצב הנכנס לפיהם שיעור ההפקעה הכולל (כ-27%) חולק באופן שווה בין חלקות 4 +6. בהתאם לכך חושבו במגרש 211 70% בניה עיקרי. בגרסת המתוקנת לאחר 106'1 נתבקשו לחשב את זכויות הבניה היחסיות בכל חלקה בהתאם לרישום בטאבו, תוך התחשבות בחלק היחסי של כל חלקה בתחום התכנית (שטח קרקע). רוב הזכויות שנרשמו על שם עיריית תל אביב המיוחסות לשטחים שהופקעו ללא תמורה, רשומות בחלקה מס' 6. בהתאם לאופן החישוב החדש, זכויות הבניה במגרשים הממוקמים בתחום חלקה 4 גדלו ואילו זכויות הבניה במגרשים בממוקמים בתחום חלקה 6 קטנו.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>
<p>24. קרוון אחזקות בע"מ ***</p>	<p>מסילת ישרים 15א רבי מאיר בעל הנס 14 <b>מגרשים 193, 194, 217</b></p>	<p>1. שינוי שטח מגרש 194 ולהקצות לחברת קרוון מגרש בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס 2. יש לבחון את היקף הזכויות האקוויוולנטיות במצב הנכנס במגרש 194 וזאת בהתאם לזכויות הבניה המוקנות ע"פ תכניות תקפות. יש לשמר במצב היותר, לכל הפחות, את זכויות הבניה המוקנות במצב הנכנס 3. יש לבטל את ההקצאה במושע במגרש 194 ולהקצות למתנגדת</p>	<p>1+2+3 טעות בשיוך הבעלים וחלוקות המגרשים 4+5 אין מניעה תכנונית לחלוקת המגרש בין הבעלים על בסיס גדרות וקו הבניין המשותף שיעור הפרשה אשר הקבע בתכנית בהתאם למצב התכנוני המאושר הינו כ-27%. ההקצאה תתוקן, זכויות הבניה יעודכנו בהתאם להקצאה המתוקנת 6 בעלות עת"א לפי נסח טאבו</p>	<p>1+2+3 לקבל את ההתנגדות לאחד את מגרשים 193 +194 למגרש אחד ולהקצות אותו למתנגד. את הבעלים משה שולמית יש להעביר למגרש 192 <b>ואת שמחה בכר יש להעביר למגרש</b> בבעלותה 4+5 לקבל את ההתנגדות ולחלק את מגרש 217 לשני מגרשים. הבניין המערבי רבי מאיר בעל הנס 14 יוקצה לחברת קרוון והבניין הסמוך משפחת ח'גיבי. החלוקה תבוצע לפי גדרות ובניה בקיר משותף. כמו כן זכויות הבניה יעודכנו במגרש החדש לאור ההקצאה המתוקנת.</p>

<p>6 לדחות את ההתנגדות</p>		<p>מגרש ללא בעלים נוספים                      4. יש להקצות למתנגדת בתמורה למגרש 217 מגרש תמורה חדש בבעלות בלעדית בשטח דומה לזה שהיה ברשותה במצב הנכנס, בקיזוז שיעור של 25% עבור הפרשה לשטחי ציבור                      5. יש לקבוע במצב היוצא במגרש 217, זכויות בניה על בסיס השיעור היחסי במצב הקיים.                      6. יש לבדוק את מקור הזכויות של עת"א במצב הנכנס ולבחון בהתאם את ההקצאה שבוצעה עבורה "מעל הקו"</p>			
<p>לקבל את ההתנגדות להשאיר מר ברוך שבתאי בבלעדיות במגרש 179 ולהעביר את הבעלים הנוספים סחרוב סמיון וזליגמן אוחד למגרש 196</p>	<p>טעות בשיוך.</p>	<p>לתקן לאלתר את טבלת ההקצאה באופן שבו מגרש מס' 179 יירשם ע"ש ברוך שבתאי כבעלים בלעדי כפי שהיה עד כה</p>	<p>מאור הגולה 42 <b>מגרש 179</b></p>	<p>זיוה פוקס מנהלת עיזבון ברוך שבתאי ז"ל</p>	<p>25.</p>
<p>1. לקבל את ההתנגדות ולשייך את שבתאי שמעון, אסתר שרם, סמן טוב ראובן, שבתאי אריה, מן רות, מיזלר סמוכה שלומית, פרץ שושנה, שבתאי מאיר, שבתאי לוי, שבתאי מנשה אליעזר, סקולסקי ברכה (שנרכשו ע"י אלבוחר יוסף וזיוית) למגרש 108 ולשנות את יעוד המגרש משב"צ למגורים                      2. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87</p>	<p>1. לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות הכולל הסכם רכישה יש לבצע תיקון שיוך                      2. טעות בשיוך היורשים</p>	<p>1. מבקשים שלא לאחד אותם עם בעלים אחרים ולהותיר אותם בעלים של מגרש שלם בשטח של 222 מ"ר בכתובת חכמי ישראל 44                      2. מרשי יוסף אלבוחר רכש יחד עם אמו לאה אלבוחר 37/50000 חלקים המהווים חלק ממגרש ריק ברחוב חכמי אתונה 27. מרשי רכש את החלק במגרש מגב' חימוב (זויה) זולאי ת"ז 51607935 שירשה את המגרש בשלמותו יחד עם 4 אחים נוספים: זבולון סופיוב, אהרן סופיוב, שרה רוזין ומרים סימן טוב.                      בתכנית המוצעת העבירו את זכויותיו של מרשי למגרש 87. מרשי מתנגד להעברת הזכויות ומבקש להשאיר את זכויותיו במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור. יהיה נכון להותיר גם את יתר היורשים במגרש 110</p>	<p>חכמי ישראל 44                      חכמי אתונה 27 <b>מגרש 108, 102, 87, 110</b></p>	<p>אלבוחר יוסף וזיוית</p>	<p>26.</p>
<p>1. התנגדות הוסרה                      2. לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הסעיף</p>	<p>1. התנגדות הוסרה                      2. לאור פעילות עסקית בתחום מגרש 2100</p>	<p>1. עדכון הוראות התכנית המופקדת והוספת הוראה לעניין שינוי שיוך</p>	<p>כללי</p>	<p>עיריית תל אביב – מהנדס עיר</p>	<p>27.</p>

<p>הבא להוראות התכנית "בתחום התכנית מותר יהיה להמשיך בשימושים עפ"י התכנית הקיימת 590 עד אשר יפוגו לצורך בניה חדשה וזאת רק לגבי עסקים בעלי רישיון עסק תקף או שחודש לאת מתן תוקף. ללא צורך בהוצאת היתר לשימוש חורג"</p> <p>3. לקבל את ההתנגדות ולעדכן:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• צפיפות 14 יח"ד לדונם במידה ותחשיב יח"ד אינו מספר שלם ומעל 0.5, יותר עיגול המספר כלפי מעלה</li> <li>• גודל יחידות דיור מנמלית יהיה 48 מ"ר (שטח עיקרי ללא ממ"ד ושטחי שירות)</li> <li>• ביתרת השטחים, גודל יחידת הדיור ייקבע לפי יתרת הזכויות המוקצות כל עוד לא יפחת מגודל יח"ד מינימלי שנקבע בחוק התכנון והבניה ולא יעלה על יחידת דיור אחת.</li> <li>• יחידות מסחריות לא תיחשבנה במניין יחידות הדיור</li> </ul>	<p>ובכלל נדרש לתת פתרון להמשך כיום העסקים בתחום המגרש עד למימוש זכויות הבניה מכח התכנית המופקדת לאור פגיעה פוטנציאלית מתכנית ראשית מס' 590 יש לעדכן את תמהיל וצפיפות יחידות הדיור</p> <p>3.</p>	<p>בעלים בין מגרשים והעברת זכויות עד לרישום תרשים לצרכי רישום ברשם המקרקעין</p> <p>2. עדכון הוראות התכנית המופקדת לעניין המשך פעילות עסקים קיימים עד למימוש זכויות הבניה מכח תכנית זו</p> <p>3. עדכון תמהיל הדירות וגודל יחידת דיור ממוצעת</p>			
<p>לקבל את ההתנגדות ולהעביר את הבעלות חב' חלמיש ועת"א למגרש 147</p>	<p>טעות בשיוך</p>	<p>העברת זכויות מדינת ישראל משרד השיכון והבינוי באמצעות חברת חלמיש ממגרש 2100 למגרש 147</p>	<p><b>מגרש 147</b></p>	<p>עיריית תל אביב – אגף נכסים</p>	<p>28.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות להקצות את מגרשים 238 ו 241 למתנגד ולשנות את ייעודם משב"צ למגורים</p>	<p>לאור החומר שהוצג בכתב ההתנגדות כולל הסכם הרכישה כי יש לבצע תיקון שיוך</p>	<p>אנו מבקשים מהועדה לבטל את שינוי ייעוד מגרשים 238 ו 241 מייעוד מגורים לייעוד שב"צ ולהקצות אותם לחברת גת</p>	<p><b>מגרשים 238 ו 241</b></p>	<p>גת תל אביב ניהול נכסים</p>	<p>29.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות והעברת שיוך אדיק בן רחל ממגרש 110 ל מגרש 107 ולהעביר את הבעלים המשויכים למגרש 107 למגרש 106 ואת משפחת זרגורב ממגרש 106 להעביר למגרש XXX</p>	<p>טעות בשיוך. אדיק בן רחל נרשם בטעות במגרש 110 ויש להעבירו למגרש מס' 107 בבבלעדות. את הבעלים ששויכו בטעות למגרש 107 (כוכי ראובן) יש להעביר אל מגרש סמוך מס' 106. את משפחת זרגורב ששויכו למגרש 106 יש להעביר אל מגרש XXX</p>	<p>אבקש לתקן את טעות השיוך ולהעביר את הבעלות ואת זכויות הבניה ממגרש 110 למגרש 107 בבבלעדות</p>	<p>חכמי אתונה 29א' <b>מגרש 107</b></p>	<p>אדיק בן רחל ***</p>	<p>30.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש החדש של מר אבנר שרון עם מגרש 145</p>	<p>המגרשים אוחדו בשל סכסוך בעלים. לאחר הסכמת הבעלים לחלוקה אין מניעה לחלק את מגרש 1145 לשני מגרשים לפי גדרות קיימות ולאחד את המגרש של מר אבנר שרון עם מגרש 145 ממערב</p>	<p>מבקשים לחלק את מגרש 1145 לשניים ולהתאחד עם מגרש 145 ממערב</p>	<p>חכמי אתונה 20 <b>מגרש 1145</b></p>	<p>אבנר שרון</p>	<p>31.</p>

.32	רוזין שרה	חכמי אתונה 27 <b>מגרש 110</b>	בתכנית המוצעת העבירו את זכויותי למגרש 87 ואני מתנגדת להעברת הזכויות ומבקשת להשאיר את זכויותי במגרש 110 ברחוב חכמי אתונה 27 כבמקור.	טעות בשיוך	לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חימוב (זויה) זולאי, סופיוב אהרן, סופיוב זבולון, רוזין שרה וסימן טוב מרים אל מגרש 110 ממגרש 87
-----	-----------	----------------------------------	--	------------	---

מס' החלטה	התוכן
	תא/מק/4455 - מושות 4 ו 6 שכונת שפירא דיון בהפקדה

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

לאור היקף ההתנגדויות שהתקבלו והשינויים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון מומלץ על פרסום נוסף לפי סעיף 106 ב' לחוק התו"ב למגרשים בהם חלו שינויים ולתקופה של 21 יום.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9135 - מסמך מדיניות רובע 5-6	28/04/2021
דיון באישור מדיניות	90009-21ב' - 9

### מטרת הדיון

הצגה ואישור מדיניות לרובע 5-6 לעניין הוצאת היתרי בניה בתחום הקו הכחול המוגדר. החלפת סעיף 41 במסמך מדיניות תא/9086 - מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א'

### רקע:

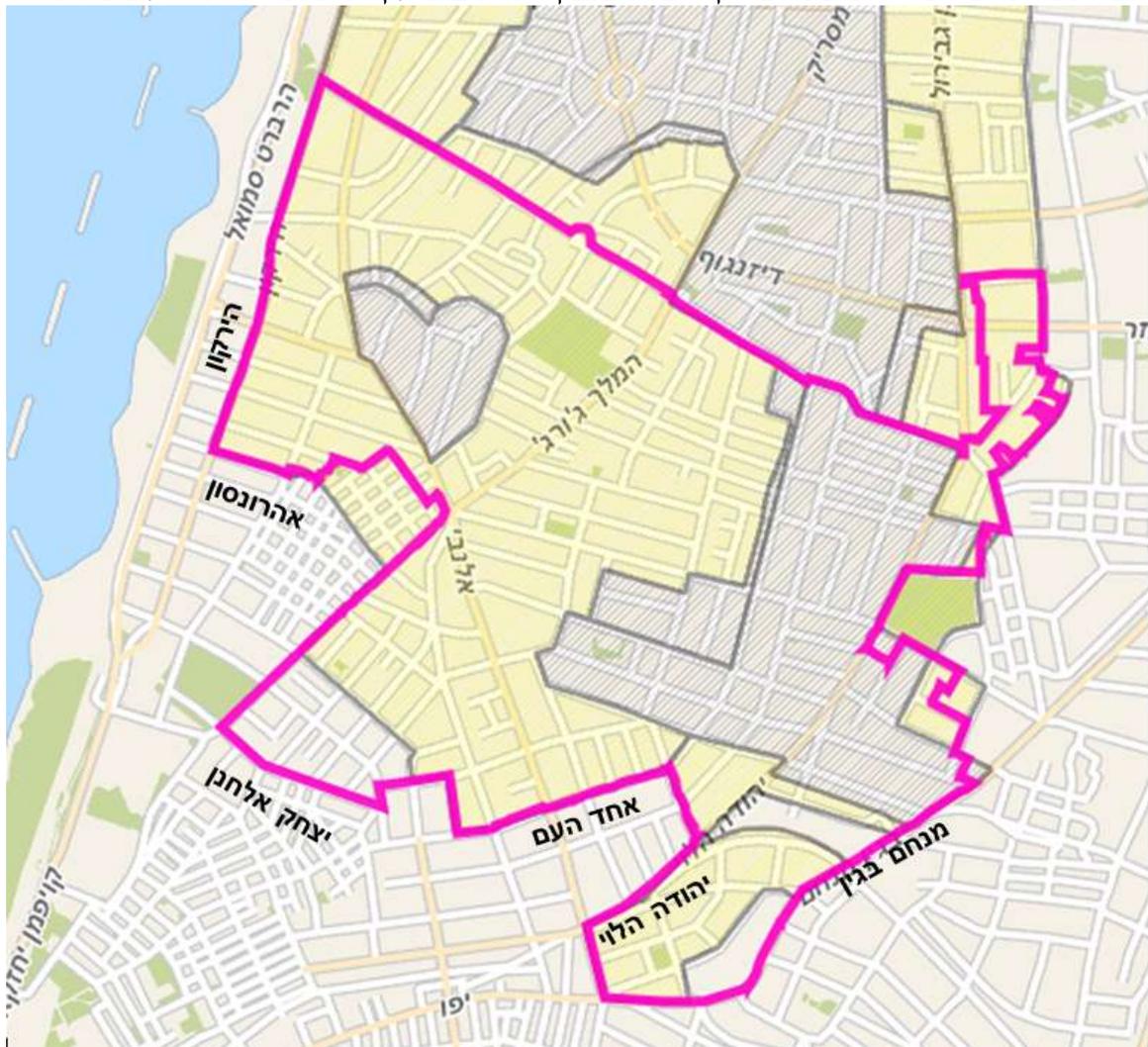
תכנית רובע 5-6 מקודמת מזה מספר שנים. מדובר בתכנית המשכית לתכניות רובע 3-4 שאושרו בשנת 2016. מרבית שטח התכנית נמצא בתחום אזור הכרזה, מרקם בנוי לשימור. בשנת 2015 פורסמו על שטח התכנית תנאים מגבילים והודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77-78. התנאים הוארכו מספר פעמים ותוקפם עומד לפוג בחודש מאי 2021 ללא אפשרות לארכה נוספת אלא באישור השר. מטרת המדיניות המוצעת היא להחליף את התנאים המגבילים עד לאישור התכנית.

### מוסד התכנון: הועדה המקומית

### גבולות הקו הכחול:

בצפון: רח' בוגרשוב ושאל המלך  
בדרום: רח' יצחק אלחנן, אהרונסון, אחד העם, מנחם בגין  
במערב: רח' הירקון  
במזרח: דרך מנחם בגין, שפרינצק, לסקוב, דובנוב

תכולת מדיניות : מגרשים בתחום הקו הכחול בכפוף לסייגים ב"עקרונות המדיניות" סעיפים 1-3.



**גושים וחלקות בתכנית:**

גושים בשלמות:

6910, 6912, 6912 שומא, 6913, 6915, 6918, 6919, 6932 שומא, 6933, 6934 שומא, 6936 שומא, 7226, 7227, 7228, 7429, 7430, 7431, 7434, 7435, 7436, 7437, 7438, 7439, 7440, 7441, 7445, 7446, 7448, 7450, 7451, 7453, 7452, 7460.

גושים בחלקיות:

6111, 6904, 6905, 6907, 6909, 6911, 6914, 6916, 6920, 6920 שומא, 6921 שומא, 6922, 6925 שומא, 6937, 6941 שומא, 7001, 7002, 7085, 7092, 7099, 7100, 7103, 7104, 7245, 7420, 7442, 7443, 7444, 7454, 7455, 7457, 7466, 7467, 7467, 8937, 8938, 8940, 8941, 8984.

**שטח הקו הכחול: כ – 1753 ד'**

**מתכנן:** מחלקת תכנון מרכז באגף תכנון העיר בשיתוף מחלקת רישוי בניה מרכז, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו.

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב יפו

**מצב השטח בפועל:**

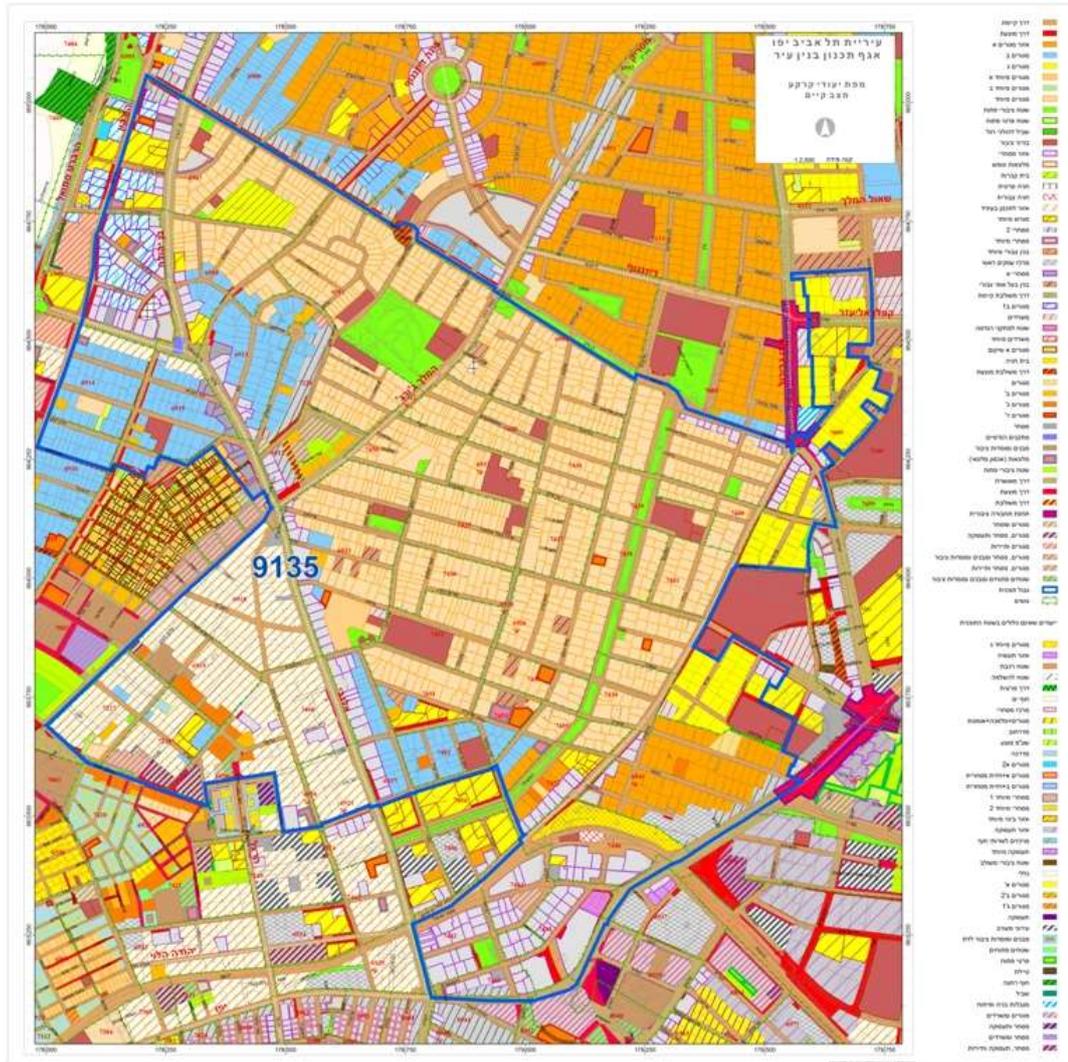
האזור מאופיין במרקם בניה ותיק וברחובות מגורים צרים. כ-67% מהבניינים הוקמו לפני 1950, ומחציתם הוגדרו כמבנים לשימור מכוח תכניות שונות. תכניות לב העיר שאושרו בראשית שנות ה-90 עודדו התחדשות בניינים ושדרגו את האזור כולו. פרצלציה ושטחים פתוחים: כמחצית מהמגרשים הם בשטח הקטן מ-400 מ"ר. 34% מהמגרשים הם בשטח גדול מ-500 מ"ר. בשטח התכנית קיים מיעוט של גינות כיס. רוב הנטיעות והגינות הן בתחום השטח הפרטי.

**מדיניות קיימת:**

- תכנית המתאר של תל אביב תא/5000: מרבית השטח נמצא בייעוד "אזור מגורים בבנייה עירונית ו"אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" כ-90% משטח התכנית הוא מרחב עירוני בעל ערכים אדריכליים המוגדר כמרקם בנוי לשימור וב"תחום הכרזת העיר הלבנה".
- מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 תיקון 3 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) שאושר לראשונה בוועדה המקומית בתאריך 7/11/12. המסמך עודכן מספר פעמים, לאחרונה בתאריך 10/6/20. מדיניות זו מחליפה את סעיף 41 בטבלת איזורי תמ"א 38. בטבלת האזורים עד כה הפנתה מדיניות תמא/38 לסעיפי 77-78.
- מדיניות עיצוב תא/9087 הנחיות עיצוביות להריסה ובניה ולתוספת על בניין קיים באזור ההכרזה ברובעים 5, 6 הנחיות עיצוביות שאושר על יד המקומית.

**מצב תכנוני קיים:**

התכניות הראשיות החלות הן:



- תכניות מנדטוריות (44, 58, A יפו), תכנית G ותכנית מ
- תכנית 1200 – המגדירה שטח נרחב לתכנון בעתיד.
- תכניות "לב העיר" (2720, 2268, 2331, 2363, 2385).
- תכניות ג, ע, 1, ע

על האזור חלים תנאים מגבילים לפי סעיף 77-78 מתאריך שאושרו בוועדה המקומית ב-2014 ותוקפם עומד לפוג בחודש מאי 2021.

**מצב תכנוני מוצע:**

**עקרונות המדיניות:**

1. המדיניות תחול על בנייני בשימושי מגורים, מלונאות ותעסוקה, כולל בנייני מגורים עם חזית מסחרית. יובהר כי השימושים הם שימושים הקיימים על פי היתר בניה.
2. המדיניות לא תחול על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור העירונית ו/או בתכניות אחרות שהגדרו מבנים לשימור וכן על חלקות בייעוד ציבורי.
3. במגרשים בהם חלה תכנית נקודתיות, שאפשרה זכויות בניה פחותות תכול המדיניות ובתנאי שלא יחרגו ממספר הקומות המותר במדיניות זו.
4. המדיניות אינה גורעת זכויות בניה שנקבעו בתכניות מאושרות.
5. המדיניות מבחינה בין אזורים שונים עפ"י אפיונם הסטטוטורי או הפיזי ועל פי מיקומם ביחס לאזור ההכרזה.

6. המדיניות מגדירה לכל אזור נפחי בניה, הנגזרים מקווי בניין, מס' קומות וצפיפות. במטרה לפשט את הליכי הרישוי ולקבוע נפח בניה כולל.
7. המדיניות מגדירה מספר קומות מרבי למבנים לפי גודל מגרש נטו (עד 500 מ"ר ומעל 500 מ"ר, לאחר ההפקעות) ולפי סוג רחוב: רחוב מסחרי ראשי - הרחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת, מנחם בגין, רחוב מסחרי, רחוב מגורים).
8. קומת עמודים (מלאה או חלקית) וקומת קרקע נכללות במניין מספר הקומות המותר. גלריה בקומת קרקע מסחרית לא תחשב כקומה לצורך מניין הקומות.
9. המדיניות לא תאפשר חריגה ממספר הקומות המרבי המותר ומקווי הבניין המותרים. לא תתאשרנה הקלות.
10. המדיניות מבחינה בין הריסה ובניה לבין תוספת לבניין קיים.
11. המדיניות קובעת הנחיות לאיחוד חלקות ולבניה בקיר משותף. במקרה של אישור איחוד חלקות מעל 500 מ"ר לא תתאפשר תוספת קומה על פי הוראות המדיניות.
12. גובה קומה בכל תחום התכנית לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו (מרצפה עד רצפה). בתכניות "לב העיר" תותר הגבהת גובה המבנה כתוצאה מהגבהת גובה קומת מגורים ל-3.30 מ'. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' ברוטו.
13. תכסית בניה במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה. תכסית הבניה תהיה עד 55% משטח המגרש או בין קווי בניין, הקטן מבניהם.

## פירוט אזורים

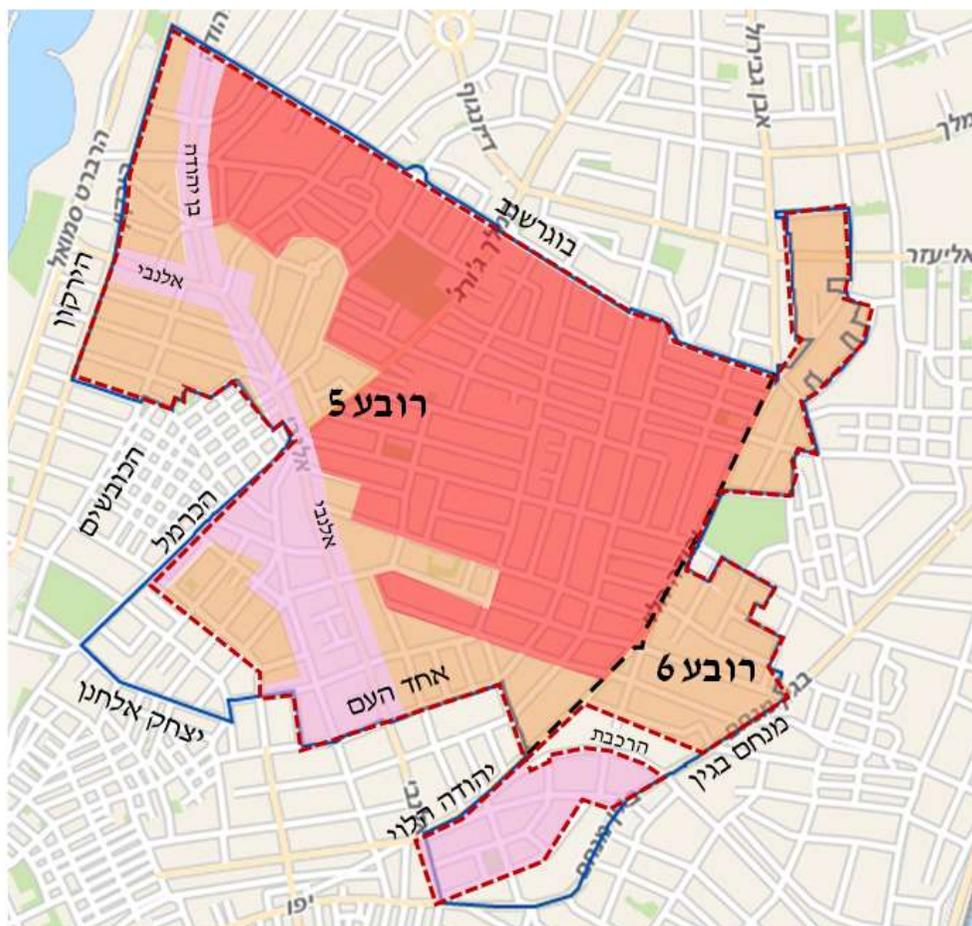
5. המדיניות קובעת אזורי ייעודי וכן הוראות כלליות ומיוחדות לכל אזור:

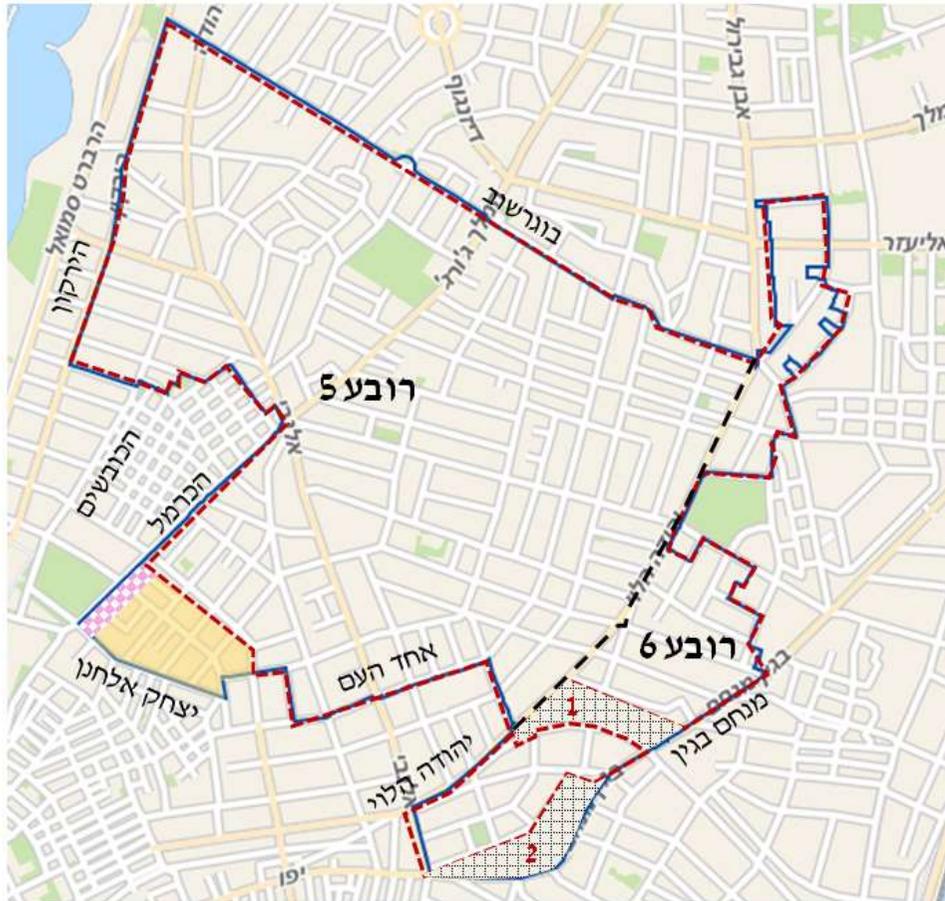
### פירוט אזורים באזור ההכרזה

זכויות לפי גודל מגרש

מפל 500 מ"ר	עד 500 מ"ר	
בהתאם לתכנית התקפה + 65% גג	בהתאם לתכנית התקפה + 65% גג	"לב העיר"
זחה	5 קומות + 65% גג 6 קומות + 65% גג ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת, בגין	אזור מסחרי
6 קומות + 65% גג	5 קומות + 65% גג 6 קומות + 65% גג ברחוב הירקון בלבד	מגורים "עיר לבנה"

לאזור ההכרזה יקבעו במסמך נלווה הנחיות עיצוב לבניה חדשה ולתוספת על בניין קיים

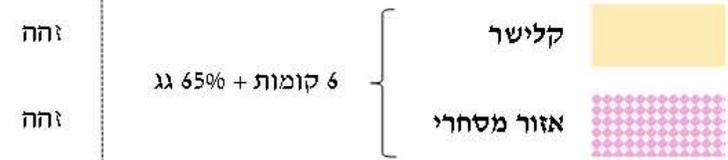




5. המדיניות קובעת אזורי ייעוד וכן הוראות כלליות ומיוחדות לכל אזור:

**פירוט אזורים מחוץ לאזור ההכרזה**

זכויות לפי גודל מגרש



מרחב הדר (תכנית בהכנה) 

מרחב הדיסקטוריון חח"י (תכנית בהכנה) 

**1. גובה הבניה בייעוד מגורים - בנייה הריסה ובניה ותוספת לבניין קיים:**

- A. מגורים "לב העיר" הגובה המותר יהיה על פי התכנית התקפה וקומת גג חלקית (65% משטח הקומה שמתחת ללא מרפסות בולטות), לכל גודלי המגרשים.
- B. מגורים "עיר לבנה", פרט לרחוב הירקון, במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר: עד חמש קומות וקומת גג חלקית (65%). ברחוב הירקון בלבד יותרו עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).
- C. מגורים "עיר לבנה" במגרשים שגודלם מעל 500 מ"ר: עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).
- D. מגורים "קלישר" הגובה המותר יהיה עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%), לכל גודלי המגרשים.

**2. גובה הבניה באזורים מסחריים – הריסה ובניה ותוספת לבניין קיים:**

- a. באזור מסחרי ב"תחום הכרזת העיר הלבנה" - פרט לרחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין - הגובה המותר יהיה עד חמש קומות וקומת גג חלקית (65%). ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין - הגובה המותר יהיה עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).
- b. באזור מסחרי מחוץ ל"תחום הכרזת העיר הלבנה" הגובה המותר יהיה עד שש קומות וקומת גג חלקית (65%).

**3. קווי בניין: הריסה ובניה**

- a. מחוץ להכרזה בכל מגרשי המגורים:
- קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות.
  - קו בניין צדי: 2.5 מ'.
  - קו בניין אחורי: 4.5 מ'.
- b. בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר במגרשים קטנים מ-500 מ"ר:
- קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות
  - קו בניין צדי: 2.5 מ'.
  - קו בניין אחורי: 4.5 מ'.
- c. בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר במגרשים גדולים מ-500 מ"ר:
- קדמי: בהתאם לתכניות מאושרות
  - קו בניין צדי: 3 מ'.
  - קו בניין אחורי: 5 מ'.
- d. בתחום תכניות לב העיר בהתאם לתכניות מאושרות.
- e. בתחום אזור ההכרזה לא תינתנה הקלות בקווי בניין קדמיים.

**4. קווי בניין: בתוספת לבניה קיימת**

- a. בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי תוך שמירה על השטחים המותרים על פי תכניות תקפות, לצורך מימוש זכויות על פי תמ"א 38, בכפוף לפרסום הקלה.
- b. לא תותר חריגה מקו בנין קדמי למעט אלמנטים לחיזוק באישור מהנדס העיר.

**5. קווי בניין לממ"ד – בתוספת לבניה קיימת**

- a. במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד כך שקו הבניין הצדי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועד המקומית.
- b. בכל תחום המדיניות לרבות בתכניות לב העיר, מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ואחורי כאמור לעיל יהיה באישור הוועדה המקומית.
- c. מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צידי ואחורי קטנים מהמותר בתכניות תקפות הינו עבור הדירות הקיימות ובכפוף לפרסום הקלה.
- d. רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ'.
- e. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי על פי תכניות תקפות.

**6. צפיפות:**

a. מספר יח"ד המרבי במגרש יחושב מסה"כ השטחים המירביים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות כמפורט מטה:

- i. מגרשים בייעוד מגורים: מקדם צפיפות 80
- ii. מגרשים בייעוד מסחרי: מקדם צפיפות 65

b. שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע"1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר בניה.

#### 7. בנייה על הגג:

a. בבניינים חדשים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו-2.0 מ' בחזית האחורית.

b. בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית הראשית.

#### 8. קומת עמודים מפולשת:

a. בניינים חדשים: תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ'. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. במקרים מיוחדים תהיה הועדה המקומית רשאית לפתור מחובת קומת עמודים במידה ויוכח כי רוב הבניינים במקטע הרחוב (בין צמתי רחובות) הם לשימור ללא קומת עמודים. במקרים אלה תבחן הבקשה לאחר הצגת פריסת חזיתות במקטע.

b. בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'. הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש (1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.

#### 9. איחוד חלקות:

ככל שיתבקש איחוד חלקות בתשריט לפי פרק ד' לחוק, בכל תחום אזור ההכרזה יתאפשר איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב ובייעוד קרקע זהה. בכפוף להתאמה למרקם הקיים והמלצת מהנדס העיר, ובלבד ששטח החלקות המאוחדות לא יעלה על 700 מ"ר. בשאר האזורים הבקשה תובא לשיקול דעת הוועדה המקומית ותבחן בהתאם להתאמה למרקם הקיים.

#### 10. בניה בקיר משותף:

בתחום אזור ההכרזה: הוועדה המקומית רשאית לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף ובאופן שאינו פוגע במרקם הקיים, למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה, ובכפוף לחו"ד מהנדס העיר. בשאר האזורים הבקשה תובא לשיקול דעת הוועדה המקומית ותבחן בהתאם להתאמה למרקם הקיים.

מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי	הנחיות לקומת גג	קווי בניין/ תכנית	הערות
<b>לב העיר</b>	הריסה ובניה	בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמריצי תמ"א 38) + קומת גג	[12]	בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמריצי תמ"א 38). ניתן לבקש הקלה מהתכנית הראשית בקו בניין צידי ואחורי בלבד עד 10%	[14]-[16] ברח' שינקין לא ניתן יהיה להוסיף קומות מעבר למותר כפי שמפורט בתקנון תכנית תא/2385.
	תוספת בניה		[13]		
<b>רחובות מסחריים</b>	הריסה ובניה	עד גובה 5 קומות + קומת גג חלקית	[12]	קו בניין קדמי – לפי תכנית מאושרת קו בניין צידי – 2.5 מ' קו בניין אחורי – 4.5 מ'	[14], [16]
	תוספת בניה		[13]		
	הריסה ובניה	עד גובה 6 קומות + קומת גג	[12]	קו בניין קדמי – לפי תכנית מאושרת קו בניין צידי – 2.5 מ' קו בניין אחורי – 4.5 מ' [6] – [11]	
	תוספת בניה		[13]		

מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי	הנחיות לקומת גג	קווי בניין/ תכסית	הערות
					תוספת בניה
	הריסה ובניה	מגרשים מתחת ל 500 מ"ר: עד גובה 5 קומות + קומת גג חלקית	[12]	מגרשים מתחת ל 500 מ"ר: קו בניין קדמי – לפי תכנית מאושרת קו בניין צידי – 2.5 מ' קו בניין אחורי – 4.5 מ'	(14)-(16)
	תוספת בניה	מגרשים מעל 500 מ"ר: עד גובה 6 קומות + קומת גג חלקית	[13]	מגרשים מעל 500 מ"ר: קו בניין קדמי – לפי תכנית מאושרת קו בניין צידי – 3.0 מ' קו בניין אחורי – 5.0 מ'	(6) – (11)
	הריסה ובניה	עד גובה 6 קומות + קומת גג	[12]	מגרשים מתחת ל 500: קו בניין קדמי – לפי תכנית מאושרת קו בניין צידי – 2.5 מ' קו בניין אחורי – 4.5 מ'	(6), (14) – (16)
				מגרשים מעל 500: קו בניין קדמי – לפי תכנית מאושרת קו בניין צידי – 3.0 מ' קו בניין אחורי – 5.0 מ'	

מתחם	הריסה ובניה	מס' קומות מרבי	הנחיות לקומת	קווי בניין/ תכסית	הערות
			גג		
	תוספת בניה	עד גובה 5 קומות + קומת גג	[13]	(6) – (11)	
<b>מגרשי מגורים מחוץ לאזור ההכרזה - מרחב קלישר</b>	הריסה ובניה	עד גובה 6 קומות + קומת גג	[12]	קו בניין קדמי - 4.0 מ' קו בניין צידי - 2.5 מ' קו בניין אחורי - 4.5 מ'	[6], (14) – (17)
	תוספת בניה	עד גובה 5 קומות + קומת גג	[13]	(6) – (11)	

#### הערות כלליות:

- (1) בקומת הגג תתאפשרנה יחידות דיור נפרדות יתר ההוראות יכולו במלואן לפי תכנית גגות תקפה לרבות גודל יחידת דיור.
- (2) גובה קומה לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו ויהיה כפוף למדיניות מהנדס העיר לגובה קומות המשתנות מעת לעת. בתחום תכניות לב העיר, תותר בהקלה הגבהת גובה המבנה כתוצאה מגובה קומת המגורים כאמור. גובה הקומה עליונה כולל מעקה לא יעלה על 5.00 מ' ברוטו.
- (3) גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה (ברוטו), בכפוף לפרסום הקלה.
- (4) הוראות המדיניות אינן חלות על מבנים לשימור.
- (5) מובהר כי בתחום אזור ההכרזה חלות בנוסף למדיניות, הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספת על בניין קיים שאושרו בוועדה המקומית בתאריך - 06.12.2017 על שינוייהן.

### הערות נוספות:

- (6) בבניינים שאינם נבנים מתוקף תמ"א 38, קווי הבניין יהיו עפ"י תכניות תקפות. ניתן יהיה להתיר הקלה של עד 10% בקווי בניין צידיים ואחוריים בלבד. לא תינתנה הקלות בקווי בניין קדמיים.
- (7) בבנייה חדשה ובתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית, יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי בלבד, תוך שמירה על השטחים המותרים עפ"י תכנית תקפה, לרבות פתרון מיגון ובכפוף לפרסום הקלה עפ"י תקנות סטייה ניכרת או בהתאם להוראות תמ"א 38, לפי העניין.
- הקטנת קווי בניין צידיים ואחוריים כמפורט בעמודת "קווי בניין" בטבלה, תקפה רק במקרה של בניה מכוח תמ"א 38. (במקרה כזה לא תותר הקלה) בכל מצב אחר תתאפשר בקשת הקלה של עד 10% בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- בתוספת בנייה תתאפשר הקלה של עד 10% או בניה בקו צידי 2.5 מ' במקרה של תמ"א 38.
- בכל מקרה המרחק הצידי בין הבניינים לא יפחת מ- 4 מ' והמרחק האחורי לא יפחת מ- 6 מ'.
- (8) במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצידי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו בניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ' באישור הוועדה המקומית. בכל תחום התכנית, לרבות בתכניות לב העיר, מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקווי בניין צידי ומקו בניין ביחס לתכניות תקפות יהיה באישור הוועדה המקומית.
- (9) מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צידי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו בכפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין. בנושא ממ"דים
- (10) לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי על פי תכניות תקפות.
- (11) רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצידי והאחורי לא יעלה על 7 מ'.
- (12) בנייה על הגג בבניינים חדשים:
- a. בכל תחום התכנית המוגשים מכוח תמ"א 38, תותר תוספת של קומה חלקית בתכנית של עד 65%, במסגרת הצפיפות הקיימת או בתוספת יח"ד.
- b. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' בחזית האחורית.
- c. במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2.0 מ' בחזית הקדמית הנוותרת.

(13) בנייה על הגג בבניינים קיימים:

- d. בבניינים המוגשים מכוח תמ"א/ 38 תינתן אפשרות לתוספת של קומה וקומת גג חלקית בתכסית של 65% או שתי קומות וקומת גג חלקית בתכסית של 50% ובהתאם למס' הקומות בבניין הקיים. בכפוף למספר הקומות המותר לכל אזור ואזור כמפורט בטבלה לעיל.
- e. במקרה של חדר מדרגות הממוקם בחזית הבניין וקיים צורך בהמשכו לקומות החדשות לרבות קומת הגג החלקית, ייבחן נושא הנסיגות בגג לאור המקרה המסוים.
- f. בבניינים שלא מכוח תמ"א 38 יותרו חדרי יציאה לגג לפי תכנית ג', כן ניתן בהקלה להגדיל את תכסית הבנייה על הגג באמצעות העברת זכויות לא מנוצלות (עד לתכסית של 65%)
- g. במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה של 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות ו-1.2 מ' בחזית הקדמית השנייה.
- h. תותר תוספת יח"ד על הגג בהתאם להוראות תמ"א 38 לפי מפתח גודל דירה של 80 מ"ר.

(14) צפיפות:

בבנייה חדשה::

- i. מקדם הצפיפות למעט בתכניות לב העיר ולמעט באזורים מסחריים יהיה 80. באזורים מסחריים מקדם הצפיפות יהיה 65 לאחר הפחתת השטח המסחרי. (מס' יח"ד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות). בתחום תכניות לב העיר ניתן להוסיף עד 20% מעבר לצפיפות המותרת בתכניות התקפות.
- j. בתוספת בנייה:  
מספר יח"ד המרבי בקומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה.  
באזורים מסחריים למעט בתכניות לב העיר בקומות התוספת מקדם הצפיפות יהיה 65.

(15) קומת עמודים מפולשת:

- k. בבניינים חדשים: בכל מקרה של סגירת קומת עמודים בקומת הקרקע תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ'.
- l. בבניינים קיימים: הוועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על שליש (1/3) מאורך החזית הקדמית ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.
- m. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
- n. בינוי ברצועה המפולשת יהיה ככל הניתן בהתאמה לעמודים הקיימים.
- o. בתחום קומת העמודים יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.
- p. שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית עג, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה, לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר הבניה.

- q. בבניה לפי תמ"א 38, הכוללת תוספת יח"ד בקומת העמודים, שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטחים עיקריים) ובלבד שמס' יחידות הדיוור בקומה זו לא יעלה על מספר היחידות בקומה טיפוסית עפ"י היתר הבניה.
- r. יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר כתנאי להיתר. לא יותרו דירות גן במרווח הקדמי.
- s. בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים מכוח תמ"א/ 38 ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'.

(16). באיזור ההכרזה - ככל היתבקש איחוד חלקות לפי פרק ד' לחוק או בניה בקיר משותף בעת ובעונה אחת. יתאפשרו איחוד עד שתי חלקות הפונות לאותו הרחוב וביעוד קרקע זהה או בניה בקיר משותף, בכפוף להתאמה למרקם הקיים והמלצת מהנדס העיר ובפוף להנחיות העיצוב באזור ההכרזה ובלבד ששטח החלקות המאוחדות או הבניה בקיר משותף לא יעלה על 700 מ"ר. בשאר האיזורים בקשה לאיחוד חלקות לפי פרק ד' לחוק או בניה בקיר משותף תובא לשיקול דעת הוועדה המקומית ותבחן בהתאמה למרקם הקיים.

(17) מקרים בהם גודלו וצורתו של המגרש אינם מאפשרים תכנון מיטבי, התכנון יבחן על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

## נספח 1 - דיון באישור מדיניות – תא/9087

### רקע

"העיר הלבנה - התנועה המודרנית" של תל-אביב נרשמה בשנת 2003 ברשימת מורשת עולמית של ארגון אונסקו. עיריית תל-אביב-יפו התחייבה להגן בכלים תכנוניים סטטוטוריים על הערך האוניברסלי היוצא מהכלל של אזור ההכרזה, ובכלל זה על התפיסה ההומוגנית של המרקם הבנוי באזור ההכרזה ועל שלמות האתר בהיבטים של קנה מידה, שפה אדריכלית, אופי הרחובות, השטחים הפתוחים וגינות הכיס, המאפיינים האורבניים וכד'.

לעת הכנת תוכניות לרובעים 3 ו-4 (תא/3616 ותא/3729א) התקיימו דיונים עם נציגי אונסקו בישראל ונציגי המועצה לשימור אתרי מורשת, בהם הוסכם כי היתרי בנייה באזור ההכרזה יינתנו לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר ומחלקת השימור שהבינו המוצע אינו מהווה פגיעה באיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המבנים הקיימים והמרקם הקיים. ההמלצות אומצו על ידי מוסדות התכנון המחוזי והארצי, וקיבלו ביטוי בהוראות התוכניות. על רקע זה החליט מהנדס העיר לקבוע הנחיות אחידות ושקופות שעל פיהן ייבחנו בקשות להיתרי בנייה באזור ההכרזה, ולהציגן במסמך סדור לצד ניתוח הערכים ועקרונות העיצוב של המרקם הבנוי ושל מרכיבי הנוף העירוניים המקנים לאזור ההכרזה את אופיו הייחודי.

קובץ הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה לרובעים 3 + 4 אושרו בוועדת שימור (28.11.2016); (11.6.2017) ובוועדה מקומית (21.12.2016). ההנחיות מתבססות על עבודת מחקר שבחנה את מאפייני המרקם הבנוי והשפה האדריכלית באזורים אלו, המתאפיינים בהומוגניות הן מבחינת טיפולוגיות הבנייה והן מבחינת הסגנון האדריכלי שכן מרביתו נבנה בשנות ה-30 וה-40. על בסיס העבודה נוסחו הנחיות עיצוב ייעודיות לשמירה על המרכיבים התכנוניים האופייניים לאזורים אלו.

**רובעים 5+6**



מסיבות היסטוריות-אדריכליות ברובעים 5+6 המרקם הבנוי והשפה האדריכלית מתאפיינים **במגוון** טיפולוגיות וסגנונות אדריכליים (ראה מפה). חלק מהאזורים הללו נבנו החל משנות ה-20 ולא על בסיס תכנית "גדס" והם מתאפיינים בחתכי רחוב משתנים ובסגנונות בניה היסטוריים (אקלקטיקה, אר דקו וכד').

השוני בין האזורים קיבל ביטוי גם במפת ההכרזה בחלוקה למתחמי ההכרזה A, B, C).

מפת אזור ההכרזה של אונסקו ברובעים 5+6

ברובע 5 **אותרו 7 אזורים שונים** מבחינת המאפיינים התכנוניים הפיזיים והסגנוניים שלהם: [1] לב העיר; [2] שולי לב העיר; [3] ביאליק; [4] הכובשים; [5] נס ציונה; [6] אלנבי נחלת בנימין; [7] קלישר.

ברובע 6 **אותרו 3 אזורים** נוספים: [1] מקווה ישראל; [2] קרית ספר-לסקוב; [3] נחמני טיומקין.

**על כן לא ניתן לאמץ כלשונן את "הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה" לרובעים 3 + 4, ולהחיל אותם על רובעים 5+6.**



**מדיניות עיצוב ראשונית לרובעים 5+6**

צוות התכנון החל לבצע עבודה שתגדיר את המאפיינים התכנוניים והעיצוביים לאזורים השונים ברובעים 5+6, אשר על בסיסה ניתן יהיה לנסח הנחיות עיצוב ייעודיות לשמירה על המרכיבים התכנוניים האופייניים להם.

עד להשלמת עבודה זו, מוצע לקבוע הנחיות עיצוב ראשוניות כתנאי למתן היתר בניה לפי ס' 78 לחוק התו"ב על מנת לספק הגנה מיידית לאיכויות האדריכליות וההיסטוריות של המרקם והמבנים ברובעים 5+6. ההנחיות שלהלן המתאימות לכל האזורים בתחומי התכנית.

**א. הנחיות לעיצוב בניין חדש:**

- (1) החזית תעוצב כמסה בנויה אחת מרכזית ללא חלוקה לתתי-מסה.
- (2) החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת מ-1/3 (שליש) מאורך החזית. המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית.
- (3) הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.
- (4) מעקות הגג ייבנה בהמשך למישור קיר החזית (ראו איור). גובה המעקה יהיה המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-90 ס"מ ממפלס הרצפה.
- (5) הפתחים יהיו אורתוגונאליים. יותר שילוב פתחים עגולים (מעגל) להדגשה עיצובית.
- (6) המרפסות בחזית הפונה לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית. לא יותרו מעקות זכוכית. גמר תחתית המרפסות יהיה טיח.
- (7) בבניין שאינו פינתי, המרפסות יהיו בגיאומטריה אורתוגונאלית. בבניין פינתי יותרו מרפסות מעוגלות.
- (8) לפחות שליש ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו **בגמר טיח**

**ב. הנחיות לעיצוב תוספת לבניין קיים:**

- (1) לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב כולל פיר מעלית.
- (2) חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק.
- (3) שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.  
בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן. קומה מלאה חדשה שאינה הקומה המלאה העליונה תעוצב כדוגמת הקומות הטיפוסיות בבניין הקיים. בקומה המלאה העליונה יתאפשרו הדגשות עיצוביות חדשות.
- (5) לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות.

- 6) יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים. לא יחול שינוי במאפיינים הבנויים מבחינת מיקום, צורה, אורך, גובה, כרכוב, סינר וכד' למעט שינויים הכרחיים הנובעים מחיזוק הבניין. לא יותר עיבוי רצפת המרפסת.
- 7) מרפסות בקומת החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. הנחייה זו חלה גם בבניינים בהם האורך המצטבר של המרפסות גדול מ-2/3 אורך החזית.
- 8) הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.
- 9) מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור קיר החזית. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש על פי כל דין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-90 ס"מ ממפלס הרצפה.
- 10) חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.
- 11) תנאי לסגירת מרפסות מקורות בקומות הקיימות הוא קבלת חוות דעת מהנדס העיר על אי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין וחיידוש כולל של חזית הבניין לרבות המרפסות הסגורות הקיימות. לא תותר סגירת מרפסות, או תידרש פתיחתן, במקרים הבאים: מרפסות מעוגלת או מצולעות; מרפסות זיז פינתיות.
- 12) בקומות התוספת לא תותר סגירת מרפסות.
- 13) סגירת המרפסות תהיה אינטגרלית ואחידה לכל מרפסות הבניין ולכל גובה המרפסת, ותכלול אמצעי הצללה אחיד באמצעות תריס נגלל, צלון נאסף או צלון הנתון בזכוכית. אמצעי ההצללה יותקן ללא הבלטתו מעבר לקו חזית הבניין.
- 14) מרפסות חצי שקועות- סגירת המרפסות תעשה במידור הבניין באופן אחיד.

**ג. הנחיות לבנייה בקיר משותף או מגרש מאוחד:**

- 1) במגרשים שבהם האורך המצטבר של שני מגרשים בדופן הפונה לרחוב גדול מ-20 מ', תידרש חלוקה נפחית כלהלן (ראו איור):
- א. במגרשים ששטחם המשותף קטן מ-700 מ"ר - רוחב המגרעת יהיה כרוחב מרווחי הצד שבוטלו (X), ועומקה לא יפחת מרוחבה (X).
- ב. במגרשים ששטחם המשותף גדול מ-700 מ"ר - רוחב המגרעת יהיה כרוחב מרווחי הצד שבוטלו (X), ועומקה לא יפחת מכפל רוחבה (2X).
- 2) המרווח בין הנפחים הבנויים ימוקם במרכז מרווחי הצד שבוטלו. המגרעת תהיה ביחס למישור המסה העיקרית של הבניין (לא כולל בליטות) בחזית הפונה לרחוב.
- 3) ככלל, המרווח בין הנפחים הבנויים ישמש לגינון ולנטיעות. חנייה או מתקני חניה יתוכננו במרווחי המגרש הצדדיים שאינם נבנים בקיר משותף. במקרים שבהם

יוכח שלא ניתן לתכנן חנייה כאמור, תותר התקנת מעלית רכב במרווח בין הנפחים ללא גגון או מבנה קליטה. השטח הנותר יהיה מגונן.

- (4) בחזית הפונה לרחוב ישולבו פתחים.
- (5) ניתן לשלב גזוזטורות במרווח בין הנפחים בתנאים הבאים:
- א. הבליטה לא תעלה על 1.20 מ'.
- ב. האורך המצטבר של המרפסות לא יעלה על מחצית מאורך החזית.
- ג. קיר הפרדה בין מרפסות צמודות לא יעלה על גובה המעקה.

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

מומלץ להטמיע את ההנחיות העיצוביות כמפורט מעלה.

**בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

ק"ן מיטרני: מציגה ע"פ מצגת את ההנחיות העיצוב לרובע 5 ו-6 נתן אלנתן: עיקרון הרובעים 5 ו-6 הוא כמו רובעים 3, 4 ו-1 ואם הוא לא מוכן אז איך אתם דורשים 77-78? לריסה קופמן: התכנון מוכן של רובע 5, 6 אבל יש פער בין מה שמוכן לתוכנית. נתן אלנתן: אני ממליץ להפוך את התוכנית לתוכנית מחוזית. ק"ן מיטרני: ממשיכה בהצגת ההנחיות.

נתן אלנתן: בנושא איחוד בקיר משותף. האמירה, הדרישה שלכם לעשות מגרעות גדולות של 10 ו-12 מ' עומק במגרש, הופך את הדרישה בלתי ישימה. בבנין גדול שיש 4 יחידות מתכננים את חדר המדרגות באמצע הבנין. כאשר לוקחים מגרש מעל 700 מ' ודורשים מגרעת עמוקה מה שמשאיר חיבור של 4-5 מ' כמקום לחדר מדרגות ואז ששמים את חדר המדרגות בסוף הבנין ולא באמצע דבר שיוצר פרזודורים עמוקים. בנוסף אם איחדנו מגרשים ששטחם קטן מ-700 מ' אומרים שהמגרעת תהיה כרוחב מה שבוטל וחצי ממנו ושהמגרעת תהיה 10 או 12 מ' תלוי בקו הבנין. ההנחיה טובה למגרשים גדולים לא במגרשים קטנים של עד 750 מ'. הצעתי היא כיוון שיש שונות ברגולריות של המגרשים יהיה נכון להגיד שהמגרעת תהיה אפשרות בעומק/אורך הבנין. לאפשר לתת מגרעת של במגרשים עד 750 מ' ניתן לדרוש מגרעת עד רבע מאורך הבנין ואם מעל 700 מ' המגרעת תהיה מחצית מאורך הבנין. מיטל להבי: מה התחום של לב העיר של ההנחיות? אדי אביטן: מציג במצגת את גבולות התחומים.

לריסה קופמן: מוצגים כאן יעודי קרקע שהיו לפני 1200. תכנית הרובעים שתתן את יעודי הקרקע. מיטל להבי: צריכה להיות מפה שמחריגה את כרם התימנים שהיא מחוץ לקו הכחול. בעצם מקנים זכויות גם באזור של 1200 ולמעשה מיישרים את הגובה 6.5 בניה חדשה ו-5.5 בניה ישנה ואין החרגות ולכל אזור יש הנחיות אחרות.

אדי אביטן: הקו הכחול חל על רובע 5, 6 הוא מכיל את כל האזורים, החרגנו באופן סימלי את לב העיר. כל שאר האזורים כולל 1200 נמצא את המנגנון של יעודי הקרקע שהיו קודם. מיטל להבי: אני מצטרפת לנושא המגרעת שמדובר רק על חזיתות של 20 מ'. אני רוצה הבהרה לגבי הסגירה האחידה.

אלי יהל: סעיפים 4, 6 בעמ' 15 כתוב שהמעקה יבנה בגובה 90 ס"מ ואחכ מעקות זכוכית לא יותרו. עברנו את זה ברובעים 3, 4 והסיכום היה שיהיה מותר בקומת הגג לעשות מעקה זכוכית. אבגידור פרויד: קבלתם את היתרון

אלי יהל: עמ' 15 כתוב בסעיף 4 שהמעקה יבנה בגובה של 90 ס"מ ואח"כ בסעיף 6 כתוב, לא יותרו מעקות זכוכית". עברנו אותו דבר ברובעים 3, 4 בהנחיות המרחביות ובעקבות זאת היה דיון של הקבלנים ואדריכלים עם מה"ע והסיכום היה שבקומת הגג מותר יהיה לעשות מעקות זכוכית. יש לנו מסמך כתוב ובחתימה שלמה"ע.

אביגדור פרויד : זה מבטל את היתרון בקומת הגג אם אין מעקה מזכוכית.  
אלי יהל : בחלק מהשטח של רובעים 5,6 חלה תוכנית מ'. בהתאם לה מותר לסגור את כל המרפסות בסגירה אחידה בבנין קיים. ברגע שאומרים "מרפסות חצי שקועות, סגירת מרפסות תעשה במישור הבנין באופן אחיד" זה אומר שחלק המרפסות יהיה פתוח. זו פגיעה חמורה בבעלי הבתים שהולכים לעשות תמ"א 38/1 ויהיו פה תביעות 197.

אורלי אראל : היתה ועדת שימור ההנחיות תאומות של 3,4 ול5, והעמדה המקצועית שלנו לא לקבל את ההצעה שלך לגבי המגרעת.

נתן אלנתן : אמרתי שטעיתי בועדת השימור לרובעים 3,4.

הדס גולדברשט : הערך המירקמי של אזור ההכרזה גבוה. ההסתכלות לצמצום המגרעת לטובת הדירות היא ראייה מהצד של בעלי המגרשים המתכננים את הבניה החדשה. הראיה שלנו היא מתוך דאגה לאיכות העיר. כהולך הרגל המרווחים והנפחים נותנים את המקצב ברחובות, הצמחיה הנמצאת בין מרווחי הצד, מאד חשובה. זו תוכנית גדס, אלו האיכויות של רחובות העיר, על זה אנחנו מנסים לשמור. הבניה בקיר משותף פוגעת באיכויות הללו עבור מי שמתווכב ברחובות. אנחנו מדברים על מגרש בודד, אפשר לבנות מבנים ללא קיר משותף, האפשרות קיימת. בהתאם להצעה של נתן אלנתן -בניה בקיר משותף ברגע שהיא בניה מלאה או ברגע שהמרווח הזה מרקד והוא תוצר של עומק כל מגרש- המגרעת המזגגת פוגעת באיכות האורבנית של הרחובות, הולך הרגל לא יודע מה עומקו של המגרש

נתן : הראיה של המגרעת נתתי סיבה אחרת. עד היום זו היתה אופציה של היזם זה לא משהו שהצוות אישר או לא. היום אתם יכולים למנוע את הזכות הזו בחלק מהמקרים.

קרן מיטרני : עשינו את הבדיקות ביחס לאורך ברגע שהמגרעת היא פונקציה של העומק המגרעת שלה משתנה ממגרש למגרש. אז אפשר לקבל דופן רחוב מאוד מזוגגת שהיא בעייתי מבחינת עיצוב אורבני. זו הסיבה שלא נבחרה שיטה שקובעת את עומק המגרעת ביחס לעומק המגרש. כן נבחרה שיטה שאומרת יחס שווה ברחוב המגרעת במגרשים. יש מדרג במגרשים קיימת בניה בקיר משותף מגרשים נכון ליום הבקשה. מגרשים שתוכננו לבניה בקיר משותף לא תידרש מגרעת. שני מגרשים שהצירוף של השטח שלהם קטן 700 מ' תדרש מגרעת הוא X על X. מגרשים שגודלם גדול מ-700 מ' המגרעת שנדרשת X על X2 נתן אלנתן : 12 מ' זה המון.

ראובן לדיאנסקי : איך בטענה של השטחים הירוקים ? ההצעה של נתן אלנתן פוגעת הלכה למעשה באפשרות שהגינה תהיה ירוקה.

הדס גולדברשט : ברגע שהנסיגה היא תוצר של עומק מגרש זה הופך להיות משהו מאוד אקראי. נתן אלנתן : מה שאתם מציעים זה הרבה יותר מדלג. מגרש של 700 זה החיבור יש מגרשים של 300 ועוד 350 וכדי אחד עבר את ה700 והשני יהיה פחות מ700 אלו הדילוגים.  
הדס גולדברשט : נושא של גודל מגרש של 700 מ' מסתמך על שטח מגרשים לאיחוד באזור ההכרזה : "לא ניתן לאחד מגרשים שגודלם המשותף הוא מעל 700 מ'".  
נתן אלנתן : רק באזור של ההכרזה?

הדס גולדברשט : כן. ברגע שחזית הנפח החדש תואמת למקצב החזיתות במרקם אין צורך לבצע את החלוקה. אבל יתכן מגרש בו החזית כלפי הרחוב ארוכה מאוד, ועומק המגרש מצומצם. אז מידת הנסיגה תהיה מצומצמת בעוד שהחזית כלפי הרחוב תהיה מאוד הארוכה- ומזה אנחנו מנסים להימנע. לריסה קאופמן : היכולת היא שכל שני בנינים יתקרבו.

עודד גבולי : אנחנו לא נוותר על מגרעת של X / X. המגרעת הזו חשובה. לגבי המגרעת השנייה שהיא יותר עמוקה ממליץ שתשאר כי זה מה שוועדת השימור בחנה וצריך לקבל אותה.  
מיטל להבי : בסה"כ מדובר בפרויקטים קטנים אלו לא יזמים אלא בעלי בתים אלו לא מגרשים גדולים. בתבור נתנו לאחד חזיתות.

עודד גבולי : הראלה ואני קבענו שאפשר לעשות את השטחים הללו משותף על קו בנין אפס באותו היתר. מיטל להבי : חזית של 20 מ' זה לא נורא והמטרה היא לא רק חזית הרחוב. בהינתן המגרעת לא פותרת את מסדרונות האויר היא פותרת את חזית הרחוב. אבל אם אני יכולה לקבל ערכים נוספים במקום כניסה אחת לחניה אלא 2 כתוצאה מחיבור של 2 בנינים. הורדת יוקר המחיה כתוצאה מרק מעלית אחת. יותר ממה שחשובה המגרעת חשובות מה המגרעות נותנות

נתן אלנתן : מה קורה שבו מגרש יושב על שני רחובות. מה תעשו עם מגרש שיש לו 2 חזיתות?  
לריסה : למי הוא מתחבר? אין בנינים כאלו, תהיה רק מגרעת אחת.

נתן : אני חוזר לנושא הסמכות לאיזה סמכות התוכנית תהיה אתם צריכים לתת החלטה כרגע. הראלה אברהם אוזן : בשלב הזה התוכנית מקודמת במחוזית. כרגע זה לא ברור, יש כאן עבודה ולא נגיע למסקנות עכשיו.

מלי פולישוק : אם מישהו רוצה לבנות הוא יכול לבנות? לפי מה הוא יכול לבנות?

אדי אביטן : יש מגבלות אבל אין הגבלה להיתר בניה. הגבלנו גובה אבל אפשר לבנות.

אורלי אראל : אנחנו תקפים לנושא עומק המגרעת.

לריסה קאופמן : בדרך כלל מי שבונה בקיר משותף אחד בונה עם כניסה אחת, אם אתם רוצים אפשר לחייב את זה, אין לנו התנגדות.

נתן אלנתן: אני מציע שלא משנה אם מדובר במגרש מעל או פחות 700 המגרעת תהיה 1X ברבוע. לפי הרוחב גם העומק.  
ראובן לדיאנסקי: אתה מנסה לקחת 12 מ' למצב בין 5 מ' ל 6 מ' בעוד שכרגע אין לי כלום של היום. לפי הצעתך הצטמצמו השטחים הירוקים.  
נתן אלנתן: המשמעות שלא יהיה איחוד במגרשים של 700 מ'. אם לא מאחדים יהיו 2 בנינים נפרדים שתניסות נפרדות לחניה ומאבד את השטח ירוק שתוצה להשתמש בו.  
ראובן לדיאנסקי: החניה תהיה עילית או תחתית  
הדס גולדברשט: אין קשר בין הבניה בקיר משותף לבין האפשרות ליצירת כניסה משותפת לחניה. עדין אפשר שיכנסו בכניסה משותפת.  
אורלי אראל: הם מרוויחים מקומות חניה.  
נתן אלנתן: הצעתי המגרעת תהיה X ברבוע למגרש מעל 700 ומתחת ל700.

**בעד ההצעה של הצוות לגבי המגרעת:**

בעד: דורון ספיר, אהרון מדואל, יהודה המאירי, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, כרמלה עוזרי.  
**בעד ההצעה של אלנתן לגבי המגרעת:** נתן אלנתן שמואל גפן.  
נמנע: מיטל להבי.  
**בעד אישור כל מדיניות ההנחיות העיצוביות באזור ההכרזה 5-6: פה אחד.**

**הועדה מחליטה:**

לאשר את המדיניות.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, מיטל להבי, כרמלה עוזרי

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז)  
ממליצים לאשר את המדיניות