

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 21-0017 מיום 21/07/2021

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 21/07/2021 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 21-0016 מיום 07/07/2021			
09:00	צ - ויתקין 28 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28		1	.1
	מונטיפיורי 7 דיון בדיווח ביטול הפקעה		16	.2
	רוטשילד 33 - דיון בהגדרת מגרש לאחר ביטול הפקעה		19	.3
	רוטשילד 33 - דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה			
09:30	ביטול תצ"ר ביהודה הלוי 68-70 דיון נוסף		21	.4
10:00	תכנית עיצוב "הירקון 33-37" דיון בעיצוב ארכיטקטוני		23	.5
	ויצמן 90-94 דיון בהפקדה	507-0692897	35	.6
10:30	ניוד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי דיון בהפקדה	507-0965137	41	.7
	בתי באר דיון בדיווח	507-0584706	51	.8

חבר ועדה שמעוניין לקבל את מסמכי תכנית בסמכות ועדה מקומית שבסדר היום ולא מצליח לראותם באתר מינהל התכנון – תכנון זמין, יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il

בכבוד רב,

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

פרוטוקול מספר 21-0016
כ"ז תמוז תשפ"א 07/07/2021 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:21
בנוכחות: דורון ספיר, אלחנן זבולון, גל דמאיו שרעבי, אופירה יוחנן וולק

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 21-0015 מיום 23/06/2021			
2500 ב דיון בנושא הארכת מועד למתן החלטה בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 2500ב		1	.1
אופטושו - ליוויק דיווח על הגשת התנגדות מה"ע	507-0623314	3	.2
בקשה לאיחוד חלקות 10,11 בגוש 6915 רחוב יונה הנביא 39, 39א דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות		18	.3
בתי כנסת ומבני ציבור ברחוב הרב ניסים דיון בעיצוב ארכיטקטוני		22	.4
מרכז פוסט טראומה- אוניברסיטת תל-אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		32	.5
הרברט סמואל 18-24 דיון בהפקדה	507-0476747	40	.6
פינוי בינוי מתחם רמה אדירים דיון נוסף	507-0634626	57	.7
בית קברות טאסו דיווח על עדכון נוסח החלטה להפקדה	507-0677997	65	.8

מס' החלטה	התוכן
21/07/2021	צ - ויתקין 28
1 - 0017-21	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28

מוסד תכנון המוסמך לדון בבקשה: הועדה המקומית תל-אביב – יפו

לדרפט מצורפים חוות דעתם של שמאי הוועדה אדי גרשטיין ורון שחר וחוו"ד משפטית מטעם ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב ועו"ד יצחק קדושים ובה מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע:

בתאריך 21/07/2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
בתאריך 13/11/2019 בישיבה מס' 19-0018-ב' החלטה מס' 2 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 12/2/2020 בישיבה מספר 20-0002-ב' החלטה מספר 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 5/8/2020 בישיבה מספר 20-0014-ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 21/10/2020 בישיבה מספר 20-0019-ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
בתאריך 10/3/2021 בישיבה מספר 21-0006-ב' החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית צ'.

פרטי הנכס התובע:

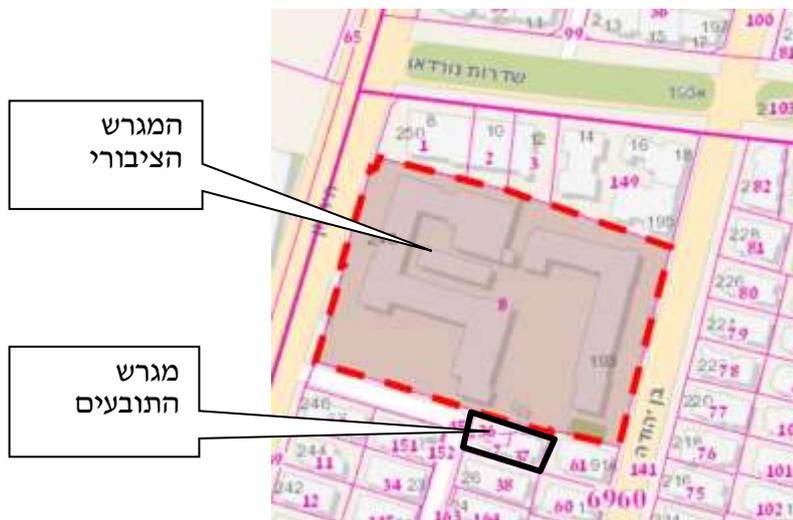
גוש: 6960 חלקה: 7, 36, 37.
כתובת: רחוב ויתקין מס' 28.
בעלים: זסלר יהושע, זסלר אביב אברהם, עציוני ציפורה

פרטי המגרש הציבורי:

חלקה 8 בגוש 6960 ביעוד מגרשים ציבוריים בהתאם לתכנית צ'.

מס' החלטה	התוכן
21/07/2021	צ - ויתקין 28
10017-221 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28

תרשים סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
3,000,000 ש"ח

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים שלומי מערבי):

- פגיעה בגין הגדלת צפיפות (הגדלת זכויות בנייה) בשיעור של 5%.
- פגיעה בגין הרחבת שימושים בשיעור של 2%.
- פגיעה בגין אובדן פרטיות בשיעור של 3%.
- פגיעה בגין הסרת נוף לים בשיעור של 5%.

מסקנות שמאי הוועדה המקומית:

לא חלה פגיעה בדירות המגורים של התובעים הנמצאות בבניין שברח' ויתקין 28, עקב אישור תכנית צ"צ" (507-0271700) ובנוסף קיימים אלמנטים משביחים.

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין ורון שחר:

זכויות הבניה במצב תכנוני קודם

שמאי התובעים ציין בעמוד 23 בסעיף 6.2.3 בחוות דעתו בנושא זכויות בניה במגרש הציבורי לפי תכנית מס' 58 כדלקמן:

התכנית אינה מגדירה את זכויות הבניה במגרש ציבורי לבניין.

מס' החלטה	התוכן
21/07/2021	- צ - ויתקין 28
1 - - 0017-21	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28

בהתייחס לטענה זו יש לציין כי בתכנית 58 נקבע כי במגרשים המשמשים למטרות ציבוריות אחוזי הבניה יהיו 50% ובמגרשי פינה 60%.

המגרש הציבורי גובל ברובו באזור מגורים 1 ובאזור מסחרי 1 בו מספר הקומות המותרות הינו 3 קומות. לכן, גם במגרש הציבורי מותרת הקמת 3 קומות. לראיה, באזור מגורים 1 ובאזור מסחרי 1 מותרת הקמת בניינים ציבוריים ובניינים לאסיפות ציבוריות בני 3 קומות. (ראו החלטת ועדת ערר 5678/14 - גרוס נ' הועדה המקומית תל אביב). ראייה נוספת הינה כי הועדה המקומית נתנה היתרי בניה להקמת מבנים בני 3 - 4 קומות במגרש בציבורי.

לפיכך, סה"כ זכויות הבניה במגרש הינן בשיעור של 180% (60% לקומה למגרש פינתי * 3 קומות) שטח עיקרי, ובנוסף שטחי שרות כפי שנקבעו בהחלטת הועדה המקומית משנת 1996. (שמאי התובעים לא הזכיר החלטה זו בחוות דעתו).

כמו כן, במגרש הציבורי הנדון מאחר והוא מגרש פינתי, אין קו בנין אחורי (אלא רק קו בנין קדמי וצדדי) ולכן אין מגבלה לגבי גובה הבנין במגרש הציבורי כל עוד הוא בן 3 קומות (על קומת עמודים מפולשת) כאמור. אין מגבלה בתכנית לגבי גובה כל קומה בבנין..

בנוסף, לפי החלטת הועדה המקומית לתוספת שטחי שרות, הותרה הקמת מבנים ומתקנים על הגג לפי הוראות תכנית "ג", דהיינו בגובה של 4 מ' מרצפת פני הגג.

לפיכך, במצב התכנוני הקודם לא נקבעה מגבלה לגובה הבנין המירבי המותר במגרש הציבורי לפי תכנית 58 כאמור, אלא הותר בנין בן 3 קומות מעל קומה מפולשת ללא הגבלת גובה, כאשר בקומה העליונה היה ניתן להקים אולם ספורט בגובה של כ-10 מ' ובתוספת 4 מ' עבור מבנים ומתקנים על הגג, כך שגובה המבנה הכולל במצב קודם הינו דומה (ואף עשוי להיות גבוה יותר) לגובה מבנה בית הספר המתוכנן במצב חדש.

8.1 התייחסות לראש נזק - הגדלת זכויות הבניה (הגדלת צפיפות)

שמאי התובעים קבע ראש נזק בגין הגדלת זכויות הבניה (הגדלת צפיפות).

כאמור לעיל, במצב קודם השטח העיקרי המותר לפי תכנית 58 הינו 180% שטח עיקרי ובמצב חדש לפי תכנית "צ" השטח העיקרי הינו 200% ובנוסף 20% עבור שימושי מסחר ובסה"כ 220%. תוספת שטח של 40% שטח עיקרי (המהווה תוספת של 22.2% לזכויות הבניה הקיימות) אינה משנה את אופי הבינוי בסביבה. שטחי השרות במצב קודם הינם 63% (35% מהשטח העיקרי כמקובל) ובמצב חדש 77% כך שאין הבדל גדול בשטחי השרות בשני מצבי התכנון.

מעבר לכך נציין, כי בפסיקה נקבע כי הגדלת הצפיפות אינה מהווה ראש נזק בתביעה לירידת ערך.

8.2 התייחסות לראש נזק - הרחבת השימושים

שמאי התובעים קבע ראש נזק בגין הרחבת השימושים, בין היתר, לשימושים למעונות סטודנטים ודיוור מוגן ושימושים מסחריים. שמאי התובעים לא הוכיח כי שימושים אלו הינם שימושים פוגעים.

כבר במצב התכנוני הקודם הותרו במגרש הציבורי לפי תכנית 58 שימושים רבים ומגוונים

התוכן	מס' החלטה
ז - ז - ויתקין 28	21/07/2021
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28	1 - - 2017-0017

הכוללים, בין היתר, שימושים ציבוריים למיניהם, בית חולים, בית מדרש, בית ספר, תערוכה פומבית, בנק ועוד. השימושים שהותרו במצב הקודם מאופיינים באינטנסיביות שימוש גבוהה ומשמעותית, בין היתר כדוגמת בית חולים או בית כנסת, מסגד, בנק, בית מלון, אכסניה, מסעדה, בית מחסה, תיאטרון, קולנוע ועוד.

עוד יוסף כי גם באזור נכס התובעים הותרו במצב התכנוני הקודם שימושים רבים וביניהם, בית חולים, בית ספר, בית מדרש, ספריה ציבורית, תערוכה ציבורית, בנק, תיאטרון, קולנוע, אולם קונצרטים, אולם למחולות, מקום לאסיפות ציבוריות, בית כנסת, מסגד וכן בניינים מסחריים. לפי רשימת השימושים המותרים, לפי תכנית 58, באזור דירות 1 מותרים שימושים, בין היתר, לחנות מכולת, בית מרקחת, מעבדות בקטריולוגיות, חימום ופתולוגיות, בנקים ובתי מלון. לפי רשימת השימושים המותרים באזור מסחרי 1 מותרים שימושים נוספים, בין היתר, מסעדות ובתי קפה, חנויות למיניהן, מעבדות תעשיתיות, בתי שעשועים ציבוריים, משאבות בנזין ובתי מלאכה לבגדים וללבינים. כמו כן הותרו במצב התכנוני הקודם שימושים מסחריים כדוגמת בנק, מסעדה, בית מלון. כך שכבר במצב התכנוני הקודם, הותרו במגרש הציבורי ובאזור נכס התובעים שימושים מגוונים ורבים. השימושים שהותרו במצב הקודם מאופיינים באינטנסיביות שימוש גבוהה ומשמעותית, בין היתר כדוגמת בית חולים או בית כנסת, מסגד, בנק ועוד הפעילים הן בשעות היום והן בשעות הערב.

בנוסף לכך, בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיור מוגן ומעונות סטודנטים מותרים בהליך לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה, ומשכך אין לתבוע ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק בגין שימושים אלו [ראו: ערר 9029/09 שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו, 14.2.2010)].

לאור כל האמור, יש לדחות את ראש נזק זה.

התייחסות לראש נזק - פגיעה בפרטיות

התובעים לא פירטו ולא הוכיחו את הפגיעה.

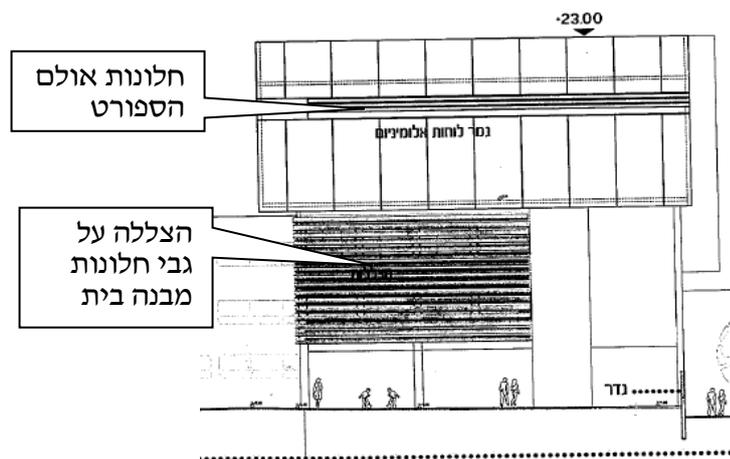
מבלי לגרוע מהאמור, שמאי התובעים לא הביא בחשבון כי כבר במצב קודם לא הייתה קיימת פרטיות לבנין המגורים, וזאת מאחר ובמצב התכנוני הקודם לפי תכנית 58 הותרה הקמת מבנה ציבורי בן 3 קומות מעל קומה מפולשת וללא הגבלת גובה הבנין בתוספת מבנים ומתקנים על הגג בגובה של 4 מ' הפונה לנכס התובעים.

להלן תמונה של מבנה בית הספר הקיים כפי שצולמה מהדירה בקומה העליונה בנכס התובעים ממנה ניתן לראות כי כבר במצב קודם חלוונות מבנה בית הספר פנו לנכס התובעים ולא היתה פרטיות:



כמו כן, בדירות המזרחיות והמערביות בבנין, יש רק חלון אחד בדירה הפונה לכיוון המגרש הציבורי ולכן אין כמעט חשיפה למגרש הציבורי.

במצב חדש לפי תכנית עיצוב 4683 גובה הבנין הינו 23 מ', אך ניתן לראות בתכנית העיצוב כי חלונות המבנה הפונים לרח' ויתקין מכוסים בהצללה ובנוסף החלונות באולם הספורט בקומה ג' נמצאים בחלק העליון של האולם שגובהו כ-10 מ' כך שלא ניתן להביט דרכם החוצה. בכך יש שיפור בפרטיות ביחס למצב קודם.



בנוסף, בפסיקה נקבע כי אין לתובעים זכות מוקנית לפרטיות.

8.3 התייחסות לראש נזק - הסתרת נוף לים

שמאי התובעים קובע פגיעה בגין הסתרת נוף לים. טענה זו נטענה על ידו בעלמא ללא כל פירוט.

התובעים לא פירטו ולא הוכיחו את הפגיעה.

מס' החלטה	התוכן
21/07/2021	צ - ויתקין 28
1 - 21-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28

מבלי לגרוע מהאמור, בהתייחס לטענה זו יש לציין כי מבנה בית הספר אינו מסתיר את הנוף לדירות הפונות למערב, וזאת מאחר והוא נמצא מצפון מערב לבנין. הדירות בבנין הפונות לצפון וניתן לצפות מהן באופן חלקי לכיוון צפון-מערב אינן נפגעות, וזאת מאחר ומבנה בית הספר הקיים הינו יותר גבוה מגובה בנין המגורים.

לכן גם במצב קודם היתה הסתרת נוף לים לכיוון צפון מערב.

כמו כן, לאחר ביקור שנערך בדירה בקומה העליונה עולה כי לא נשקף כלל נוף לים, וזאת מאחר וקיימת צמחיה המסתירה את הים כפי שיוצג בתמונה הבאה:



נוף הנשקף מהדירה בקומה העליונה לכיוון צפון-מערב

בהתחשב במצב התכנוני הסטטוטורי הקודם לפיו היה ניתן להקים מבנה בן 3 קומות מעל קומה מפולשת וללא הגבלת גובה המבנה במגרש הציבורי, לא היה ניתן לצפות מנכס התובעים לנוף כלשהו.

עוד יש לציין, כי שמאי התובעים קבע פגיעה בשווי נכס התובעים בכללותו, ולא הפריד בפגיעה לכאורה בתצפית לנוף לים בין דירות הפונות לכיוון מערב לבין דירות שאינן פונות לכיוון מערב שבהן לא אמורה להיות מחלוקת כי אין פגיעה בתצפית לנוף לים.

בנוסף, בפסיקה נקבע כי אין לתובעים זכות מוקנית לנוף.

8.4 פוטנציאל קבלת זכויות מכח תמ"א 38

לטענת שמאי התובעים בחישוב שווי הנכס הנדון, יש להביא בחשבון זכויות בניה פוטנציאליות מכח תמ"א 38.

לטענתנו, בחישוב השווי במצב קודם אין להביא בחשבון זכויות בניה מכח תמ"א 38 וזאת מהסיבות הבאות:

- זכויות הבניה מכח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות והן מותנות בשיקול דעת של הועדה המקומית והועדה המקומית רשאית לסרב לתת היתר. כך נקבע בפסיקה.

מס' החלטה	התוכן
21/07/2021	צ - ויתקין 28
1 - - 221-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28

-
-
- הוראות תמ"א 38 משתנות מזמן לזמן ולכן קיים סיכוי שהמבנה הבנוי על החלקה יוחרג מתחולתה של תמ"א 38. כמו כן, תקן 413 העוסק בחיזוק המבנים משתנה מידי פעם לדוגמא, בגיליון תיקון מס' 6 של תקן 413 נקבע כי מבנה נמוך קיים הינו מבנה חד קומתי או דו קומתי ששטח הבניה הכולל שלו קטן מ-400 מ"ר הנמצא באזור שבו מקדם התאוצה האופקית (Z) הינו קטן או שווה ל-0.06 (בין היתר באזור תל אביב) ולכן תקן 413 אינו חל עליו. לפיכך, היה קיים סיכוי שהמבנה הבנוי על החלקה יוחרג מהוראות התקן והוא לא יקבל זכויות של תמ"א 38. לכן, גם מסיבה זו יש לראות בזכויות של תמ"א 38 כזכויות שאינן מוקנות.
- בהערכת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה אין להביא בחשבון פוטנציאל לתוספת זכויות בניה, כולל פוטנציאל מתמ"א 38, וזאת כפי שנקבע בפסיקה (בערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הועדה המקומית חדרה).
- לכן, בהתאם לפסיקה מאחר ולא אושרה בקשה להיתר בנכס הנדון בתאריך הקובע, אין להביא בחשבון פוטנציאל לקבלת זכויות מכח תמ"א 38.

אלמנטים משביחים בתכנית "צ"

- בתכנית "צ" קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב התכנוני הקודם אשר לא הובאו בחשבון בחוות דעת שמאית התובעים:
- במצב חדש לפי תכנית "צ" במגרש ששטחו עולה על 2 דונם כבענייננו תתאפשר בניית חניה ציבורית תת-קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי.
 - במצב חדש לפי תכנית "צ" תנאי למתן היתר בניה הינו עמידה בהנחיות הועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא, וזאת לעומת המצב התכנוני הקודם בו לא היתה הוראה כזאת.
- בפסיקה נקבע כי בחישוב הפגיעה יש להביא בחשבון גם אלמנטים משביחים.

חוו"ד ב"כ הוועדה המקומית עו"ד אירית יומטוב:

התביעה לרבות חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים

לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971), קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על

מס' החלטה	התוכן
21/07/2021	צ - ויתקין 28
1 - 0017-21	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28

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

- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין [ראו למשל: ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח', מו(4) 627, 643; ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד מז(2) 402, עמ' 410-411 (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"); החלטת ועדת הערר (מחוז מרכז) 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומנס נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא ואח'; ערר (ת"א) 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל-אביב (פורסם בנבו, 12.5.20)].
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעים אינה מביאה בחשבון יסודות משביחים שמקורם בתכנית, ומופיעים בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כגון בניית חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש ציבורי, הוספת תנאי למתן היתר בניה שהינו עמידה בהנחיות הוועדה המקומית לנושא תכנון ובניה ירוקה ובת קיימא (וזאת לעומת המצב הקודם בו לא הייתה הוראה כזאת).
- נוכח האמור, יש לאמץ את חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולקבוע כי חוות דעת שמאי התובעים לוקה בפגם מהותי אשר יש בו כדי להביא לפסילתו.
- כמו כן, יש לדחות מכל וכל את ניסיונו של שמאי התובעים להעריך את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בשווי המקרקעין באמצעות הפעלת מקדמים תיאורטיים וערטילאיים על שווי המקרקעין, תוך התבססות על שומות וללא כל אבחון ויישום מתאים שיציג את רלוונטיות מאפייני השומות שהציג שמאי התובעים ביחס לפגיעה הנטענת לכאורה.
- כלל ידוע הוא כי הסתמכות על שומות אחרות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. על התובע הנטל לתמוך את טענתו לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, ביישום באופן מדויק של מאפייני השומות על המקרקעין הנדונים (ראו עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04).
- לעניין זה יפים הם דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז תל אביב, עו"ד כרמית פנטון, בערר (ת"א) 95193/07 חוה אקירוב ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 30.5.10) (להלן: "עניין אקירוב").
- ובענייננו, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שמאי התובעים לא ביצע ניתוח והשוואת המאפיינים בשומות שהציג בשומתו ביחס למאפייני המקרקעין הנדונים ולא הציג כיצד הם מתאימים לענייננו. כלל השומות אשר הובאו על ידי שמאי התובעים אינן רלוונטיות למקרקעין ויש לדחות מכל וכל את ניסיון יישומם השגוי על המקרקעין.
- האמור נכון גם לגבי הפסיקות שצוינו בחוות דעת שמאי התובעים. שמאי התובעים לא ביצע ניתוח, פירוט או יישום הפסיקה שצוינה על ידו ביחס לפגיעות הנטענות, דבר,

מס' החלטה	התוכן
21/07/2021	ז - ויתקין 28
1 - 21-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28

שלי הפסיקה, מהווה כשלעצמו נימוק מספיק לדחיית הטענה.

- בנוסף, כמפורט בהמשך חוות דעת זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעים בהצגת המצב התכנוני הקודם הנכון לרבות, בהצגת זכויות הבנייה המותרות במצב התכנוני הקודם וכאשר התבסס על הערכתו זו כאמור. על כן, יש לדחות מכל וכל את קביעותיו של שמאי התובעת ביחס למצב התכנוני הקודם ולקבוע כי נפל בחוות דעת שמאי התובעים פגם מהותי היורד לשורש העניין המביא לבטלותה.

- יתרה מכך, ומבלי לגרוע מהאמור, כמפורט בהמשך חוות דעת זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעת גם בתחשיבו בחוות דעתו ובהערכת שווי נכס התובעים.

- בענייננו כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעים חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

למען הסדר הטוב ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נתייחס להלן גם לגופן של טענות

תביעת התובעים

התייחסות לראשי הנזק הנטענים על ידי התובעים

שגה שמאי התובעים בהצגת זכויות הבנייה המותרות במצב התכנוני הקודם

- כאמור לעיל וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעים בהצגת זכויות הבנייה המותרות במגרש הציבורי במצב התכנוני הקודם וכאשר התבסס על הערכתו זו כאמור.

- בין היתר, שגה שמאי התובעים בקביעתו כי תכנית 58 אינה מגדירה זכויות בנייה ביחס למגרש הציבורי (עמ' 23 לחוות דעת שמאי התובעים). יוער כי יחד עם קביעתו השגויה של שמאי התובעים כי תכנית 58 אינה מגדירה זכויות בנייה למגרש הציבורי כאמור, קבע שמאי התובעים כי אחוזי הבנייה במגרש הציבורי במצב התכנוני הקודם הן בשיעור של כ-97%, וגם בכך שגה (שגיא מתמשכת).

- סעיף 63(ג) לתכנית 58 קובע כי אחוזי הבנייה במגרשים לבניינים המשמשים למטרות ציבוריות הן 50% במגרשים רגילים ו-60% במגרשי פינה (כבענייננו).

- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, המגרש הציבורי גובל באזור מגורים ובאזור מסחרי בהם מספר הקומות המקסימלי הינו 3 קומות [ראו לעניין זה ערר 5678/14 רוטי גרוס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - תל אביב (פורסם בנבו, 2.12.2014) (להלן: "עניין גרוס")].

- כעולה מהאמור, וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, סה"כ אחוזי הבנייה במגרש הציבורי הינן 180% (שהם 60% כפול 3 קומות) בתוספת שטחי שירות בהתאם להחלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות כאמור לעיל המהווים כ-35% מהשטח העיקרי (לפי המקובל בבנייני משרדים ו/או ציבוריים ובניינים שאינם למגורים). בהקשר זה יוער כי שמאי התובעים לא הציג ולא הביא בחשבון את ההחלטה האמורה בחוות דעתו ובכך שגה בהצגת המצב התכנוני הקודם לאשורו.

מס' החלטה	התוכן
21/07/2021	צ - ויתקין 28
1 - - '21-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28

- בנוסף, שגה שמאי התובעים גם כאשר הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם במגרש הציבורי תכסית בשיעור 36% בלבד. כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב התכנוני הקודם במגרש הציבורי, התכסית המותרת במגרש הציבורי לשטח עיקרי הינה 60% (לפי תכנית 58).
- כמו כן, כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה, במצב התכנוני הקודם במגרש הציבורי בהתאם לתכנית 58 וההחלטה על תוספת שטחי שירות, מותרת הקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ללא הגבלת גובה המבנה וללא הגבלת גובה קומה ובתוספת 4 מ' עבור מבנים ומתקנים על הגג.
- לאור האמור, אך מטעמים אלו יש לדחות מכל וכל את קביעותיו של שמאי התובעת ביחס למצב התכנוני הקודם ולקבוע כי נפל בחוות דעת שמאי התובעים פגם מהותי היורד לשורש העניין המביא לבטלותה.

טענת הגדלת צפיפות

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת).
- כאמור לעיל, שמאי התובעים לא הציג בחוות דעתו את המצב התכנוני הקודם לאשורו והתבסס על מצב תכנוני קודם שגוי, דבר המהווה כשלעצמו פגם המביא לבטלותה של חוות דעתו.
- כמו כן, טענה זו נטענה בעלמא ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחשים).
- לא זו אף זו, יובהר ויודגש כי בהתאם לפסיקה, הגדלת הצפיפות אינה מהווה כשלעצמה ראש נזק עצמאי בתביעה לירידת ערך לפי ס' 197 לחוק ואינה מהווה כשלעצמה פגיעה בתכנון מקרקעין, אלא יש להוכיח כי הצפיפות שנגרמה על ידי התכנית הביאה לפגיעה באחת מתכונות המקרקעין אשר הוכרו בפסיקה [ראו לעניין זה: ערר 95021/11 סגל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 31.7.17); ערר 9028/13 עודד שמחי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה מצפה אפק (פורסם בנבו, 8.1.18)].
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, אף אם נבחן לגופה את טענת הגדלת הצפיפות (כנטען על ידי התובעים), הרי שכאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, המדובר בתוספת זכויות לא משמעותית, אשר בניגוד לנטען על ידי שמאי התובעים, כלל אינה משנה את אופי מבני הציבור.
- לאור כל האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין הפגיעה הנטענת עקב הגדלת הצפיפות (המוכחשת).

טענת הרחבת שימושים

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב הרחבת השימושים (המוכחשת) לכאורה.
- טענה זו נטענה בעלמא ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחשים).
- יובהר כי כבר במצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תכנית צ', תכנית 58 התיירה שימושים רבים ומגוונים במגרש הציבורי (לרבות שימושים ציבוריים למיניהם) ובין היתר, בית חולים, בית מדרש, בית ספר, תערוכה פומבית וبنק ועוד. השימושים שהותרו במצב הקודם מאופיינים באינטנסיביות שימוש גבוהה ומשמעותית, בין היתר

מס' החלטה	התוכן
21/07/2021	ז - ז - ויתקין 28
1 - 1 - 0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28

- כדוגמת בית חולים או בית כנסת, מסגד, בנק, בית מלון, אכסניה, מסעדה, בית מחסה, תיאטרון, קולנוע ועוד הפעילים הן בשעות היום והן בשעות הערב.
- כך גם כבר במצב התכנוני הקודם, כמפורט בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית, הותרו באזור נכס התובעים שימושים רבים ומגוונים הכוללים בין היתר, את השימושים המוזכרים לעיל וכן, שימושים רבים נוספים בעל עצימות שימוש גבוהה כגון, בניינים מסחריים, חנות מכולת, בית מרקחת, מעבדות בקטריולוגיות, חימום ופתולוגיות, בתי קפה, חנויות למיניהן, מעבדות תעשייתיות, בתי שעשועים ציבוריים, משאבות בנזין ובתי מלאכה לבגדים וללבנים.
- זאת ועוד, יובהר כי בהתאם לאמור בסעיף 6.1.7 להוראותיה של תכנית צ', השימושים לדיון מוגן ולמעונות סטודנטים אינם מוקנים אלא מותנים, אינם חלק מהזכויות במועד הקובע וכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149. היינו, מתוקף היותם שימושים מותנים כאמור, אין לראות בהם כשימושים מוקנים מותרים במועד אישור התכנית. יצוין כי ההליך הינו הליך הכולל פרסום ודיון בהתנגדויות הציבור, ככל שיהיו, ואין וודאות ששימושים אלה יאושרו בסופו של דבר.
- הווי אומר, בהתאם לסעיף 6.1.7 להוראות תכנית צ', השימושים לדיון מוגן ומעונות סטודנטים הינם שימושים מותנים הכפופים להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשלא ננקט הליך לאישורן, הרי שאין פגיעה.
- יפים הם לענייננו דבריה של יו"ר ועדת ערר מחוז מרכז, עו"ד כרמית פנטון בערר 9029/09 שרית סרוסי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה (פורסם בנבו, 3.5.2011).
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב הרחבת השימושים (המוכחשת) לכאורה.

פרטיות

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה בפרטיות לכאורה.
- בפתח ההתייחסות לטענת הפגיעה בפרטיות, יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעים נטען לפגיעה בפרטיות בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו ושיעורה (המוכחש), ביחס למצב התכנוני הקודם ערב אישור תכנית צ', יפים הם לענייננו דבריה של יו"ר ועדת הערר מחוז תל אביב, עו"ד גילת אייל, בערר (ת"א) 95061/13 אדריאן ושושנה בלומנטל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 9.8.17) (להלן: "עניין בלומנטל").
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, חוות דעת שמאי התובעים מתעלמת מהעובדה כי כבר במצב התכנוני הקודם לא הייתה פרטיות לנכס התובעים וזאת, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין היתר, מכיוון שכבר במצב התכנוני הקודם הותרה במגרש הציבורי הקמת מבנה ציבורי בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ללא הגבלת גובה המבנה (ובתוספת 4 מ' עבור מבנים ומתקנים על הגג כאמור).
- כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כבר במצב התכנוני הקודם, ניתן להבחין כי חלונות מבנה בית הספר (הבנוי על המגרש הציבורי) פונים לכיוון נכס התובעים.
- יוסף ויובהר כי לדירות המזרחיות והמערביות בנכס התובעים אין כמעט חשיפה למגרש הציבורי מאחר שלדירות הנ"ל ישנו רק חלון אחד הפונה לכיוון המגרש הציבורי.
- כמו כן, כאמור לעיל, כבר במצב התכנוני הקודם הותרו בסביבת נכס התובעים

מס' החלטה	התוכן
21/07/2021	צ - ויתקין 28
1 - - 0017-21	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28

שימושים רבים ומגוונים בעלי עצימות שימוש גבוהה אשר מקים פוטנציאל סטטוטורי שמטבעו מקים צפי למשוך מבקרים רבים ותנועה מוגברת בסביבת נכס התובעים וכתוצאה מכך לחוסר פרטיות.

- זאת ועוד, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אף אם נבחן את תכנית העיצוב תעא/צ/4683 (1) במצב התכנוני החדש, הרי שאין כל פגיעה בפרטיות ביחס לנכס התובעים אלא ניתן לומר כי ביחס למצב התכנוני הקודם התכנון בתכנית העיצוב דווקא משפר את הפרטיות של נכס התובעים שכן מתכנית העיצוב עולה כי חלונות המבנה הציבורי הפונים לכיוון רחוב ויתקין מכוסים בהצללה. בנוסף, החלונות באולם הספורט בקומה ג' במבנה הציבורי ממוקמים בחלקו העליון של האולם בגובה 10 מ' מרצפת הקומה ומשכך לא ניתן להביט דרכם אל מחוץ למבנה.
- בהתאם לכל האמור לעיל, הרי שכבר במצב תכנוני קודם, לא נהנה נכס התובעים מפרטיות ולכן לא ניתן לטעון לפגיעה בפרטיות ומבלי לגרוע מהאמור, התובע לא הוכיח את טענתו לפגיעה בפרטיות ומשכך יש לדחות מכל וכל את טענתו זו.

חסימת נוף לים

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים כי קיימת פגיעה בגין חסימת נוף לים לכאורה.
- בחוות דעת שמאית התובעים נטען לפגיעה בנוף בכלליות, בעלמא, ללא תימוכין ו/או ביסוס ומבלי להצביע על פגיעה ספציפית ומשמעותית ומבלי לבסס פגיעה נטענת זו, ולכן יש לדחות את הטענה מן הטעם הזה בלבד. יפים בענייננו הם דבריה של יו"ר ועדת הערר מחוז תל אביב, עו"ד גילת אייל, בעניין בלומנטל.
- לאור האמור, יש לדחות על הסף את הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין חסימת נוף לים.
- מבלי לגרוע מהאמור ולמעלה מן הנדרש, נבחנה הפגיעה הנטענת (והמוכחשת) בגין חסימת נוף לים.
- כמפורט וכמוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מבנה בית הספר במגרש הציבורי אינו מסתיר את הנוף לדירות נכס התובעים הפונות לכיוון מערב שכן, המבנה ממוקם מכיוון צפון מערב לנכס התובעים. כך גם מבנה בית הספר במגרש הציבורי אינו מסתיר את הנוף לדירות נכס התובעים הפונות לכיוון צפון הפונות לכיוון צפון-מערב שכן, מדירות אלו ניתן לצפות לכיוון צפון-מערב רק באופן חלקי ובכל מקרה, מבנה בית הספר הקיים שהינו בגובה 27 מ' (אבסולוטי – מגובה פני הים) גבוה יותר מגובה מבנה נכס התובעים שהינו בגובה 25 מ' (אבסולוטי – מגובה פני הים). משכך, כבר במצב התכנוני הקודם כלל לא נהנה נכס התובעים מנוף לים.
- לא זו אף זו, כמוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, מביקור שמאי הוועדה המקומית בנכס התובעים עולה כי אף ממבט לכיוון צפון-מערב מהדירה בקומה העליונה בנכס התובעים כלל לא נשקף נוף לים שכן, אף מחתך הצפייה לכיוון צפון מערב כאמור (שהינו חתך צפייה חלקי כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית) קיימת צמחייה גבוהה המסתירה את הנוף לים.
- יוסף שוב כי כאמור בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בהתחשב בכך שבמצב התכנוני הקודם הותרה במגרש הציבורי הקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ללא הגבלת גובה המבנה כאמור, הרי שכבר במצב התכנוני הקודם לא ניתן לצפות לנוף כלשהו מנכס התובעים.
- יובהר כי כבר במצב התכנוני הקודם נכס התובעים כלל לא נהנה מנוף לים.

מס' החלטה	התוכן
21/07/2021	צ - ויתקין 28
1 - - 21-0017	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28

- עוד יוסף כי שמאי התובעים לא ביצע הפרדה והבחנה ביחס לטענת הפגיעה בנוף (המוכחשת) בעת הערכתו את שווי הנכס בין דירות נכס התובעים הפונות לכיוון מערב לבין דירות נכס התובעים, שאינן פונות לכיוון מערב, שבהן אין מחלוקת כי אין ולא יכולה להיות פגיעה בנוף לים, ובכך שגה אף לעמדתו המוכחשת.
- יתרה מזו, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין [ראו בין היתר עניין ברעלי; ערר (מרכז) 23/09 מיכל ודביר הרמלך נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות (פורסם בנבו, 2.9.09); ערר (י-ם) 240/06 נעמי דריזין ברנובר נ' בלזברג מרק ושנטל (פורסם בנבו, 8.1.08); ערר 185/07 אלטמן נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 24.8.09); ערר 95065/07 אדרי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 27.4.10); ערר 95038/09 רוזנברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן (פורסם בנבו, 8.7.12); ערר 9015/12 אורן ניר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון (פורסם בנבו, 22.10.13); ערר (מרכז) 9030-08-18 אלבאום איון ויונה ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון (פורסם בנבו, 21.2.2019)].
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת התובעים בתביעת הפיצויים בעניין פגיעה עקב חסימת נוף לים (המוכחשת) לכאורה.

שגה שמאי התובעים בהערכת שווי נכסי התובעים

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעים הנטענת בחוות דעת שמאי התובעים, כמפורט בחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.
- מבלי לגרוע מהאמור ובנוסף למפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, בין היתר, יש לדחות מכל וכל הערכת שווי הלוקחת בחשבון זכויות מכח תכניות שאינן בתוקף ו/או זכויות לא מוקנות ולא וודאיות לרבות, זכויות מכח תמ"א 38, אשר כידוע ובהתאם לדין, אינן זכויות מוקנות אלא זכויות מותנות, שבין היתר, תלויות בשיקול דעת הוועדה המקומית [ראו לעניין זה למשל: ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020); ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית חדרה].
- כן, כמפורט בחוות דעת שמאי התובעים, יש לדחות מכל וכל את הערכת שווי נכס התובעים בחוות דעת שמאי התובעים אשר לוקחת בחשבון שטח שהוקם ללא היתר כדין, ובענייננו, תוספת השטח בקומה ג' בנכס התובעים (כפורט בחוות דעת שמאי התובעים).
- מכאן, שבהיעדר היתר בניה כדין למגורים ביחס לשטח זה בנכס התובעים, הרי שלא קמה לבעלי הזכויות במקרקעין זכות לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק [ראו בר"מ 3903/07 אברהם ג'יאן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה (פורסם בנבו, 21.2.2008)].
- עוד יפים הם דבריו של בית המשפט העליון בע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' ברעלי, פ"ד מט(1) 469, 463 (1995) (להלן: "עניין ברעלי").
- אשר על כן ובהתאם לאמור, הרי שאך מטעם זה יש לדחות על הסף את תביעת הפיצויים ביחס לשטח זה.

נוכח כל האמור ולאור ההלכה הפסוקה, לפיה אין להסתמך על חוות דעת שמאית בתביעה לפי סעיף 197 לחוק שהינה תאורטית, איננה מבוססת ושבין היתר לוקה בפגמים מהותיים, יש לדחות את התביעה על הסף או למצער יש באמור כדי להשפיע על משקלה הראייתי של

מס' החלטה	התוכן
21/07/2021	- צ - ויתקין 28
1 - 0017-21	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית צ' - רחוב ויתקין 28

חוות דעת שמאי התובעים (ראו עת"מ (ת"א) 200/03 בנימין חקק ואח' נ' ועדת הערר לתכנון ולבניה מחוז ת"א ואח' (פורסם בנבו, 23.8.04).

קרבה למגרש הציבורי

- יובהר כי עוד במצב התכנוני הקודם, המגרש הציבורי היה בייעוד ציבורי שבו הותרו שימושים רבים ומגוונים וזכויות כמפורט לעיל ובחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית.
- מבלי לגרוע מכל האמור לעיל, יש לזכור כי שטחי מבני ציבור נועדו מלכתחילה ליתן מענה לצרכי השכונה ותושביה (ר' ערר (ת"א) 95007/16 לאה חכמי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב(פורסם בנבו, 22.4.2018)), כאמור גם בדברי ההסבר לתכנית צ'.
- המגמה שתופסת תאוצה כיום בארץ ובעולם הינה שילוב ועירוב שימושים בשכונות מגורים וקרבת בית מגורים לצרכים המגוונים של התושבים לרבות, קרבה לחנויות מכולת, קניונים, פארקים ציבוריים, חנויות מסחר אחרות וכן, קרבה למבני ציבור כגון מתנ"סים, בתי ספר, גנים וכו'.
- השקפה זו מאפשרת לתושבים לבצע את הפעולות היומיומיות שלהם בקרבת בית מגוריהם תוך כדי חיסכון במשאבים כגון זמן (למשל כתוצאה מהפחתת נסיעות), כסף ועוד.
- בהתאם להשקפה כאמור, מבנה הציבור הינו חלק אינטגרלי משכונת מגורים המאפשר פעילות יומיומית קרובה לבתי המגורים של התושבים באזור כמענה לצרכי השכונה ותושביה כאמור.
- הנה כי כן, גם מטעמים אלו דין התביעה לפיצויים להידחות.

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים עו"ד אירית יומטוב ועו"ד אור בן דיין וחוות דעת שמאי הוועדה מר אדי גרשטיין ומר רונן שחר ולדחות את התביעה לפיצויים מהטענות המפורטים מעלה.

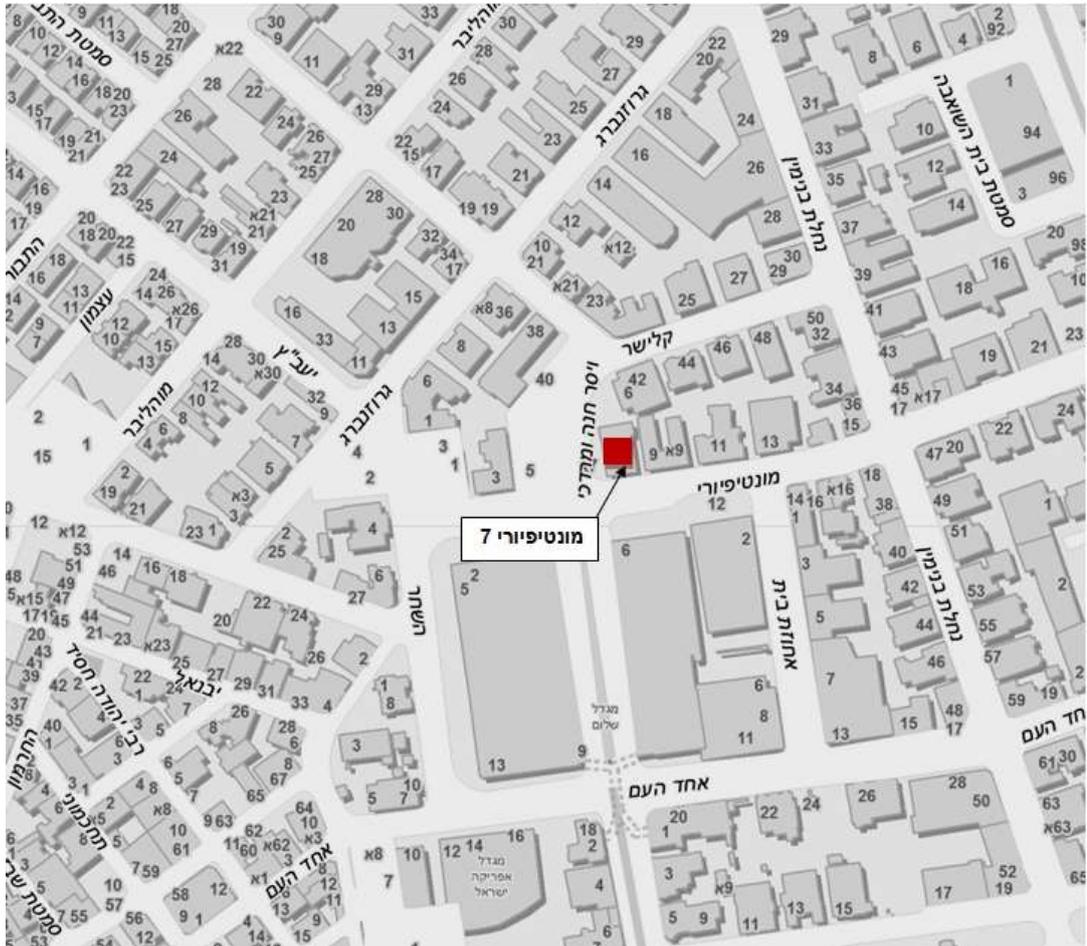
מוסד התכנון המוסמך לדון בבקשה: ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל-אביב-יפו

מטרת הבקשה:

הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה .
תיקון בהחלטת ועדה להגדרת המגרש והפקעה של 4.60 מ' עד הגדר ולא כפי שאושר.

כתובת:

מונטיפיורי 7



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
השטח תפוס בחלקו על ידי גדר המבנה לשימור.	דרך מוצעת	4.60	567.00	פרטיים	30	6920

שטח הקרקע:

ראה הטבלה לעיל.

שטח הקרקע המופקע:

ראה הטבלה לעיל.

התוכן	מס' החלטה
- מונטיפיורי 7 דיון בדיווח ביטול הפקעה	21/07/2021 2 - 0017-21

בעלות:
י.ד.ו בע"מ

מצב השטח בפועל:
ראה הטבלה לעיל.

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י תוכנית 1200. אך בפועל השטח תפוס בחלקו על ידי גדר המבנה לשימור והבמה לרחוב וייסר. בהתאם לתוכנית השימור 2650'ב' סעיף 11.1 ג', אשר המבנה כלול בה, תבוטל ההפקעה וזכויות הבניה יחושבו על פי המגרש החדש, כפי שייקבע בהליך זה.

מצב חוקי:
גבולות המגרש יוגדרו על פי החלטת הועדה המקומית לאחר ביטול ההפקעה.

חוו"ד מה"ע:
ממליץ לאשר את הבקשה לביטול ההפקעה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-15'ב' מיום 08/07/2015 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0012-15'ב' מיום 08/07/2015 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:
אורלי אראל: תוכנית השימור ביטלה הפקעת דרך בתחום המגרשים בהם בנוי מבנה לשימור, ההפקעה מתבטלת וצריך להגדיר מגרש חדש – ענין טכני לחלוטין.

הועדה מחליטה:
לאשר הגדרת המגרש לפי סעיף 11.1 ג' בתוכנית השימור 2650'ב' באופן שההפקעה תבוטל וזכויות הבניה של המגרש יחושבו על פי המגרש החדש.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, שמואל גפן ושלמה מסלוואי.

דיון נוסף לתיקון שטח ביטול ההפקעה

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	שטח הפקעה בפועל במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6920	30	פרטיים	567.00	184	4.60 מ'	דרך מוצעת	השטח תפוס בחלקו על ידי גדר המבנה לשימור.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-20'ב' מיום 04/11/2020 תיאור הדיון:

שרון טרייגר: מדובר בתיקון של שטח הפקעה. בפרוטוקול הקודם היה רשום 4.60 מ"ר ומדובר בהפקעה של 184 מ"ר ומבטלים את שאר ההפקעה לפי תוכנית השימור סעיף 11.1. אופירה יוחנן וולק: מה ההבדל בין החלטה של 2015 הגדר היתה שם גם אז. שרון טרייגר: בהחלטה של 2015 היה רשום ששטח ההפקעה הוא 184 מ"ר ואנחנו רוצים להפקיע בפועל רק 4.60 מ"ר ולבטל 179.40 מ"ר. הראלה אברהם אוזן: ההפקעה שתבצע בפועל היא 4.60 מ"ר ? שרון טרייגר: הכל מטר רבוע

אורלי אראל: תוכנית השימור קבעה שאם יש בנינים, שבין הבנין לגדר הם נמצאים בתחום דרך כי היו הרחבות דרך, תוכנית השימור מאפשרת את ביטול ההפקעה ולשם כך צריך להגיע לוועדה ולהודיע שבתחום הזה ההפקעה מבוטלת. מדובר בתוכנית דרך ישנה.

התוכן	מס' החלטה
- מונטיפיורי 7 דיון בדיווח ביטול הפקעה	21/07/2021 2 - 0017-21

שרון טרייגר: אי אפשר לרשום תצ"ר שלא רשום השטח הנכון בו ביטלנו את ההפקעה.
דורון ספיר: איך תרחיבו את כל הדרך?
אורלי אראל: ברוב המקרים אנחנו מבטלים את רוב ההפקעה אבל נקודתית כאן תוכנית השימור קבעה בתחום הבניינים לשימור לא תהיה הרחבת דרך.
אסף אראל: היה רצון להפקיע דרך גדולה אבל בגלל שרוצים לשמור על החצר לשימור ולא לגעת בה אז מפקיעים רק חלק קטן ושומרים על החצר לשימור אם נפקיע נפגע בחצר.
אופירה יוחנן וולק: אני רוצה לראות את כל התוואי של הרחוב ומה יקרה אם נבטל את ההפקעה.
דורון ספיר: מה המשמעות של ביטול ההפקעה על אי הרחבת הדרך? איך נראית הדרך לפני ההפקעה ואיך תראה אחרי ההפקעה ואם לא מבצעים את ההפקעה איך הדרך תראה. האם יש פחות מדרכה, פחות שבילי אופניים, מה יש פחות?
מיטל להבי: על מה ויתרנו בהפקעה הזו.
שרון טרייגר: כבר היתה החלטה זה רק תיקון של גודל ההפקעה לא משנים דבר מהחלטה הקודמת.
(מעלים את ה-GIS)
שרון טרייגר: מראה את מונטיפיורי 7 מראה את ההפקעה, כאן הגדר מבטלים את ההפקעה עד הגדר.
דורון ספיר: תחום ההפקעה הוא התחום האדום? איך זה משפיע על הבניינים ליד?
שרון טרייגר: זה רחוב פינתי
דורון ספיר: זה לא משפיע על הרצף זה רק לטובת המבנה עצמו.
בישיבתה מספר 0020-20 ב' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר תיקון בהחלטת ועדה מתאריך 8.7.2015 להגדרת המגרש. ההפקעה הינה בשטח של 4.60 מ"ר עד הגדר.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי

לאחר אישור תת"ג על ידי מפ"י והטמעתו במערכת העירונית נמצא שההפקעה המסומנת נמצאת בתחום הדרך הרשומה ע"ש העירייה ולכן ההפקעה אינה נדרשת.

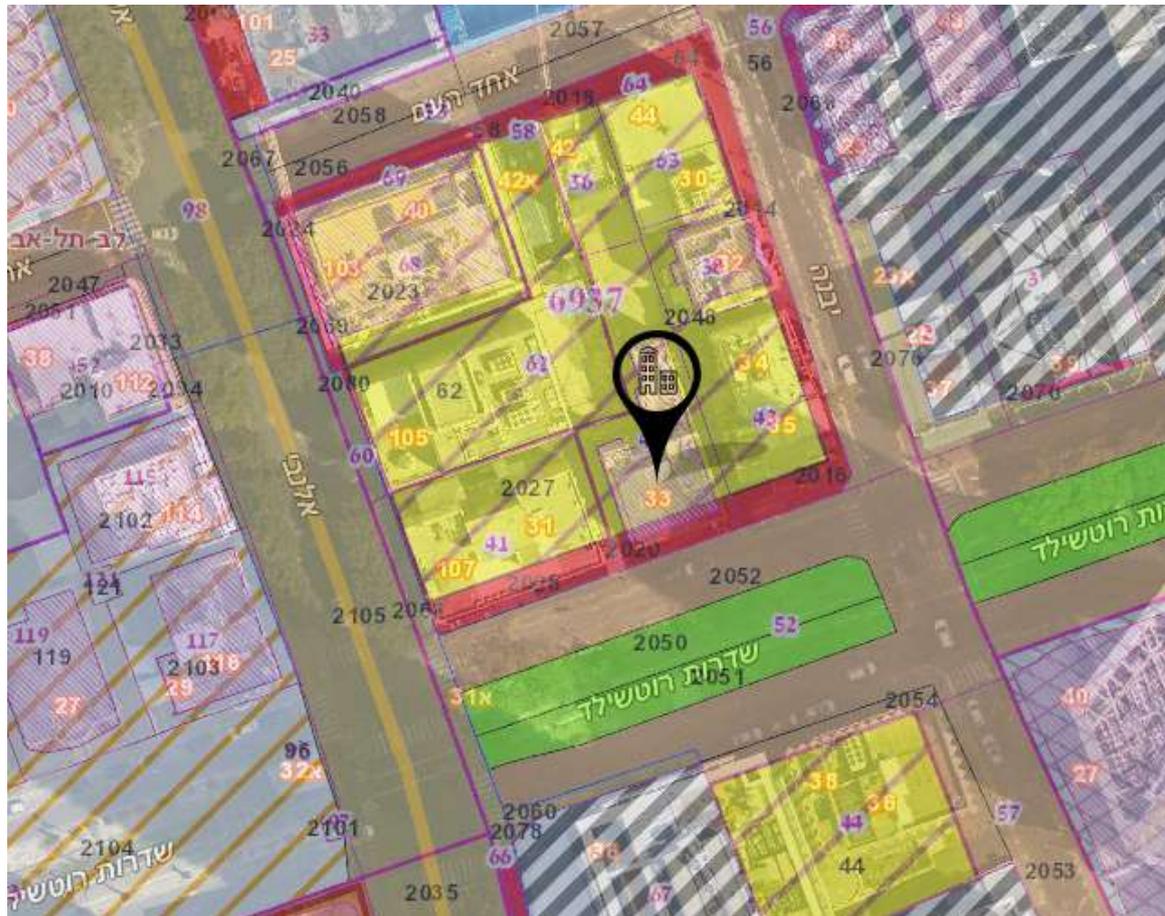
התוכן	מס' החלטה
- רוטשילד 33 - דיון בהגדרת מגרש לאחר ביטול הפקעה	21/07/2021
- רוטשילד 33 - דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה	3 - 0017 - 21

מוסד התכנון המוסמך לדון בבקשה: ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל-אביב-יפו

מטרת הבקשה:

הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה וביצוע יתרת הפקעה.

מיקום: רוטשילד 33



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח חלקה לאחר ביטול חלק מההפקעה (במ"ר)	שטח לביטול הפקעה הנדרש בפועל (במ"ר)	שטח ההפקעה במ"ר לפי תכנית 1881 (במ"ר)	שטח רשום (במ"ר)	בעלות	חלקה	גוש
השטח תפוס בחלקו על ידי גדר המבנה לשימור ובמה מוגבהת.	דרך מוצעת	582	53	71	600	פרטית	42	6937

שטח הקרקע:

ראה הטבלה לעיל.

התוכן	מס' החלטה
- רוטשילד 33 - דיון בהגדרת מגרש לאחר ביטול הפקעה	21/07/2021
- רוטשילד 33 - דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר ביטול הפקעה	3 - 0017-21

שטח הקרקע המופקע:
ראה הטבלה לעיל.

בעלות:
ליאורה שפר, רחל זייגר, מודי דניאל בונה

מצב השטח בפועל:
גוש 6937 חלקה 42.
שטח מגרש רשום – 600 מ"ר.
קיימת הפקעה מתכנית 1881 – 71 מ"ר.

מצב תכנוני קיים:
השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י תוכנית 1881, אך בפועל השטח תפוס על ידי גדר המבנה לשימור ובמה מוגבהת לרחוב רוטשילד.

רוטשילד 33 הוכרז לשימור במסגרת תוכנית השימור 2650. המבנה משלב במקור קומת הקרקע פעילה ומעליה מגורים. בתכנון המקורי קיימת מרפסת מוגבהת מהרחוב, משולב בה גינון ויחד הינם מבואה מקדימה למבנה. המבואות הקדמיות כמרפסות משולבות בהן צמחיה, ועמן הגדרות המקוריות בחזית המבנים לשימור הינם חלק אינטגרלי מערכי הנוף של מרכז העיר, המיטיבים עם הולכי הרגל ברחובות העיר.

מחלקת השימור ממליצה לצמצם את שטח ההפקעה הקדמי, ולשקם את המבנה והחצר הקדמית בהתאם לפרטים המקוריים, לאחר השלמה ואישור תיק התיעוד.

מצב חוקי:
בהתאם לתוכנית השימור 2650' סעיף 11.1ג', אשר המבנה כלול בה, תבוטל ההפקעה בחלקה וזכויות הבניה יחושבו על פי המגרש החדש, כפי שייקבע בהליך זה.
גבולות המגרש יוגדרו על פי החלטת הועדה המקומית לאחר ביטול חלק מההפקעה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י שימור מבנים)

ממליצים לאשר את ביטול ההפקעה חלקית (של 53 מ"ר מתוך הפקעה של 71 מ"ר) ולהגדיר את שטח המגרש בהתאם.

רוחב המדרכה הקיים יוותר אחרי ביטול ההפקעה - 3 מטר.

יש לשקם את המבנה והחצר הקדמית בהתאם לפרטים המקוריים, לאחר השלמה ואישור תיק התיעוד.

התוכן	מס' החלטה
ביטול תצ"ר ביהודה הלוי 68-70 דיון נוסף	21/07/2021 4 - - '21-0017

מוסד התכנון המוסמך לדון בנושא: הוועדה הקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
מיקום:



בעלי הקרקע / חלקות:

מ"ר	מספרי החלקות	
	441.71	
427.39		100

בעלי הקרקע:

חב' שי ודן דרין בע"מ.פ. 513033928.

תוכן הבקשה: ביטול תצ"ר ברח' יהודה הלוי 68-70, גוש 7103 חלקות 94,100

רקע:

בתיק הבניין היתר בניה מס' 20 מיום 13.4.1958 עבור הקמת בניין אחד בשתי החלקות עם 2 אגפים, 2 חדרי מדרגות ו-2 מבואות, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית עבור סה"כ 20 דירות, באגף הדרומי 8 דירות ובאגף הצפוני 12 דירות. הבניין רשום כבית משותף אחד על שתי החלקות ובו 20 תתי חלקות (בכל חלקה רישום משותף עם החלקה הנוספת).

בשנת 2016 ביקשו בעלי הזכויות לקדם בקשה לתוספת בניה לפי תמ"א 38 ובפניה אשר נעשתה לשירות המשפטי ביום 24.7.16 התבקש להגיש בקשה להיתר עם מפת מדידה אחת לשתי החלקות אך עם שני תיקי מידע נפרדים עבור כל חלקה. בהתאם למענה אשר ניתן ע"י השירות המשפטי ביום 7.8.16, הובהר כי מאחר ומדובר בבקשה לתוספת על בניין קיים לפי תמ"א 38, ניתן להיענות לבקשה תוך קביעת תנאי תכנוני לביצוע איחוד שתי החלקות למגרש בניה אחד, באופן שיישקף את המצב הקיים.

בהמשך, הוגשה לוועדה המקומית תצ"ר לאישור המסתמך על מדידה שנערכה עבור בעלי המגרשים על ידי מודד מוסמך אשר אישר כי התכנית הוכנה בהתאם לתב"ע 617 וביום 12.12.2016 אישרה הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו כי התצ"ר שהוגש בכתובת שבנדון מתאימה לתכנית 617 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.6.1964.

לשם השלמת התמונה יצויין, כי בקשה להיתר מס' 17-0510 אשר עבורה הוכן התצ"ר הוגשה ביום 21.3.17 עבור תוספות ושינויים בבניין הקיים. הבקשה נדחתה בהחלטת ועדה מיום 1.11.17 מנימוקים רבים וערר שהוגש ע"י החברה היוזמת מבקשת הבקשה, נמחק לבקשתה ביום 24.2.20.

לאור פניה אשר נעשתה לאחרונה בנוגע לתיק מידע שנמסר בחלקות לעיל, ממנו עלה כי לא ניתן לאשר את איחוד החלקות לאור התנאים המגבילים להכנת תכנית רובע 5 ו-6 (בנוסחם מיום 27.5.18), הסתבר כי אישור הוועדה לפיה התכנית לצרכי רישום מתאימה לתכנית 617, ניתן בטעות ואין התאמה לתכנית.

פרטים:

בהתאם לסעיף 141 לחוק התכנון והבניה רשם המקרקעין ירושום על פי בקשת בעל קרקע תשריט הכשר לרישום (תצ"ר, תצהיר לצרכי רישום) הנושא עליו אישור יו"ר הוועדה המקומית שאישרה את התשריט, המעיד כי אין בתשריט סטיות מתכנית שאושרה וכי הוועדה המקומית אישרה את התשריט.

בהתאם לסעיף 142 לחוק התכנון והבניה כל עוד לא נרשם תשריט, רשאית הוועדה המקומית לבטל, להתלות או לשנותו ובלבד שנתנה לבעל הקרקע או למי שעלול להפגע, הזדמנות להשמיע את טענותיו; על החלטת הוועדה המקומית ישנה זכות ערר בפני ועדת הערר תוך 30 יום מקבלת ההחלטה.

כ-אמור, ביום 12/12/2016 נחתם תצ"ר ע"י יו"ר הוועדה המקומית בשם הוועדה המקומית, כאשר בתצ"ר צוין כי הוא תואם את תכנית מס' 617. התצ"ר מאחד את חלקה 94 ששטחה 441.71 מ"ר ואת חלקה 100 ששטחה 427.39 מ"ר לחלקה חדשה בשטח 869.1 מ"ר ולאחרונה הסתבר כי התצ"ר אינו תואם את תכנית 617 שהייתה תקפה ביום אישור התצ"ר.

התצ"ר הועבר לבדיקת מרכז למיפוי ישראל (מפ"י) ואושרה כ" כשרה לרישום" באוגוסט 2018. נציין כי מפ"י אחראי על בדיקה גיאומטרית וגאודזית (דיוק גבולות החלקה ושטח), ואינו בודק את התצר מבחינה תכנונית.

- למרות קבלת " כשרה לרישום" התצ"ר לא נרשם בלשכת רישום המקרקעין (טאבו).

- בתאריך 1.2.21 התקבל ממכתב משמעון ברזני סמנכ"ל קדסטר ממפ"י המודיע על ביטול התצ"ר וזאת בעקבות מכתבו של יו"ר הוועדה המקומית מיום 31.1.2021. המבקש להקפיא את התצ"ר ולא לאפשר את רישומו על מנת לאפשר לוועדה המקומית לזמן את בעלי הקרקע לדיון לביטול התצ"ר.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לבטל את התצ"ר המאחד את חלקות 94 ו-100 בגוש 7103 לחלקה בשטח של 869 מ"ר מהסיבות הבאות:

- 1- התצ"ר אינו תואם את תכנית 617, שהייתה תקפה בעת אישורו,
- 2- התצ"ר אינו תואם לתנאים המגבילים החלים על רובע 5-6 הקובעים כי לא יותר איחוד חלקות שגודלם המשותף עולה על 700 מ"ר.
- 3- מאחר והאיחוד מביא להגדלת זכויות הבניה המותרים בהתאם לתכנית מ' (לפי מגרש גדול ל-168%, והגדלת מספר הקומות המותרות ל 5 מעל קומת עמודים. בעוד שלפני האיחוד ניתן היה לבנות 154% (בקיר משותף) ו-4 קומות מעל קומת עמודים) יש צורך בהכנת תכנית, ואולם בתאם למדיניות הוועדה המקומית ומה"ע לא יומלץ על קידום תכנית נקודתית שאי בה תועלת משמעותית ציבורית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/3690 - תכנית עיצוב "הירקון 33-37"	21/07/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	5 - - '21-0017

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
ועדה מקומית לתכנון ובנייה - תל אביב יפו

מיקום:

מגרש התחום בין הרחובות
בצפון – רח' גאולה
בדרום – רח' הרב קוק
במזרח – רחוב הירקון

כתובת:

רחב קוק 3, 5, 7 ו-7א, הירקון 33, 35, 35א ו-37, גאולה 4



גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	109, 34-36, 25-29	
6916	מוסדר	חלק		105

שטח התכנית:

3.15 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: אדריכל מנחם רוטברד, משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף: אב אדריכלות נוף
יועץ בנייה ירוקה: לשם שפר איכות סביבה בע"מ
יזם: איי סי אר ראם פרויקטים בע"מ ח.פ. 515972784
בעלות: איי סי אר ראם פרויקטים בע"מ ח.פ. 515972784

מצב השטח בפועל:

8 מבנים, מגרש חניה
מבנים קיימים בתכנית:

- הירקון 33- מבנה מגורים בן 2 קומות
- הירקון 35- מבנה מגורים בן 3 קומות
- הירקון 35א'- מבנה מגורים בן 3 קומות
- הירקון 37- מבנה מגורים בן 2 קומות

כל המבנים הקיימים בשטח מיועדים להריסה

מצב תכנוני קיים:

תוכנית תקפה "הירקון 33-37" תא/3690 (להלן "התכנית הראשית")
תנאי למתן היתר בנייה: אישור תוכנית העיצוב ופיתוח אדריכלי ע"י הוועדה המקומית.

1. מצב תכנוני מוצע**1.1 נתונים לנושא זכויות הבניה**

בהתאם לתוכנית התקפה "הירקון 33-37" תא/3690

1.2 עיקרי הוראות תכנית העיצוב*

1. הוראות בדבר חלוקת נפחי הבנייה והשימושים למגדל בן 21 קומות סה"כ, 15 מעל מבנה מרקמי בגובה 6 קומות. במסגרת היתר הבנייה תבוקש הקלה לתוספת קומה למבנה כולו כך שיעמוד על 22 קומות סה"כ, מתוכם 7 במבנה המסד המרקמי. **תכנית העיצוב מובאת לאישור הוועדה בשתי חלופות: האחת כשהיא תואמת להוראות התכנית הראשית ושנייה המותנית בפרסום ואישור הקלות במסגרת היתרי הבניה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.**
2. קביעת עקרונות לנושא חומרי הגמר במעטפת המבנה ועיצוב החזיתות.
3. הוראות בדבר הפיתוח של השטחים הפתוחים: מדרכות ומעברים בזיקת הנאה. כולל רצועת השפ"פ וחתכי רחוב. הוראות בדבר נטיעת עצים, בתי גידול וחומרי גמר בפיתוח. הוראות לתכנון בר קיימא.
4. הוראות בדבר סידור מערכות טכניות.
5. תנאים לפתיחת בקשה להיתר בנייה ואכלוס.

**תיאור התכנית מכאן והלאה כולל את ההקלות המבוקשות, המפורטות בפרק 2.1 במרוכז.
תיאור התכנית ללא הקלות ובהתאמה מלאה לתכנית הראשית מפורט גם הוא בסעיף 2.1.**

1.3 תאי השטח בתכנית

בתכנית הראשית 5 תאי שטח:

- תא שטח 1- למגורים מלונאות ומסחר
- תאי שטח 2-4 דרך
- תא שטח 5- שפ"פ

תא שטח 1:

גובל ברחובות גאולה מצפון, הירקון ממזרח והרב קוק מדרום. גובל ממערב בתא שטח 5 השפ"פ.

א. בינוי:

מגדל בן 22 קומות סה"כ, 15 מעל מבנה מרקמי בגובה 7 קומות.

ב. שימושים:

בקומת הקרקע שימושים מלונאים, שטחי מסחר בחזית לרחובות (לפחות 400 מ"ר עיקרי), שטח מבנה ציבור בחזית לרחוב גאולה (בשטח 200 מ"ר עיקרי ו 80 מ"ר שטח שירות) ושימושים נלווים למגורים, הכל בהתאם להוראות התב"ע.

קומות המסד 2 עד 7 לשימוש מלונאי, כ 263 חדרי מלון.

קומה 8 הינה קומת מעבר עם שימושים משותפים למגורים ולמלונאות, כגון; בריכת שיחה, לאונגי ומרפסת גג.

קומות 9 עד 10 לשימוש מלונאי.

קומות 11-21 כוללות עד 78 יחידות דיור (מתוכן לפחות 20% יח"ד קטנות)
קומה 22 היא קומת גג טכני

ג. זיקות הנאה:

בשטחים הפתוחים, בתחום המגרש, הגובלים עם רחובות הרב קוק, הירקון וגאולה תרשם זיקת הנאה למעבר, שהייה ולשימוש הציבור ברצף מפלסי ותפקודי עם הרחובות הגובלים.

ד. מרתפים:

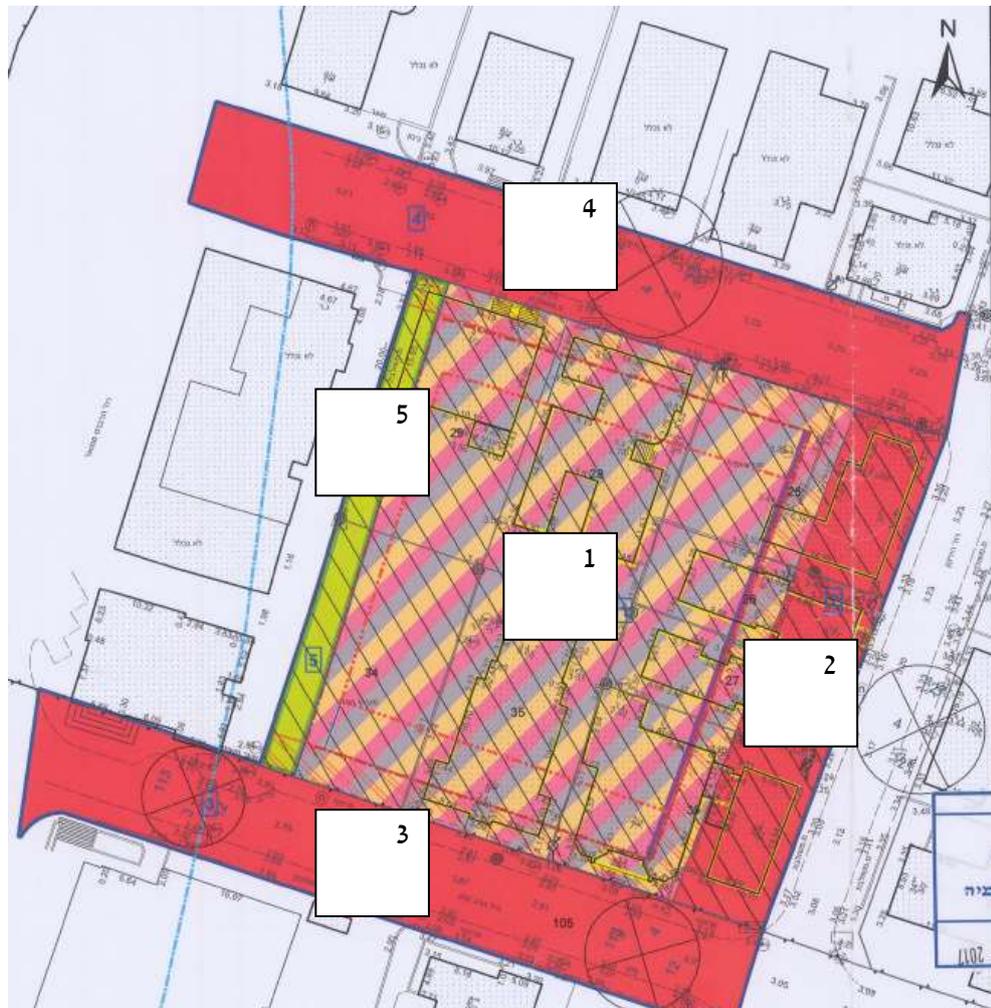
מתוכננים 4 מפלסי מרתף הבניה התת קרקעית בתחום המגרש תהיה בהתאם לתכנית ע"1, בתכסית של עד 85% משטח המגרש. המרתפים ישמשו לשימושים מלונאיים, לחניית כלי רכב, חדרים טכניים, מערך חדרים לקליטה וטיפול באשפה, חדרי שירות ומחסנים.

מספר מקומות החניה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בהתאמה לתקן הארצי חנייה:

ה. בנוסף למקומות החניה הנדרשים לשימושים במגרש, מתוכנן חניון ציבורי של 50 מקומות חניה. כניסה ויציאת כלי רכב פרטיים, רכב תפעולי ורכב לפינוי אשפה תהיה מרחוב הרב קוק.

תא שטח מספר 5:

שפ"פ בשטח 241 מ"ר וברוחב 4 מטר לפי הוראות התכנית הראשית. השפ"פ מיועד לחילחול מי נגר והינו פנוי מבניה תת קרקעית. בשטח זה יותרו עבודות גינון, פיתוח, ריהוט נוף, פרגולות וחניות אופניים. יותר למקם מערכות טכניות (כגון צובר גז) בתת הקרקע ובתנאי שלא יקטן מעבר הולכי הרגל מ 2 מ'. שטח השפ"פ אינו בתחום זיקת ההנאה התבעיית אך במסגרת תכנית העיצוב יתאפשר בו מעבר ציבורי.



תשריט התכנית הראשית ועליו תאי השטח

1.4

הדמיות

המבנים

הדמיה

מחוף הים לכיוון מזרח



הדמיה ממזרח לכיוון מערב



תכנית פיתוח השטח**2. העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

א. תאור כללי:

הפרויקט מתוכנן לשימושי מגורים, מלונאות, מסחר, ושטחי ציבור.

ב. גובה ומספר קומות:

תכנית העיצוב מובאת לאישור הוועדה בשתי חלופות. האחת כשהיא תואמת להוראות התכנית הראשית והשנייה תלויה בפרסום ואישור הקלות במסגרת היתרי הבניה. בחלופה התכנונית המתוארת בסעיפים הקודמים יש צורך לפרסם ולאשר את ההקלות הבאות במסגרת היתר הבניה:

1. הוספת קומה מעבר למספר הקומות הכולל של המגדל, לטובת מגורים, תוך שמירה על השטחים המותרים לכל שימוש, וללא חריגה מגובה המגדל הכולל המותר. כך שיתקבל מבנה בגובה 22 קומות סה"כ ולא של 21 קומות.
2. שינוי במיקום השימושים השונים בתוך קומות המבנה: העברת קומה מלונאית מהמגדל לבניה המרקמית, והזזת קומת המעבר מקומה 7 לקומה 8, תוך שמירה על הגובה הכולל של הבניה המרקמית והגובה הכולל של המגדל.
3. הקלה בגובה הקומה המלונאית העליונה בבניה המרקמית (קומה 7) עד ל 5 מ' ברוטו ובגובה הקומה המלונאית העליונה במגדל (קומה 10) עד ל 6 מ' ברוטו, שניהם עבור מערכות טכניות.
4. במסגרת קומת הגג הטכני תיתכן חלוקה ל 2 קומות טכניות, אשר יחדיו לא ייסטו מהגובה המותר.

5. תיתכן הוספת קומת מרתף חלקית נוספת במרתף העליון, ותדרש הקלה לגבי מיקום שימושים מלונאיים במרתף 3-, במקום במרתף 2-.

תכנית העיצוב כוללת חלופה ללא הקלות, כמפורט להלן:

המבנה בן 21 קומות: קרקע +5 קומות בבניה מרקמית למלונאות + קומת מעבר +3 קומות במסגרת קו בניין לאיתור המגדל למלונאות +10 קומות במגדל למגורים + גג טכני. בקומת המעבר, גג מבנה המסד ישמש כגג פעיל למלונאות ומגורים.

גבהים:

גובה המבנה עד 85 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, ועד 88.6 מ' מעל פני הים. וסך גובה הבניה המרקמית (כולל מעקה) עד 29.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת, ועד 33.1 מ' מעל פני הים.

גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מ'

גובה קומת מלונאות עד 3.6 מ' ברוטו. גובה קומת מעבר עד 6 מ' ברוטו

גובה קומת מגורים עד 3.6 מ' ברוטו

גובה קומה טכנית על הגג עד 6 מ'. (הערה בדבר התכנות פיצול הגג הטכני ל 2 קומות צוינה במסגרת ההקלות)

המערכות הטכניות על גג מגדל המגורים יוסתרו ע"י מעטפת הבניין באופן שימנע מפגע חזותי, ובכל מקרה במסגרת הגובה המותר.

גובה מתקן ניקוי במצב מקופל, לא יחרוג מהגובה המירבי המותר.

בחלופה המבוססת על פרסום ואישור הקלות - קומת המלונאות העליונה בבניה המרקמית (קומה 7) תהיה בגובה עד 5 מ' ברוטו בהקלה, לצורך מערכות טכניות, ובלבד שסך הבניה המרקמית לא תעלה על גובה הבניה המרקמית המותרת. וכן, קומת המלונאות העליונה במגדל (קומה 10) תהיה בגובה עד 6 מ' ברוטו בהקלה, לצורך מערכות טכניות, ובלבד שסך גובה המגדל לא יעלה על הגובה המותר.

ג. קווי בנין:

קוי הבנין יהיו לפי תשריט תכנית תא/3690 :

לרחוב הרב קוק (לדרום) 4 מ' לבנייה מרקמית ו-10 מ' למגדל.

לרחוב הירקון (למזרח) 4 מ'.

לרחוב גאולה (לצפון) 4 מ' לבנייה המרקמית ו 10 מ' למגדל.

לכיוון השפ"פ (מערב) 0 מ' לבנייה המרקמית ו 4 מ' למגדל.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים:

חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום, אבן וחיפוי קשיח. חומרים הגמר יהיו בהירים ובהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו. שילוב זכוכית במעטפת הבניין יהיה בכפוף להנחיות היחידה לתכנון בר קיימא (מעבר אור ורפלקטיביות) ובתאום עם אדריכל העיר.

חומרי הגמר יאושרו סופית על ידי אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.

ב. מרפסות:

כל המרפסות מתוכננות בתוך קווי הבניין.

התכנון אינו כולל מרפסות בולטות מחזיתות המבנה אלא מוכלות בנפח הבניה.

בכל קומות המלון ובכל קומות המגורים, מתוכננות מרפסות מקורות. גגות המבנה יתוכננו כמרפסות גג לשימוש משותף ופרטי.

גג הבניה המרקמית ישמש ברובו כמרפסת גג משותפת פתוחה הכוללת בריכת שחיה ושטחי שהייה.

בחזית הצפונית, ישמש גג כמרפסות גג עבור חדרי המלון.

בשטח הגג המשותף יוקם מבנה נפרד המשמש גרעין מדרגות ומעליות המשכי לגרעין המלונאות הראשי. לשטח הגרעין יתווסף שטח שימש עבור שטחי רווחה למשתמשי גג המבנה.

גג המבנה הנפרד יתוכנן עבור מתקנים טכניים – תוצג הסתרת המתקנים המוצעים ועמידה בדרישות איכות הסביבה

בקומת המגורים העליונה מתוכננת מרפסת גג פרטית.

ג. שילוט :

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

ד. חזית חמישית:

כל הגגות יטופלו וכל המתקנים הטכניים יוסתרו. למעט בגג העליון של המגדל.

ה. תאורה אדריכלית:

בהתאם להנחיות העירוניות. אישור סופי של אדריכל העיר לתאורה יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה.

2.3 קומת קרקע/קומת כניסה

א. שימושים :

שטחי מסחר, שטחים ציבורים, מבואת כניסה למבנה המגורים, מבואת כניסה למלון, חדרי שירות ותפעול, שטחים נלווים למלונאות ולמגורים.

ב. כניסות למבנה:

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

הכניסה הראשית למבנה המגורים מתוכננת ממבואת כניסה שבקומת הקרקע ברחוב גאולה. לשטח הציבורי תתאפשר כניסה מקומת הקרקע מרחוב גאולה. כניסות לשטחים המסחריים יהיו ישירות מהחזיתות הפונות לרחובות. הכניסה הראשית לבית המלון מתוכננת ממבואת כניסה שבקומת הקרקע ברחוב הירקון. כניסה משנית ללובי ממוקמת מאזור מגוון ומפותח לשהיית הציבור בצפון מערב המגרש

ג. כניסה למרתפים: כניסת ויציאת רכבים, לרבות רכבי תפעול ואשפה למרתף תיעשה דרך רמפה מרחוב הרב קוק בפינה הדרום מערבית של המגרש.

ד. שטח ציבורי בנוי: מתוכנן שטח ציבורי בהיקף של 200 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע בחזית לרחוב גאולה. מיקום השטח הציבורי, השימוש בו, אופיו, הכניסות אליו והמערכות עבורו יהיו באישור הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

ה. שטחים משותפים בנויים:

מתוכנן חדר אופניים בקומת הקרקע עם גישה חיצונית, וכן מעלית יעודית לאופניים לקומות החניונים עם גישה חיצונית.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה:

התכנון כולל 4 קומות מרתף: קומת מרתף עליונה לשימוש מלונאי, ולחצר פריקה וטעינה ואשפה, קומת מרתף 2-, לשימוש מלונאי, למתקנים טכניים ולחניה, וקומות מרתף 3-, 4- למתקנים טכניים ולחניות. סה"כ 4 מפלסי מרתף. במסגרת ההיתר, תתאפשר הוספת קומת מרתף חלקית עליונה, בכפוף לפרסום ואישור הקלה לשימוש מלונאי במרתף 3-

(תקן החניה יהיה לפי הוראות התכנית הראשית- התקן התקף לעת הוצאת היתרי בנייה. ובהתאמה לתקן הארצי התקף

בנוסף למקומות החניה הנדרשים לשימושים במגרש, מתוכנן חניון ציבורי של 50 מקומות חניה.

כניסה ויציאת כלי רכב פרטיים, רכב תפעולי ורכב לפינוי אשפה תהיה מרחוב הרב קוק.

מקומות החניה לאופניים יתוכננו כך שלפחות 1/3 ממספר מקומות החניה הנדרשים לפי תקן יסודו בתחום השטחים הפתוחים. יתר מקומות החניה לאופניים במחסנים משותפים בקומת הקרקע ובמרתף העליון. מתוכננת מעלית ייעודית עבור גישה לחניית האופניים. כל זאת בכפוף להתאמה להנחיות המרחביות בנושא.

הורדה והעלאת נוסעים:

תכנון התנועה ברחובות הגובלים של הפרויקט נמצא בבחינה מקיפה על ידי גורמי התנועה והתכנון בעיריית תל אביב.

מיקומו של מפרץ הורדה והעלאת נוסעים יוצע וייבחן בשלב היתר הבניה אל מול מהנדס התנועה האזורי של אגף התנועה של העירייה, תוך בחינת פתרון המאפשר הורדת נוסעים במדרכה הסמוכה לכניסה למלון.

במסגרת התכנית מוצגת התחברות למצב קיים ללא הצגת חלופה למפרץ הורדה והעלאת נוסעים.

בהתאם לסידור העלאת והורדת הנוסעים שיקבע, ייתכנו שינויים תכנוניים בקומת הקרקע להתאמה. הכל יאושר סופית על ידי אגף התנועה ואדריכל העיר בשלב היתר הבניה.

פריקה וטעינה תתבצע במרתף.

2.6 מערכות

א. **חדרי החשמל** המרכזיים והגנרטור ממוקמים במפלס 1-, באזור הדרום מערבי של המגרש מתחת לרמפת הכניסה ובכפוף לאישור היחידה לאיכות הסביבה.

ב. **מאגרי המים** לשתיה ולכיבוי אש ימוקמו במרתפים ובגג העליון.

ג. **קולטי השמש** בפרויקט תתוכנן אנרגיה סולרית ליצור מים חמים בשילוב עם משאבות חום, כך ששטחי הגגות ימוקסמו לטובת אופטימיזציה אנרגטית להסתמכות עליונה על אנרגיית השמש.

ד. **מערכות מיזוג אוויר**: מעבי יחידות מיזוג האוויר של מגדל המגורים ממוקמים במרפסת טכנית קומתית. רפפת אוורור מרפסת זו עוצבה בהצנעה, כחלק אינטגרלי מעיצוב החזית המזרחית של המגדל. עיצוב חזית זו יאושר על ידי אדריכל העיר לנושא החומריות ונראות אזורים אלו תוך רגישות לנצפות חזית זו מהעיר.

יחידות קירור המים (ציילרים) של מבנה המלון ימוקמו בגג העליון של מגדל המגורים.

יחידות האוויר הצח ומפוחי האוורור והשי"ע יותקנו בגג העליון ובחללים טכניים בין קומות המלון למגורים.

ה. **איוורור חניונים ושטחים מסחריים**: פליטת אוויר מהמרתפים, פתחי שחרור עשן והכנסת אוויר ישולבו במעטפת הבניין. פליטת האוויר ושחרור העשן יעשו מעל גובה של 5 מ' ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה. מנדפים מבתי אוכל יעלו אל הגג העליון, מערכות אוורור חדרי מחזור ואשפה יותקנו בגג העליון. פליטת אגוז גנרטור תבוצע דרך ארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון של המבנה.

ו. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:

- 2 דחסנים נתיקים בנפח 12 קוב כל אחד הכוללתים מהפכים למיכלי 360 ליטר + 2 שוטים, ימוקמו בחדר אצירה מרכזי במפלס 1-.

- 2 שוטים המגיעים אל הדחסנים הנתיקים (קוטר 60 ס"מ כל אחד), ימוקמו בחדרי פינויי קומתיים.
 - למלון ולמגורים יתוכנן חדר מיחזור במרתף 1- כולל מכבש קרטונים (10 טון).
 - בכל המפלסים שמעל הקרקע יתוכננו חדרי פינויי קומתיים + חדר טכני עליון מעל קומת האיכלוס האחרונה.
 - כל זאת בהתאם לאישור עירוני של אגף התברואה
- ח. בריכות שחיה:** בג המבנה המרקמי מתוכננת בריכה שחיה ראשית. במרפסת הגג ינתנו פתרונות הצללה בהתאם לנדרש בחוק – הנושא יאושר במסגרת היתרי הבניה.
- כמו כן, בג הבניה המרקמית, בחזית הצפונית, יתוכננו בריכות שחיה פרטיות לחדרי המלון אשר בקומת המעבר (קומה 8) הפונים לרח' גאולה.
- כמו כן, תתאפשר הקמת בריכת שחיה פרטית במרפסת הגג של קומת המגורים העליונה.
- כל בריכות השחיה תשולבנה במפלס הגג/מרפסת ולא תבלוטנה מעל למעקה הגג ולא יידרש הגבההת המעקה לטובת הקמתן והסדרת נושא הבטיחות והפרטיות
- הנושא יוצג ויאשר במסגרת היתרי הבניה
- ט. תאורה:** התאורה האדריכלית והנופית בפרויקט תהיה בהתאם להנחיות העירוניות ותתואם עם משרד אדריכל העיר בשלב היתר הבניה.
- י. כיבוי אש:** בפרויקט מתוכננת רחבת כיבוי אש אחת בפאה הצפונית ברחוב גאולה.
- רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות
- ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה,
- מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.
- יא. פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

2.7 בניה בשלבים

הבניה תעשה בשלב אחד.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים וזיקת הנאה

א. מדרכות ושטחים פתוחים לאורך הרחובות הסובבים:

כל השטחים הפתוחים בהיקף הבניין, בחזית לרחובות יסומנו בזיקת הנאה למעבר, שהייה ולשימוש הציבור. בשטחים בזיקת הנאה בקומת הקרקע, בין אם הם מקורים ובין אם לא, יפותחו ברצף מפלסי עם המדרכות הגובלות וללא אמצעי תיחום מכל סוג שהוא, למעט אזור מוגבה בפיתוח, באזור הצפון מערבי של המגרש, המשמש כקירוי לרמפת הירידה למרתף, ומעוצב כאזור טרסות ישיבה ושהייה לציבור.

השטחים הפתוחים יטופלו נופית באופן אחיד הן מבחינת חומרי הגמר והן מבחינת שילוב צמחייה, נטיעות וריהוט.

תחזוקת השטחים הפתוחים תתואם כתנאי לחתימת על תכנית העיצוב עם הגורמים העירוניים מומלץ שכל השטחים הפתוחים יהיו באחזקה עירונית-

תאום ואישור סופי לחומרי הגמר בפיתוח ינתן ע"י אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי להיתר בניה ולתחילת עבודות הבנייה.

כל השטחים הפתוחים במגרש המסומנים בזיקות הנאה והמהווים מדרכות, מעברים ואזורי שהייה ציבוריים יהיו בחומרי גמר עירוניים בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים ובתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע

ב. ריצופים:

במקומות מרוצפים בשטחי פיתוח נופי שאינם חלק אינטגרלי של מדרכות גובלות ייעשה שימוש בחומרי גמר איכותיים ועמידים אשר יוצגו לאדריכל העיר ואדריכל אגף שפ"ע ויהיו כפופים לאישורו.

ג. שבילי אופניים:

תכנית העיצוב מסמנת שביל אופניים בתחום ההפקעה ברחוב הירקון. שביל האופניים המשכי לשבילי האופניים העירוניים.

תכנון הרחובות המקיפים תואם סופית לפני הביצוע לאור קידום תכנון תנועתו מקיף לסביבת הפרויקט.

3.2 פיתוח השטח

א. כללי:

פיתוח השטח בהיקף המגרש והשפ"פמהווה המשך ישיר של הרחובות וצירי ההליכה והאופניים העירוניים. אזור החצר הפנימית מחבר בין אופי הרחוב ואופיו האדריכלי של המבנה ומשמש את באי המבנה, השטחים הציבוריים והציבור כולו. המרחב יתן מענה למגוון פעילויות וקהלים, יהיה נגיש ועביר, יכיל מעברים לציבור, גינות, נטיעות עצים ומגוון אזורי ישיבה ושהייה.

ב. נטיעות וצל:

פיתוח השטח במגרש יציע מגוון סוגי צמחיה הכוללים עצי צל המתאימים לנטיעה ברחובות הסמוכים לקו החוף, בני שיח, שיחים, דשא, . הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:

- ינטעו עצים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח. מעל מרתפים יתוכנן בית גידל לעצים בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ' לפחות עבור אדמה גננית.
- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום נטיעתם, בגודל מינימלי 10 עפ"י הגדרות משרד החקלאות.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- השתילה והנטיעה ברחבה המרוצפת בחזית המבנה תכלול פרטי שתילה כדוגמת אדמת מבנה או מערכת אחרת לתמיכת ריצוף מרחף לשם מניעת שקיעת המצעים ודחיסת אויר.
- ג. **פיתוח השפ"פ** כולל שביל לשימוש הציבור במפלס המדרכה וללא חסמים, גינות, עצי צל, אזורי ישיבה וחניית אפניים. לא יותרו מערכות טכניות בתחום השפ"פ למעט צובר גז טמון בקרקע, אשר רק שוחת האביזרים שלו תהיה גלויה ומוסתרת ע"י צמחייה. כל זאת בתנאי שישמר מעבר פנוי להולכי רגל ברוחב שלא יקטן מ 2 מ' ולמעט הפניה של תריסי הכנסת אויר צח למרתפים ובלבד שלא תהיה הפרעה לאיכות האויר במקום.

ד. נגר עילי:

התכנון כולל שמירה על 15% שטח פנוי מבנייה בתחום המגרש (לרבות תחום השפי"פ) לטובת קליטת מי נגר ונטיעות. מי הנגר מורחקים מכניסות המבנים אל שטחי חלחול והשהיית מים בתחום המגרש.

4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

א. דוח רוחות

ניתוח השפעת הרוחות במפלס הרחוב המצורף לנספח הקיימות יבוצע בהתאם לקריטריון המקובל בת"י 5281. תכנית הפיתוח תתייחס לאיפיון השימושים ותכלול אמצעים למיתון רוחות (ככל שיידרשו) לצורך עמידה מלאה בקריטריון

ב. דו"ח הצללות והעמדת מבנים

תכנון הצללה חיובית במפלס הרחוב יבוצע בהתאם למתודולוגיה הנדרשת לפי תא"מ 9083. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות למקסום מצב הצל במרחב הציבורי ובהתאמה מרבית להנחיות המתודולוגיה. ג. יעילות אנרגטית

המגדל יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה. הדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור במגורים בפרויקט לא יפחת מ-C.

ד. ניהול מי נגר

במסגרת מסמכי תכנת העיצוב יוגש נספח ניקוז המציג פתרונות לניהול מי הנגר בהתאמה למדיניות העירונית. הנספח יאושר על ידי האגף לתכנון בר קיימא.

ה. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק והעברתם להשקיית שטחי הגינון או להדחת אסלות בקומות המלון או למתקני חלחול בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר.

ו. אוורור הדירות

חישובי אוורור מפולש בוצעו ע"פ דרישות תקן ת"י 5281, מצורפים בנספח הקיימות.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

חתכי קירות וזיגוג המאפשרים עמידה בתקן ת"י 1045 ובתקן ת"י 5282 בדירוג מזערי B, מצורפים בנספח הקיימות.

ח. ריצופים

לצורך מיתון תופעת "אי החום העירוני", למעלה מ-50% משטחי הפיתוח יטופלו באמצעות שתילת עצים, שיחים וריצוף בגוון בהיר.

ט. סקר אנרגיה

אושר על ידי אגף תכנון בר קיימא ומצורף כנספח לתכנית העיצוב האדריכלית ומסקנותיו יוטמעו בתכנון המפורט. פרק זה כפוף לאישור נספח תכנון בר קיימא.

5. גמישות: שינויים לא מהותיים מתכנית העיצוב והפיתוח יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו,

ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימורחתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

חוזר אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז:

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לביצוע תאום סופי עם הגורמים הבאים -

1. אדריכל העיר לנושא: סקר עצים זיקות הנאה בהתאם לתכנית הראשית תוך אפשרות לסימון כל השטח הפתוח בתחום התכנית ושמירה על מעברים פנויים להולכי רגל ברוחב שלא ירד מ 2 מ', פיתוח בכלל וברחובות בפרט, עיצוב חזיתות בדגש על מזרחית בה מרפסת שרות קומתית, חומרי גמר במעטפת ובפיתוח, בתי גידול ונטיעת עצים, טיפול בגגות פעילים וטכניים, הצגת הצללות מיקום מתקנים טכניים ואופן הסתרתן, מיקום בריכות השחייה והשפעתן החזותית
2. אגף התנועה כולל התייחסות לתכנון החניון הציבורי
3. שפע והכנסות לנושא הקמה ואחזקה של השטחים הפתוחים
4. אגף שפע לפיתוח, חומרי גמר ואחזקה במגרש
5. אגרונום העיריה לסקר העצים כולל התייחסות להעתקה ושימור עצים
6. היחידה לבניה בת קיימא
7. אגף מבני ציבור – יח' אסטרטגית- אגף הנכסים – לנושא שטחי הציבור הבנויים
8. אגף נכסים לנושא החניון הציבורי
9. אגף תברואה

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

מיקום: רובע 4 תל אביב
כתובת: וויצמן 90-94



התוכן	מס' החלטה
90-94 - ויצמן 4881/מק/תא -	-
דיון בהפקדה	-

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	694-691	700,834

גוש 6212 חלקות 691-694

שטח התכנית:

1.046 דונם

מתכנן:

גיא כנען, 5V אדריכלים

יזם:

יובל חכשורי

בעלות:

דיירים מיוצגים ע"י יובל חכשורי

מצב השטח בפועל:

בניין משותף ק+3 למגורים

מדיניות קיימת:

תכנית 3729 א (רובע 4)
תכנית 122

מצב תכנוני קיים:

בניין טורי בן 4 קומות, בעל 3 כניסות העומד על 4 חלקות נפרדות ללא חפיפה בין גבולות החלקות לכניסות הנפרדות.

תב"ע תקפה (שם ומספר): תכנית רובע 4 תא/ 3729 / א

יעוד קיים: מגורים ג

שטח התכנון: 1,045.884 מ"ר

תוספת 2.5 קומות

מצב תכנוני מוצע:

איחוד של 4 מגרשים 691-694 ברחוב ויצמן (90-94) ושינוי קווי בניין

במצב הסטטורי הקיים, לפי חוות דעת אגף רו"פ, לא ניתן להגיש בקשה לחיזוק הבניין או להריסתו בטרם יבוצע אחוד המגרש והסדרתו על ידי תב"ע.

תיאור מטרות התכנון:

1. איחוד 4 מגרשים 691-694 המסדירים בניין קיים למגרש אחד

2. שינוי בקווי בניין במסלול חיזוק: קו בניין אחורי של חלקות 691,692,693 לקו בניין צידי 3 מטר. לא תותר הבלטת ממדים מעבר לקו בניין.

3. שינוי בסעיף 413ב, תת סעיף 13.א.2 במסלול חיזוק: תותר הרחבת חדר המדרגות והמעלית עד לקו בניין מזרחי (אחורי) 2 מטר.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/4881 - ויצמן 90-94	-
דיון בהפקדה	-

4. הוראות בניה לבניינים חדשים יהיו בכפיפות מלאה להוראות התכניות התקפות עבור המגרש המאוחד.

טבלת השוואה :

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
325	163	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3400	1712	מ"ר	
48.8	40.91	אחוזים	זכויות בניה לקומה
510	428	מ"ר	
7	4	קומות	גובה
24.75	13.20	מטר	
58.63	46.22		תכסית
24	0		מקומות חניה

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
921 מ"ר		694-694

טבלת זכויות בניה (זכויות ייבדקו בשלב הגשת בקשה להיתר בניה כמוקבל)

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 694	מצב קיים חלקה 693	מצב קיים חלקה 692	מצב קיים חלקה 691	שטח החלקה/מגרש	
921 מ"ר	245 מ"ר	226 מ"ר	225 מ"ר	225 מ"ר	סה"כ זכויות בניה	אחוזים
369%	163%	163%	163%	163%	מ"ר	
3,400 מ"ר	399.35 מ"ר	368.38 מ"ר	366.75 מ"ר	366.75 מ"ר	זכויות בניה לקומה	אחוזים
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	מ"ר	
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטח שירות	מ"ר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	שטח מרתף	מ"ר
ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.	גובה	קומות
7 (קרקע+6+גג)	4 (קרקע+3+גג)	4 (קרקע+3+גג)	4 (קרקע+3+גג)	4 (קרקע+3+גג)	מספר יח"ד	
40	4	8	8	4	תכסית	
540 מ"ר	88 מ"ר	112 מ"ר	112 מ"ר	88 מ"ר	צפיפות	
43.43 יח"ד לדונם	16.32 יח"ד לדונם	35.39 יח"ד לדונם	35.55 יח"ד לדונם	35.55 יח"ד לדונם	מקומות חניה	
24	0	0	0	0		

סה"כ יח"ד : 40
 צפיפות : $43.45 = 40/0.919$
 שטח ממוצע ליח"ד : 72.7
 מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר : 0
 מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר : 38
 מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר : 2
 מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר : 0

נתונים נפחיים :

התוכן	מס' החלטה
90-94 - תא/מק/4881 - ויצמן	-
דיון בהפקדה	-

מספר קומות: קומת קרקע + 5 קומות טיפוסיות + קומת גג בנסיגה. סה"כ 7 קומות.
גובה: 24.75
תכסית: 58.63%

קווי בניין: קדמי לרחוב וויצמן (מערב) קדמי - 3.5
רחוב ניסנבוים (דרום) - 2.5
צידי (מזרח) במסלול של תוספת 3.0
צידי (צפון) במסלול של תוספת 3.00

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

במצב הסטטורי הקיים, לפי חוות דעת אגף רו"פ, לא ניתן להגיש בקשה לחיזוק הבניין או להריסתו בטרם יבוצע אחוד המגרש והסדרתו על ידי תביעה.

מסיכום פגישה עם מחלקת הרישוי מיום 23.03.17 עלו המסקנות הבאות:

1. לא ניתן לתת תיק מידע אחד על ארבעת החלקות בגלל בעיה של קווי בניין.
2. המבקש יכול לקבל תיקי מידע נפרדים. אך בפועל הוא לא יוכל לקבל היתר בניה בגלל הבעיות של קווי בניין ושטחים עוברים בין החלקות ותקנון רובע 4.
3. לאור זאת נראה שהפתרון היחיד האפשרי הוא איחוד חלקות בהליך תביעה שיהיה תואם לתקנון רובע 4.
4. במקביל, יש לבדוק זכאות לתמ"א 38 בנוהל המקובל.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תקן חניה יהיה בהתאם לתכנית 3729 א' (רובע 4).

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

בכפוף לתכנית תא/3729 א' (רובע 4) ובכפוף להנחיות מרחביות.

זמן ביצוע:

לא מוגבל.

מס' התקן	מס' התקן	מס' התקן	מס' התקן
13.3.21	10	34.3.21	34.3.21
12.7.2021			

מס' התקן - 13.3.21
מס' התקן - 10
מס' התקן - 34.3.21
מס' התקן - 34.3.21

מס' התקן - 13.3.21
מס' התקן - 10
מס' התקן - 34.3.21
מס' התקן - 34.3.21

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את האיחוד ולהפקיד את התכנית בתנאי סיום הסדרת טבלאות איזון מול מחלקת הסדרי קרקע.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 13/07/2021
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 13/07/2021

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניוד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי דיון בהפקדה	21/07/2021 7 - - '21-0017

רקע:

תוכנית לניוד זכויות לטובת הגדלת שטחי מרפסות מעבר ל 14 מ"ר המותרים בתקנות, במסגרת הקורות הקיימות לבניין בראשית וללא שינוי בחזיתות הבניין.

מרפסות אלו כבר אושרו בהיתר הקיים מס' 20-0354 מתאריך 07/05/2020 על חשבון שטח עיקרי בבניין. כעת מבקשים עורכי התוכנית לרכוש שטחים עיקריים נוספים מניוד זכויות לטובת הגדלת המרפסות לטובת שיפור התכנון בבניין.

התוכנית הנוכחית כוללת רק תוספת שטח מניוד זכויות עבור מרפסות ואין בה בכדי לאשר כל תוספת בנייה בבניין. במקביל מקדמים עורכי התוכנית היתר ובו ימצו את הזכויות הקיימות לפי התב"ע התקפה ויסדירו את תשלום ההשבחה.

לשם כך התווספו תנאים להפקדת התוכנית התוכנית ומתן תוקף- לתוכנית לתשלום ההשבחה במסגרת ההיתר המקודם.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

כתובת:

מגרש מוסר רח' ביאליק 19, מגרש מקבל רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב.

מיקום:

מגרש מוסר - ביאליק 19 : גוש 6913, חלקה (ציין מס'). מגרש מקבל - רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב : גוש 6107, חלקה 29, 30, 290, 293, ו-495



ביאליק 19, תל אביב



פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6107				495, 293, 290, 30, 29
6913				40

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי דיון בהפקדה	21/07/2021 7 - - '21-0017

שטח התכנית:

רח' ביאליק 19 : 1118 מ"ר.
רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב : 4,061 מ"ר.

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים

יזם: כוזהינוף יעקב

בעלות:

מגורש מוסר: רח' ביאליק 19 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

- בעלים פרטים
- רוזנלבוט מלי
- דונין מרים
- שטיינבך יעל
- שוב אברהם- ישראל
- דיבון אפרת
- שוב שמואל
- שוב צבי
- שוב חיים
- רוזנשטיין (אשר) עדנה
- אשר אפרים

בהתאם להסכם מול קרן הסכמי שימור מתאריך 20.3.13 יתרת הזכויות לניוד הועברה לקרן הסכמי שימור

מגורש מקבל: רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב

בהתאם לנסחי רישום אינטרנטיים, העתקי רישום מפנקס הזכויות, מתאריך 14.8.2019 זכויות הבעלות בחלקות הנדונות רשומות כדלקמן:

גוש 6107

חלקה 29

שטח 3,427 מ"ר

בעלים וחלקי הזכות

- עירית תל-אביב יפו – 6/24 חלקים
- מגדלי בראשית דניאל-נדליין בע"מ – 261/400 חלקים
- כוזהינוף מרדכי – 39/1600 חלקים
- כוזהינוף יעקב – 39/1600 חלקים
- כוזהינוף אורן – 39/1600 חלקים
- כוזהינוף מורן – 39/1600 חלקים

גוש 6107

חלקה 30

שטח 2,695 מ"ר

בעלים וחלקי הזכות

- א.מ.ת.ש השקעות בע"מ – 18/80 חלקים
- מחפוד סעדיה - 16/80 חלקים
- אלעד ישראל מגורים בע"מ – 9/40 חלקים
- מגדלי בראשית דניאל-נדליין בע"מ – 609/2000 חלקים
- כוזהינוף מרדכי – 91/8000 חלקים
- כוזהינוף יעקב – 91/8000 חלקים

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי דיון בהפקדה	21/07/2021 7 - - '21-0017

כוזהינוף אורן – 91/8000 חלקים
כוזהינוף מורן – 91/8000 חלקים

גוש 6107
חלקה 290
שטח 2,501מ"ר
בעלים וחלקי הזכות
עירית תל-אביב יפו – 1800/2672 חלקים
מגדלי בראשית דניאל-נדליין בע"מ – 9483/33400 חלקים
כוזהינוף מרדכי – 1417/133600 חלקים
כוזהינוף יעקב – 1417/133600 חלקים
כוזהינוף אורן – 1417/133600 חלקים
כוזהינוף מורן – 1417/133600 חלקים

גוש 6107
חלקה 293
שטח 2,476מ"ר
בעלים וחלקי הזכות
עירית תל-אביב יפו – 14400/21592 חלקים
מגדלי בראשית דניאל-נדליין בע"מ – 78213/269900 חלקים
כוזהינוף מרדכי – 11687/1079600 חלקים
כוזהינוף יעקב – 11687/1079600 חלקים
כוזהינוף אורן – 11687/1079600 חלקים
כוזהינוף מורן – 11687/1079600 חלקים

גוש 6107
חלקה 495
שטח 166מ"ר
בעלים וחלקי הזכות
עירית תל-אביב יפו – בשלמות

* רישומי הבעלות נעשו במועדים שונים ולמעט חלקה 495, על כל יתר החלקות קרי, חלקות מספר 30, 29, 290 ו- 293 המאוזכרות לעיל, רשומות הערות שונות וכן רשומות משכנתאות כמפורט בנסחים עצמם.

מצב השטח בפועל:

רח' ביאליק 19

מבנה לשימור בהגבלות מחמירות נבנה על ידי אדריכלים יוסף ברלין ויהודה מגידוביץ. המבנה תוכנן ע"י אדר' יוסף ברלין בסגנון מיוחד ב-1922 כמבנה מגורים בן קומה אחת, עם השלמת בנייתו הפך לסנטוריום ולאחר מכן שימש כ-70 שנים כבית כנסת של קהילת האדמו"ר מהוסיאטין. המבנה ממוקם באזור ההכרזה של אונסק"ו, העיר הלבנה. למבנה תיק תיעוד מאושר מתאריך 14.6.15

למבנה היתר מס' 20180141 מתאריך 14.2.18 להסדרת המבנה ליחידת דיור אחת כולל תוספת קומה למגורים ותוספת מרתף עם חניה, שני מקומות חניה עם רמפת גישה לחניה, מפלס תחתון ליחידת דיור קיימת בקומת הקרקע עם ממ"ד, חדרי שינה, קולנוע ביתי, ספא ושטחים נלווים והקמת מעלית פנימית.

המבנה מבצע עבודות שימור, פיתוח והקמת קומה נוספת לפי היתר, דו"ח עבודות מתאריך 11.6.20. המבנה לשימור חתם הסכם עם קרן הסכמי שימור בתאריך 20.3.13.

רח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב :

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי דיון בהפקדה	21/07/2021 7 - - '21-0017

מגדל אחד בן 41 קומות ועוד קומה טכנית גבוהה כפולה, ובנוסף 3 קומות לאורך רחוב פעמוני סה"כ עד 45 קומות מעל רחוב פעמוני.

היתר בנייה ראשון
מספר 19-0570
תאריך 31/7/19
סטטוס בנייה: בבנייה

היתר שינויים
מספר 20-0354
תאריך 07/05/2020
סטטוס בנייה: בבנייה מתקדמת.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ בפועל בקרב מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י קביעת הדרכים להעברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים לשימור.

מצב תכנוני קיים:

דח' ביאליק 19
תכניות תקפות: 2650 ב', 44
יעוד קיים: מגורים ב
שטח המגרש: 1118 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 1552.82 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 16.3.21, לשווי קרקע 31.000 מ"ר לפי הפירוט הבא:
יתרת שטחים 1260.10 מ"ר
יתרת תמריצים התלויים בשווי קרקע: 20.02 מ"ר
יתרת תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע: 272.7 מ"ר
בתוכנית זו מבוקשת מחיקת 210 מ"ר מיתרת התמריצים.

דח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב:

תכניות תקפות: תא/ א, 1770, תא/ מק/ 4402 - מגדל בראשית - בבלי, 3440
יעוד קיים: מגורים ד'
שטח המגרש: 4,061 מ"ר

זכויות בניה: סה"כ שטח הבניה המותר למגורים הוא 50,025 מ"ר, מתוכם:

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה: 20,450 מ"ר
שטח שירות מעל מפלס הכניסה: 17,410 מ"ר
שטח שירות מתחת למפלס הכניסה: 12,165 מ"ר

גובה: 41 קומות מגורים ועוד קומה טכנית גבוהה כפולה, ובנוסף 3 קומות לאורך רחוב פעמוני סה"כ עד 45 קומות מעל רחוב פעמוני, בגובה אבסולוטי של 168.00 מ'.

מספר יח"ד: 174 יח"ד

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי דיון בהפקדה	21/07/2021 7 - - '21-0017

הבטחת מימוש השימור בפועל במבנה לשימור שברחוב ביאליק 19, על ידי קביעת הדרכים להעברת הזכויות למגרש מקבל ברח' פעמוני 12 שכונת בבלי, תל אביב ובאמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע דרישות השימור במבנה לשימור שברחוב ביאליק 19.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 279.72 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 24.2.21 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 20.1.21, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר בייעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-2.48 מ"ר עבור מרפסות פתוחות עיקריות למגורים במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב ביאליק 19 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
2. מחיקת 210 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ביאליק 19.
3. תוספת 520.8 מ"ר עיקרי במגרש מקבל פעמוני 12 להגדלת מרפסות פתוחות בקומות 15-30 במסגרת קורות קיימות ושחרור שטחים עיקריים שאושרו בהיתר הקיים הגדלת המרפסות, לפי הפירוט הבא:
 - קומה 15 – 7.5 מ"ר
 - קומה 16 – 7.5 מ"ר
 - קומה 17 – 37.4 מ"ר
 - קומה 18 – 37.4 מ"ר
 - קומה 19 – 32 מ"ר
 - קומה 20 – 30 מ"ר
 - קומה 21 – 37.4 מ"ר
 - קומה 22 – 37.4 מ"ר
 - קומה 23 – 37.4 מ"ר
 - קומה 24 – 37.4 מ"ר
 - קומה 25 – 37.4 מ"ר
 - קומה 26 – 37.4 מ"ר
 - קומה 27 – 59.6 מ"ר
 - קומה 28 – 18 מ"ר
 - קומה 29 – 30 מ"ר
 - קומה 30 – 37 מ"ר

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי	21/07/2021
דיון בהפקדה	7 - - '21-0017

סה"כ – 520.8 מ"ר

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
פעמוני 12, שכונת בבלי, תל אביב	ביאליק 19	פעמוני 12, שכונת בבלי, תל אביב	ביאליק 19		
תוספת של 520.8 מ"ר עיקרי למרפסות	הפחתה של 210 מ"ר עיקרי	20,450 עיקרי + 29,575 שירות ומתוחם 12,165 בתת הקרקע (לפי תכנית תא/1770/א)	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 16.3.21	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	174	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ל"ר	ל"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	41 קומות + קומה טכנית גבוהה + 3 קומות לאורך רח' פעמוני = 45 קומות	כקיים	קומות	גובה
ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	מ'	קווי בניין
ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	כקיים		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 מביניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

הסברים נוספים ותנאים למימוש :

1. תנאים למתן תוקף לתוכנית :

מגרש המקבל פעמוני 12- הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור ברחוב ביאליק 19 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.

2. רישום הערה :

רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנים ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו במגרשים המוסרים.

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית	21/07/2021
בבלי	7 - - '21-0017
דיון בהפקדה	

זמן ביצוע

כ-5 שנים מיום אישור התוכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0965137		שם התכנית תא/מק/5064 - ניווד זכויות מביאליק 19 לפעמוני יוסף 12	
עורך התכנית יסקי מור סיוון שוחפת מונבלת		מגיש התכנית מנדלי בראשית זניאל נדל"ן בע"מ	
זיהוי החש/תוכן/הודעה			
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 (בחלוקה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	
<input type="checkbox"/> יש		<input type="checkbox"/> כפרית	
<input type="checkbox"/> אין		<input type="checkbox"/> יש	
מוסד התכנון המוסמך להמקיד את התכנית ולעשה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			

מסמך זה הוא חלק מהתוכנית המוגשת לרשות המקומית ולעיריית תל אביב יפו. מטרתו היא להבהיר את סמכות הרשות המקומית להקדים את התכנית ולעשה. המסמך כולל את החוקים והתקנות הרלוונטיים, וכן את הדיון המקצועי והמשפטי שהתנהל בין הצדדים. המסמך נועד להבהיר את סמכות הרשות המקומית להקדים את התכנית ולעשה, וכן את הדיון המקצועי והמשפטי שהתנהל בין הצדדים.

התקנות הרלוונטיות			
סעיף 3.1.4	סעיף 3.1.4	סעיף 3.1.4	סעיף 3.1.4
קבוצת שטחי בניה העולים על הרחיק המורב - פרט 8 התרחשים לפיוס הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	לפי תשריט אזורי היעוד: המגרש המקבל - אזור מגורים בבניה רבת קומות	סעיף כללי ללא זיחוי האוגרמי	סעיף 3.1.4
קבוצת שטחי בניה העולים על הרחיק המורב - פרט 8 התרחשים לפיוס הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	לפי תשריט אזורי היעוד: המגרש המקבל - אזור מגורים בבניה רבת קומות	סעיף כללי ללא זיחוי האוגרמי	סעיף 3.1.4

שימור - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) אחד לשימור (4.3.3)	מבנות או אתר לשימור: המגדל המוסר ברחו ביאליק 19 חינו בנין לשימור לפי תכנית תא/2650 ב'	תכנית השימור - סעיף 2.5.3 (ב) מתיר לחזית חוראות המבנות נושאות קדומות ותכנית השימור תא/2650 (ב) בהתאם לתכנית החוראות.	הואם המבנות זכויות מליח ממבנה לשימור בהתאם לתכנית כרחי ביאליק 19 למגדל מוקבל במעט 12 ומחלקות זכויות המבנה מהמבנה לשימור בהתאם לתכנית תוך התבוננות שימור המבנה על פי תכנית השימור
---	--	---	--

עמדת בטיחות - המסגרת בתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)	
שימור בתוכנית המפורטת	<p>תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואלוה ועדה מקומית תחית מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (א) למטע פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>א4 (א) למטע ו (א4) - קבעת או שיתי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברישון עריכית.</p>
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א)6	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחת שחיה תכנית שאישרה הועדה המחוזית מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שתשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעד קרקעי, לא יגדל ביותר מ- 50%.

תצהיר ותזכיר			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא במסגרת ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף זה.			
שם ועם משפחה אחוד כרמלי, אחוד	מספר ת.ז. 03866152	חתימת 	תאריך 14.7.2021
שם ועם משפחה חראלת אברהם און, עייד	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימת 	תאריך 13.7.2021

השקפה
גב איכנה סולנו - ראש עף (מחשוב שזכירות הדת מחוזית)
בוות תכנון

1180/2021

11529/2021

התוכן	מס' החלטה
507-0965137 תא/מק/5064 - ניוד זכויות מביאליק 19 לפעמוני 12 מגדל בראשית בבלי דיון בהפקדה	21/07/2021 7 - - '21-0017

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

להמליץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התוכנית יהיה הגשת כתב התחייבות לביטול שטחי המרפסות וניצול יתרת השטחים בהתאם לתב"ע ותשלום השבחה מלאה בהתאם.
2. תנאי למתן תוקף לתוכנית :
 - א. אישור ועדה מקומית להיתר לביטול המרפסות ותשלום בפועל של ההשבחה כפי שיקבע ע"י מחלקת השבחה.
 - ב. הבטחת מקורות המימון לביצוע השימור ברחוב ביאליק 19 בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תכנית השימור.
3. רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר התחייבות לשימור המבנים ומחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו במגרשים המוסרים.

התוכן	מס' החלטה
507-0584706 תא/4715 - בתי באר דיון בדיווח	21/07/2021 8 - 0017-21

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית דיווח על החלטת ועדה מחוזית לאחר דיון בהתנגדויות שהתקיים בתאריך 5.7.21

מיקום: רובע 8-7 ו9

כתובת:
בהתאם למפורט בהמשך הדרפט.

גושים וחלקות בתכנית: בהתאם למפורט בהמשך הדרפט.

מתכנן: אגף תכנון העיר, מחלקת תכנון יפו דרום, היח' ליישום השימור ומחלקת השימור.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלות: עיריית תל אביב – יפו ושונים

רקע היסטורי:

הביארה (בית הבאר) הינה מכלול מבנים שהתפתחו בד"כ בסמוך לשטחי הפרדס במאה ה-19 בא"י, במטרה לתת מענה לצרכי המשק. תחילתו של טיפוס בניה חקלאי זה הייתה בבניית בבאר, בריכת אגירה ומערכת תעלות ששימשו להשקיית גידולים. החל ממחצית המאה ה-19, היציאה מחומות יפו אפשרה לבעלי הפרדסים להתגורר בשטחי הגידול עצמם, וכך התפתח המודל כאשר בסמוך / על גבי הבארות נבנו בתי קיט מפוארים אשר הפכו עם השנים למגורי קבע.

תופעת הביארות הינה ייחודית בשל העובדה כי הינה תופעה מקומית וייחודית במרחב יפו. בניה אשר התפתחה באופן הדרגתי ללא תכנון אדריכלי / סביבתי מוקדם אלא על פי חוקיות פנימית של החקלאים בעלי הפרדסים דאז כאשר המבנים מאפיינים את המקום עצמו, החומרים המצויים בו, תנאי האקלים, ואורח החיים שהיה דאז.

חשיבותם של הביארות בהיותם חלק מהותי מהתפתחות העיר יפו ות"א במאה ה-19 וחלק ממורשת הבנייה הערבית המקומית. היום נותרו כ-70 בתי באר המרוכזים בעיקר בדרום ת"א וביופו.

הבאר הייתה הראשונה להיחפר בשטח הפרדס. מתקן האנטיליה- מערכת שאיבת המים עשויה גלגלי עץ – הותקן לצד הבאר וסביבה נחפרו תעלות השקיה פתוחות מסויידות. השלב הבא היה בניית מערך מבני שירות, אחסנת כלי עבודה, מבנים לחיות משק ועוד. בשלבים הראשונים עוד לא שימשו הבתים למגורי אדם. בהמשך נוספה לבית הבאר יחידת מגורים שאילצה את בעלי הבתים, מטעמים ביטחוניים, להקיף את המערך בחומה שיצרה בידול על רקע הנוף היפואי. לצד החומה הותקן סביל לרווחת עוברי האורח. התפתחות מבנה המגורים סביב בית הבאר החלה במבנה חד קומתי - סדרת חדרים פשוטים בגימור צנוע ביותר, לא כל החדרים קורו ולא כולם טויחו והפלאחים ישנו במחיצת בהמות העבודה. הצפיפות ביפו ופתיחת החומות הובילו לבניית קומות שניות בבתי הבאר, אז הופרדו מגורי האדם והבהמה, והחל השימוש בבתי קיט ונופש.

בראשית הדרך שימשו הוילות כבתי קיט – הרחק מהצפיפות במרכז העיר (בין החומות), ועם צמיחתה של יפו, הפכו אלה לבתי קבע. הפרדסים המוריקים ובלבם חומה שהקיפה את המתחם הבנוי, היו חלק מהנוף שסבב את חומות העיר טרם התפתחותה אל מחוץ לחומות. שטחי הגינות והפרדסים הכתיבו את התפתחות העיר ואת קביעת רשת הדרכים העירונית ומכאן חשיבותם להתפתחות האורבנית העתידית.

העיר יפו חוותה תהליך מואץ של מחיקת הזהות החקלאית והפיכתה למרקם אורבני מיושב, צפוף ובנוי תוך פרק זמן קצר. לאורך המאה ה-20 ניתן לראות בבירור כיצד בנייה מואצת אל מחוץ לגבולות העיר ההיסטורית - צפונה לכיוון תל אביב, וכן מזרחה ומערבה (לכיוון חולון ובת ים דהיום) מחקו למעשה את תבנית הנוף הירוקה והעלימו אותה תחת מפעל הבנייה האינטנסיבי. כיום, למעשה, לא נותר כמעט זכר

התוכן	מס' החלטה
507-0584706 תא/4715 - בתי באר דיון בדיווח	21/07/2021 8 - '21-0017

למרקם זה, למעט אזכורים בודדים בדמות בתי הבאר ושרידיהם הנמצאים עד היום לצד הדרכים ההיסטוריות אותן הגדירו.

מדיניות קיימת:

קידום התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה תוך שילוב בין הבנוי לפתוח ע"י קביעת הוראות לשימור ופיתוח המרחב הבנוי והציבורי באופן המחייב ראייה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם ובינם לבין יעודי הקרקע שסביבם.

לאחר עבודה סקר מקיפה של מחלקת השימור ומחקר שערכו ד"ר אבי ששון ואדר' טל קציר בו נסקרו כל בתי הבאר בתל אביב (כ- 100 בתי באר), הוועדה המקומית דנה והמליצה בתאריך 06.06.12 לוועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיפים 77-78.

בתאריך 29.10.2012 הוועדה המחוזית אישרה פרסום הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התכנון והבניה לבחינת שימור 32 בתי באר ולתיעוד 11 בתי באר נוספים. כמו כן קבעה תנאים להוצאת היתרי בניה בבתי באר אלו ע"פ סעיף 78. תוקף התנאים נקבע לשלוש שנים. הוועדה המחוזית האריכה את תוקף הפרסום בשלוש שנים נוספות, עד לתאריך 30.08.2018.

במהלך תקופת הפרסום צוותי התכנון באגף תכנון העיר בחנו את כל רשימת בתי הבאר אשר המחוז קבע, ובחינת הטיפול בבתי הבאר נעשה במספר מהלכים מקבילים. ככל שהדבר התאפשר במידה וקודמה תכנית נקודתית אשר כללה בתוכה בית באר, בית הבאר נכלל בתוכנית ושימורו עוגן. במקביל נעשתה עבודת חקר לסיקור, מיפוי והעמקת מחקר כל תופעת בתי הבאר והדרכים בהם ניתן יהיה לחשוף את הסיפור ההיסטורי של התופעה החקלאית בנוף האורבני המתחדש.

להלן פירוט מסמכי ותתי הנושאים שנחקרו במסגרת הליך זה:

- א.** הוכן מסמך המלצות למדיניות עירונית כוללת להנחת תופעת בתי הבאר במרחב (בלווי משרדו של רן וולף)
- ב.** הוגדרו ערכי השימור וגיבוש הנחיות לשיקום ושימור לבתי הבאר (בסיוע אדר' נאור מימר ואדר' נוף טל קציר)
- ג.** פיתוח מתודה לתמרוץ שיקום בתי הבאר (בסיוע אינג' מאיר רונן, שפר-רון מהנדסים)
- ד.** בחינה שמאית (ע"י השמאי מאיר צור)

מתוך כל התהליכים שפורטו שלעיל, צוותי התכנון באגף תכנון העיר גיבשו תכנית לשימור בתי הבאר בתל אביב-יפו אשר קובעת את בתי הבאר לשימור תוך יצירת דרכים וכלים לתמרוץ הטיפול בבתי הבאר בפועל לאחר ניתוח והבנה של המבנה, המרחב המידי ומיקומו בעיר.

במסגרת סקר בתי הבאר שנערך ע"י ד"ר אבי ששון ואדר' טל קציר, נסקרו כ- 100 בתי באר, מתוכם:

- כ- 35 בתי באר לא הומלצו לשימור / דורגו בהערכה כללית נמוכה.
 - כ- 25 בתי באר נמצאו כמוגדרים לשימור בתוכניות תקפות.
 - כ- 40 בתי באר הוגדרו כראויים לשימור בדרגות שונות.
- במסגרת ההליך התכנוני של תוכנית זו נותחו כל 40 בתי הבאר כאשר אלו הם למעשה מרבית בתי הבאר עליהם פורסמו הודעה בגין 77-78.
- בהחלטת הוועדה המחוזית על פרסום הודעות לפי סעיף 77-78 הוגדרו 32 בתי באר שכמבנים המיועדים לשימור וכ- 11 בתי באר אשר מיועדים לתיעוד בלבד.

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית להלן רשימת בתי הבאר אשר נדרשו לבחינה ע"פ ההחלטה לפרסום הודעות לפי סעי' 77-78, הסטטוס התכנוני שלהם והמלצת צוות התכנון של התכנית בנוגע לכל בית באר:

מספר בהחלטת ו.מחוזית	מספר בדו"ח הסקר	כתובת	שם	סקר בעלויות	תכנית תקפה	סטטוס תכנוני	המלצה צוות התכנון
3	4	רח' בני ברק-24 26, איגר 3, הגר"א 20	משפחת נבולסי	פרטית	תכנית F ייעוד קרקע אזור מסחרי	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
4	6	חזנוביץ 5-7 פ.שיבת ציון 6	חזנוביץ 5	פרטית	תכנית 663 ייעוד קרקע מגורים תכנית שימור בהליך	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
9	26	רח' הינריך הינה 16	פארק החורשות- ביארה צפונית	עירייה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
10	27	רח' הינריך הינה 12	פארק החורשות- ביארה דרומית	עירייה, מתרוכה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
11	28	דרך בן צבי 63/ הרצל 161	פארק החורשות- ביארת אמזלג- ביארה מערבית	ממ"י	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
12	29	רח' פנחס לבון 16	פארק החורשות- ביארת מוסאי	פרטית וממ"י	תכנית 222 ייעוד קרקע ספורט ונופש	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
13	31	דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79	פארק החורשות- ביארת סכנת א- תורכ ביארת סכנת א-סביל	ממ"י, קק"ל	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו
14	43	דרך בן צבי 22	בן צבי 22	פרטית	תכנית 720 ייעוד קרקע תעסוקה	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	לכלול לשימור בתכנית זו

התוכן	מס' החלטה
4715/תא-507-0584706 - בתי באר	21/07/2021
דיון בדיווח	8 - - 21-0017

לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 2707 ייעוד קרקע שצ"פ	ממ"י	טורי זהב	רח' טורי זהב 15	22	21
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 720 ייעוד קרקע דרך מוצעת ושצ"פ	ממ"י	בן צבי 20א	דרך בן צבי 20 א	42	23
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 446 ייעוד קרקע מלאכה תעשייה זעירה	פרטית	שדרות הר ציון	שד' הר ציון 66-68	16	25
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 2707 ייעוד קרקע מסחר	ממ"י	סלמה 158	רח' שלמה 158, התיבונים 42	17	26
לכלול לשימור בתכנית זו	לא נמצא בהליך סטטוטורי המבטיח ביצוע שימור	תכנית 2580 ייעודי קרקע מבנה לשימור א	ממ"י	שדרות הר ציון-החאן	משה דיין 41	58	31
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית F ייעוד קרקע אזור מסחרי	פרטית ועירייה	משפחת רוק	שומרון 6	3	2
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית 483 תכנית אב מבואות יפו ייעוד קרקע מלאכה	פרטית	חנות חדרים	רח' שלמה 48	11	6
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית 2736 ייעוד קרקע יחידה מסחרית- היה מיועד להריסה	פרטית	הרצל 140	רח' הרצל 140	13	7
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית		פרטית, עירייה	סכנת עראין- הרצל פינת שלמה			20
לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית 1172 ייעוד קרקע תחבורה - מיועד להריסה	פרטית	שרירא גאון	שרירא גאון 26	40	29

לא לכלול בתכנית זו	נמצא בהליך הכרזה נקודתי לשימור במסגרת תכנית	תכנית 92 ייעוד קרקע שצ"פ	עירייה	פרדס גולדברג חוות תלמי אביב	קוסובסקי 73	62	
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2498 ייעוד קרקע מבנה לשימור ב יעוד מגרש מיוחד, חזית מסחרית לדרך אילת. שימושים מוסדות חינוך/ מוזיאון לתולדות המושבה.	ממ"י	אילת 16	אילת 16	1	1
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית מכבי יפו 2725 1780 מיועד לשימור בתכנית בהכנה	ממ"י	בייארט וורדה	עזה 90	44	15
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2725 מכבי יפו, 852 א' להריסה - תכנית חדשה מיועד לשימור	עירייה	בייארט באראקת	עזה 55	45	16
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 250 ציבורי מסחר, 500 תחום תכנית בינוי ועדה מקומית	ממ"י	מתחם מע"צ בזק	הרצל 180	57	19
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2498 ייעוד קרקע תחבורה תכנית 2606 שימור ב	פרטית	פוריה 13	פוריה 13	10	24
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2523 מבנים לשימור	עירייה, ממ"י	נס לגויים	נס לגויים 49-51	38	28 ?
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	2650 ב לשימור	ממ"י	בייארט אבו חדרא	אילת 54	2	32
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתכנית תקפה	תכנית 2659 ייעוד מבנים ומוסדות ציבור	פרטית, עירייה,	בייארט הקונסול הצרפתי פיליברט	תל גיבורים 18	33	27 ?

התוכן	מס' החלטה
4715/תא-507-0584706 - בתי באר	21/07/2021
דיון בדיווח	8 - - 21-0017

			ממ"י				
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתוכנית תקפה (חלק מהמבנים מוגנים וחלק לא בתכנית תקפה)	לא תותר תוספת בנייה	פרטית וממ"י	משפחת מוראד	שלמה 6, 8	9	5
לא לכלול בתכנית זו	מוכרז לשימור בתוכנית תקפה	תכנית 222 ייעוד קרקע שצ"פ	עירייה	פארק החורשות- ביארת לה קורטיליה חאן הכנסיה	רח' הינריך הינה 19-21	25	8
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.			בית קברות טאסו	תל גיבורים 11	50	17
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.			חברת ה"מרזב"	מרקיש פרץ 4	52	18
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	תכנית 1816 ייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור	עירייה, ממ"י	המשלטים 12	המשלטים 12	24	22
לא לכלול בתכנית זו	טרם נמצא בהליך הכרזה לשימור. מומלץ לבחון בתכנית עתידית.	תכנית 1927 א ייעוד קרקע מגורים מיוחד	פרטית	רחוב 3874	3874 מספר 5 טוביה הרופא	49	30

מעיון בטבלה ניתן לראות כי –

- 10 בתי באר כבר הוגדרו לשימור בתוכניות תקפות.
- 5 בתי באר נמצאים בהליך הכרזה לשימור במסגרת תוכניות נקודתיות אשר מקודמות בימים אלו.
- 13 בתי באר מומלצים להיכלל בתכנית זו לצורך הגדרתם כמבנים לשימור.
- שימורם של 4 בתי באר הומלצו להיבחן בתוכניות עתידיות אשר יקודמו בכל אזור בהתאם לתכנית המתאר.

להלן רשימת בתי הבאר אשר הוגדרו בהחלטת הוועדה המחוזית על פרסום הודעה 77-78, כמבנים המיועדים לתיעוד, סטטוס התיעוד שלהם בפועל והמלצת צוות התכנון: הביארות אשר הומלצו לתיעוד הינם שרידי ביארות אשר הימצאותם אינה בעלת השפעה על המרחב הציבורי ועלכן הומלצו לתיעוד בלבד.

מספר בהחלטת ו.מחוזית	כתובת	סטטוס ביצוע תיעוד	המלצת צוות התכנון
1	לבנדה 26	לא תועד	לתיעוד
2	חזמביץ' 10	בוצע תיעוד. נהרס	לא לתיעוד
3	ישראל מסלנט 50	בוצע תיעוד מתחמי	לא לתיעוד
4	ישראל מסלנט 46	בוצע תיעוד מתחמי	לא לתיעוד
5	שכונת קריית שלום, שמעון הצדיק 79	בוצע תיעוד, נהרס	לא לתיעוד
6	הרצל 186	בוצע תיעוד	לא לתיעוד
7	הרצל 168	לא תועד	לתיעוד
8	אד קוץ' 2	לא תועד	לתיעוד
9	רח' 1,3,5 1251	בוצע תיעוד. נהרס	לא לתיעוד
10	יהודה הלוי 135	מוגדר לשימור – חובת התיעוד מוגדר בתוכנית השימור	להוציא מהתוכנית
11	יפת 155	לא תועד	לתיעוד

סיכום:

בהתאם למפורט בטבלאות שלעיל נותרו 15 בתי באר אשר שימורם לא מובטח בתכנית תקפה וצוות התכנון ממליץ על הגדרתם כמבנים לשימור וכן נותרו 4 בתי באר אשר לא תועדו ויש להבטיח בתכנית את ביצוע התיעוד בהם בטרם ינהרסו.

מצב תכנוני קיים + מצב השטח בפועל:

תכנית זו תכלול 13 בתי הבאר המפורטים להלן:

1. מכלול פארק החורשות:

הביארות הנ"ל נמצאים בתוך פארק החורשות, חלקן שרידים של רכיבי ביארה כגון בריכות, חלקן מבנים שלמים, חלקן מתחמים שלמים.

שם וכתובת בית הבאר	גוש	חלקה בשלמות	חלקה בחלקיות	בעלות	תכנית תקפה	ייעודי קרקע	זכויות בניה
דרך בן צבי 63/הרצל 161	7063	-	6,5	עיריית תל אביב יפו	ל,222	שצי"פ	10%
דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79	7065		46,48	- מדינת ישראל - קק"ל	ל,222	שצי"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	10%
משעול הינריך מנדלסון 12	7063		19,20	עיריית תל אביב יפו	ל,222	שצי"פ (הבריכה מיועדת להריסה)	10%
משעול	7063		39,40	עיריית תל אביב יפו	ל,222	שצי"פ (הבריכה)	10%

	מיועדת להריסה)						הינריך מנדלסון 16
10%	דרך, שצ"פ מיועד להריסה	ל, 222 נמצא בתחום תת"ל 71 א - קו ירוק	- מדינת ישראל - קק"ל	46,48 48		7065 7063	רח' פנחס לבון 16

2. בייארות לתכנון מפורט:

בייארות אשר נמצאים במרקם העירוני, כאשר המצב הסטטוטורי התקף אינו מתייחס לבייארות בתחומם: חלקם מסומנים להריסה או שנמצאים ביעוד דרך, חלקם חולקו למגרשים שונים חלקם נמצאים על שצ"פ.

מס' קומות	זכויות בניה	ייעודי קרקע	תכנית תקפה	בעלות	חלקה בחלקיות	חלקה בשלמות	גוש	שם וכתובת בית הבאר
2.5	1g+66%	מגורים ב, דרך	M1g+	פרטיים	95,8	90-91, 38	6975	חזונוביץ 5-6 פ. שיבת ציון 6
9	7000 מ"ר עיקרי 3200+ שירות (64 יח"ד)	מגורים	2580	- עיריית תל אביב יפו -מדינת ישראל	341	-	6130	משה דיין 41
		שצ"פ (בניין להריסה)	301	- עיריית תל אביב יפו -מדינת ישראל	68,69	-	6131	
4.5	162.5% עיקרי +35% שירות 1g+	מגורים מלאכה ואומנות	F 1g+	- פרטיים -עיריית תל אביב יפו	-	35-30-33, 45-46, 36, 189-191, 212, 209	6977	רח' בני ברק 24-26, איגר 3, הגר"א 20
4	187.5% עיקרי +35% שירות	תעסוקה	1043					
	10%	שצ"פ, שב"צ	2472	עיריית תל אביב יפו	66,28	-	6973	רח' טורי זחב 15
5.5	180% עיקרי + שירות	מסחר, מגורים	1g + 2472	מדינת ישראל -עיריית תל אביב יפו -פרטיים	244, 64, 63	-	6973	רח' שלמה, 158, התיבונים 42

3. בייארות מורכבות:

הבייארות הנ"ל הינם מתחמים אשר, המצב הסטטוטורי התקף קשורים לחלקות/ מגרשים נוספים. לא ניתן להפרידם מתא השטח שהוגדר סביבם ולרוב הינם ללא זכויות והוראות בניה. המצב הסטטוטורי התקף מנחה להכנת תכנית מפורטת לצורך קביעת כל הפרטים הנוגעים לתקנות בנייה - אחוזי הבנייה, גובה הבנינים, קווי הבנייה ושאר יתר הוראות הבינוי והפיתוח. במתחמים אלו לא ניתן כיום להוציא היתרי בניה.

זכויות בניה	ייעודי קרקע	תכנית תקפה	בעלות	חלקה בחלקיות	חלקה בשלמות	גוש	שם וכתובת בית הבאר
	שצ"פ	720	מדינת ישראל -פרטיים	-	5-10	7089	דרך בן צבי 20 א דרך בן צבי 22
	דרך, שצ"פ	720					
ללא זכויות - יקבע בתוכנית מפורטת, אזור לאיחוד וחלוקה מחדש	מלאכה תעשייה זעירה	446	פרטיים -עיריית תל אביב יפו	241-244, 246, 251-257, 261-265, 302	247-250, 258-259	6972	שד' הר ציון 66-68

מצב תכנוני מוצע:

התוכן	מס' החלטה
4715/תא-507-0584706 - בתי באר דיון בדיווח	21/07/2021 8 - - '0017-21

קידום תכנית לשימור בתי הבאר ביפו ובדרום העיר ומתן תימרוץ לשיקום בתי הבאר ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.

מטרות התכנית:

1. ליישם את השימור כמנוף לשמירת הזיכרון והערך התרבותי-ההיסטורי- הנופי והחברתי של בתי הבאר הקדומים המצויים בעיר אשר מייצגים תק' של אדריכלות ללא אדריכלים, בנייה עממית בארץ ישראל העות'מאנית והמנדטורית (עדות לחקלאות עירונית), תוך חשיפתם לציבור הרחב.
2. להפעיל את השימור כמנוף לשימור נופי תרבות לצורך שמירה על שטחים פתוחים וקידום התחדשות עירונית ובין היתר לשם משיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית לדרום העיר.
3. ליצור תמריצים לשיקום ושימור בתי הבאר ולהקים מנגנונים הנדרשים ליישום התכנית.
4. לשם כל האמור לעיל, לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת החקלאית הבנויה של העיר יפו במאה 19, באמצעים הבאים:
 - א. קביעת בתי באר לשימור, מיקומם וסיווגם.
 - ב. קביעת הוראות לתיעוד בתי הבאר.
 - ג. קביעת הוראות לשימור בתי הבאר על ידי מניעת פגיעה בהם, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן.
 - ד. קביעת תמריצים לשימור
 - ה. שמירת השטחים הפתוחים כחלק משימור תופעת בתי הבאר.

1. קטגורית מכלול בתי הבאר פארק החורשות:

- דרך בן צבי 63/הרצל 161,
משעול הינריך מנדלסון 12,
משעול הינריך מנדלסון 16,
רח' פנחס לבון 16,
דרך בן צבי 77 פינת פנחס לבון 79 (סכנת א-תורכי)

התכנית הנוכחית מבקשת:

1. לקבוע את הביארות המפורטות מעלה לשימור.
2. זכויות בניה – יותר חישובם של רכיבי הביארה שנמצאו ע"פ תיק התיעוד כשטח עיקרי הנוסף לשטחים העיקריים המותרים בפארק, בנוסף מתן זכויות לניוד ע"פ מס' רכיבי הביארות לשימור.
3. התרת שימושים בעלי זיקה ציבורית.
4. לבון 79- נדרשת הכנת סקר שימור על כל סכנת א-תורכי לאחר פינוי התפיסות.

2. קטגוריה ביארות בתכנון מפורט-נקודתי:

- א. **טורי זהב 15:**

ה"ביארה" ברח' טורי זהב 15 נמצא על מגרשים בעלי ייעוד קרקע שונה, אחד שצ"פ ואחד למבנים ומוסדות ציבור.

התוכנית הנוכחית מגדירה מגרש חדש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו ביארה לשימור בהגבלות מחמירות. בנוסף התוכנית קובעת:

 1. איחוד וחלוקה מחדש של השטח החום וקביעת ייעוד משולב לשצ"פ ומבני ציבור וקביעת תנאי שהשטח הפתוח לא ייפחת מהשטח הפתוח במצב הנכנס.
 2. קביעת הוראה מיוחדת אשר תתיר מימוש נוסף של 160 מ"ר במגרש.
 3. קביעת זכויות בניה – יתרת זכויות תקפות לניוד +תמריצים,
 4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה - חובת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח לצורך קביעת נפחי הבניה ושילובם עם בית הבאר באישור מחלקת השימור לאישור מה"ע.

ב. שלמה 158:

התוכן	מס' החלטה
507-0584706 תא/4715 - בתי באר דיון בדיווח	21/07/2021 8 - - '0017-21

ה"בייארה" ברח' שלמה 158 מתפרש על 3 מגרשי יעודי קרקע: שצ"פ, מסחרי ומבנים ומוסדות ציבור.

התוכנית הנוכחית מחליפה את פריסת יעודי הקרקע ומגדירה מגרשים חדשים ביעוד מסחרי ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. זאת ע"י:

1. **איחוד וחלוקה מחדש** לשני מגרשים האחד ביעוד מגורים ומסחר, השני ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **בייארה לשימור**.
2. **לקבוע את הבייארה המפורטת מעלה לשימור**.
3. **קביעת זכויות בניה** למגרש ביעוד מגורים ומסחר בהיקף הדומה ל-3.2 רח"ק בחתך של 8 ק'.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה - חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לשני המגרשים.
5. תנאי לקבלת טופס אכלוס למגרש ביעוד מסחר ומגורים – סיום עבודות השימור והפיתוח למגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **הבייארה לשימור**.

ג. **משה דיין 41:**

הבייארה ברח' **משה דיין 41** נמצאת על שני מגרשים במגרש ביעוד שונה האחד מגורים והשני שצ"פ. מגרש המגורים הינו מגרש ריק עם זכויות בניה תקפות לא מנוצלות למגורים, הבייארה מסומנת להריסה. במסגרת התכנית הנוכחית מבוקש:

1. **איחוד חלקות והגדרת מגרש חדש** ביעוד מגורים עם שפ"פ בזיקת הנאה ומעבר לציבור.
2. **לקבוע את הבייארה המפורטת מעלה לשימור**.
3. קביעת תחום השפ"פ כתחום עם **מגבלות חפירה**.
4. קביעת זכויות בניה: התרת מימוש מלא של זכויות הבניה התקפות בתוספת זכויות בהיקף של 2,500 מ"ר שטח כולל.
5. **קביעת הוראות בינוי**: צמצום קווי בנין: דרומי ומערבי- 5 מ', מזרחי וצפוני עם השצ"פ, 2.70 גובה הבינוי ע"פ התוכנית התקפה (קרקע+9)
6. חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לצורך קביעת נפחי הבניה ושילובם עם בית הבאר באישור מחלקת השימור לאישור מה"ע. במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח ייקבע מיקומו וצורתו הסופית של השפ"פ ובתנאי ששטח השפ"פ לא יפחת מ-1300 מ"ר וקביעת הנחיות לפיתוח אשר יוטמעו בתכנית העיצוב.
7. התרת שימושים בעלי זיקה לציבור לבית הבאר.
8. תנאי לקבלת טופס אכלוס למגרש ביעוד מסחר ומגורים – סיום עבודות השימור והפיתוח למגרש ביעוד שפ"פ ובו **הבייארה לשימור**.

ד. **חזנוביץ 3, חזנוביץ 5-7**

ה"בייארה" ברח' **חזנוביץ 3, חזנוביץ 5-7** מתפרשת על 4 מגרשים ביעודי קרקע של מגורים ודרך התוכנית הנוכחית מגדירה שני מגרשים אחד ביעוד מגורים ואחד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וביטול דרך. זאת ע"י:

1. **איחוד וחלוקה מחדש** לשני מגרשים האחד ביעוד מגורים, השני ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ובו **"בייארה" לשימור**.
2. **לקבוע את הבייארה המפורטת מעלה לשימור**.
3. **קביעת זכויות בניה למגרש ביעוד מגורים** בהיקף הדומה ל-2.5-3 רח"ק בחתך של 6.5 ק'.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרש המגורים - חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לשני המגרשים.
5. **קביעת זכויות בניה למגרש ה"בייארה"** – יתרת הזכויות התקפות לניוד + תמריצים, הזכויות התקפות אשר ינויידו שייכות לבעלי הקרקע ערב הפקעת המגרש במסגרת תוכנית זו. ניוד זכויות הבניה התקפות לא יהיו מותרות בביצוע השימור.

ה. **מתחם "בייארת נבולסי" (בני ברק 24-26, איגור 3 / הגר"א 20)**

1. **איחוד וחלוקה מחדש** למגרשים ביעוד מגורים ומסחר, מגרש ביעוד תעסוקה ומסחר ומגרש ביעוד שפ"פ ובו מתחם בייארה לשימור.
2. **קביעת הוראות להבטחת ביצוע שימור הבייארה** בפועל כתנאי למימוש זכויות מכוח תא/5000 שימור הבייארה תהווה אחת מהתרומות למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/5000.
3. **קביעת זכויות בניה** - בהיקף הדומה ל-3.5 רח"ק בחתך של 8-10 ק'.

התוכן	מס' החלטה
4715/תא-507-0584706 - בתי באר	21/07/2021
דיון בדיווח	8 - 0017-21 - 8

4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה למגרשי מגורים והתעסוקה- חובת הכנת **תכנית עיצוב ופיתוח** לכל המגרשים.
5. **הוראות בינוי**: קווי בניין, תכסיות, תמהיל
6. **היקף השטח המינימלי הפתוח מסביב לביארה**
7. התרת שימושים בעלי זיקה לציבור לבית הבאר.

3. **קטגוריית ביארות מורכבות:**

בן צבי 20א+בן צבי 22, הר ציון 66-68

התכנית הנוכחית מציעה לקבוע אזורים לתכנון עתידי המכילים בתוכם מתחמי **ביארה לשימור**. התכנית קובעת מנגנון **להבטחת ביצוע שימורם** וקובעת חובת שמירה על השטח הפתוח הנמצא מסביב לבתי הבאר.

שימור בתי הבאר ושמירה על השטח הפתוח סביבם ישולבו עם הכנת התוכנית העתידית למתחם התכנון ויוגדרו כתועלת ציבורית במתחם ע"פ תכנית המתאר תא/ 5000.

1. **קביעת מתחם ביארה לשימור.**
2. **קביעת אזור תכנון ופיתוח עתידי** הכוללים את מתחם בתי הבאר לשימור.
3. **קביעת הוראות לתוכנית עתידית** מכח תכנית תא/ 5000- מגרשי הבניה, ייעודי הקרקע, זכויות הבניה והוראות הבינוי ייקבעו בתכנית עתידית. להלן עקרונות התוכנית:
 - a. הבטחת ביצוע שימור בית הבאר בפועל כתנאי למימוש זכויות מכוח תא/5000
 - b. שימור בית הבאר תהווה אחת מהתרומות למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/ 5000.
 - c. הבטחת שמירת השטח הפתוח שמסביב לבית הבאר- שטח זה יכלול את כל רכיבי בית הבאר וכן את השטח הפתוח שסביב בית הבאר. ניתן יהיה לשנות את מיקומו וגבולתיו של המתחם לשימור ובתנאי ששטחו הגאומטרי לא יפחת מהאמור מטה ובכפוף לעריכת תיק התיעוד ובתיאום עם מחלקת השימור.
 - i. הר ציון 66-68: היקף השטח הפתוח מסביב לבית הבאר לא ייפחת מ- 500 מ"ר.
 - ii. בן צבי 22: לצורך יצירת מעבר רציף לציבור תקבע זיקת הנאה למעבר רגלי לציבור במבנה בית הבאר בקומת הקרקע. היקף השטח הפתוח מסביב לבית הבאר ומרחקי הבניה העתידיים יקבעו בתוכנית העתידית.
 - iii. בן צבי 20א: היקף השטח הפתוח וצורתו מסביב לבית הבאר ייקבע בעת הכנת התכנית העתידית.
 - d. איסור השימוש במבנה למגורים והרחבת השימושים במבנה לכל שימוש בעל זיקה ציבורית = כל שימוש קרקע שאינו למגורים והינו בעל גישה לציבור (כגון: מסחר, מבני ציבור בהתאם לסעיף 188 בחוק). השימוש בעל הזיקה הציבורית ייקבע בהתאם לחו"ד מה"ע ובאישור מחלקת השימור להתאמת אופי השימוש לערכי השימור במבנה.

הוראות כלליות:

1. **הוראות לתיעוד הביארות:**
 - a. כל ביארה שתועד בתיק תעוד המפרט את ערכיו היחודיים של הביארה על כל מרכיביה, הכל ע"פ הפורמט הרשמי והמעודכן של מחלקת השימור.
 - b. כל פעולה בביארה הטעונה היתר ע"פ כל דין או אישור ע"פ הוראות תוכנית זו, תותנה בהגשת תיק תיעוד ע"י מבקש ההיתר.
 - c. תיק התיעוד יאושר ע"י מח' השימור ויהווה חלק מהמסמכים המוגשים לקבלת היתר בניה.
 - d. תוכנית זו כוללת באיירות המחוייבות בתיעוד מלא. התיעוד יהיה בהתאם לפורמט העירוני התקף באותה העת. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרשים אלו יהיה אישור מחלקת השימור לתיק התיעוד.
2. **הוראות לשיקום ושימור הביארות:**
 - a. לא תותר הריסת באיירה או חלקים ממנה. ולא תותר לגביה כל תוספת למעט במגרשים אשר פורט בהם אחרת.

התוכן	מס' החלטה 21/07/2021 8 - 0017-21
4715/תא-507-0584706 - בתי באר דיון בדיווח	

- b. הבייגרה על כל רכיביה תשוקם ע"פ הוראות השימור של תכנית זו כפי שמפורט בנספחי השימור והשיקום של תכנית זו ובכפוף לאישור מחלקת השימור.
- c. שיקום ושימור הבייגרה על כל רכיביה יכלול עבודות שימור ושיקום למבנים ובכללם שימור טכנולוגית הבניה, שימור מעטפת, שימור רכיבים קונסטרוקטיביים.
- d. שימור הבייגרה יכלול פיתוח השטח הפתוח סביב הבייגרה בהתאם להנחיות הפיתוח המפורטות בנספחי התכנית.
- 3. תמרוץ לשיקום הבייגרות:**
תוכנית זו מאפשרת שימור הבייגרות בשני אופנים האחד שימור בתחום מתחם בייגרה והשני ע"י העברת זכויות בניה ותמריצים.
- a. **תמרוץ לתחזוקה ושיקום הבייגרות בתחום המגרש:** (שלמה 158, משה דיין 41, בני ברק 24-26, בן צבי 20א+בן צבי 22, הר ציון 66-68) התוכנית מקנה את הזכות לרח"ק המירבי ובמקרים מסויימים מעל הרח"ק המירבי כאשר שימור הבייגרה תהווה אחת מהתרומות במגרש למרקם העירוני כהגדרתה בתוכנית תא/ 5000.
- b. **תמרוץ לתחזוקה ושיקום הבייגרות ע"י העברת זכויות בניה:** במגרשים הבאים (הועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות בניה למגרש אחר (מגרש מקבל) באמצעות תוכנית בסמו"ק.
1. העברת זכויות הבניה מהבייגרה תכלול את יתרת השטחים ע"פ התכניות התקפות ערב אישורה של תוכנית זו בתוספת התמריצים המפורטים בנספח Y (טורי זהב 15, חזנוביץ 5,7, מכלול פארק החורשות) מתן זכויות לניוד ע"פ מס' רכיבי בתי הבאר ומימושן יותנה באמור להלן.
 2. הוועדה המקומית רשאית להתיר העברת זכויות הבניה למגרש אחר (להלן: מגרש מקבל). ההעברה כאמור תיעשה באמצעות תכנית שבסמכות ועדה מקומית.
 3. ניתן יהיה לנייד את זכויות בניה לכל מגרש מקבל בעיר.
 4. תנאי לניוד זכויות בניה הנובעות מתמריצי תוכנית זו- הבטחת ביצוע השימור בפועל ותנאי לקבלת טופס 4 במגרש המקבל.
4. **תוכנית עיצוב ופיתוח:** בבייגרות הנמצאות בקטגוריית התכנון המפורט יקבע כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לבייגרות. פיתוח האתר וסביבתו יעשה באלמנטים הלקוחים מנוף הפרדסים ובתי הבאר, שחזור אלמנטים חקלאיים טיפוסיים לבתי הבאר, פיתוח שטח ונטיעות בצמחייה טיפוסית לבתי הבאר והפרדסים. פיתוח הבייגרות ייעשה תוך שימת דגש על הגברת הנצפות של המבנים במרחב הציבורי, שימוש בשילוט ותאורה מדגישה, וקישוריות האתרים אל מערכות שבילים (הולכי רגל אופניים וכו') ודרכים.
- בהתאם לאמור לעיל, התוכנית תכלול הוראות מפורטות בדבר:
- a. פריסת השימושים במגרש.
 - b. נפח והעמדת המבנים (כולל מרחקים למבנה הקים והמוצע)
 - c. פירוט חומרים (חומרי גמר למבנים החדשים ולרכיבי השימור. חומרים התאומים את רוח התקופה של הבייגרות)
 - d. השתלבות התוספת והבניה במגרש תוך התייחסות לקשרים בתוך המגרש, להיקף ופריסת השטח הפתוח אשר מהווה חלק ממתחם הבייגרה ולמרקם הסובב ולצירי התנועה לרכב פרטי ולתנועה לא ממונעת.
 - e. הצגת תכנון חניה, כניסות ויציאות לרכב ממנוע כולל נושא פריקה וטעינה ופינוי אשפה.
 - f. הצגת תכנון רחבת כיבוי אש, במידה ונדרש ע"פ דרישות הבטיחות וכיבוי אש.
 - g. כל נושא נוסף שידרש ע"י מהנדס העיר.
- תנאי להגשת תוכנית העיצוב והפיתוח יהיה אישור מח' השימור לתיק התייעוד לבייגרה.
5. **רישום שטחים ציבוריים:** השטחים המיועדים לצורכי ציבור ירשמו בבעלות ע"ש עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד מסוג שהוא. העיריה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום ויפו והיח"י ליישום תכנית השימור)
ממליצים להעביר לדיון על הפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל.

התוכן	מס' החלטה
4715/תא-507-0584706 - בתי באר דיון בדיווח	21/07/2021 8 - 0017-21

בישיבתה מספר 0016-18ב' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

שלומית זונישטיין: הציגה את התפתחות האורבנית של התופעה, מדובר בתוכנית לשימור בתי הבאר ביפו ובדרום ת"א יפו. התפיסה התכנונית, היא להחזיר את המרחב הירוק שהיה בפרדס ועל ידי כך להשיג שתי מטרות, שימור מבנים ושמירה על המרחב הפתוח. בסקר בתי הבאר נסקרו כ-100 בייארות: 35 בתי באר לא הומלצו לשימור, 25 מוגדרים לשימור בתוכניות תקפות ו-40 הוגדרו כראויים לבחינה שימורית. במסגרת העבודה התכנונית צוות התכנון בחן את 40 בתי הבאר ומצא כי: 10 בתי באר הוגדרו לשימור בתוכניות נקודתיות, 5 בתי באר נמצאים בתהליך 13 בתי באר מומלצים בתכנית הזאת 4 בתי באר במצב סטטוטורי מצב נכסי בעייתי, לכן יומלצו בתוכניות אחרות. הציגה את כל 13 בתי באר שבתוכנית.

נתן אלנתן: המגרש בטורי זהב לא חוס? תוסיפו עוד זכויות למגרש החוס. כמה זכויות יש למגרש הזה? כמו כן מבקש לקבל הסבר על התמריצים כלכליים שהתוכנית מעניקה. שלומית: המגרש חצוי לשני יעודי קרקע התוכנית מבקשת להפוך את כל שטח המגרש למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.

הסבר על חישוב השוויים יוסבר בסוף ההצגה. מדואל: לגבי הזכויות, לגבי משה דיין, מה היקף הזכויות במגרש הזה? האם התכנית הזאת מקיפה את כל בתי הבאר שיש בעיר?

מיטל: מבחינה רעיונית תוכנית מבורכת. צריכים לשמור על בתי באר בעיר. זה מקנה יותר שצפייים. אנחנו לא דנים פה בתי באר, אנחנו דנים פה למעשה ב 30 תוכניות שמאפשרים להם תוספת זכויות. אני רוצה להבין מה אנחנו מאשרים פה? אנחנו פשוט כובלים את ידינו בתוכניות בניה עם זכויות שבמקרה יש בה גם בת באר.

נתן אלנתן: לא היה כאן הסבר של התמריצים. אופירה: מבוקש הסבר יותר מפורט על בית הבאר במשה דיין 41. מלי: איך אתם קובעים את הגודל את השטח סביב הבאר שקובעים 77 + 78? רות ארבל: משה דיין 41, מגרש בבעלות רשות פיתוח. במגרש יש תכנית תקפה עם זכויות תקפות. במסגרת התכנית הנוכחית (תוכנית מפורטת שמכוחה יוכלו להוציא היתרי הבניה) אנו קובעים קווי בנין ושימור בית באר ובנוסף ממליצים לאשר מתן תוספת זכויות בניה של כ-2500 מ"ר. אופירה: יש חלקה אחת לא בנויה והשאר איך הכל פנוי? אתם מדברים רק על החלק הפנוי דורון ספיר: מדובר בתוכנית מורכבת לאור סדר היום העמוס מבקש להמשיך לדון בשבוע הבא, בנושא מהנקודה בה הדיון הופסק.

הועדה מחליטה:

לשוב ולדון מאותה הנקודה שהדיון הופסק.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו

בישיבתה מספר 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

נתן אלנתן: יש לתת עקרון מתווה וכללי לכלל בתי הבאר. יש בית באר מדהים שנמצא ברח' גרוסמן (בית קאשר) והוא ניצל בזכות העובדה שהיה שם בסיס צבאי. הבית עומד שומם בכלל שיעוד הקרקע שהוא ציבורי. לדעתי יש לבחון בית באר כזה להפוך אותו לבית מגורים. יש לחשוב על שימושים אחרים ולא העיקר לקבוע אותו לאופי ציבורי. האופי הציבורי הוא הכלאה לא לכאן ולא לכאן. צריך לבחון בית באר כזה להפוך לבית מגורים.

רות ארבל: צוות התכנון הבין שמדובר בתופעה מרחבית שצריך לנתח אותה. לכן נעזרנו במשרדו של אדר' רן וולף וגיבשנו מסמך עבודה להסתכלות כוללת לצורך הנכחת התופעה במרחב. מסמך זה שימש את צוות התכנון לצורך גיבוש התפיסה התכנונית-מרחבית. כאשר התוצאות של המסמך הוטמעו בתכנית המוצגת בפניכם על יתרת בתי הבאר אשר נותרו ללא הגנה. בית קאסר באופן ספציפי מוגדר לשימור בתכנית תקפה אבל אולי אכן יש צורך להכניס אותו לתכנית שלו ולבחון את השימושים המותרים בו.

שלומית זונשטיין: המטרה של התוכנית לא רק לשמר את המבנים אלה גם לייצר שטח פתוח ושטחים פתוחים בדרום העיר ויפו כאשר בתוכם יש את הביארות לשימור. סוקרת ומציגה את התוכנית.

נתן אלנתן: משה דיין 41- תוספת של 160 מ"ר פותר להם עלויות בית הבאר?.

התוכן	מס' החלטה 21/07/2021 8 - - '21-0017
4715/תא-507-0584706 - בתי באר דיון בדיווח	

רות ארבל: התבע התקפה קובעת 64 יח"ד כאשר 110 מ"ר עקרי + 50 מ"ר שרות עבור כל דירה באותה מנגנון כדי לא להגביר את הצפיפות.

שלומית זוננשטיין: 160 מ"ר זה שטח כולל ליח"ד בודדה.

עמי אלמוג: תמחקו את הכולל

נתן אלנתן: שלמה 158, זו קרקע סחירה רגילה. איך מבחינת איכות הסביבה אי אפשר להקים שם בנין מגורים גדול.

רות ארבל: תוכנית המתאר צבעה מגורים במסגרת התכנית שלנו אנחנו גם ממליצים על שימוש למשרדים.

נתן אלנתן: האם בדקתם שהדבר יהיה כלכלי לעשות את הפרויקט ולהקים את הבנין.

רות ארבל: כן

נתן אלנתן: חיבתם למגורים ואולי אם יהיו משרדים זה לא יהיה כלכלי.

אופירה יוחנן וולק: חזנוביץ- למה כתבם שהזכויות לא יהיו מותלות בביצוע של השימור?

רות ארבל: החלק הצפוני של המתחם צבוע למגורים וראינו שנכון להגדיר אותו באופן עצמאי למימוש זכויות ע"פ תוכנית המתאר ללא קשר לסמיכותו לבייאה.

נתן אלנתן: במגרש הצפוני לא הכנסתם זכויות?

שלומית זוננשטיין: לא. ייעוד הקרקע נשאר בהתאם למצב הקיים. יכול להיות שמגרש זה ישמש כעתודת כרגע לפרויקט להתחדשות בבניינים הסמוכים.

שלומית זוננשטיין: בן צבי+ הר ציון- התוכנית שלנו לא נכנסת לתכנון מפורט במגרשים האלה וקובעת את המגרשים הללו לשימור כחלק מהתועלת הציבורית הנדרשת ע"פ תכנית המתאר.

נתן אלנתן: היום קובעים לשימור אנחנו לא מונעים מימוש?

שלומית: אי אפשר להרוס אותם. הביארות נמצאות על שצ"פ. המגרשים האלה אין להם זכויות בניה תקפות אי אפשר להוציא היתר בניה.

נתן אלנתן: היתה עוד קבוצה של בנינים שהיו שהכנסתם לתוכניות נקודתיות. כמה כאלה היו.

רות ארבל: יש עוד 30 בזמן שנעשה הסקר היו בתוכניות תקפות. אנחנו טיפלנו ביתרה.

חשוב להבין את מקדמי עלויות השימור והנחיות של תוכנית השימור. תוכנית השימור היא למעטפת של הבנין שימור של בית באר הוא שימור של טכנולוגית הבניה לבתי הבאר ולכן לא נוסף קומות מעל בית הבאר. נעזרנו באינג' מאיר רונן שערך מסמך אשר אפיין את כל רכיבי הביארות וכימת את כל הנתונים לעלויות לפי כל רכיב. סופרים כמה רכיבים יש בביאה כאשר לכל רכיב נקבע מקדם עלויות שונות המתאים לו. עלפי מקדם זה יחושבו התמריצים הישירים בגין השיפוץ השימורי שהתכנית קובעת כנדרש.

נתן אלנתן: המחירים הללו כוללים מע"מ? ואיך מתמודדים עם עליית מחירים מה שלא עשינו בתוכנית השימור.

רות ארבל: לא כולל מע"מ. זו הסיבה שבתוכנית השימור נוסף התמריץ של ה-5% החל מתחילת השנה החמישית שאם יהיה בעליית מחירים או ירידה ערך משווי הקרקע אזי לוועדה המקומית תהייה הסמכות והאפשרות להעניק תוספת זכויות.

נתן אלנתן: מדוע ששמאי התוכנית לא יעשה בדיקה פרטנית לכל מבנה בעת הגשת היתר הבניה ויבדוק האם עלות הרכיבים השתנה פר מטר. זה תחשיב פשוט.

שעושים שימור על 1000 בנינים אי אפשר להיות מדויקים אבל מס' נמוך של בתי באר אפשר לכמת את עלויות השימור המדויקות לכל מבנה ומבנה.

רות ארבל: זו התמחות שונה. השמאי הוא לא כמאי זו התמחות.

נתן אלנתן: לא מבין מדוע אי אפשר שבשלב שרוצים לממש את התמריצים, בדיוק כמו שמוציאים שווי לערך הקרקע אז אותו כמאי מהנדס שליווה אותכם ימשיך לוות גם עד לעת מימוש התמריצים וכך הוא יגיע שווי אמיתי נכון למועד המימוש, כך התחשיב יהיה הכי מדויק שניתן.

רות ארבל: יש לבחון את הצעתך גם מבחינה משפטית, האם ניתן לאשר מתן תמריצים תמהיל קבוע באופן מפורט את היקף התמריצים..

נתן אלנתן: למה התוכנית בסמכות מחוזית

רות ארבל: אין לנו סמכות לקבוע ניוד זכויות ולכן זה בסמכות מחוזית.

דורון ספיר: הנושא חשוב יש כאן מבנים לא מוגנים ולכן חשוב לאשר היום העברה התכנית לוועדה המחוזית ולהמליץ על הפקדה.

הועדה מחליטה:

לאשר להמליץ להעביר את התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים המפורטים לעיל ומוצע לבחון את ההצעה של חבר הועדה נתן אלנתן.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, נתן אלנתן

דיווח החלטת מליאת ועדה מחוזית מספר 876 מתאריך 22.7.19 להלן ההחלטה:

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 876
שהתקיימה ביום 22.7.2019 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. קביעת מבני הביארות לשימור עפ"י קטגוריות לשימור:
 - א. מבנים לשימור מחמיר – המבנים בפארק החורשות (תא שטח 8-12), חזנוביץ (תא שטח 2) וטורי זהב (תא שטח 5), אשר הזכויות יתקבלו במגרש אחר. תידרש תכנית נוספת למתן הזכויות העודפות (לרבות תמריצים) במגרש אחר.
 - ב. מבנים לשימור בשני מסלולים תכנוניים להבטחת השימור:
 - 1) מסלול א' - קביעת אזור תכנון מינימלי ועקרונות תכנון מפורטים לתכנית עתידית. מסלול זה כולל את ביארת נבולסי (תא שטח 1), שלמה (תא שטח 3) ומשה דיין (תא שטח 700), ומאפשר מימוש הזכויות והתמריצים בתחום תא השטח. תידרש תכנית נוספת לקביעת נפחי הבנייה של בית הבאר.
 - 2) מסלול ב' - מבנים לשימור בהר ציון (תא שטח 4) ובבן צבי (תא שטח 7) להם נדרשת תכנית נוספת בהתאם לתא/5000.
 - ג. מבנים לתיעוד – ביארות אשר התכנית מבטיחה את ביצוע התיעוד בהן טרם הריסה, כתנאי להיתר בניה. במסלול זה ביארת משה דיין, לבנדה 26, הרצל 186, אד קוץ', בית קאבטן וביארת נס לגויים 45-47.
2. יעודים, שימושים ותכליות:
 - א. שימושים:
 - 1) מגורים, מגורים ד', מגורים ומסחר:
 - יתרו שימושים של מגורים, מסחר, במבנה לשימור ותאפשרו שימושי מסחר, מבני ציבור, קהילה, חינוך, דת, בריאות ורווחה, הכוללים גישה לכלל הציבור.
 - 2) שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:
 - יתרו שימושים של חינוך, דת, קהילה, תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ולאופניים, שירותים ציבוריים. יותר שילוב של שימושים מסחריים נלווים התואמים את שימושי העיקרי של המבנה לשימוש באי המבנה הציבורי כגון: בתי קפה, מסעדות, מזנונים, בשיעור של עד 20% מזכויות הבניה במבנה.
 - ב. שצ"פ:
 - 1) במבנה לשימור יתרו שימושים נלווים לשצ"פ - מסחר, מבני ציבור, קהילה, חינוך, תרבות וספורט, הכוללים גישה לכלל הציבור.
 - 2) המבנים בפארק החורשות - תא שטח 8-12 – יסומנו ביעוד שצ"פ.
 - 3) תא שטח 1 (נבולסי) ו-700 (משה דיין):
 - 1) יקבע יעוד "מגורים ומסחר" (במקום שצ"פ) ובמבנים לשימור יתרו שימושים של: מסחר, מבני ציבור, קהילה, חינוך, תרבות וספורט, הכוללים גישה לכלל הציבור.
 - 2) תיקבע זיקת הנאה להולכי רגל, בשטח המסומן בתשריט כאתר מתחם לשימור. סימון סופי של זיקת הנאה יקבע בתכנית עיצוב אדריכלי נופי, באישור הוועדה המקומית.
 - 3) תא שטח 4 (הר ציון) ו-7 (בן צבי), המסומנים בתשריט ב- "יעוד עפ"י תכנית מאושרת", יקבעו לשימור, כאשר תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תכנית מפורטת לצורך הבטחת שימור המבנה. ימחקו מהוראות התכנית תוספת שימושים ביעוד זה, והנושא ייבחן במסגרת התכנית המפורטת. התכנית המפורטת תחייב תיק תיעוד מלא כתנאי להיתר.
 - 4) תא שטח 2 (חזנוביץ) יקבע ביעוד "מגורים", עם סימון לאיחוד וחלוקה בתכנית עתידית. המבנה לשימור יקבע כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות. יעוד המבנה לשימור והשטח המקיף אותו יבחנו במסגרת התכנית העתידית.

פרוטוקול משיבת מליאה מספר 876

שהתקיימה ביום 22.7.2019 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א

1. מבנים אשר נקבעו לתיעוד בלבד: משה דיין, לבנה 26, הרצל 186, אד קוין', בית קאבטן ונס לגווים 45-47, יסומנו בתשריט כתאי שטח בתחום הקו הכחול של התכנית.
2. תנאי להיתר בניה למבנים אלו יהיה תיק תיעוד מלא המפרט את ערכיו הייחודיים של המבנה על כל מרכיביו. יוסף להוראות התכנית נספח "דרישות לתיעוד מבנה לשימור", שיערך בהתבסס על נספח ב' בתכנית השימור תא/2650 ב'.
- ז. מנגנון זכויות עודפות במגרש אחר למבנים לשימור בהגבלות מחמירות, אשר יחול לגבי תאי שטח 8-12, 5, 2:

 1. שטחה של התכנית יהיה כקבוע בתכנית השימור, כלומר מרחב התכנון המקומי של העיר תל אביב.
 2. בהתבסס על מנגנון תכנית השימור תא/2650 ב', ניתן בתכנית לקבוע מתן זכויות עודפות במגרש אחר. הזכויות יכללו את ייתרת הזכויות מכוח תכניות תקפות וכן תמריצים לביצוען של עבודות השימור.
 3. תנאי למתן הזכויות העודפות יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
 4. לא ניתן להעביר את הזכויות הקיימות בשצ"פ במסגרת מנגנון זה.

2. **זכויות בניה:**
 - א. כל זכויות הבניה הקבועות בתכנית זו ביחס למסלול א' (תאי שטח 1, 3, 700) יהיו תוספת זכויות ואינן מתייחסות למבנה לשימור, ויקבעו במטרים.
 - ב. תתאפשר תוספת של עד 300 מ"ר עבור שיחזור אלמנטים/רכיבים בכל מבנה לשימור, בהתאם לתיק התיעוד המלא. לא תותר כל תוספת בניה בתחום תא השטח למעט תוספת זו.
3. **תנאים להיתר בניה:**
 - א. תנאי להיתר בניה יהיה הכנת תיק תיעוד מלא לתא השטח בשלמותו.
 - ב. תנאי להיתר בכל תא שטח יהיה ביצוע השימור של בית הבאר באותו תא שטח.
4. **תיאומים ואישורים - בתוך 21 יום מקבלת המסמכים:**
 - א. תמא/18 - תא שטח 10, במרחק של כ- 50 מ' מתחנת התולוק ברחוב דרך בן צבי 61. רדיוס מגבלות התמ"א יסומן בתשריט התכנית.
 - ב. אישור רשות המים לאזורים רגישים להחדרת מי נגר עילי לפי תמא/34 ב/4, ככל הנדרש ולנושא החיבור לביוב.
 - ג. העברת מסמך התיאום עם נת"ע לנושא סמיכות לקווי מתע"ן לשכת התכנון.
 - ד. הטמעת חו"ד יועץ השמאי לוועדה המחוזית, בתיאום עם לשכת התכנון.
5. **כללי:**
 - א. יוסרו הוראות הקובעות סמכות למחלקות או אנפים ברשות המקומית, וכן יוסרו הגדרות לא רלוונטיות מהתכנית, בתיאום עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
 - ב. יוסרו הפניות לתכניות, למעט הפניה לתכנית השימור.
 - ג. תמחק מסעיף 4.6.2 ג' (2) ההוראה לעניין בעלות על הזכויות. בנוסף, סעיף 4.6.2 ג' (6) יוסר מהוראות התכנית.
 - ד. השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הרשות המקומית.
 - ה. סעיף 6.2 במקום "תנאים להכנת תכנית מפורטת" יבוא " תנאים להכנת תכנית מפורטת או להוצאת היתר בניה".
 - ו. תיאום עם הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
 - ז. תיקונים טכניים בתיאום לשכת התכנון.

התכנית פורסמה להפקדה עפ"י סעיף 89 בעיתונים ושילוט עפ"י הפירוט הבא :
שילוט הוצב בתאריך 8.9.20.

27/08/2020
27/08/2020
28/08/2020

ישראל היום
The Marker
מקומון ת"א

התוכן	מס' החלטה
507-0584706 תא/4715 - בתי באר	21/07/2021
דיון בדיווח	8 - 21-0017

להלן דיווח עיקרי ההתנגדות מהנדס העיר לתכנית:

תוכנית הבייארות מבקשת לשמר חלק מהבייארות של יפו. התוכנית קובעת שימורן של 12 בייארות ומסווגת כל אחת מהן לאופי הפיתרון המותאם לה בהתחשב בשיקולי מיקום, מצבה פיזי והסטטוטורי וכו'. לכן התוכנית מחלקת את הבייארות ל-3 קטגוריות, כך שיתאפשר יישום השימור לכל ביארה בנפרד ללא תלות באחרות.

בייארות לשימור בהגבלות מחמירות: תמרוץ השימור בבייארות אלה נעשה באמצעות מנגנון ניווד זכויות. לבייארות אלה התוכנית מאפשרת להוציא היתר בניה לשימור הרכיבים. בייארות לשימור-מסלול א - קביעת אזור תכנון מינימלי ועקרונות תכנון מפורטים לתוכנית העתידית. התוכנית קובעת יעוד קרקע, זכויות בניה והנחיות בינוי. בייארות לשימור-מסלול ב' קביעת אזור מינימלי לתכנון עתידי לפי תוכנית תא 5000

בפועל התוכנית אינה מבחינה בשונות בין הבייארות בין שני המסלולים א' וב' ולכולן נדרש קידום תוכנית מפורטת. אנו מבקשים כי תוכנית זו תהיה בעבור חלק מהמגרשים התוכנית מתארית ובעבור חלק אחר תוכנית מפורטת. במקומות בהם מוסד התכנון גיבש חו"ד תכנונית מפורטת הכוללת שינוי יעוד, הוראות בינוי מפורטות, זכויות בניה, קווי בניין, צפיפות וכדומה נכון יהיה להקנות לבעלי המגרשים ודאות ולתמוך ביישום השימור, בהליך מהיר וודאי, המשיג את מטרות התוכנית ולא מחייב הליכי תכנון סטטוטוריים נוספים, אשר איך בתכליתם להוסיף להבטחת השימור.

1. מבוקש כעת להבחין בין המגרשים שאינם מפורטים למגרשים שמוסד התכנון נתן דעתו עליהן: תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח - 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי. התוכנית קבעה לתאי שטח אלה יעוד קרקע, הוראות בינוי מחייבות, זכויות בניה, קווי בניין. אנו מבקשים לתקן את סעיפי התוכנית בהתאם לזאת ולהוסיף למגרשים אלה: הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה, לצורך כך מבוקש:
 - א. לקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית.
 - ב. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח.
 - ג. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע את תחום הבייארה המסומן בתשריט כשפ"פ.
 - ד. בתא שטח 5 לקבוע קווי בניין וגובה בניה.

2. תא שטח 2 - חזנוביץ - התוכנית קובעת את הבייארה לשימור בהגבלות מחמירות בשל ריבוי רכיבי הבייארה ופריסתם במרחב וחשיבות שמירת השטח הפתוח. התוכנית מבטיחה את השימור ואת הכלים הסטטוטוריים להבטחת השימור. התוכנית קובעת עקרונות תכנון עתידיים אשר יבטיחו את ביצוע שימור הבייארה. התוכנית לא קבעה שינוי יעוד, בפועל היא הטמיעה את יעוד הקרקע המאושר, ולא קבעה יעוד מפורט, התוכנית מנחה לקבוע יעוד קרקע בתוכנית המפורטת. אנו מבקשים לקבוע את יעוד הקרקע כיעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת, כאשר התחום המינימלי של הבייארה לשימור היה כמסומן בתשריט תוכנית ותחול עליו הוראות סעיף 6.3 "הנחיות מיוחדות" ונספח ב' - "העברת זכויות בניה ממבנה לשימור - תנאים והיקפים" שבתוכנית זו. התחום המינימלי להכנת תוכנית מכח תא 5000 היה כל תא שטח 2, התוכנית העתידית תקבע את התחום הסופי של הבייארה לשימור בהגבלות מחמירות.

3. תא שטח 8-12 - פארק החורשות - תיקון טעות סופר - לשנות סעיף 4.3 (ד) - תנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר בניה.

4. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'.

5. לקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-20' מיום 04/11/2020 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה 21/07/2021 8 - - '21-0017
507-0584706 תא/4715 - בתי באר דיון בדיווח	

שלומית זוננשטיין: מציגה את התנגדות מה"ע לנושא לאחר סקר מקיף ועבודה תכנונית לתת פתרון לכל בית באר במסגרת המרחב שבו הוא נמצא, נשארו מס' בתי באר שלא נמצאו להם פתרון ולכן קודמה התוכנית ל21 בתי באר.

אסף אראל: האם הרשימה שלך כוללת את כל בתי הבאר או שיש עוד בתי באר שלא נכללו. אורלי אראל: ההתנגדות מוגשת לאחר החלטת ועדה המחוזית שמכל המכלול נשארו 12 מבנים לשימור מכל מכלול הביארות שנשארו ואנחנו מגישים התנגדות ל21 הללו.

שלומית זוננשטיין: רוב בתי הבאר נמצא במרחב סטאטוטורי אחר וכל בית באר במצב פיזי שונה, ניסנו לפתור את השימור שלהם במסגרת המרחב הסובב, ה21 שנותרנו לא הגיעו לכדי קידום תוכנית ולכן קידמנו את התוכנית הכוללת.

דורון ספיר: כמה בתי באר מוגנים יש סה"כ?
שלומית: 30 בתי באר לשימור בתוכניות תקפות ועוד כמה בתהליכים.
דורון ספיר: היו 20 ועוד 12 בערך.

אסף: 30 מאושרים ולא הומלצו לשימור בעצם סוגרים רשימה של 70 בתי באר. אופירה יוחנן וולק: האם יש לך גישה לבתי הבאר.

בתוכניות שאושרו אושרו אבל המתווה הפרוגרמטית של בתי הבאר שבעצם שזה יהיה מקום שלציבור יהיה אפשרות להיכנס כדוגמת סלמה 6.

אופירה מה עם משה דיין 41
שלומית זוננשטיין: כל בתי הבאר שבתוכנית הם אמורים לאפשר כניסה לציבור גם אלו שהגדרנו כשטחים ציבורים וגם כאל שיכולים להיות כחלק ממכלול של מתחם עם מרחב פתוח מסביבו.

אופירה: לא כל בתי הבאר אין לכם גישה פיזית ולכן איך את מחליטה אם אתם לא יודעים מה תמצאו? מה יקרה אם תפתחו ותראו שאין שם כלום.

שלומית זוננשטיין: נערך סקר מקיף מהסקר ניתנו ההמלצות מה לשימור ומה לתיעודבמשה דיין יש מה לשמר צריך תיק תיעוד בשלב תכנון מפורט. יש סקר ראשוני על כל הביארות ונכנסו לשם. מדוע יש כאלה שלא נכסו לשימור כי לא היו שם קריטריונים לשימור.

רינת מילוא: היינו בכל אחד מהמאה המבנים והסוקר שלנו הכין כטיס וזיהה ואנחנו יודעים מה יש לא הכנו תיק תיעוד מפורטים. יש לנו לדוגמא בפנחס לבון 16 שמתמודדים עם הפקעה שלו והוא עובר אלינו ואנחנו במו"מ כדי להרחיב את התיעוד.

אסף הראל: יש אפשרות להציג לי לא במסגרת הועדה את 30 בתי באר שלא נכנסו לרשימה.
רינת מילוא: כן

שלומית זוננשטיין: 12 הביארות קוטלגו ל3 קטגוריות ויש ביארות לשימור מחמירות וביארות לשימור ב2 מסלולים. ממשיכה בהצגת ההתנגדות.
אסף הראל: בשניהם אפשר לנייד זכויות

שלומית זוננשטיין: לא, רק ביארות לשימור בהגבלות מחמירות ניתן לנייד זכויות. בביארות לשימור התוכנית עצמה מאפשרת את יישום השימור כי ניתנות זכויות למשל במסלול ב' מתוקף תא5000. שימור לביארות ניתן כאשר יש מס' רכיבים מאוד מאוד גדול ובעצם יש הבדל לביארות האלה לאחרות זה המנגנון והוא יצר דיפרנציזיה.

אורלי אראל: אנחנו רוצים להקל על הבירוקרטיה שלא תהיה עוד תוכנית.
אסף הראל: מה שחשוב לי הם שה30 שלא מופיעים.
דורו ספיר: נרשמה הודעת מה"ע על הגשת ההתנגדות.

בישיבתה מספר 0020-20' מיום 04/11/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי מאיה נורי

התוכן	מס' החלטה
4715/תא-507-0584706 - בתי באר	21/07/2021
דיון בדיווח	8 - - '21-0017

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

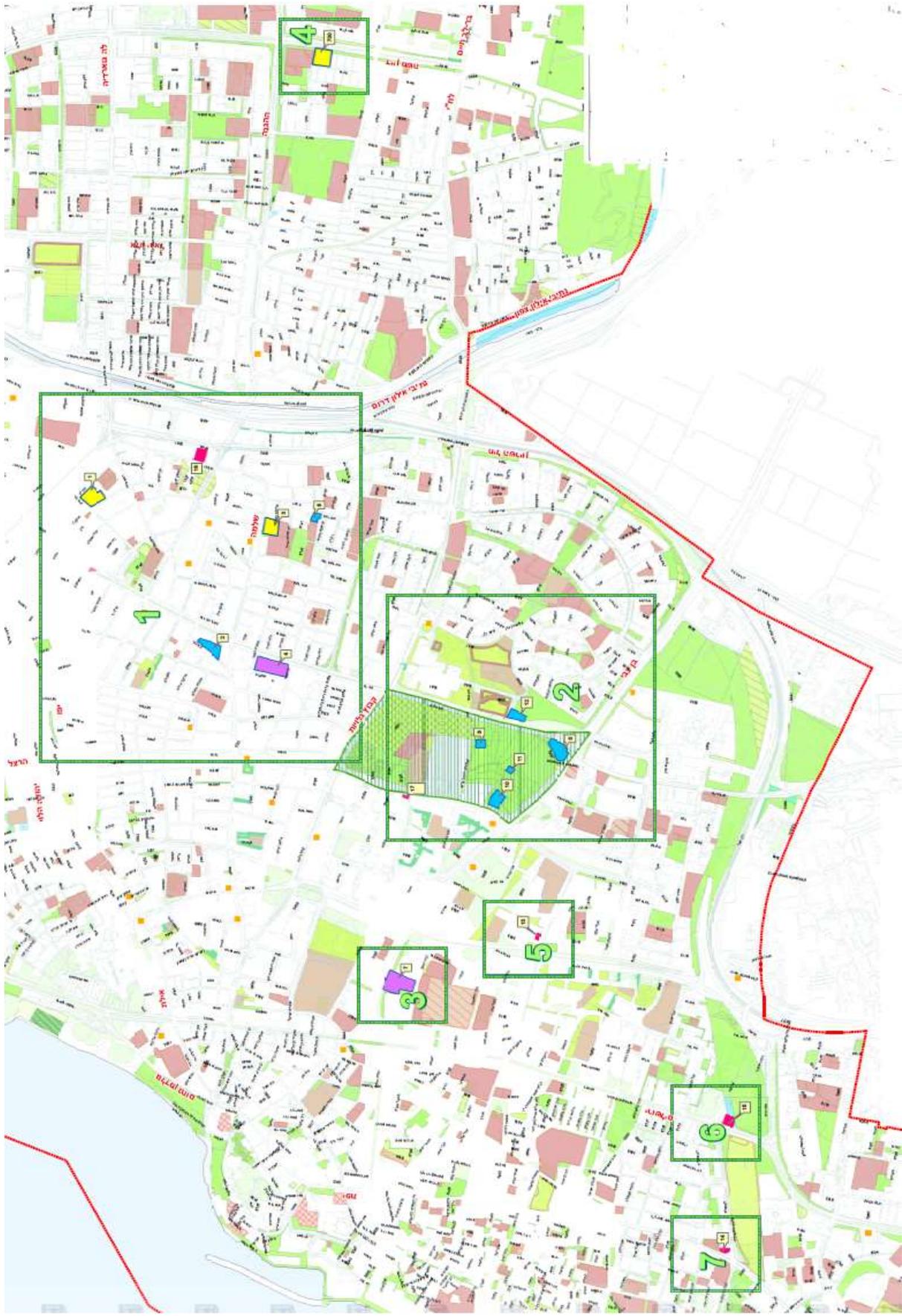
כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

27/08/2020	ישראל היום
27/08/2020	The Marker
28/08/2020	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. יעקב קראוס בשם איתי הורוביץ , עידו שרעבי ואריאל רובינוב
2. התנגדות עו"ד איל אוליקר וצבי שוב בשם יובלים סיטי בוי
3. תמיר וגנר עו"ד בשם איווב נוה שאנן
4. רון צין עו"ד בשם חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ
5. עו"ד אברהם פורטן וקירה לרנר בשם חברת דוראן שיבת ציון בע"מ וחברת מעונות חזנוביץ פינת שיבת ציון בע"מ
6. אלעד אלעזר עו"ד בשם צדוק יפת בעל זכויות בבית ברח' משה דיין 41
7. אדר' אודי כרמלי – התנגדות מה"ע



התנגדות מס' 3

התנגדות מס' 2 ו 5

מס' בליק	מספר אזור*	בית באר	כמות	ייעוד מצב קיים	ייעוד מצב מתוכנן	תא שטח בתעריף	סיכום	הוראות לשימור ותיעוד
בליק 1	4	השפעת נבולטי	בני ברק (24-26) אינו /3-3 הנ"א 18-22	מגורים + חשמוקיה מלאכה +אמנות	מגורים+מסחר	1A	שימור - מסלול א	חבנת תיעוד+שימור
	8	חזנוביץ'	חזנוביץ' 7-3 שיבת ציון 7-6	מגורים ב"י דרך מאשרתי+ דרך מנצח	דרך מנצח	1D		
	17	שלמה	דרך שלמה 158-160	שלי"פ מבני ציבור	שלי"פ,מבנים ומסדות ציבור	2A 2B 2C	שימור - מסלול א	חבנת תיעוד+ שימור
	18	מר ציון	שדרת הרצין 54-70 רח' חזיקות 14-22 רח' אליקים 2-26 רח' בר יצחק 27-29	תחנה ציבורית+ מלאכה ותעריף זעירה	ייעוד ע"ס תוכנית מאשרת אחרת	4	שימור - מסלול ב	חבנת תיעוד+ שימור
	22	טרי זקב	טרי זקב 15	שלי"פ מבני ציבור	שלי"פ,מבנים ומסדות ציבור	5	שימור כריגולות מתפוררת + תעריף הולכה פחותה לציבור באיזור המגורים	חבנת תיעוד+שימור
3	לבונה 28	לבונה 28, החרש 17	דרך קיסריה+ דרך מנצח	ייעוד ע"ס תוכנית מאשרת אחרת	16	תיעוד	חבנת תיעוד בלבד	
בליק 2	31	ביארת סגנת א-הורח	דרך בן צבי 77/ מתחם לבק 79	שלי"פ	שלי"פ	8	שימור כריגולות מתפוררות	חבנת תיעוד+ שימור
	26	ביארת צמנית	היניריך מגולטמן 16	שלי"פ	שלי"פ	9		
	25	ביארת אמולב	דרך בן צבי 163, הרצל 161	שלי"פ	שלי"פ	10		
	27	ביארת דרופית	היניריך מגולטמן 12	שלי"פ	שלי"פ	11		
	29	ביארת חסאי	מתחם לבק 16	שלי"פ ידדך מאשרת	שלי"פ	12 12A		
37	הרצל 168	הרצל 168	דרך	ייעוד ע"ס תוכנית מאשרת אחרת	17	תיעוד	חבנת תיעוד בלבד	
בליק 3	42-43	בן צבי	בן צבי 20-22	שלי"פ, תעריף, דרך	ייעוד ע"ס תוכנית מאשרת אחרת	7	שימור - מסלול ב	חבנת תיעוד+ שימור
בליק 4	58	משה דיין	משה דיין 41	מגורים די+שלי"פ	מגורים+מסחר	790A 790B	שימור - מסלול א	חבנת תיעוד+ שימור
בליק 5	39	נס לגינים 45-47	נס לגינים 45-47	מגורים ד'	ייעוד ע"ס תוכנית מאשרת אחרת	13	תיעוד	חבנת תיעוד בלבד
בליק 6	53	אד קוק'	אד קוק' 2	מגורים + שלי"פ אפיקים + שטח למתקני הדפסה	ייעוד ע"ס תוכנית מאשרת אחרת	15	תיעוד	חבנת תיעוד בלבד
בליק 7	63	בית קאבטן	מת 155/ עיר הכפר שטח סוכ 1-3	מגורים ה'	ייעוד ע"ס תוכנית מאשרת אחרת	14	תיעוד	חבנת תיעוד בלבד
בליק 8		תעריף כלל עירוני- תחום נידח זכויות בעיר חל אביב יפו		לסי מצב קיים	ייעוד ע"ס תוכנית מאשרת אחרת	1000	תחום תיעוד זכויות עתידי	

התנגדות מס' 4

התנגדות מס' 6

טענה	מענה	המלצה
<p>1.1 הוספת אתרים במזרח העיר :</p> <p>משיגים על מיעוט ההתייחסות לבייארות במרחב שמזרחית לנחל הירקון. להערכתנו, מחקר נוסף באזור זה, ראוי לעשות זאת לפני מתן תוקף לתוכנית הבייארות ולצורך שילוב בה.</p> <p>א. משה דיין 41 – כלול בתוכנית.</p> <p>ב. דרך בר לב 126 – אינו כלול בתוכנית הנוכחית</p> <p>ג. ההגנה 88 (השכל 6-2).</p>	<p>התוכנית משמרת בייארות משמעותיים, בנוגע לשרידים התוכנית קבעה כי הם לתייעוד בלבד, בימים אלו מותנע עי"י מח' השימור סקר שימור ברובע 9 כך שיערך מחקר נוסף. אם זאת צורך השעה היא אישור התוכנית, ככל שימצאו שרידים או מבנים נוספים הם יעלו לדיון להחלטת ועדת השימור העירונית.</p> <p>א. בר לב 126 – במסגרת הסקר שנערך לבתי הבאר המבנה הנ"ל קיבל הערכה כללית נמוכה ולא זוהה כבייארה לכן לא רואים הצדקה לשלב אותו בתוכנית.</p> <p>ב. ההגנה 88 : במסגרת הסקר שנערך לבתי הבאר המבנה הנ"ל קיבל הערכה כללית נמוכה לכן לא נכלל</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>

	בתוכנית. לאור הגילויים החדשים בימים אלה נבחן שימור בית הבאר במסגרת תוכנית תא/4581 צפון התקווה.	אינו כלול בתוכנית הנוכחית
לדחות את ההתנגדות	ציון הביארות במרחב הינו חשוב אך אם זאת לא נכון כי מבנה שנהרס ייכלל בתכנית שימור בתי הבאר.	1.2 ציון אתרי ביארות שנהרסו, מבקשים להוסיף כלים והנחיות גם לציון אתרים שאינם קיימים עוד.
לדחות את ההתנגדות	במסגרת הסקר נסקרו כ-100 מבנים וקודמו תוכניות לפי המלצות הסקר, כאשר היום 50 ביארות מוכרות לשימור או בהליכים סטאטוטוריים להכרזה לשימור מתוכם 12 לשימור בתוכנית זו, 32 ביארות מוכרזות לשימור, 6 ביארות לשימור בתוכניות בהליכים. 14 ביארות הומלצו להריסה מתוכם 5 ביארות מיועדות לתיעוד בתוכנית זו. 34 ביארות לא נבחנו ונותרו ללא סטטוס, חלק קטן מבנים מורכבים ללא גישה ולא יכולת לסקור אותם ורובם שרידים.	1.3 הוספת ביארות מתוך הסקר מוטרדים מירידה המשמעותית במספר הביארות.

2.התנגדות עו"ד איל אוליקר וצבי שוב בשם יובלים סיטי בוי בעלי הזכות להירשם כבעלים של חלקות 90,91 בגוש 6975 חלק מתא שטח 2 – חזנוביץ

המלצה	מענה	טענה
לקבל את ההתנגדות בחלקה	מדובר בביארה משמעותית וחשובה אשר בתוכה מכלול רב של רכיבים המתפרש על 5 חלקות בבעלויות שונות, לאחר בחינת האפשרות לקדם תכנון של שתי יוזמות נפרדות (התחדשות עירונית ברח' הר ציון ושימור הביארה) נמצא כי היכולת לתת מענה ראוי לשתי היוזמות הוא באמצעות גיבוש תפיסה אחידה לכלל המבנן, לאור עובדה זאת התוכנית מנחה על הכנת תוכנית איחוד וחלוקה. מרחב התכנון המינימלי נקבע מתוך רצון למצוא פתרון תכנוני וודאי וישיר לחובת ביצוע בשימור והנכחת השימור בשטח, בצורה שתשפיע על כל הסביבה מעבר לגבולות מרחב התכנון המינימלי. יחד עם זאת לאור ההתנגדות ערכנו בחינה תכנונית מחודשת בשל חוסר היכולת להגיע להסכמת שני הצדדים (ראו מענה להתנגדות מס' 5) לקדם תוכנית משותפת מוצע לאפשר	2.1 איחוד וחלוקה בחלקה 38 (שהינה בבעלות שונה) יביא לפגיעה אנושה ביכולת לממש את שימור בית הבאר. ומנגד פירוק המתחם לשתי תוכניות נפרדות ושמירה על שטח התוכנית בהתאם לבעלויות יכולה להביא לביצוע השימור בפועל מבקש לבצע הפרדה במתחם בית הבאר לשתי תוכניות נפרדות.

	<p>בתוכנית הביארות קידום שתי התוכניות נפרדות לפי המתווה המוצע להלן:</p> <p>1. תא שטח 2C (חלקה 38 בבעלות דורן שיבת ציון- התנגדות מס 5) לא תאוחד עם החלקות במתחם זה ותתווסף הוראה כי בתוכנית המפורטת יקבע כי חלק מהחלקה או כולה תהיה ביעוד שטח ציבורי פתוח, כך שיתחבר עם הביארה הסמוכה.</p> <p>2. תאי שטח 2B ו2C - במסגרת קידום תוכנית מפורטת תבחן האפשרות למימוש חלקי של זכויות הבניה מתוקף תא 5000 לשיקול דעת הועדה, לממש בתוך המגרש ובתנאי שנשמרים עקרונות תוכנית הביארות, שימור הרכיבים והאפשרות ליעד את מבני הביארה לשטחים ציבוריים. ככל שימומשו זכויות בניה במגרש הם יהיו ביעוד מסחרי, מגורים ומשרדים. בנוסף תישאר האפשרות של מנגנון ניווד הזכויות התקפות, ערב אישור התוכנית המפורטת (בהפחתת השטחים שיממשו במגרש) והתמריצים בגין עלויות השימור.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ההדמיה נראית להמחשה בלבד ואינה נתמכת בנתונים תכנוניים בסיסיים המאפשרים התייחסות קונקרטיית במיוחד לאור העובדה כי ההדמיה איננה מתייחסת לפוטנציאל התחדשות העירונית במגרשים הצמודים והעוטפים אותו. בנוסף חו"ד המצורפת הינה ראשונית והיא מציפה את הערכים הייחודיים של הביארה אשר הביאו להכרה בצורך להכריז על המתחם כמתחם לשימור, אך מציינת כי איננה מפורטת דיה ונדרשת בחינה מפורטת של הממצאים בתיק תיעוד מפורט.</p>	<p>2.2 להורות להחריג את רכיבים EDF מהשטח של הגבלות מחמירות ויתאפשרו בו בניה. בהתאם לחו"ד מומחה השימור</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>ראה מענה בסעיף 2.1</p>	<p>2.3 להורות על הוספת שימושים סחירים נוספים כגון משרדים ומגורים</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>א. תוכנית זו אינה פוגעת בפוטנציאל התכנוני מתוקף תא 5000 יתרה מזאת עצם הגדרת המתחם לשימור הינו מייצרת ודאות לגבי התועלת הציבורית שהועדה המקומית תדרוש במסגרת קידום תוכנית מכוח תא 5000. הזכות הבעלים לקדם תוכנית מכוח תא 5000 עומדת להם בכל עת גם לאחר אישור תוכנית זו.</p> <p>ב. תמריצי השימור אשר נועדו להבטיח את התכנות ומימוש השימור בפועל של הביארה מוקנים</p>	<p>2.4 לאשר במסגרת התוכנית המפורטת העתידית את מלוא הזכויות מכוח תא 5000 והן תמריצי השימור וכן לעדכן את ערכי תמריצי השימור.</p>

	<p>לבעלי המגרשים כבר במסגרת תוכנית זו (תמריצים להעברת זכויות) ובכך מרחיבים את הפתרונות הסטטוטוריים בתוכנית המפורטת אשר תקודם מכוח תא 5000. ג. תמריצי השימור שומרים על ערכם בכל עת כיוון שנשענים על ערכי שווי הקרקע ובמסגרת תוכנית זו ונקבע כי שווי הקרקע יקבע במועד הדיון על הפקדת התוכנית המפורטת להעברת זכויות.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בהתנגדות מה"ע סעיף 7.2 נכתב כי, התוכנית קובעת את הבייאהר לשימור בהגבלות מחמירות בשל ריבוי רכיבי הבייאהר ופריסתם במרחב וחשיבות שמירת השטח הפתוח. התוכנית מבטיחה את השימור ואת הכלים הסטטוטוריים להבטחת השימור. התוכנית קובעת עקרונות תכנון עתידיים אשר יבטיחו את ביצוע שימור הבייאהר. התוכנית לא קבעה שינוי יעוד, בפועל היא הטמיעה את יעוד הקרקע המאושר, ולא קבעה יעוד מפורט, התוכנית מנחה לקבוע יעוד קרקע בתוכנית המפורטת ולכן מבוקש בהתנגדות מה"ע לתקן את יעוד הקרקע ליעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת, כך שאין שינוי של יעוד הקרקע בין המצב הנכנס למצב היוצא התוכנית אינה משנה את הזכויות התקפות ואין צורך להוסיף סעיף לשימור זכויות באיחוד וחלוקה.</p>	<p>2.5 יש להוסיף לתוכנית סעיף "שימור זכויות" ביחס לתוכניות איחוד וחלוקה. טעות ביעודים בתשריט המצב המוצע בתוכנית, חלק מבתי הבאר בנויים על שטח ביעוד דרך.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה בסעיף 2.1. לעניין אי ערכים שימוריים. בנוסף כפי מדובר בפרקטיקה שמבוצעת בתוכנית השימור 2650 על מנת לוודא כי השימור יבוצע חייב להתלות את מימוש הזכויות בביצוע השימור. לשם כך ניתנו בתוכנית הבייאהרות את האיזונים הנדרשים ותמרוצים לביצוע השימור.</p>	<p>2.6 אין להתלות את מימוש הזכויות המוקנות בשימור בית הבאר. בחלק הדרומי הכולל את מירב חלקה 91 ובחלק המזרחי של חלקה 90 אין ערכים שימוריים משמעותיים ויש לאפשר לממש בו זכויות בנייה המוקנות היום ואין להתנות בשימור בית הבאר.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הזכויות שיממשו במתחם הם לטובת ביצוע השימור, הזכויות יינתנו בגין ביצוע השימור ולא בגין בעלות בקרקע. בכל מקרה מגרשי הבניה והדרכים יוסדרו במסגרת התוכנית המפורטת שתכלול איחוד וחלוקה.</p>	<p>2.7 יש לקבוע בהוראות התוכנית כי כל בעלי הזכויות בשטח בית הבאר יחויבו בחלקם היחסי בעלויות השימור.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התוכנית מבקשת לשמר את הבייאהרות של יפו באופן שיחשוף את סיפורו ההיסטורי של האזור ע"י הפיכת הבייאהרות לעוגנים המשמשים כמבנים בעלי זיקה ציבורית שמסביבם שטחים פתוחים. הגדרת השטח הפתוח הינו חלק משימור הבייאהר, לא מדובר רק על חצר אלא על זיכרון הפרדס. שטחו</p>	<p>2.8 יש להבהיר את ההוראה בדבר שימור השטחים הפתוחים בתוכנית. לא ברור מהוראות התוכנית מהם "שטחים פתוחים מסביב לבייאהר" שכן אין שטחים כאלה פרט לחצר קטנה.</p>

	ומיקומו יוגדר בתוכנית המפורטת.	
3. התנגדות אופיר דביר בשם איוב נוה שאנן בעלים של גוש 6977 חלקות 32,33,190 חלק מתא שטח 1, משפחת נבולסי		
המלצה	מענה	טענה
לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם להתנגדות מה"ע סעיף 7.1.	הועדה המחוזית שהיא מוסד התכנון קבע בתוכנית זו הוראות תכנוניות מפורטות לעניין יעוד קרקע, זכויות בניה, הוראות בינוי מחייבות וקווי בניין ואף לעיתים תכסיות לבניה. בנוסף להוראות אלו התוכנית מחייבת בקיום הליך תכנוני נוסף של תוכנית מפורטת. ראי טענה בהתנגדות מה"ע סעיף 7.1 בו אנו מבקשים לשנות בתוכנית הביארות את ההוראה המחייבת להכנת תוכנית בניין עיר מפורטת נוספת ולקבוע כי תוכנית זו היא תוכנית מפורטת ולהוסיף הנחיה המחייבת עריכת תוכנית עיצוב ותוכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה.	3.1 מבקשים כי התוכנית תתוקן ותהיה מפורטת לעניין גובה הקומות המותרות ולעניין ההפקעות
לדחות את ההתנגדות	התוכנית מגדירה שימוש בעל זיקה ציבורית: "כל שימוש קרקע בעל אופי ציבורי שאינו מגורים ומשרדים והינו בעל גישה לציבור כגון: מסחר פתוח לציבור, מבני ציבור וקהילה, חינוך, דת, שירותי תרבות וספורט...." ההגדרה כבר מכילה את השימושים המוצעים ע"י המתנגדים	3.2 להרחיב את הגדרה "שימוש בעל זיקה ציבורית" ולהבהיר שיותר שימושי מסחר, שירותי קהל, בית קפה, גלריה"
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בהתנגדות מס 2 בסעיף 2.8	3.3 אין סיבה להגדיר את כל השטח של השפ"פ (1400 מ"ר) כאזור מתחם לשימור, השטח שצריך להיות מוגדר כשימור הוא בית הבאר ושטח החצר בהתאם לתיק התיעוד, סה"כ 500 מ"ר
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 3.1	3.4 לקבוע את הסימון הסופי של זיקת ההנאה בתוכנית המפורטת ולא בתוכנית
לקבל את ההתנגדות	ממליצים למחוק את קו הבניין האחורי ולהוסיף כי ניתן לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין עד 1.2 מ'	3.5 תיקון קווי הבניין אין קו בניין אחורי, להוסיף כי ניתן לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין
לקבל את ההתנגדות	ממליצים להבהיר כי תכסית הבניה מחושב מכלל השטח הסחיר כולל השפ"פ.	3.6 להבהיר כי תכסית הבניה 65% מחושב מכלל תא השטח
לקבל את ההתנגדות	ממליצים לתקן בהתאם להחלטת פורום מה"ע ולקבוע זכויות בהיקף 14,410 מ"ר. לשנות את גודל יח"ד ל 58 מ"ר עיקרי	3.7 לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לסיכום פורום מה"ע: א. להוסיף לזכויות הבניה 210 מ"ר - סה"כ 14,410 מ"ר שזה 397% לא 390%. ב. לשנות את גודל יח"ד ל 58 מ"ר עיקרי ולא 64 מ"ר עיקרי.
לדחות את ההתנגדות	על מנת לערוך תצ"ר נדרשת תוכנית איחוד וחלוקה לכן רישום השטחים	3.8 לתקן את ההוראה כך שהדרך לרישום ההפקעות יהיה

	שיועברו לעירייה בכל מקרה יהיו בשלב הכנת תוכנית איחוד וחלוקה.	במסגרת תצ"ר
4. התנגדות עו"ד רן צין בשם חירון מסחר השקעות ומבני תעשיה בע"מ בעלים של בן צבי 20 - 22, גוש 7089 חלקות 10,9,8 תא שטח 7, בן צבי		
המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	תוכנית 2650 אינה חלה על המקרקעין ואינה רלוונטית. תוכנית הבייארות מייצרת ודאות תכנונית ונותנת בהירות ספציפית לגבי התועלות הציבוריות אשר ידרשו במסגרת קידום תוכנית עתידית מכוח תא 5000. כך שהודאות לגבי הגעה לרח"ק מירבי עולה משום שנקבע כי השימור הינו אחת מהתועלות הציבוריות אשר ידרשו בתוכנית המפורטת.	4.1 התוכנית המופקדת מטילה מטלות ציבוריות נוספות על הקבוע בתוכנית 2650 ועל תא 5000
לדחות את ההתנגדות	מבחינה תכנונית מדובר בחטיבת שטח אחת, מרכיב הבעלויות הינו נתון אחד מתוך שיקולי תכנון רבים ונוספים הקיימים במתחם זה שהינו חלק מהתחדשות דרך בן צבי אשר מהווה בעצמה רכיב הסטורי של סיפור הבייארות לאור היותה דרך היסטורית שהובילה לירושלים. מרחב התכנון המינימלי נקבע מתוך רצון למצוא פתרון תכנוני וודאי וישיר לחובת ביצוע בשימור והנכחת השימור בשטח, בצורה שתשפיע על כל הסביבה מעבר לגבולות מרחב התכנון המינימלי. יחד עם זאת התוכניות התקפות במבנן ובחינה תכנונית שנעשתה נמצא שאין זה נכון לבודד את מרחב הבייארות מהמבנים הסובבים אותה. לאור ההבנה כי תחום הבייארות הינו מרחב אשר עשוי לתת מענה תכנוני בלב המבנן ויש בו את היכולת לקדם ולתמוך בהתחדשות העירונית של כל המבנן, הן מבחינת השטחים הפתוחים, הן מבחינת הקישוריות ומאפשר איזונים נפחיים במבנן, יצירת איכויות אורבניות למבנן ויצירת מתחם ייחודי. יתרה מזאת הרח"ק (רח"ק מקסימלי 5) והוראות הבינוי ושימושי הקרקע (במגרש הנוכחי שינוי מתעשיה למגורים) אשר יגזרו מתא 5000 נועדו להבטיח התחדשות ושימור ערכי מורשת כחלק מההתחדשות עירונית. הוצאה מלאכותית של הבייארות ממתחם התכנון תאיין את האפשרות להשיג את שימור הבייארות והפיכתם לחלק אינטגרלי מתהליכי ההתחדשות.	4.2 אין לכרוך את שימור הבייארות המערבית יחד עם מקרקעי המתנגדת על רקע הבעלויות השונות. ככל שמטלות השימור של הבייארות ימשיכו להיות כרוכות בתא שטח 7 יש לקבוע למקרקעי המתנגדת זכויות בניה נוספות לצורך ביצוע מטלות שימור אלה.
לדחות את ההתנגדות	יעוד הקרקע של הבייארות יקבע במועד הכנת התוכנית המפורטת ובהתאם לשימוש בפועל שיקבע	4.3 היעוד להפקעה לדרך צריכה להתבטל שכן הדרך לא תסלל תוך הריסת בית הבר, שטח

	בבייארה. ככל שיקבעו שימושים סחירים פרטיים בבייארה תחום הבייארה יכלל בחישוב הרח"ק בתוכנית המפורטת.	הדרך כולה צריכה להיות חלק מחלקת המתנגדת לצורך חישוב הרח"ק בתוכנית המפורטת.
לדחות את ההתנגדות	אין צורך להחיל הוראה זו כיוון שניתן לשנות יעוד דרך מתוקף תוכנית תא 5000. במידה ושינוי זה ימצא לנכון זה יקבע בתוכנית המפורטת.	4.4 יש להחיל הוראות סעיף 11.1 לתוכנית 2650. המאפשר ביטול שטחי דרכים בתחום מבנים לשימור
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס 4 בסעיף 4.2	4.5 התוכנית איננה קובעת תמריצים ביחס לשימור הבייארות הנמצאות בתא שטח 7 אלא מטלות בלבד.
לקבל את ההתנגדות	"שטחי הבייארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכוח תוכנית זו יתווספו אל שטחי הבניה המותרים בתא שטח הראשי..." – מוצע לתקן סעיף זה: שטחי הבייארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכוח תוכנית זו או מכוח תוכנית מפורטת בהתאם לתא 5000 יתווספו אל שטחי הבניה בתא שטח הראשי בו הבייארה נמצאת....	4.6 להבהיר נוסח הוראה בטבלה 5
לדחות את ההתנגדות	מטרת סעיף זה הינו להבטיח שיחזור והסדרה סטטוטורית של אלמנטים שיתגלו בעת הכנת התוכנית המפורטת או בעת הכנת תיק התיעוד. בעניין המענה הכלכלי ראה מענה בסעיף 4.2.	4.7 הערה ב בטבלה 5 המאפשרת תוספת של 300 מ"ר עבור שיחזור אלמנטים בבייארה הינה קביעה גרית ואיננה נותנת מענה כלכלי לשימור המבנים
לדחות את ההתנגדות	תוכנית הבייארות הבטיחה את נושא השימור בלבד על מנת למנוע הריסתם. תוכנית זו בעבור תא שטח 7 הינה תוכנית מתארית המגדירה את ערכי השימור, במידה ויזם התוכנית יקדם תוכנית מפורטת עם מידע קונקרטי זה יאפשר מענה מפורט לסוגיות אלו כולל דיון בהתאם לסעיף 4.1.1 (ד)(2)(ז). ככל תוכנית להתחדשות עירונית, ללא קשר להימצאות מבנים לשימור, נושאים אלו יוסדרו במהלך קידום הכנת התוכנית המפורטת.	4.8 יש לייצר מנגנון לפיצוי יזם שנדרש לפינוי מחזיקים/ תחזוקה/העברת המבנה לראשות העירונית. בתוכנית עתידית לא תדרש הפרשה נוספת לצורכי ציבור לאור קביעת הבייארות לשימור.
לדחות את ההתנגדות	חישוב עלויות ההשבחה יעשו בהתאם לתוכנית המפורטת.	4.9 קיזוז עלויות השימור מהשבחת המקרקעין ועלויות הפינוי
5. התנגדות עו"ד אברם פורטן וקירה לרנר בשם חברת דוראן שיבת ציון בע"מ וחברת מעונות חזנוביץ פינת שיבת ציון בע"מ - בע לת זכויות בחלקה 38 בגוש 6975 , חלק מתא שטח 2, חזנוביץ		
המלצה	מענה	טענה
לדחות את ההתנגדות	ראי מענה להתנגדות 2 סעיף 2.1 תחום הבייארה איננו הרכיבים הבנויים בלבד אלא גם השטח הפתוח שסביב הרכיבים. היקף השטח הפתוח אשר ישומר כחלק ממתחם הבייארה יקבע באופן סופי בעת הכנת התוכנית המפורטת מכוח	5.1 מסיבה שלא ברורה למתנגדים חלקה 38 נכללה בתוכנית המופקדת. חלקה המהווה חלק מפרויקט פינוי בינוי אינה קשורה – לא תכנונית, לא פיזית, ולא קניינית מבקשים לגרוע את חלקה 38

	תא 5000.	מתחום התוכנית המופקדת לאור העובדה כי הכללת חלקה זו יפגע ויסקל את פרויקט פינוי הבינוי המקודם עליו ובבנייני המגורים לאורך שדרות הר ציון.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ראה מענה להתנגדות 2 סעיף 2.1	5.2 הוראות התוכנית המופקדת מתעלמות מבעלויות במקרקעין ויוצרות אנומליה תכנונית שתמנע מימוש של פרויקט פ.ב המקודם ע"י חברת דוראן
לדחות את ההתנגדות	פרסום לפי סעיף 78 מטרתו הגבלת הוצאת היתרי בניה והריסה במגרשים בהם לועדה המקומית קיימת ידיעה קונקרטית על רכיבים לאשר ברצונה להכריז עליהם בעתיד לשימור. מטרת פרסום סעיף 77 לחוק הינו ידוע הציבור בהתחלת תהליכי תכנון על אותם המגרשים. מובן מאליו כי בעת הכנת תוכנית תחום הקו הכחול של התוכנית משתנה בהתאם לבחינה התכנונית שנעשית כאשר אין כל חיוב כי תחום הקו הכחול של התוכנית היה זהה למגרשים עליהם פורסמו סעיפים 77,78.	5.3 במסגרת פרסומי 78 77 לא נכללה חלקה 38
6. התנגדות עו"ד אלעד אלעזר בשם צדוק יפת בעל זכויות בבית ברח' משה דיין 41 גוש 6131 חלקה 69 חל מתא שטח 700		
לא הוגשו כל טענות		
7. אדר' אודי כרמלי - התנגדות מה"ע		
המלצה	טענה	
לקבל את ההתנגדות	<p>7.1 מבוקש להבחין בין המגרשים שאינם מפורטים למגרשים שמוסד התכנון נתן דעתו עליהן:</p> <p>תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח - 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי. מוסד התכנון אמר את דברו וקבע בתוכנית זו הוראות תכנוניות מפורטות לעניין יעוד קרקע, זכויות בניה, הוראות בינוי מחייבות וקווי בניין ואף לעיתים תכסיות לבניה. בנוסף להוראות אלו התוכנית מחייבת בקיום הליך תכנוני נוסף של תוכנית מפורטת. אנו מבקשים לשנות את הוראה מחייבת להכנת תוכנית בניין עיר מפורטת נוספת ולהמירה, בחיוב עריכת תוכנית עיצוב ותוכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה. לתקן בהתאם את סעיפי התוכנית ולהוסיף למגרשים אלו הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. בהתאם לכך מבוקש:</p> <p>א. לשנות את טבלה 5 ולקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית. ולקבוע שטחי בניה תת קרקעיים לפי תוכנית ע1.</p> <p>ב. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח.</p> <p>ג. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע בתשריט שפ"פ בתחום מגבלות הבניה כמסומן בתשריט.</p> <p>ד. בתא שטח 5 טורי זהב - לפרט קווי בניין (3 מ' לכל הצדדים) להגדיל שטח תוספת הבניה 320 מ"ר שטח כולל בשתי קומות ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם. מיקום תוספת הבניה יקבע סופית בתוכנית</p>	

	העיצוב האדריכלי.
<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה 1. לא לבטל את החלוקה לתאי שטח. 2. להוסיף לתוכנית את האפשרות לקדם שתי תוכניות נפרדות לפי המתווה המוצע במענה להתנגדות מס 2 סעיף 2.1</p>	<p>7.2 תא שטח 2 – חזנוביץ : התוכנית קובעת את הבייאררה לשימור בהגבלות מחמירות בשל ריבוי רכיבי הבייאררה ופריסתם במרחב וחשיבות שמירת השטח הפתוח. התוכנית מבטיחה את השימור ואת הכלים הסטוטוריים להבטחת השימור. התוכנית קובעת עקרונות תכנון עתידיים אשר יבטיחו את ביצוע שימור הבייאררה. התוכנית לא קבעה שינוי יעוד, בפועל היא הטמיעה את יעוד הקרקע המאושר, ולא קבעה יעוד מפורט, התוכנית מנחה לקבוע יעוד קרקע בתוכנית המפורטת. כיוון שלא מבוקש שינוי יעוד ולא נקבעו הוראות מפורטות, מבוקש לתקן את יעוד הקרקע ליעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת ולהעביר בייאררה זו מקטגורית מספר 1- בייאררה לשימור בהגבלות מחמירות המאפשרת מימוש מידי ע"י הוצאת היתר בניה, לקטגוריה מספר 3 שימור במסלול ב' חיוב הכנת תוכנית מכוח תא 5000, עם קביעה תכנונית כי הבייאררה תהיה בייאררה לשימור בהגבלות מחמירות אשר תאפשר ניווד זכויות לפי סעיף 6.3 ונספח ב שבתוכנית זו. לתקן בהתאם את מסמכי התוכנית : ביטול חלוקת תאי השטח וקביעת תא שטח אחד : תא שטח 2. סעיף 4.1.2 (ב) הנחיות מיוחדות – למחוק "תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית מפורטת.... שבתוכנית זו." משפט זה מופיע בסעיף קטן (ג). סעיף 4.1.2 (ג) למחוק : " חובת הכנת תוכנית מפורטת לצורך מימוש שימור הבייאררה והשטח הפתוח מסביב לבייאררה" מופיע בתחילת הסעיף.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>7.3 מבוקש לתקן את מסמכי התוכנית תיקון טעויות סופר ותוספת הבהרות כמפורט להלן : 1. הוספת יחס של שינוי לתוכנית ח' בסעיף 1.6 לתוכנית ולקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'. 2. סעיף 1.9- להוסיף להגדרת הבייאררה לשימור בהגבלות מחמירות : בא לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותירה תוספת. 3. לשנות כותרת סעיף 4.3 (ד)- תא שטח 8-12 - פארק החורשות : מתנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר. 4. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'. 5. תיקון סעיף 6.4 (2) - כי תנאי בהיתר בניה בכל בייאררה יהיה ביצוע השימור של בית הבאר בפועל. 6. להוסיף תנאים למתן היתר אכלוס המחייב אישור על סיום עבודות השימור בבייאררה. 7. להוסיף הוראות בדבר עריכת תוכניות איחוד וחלוקה והתנאים לקידום. 8. להוסיף הוראות לתחום מגבלות הבניה - לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותירה תוספת.</p>

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)
ממליצים לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את חלקן בהתאם להמלצות המובאות לעיל ולהעביר המלצות אלה לדיון בהתנגדויות בועדה המחוזית.

התוכן	מס' החלטה
4715/תא-507-0584706 - בתי באר	21/07/2021
דיון בדיווח	8 - - '21-0017

1. **תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח – 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי.** לשנות את הוראה מחייבת להכנת תוכנית בניין עיר מפורטת נוספת ולהמירה, בחיוב עריכת תוכנית עיצוב ותוכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה. לתקן בהתאם את סעיפי התוכנית ולהוסיף למגרשים אלו הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. בהתאם לכך מוצע:
 - 1.1. לשנות את טבלה 5 ולקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית. ולקבוע שטחי בניה תת קרקעיים לפי תוכנית ע1.
 - 1.2. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח.
 - 1.3. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע בתשריט שפ"פ בתחום מגבלות הבניה כמסומן בתשריט.
 - 1.4. בתא שטח 5 טורי זהב - לפרט קווי בניין (3 מ' לכל הצדדים) להגדיל שטח תוספת הבניה ל320 מ"ר שטח כולל בשתי קומות ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם. מיקום תוספת הבניה יקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.
2. **בתא שטח 1- משפחת נבולסי**
 - 2.1. למחוק את קו הבניין האחורי ולהוסיף כי ניתן לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין עד 1.2 מ'.
 - 2.2. להבהיר בתוכנית כי תכנית הבניה מחושב מכלל השטח הסחיר כולל השפ"פ.
 - 2.3. לקבוע זכויות בהיקף 14,410 מ"ר.
 - 2.4. לשנות את גודל יחיד 58 מ"ר עיקרי
3. **בתא שטח 2 – חזנוביץ**
 - 3.1. לתקן את יעוד הקרקע ליעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת ולהעביר בייארה זו מקטגורית מספר 1- בייארה לשימור בהגבלות מחמירות המאפשרת מימוש מידי ע"י הוצאת היתר בניה, לקטגוריה מספר 3 שימור במסלול ב' חיוב הכנת תוכנית מכוח תא 5000, עם קביעה תכנונית כי הבייארה תהיה בייארה לשימור בהגבלות מחמירות אשר תאפשר ניווד זכויות לפי סעיף 6.3 ונספח ב שבתוכנית זו.
 - 3.2. ביטול חובת איחוד וחלוקה.
 - 3.3. סעיף 4.1.2 (ב) הנחיות מיוחדות – למחוק "תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית מפורטת.... שבתוכנית זו. " משפט זה מופיע בסעיף קטן (ג).
 - 3.4. סעיף 4.1.2 (ג) למחוק: " חובת הכנת תוכנית מפורטת לצורך מימוש שימור הבייארה והשטח הפתוח מסביב לבייארה" מופיע בתחילת הסעיף.
 - 3.5. לאפשר בנוסף לנאמר בתוכנית הביארות, קידום שתי התוכניות נפרדות לפי המתווה המוצע להלן:
 - 3.5.1. תא שטח 2C (חלקה 38) ככל שיקודמו שתי תוכניות נפרדות חלקה זו לא תאוחד עם החלקות במתחם זה, תתווסף הוראה כי בתוכנית המפורטת יקבע כי חלק מהחלקה או כולה תהיה ביעוד שטח ציבורי פתוח, כך שיתחבר עם הבייארה הסמוכה.
 - 3.5.2. תאי שטח 2B ו2C - במסגרת קידום תוכנית מפורטת תבחן האפשרות למימוש חלקי של זכויות הבניה מתוקף תא 5000 לשיקול דעת הועדה, לממש בתוך המגרש ובתנאי שנשמרים עקרונות תוכנית הביארות, שימור הרכיבים והאפשרות ליעד את מבני הבייארה לשטחים ציבוריים. ככל שימומשו זכויות בניה במגרש הם יהיו ביעוד מסחרי, מגורים ומשרדים. בנוסף תישאר האפשרות של מנגנון ניווד הזכויות התקפות, ערב אישור התוכנית המפורטת (בהפחתת השטחים שיממשו במגרש) והתמריצים בגין עלויות השימור.
4. תיקון הערה סעיף א בטבלה 5 : שטחי הבייארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכוח תוכנית זו או מכוח תוכנית מפורטת בהתאם לתא 5000 יתווספו אל שטחי הבניה בתא שטח הראשי בו הבייארה נמצאת....
5. הוספת יחס של שינוי לתוכנית ח' בסעיף 1.6 לתוכנית ולקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'.
6. סעיף 1.9 - להוסיף להגדרת הבייארה לשימור בהגבלות מחמירות: בא לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותרת תוספת.
7. לשנות כותרת סעיף 4.3 (ד) - תא שטח 8-12 - פארק החורשות: מתנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר.
8. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'.
9. תיקון סעיף 6.4 (2) - כי תנאי בהיתר בניה בכל בייארה יהיה ביצוע השימור של בית הבאר בפועל.

התוכן	מס' החלטה 21/07/2021 8 - - '21-0017
4715/תא-507-0584706 - בתי באר דיון בדיווח	

10. להוסיף תנאים למתן היתר אכלוס המחייב אישור על סיום עבודות השימור בבייארה.
11. להוסיף הוראות בדבר עריכת תוכניות איחוד וחלוקה והתנאים לקידום.
12. להוסיף הוראות לתחום מגבלות הבניה - לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותירה תוספת.

בנוסף מבוקש לתקן תיקון טכני בתוכנית ולמחוק את סימון הצורך להכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה **בתא שטח 5 טורי זהב ותאי שטח 8-12 בפארק החורשות**, שהינם שטחי ציבור. המגרשים הנ"ל בבעלות העיריה או בהליך הפקעה ואין צורך באיחוד וחלוקה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-20' מיום 16/12/2020 תיאור הדיון :

שלומית זוננשטיין: נותנת סריקה קצרה על התוכנית

דיון בהתנגדויות:

עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג ועו"ד אייל הוליקר: נושא פיצול התוכנית המפורטת במתחם תל הבאר בתוכניות נפרדות הטענה שלנו היא שהחלק הצפוני 38 שהיא בבעלות אחרת ובקשנו לפצל את חלק 38 שזה תא שטח C2 להבדיל מ A21 B2. יש טעות סופר בהמלצה של הצוות כתוב שהחלק הצפוני חלקה 38 תא שטח C2 יוכל להיות מתוכנן בתוכנית נפרדת ואחרי זה כתוב $2C + b2$ הכוונה היתה $A2 + B2$ דורון ספיר: יש טעות סופר ונתקן.

עו"ד יפעת בן אריה שטיינברג: חלק מהמבנים שנמצאים בנכס מה שמוגדר מבנה C. לעומת זאת E, D, מבנים זעירים שבקושי רואים אותם, בקשנו שלא יסומנו לשימור מחמיר באופן שלא ניתן יהיה לבנות עליהם. צירפנו חלופות תכנוניות אופציונליות שמשתלבות עם המבנים הללו ואין הגיון להכריז עליהם כשימור מחמיר. והועדה ממליצה לבניה בהמשך תוך שמירה על ערכי השימור. הבקשה שלנו להוסיף שתתווסף הוראה בתוכנית שמוותירה שיקול דעת הועדה המקומית בדבר הצורך לשמר את מבנים E, D, ובכפוף לחו"ד מקצועית שתבחן באופן מפורט את ערכי השימוש של המבנים כבר בשלב התוכנית המפורטת. באופן שהתאפשר מימוש בניה בתוך המגרש ולא רק ניווד זכויות. בנוסף, בקשנו להתיר שימושים נוספים בבנייני בתי הבאר. בסעיף 4.11.2 להוראות התוכנית קבעתם שהמבנים לשימור התאפשרו רק השימושים הבאים. תא שטח A2 ו C2 כתוב מגורים ובמבנים לשימור כתוב שימושי מסחר מבנה ציבור קהילה דת בריאות ורווחה הכוללים גישה לכלל הציבור. הטענה שלנו מדובר בשימושים ציבוריים לא סחירים ברובם בעלי ערך נחות ולמעשה מדובר בשינוי יעוד של המקרקעין למגורים ללא הפקעה וללא שינוי יעודכן ליעוד ציבורי ללא שינוי היעוד. הטיעון שלנו הוא לא לגבי השימוש במגרש בכללותו אלא במבנים לשימור אליהם לא התייחסת בתשובה שלכם. לכן אנחנו מבקשים לאפשר גם במבנה שימור שימוש למגורים. השימוש למגורים התאפשר גם במבנים לשימור ולא רק במה שמסביב למבנים לשימור.

אני מבקשת שהזכויות מכח תא 5000 הם בנוסף למה שהתוכנית הזו נותנת ושתמריצי השימור הם בנוסף להם ולא כלולים בתוך תא. 5000. התוכנית הזו מטילה מגבלות מבחינה שימורית. כמו כן התוכנית לא משנה את יעוד המקרקעין לאור כך אנחנו מבקשים שתקבע הוראה שבאיחוד וחלוקה עתידית תהיה התעלמות ממגבלות שיפגעו בשווי הקרקע וביעודים והשימושים שניתן לעשות. אין להתנות את מימוש הזכויות המוקנות בשימור בית הבאר. אתם אומרים שרק אם נשמר נקבל את הזכויות הללו ואנחנו אומרים שהתוכנית לא מתכוונת לפגוע בזכויות הקיימות שתקבע הוראה ברורה שמימוש לתנאי לשימור הוא לא מתנה את הזכויות המוקנות שקיימות כבר היום. כתוב בהוראות התוכנית שכל בעלי הזכויות יחויבו בעלויות השימור. אני מבקשת שזכויות השימור ינתנו למי שישמר את הזכויות במבנה פועל.

עו"ד תמיר וגנר: לפני שהגשנו את ההתנגדות יישרו קו מול הצוות ורוב ההתנגדות מתואמת איתם. אנחנו מבקשים שתוכנית בתי הבאר תוגדר כתוכנית מפורטת לגבי נושא הקומות וההפקעות לגבי השטח שלנו. במקביל התחלנו לקדם לגבי התוכנית המפורטת שלנו. יש שם סוגיה של תוספת קומות שמקודמת מכח תוכנית בתי הבאר והיינו רוצים שתוכנית הביארות תוגדר כמפורטת בענין הזה כדי שלא תהיה לנו בעיה. בתוכנית הביארות יש בתקנון סעיף לגבי שימוש בעל זיקה ציבורית בית באר אחרי שישומר אמור לשמש לשימושים מסחריים בעלי זיקה ציבורית וההגדרה לא ברורה ורצינו לחדד את השימוש למסחר בתי קפה וכד'. תוכנית בתי הבאר מגדירה את האזור שיהיה מתחם לשימור, (מציג תשריט) מה שמוגדר הקו באדום סדר גודל 1000 מ' מתוך השפ"פ. יש שטחים פתוחים של 1400 מ' ומתוכו הגדירו בתוכנית מתחם לשימור מעל 1000 מ', אנחנו מבקשים על כל מה שמשתמע על שימור ותחזוק, שיהיה בהתאם לתיק התיעוד והוא

התוכן	מס' החלטה 21/07/2021 8 - 0017-21ב'
4715/תא-507-0584706 - בתי באר דיון בדיווח	

כולל את בית הבאר עצמו והחצר כפי שהיא מופיע בתיק התיעוד, לא השטח הרחב שמופיע באדום. נושא תוכנית העיצוב תקנון התוכנית מדבר שזיקת ההנאה יוסדר סופית בתוכנית עיצוב אדריכלית אנחנו מבקשים מהתוכנית המפורטת שלנו תכלול נספח עיצוב כדי שלא נצטרך לעשות עוד תוכנית עיצוב. אנחנו רוצים לעשות נספח מנחה שיכלול את כל מה שתוכנית העיצוב העתידית תכלול.

דורון ספיר: חלק מהטיעונים שלכם מקבלים את תיקון הקו האחורי תכנית הבניה מקבלים ותיקון מסמכי התוכנית בהתאם לסיכום עם מה"ע להוסיף זכויות בניה 210 מ' סה"כ 14410 שזה 397 ולא 390 ולשנות את גודל יח"ד 58ל מה נשאר התצ"ר אתה יכול להתנגד לזה.

עו"ד תמיר וגנר: שאת החלוקה בפועל על בסיס תצ"ר ולא על בסיס תוכנית לגבי כל הגבולות עם הרחוב ובתוכנית המפורטת כזיקת הנאה וכאן זה הוגדר כהפקעות. מבוקש שהתוכנית המפורטת תכלול את האיחוד וחלוקה ולייצר את ההפרדה בפועל ולעשות במסגרת תצ"ר.

עו"ד רון צין: אני מייצג את חב' חירון שיש לו מגרש תעשייתי שלפתע התווספו לו 2 בתי באר. בית באר אחת שנמצאת בשטח שלא בבעלות ובית באר שניה היא בשטח שבבעלותה אבל הוא שטח שהופקע וכאילו היא חוזרת לשטח הזה וככה שיש במתחם אחד 2 בתי באר. התופעה של בתי באר היא ראויה לשימור יש לנו ויכוח עם הישום של התוכנית. התוכנית מתוארת שהיא חלה על מתחם התכנון אבל בסופו של ענין זו תוכנית שחלה על 12 בתי באר מתוך 12 בתי באר 5 בתי באר מיועדים להריסה ונשארו עם 7 ש 2 מביניהם על מגרש חירון שאותם אנחנו מייצגים. מדוע לא לעשות הכל בתוכניות מפורטות. היה דיון בהפקדה והועדה המקומית המליצה להפקיד את התוכנית בועדה המחוזית בכפוף לתנאים ונמצא לבחון את הצעת של נתן אלנתן לבחון כל בית באר ולהתייחס לתכנון המפורט של כל בתי הבאר אבל לבסוף לא בוצע דבר. התוצאה שהתוכנית הזו פוגעת במקרקעין של מרשתי ההתנגדות של מרשתי נדחתה ואם נסכם את הסיבה שהכל נרשם בתוכנית המפורטת בתוכנית המפורטת אין את האמצעים כדי לאשר את סל התמריצים שנחוץ כדי שהתוכנית לא תהיה תוכנית פוגעת. לכן הצענו במסגרת התנגדותנו שורה של פתרונות לתמריצים או לשינויים בתוכנית שיאפשרו להקל את פגיעתה של התוכנית במקרקעין של מרשתי. החל בביטול ההפקעה כלה בצירוף שטחים לצורך שימור של בתי הבאר המשך במתן ביטול דרכים כפי שהדברים נעשים במסגרת תוכנית 2650ב' ובחישוב מראש כלכלי שהתוכנית לא תהיה פוגעת. בתוכנית השימור הנושא הכלכלי היה הבסיס לתוכנית. התוכנית הנוכחית היא תוכנית השלמה לתוכנית השימור הוראות השימור לא חלות עליה המנגנונים של תוכנית השימור נמצאים רק בחלקה ולגבי 2 בתי הבאר אין אפשרות להעניק תמריץ והפתרונות של תא 5000 אינם מספקים.

חגית תלמור: הביארות הצפון מזרחית יושבת על יעוד של דרך ושצ"פ וביארה המערבית שאינה כלולה במקרקעין חירון ובעצם אתם כורכים אותה לגבי תא השטח הזה כי היא מצויה כולה בשצ"פ. מציגה במצגת את הביארות את הטענות. במצב המאושר הביארה הצפון מזרחית מסומנת על שצ"פ גם על הדרך וגם על השצ"פ. ניתן לראות המבנה המערבי הביארה סגורה מתחת למפלס הקרקע שמעליה בנוי מבנה שלא כדון, ולאור כל השצ"פ בנויה במבנים כדי לשמר את הביארות המערבית יהיה צריך לערוך גם את המבנה מעליה והמבנים הצמודים אליה כדי לאפשר את שימור המעטפת כולם כרוכים בפנינו מחזיקים שהם דיירים מוגנים. מה שאומר מבחינתנו הביארה המערבית כרוכה במקרקעי המתנגד ועומס עלויות של השימור גבוה מאשר הרגיל. התמריצים כולם הם בתא 5000 אבל היא לא שיקפה לפני את עלויות השימור. ברח' בן צבי 22 שבו נמצא המקרקעין של חירון התכוונתם שהתוכנית תקנה זכות לרח"ק מירבי, אבל כרגע התוכנית כפי שהיא אין התייחסות לרח"ק מירבי אלא להיפך. במסמך הרקע שאתם אומרים זה ינתן בשלב שיקול הדעת בתוכנית העתידית המפורטת שתינתן ביחס למרקס. לא ברור מדוע תוכנית הביארות לא נונתן את הרח"ק המירבי. אני מפנה אותכם לעמ' 58 במסמך הרקע לאותה בקשה של נתן אלנתן לעשות דיון פרטני ביחס לכל ביארה מה יהיו עלויות השימור ושתהיה הלימה. קראנו את התשובות שלכם שאומרות התמריצים כולם נמצאים בתא 5000 אבל תא 5000 היא לא שמה לנגד עינינה את עלויות השימור כאשר היא קבעה אתה תמריצים ונוסח הרח"ק. כיום אתם רוצים להעמיס את עלויות השימור אז חירון באה ואומרת פעם אחת או שתוסיפו את שטח המגרש עליו מצויה הביארה שתצרפו אותו לשטח שעליו מצוי הרח"ק ו/או לפחות את התכנית שטח המגרש הזה ואז תהיה הלימה בין תא 5000 לבין הביארות שרוצים להוסיף במסגרת תמריצי 5000.

הטלתם הוראה בסעיף וה-300מ' של בית הביארה צריך להתווסף לזכויות הבניה, ברור ששטח הביארות הוא מתווסף ולא אמרתם שום דבר מבחינה כמותית. אותם 300 מ"ר ינתנו אם יתגלו אלמנטים לשימור הם לא נתנים מלכתחילה. לגבי הביארה הצפון מזרחית שביעוד של דרך הצענו שתכלול הוראה דומה להוראה 11.1 בתוכנית השימור. ההוראה אומרת היות והמבנה בנוי על דרך שהרי ברור שהדרך לא תיסלם כי אנחנו רוצים לשמר את המבנה. יש הוראה כזו שיעוד הדרך התבטל ונחזור ליעוד שקדם לו. במקום לאמץ הוראה פשטה שקיימת כבר, קבעתם במענה להתנגדות שהענין ייבדק לעת התוכנית המפורטת. אנחנו הסכמנו על סעיפי הסמכות ולא ראינו תכנית שבאופן ודאי תוכל לומר שתהיה בעתיד להגיד לנו שתהיה לכם היכולת בסמכות לשנות את יעוד הדרך ליעוד אחר שיהיה שם. אם אין הוראה כזו כי אתם לא יכולים לבטל שטחי ציבור. לא ברור מה יהיה תכנון העתידי של תא שטח 7 אם תהיה דרך ואם לא תהיה דרך בעתיד לא תהיה הסמכות לבטל אז תאמצו הוראה מקבילה שקיימת בתוכנית השימור שהיא מעטפת הגדולה של התוכנית לשימור.

התוכן	מס' החלטה 21/07/2021 8 - '21-0017
4715/תא-507-0584706 - בתי באר דיון בדיווח	

עו"ד אברהם פורטן: ההתנגדות המשלימה להתנגדות 2. חב' דורך שהיא מקבלת מזה 8 שנים תוכנית או"ח מתחם מצון לבאר מציג במצגת ובינונו לבית הבאר בחלקות 90,91 יש דרך נוספת בחלקה 8. מראים את המתחם של הפינוי בינוי. בתשריט של המצב המוצע למעשה איחדו את כל המתחם למתחם 2 וחילקו אותו לA,B,C, שכל המתחם ייערך לגביו תוכנית אחרת. בעלי הזכויות במתחמים אלו וגם אנחנו שנינו מתנגדים לאותו נימוק שאין דרך קניינית מעשית תכנונית לערוך תוכנית אחת לגבי כל המתחם כי מערבבים בו בעלויות שונות. אנחנו בעלי זכויות ומובילים תוכנית פינוי בינוי במתחם C2 כאשר להם יש תוכנית במתחם A 2 ורק הם שולטים על בית הבאר ויכולים לשמר או לשמר אלו זכויות קנייניות שלהם ואתם כעירה בעלי הזכויות בדרך שבטאבו. מציג את חלקה 38 שאין שם בתי באר. מציג את החלוקה בתוכנית. מבוקש להפריד אותנו ממתחמים AB ולתת ל C לערוך תוכנית פינוי בינוי.

הבקשה השניה רוצים שנכלל בתוכנית ונבטיח שטח פתוח בדרום חלקה 38 צפונית לבית הבאר. במסגרת התוכנית של הפינוי בינוי שמקדמים 8 שנים תאמנו את התכנון ודובר שלא נכלל בתוכנית של הבארות ומה שסוכה שהשטח הפתוח ימשיך כשפ"פ ואין מניעה שיהיה עם זיקות מניאה אבל זה קריטי מבחינת התוכנית שלפנינו בינוי שלנו כדי לשמר השטח. ככל שיופקע שטח מחלקה 38 כשפ"פ לא תהיה תוכנית של פינוי בינוי. לכן אנחנו מבקשים שהשטח בחלקה 38 יוגדר כשפ"פ ולא כשצ"פ.

עו"ד אלעד אלעזר: לא נמצא שלומית זוננשטיין: מציגה את התנגדות מס' 1 של עו"ד איתי הורוביץ.

מענה להתנגדויות:

שלומית נותנת מענה מתוך הדרפט תיקון טכני בתוכנית למחוק סימון להכנת איחוד וחלוקה בתאי שטח 8-12 בפארק החורשות כל תאי השטח הם שטחי ציבורי בבעלות העיריה ואין צורך באיחוד וחלוקה.

התנגדות 2- צבי שוב חב' יבלים: בהתייחס מה שמבוקש זה להציג את כרטיסי הסקר של המבנים עצמם במה המבנים המיועדים לשימור מחמיר ולמה שימור רגיל יש הבדלים מהותיים בין המבנים ושניתן להתייחס אחרת למבנים לחלק הדרומי ולאפשר בניה לצד שימורם של המבנים הקיימים.

עו"ד צין- אריה קמיל: צירפתי חו"ד כלכלית שמראה שהרח"ק של 5000 לא מספק לשמר את הביארות. לא קבלתי התייחסות. אין מספיק ולשמר בית באר שאתה לא הבעלים שלה אלא העיריה הכלכליות לא נפטרת. גם ההתנגדות ברח' חזנוביץ אתם טוענים שצריך לעשות שצ"פ צריך לקבוע שהשצ"פ לא יפגע ברח"ק כי אם תפגעו ברח"ק לא יהיה פרויקט הפינוי יהיה קשה. נבקש מכם סל של תמריצים כי אחרת נצטרך ללכת שוב למחוז.

עו"ד פורטן: ביחס להמלצה שחלק מהחלקה 38 תשאר התוכנית כבר היום תקבע ביעוד שטח ציבורי פתוח אפשר להגדיר שהשטח יהיה פתוח אני מפנה אותכם לסעיף 5000 שמאשרת גם בשפ"פ לקבוע זיקות הנאה לציבור. אפשר לקבל אותה תוצאה עם שפ"פ וזיקת הנאה.

רון צין עו"ד: נאמר ע"י המקומית "הכל במפורטת ואנחנו אומרים אין במפורטת מספיק סל תמריצים.

שלומית זוננשטיין: בנוגע לחזנוביץ אי אפשר לבדוק כרגע את הטענות של השטחים הפתוחים ואנחנו מציעים שזה יעשה בתוכנית המפורטת. לגבי השטחים הפתוחים שיקבע בתוכנית המפורטת. לגבי התחשיבים הכלכליים לא הוגשו תחשיבים כלכליים ולכן לא אוכל לענות עליהם.

בעד

דורון ספיר, אלחנן זבולון, אסף הראל, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, חן אריאלי, נפתלי לוברט פה אחד

בישיבתה מספר 0024-20' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית, הועדה ממליצה לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

13. **תא שטח 5 - טורי זהב, תא שטח – 700 משה דיין, תא שטח 3 - שלמה, תא שטח 1 - משפחת נבולסי.** לשנות את הוראה מחייבת להכנת תוכנית בניין עיר מפורטת נוספת ולהמירה, בחיוב עריכת תוכנית עיצוב ותוכנית לאיחוד וחלוקה, באישור הועדה המקומית, כתנאי להגשת היתר בניה. לתקן בהתאם את סעיפי התוכנית ולהוסיף למגרשים אלו הוראות לעריכת תוכנית עיצוב, והוראות תוכנית איחוד וחלוקה לאישור הועדה המקומית כתנאי להיתר בניה. בהתאם לכך מוצע:

התוכן	מס' החלטה
4715/תא-507-0584706 - בתי באר	21/07/2021
דיון בדיווח	8 - - '21-0017

- 13.1. לשנות את טבלה 5 ולקבוע חלוקה לשטחי שירות ושטחים עיקריים מתוך סל השטחים שנקבע בתוכנית. ולקבוע שטחי בניה תת קרקעיים לפי תוכנית ע1.
- 13.2. תנאי לעריכת תוכנית עיצוב היה הכנת תיק תיעוד מלא לכל תא השטח.
- 13.3. בתא שטח 700 ותא שטח 1 לקבוע בתשריט שפ"פ בתחום מגבלות הבניה כמסומן בתשריט.
- 13.4. בתא שטח 5 טורי זהב - לפרט קווי בניין (3 מ' לכל הצדדים) להגדיל שטח תוספת הבניה ל320 מ"ר שטח כולל בשתי קומות ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם. מיקום תוספת הבניה יקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.
14. **בתא שטח 1 - משפחת נבולסי**
- 14.1. למחוק את קו הבניין האחורי ולהוסיף כי ניתן לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין עד 1.2 מ'.
- 14.2. להבהיר בתוכנית כי תכנית הבניה מחושב מכלל השטח הסחיר כולל השפ"פ.
- 14.3. לקבוע זכויות בהיקף 14,410 מ"ר.
- 14.4. לשנות את גודל יח"ד 58 מ"ר עיקרי
15. **בתא שטח 2 – חזנוביץ**
- 15.1. לתקן את יעוד הקרקע ליעוד לפי תוכנית מאושרת אחרת ולהעביר בייארה זו מקטגורית מספר 1- בייארה לשימור בהגבלות מחמירות המאפשרת מימוש מידי ע"י הוצאת היתר בניה, לקטגוריה מספר 3 שימור במסלול ב' חיוב הכנת תוכנית מכוח תא 5000, עם קביעה תכנונית כי הביארה תהיה בייארה לשימור בהגבלות מחמירות אשר תאפשר ניוד זכויות לפי סעיף 6.3 ונספח ב שבתוכנית זו.
- 15.2. ביטול חובת איחוד וחלוקה.
- 15.3. סעיף 4.1.2 (ב) הנחיות מיוחדות – למחוק "תנאי להיתר בניה יהיה אישור תוכנית מפורטת.... שבתוכנית זו." משפט זה מופיע בסעיף קטן (ג).
- 15.4. סעיף 4.1.2 (ג) למחוק: " חובת הכנת תוכנית מפורטת לצורך מימוש שימור הביארה והשטח הפתוח מסביב לביארה" מופיע בתחילת הסעיף.
- 15.5. לאפשר בנוסף לנאמר בתוכנית הביארות, קידום שתי התוכניות נפרדות לפי המתווה המוצע להלן:
- 15.5.1. תא שטח 2C (חלקה 38) ככל שיקודמו שתי תוכניות נפרדות חלקה זו לא תאוחד עם החלקות במתחם זה, תתווסף הוראה כי בתוכנית המפורטת יקבע כי חלק מהחלקה או כולה תהיה ביעוד שטח ציבורי פתוח, כך שיתחבר עם הביארה הסמוכה.
- 15.5.2. תאי שטח 2B ו2C - במסגרת קידום תוכנית מפורטת תבחן האפשרות למימוש חלקי של זכויות הבניה מתוקף תא 5000 לשיקול דעת הועדה, לממש בתוך המגרש ובתנאי שנשמרים עקרונות תוכנית הביארות, שימור הרכיבים והאפשרות ליעד את מבני הביארה לשטחים ציבוריים. ככל שימומשו זכויות בניה במגרש הם יהיו ביעוד מסחרי, מגורים ומשרדים. בנוסף תישאר האפשרות של מנגנון ניוד הזכויות התקפות, ערב אישור התוכנית המפורטת (בהפחתת השטחים שיממשו במגרש) והתמריצים בגין עלויות השימור.
16. תיקון הערה סעיף א בטבלה 5 : שטחי הביארה על כל רכיביה אשר ישומרו מכוח תוכנית זו או מכוח תוכנית מפורטת בהתאם לתא 5000 יתווספו אל שטחי הבניה בתא שטח הראשי בו הביארה נמצאת....
17. הוספת יחס של שינוי לתוכנית ח' בסעיף 1.6 לתוכנית ולקבוע כי תוכנית זו משנה את תוכנית ח'.
18. סעיף 1.9 - להוסיף להגדרת הביארה לשימור בהגבלות מחמירות : בא לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותרת תוספת.
19. לשנות כותרת סעיף 4.3 (ד) - תא שטח 8-12 - פארק החורשות : מתנאי להכנת תוכנית מפורטת לתנאי להוצאת היתר.
20. בכל הסעיפים שנרשם כי גובה קומת המסחר 4.5 מ' לשנות לגובה מינימלי של קומת המסחר 4.5 מ' גובה מקסימלי 6 מ'.
21. תיקון סעיף 6.4 (2) - כי תנאי בהיתר בניה בכל בייארה יהיה ביצוע השימור של בית הבאר בפועל.
22. להוסיף תנאים למתן היתר אכלוס המחייב אישור על סיום עבודות השימור בביארה.
23. להוסיף הוראות בדבר עריכת תוכניות איחוד וחלוקה והתנאים לקידום.

התוכן	מס' החלטה
507-0584706 תא/4715 - בתי באר דיון בדיווח	21/07/2021 8 - 0017-21

24. להוסיף הוראות לתחום מגבלות הבניה - לא תותר תוספת בניה, למעט במקרים בהם ניתנת הוראה מפורטת המותירה תוספת.

בנוסף מבוקש לתקן תיקון טכני בתוכנית ולמחוק את סימון הצורך להכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה בתא שטח 5 טורי זהב ותאי שטח 8-12 בפארק החורשות, שהינם שטחי ציבור. המגרשים הנ"ל בבעלות העיריה או בהליך הפקעה ואין צורך באיחוד וחלוקה.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, חן אריאלי, לוברט נפתלי, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי

תוכנית תא/4715 בייארות- תוכנית לשימור בתי הבאר בתל אביב יפו, דיווח על החלטת ועדה מחוזית לאחר דיון בהתנגדויות שהתקיים בתאריך 5.7.21

הועדה המחוזית רואה חשיבות רבה בקידום התוכנית המהווה תוכנית ייחודית, לשימור תוכנית נוף היסטורית של מכלול הביאוריות שמרביתם נהרסו עם השנים ובתוכנית זו מבוקש לשמר מספר מתחמים ע"י מתן תמריצים לשימור וקביעת שימושים בעלי אופי ציבורי.

התוכנית כוללת מספר אתרים בעלי רקע סטטוטורי ומצב תכנוני שונה, תוך ניסיון למצוא פתרון ייחודי לכל מגרש בשאיפה לפתרון מפורט עד כמה שניתן, כך שהוגשה בחלק מהאתרים כתוכנית מפורטת ובחלק מהאתרים כתוכנית מתארית. התוכנית קודמה במהלך למעלה מעשור בתיאום עם הועדה המחוזית והתפתחה והשתכללה תוך כדי תנועה עד למועד ההפקדה בפועל.

ככלל עיקר השינוי בהחלטת הועדה המחוזית הינו לקבוע את התוכנית כתוכנית מתארית הקובעת מבנים לשימור עם עקרונות תכנון כלליים בלבד, וכי יידרש קידום תוכניות מפורטות עתידיות במרבית האתרים, באופן שיכלול איחוד וחלוקה לפי הצורך. להלן עיקרי השינויים בהחלטת הועדה המחוזית:

1. מענה להתנגדויות מהנדס העיר- תא שטח 2 בייארת חזנוביץ' – עיקרי ההתנגדות

- לשנות מסלול משימור בהגבלות מחמירות למסלול קידום תוכנית מפורטת מכוח תוכנית 5000 עם אפשרות לניוד זכויות.
 - ביטול איחוד וחלוקה במסגרת התוכנית.
 - יצירת תא שטח אחד
 - לשנות לייעוד "ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת"
- הועדה המחוזית החליטה לדחות את ההתנגדות:**
- מדובר במכלול מתחמי אחד לשימור, כאשר לא ניתן לייצר הפרדה בשלב זה בין תאי השטח ולכן תא השטח בכללותו יקבע לשימור בהגבלות מחמירות
 - יוגש תכנון מפורט בתוכנית מפורטת עתידית
 - ביטול איחוד וחלוקה במסגרת התוכנית הנוכחית. תוכנית מפורטת תכלול איחוד וחלוקה לפי הצורך

התוכן	מס' החלטה
4715-תא/507-0584706 - בתי באר דיון בדיווח	21/07/2021 8 - - 0017-21

- לא ניתן לקבוע בשלב זה ייעוד קרקע. לכן יש לשנות ייעוד ל"ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת"

2. מענה להתנגדויות מהנדס העיר- הצורך בקיצור הליכי תכנון- עיקרי ההתנגדות

- בתאי שטח (5,700,3,1) בהם נקבעו הוראות מפורטות, זכויות בניה, הוראות בינוי קווי בניין, תכסית, אין צורך בהליך תכנוני נוסף של תוכנית מפורטת, אלא תוספת הוראה לתוכנית עיצוב עתידית.

הועדה המחוזית החליטה לדחות את ההתנגדות:

- מרבית תאי השטח אינם בשלים בשלב זה לקביעות תכנוניות מובהקות. יש צורך בתוכנית מפורטת, לצורך איחוד וחלוקה ולשם הכנת תיק תיעוד מפורט (שיפיע על התכנון), פירוט ודיוק היקף השטחים המבוקש (עיקרי/שירות)
- לא ניתן להמיר בהוראה לתוכנית עיצוב בלבד.

3. שינויים מהותיים נוספים בהחלטה:

- ביחס לפארק החורשות (תאי שטח 8-12) בבעלות ציבורית - נקבע כי לא ניתן לנייד את הזכויות בדומה לתוכנית השימור, אלא באמצעות קידום תוכנית מפורטת בו שימור בייארות אלו יקבע כתועלת ציבורית מכוח תוכנית תא/5000. למעשה קביעה זו מצמצמת את מרחב האפשרויות למימון עבודות השימור בפארק החורשות עם זאת ניתן להוציא היתרים מכוח התוכנית הנוכחית ולשמר את המבנים בפועל.
- ביחס לתא שטח 5 ביארת טורי זהב (שימור בהגבלות מחמירות עם הוראת בינוי מיוחדת) אושר לעדכן את היקף השטחים בתוספת הבינוי לשתי קומות
- הועדה המחוזית לא קבעה באיזו סמכות יקודמו תוכניות מפורטות עתידיות, אלא כל מקרה יידון לגופו.
- תקן חניה- בהתאם לתקן הארצי התקף ולא בהתאם למדיניות העירונית

4. התנגדויות שהתקבלו חלקית:

- התנגדויות מס' 2, 4 לביארת חזנוביץ (תא שטח 5) - חברת יובלים + חברת דורן שיבת ציון: יש לנתק את חלקה 38 מהמתחם- ועדה מחוזית החליטה לקבל את ההתנגדות בחלקה, כאמור למעלה בסעיף 1. המתחם יקבע לשימור כמכלול בהגבלות מחמירות, ללא הוראת איחוד וחלוקה בשלב זה, המחוז ממליץ לפתור בתוכנית עתידית מפורטת כולל קו כחול גמיש.
- התנגדות מס' 3 חברת איוב נווה שאנן- לביארת נבולסי/ בני ברק- ועדה מחוזית לא הסכימה לקיצור תהליכים, וכי אין לקבוע בשלב זה הוראות לאיחוד וחלוקה והוחלט לקדם בעתיד תוכנית מפורטת עם נספח עיצוב מפורט כולל הוראות לנושא גובה קומות, קווי בניין, איחוד וחלוקה ועוד.
- לכל הנושאים תכנוניים- ועדה מקומית קיבלה את המלצת הועדה המקומית: תיקון קווי בניין, הגדרת מינימום שטח לשימור, הגדרת שימושים בעלי זיקה ציבורית, דיוק היקף

התוכן	מס' החלטה
507-0584706 תא/4715 - בתי באר	21/07/2021
דיון בדיווח	8 - - '21-0017

שטחים בטבלה 5, גודל ממוצע לדירה 58 מ"ר עיקרי, גובה קומת מסחר 4.5-6 מ'. מגבלת תכסית 65% מכל שטח התוכנית לרבות השפ"פ.

5. יתר ההתנגדויות נדחו.