

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0021-22 מיום 06/07/2022

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 06/07/2022 בשעה 12:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12. **באולם האירועים יהיו נוכחים רק חברי הועדה, יועצת משפטית, מה"ע, מתמללת, מזכירת הועדה ואיש מחשוב.**

חברי הועדה מוזמנים לנכוח פיזית בשיבה.
חבר ועדה שמצטרף בזום ייקח בחשבון שעלולים להיות תקלות טכניות לא צפויות, שלא יאפשרו את השתתפותו המלאה.
שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום.
קישור לזום אישי ישלח יום יומיים לפני הועדה, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי.
להלן קישור לציבור הרחב לצפייה בלבד.

<https://tel-aviv.zoom.us/j/82165906155>

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 222-0019 מיום 15/06/2022	
			אישור פרוטוקול 222-0020 מיום 21/06/2022	
1.	1		3616 א'-שדרות ח"ן מס' 22 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א	12:00
2.	3		3616 א- רחוב הפרדס 9 - תת חלקה 16 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א	
3.	4		3616 א- רחוב הפרדס מס' 9 - תת חלקה 15 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א	
4.	6		3616 א- רחוב עמנואל הרומי מס' 9 דיון בפיצויים	
5.	7		4113 - רחוב הרכב 7, חומה ומגדל 20 מטרת הדיון : בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים	
6.	9		4113 - הרכב 9 בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תכנית תא/4113	
7.	10	507-0592873	מרחב סוגול חכמי והרצל 53 דיון בהתנגדויות	12:30
8.	12		עדכון תכנית עיצוב הרחבת בית הספר עירוני ד דיון בעיצוב ארכיטקטוני	13:00
9.	14		קאנטרי בית צ'רנר דיון בעיצוב ארכיטקטוני	
10.	16	507-0840884	העברת זכויות מבן יהודה 214 ורות 2 להירקון 74-76 דיון בהפקדה	13:30
11.	18	507-0759886	הסרת מבנה רוטשילד 56 מתוכנית השימור דיון בהפקדה	
12.	20	507-0970640	בנק הפועלים - רוטשילד 50 דיון בהפקדה	
13.	22	507-0629261	מרחב האטד דיון בהפקדה (2)	14:30
14.	24	507-0868877	משולש אליפלס-פראנצוזה דיון בהפקדה	
15.	26		המשולש דיון באישור מדיניות	15:15
16.	28	507-0884080	רה פרצלציה בגוש 7069 שכונת התקווה דיון נוסף - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה	

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

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



בכבוד רב,
אלה דוידוף
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
תל-אביב - יפו

פרוטוקול החלטות מספר 22-0019
ט"ז סיון תשפ"ב 15/06/2022 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, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, אופירה יוחנן וולק

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 22-0017 מיום 01/06/2022
1.	1		3616 - סמטת גור אריה מס' 4 דיון בפיצויים
2.	9		3616 - רחוב הפרדס מס' 16 דיון בפיצויים
3.	20		3616 - רחוב ישעיהו מס' 56 - תת חלקה 8 דיון בפיצויים
4.	28		3616 - רחוב רות מס' 7 - תת חלקה 5 דיון בפיצויים
5.	36		3616 - רחוב אסתר המלכה מס' 17 - תת חלקה 7 דיון בפיצויים
6.	44		3616 - רחוב אסתר המלכה מס' 17 - תת חלקה 8 דיון בפיצויים
7.	52		הנחיות מרחביות - עדכון פרק פיתוח המגרש והסדרי חניה ופרק תכנון ועיצוב הבניין דיון באחר (2)
8.	66		מרכז קהילתי בבלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	75		בית ספר יסודי בנווה צדק דיון בעיצוב ארכיטקטוני
10.	81		הנחיות 8 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
11.	92	507-0731885	מנהרת הולכי רגל ממרת"א (בי"ח איכילוב) לתחנת שאול המלך דיון בהפקדה
12.	110	507-1062868	שלונסקי 25-29 דיון בהפקדה
13.	119	507-0629261	מרחב האטד דיון בהפקדה
14.	143	507-0915108	רובע שדה דב- מרכז הרובע דיון בהפקדה
15.	171	507-0973057	רובע שדה דב- צפון הרובע דיון בהפקדה

פרוטוקול החלטות מספר 22-0020
כ"ב סיון תשפ"ב 21/06/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:30
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, רועי אלקבץ, וגל שרעבי דמאיו

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 22-0015 מיום 17/05/2022
1.	1		עדכון תכנית המתאר דיון בהפקדה (9)

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	3616 א'- שדרות ח'ן מס' 22
10021-22 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה יונתן לוי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מסרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 07/01/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6951 חלקה: 115 תת חלקה: 11
כתובת: שדרות ח'ן מס' 22 פינת רחוב השופטים 20
תובעים: ראובן וחנה ניראון.
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

1,010,000 ש"ח

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	3616 א' - שדרות ח' מ' 22
10021-222 ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות) :

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 21 לתביעה) :

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

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית יונתן לוי :

בחנית קיומה של פגיעה (לכאורה) בדירה הנדונה, נבחנה ע"י הערכת השווי בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן :

- אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית תא/3616 א' (להלן : "המצב התכנוני הקודם"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות לבניית חדרי יציאה לגג.
- אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית תא/3616 א' (להלן : "המצב התכנוני החדש"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים.

לענייננו :

מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 12.26 מ"ר.
מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 50.83 מ"ר.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעלה מחוו"ד :

מצב קודם

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדר היציאה לגג ואת יתרת השטח למרפסת גג.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 98/787 חלקים. (כמפורט בחוו"ד)

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

מצב חדש

תכנית 3616 א' מאפשרת בענייננו תוספת בניה כדלקמן : תוספת קומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית.

הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 98/787 חלקים.

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

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א' - שדרות ח'ן מס' 22
10021-222 - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובע.

לכן, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

אומדן שווי זכויות הבניה במצב החדש				
מהות	שטח לשיווק	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	
שטח בניה - קומה נוספת	221.00	100%	221.00	
שטח בניה - מפלס הגג	134.38	120%	161.26	
יתרת שטח - מרפסת גג	86.63	30%	25.99	
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב החדש		408.25		
אומדן שווי מ"ר מבונה אקוו'		25,000 ₪		
מקדם התאמה לבינוי חדש על הישן		80%		
כופר חניה -3 מקומות חניה		144,948 ₪		
מקדם דחייה למימוש - 5 שנים, 6%		74.73%		
חלק יחסי ברכוש המשותף		12.45%		
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב החדש		746,266 ₪		
אומדן שווי זכויות הבניה במצב הקודם				
מהות	שטח בניה (ברוטו)	שטח לשיווק	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
חדרי יציאה לגג		46.00	100%	46.00
יתרת שטח - מרפסת גג		175.00	30%	52.50
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב הקודם		98.50		
אומדן שווי מ"ר מבונה אקוו'		25,000 ₪		
מקדם דחייה למימוש - 7.5 שנים, 6%		64.60%		
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן לדירת המגורים שבנדון		75%		
חלק יחסי ברכוש המשותף		12.45%		
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב הקודם		148,558 ₪		

כפי שעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

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

התובעים הינם הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 11 בחלקה 115 בגוש 6951 בשדרות ח'ן 22 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה ומרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן:

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	3616 א' - שדרות ח'ן מס' 22
1 - 22-0021	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

"הדירה").

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

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

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בבנייה ותיקה ומתחדשת של בתי מגורים משותפים, בבניה רוויה, בני 3-4 קומות.

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

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

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

תביעתם של התובעים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעים", "חוות דעת שמאי התובעים"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 1,010,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין ה"ה יונתן לוי ויוחאי חן (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616 א' על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטעונונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית"). התייחסות משפטית לתביעה

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	3616 א'- שדרות ח' סעיף 22
10021-22 ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

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

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

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

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

במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 379.65 מ"א.

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א' - שדרות ח'ן מס' 22
10021-222ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 98/787 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	3616 א'- שדרות ח'ן מס' 22
10021-222 ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	3616 א'- שדרות ח'ן מס' 22
10021-22 ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616 א'.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	3616 א'- שדרות ח'ן מס' 22
10021-222 ב' - 1	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

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

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

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

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

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

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	3616 א' - שדרות ח' מ' 22
1 - 0021 - 22	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

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

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

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

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

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

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
22 - 3616 א'- שדרות ח'ן מס' 22	06/07/2022
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א	1 - 0021 - 22

חו"ד מה"ע:

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

החלטת הוועדה:

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	3616 - רחוב הפרדס 9 - תת חלקה 16
2 - 0021-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

לדפוט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה מר אברהם לוי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 294 תת חלקה: 16
כתובת: רחוב שלמה המלך מס' 77 / הפרדס 9
תובעים: חוה ורון בירן
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
700,000 ש"ח

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	3616 א- רחוב הפרדס 9 - תת חלקה 16
2021-0022 ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 14 לתביעה):
 "תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413"

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית יונתן לוי:
 בחינת קיומה של "פגיעה (לכאורה) בדירה הנדונה, נבחנה ע"י הערכת השווי בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן:

● אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית תא/3616 א' (להלן: "המצב התכנוני הקודם").
 ע"פ שומה מכרעת שנערכה ביחס לחלקת משנה 3 במקרקעין על ידי השמאי המכריע אייל יצחקי ביום 8.3.2019 (להלן: "השומה המכרעת"), במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל, הינו הריסה המבנה הקיים ובניית מבנה חדש ומודרני במקומו, בניצול מלוא זכויות הבניה האפשריות בחלקה.
 בגין השומה המכרעת הוגש ערר על ידי הוועדה המקומית, בין היתר בגין קביעת השימוש הטוב והיעיל במקרקעין. הערר עודנו תלוי ועומד. משכך, לעמדותי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הקיים בשני מצבי התכנון.

● אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית תא/3616 א' (להלן: "המצב התכנוני החדש").
 כאמור, בהתאם לשומה המכרעת, גם במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש במקומו.
 בגין השומה המכרעת הוגש ערר על ידי הוועדה המקומית, בין היתר בגין קביעה זו. משכך, לעמדותי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הקיים בשני מצבי התכנון. משכך, לעמדותי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הקיים בשני מצבי התכנון.

לענייננו:

מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 7.74 מ"ר.

מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 25.83 מ"ר.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעלה מחוו"ד:

מצב קודם

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדר היציאה לגג ואת יתרת השטח למרפסת גג.
 בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 44/768 חלקים (כמפורט בחוו"ד).
 הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א - רחוב הפרדס 9 - תת חלקה 16
2022-0021 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

מצב חדש

תכנית 3616 א' מאפשרת תוספת בניה כדלקמן: סגירה של קומת העמודים בכפוף לנסיגות, תוספת קומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית. הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 44/768 חלקים. הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים. יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

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

אומדן שווי זכויות הבניה במצב החדש				
מהות	שטח בניה (ברוטו)	שטח לשיווק	מקדם אקו'	שטח אקו'
שטח בניה - הרחבה יח"ד בקרקע		20.38	60%	12.23
שטח בניה - קומה נוספת	256.10	236.10	100%	236.10
שטח בניה - מפלס הגג	166.47	146.47	120%	175.76
יתרת שטח - מרפסת גג		89.64	30%	26.89
סה"כ שטח אקו' לבניה במצב החדש				
450.98				
אומדן שווי מ"ר מבונה אקו'				
מקדם התתאמה לביני חדש על יסן				
כופר חניה - 6 מקומות חניה				
מקדם דחייה למימוש - 5 שנים, 6%				
חלק יחסי ברכוש המשותף				
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב החדש				
373,730 ₪				
אומדן שווי זכויות הבניה במצב הקודם				
מהות	שטח בניה (ברוטו)	שטח לשיווק	מקדם אקו'	שטח אקו'
חדרי יציאה לגג		92.00	100%	92.00
יתרת שטח - מרפסת גג		144.10	30%	43.23
סה"כ שטח אקו' לבניה במצב הקודם				
135.23				
אומדן שווי מ"ר מבונה אקו'				
מקדם דחייה למימוש - 7.5 שנים, 6%				
מקדם התאמה לביני חדש על יסן לדירה שבנדון				
חלק יחסי ברכוש המשותף				
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב הקודם				
93,836 ₪				

כפי שעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית, ב"כ הוועדה המקומית:

- התובעים הינה הבעלים הרשומים של חלקת משנה 16 בחלקה 294 גוש 6215 ברח' הפרדס 9 בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין קיים בנין מגורים בן 3 קומות טיפוסיות + קומת גג טכנית מעל קומת קרקע בנויה למגורים (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א- רחוב הפרדס 9 - תת חלקה 16
2022-0021 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- הינו דירת מגורים דרום מערבית בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל תובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעים, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א, נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 285.3 מ"ר אקו'.
- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 44/768 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעת צוין מפורשות (עמ' 15 לחוות דעת שמאי התובעים), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	3616-א - רחוב הפרדס 9 - תת חלקה 16
2021-0022 - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א

- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616-א, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

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

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעים בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה להם באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות הדירה באישור תכנית 3616-א.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616-א, לתובעים היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616-א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616-א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616-א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- ב. שגה שמאי התובעים עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א - רחוב הפרדס 9 - תת חלקה 16
2022-0021' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעים בחוות דעת שמאי התובעים ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 15 לחוות דעת שמאי התובעים).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לא. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובעת לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעים נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעים, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה מושא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות

התוכן - 3616א - רחוב הפרדס 9 - תת חלקה 16 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	מס' החלטה 06/07/2022 2 - 0021-222' - 2
---	---

- של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור בסעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב התכנוני הקודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעים הביא בחשבון היקף זכויות נמוך יותר מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- בנוסף, שמאי התובעים הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעים הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.
- מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים

התוכן	מס' החלטה
- 3616א- רחוב הפרדס 9 - תת חלקה 16	06/07/2022
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	2 - 0021-222ב'

מהטעונונים המפורטים מעלה.

החלטת הוועדה:

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- רחוב הפרדס מס' 9 - תת חלקה 15
3 - 0021-22	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לדברט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה מר יונתן לוי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6215 חלקה: 294 תת חלקה: 15
כתובת: רחוב הפרדס מס' 9
תובעת: מיה גלזר
בא כוח התובעת: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
670,000 ש"ח

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- רחוב הפרדס מס' 9 - תת חלקה 15
3 - 0021-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 14 לתביעה):
 "תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413"

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית יונתן לוי:
 בחינת קיומה של "פגיעה (לכאורה) בדירה הנדונה, נבחנה ע"י הערכת השווי בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן:

● אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן: "המצב התכנוני הקודם").
 ע"פ שומה מכרעת שנערכה ביחס לחלקת משנה 3 במקרקעין על ידי השמאי המכריע אייל יצחקי ביום 8.3.2019 (להלן: "השומה המכרעת"), במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל, הינו הריסה המבנה הקיים ובניית מבנה חדש ומודרני במקומו, בניצול מלוא זכויות הבניה האפשריות בחלקה.
 בגין השומה המכרעת הוגש ערר על ידי הוועדה המקומית, בין היתר בגין קביעת השימוש הטוב והיעיל במקרקעין. הערר עודנו תלוי ועומד. משכך, לעמדותי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הקיים בשני מצבי התכנון.

● אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן: "המצב התכנוני החדש").
 כאמור, בהתאם לשומה המכרעת, גם במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש במקומו.
 בגין השומה המכרעת הוגש ערר על ידי הוועדה המקומית, בין היתר בגין קביעה זו. משכך, לעמדותי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הקיים בשני מצבי התכנון. משכך, לעמדותי השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה על הקיים בשני מצבי התכנון.

לענייננו:

מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 9.68 מ"ר.

מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעת (לפני הפחתות והתאמות): 32.29 מ"ר.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעלה מחוו"ד:

מצב קודם

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדר היציאה לגג ואת יתרת השטח למרפסת גג.
 בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 55/768 חלקים (כמפורט בחוו"ד).
 הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- רחוב הפרדס מס' 9 - תת חלקה 15
3 - 0021-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

מצב חדש

תכנית 3616א' מאפשרת תוספת בניה כדלקמן: סגירה של קומת העמודים בכפוף לנסיגות, תוספת קומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית.
הבעלות בזכויות הנ"ל, הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו 55/768 חלקים.
הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.
יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס

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

אומדן שווי זכויות הבניה במצב החדש				מהות
שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח לשיווק	שטח בניה (ברוטו)	
12.23	60%	20.38		שטח בניה - הרחבה יח"ד בקרקע
236.10	100%	236.10	256.10	שטח בניה - קומה נוספת
175.76	120%	146.47	166.47	שטח בניה - מפלס הגג
26.89	30%	89.64		יתרת שטח - מרפסת גג
סה"כ שטח אקו' לבניה במצב החדש				450.98
25,000 ₪	אומדן שווי מ"ר מבונה אקו'			
80%	מקדם התתאמה לבינוי חדש על יסן			
289,896 ₪	כופר חניה - 6 מקומות חניה			
74.73%	מקדם דחייה למימוש - 5 שנים, 6%			
7.161%	חלק יחסי ברכוש המשותף			
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב החדש				467,163 ₪
אומדן שווי זכויות הבניה במצב הקודם				מהות
שטח אקו'	מקדם אקו'	שטח לשיווק	שטח בניה (ברוטו)	
92.00	100%	92.00		חדרי יציאה לגג
43.23	30%	144.10		יתרת שטח - מרפסת גג
סה"כ שטח אקו' לבניה במצב הקודם				135.23
25,000 ₪	אומדן שווי מ"ר מבונה אקו'			
64.60%	מקדם דחייה למימוש - 7.5 שנים, 6%			
75%	מקדם התאמה לבינוי חדש על יסן לדירה שבנדון			
7.161%	חלק יחסי ברכוש המשותף			
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב הקודם				117,296 ₪

כפי שעולה מהתחשיב הנ"ל, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- רחוב הפרדס מס' 9 - תת חלקה 15
0021-222' - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

תקציר חוות דעת אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית, ב"כ הוועדה המקומית:

- התובעת הינה הבעלים הרשומים של חלקת משנה 15 בחלקה 294 גוש 6215 ברח' הפרדס 9 בתל אביב (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין קיים בנין מגורים בן 3 קומות טיפוסיות + קומת גג טכנית מעל קומת קרקע בנויה למגורים (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים צפון מערבית בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

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

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל תובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדיון, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 285.3 מ"ר אקו'.
- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 55/768 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעת צוין מפורשות (עמ' 15 לחוות דעת שמאי התובעת), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

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

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעת בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה להם באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות הדירה באישור תכנית 3616א.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א, לתובעת היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה היחסי של הדירה ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- רחוב הפרדס מס' 9 - תת חלקה 15
0021-222 - 3	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

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

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 15 לחוות דעת שמאי התובעת).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבחר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובעת לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הוזהר אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל השבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל השבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבחר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבניה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.**
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעת ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.**
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.**
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.**

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעת

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעת נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים

התוכן	מס' החלטה 06/07/2022
- רחוב הפרדס מס' 9 - תת חלקה 15 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	3 - 0021-222

- לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעת, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה מושא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור בסעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב התכנוני הקודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעת הביא בחשבון היקף זכויות נמוך יותר מכוחה של תכנית 3616א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- בנוסף, שמאי התובעת הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובעת הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.
- מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא 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 לתובעת פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- רחוב הפרדס מס' 9 - תת חלקה 15
3 - 0021-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

חו"ד מה"ע:

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

החלטת הוועדה:

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	3616 א' - רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - - 222-0021	דיון בפיצויים

לדריסת מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה יונתן לוי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל.
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים



פירוט סכום הפיצויים:

600,000 ש"ח

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

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 19 לתביעה):
"תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע".

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית יונתן לוי:

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א - רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - 2022-0021	דיון בפיצויים

בחינת קיומה של פגיעה (לכאורה) בדירה הנדונה, נבחנה ע"י הערכת השווי בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן :

- אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן: "המצב התכנוני הקודם"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות לבניית חדרי יציאה לגג.
- אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית תא/3616א' (להלן: "המצב התכנוני החדש"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים.

לענייננו:

מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובע (לפני הפחתות והתאמות): 8.63 מ"ר.
מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לפני הפחתות והתאמות): 29.64 מ"ר.
 להלן עיקרי הנקודות כפי שעלה מחו"ד:

מצב קודם

בהתאם להוראותיה של תכנית ג' אשר פורטו לעיל ולאור מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדר היציאה לגג ואת יתרת השטח למרפסת גג. הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו כ – 8.18%, ע"פ שטח הדירה מתוך שטח סך הרצפות בבניין. (כמפורט בחו"ד), הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים.

מצב חדש

תכנית 3616 א' מאפשרת בענייננו תוספת בניה כדלקמן: סגירה של קומת העמודים בכפוף לנסיגות, תוספת קומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית. הבעלות בזכויות הנ"ל הינה של כלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף ובענייננו כ – 8.18%, ע"פ שטח הדירה מתוך שטח סך הרצפות בבניין. (כמפורט בחו"ד), הבאנו בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה לבניין קיים. יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

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

אומדן שווי זכויות הבניה במצב החדש				
מהות	שטח בניה (ברוט)	שטח לשיווק	מקדם אקוו'	שטח אקוו'
שטח בניה - קומה נוספת	210.93	190.93	100%	190.93
שטח בניה - מפלס הגג	137.10	117.10	120%	140.52
יתרת שטח - מרפסת גג		73.82	30%	22.15
שטחי הרחבת יח"ד בקומת קרקע		14.83	60%	8.90
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב החדש				
362.49				
אומדן שווי מ"ר מבנה אקוו'				
25,000 ₪				
מקדם התאמה לבימי חדש על יסן				
80%				
כופר חניה - 5 מקומות חניה				
241,580 ₪				
מקדם דחייה למימוש - 5 שנים, 6%				
74.73%				
חלק יחסי ברכוש המשותף				
8.18%				
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב החדש				
428,232 ₪				
אומדן שווי זכויות הבניה במצב הקודם				
מהות	שטח לשיווק	מקדם אקוו'	שטח אקוו'	
חדרי יציאה לגג	69.00	100%	69.00	
יתרת שטח - מרפסת גג	121.93	30%	36.58	
סה"כ שטח אקוו' לבניה במצב הקודם				
105.58				
אומדן שווי מ"ר מבנה אקוו'				
25,000 ₪				
מקדם דחייה למימוש - 7.5 שנים, 6%				
64.60%				
מקדם התאמה לבימי חדש על יסן לדירה שבנדון				
75%				
חלק יחסי ברכוש המשותף				
8.18%				
החלק היחסי המיוחס לדירה שבנדון במצב הקודם				
104,564 ₪				

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א- רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - - 2021-0021	דיון בפיצויים

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

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

התובעים הינם הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלק מחלקה 260 בגוש 6214 ברחוב עמנואל הרומי 9 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

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

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א- רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - - 2021-0022ב'	דיון בפיצויים

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בבנייה ותיקה ומתחדשת של בתי מגורים משותפים, בבניה רוויה, בני 3-4 קומות מעל לקומת קרקע בנויה/מפולשת.

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

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

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

תביעתם של התובעים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובעים"), "חוות דעת שמאי התובעים"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 600,000 ₪.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א- רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - - 0021-22ב'	דיון בפיצויים

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

התייחסות משפטית לתביעה

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א- רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - - 2021-0021ב'	דיון בפיצויים

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

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

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

במסגרת חוות דעת שמאי התובעים נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 283.4 מ"ר א.

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

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א- רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - - 2021-0021ב'	דיון בפיצויים

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

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

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

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

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, על החלקה רשומות מספר חכירות בהתאם לפנקס הזכויות כאשר על פי תנאי השטר המקורי המצוינים בו, "השוכר יהנה מן המושכר באופן חלקי, ביחד עם ביתר המחזיקים מפעם לפעם בנכס באופן חוקי, בכל חלקי הנכס המיועדים לשימוש משותף".

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א- רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - - 2021-0022ב'	דיון בפיצויים

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, אין במקרקעין הצמדות כלשהן.

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

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

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובשטר החכירה, הרי שהן שטח גג המבנה עצמו והן זכויות הבניה על גג המבנה, משותפים לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

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

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

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג,

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א- רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - - 0021-22ב'	דיון בפיצויים

הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א- רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - 0021-22ב'	דיון בפיצויים

תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

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

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

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעים היו

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א - רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - 22-0021ב'	דיון בפיצויים

שייכות זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

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

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

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

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

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א- רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - - 0021-22ב'	דיון בפיצויים

קדמו לו, עניין בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאזכרות בחוות דעת שמאי התובעים לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א- רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - - 2021-0021ב'	דיון בפיצויים

לערבב בניהן.

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

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

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

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעים ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א- רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - - 2021-0021ב'	דיון בפיצויים

התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.

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

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

שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעים

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א- רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - - 0021-22ב'	דיון בפיצויים

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א- רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - - 22-0021ב'	דיון בפיצויים

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

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

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

בנוסף, בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, נפלו בשומת התובעים טעויות בחישוב תוספת השטחים במצב החדש, המקטינות באופן מלאכותי את שווי הזכויות של כלל בעלי הזכויות בבניין (ושל התובעים בהתאמה). בפועל, התכנית מקנה תוספת שטחים בהיקפים גדולים מאלה שחושבו על ידי שמאי התובעים – הן בקומות התוספת והן בקומת העמודים.

סוף דבר

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 3616א- רחוב עמנואל הרומי מס' 9
4 - - 222-0021	דיון בפיצויים

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

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

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

חו"ד מה"ע:
לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	4113 - רחוב הרכב 7, חומה ומגדל 20
5 - 0021-222	מטרת הדיון: בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים

מטרת הדיון: בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים

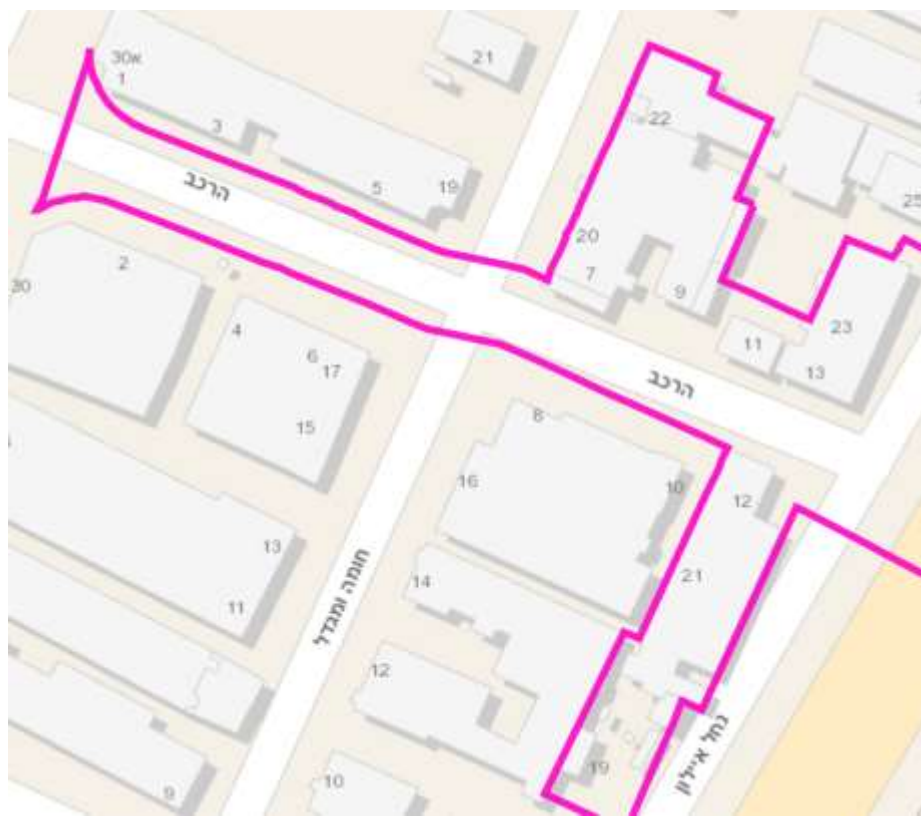
רקע קודם:

בתאריך 10.3.2022 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תא/4113.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7067 חלק מחלקה: 1
כתובת: רחוב הרכב 7, חומה ומגדל 20
תובע: פלקוביץ' יהודה
בא כוח התובעים: עו"ד צבי שוב, עו"ד עידן בן עמי

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
3,328,000 מל"ש

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 4113 - רחוב הרכב 7, חומה ומגדל 20
5 - 2021-0021	מטרת הדיון: בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים אלי יהל):

- חזית המגרש לכיוון רחוב הרכב תופקע וגודל החזית לרחוב חומה ומגדל תקטן
- השטח המופקע יהיה כ- 189 מ"ר.
- התכנית תביא להריסת 109 מ"ר מהמבנה הקיים. בנוסף, יש להתחשב בצורך בתיקון יתרת המבנה לאחר ביצוע ההריסה.

בקשה להארכת מועד - חוות דעת עורכות הדין מיכל דיק ועוז חנגאדי, ב"כ הוועדה המקומית

1. מדובר בחלקה ששטחה הרשום הינו כ-60,000 מ"ר, כאשר החלק התובע עומד לטענתו על 651 מ"ר וטרם בוצע הליך פרצלציה.
2. מדובר בתביעה מורכבת הכוללת חוות דעת שמאית מקצועית ומסמכים שונים.
3. בנוסף, טרם הוכנו תשריטי הפקעה לתכנית.
4. לפיכך, לשם גיבוש המענה הן במישור השמאי והן במישור המשפטי, מבוקשת ארכה בת 240 ימים להגשת עמדה לוועדה המקומית.

חוו"ד מה"ע:

לקבל חוו"ד היועצות המשפטיות לאשר ארכה של 240 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 4113- הרכב 9
6 - 0021-222	בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תכנית תא/4113

מטרת הדיון: בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 8.2.2022 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תא/4113.

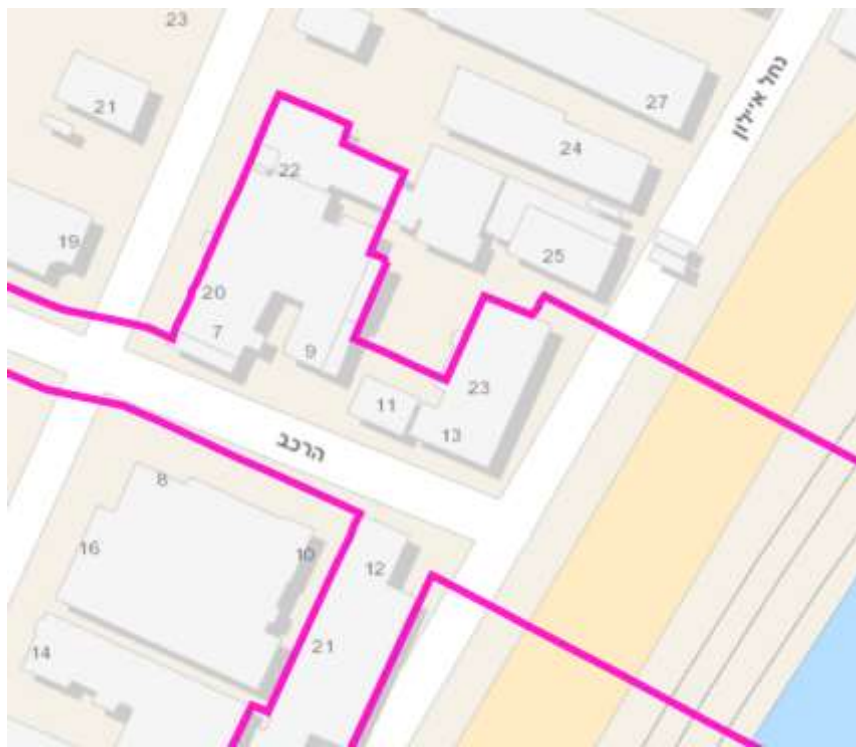
פרטי הנכס התובע:

גוש: 7067 חלק מחלקה: 1

כתובת: רחוב הרכב 9

תובעים: זלוטניק רפאל, שרון זלוטניק פרץ, זלוטניק נועה, זלוטניק רחל, זלוטניק יעקב
זלוטניק יצחק, זלוטניק אברהם דוד
בא כוח התובעים: עו"ד ארי הלל

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
7,830,000 מ"ש

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים אריה קמיל):

צמצום זכויות הבנייה לתעסוקה/משרדים ומגורים.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	- 4113- הרכב 9
6 - - '222-0021	בקשה ואורכה במתן החלטה בתביעת פיצויים עקב אישור תכנית תא/4113

בקשה להארכת מועד - חוות דעת עורכות הדין מיכל דיק ועוז חנגאדי, ב"כ הוועדה המקומית

5. מדובר בחלקה ששטחה הרשום הינו כ-60,000 מ"ר, כאשר החלק התובע עומד לטענתו על 514 מ"ר וטרם בוצע הליך פרצלציה.
6. התובע התבקש להשלים מסמכים לצורך הוכחת זכאותו להגשת תביעה ומיקום המקרקעין בחלקה, נכון למועד כתיבת שורות אלו טרם נתקבלו המסמכים הנדרשים.
7. מדובר בתביעה מורכבת הכוללת חוות דעת שמאית מקצועית ומסמכים שונים.
8. בנוסף, טרם הוכנו תשריטי הפקעה לתכנית.
9. לפיכך, לשם גיבוש המענה הן במישור השמאי והן במישור המשפטי, מבוקשת ארכה בת 240 ימים להגשת עמדה לוועדה המקומית.

חו"ד מה"ע:

לקבל חו"ד היועצות המשפטיות לאשר ארכה של 240 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

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

הרצל 53

מיקום:

מרחב סונול חכמי:

מערב: רחוב מנחם בגין

צפון: רחוב 1185 ומרחב יצחק שדה(חסן ערפה)

מזרח: חלקה 25 בגוש 6950 בהמשך רחוב יגיע כפיים

דרום: רחוב דוד חכמי

הרצל 53:

גוש 8987, חלקה 3-2, 30

סמטת אלוף בצלות

ממערב: רחוב הרצל

ממזרח: רחוב השוק

מרחב סונול דוד חכמי



הרצל 53



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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 10.735 מ"ר

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

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

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

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

בעלות:

מרחב סונול חכמי:

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

הרצל 53:

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

מצב השטח בפועל:

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

מרחב סונול דוד חכמי:

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

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

הרצל 53:

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

מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב שבח תא/9108 (30/09/2020)

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

החזון במדיניות

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

תכנית המתאר תא/5000:

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



תכניות תקפות:

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	507-0592873 תא/מק/4679 - מרחב סונול חכמי והרצל 53
70021-222' - 7	דיון בהתנגדויות

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

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

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

מצב תכנוני קיים :

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

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

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

תשריט מצב קיים מרחב סונול חכמי



תשריט מצב קיים הרצל 53:



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

מצב תכנוני מוצע:

מצב תכנוני מוצע במרחב סונול חכמי:

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

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

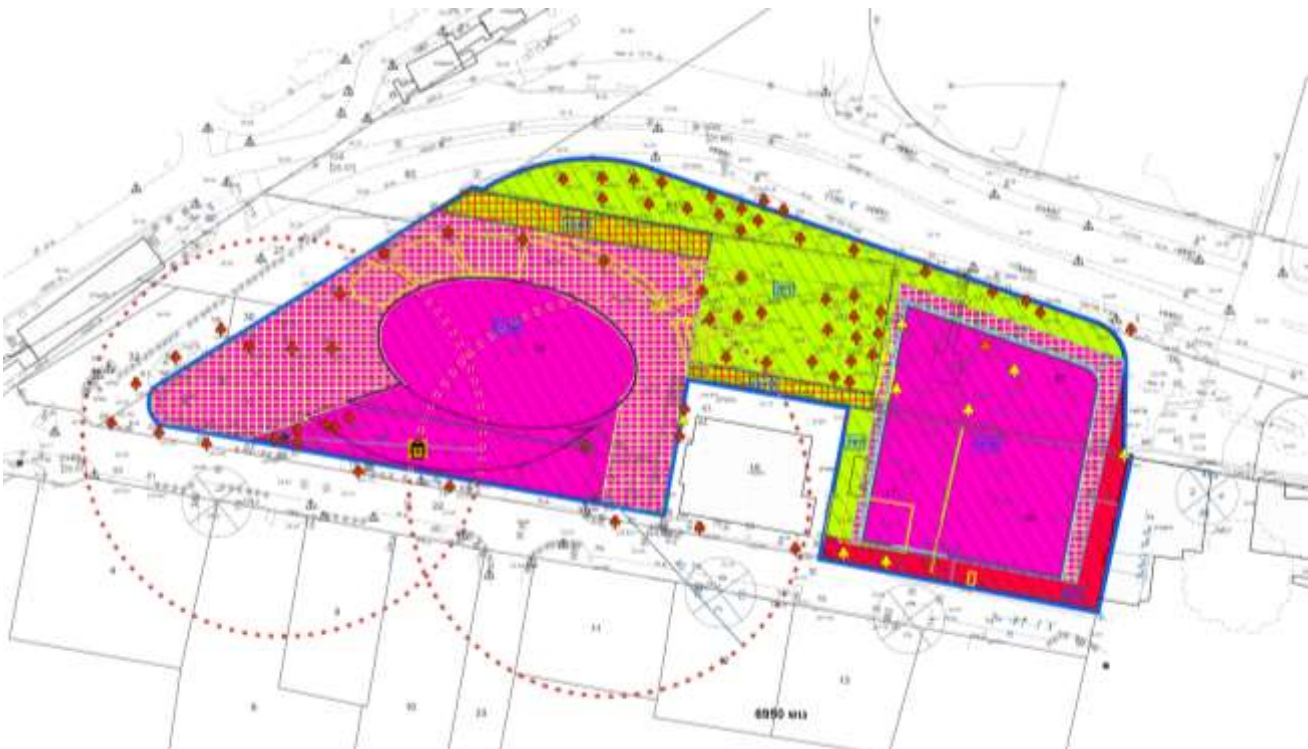
התכנית מציעה תוספת מגדל בשימוש למשרדים, מסחר ושטחי ציבור בנויים, פיתוח המרחב הציבורי בסמוך למגדל סונול הקיים, הרחבת רחוב יגיע כפיים ודוד חכמי וניוד זכויות ממבנה לשימור ברחוב הרצל 53 כתועלת ציבורית, בהתאם להוראות תכנית המתאר.

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

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

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

תשריט מצב מוצע מרחב סונול חכמי:





תשריט מצב מוצע הרצל 53:



איחוד וחלוקה בהסכמה:

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

מטרות התכנית:

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

עיקרי הוראות התוכנית:

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

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

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

שימושים במרחב סונול חכמי:

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

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

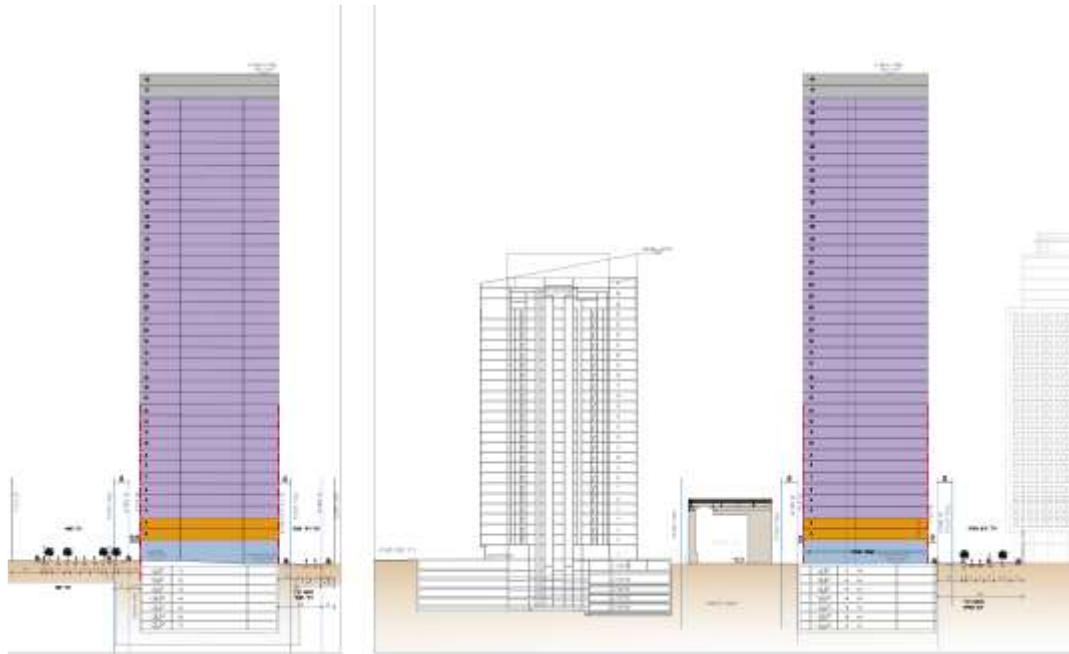
עבור תאי שטח 101A ו- 101B בנוסף לשימושים שלעיל:
בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים הכוללים בתחום התכנית יותר שימושי מסחר 2, בידור ופנאי, לרבות אולם מופעים, ברים, דיסקוטקים, קולנוע, אולמות שמחה, מוזיאון וכדומה.
פעילות זו תותר במפלס הקרקע, קומה ראשונה, קומה שניה וגם בתת הקרקע ותקבע במסגרת תכנית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

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

גובה ומספר קומות במרחב סונול חכמי:

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

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



קווי בנין

עבור המגדל המוצע בתא שטח 101A :

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

צפוני – 3.5 מ'

דרומי – קו בניין 0

מערבי – 2 מ'

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

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



חזית מסחרית:

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

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

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

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

שטח מרפסות:

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

מלונאות:

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

תכסית:

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

זכויות בניה:

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

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

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

מבטים מרחוב בגין:





מבט מרחוב 1185:



שטחים ציבוריים בנויים:

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

במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם וגובה הקומות.

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

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

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

תועלת ציבורית

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

רישום שטחים ציבוריים:

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

פיתוח המרחב הציבורי:

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

תכנית פיתוח מרחב סונול חכמי



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

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

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

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

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

עצים:

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

זיקת הנאה:

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

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

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

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

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

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

תנועה וחניה:

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

חניה עבור המגדל המוצע בתא שטח 101A:

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

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

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

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

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

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

חניית אופניים ואופנועים בהתאם לתקן.

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

מרתפים:

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

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

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

טבלת השוואה:

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

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

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

* מעל הכניסה הקובעת

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

* מעל הכניסה הקובעת

זמן ביצוע:
שוטף.

התייעצות עם הציבור:

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

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

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

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חנות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0592873 תא/מק/4679	שם התכנית מרחב סונול - חכמי והרצל 53	מגיש התכנית בנינו רובינשטיין בע"מ, "תובור" סאגר כח אדם מקצועי ומוני בע"מ, מכשירי תנועה בע"מ	שם התכנית מרחב סונול - חכמי והרצל 53
זיהוי חלקי שטח והחלוקה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מוטאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ תכנית כוללת בשטח התכנית
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדת מחוזית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

עמ' 69

עמ' 70

+ עבור מגרש 101 בהתאם למאותר על פי תכנית המתאר מתוך שטחים אלו עבור תא שטח 101B על פי תכנית מאושרת והיתר מאושר	סעיף 3.1.5 (א)	בכל שטח העיר אזור תכנון 602 בגספת אזורי ומתחמי התכנון אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להשטת המונים	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+ סחייכ 42 קומות (ק.ק.) גבוהות 39 קומות ובנוסף 2 קומות למתקנים טכניים – בכפוף למגבלות גובה רגליים התכנית נובלת בממנה לשמור בניין ציבורי + סעיף 4.2.2 (א) (3) המרשי גובה סעיף 4.2.2 (ב) תנאי להפקדת תכנית תכולת בינוי העולה על 20 קומות יהיה צורך של הממשלבים הבאים: (1) נספח בינוי עירוני אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח; בינוי מאפייני טיביות; נצפות; חומרי בניה וגמר; (2) נספח תחבורה; (3) נספח תשתיות; (4) נספח אקלימטי/סביבתי; על פי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומה סימסית לא יעלה על 3.6 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. +	סעיף 4.2.2 (א) (3) המרשי גובה סעיף 4.2.2 (ב) תנאי להפקדת תכנית תכולת בינוי העולה על 20 קומות יהיה צורך של הממשלבים הבאים: (1) נספח בינוי עירוני אשר יתייחס, בין היתר, להיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח; בינוי מאפייני טיביות; נצפות; חומרי בניה וגמר; (2) נספח תחבורה; (3) נספח תשתיות; (4) נספח אקלימטי/סביבתי; על פי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומה סימסית לא יעלה על 3.6 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.	מסי קומות מירבי עפיו נספח העיצוב 40 קומות העירוני: 602 קומות	קביעת גובה תכנית הוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיביות' וכליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2)
+ קיים נספח נעים בוגרים בהתאם לסעיף 4.2.4	4.2.3 (מרווח בין קו בניין לנפול מגרש) 4.2.4 (נעים בוגרים)	כלל שטח התוכנית אזור תכנון 602 בגספת אזורי ומתחמי התכנון אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להשטת המונים	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נספחות ועצים.
תואם חוות דעת הייעוץ לתכנון אסטרטגי.	4.1.1	לפי תשריט אזורי ייעוץ: אזור תעסוקה מטרופוליטני (סעיף 3.3.2) התראה: אזור תעסוקה סמוך להשטת המונים	הקצאה לגרבי ציבור - סעיף 4.1.1 חומרה ותחליט להקציד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חמרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
לפי התכנית כוללת ניוד וכויות ממגרש עם מבנה ציבור בהרצל 53	לפי	בכל שטח התוכנית	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 והוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למסידות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שעקב בנין סמל מוסד ציבורי עירוני

אשר קבעו לשימור בתכנית שטחי ציבור פלורנטין תא/3847. חתבנית אינה משנה את השימושים וזכויות הבניה במגרש זה.			חדישי או בגין סמול של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש חמויעד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות
+ התכנית כוללת שינוי מיקום השינוי בסדר גודל דומה ובאופן איכותי יותר ומאפשר גישות למגרש הציבורי מדרום לתכנית.	3.6.1 מרחב ציבורי 3.6.1 ד לא תופקד תכנית המשנה את ייעודו של מגרש, מיועד לטח ציבורי פתוח ליעוד אחר, אלא אם באותה התכנית המשנה את ייעודי הקרקע... והבטחו ככל תיומן שטחים תלופים. בעלי גודל ורמת אסוקטיביות דומה ובפרסת עירונית מאוונת. 3.6.14 רחוב מקומי	למי תשריט אזורי חיעוד רחוב מקומי	3.6.1 קביעת חוראות למרחב הציבורי סקופים 3.6.18 - 3.6.1 חחוראות נוגעות למנון אזורים הסטוגדים תחת התגלית 'מרחב ציבורי' שסיה פתוח מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי,
+ בנוסף, התכנית מקבוח כ-32 מיר לטובות תרחבת רחוב יגיע כפיים רחוב מקומי כך שדוחב המדרכת 8 מ' וכן וחורבות. רחוב דוד חכמו - רחוב מקומי כך שדוחב המדר'כח 5.5 מ'.			
התכנית כוללת גיור זכויות ממגרש עם מבנה ציבורי בחרצל 33 אשר קבעו לשימור בתכנית שטחי ציבור פלורנטין תא/3847. חתבנית אינה משנה את השימושים וזכויות הבניה במגרש זה.	4.3.3 הנחיות לשימור	מבנה או אתר לשימור: הכליכים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לביתם חוראת לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	שימור - סקופ 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)

+ פיתוח שביל האופניים ברחוב בגין וברחוב 1185 משטת במסגרת תכנון פרויקט שדרת חקריה. לתכנית מצורפת חווידי תחבורתית. בוטל פיתוח של תכנית זו מסומנת הקצאה לדרך מוגשת לנתיב הרכבת רחוב יגיע כמים-דרך מקומית וכן הקצאה לרחוב דוד חכמי - דרך מקומית. התכנית נוגלת בקו מתניין ברחוב בגין ותואמת את תנאי הקו האדום והירוק של תוכנית חקלא. במסגרת שטח 101.3 תכן החזית עפ"י תכנית מאפשרת וחבנוי במפלג. במסגרת שטח 101.4 - תכן חזית על פי המדיניות חזיריות.	3.8 3.8.1 (ג) שביל אופניים 3.8.1 (ח) חוות דעת תחבורתית 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.4 קווי מתניין 3.8.7 תכן חניה	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מסורפוליטי. (סעיף 3.3.2) חתירות אזור תעסוקה מסורפוליטי (לחסיט המונים) לפי נספח התחבורה: קווי מתניין, דרך עורקית עירונית / דרך מקומית	3.8 תוראות למיכנון תחבורה - כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לטשאים תבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתניין (3.8.4) תכן חניה (3.8.7)
+ תואם חווידי סביבתית ותוכנית עיצוב אורייכלי ופיתוח כתנאי לחיתר	4.4.1 (א): תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בינוי ירוק תבא לחיתר תחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	4.4 סעיף - איכות סביבה - תגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בינוי ירוק (4.4.3) תחיות מרחביות (4.4.4) תנאים למפקדה (4.4.5) תסמכות לסטות מוראות סעיף 4.4 (4.4.6)
+ קיים נספח תשתיות מים, ביוב, גז, וחיול מו גר. תתכנית מתחברת לתשתיות קיימות וכוללת תוראות לגבי תנאים לחיתר בניה.	תכנית נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) (ב) (ג) 4.6.5	בכל שטח התוכנית	4.6 תשתיות - מרק תשתיות כולל תוראות בטשאים תבאים: מגרש המועד לתשתיות (4.6.1) תחיות כלליות לתכנית תכניות (4.6.2) ייקור (4.6.4) ביוב (4.6.5)

הצהרה והחתימה של התובע/ת בניתי את סוגיית התביעה של התביעה לעיל, ומצאתי כי התביעה היא בטעות ו/או מקומית/מוזרה, (מחקה את המיותר) במסמך בסעיף (א) בטופס זה.	
שם וטעם משפחה תאריך	מספר ת.ז. חתימה
24.10.2021	2438976-9

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי



מצב תכנוני נכנס (לפי דראפט):

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

מצב תכנוני מוצע:

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

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

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

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

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

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

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



עיריית תל-אביב-יפו
מנהל הנדסה
היחידה לתכנון אסטרטגי

3. המלצות

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

4. תועלות ציבוריות

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

המלצות לתועלות ציבוריות בתכנית

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

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

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

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

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

חוות דעת סביבתית:

ממאי 2020

סקר היסטורי אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה בתאריך 4.2.2021

רונת טורק - איכות הסביבה ותכנון סביבתי, ניהול פרויקטים וייעוץ



תמצית מנהלים

תמצית מנהלים

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

מסקנות עיקריות לנושא חשיפה לשמש:

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

מבנים בסביבה בתחום הצל – 43 מבנים

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

שטחים פתוחים בתחום הצל – 2 שצ"פים

- שטחים פתוחים עומדים בקריטריונים לחשיפה לשמש.

מסקנות עיקריות לנושא שדה זרימת רוח:

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

מפת אזורי הבדיקה:



ניתוח תוצאות הבדיקה

מפלס הקרקע

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

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

חוות דעת תחבורתית:

20.10.2021
33-06/2259/21

לכבוד
צוות תכנון מרכז
עיריית תל-אביב

א.ג.נ.,

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

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

1. רקע:

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

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

2. תקני חניה:

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

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

3. נגישות וחניונים:

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

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

4. מערך תנועה היקפי:

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

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

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

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

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

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

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

5. תחבורה ציבורית:

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

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

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

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

בכבוד רב,

עירד שרייבר

העתק: מר אלון סיגלר - אגף התנועה

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

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

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

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

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

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

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

אסף הראל: מה החישוב של הזכויות שמניידים, איך 1200 מ"ר הפכו ל-4000 מ"ר? והאם הבעלים של המגרש המוסר הוא פרטי

אורלי אראל: הזכויות הם פרטיות והבעלות היא עירונית.

אסף הראל: האם יש סעיף 197?

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

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

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

שירה ספוקויני: בגלל יעוד הקרקע התקף.

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

אורלי אראל: כן

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

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

אסף הראל: זה אותם בעלים שני מגדלים?

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

רחל פלר: אלו לא אותם בעלים.

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

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

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

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

מלי פולישוק: הוא יכול לעשות הרבה דברים

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

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

אסף הראל: אם היזם ירצה לנהל איזשהו מו"מ על שימוש גם במגדל של סונול אנחנו פתוחים למו"מ.

מלי פולישוק: יש כאן חו"ד סביבתית היא מתייחסת לצל ורוח היא לא מתייחסת לזיהום אוויר קרקע אחרי הכל היתה שם תחנת דלק והיו שימושים לא נקיים מדוע אין התייחסות לזיהומים?

גיל רובינשטיין: יש בדיקת קרקע וחוו"ד שאושרה התנאי היה לעבור את המשרד לאיכות הסביבה עם בדיקה של הקרקע. הדו"ח אישר מה צריך לעשות קדימה כדי שהקרקע תנוקה מהמזהמים שיש.

נמצא במקום מסוים צריך לעשות בדיקה נוספת אם יהיו מזהמים המתווה אושר ממשרד איכות הסביבה.

מלי פולישוק: יש זיהום או אין יעשו או עשו?

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

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

התוכן מס' החלטה 06/07/2022 7 - 0021-222	מס' החלטה 06/07/2022 7 - 0021-222
---	--

למרתפים. בנוסף בשלב תוכנית העיצוב הם התחייבו לעשות בדיקות בנושא איכות אוויר בגלל ההשפעה של תחנת הדלק על הסביבה.

דורון ספיר: יש לנו נוהל בדיקות קרקע לגבי תחנות הדלק.

טל מלץ: אנחנו מבקשים לתקן נוסח שווי קרקע ויחס המרה עבור ניוד משימור ודברי ההסבר לתוכנית, וכן תנאי להפקדה בפועל התייחסות ותיקון סימון קו בניין תת קרקעי בהוראות, בתשריט בנספחי הבינוי של התכנית.

דורון ספיר: מה המשמעות של התיקון

טל מלץ: תיקון של השווי קרקע ויחסי המרה.

דורון ספיר: השווי נשאר כמו שהוא?

טל מלץ: כן אבל יש טעות שרשום שווי קרקע ומסומן יחס המרה. אפשר להוריד את סעיף 2.

הראלה אברהם אוזן: סעיף 2 יורד

דורון ספיר: מאושר פה אחד

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

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

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

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

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

פרטי תהליך האישור:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה לתכנית התנגדות יזם וכן התנגדות נוספת:

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

פירוט ההתנגדות דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

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

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

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

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

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

הערות הוועדה המחוזית יתוקנו במלואן.

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

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

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

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	תא/תעא/צ/521(2) - עדכון תכנית עיצוב הרחבת בית הספר עירוני ד
8 - 0021-222'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

קרקע: תכנית עיצוב זו תהווה עדכון לתכנית עיצוב מאושרת "תא/תעא/צ/521(1) – הרחבת בית הספר עירוני ד" אושרה בדיון הוועדה המקומית 20-0001ב' דיון מס' 4 ביום 15/01/2020. השינוי כולל התאמת למיקום וצורת שער הכניסה הראשי, הריסה/בניה, התאמה פרוגרמטית/שימושים במגרש ואינו מהווה שינוי לקו הכחול.

מיקום: הצפון החדש החלק הצפוני, מתחם מבני ציבור, מזרחית לרחוב וייצמן, דרומית ליהודה מכבי, צפונית לבני משה, מערבית להרב הצעיר.

כתובת: וייצמן 74, תל אביב יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6212	מוסדר	חלק	670,669	1123,668

שטח התכנית: 8.950 דונם

מתכנים:

אדריכל תכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: עד אדריכלות

יועץ בנייה ירוקה: גרינר קיימות ובנייה ירוקה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית תל אביב -יפו

מצב השטח בפועל:

מרחב ציבורי במגרש ביעוד מבני ציבור. המגרש כולל את מתחם ב"ס עירוני ד', בית הספר כולל 22 כיתות אם, חדרי מעבדה, אולם ספורט, חדרי עזר וספת. מבנה בית ספר ראשי, מבנה מעבדות בחלק הדרום מזרחי של המגרש, ומתחם מגרשי ספורט בחלקו הצפוני של המתחם.

מצב סטטוטורי קיים:

תכנית תא/521 – "תכנית מפורטת 512" התכנית המגדירה את יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	תא/תעא/צ/521(2) - עדכון תכנית עיצוב הרחבת בית הספר עירוני ד
8 - 0021-222	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון המוצע כולל הרחבת בית הספר. האגף הצפוני יכלול 10 כיתות אם וכיתת חינוך מיוחד, ספרייה, אודיטוריום, אולם ספורט, חדר כושר, חדרי עזר וספח, בהתאם לפרוגרמת משרד החינוך. מסחר בקומת הקרקע בחלק הצפון מזרחי. על פי הנחיות חח"י מתוכנן מרכז אנרגיה דרום מזרחית למגרשי הספורט הקיימים. פיתוח חצר ביה"ס הכולל מגרשי ספורט, חניות אופניים ואזורי התכנסות ושהייה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 4 קומות.
גובה: כ- 23.50 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
תכסית: כ- 14.5% (כ-1298 מ"ר), יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.
יתוכנן מרכז אנרגיה תת קרקעי עפ"י דרישות חברת חשמל והיועצים. תכנון יאושר במסגרת ההיתר.

קווי בניין:

קו בניין לכיוון מערב רחוב וייצמן, דרך: 0 מטר
קו בניין לכיוון דרום רחוב בני משה: 0 מטר
קו בניין לכיוון מזרח רחוב הרב הצעיר: 0 מטר
קו בניין לכיוון צפון רחוב יהודה מכבי: 6 מטר

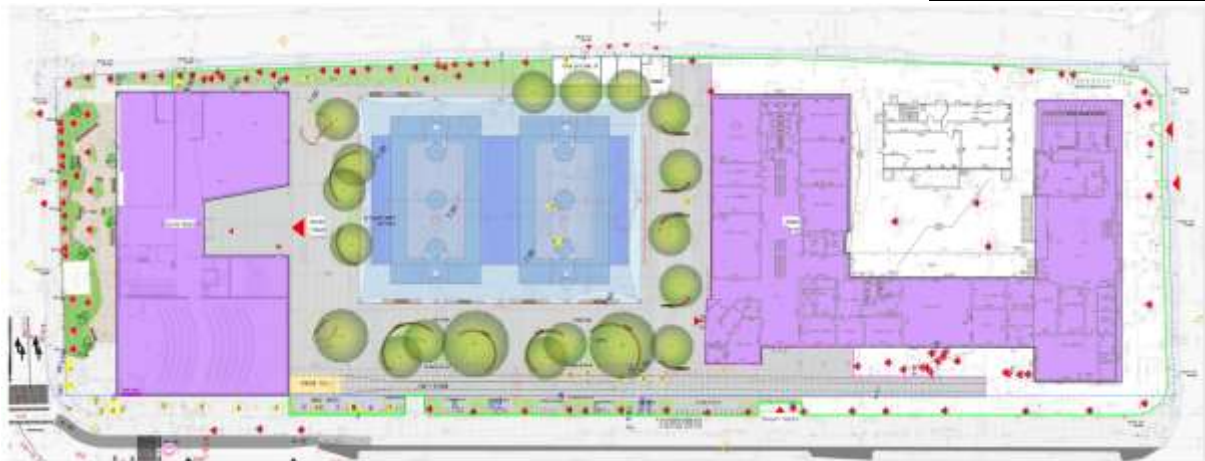
טבלת נתונים:

מותר - צ'	מצב קיים + מוצע	מצב מוצע	הריסה	מצב קיים	נתונים	
					אחוזים	סה"כ זכויות בנייה
400%	91.80%	43.90%	-21.40%	69%	מ"ר	שטח עיקרי
35,800	8,222	3,933	-1,923	6,212	מ"ר	שטח שירות
	7,972	3,683	-1,923	6,212	מ"ר	מרפסות
	250	250	0	0	מ"ר	קומות
	790	790	0	0	מ"ר	גובה
10	4	4	3	4	מטר	תכסית
40	23.5	23.5	כ-13	10.79	מ"ר	
5,370	3,294	1,298	-1049	3,045	אחוזים	
60%	36.80%	14.50%	-11.70%	34%		

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – המבנה הינו בן 4 קומות.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים : גובה המבנה המתוכנן כ-24 מ'.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – טיח, בטון, אלומיניום, HPL זכוכית.

ב. מרפסות – מרפסות המבנה תהיינה מקורות ע"י הקומות שמעליהן, או ע"י תאים פוטוולטאים, מפרשי הצללה ופרגולות, המעקות יתוכננו ממסגרות בשילוב גדר בנויה.

ג. שילוט- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ד. חזית חמישית

מערכות: מערכות טכניות לא תכלוטנה מעבר למעקה הגג. במידה ויהיו מתקנים טכניים על הגג כגון מעבים, תתוכנן הסתרה בשל נראות מבנייני המגורים הסמוכים, הגבוהים ממבנה זה.
גג פעיל: מתוכנן גג פעיל בקומה ד סמוך לחדר כושר ואולם ספורט, הגג ישמש כחלק מחצר ביה"ס. העלייה לגג תתוכנן עפ"י הנחיות בטיחות ונגישות.
הגג יחופה בפרט גג הפוך בגוון בהיר על פי הנחיות היחידה לתכנון בר קיימא.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות: כניסה ראשית למתחם ביה"ס מרחוב וייצמן ללא ששינוי, הכניסה למבנה מדרום מחצר ביה"ס. כניסה לחזית המסחר תתאפשר מכיוון צפון מרחוב יהודה המכבי במפלס הולכי הרגל. הכניסה לחלל בית הספר תהיה מתוך חצר בית הספר וממפלס הפיתוח.

1.4 נגישות הבקשה להיתר תעמוד בתקנות הנגישות התקפות ותיתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות. המבנה כולל מעלית נגישה.

1.5 מערכות

א. תאים פוטו-ולטאים: המבנה יכלול הכנה למערכת תאים פוטו-ולטאים ע"ג הגג העליון.

ב. מערכות מיזוג אויר – ימוקמו בגג המבנה ויוסתרו ע"י מעקה גג. מערכות מיזוג של האודיטוריום יתוכננו בתחתית המושבים.

התוכן ____ - תא/תעא/צ/521(2) - עדכון תכנית עיצוב הרחבת בית הספר עירוני ד דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 06/07/2022 8 - 0021-222
--	--

- ג. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – מתוכנן חדר אשפה כחלק מהמבנה מרכז האנרגיה ומתואם עם מח' התברואה של עיריית תל אביב יפו הפינוי יבוצע מרח' הרב הצעיר באזור זה מתוכננת אבן שפה מונמכת.
- ד. **תאורה** – תאורה היקפית תמוקם ע"ג המבנה.
- ה. **כיבוי אש** – ברזי סניקה כחלק מגמל המים יתוכננו בנישות ייעודיות ע"פ הנחיות יועץ בטיחות באישור כיבוי אש.
- ו. **פילרים ומתקנים טכניים** יתוכננו כחלק ממבנה בית הספר או כחלק מהגדר. – נישא.
- ז. **מרכז אנרגיה** – יתוכנן חדר תת קרקעי כחלק המזרחי של המתחם עפ"י הנחיות חח"י.
- 1.6 **הנחיות אקוסטיות** – המבנה יתוכנן ויאושר ע"פ הנחיות יועץ אקוסטיקה באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.
- 1.7 **בניה בשלבים** – תתאפשר בניה בשלבים בהתאם לצרכים העירוניים ובאישור מה"ע.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים

התכנון כולל שטח פתוח לרווחת הציבור לכיוון רחוב יהודה מכבי בצד הצפוני של החלקה לשימוש הציבור. בהיקף המבנה מתוכננים מעברים ציבוריים מרוצפים המאפשרים מעבר בין רח' ניסים לבין רח' טולדנו ושצ"פ ממערב, שלא יפחת מ-2 מטרים. מעברים אלו ללא גידור או הפרעה למעבר ושהות הציבור

2.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- תכנון מגרשי ספורט חיצוניים וחצרות בית ספר.
- **מי נגר** – מינימום חלחול טבעי 15% משטח המגרש
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** – עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שינטעו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.

3. מאפייני בניה ירוקה

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

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

ב. **ניהול מי נגר** התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב-20% לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-5).

ג. **דו"ח תרמי עירוני** דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:
צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי

ד. **ריצופים** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי (Solar Reflecting Index) - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	תא/תעא/צ/521(2) - עדכון תכנית עיצוב הרחבת בית הספר עירוני ד
8 - 0021-222'ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. תנועה: התכנית כוללת הסדרי פריקה וטעינה עבור חלקי המסחר, והסדרי פריקה וטעינה ורכב תפעול, לרבות חניה תפעולית עבור בית הספר בהתאם למצב הקיים, מרחוב הרב צעיר, מתוכננת גישה לפינוי מאצירת האשפה, תקן החניה לאופניים בתחום המגרש יהיה בהתאם לתקן תקף בזמן ההיתר, יתוכננו מקומות חניה לאופניים גם מחוץ למגרש בית הספר, גישה לאופניים קיימת בשביל קיים ברחוב ויצמן. תקן החניה המומלץ לרכב ממונע בתחום הקו הכחול של התכנית יהיה תקן אפס.

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית: יתר הנושאים שאינם מפורטים במסמך זה, יחולו עליהם הנחיות מרחביות לרובע 3-4 בעת הוצאת ההיתר

חוות דעת משותפת: (מוגש על ידי מחלקת תכנון עיר-מרכז ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב לעדכון תע"א להרחבת בית הספר עירוני ד', תקן מומלץ לחניה במגרש הנו תקן חניה אפס, חניות האופניים יהיו לפי תקן חניה התקף בזמן ההיתר, תתאפשר כניסת רכב תפעולי וחניות תפעוליות במגרש בית הספר, כניסה מרחוב רב צעיר.

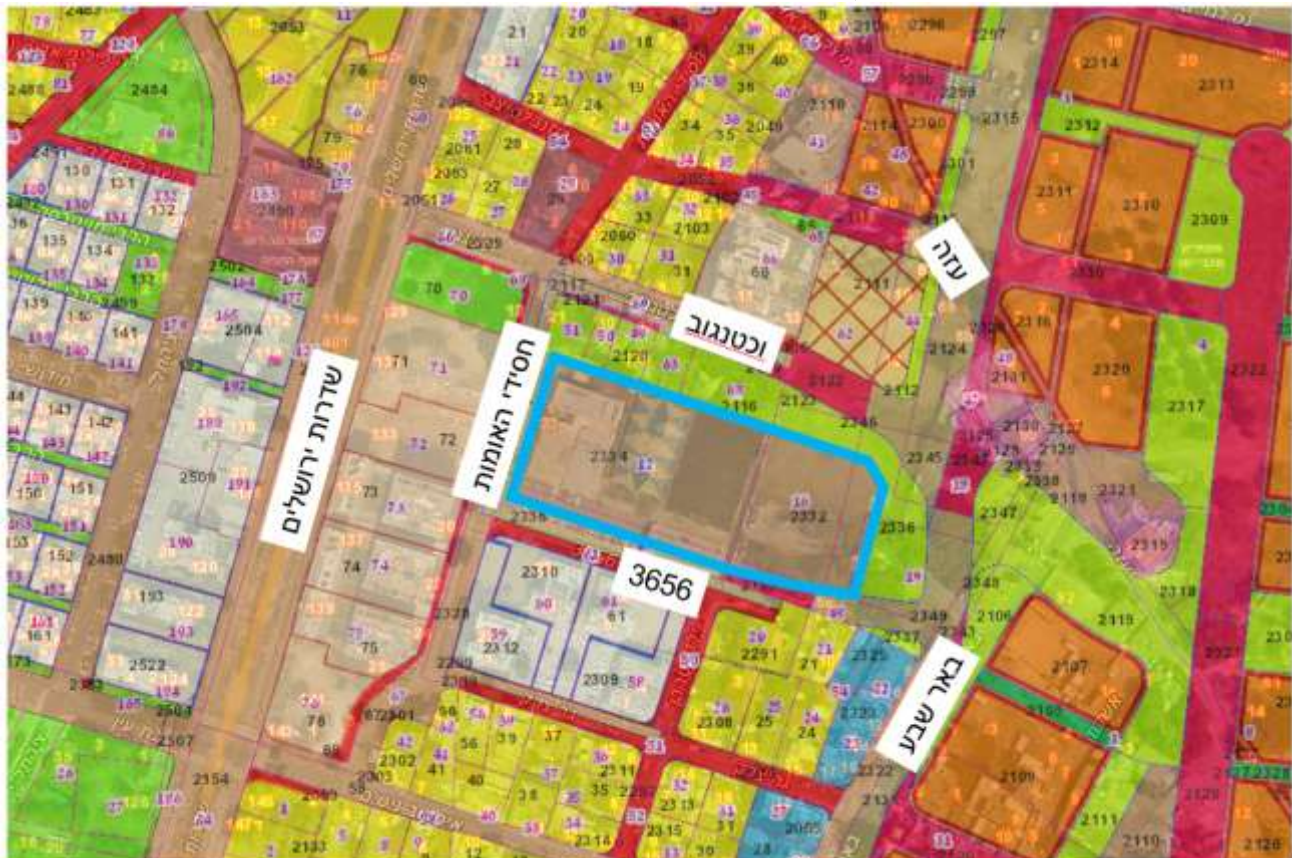
מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	תא/תעא/צ/2728(1) - קאנטרי בית צ'רנר
9 - - 0021-222	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

הסבר כללי:

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למרכז קהילה וספורט חדש בשכונת מכבי-יפו, הכולל בריכות שחיה, חדר כושר, אולם ספורט, חדרי חוגים, ספריה, מועדון ילדים וקשישים, בית קפה וחללים נוספים לפעילות חברה וקהילה.

כתובת: חסדי האומות 23 – ילדי טהרן 1, תל אביב – יפו.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7073	חלק	שב"צ		49, 48, 19, 17, 16, 12

שטח התכנית: כ- 9.44 דונם (מגרשי ייעוד קרקע: 2332, 2334)

מתכננים:

אדריכל התכנית: וינשטין ועדיה אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: שריג וקסמן אדריכלים
יועץ בניה ירוקה: ויטל הררי מתכננים ויועצים בע"מ
יועץ תנועה: אדם הנדסה

יזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות: עיריית תל אביב-יפו

מצב השטח בפועל:

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	תא/תעא/צ/2728(1) - קאנטרי בית צ'רנר
9 - 0021-222ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

על האתר בנוי כיום מרכז קהילתי "בית צ'רנר", המשמש למגוון פעילויות קהילתיות כולל חדר כושר, גיימבורי, חדר חוגים ועוד.
בתחום המגרש: מגרשי ספורט פתוחים, סככות צל, ומבנה חדר הלבשה ישן, באתר מספר עצים בוגרים, סקר עצים מוצג בסוף המסמך. באתר קיים מבנה לא מוסדר בפינה הדרום מזרחית.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- המגרש הנידון הינו חלק מתב"ע תא/2725 מכבי יפו. יעוד המגרש ציבורי.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"
- מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

מצב תכנוני מוצע:

- מתוכנן מרכז ספורט וקהילה עבור תושבי יפו.
- הגישה המרכזית לציבור תהיה מהשצ"פ הצפוני המתחבר לרחוב חסידי האומות ולדרך חדשה המתוכננת ממזרח לאתר.
- המבנה הינו בן 2 אגפים:
- אגף 1 הינו בן קומה אחת ובעל דופן מלווה לשצ"פ הצפוני עם גג ירוק. האגף כולל כניסות למבנה ולקאנטרי, בית קפה, וחדרי הלבשה לתקופת הקיץ בה תתקיים הפעילות של הבריכה החיצונית.
- אגף 2 הינו בן 3 קומות ובעל חזית מלווה לרחוב חסידי האומות וחזית לשצ"פ הצפוני, קומת מרתף וקומה טכנית תחתונה. המבנה כולל בריכת חורף, ספריה, כיתות לימוד, מועדון ילדים, גיימבורי, סלון אורבני, חדרי חוגים, ח. כושר, מועדון קשישים, בקומה השלישית אולם ספורט, בגובה של כ 10 מ'.
- התכנון הינו בתכנית מינימלית כדי לאפשר מקסימום שטחים פתוחים לקאנטרי, ולאזורי בריכת החוף. בנוסף הוגדר בחלקו המזרחי של האתר שטח של כ 2 דונם שיאפשרו, אם וכאשר יידרש על ידי העירייה, בנייה נוספת המנצלת את יתרת השטחים המותרים לבנייה ע"ג המגרש ע"פ תוכנית צ'.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: סה"כ 3 קומות + קומת מרתף + קומת מרתף טכני.
גובה: כ 22.24 מטר.
תכנית: כ- 2,462 מ"ר.
קווי בניין:
קו בניין צפוני לכיוון השצ"פ: 0 מטר, קו בניין מערבי לכיוון חסידי האומות: 0 מטר
קו בניין דרומי לכיוון רח' 3956: 0 מטר, קו בניין מזרחי רח' באר שבע: 0 מטר

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים (להריסה)	מצב מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	18%	83.5%	400%
גובה	כ- 1,700 מ"ר	כ- 7,884 מ"ר	37,766 מ"ר
קומות	3 + מרתף	3 קומות + 2 מרתף	
מטר	כ 11.36 מ'	כ 22.24 מ'	
תכנית במ"ר	כ- 1,200 מ"ר	כ- 2,462 מ"ר	

שלביות:

לא תוכננה שלביות בנייה. מתוכננת הכנה לתאים פוטו וולטאים על גג המבנה. התכנית כוללת שטח של 2 דונם בחלקו המזרחי של האתר, שבמקרה הצורך יוכל להיגרע משטח הקאנטרי ולשמש לפיתוח עתידי נדרש.

הדמיות המבנים



מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	תא/תעא/צ/2728(1) - קאנטרי בית צ'רנר
9 - 0021-222ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

תכנית פיתוח

תכנית פיתוח שטח / קרקע מפלס +0.00



גובה המבנים בפרויקט, מספר קומות ומפלסים

יחסית לרחובות ולשצ"פ המקיפים את האתר יש לבניין שני גבהים:
צפונה, יחסית למפלס ה 0.00 שלו, מירב הבניין בגובה של 5.12 מטר (קומה 1), וחלקו הגבוה בגובה של 22.24 מטר (3 קומות). לכיוון מערב ולכיוון דרום הגובה הוא 22.24 מטר (3 קומות).
לכיוון מזרח אין בינוי אלא פיתוח שטח בלבד.
כמו כן, יש קומת מרתף המשמשת כבריכת שחייה בגובה של -3.84 מטר ואזור טכני, בגובה של -8.00 מטר.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- חומרים** – שלד וקירות בטון וויטרינות מזוגות. חומרי החיפוי יהיו טיח ו/או בטון אדריכלי.
- מרפסות** – מסביב לחזיתות הבניין המרכזי יהיו מרפסות עם מעקות בנויים שמטרתן היא: לספק הצללה לחזית דרומית, מערבית ומזרחית. לאפשר גישה נוחה לניקיון היקף הקירות המזוגג.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	תא/תעא/צ/2728(1) - קאנטרי בית צ'רנר
9 - 0021-222ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

לאפשר פעילות חוץ בהמשך ישיר לחדרי החוגים, אולם הכושר ואולם הספורט.

ג. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:

- כמתואר בסעיף ב' לתת-פרק זה, מסביב לבניין מרפסות המשמשות גם כגגות פעילים. בנוסף הגג הירוק מעל האגף הצפוני מתפקד כחלק מהפיתוח של אתר מרכז הספורט והקהילה. אמצעי ההצללה באזור זה יהיו אמצעי הצללה של פיתוח מרכז ספורט ובריכות – פרגולות, סככות או שמשיות. הגישה לגג זה הינה חלק מפיתוח השטח של האתר. כמו כן מתוכננת גישה נוספת מתוך הבניין במעלית (מונגשת) ו/או במדרגות.
- כל המתקנים הטכניים יהיו במרתף הטכני במפלס -8.00 ו/או על הגג העליון במפלס +22.24. המתקנים יהיו מוסתרים על ידי מעקות גג היקפיים כך שלא ייראו מהרחוב, ההסתרה פשוטה יחסית משום שגגות האודיטוריום ואולם הספורט גבוהים ומסתירים אותה. שאר שטחי הגג מתוכננים כך שיוכלו לקבל תאים פוטו וולטאים ע"פ נדרש.

1.3 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

במפלס הקרקע 4 כניסות לאתר מרכז הספורט והקהילה:
שתי כניסות מצפון – דרך השצ"פ הצפוני – מיועדות להולכי רגל ומשתמשי המרכז. מדרום כניסת שירות לחדרים טכניים, פינוי אשפה ואנשי שירות. וכניסת חירום נוספת בחלקו המזרחי של האתר.
הכניסות הצפוניות מיועדות לשימוש יומי. הכניסה המערבית תשמש את באי המרכז כל השנה, ואילו הכניסה המזרחית תהיה פתוחה בחודשי הקיץ בהם הבריכה החיצונית פעילה ותאפשר כניסה מבוקרת עצמאית ונפרדת לרוחצי הבריכה החיצונית.

1.4 אצירת אשפה:

חדרי אצירת אשפה וחדר מיחזור ממוקמים בצידו הדרומי של האתר, כחלק מהבניין המרכזי ומבני תשתיות. המיקום ואופן הפתרון (דחסניות) מתואמים עם מחלקת התברואה של עיריית תל אביב-יפו.

1.5 תנועה וחניה:

תקן החניה עבור שימוש "מועדון ספורט" לפי אזור א' – 1 ל 250מ"ר ומהווה תקן מירבי. לפי כך, המלצת אגף התנועה היא תקן חניה 0 לשימוש זה עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תיקון 2016. יחד עם זאת, תקן חניה זה מהווה סטייה ממדיניות החניה העירונית 2016. הכניסה והיציאה לרכבי חירום וכן לרכבי שירות תהיה מצידו הדרומי של הפרויקט. מקומות החניה לאופניים עפ"י תקן ימוקמו בתחום המגרש בהתאם להנחיות המרחביות. פתרון פינוי האשפה יינתן מרחוב 3956.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- תיעול ואיגום מי הנגר:** מרבית שטחי הפיתוח הם שטחים מחלחלים. ניהול מי הנגר יעשה באמצעות אזורי השהייה וחלחול ומגובים על ידי מערכת OVER FLOW.
- הוראות לשתיית צמחייה:** הצמחייה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, מרבית שטחי הפיתוח הן מדשאות, בשילוב עצי צל משמעותיים.
- הוראות לנטיעת עצים:** עצים יינטעו באדמה לא מהודקת של כ 24 קוב לעץ בעומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- משטחים מרוצפים:** המשטחים המרוצפים ירוצפו או יבוצעו בחומרים בעלי ספיגה נמוכה ונוחים לתחזוקה.
- ביצוע גגות מגוננים:** פיתוח על הגג ישלב שטחי גינון ודשא ורחבות פעילות. יתוכנן בית גידול רדוד בעומק כ 40 ס"מ לטובת שיחים ודשא כולל מערכת השקיה מותאמת לגינון במצע מנותק ומערכת ניקוז של בית הגידול. גינון יתבצע על גבי מצע גידול מתאים/ תערובת טוף או פרליט.
- הנגשה:** לגג תהיה גישה משטחי פיתוח הפרויקט והגישה הנגישה באמצעות מעלית במבנה.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	תא/תעא/צ/2728(1) - קאנטרי בית צ'רנר
9 - 2022-0021	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

3. מתקני חשמל בתחום המגרש: התכנון מציג חדר השנאה בתחום המגרש לאישור הוועדה המקומית. התכנון בתאום עם יועץ החשמל וחברת החשמל ויובא לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעת הוצאת ההיתר.

4. מאפייני בניה ירוקה
תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא (ברמת שני כוכבים לפחות) והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

א. הכנת מסמך זכויות צל על פי הנחיות עיריית תל אביב
תנאי להיתר.

ב. יעילות אנרגטית
דרוג אנרגטי B לפי תקן 5282 לפחות.

ג. ניהול מי נגר
תכנית: 15%-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באיזור הנמוך במגרש, ויונמד 10 ס"מ מסביבתו. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
חזית חמישית: יתוכן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר. איורור החדרים תכנון המבנה לוקח בחשבון אוורור טבעי וקיימים בו פתחים בחזיתות צפון ומערב, בהתאם לכיווני זרימת הרוח באזור זה בעונות החמות. כלל החללים המרכזיים בפרויקט נהנים מאוורור מפולש כאשר לרובם יש פתחים בשתי חזיתות לפחות.

ד. דו"ח תרמי עקרוני
הדו"ח התרמי יעמוד בתקן 1045 לבידוד תרמי. הדו"ח יובא לאישור המחלקה לתכנון בק קיימא ואנרגיה לעת הוצאת היתר בניה.

ה. ריצוף חוץ
ריצוף השבילים מתוכנן להיות בגוון בהיר לטובת הולכי הרגל ולהקטנת תופעת אי החום העירוני.
5. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה מלא לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.
6. שילוט בתחום המגרש: כל שילוט בתחום האתר יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט.
7. גמישות: שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מח' תכנון עיר יפו והדרום ומשרד אדריכל העיר)
מומלץ לאשר את התכנית העיצוב.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה

מגרש מוסר 2
בן יהודה 214



מגרש מוסר 1
רות 2 / יעל 3



מגרש מקבל
הירקון 74/76



כתובת:

1. רחוב רות 2 / יעל 3 ת"א - מגרש מוסר 1 , מבנה לשימור בהגב"מ
2. רחוב בן יהודה 214 ת"א - מגרש מוסר 2 , מבנה לשימור בהגב"מ
3. רחוב הירקון 74,76 ת"א מגרש מקבל

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6903	מוסדר		89	
6960	"		74	
6907	"		32 ,29,30	

שטח התכנית:

1. רחוב רות 2 / יעל 3 ת"א: 462 מ"ר
2. רחוב בן יהודה 214 ת"א: 450 מ"ר
3. רחוב הירקון 74,76 ת"א: 2,475 מ"ר

מתכנן: מ. ורד אדריכלים בע"מ- מ. ורד, א. גרגיר, ה. דביר רחוב הברזל 32 ת"א
יזם: דיזנגוף ת"א בע"מ-א. דולינגר, ת. דולינגר

בעלויות

מגרש מקבל:

1. דיזנגוף ת"א בע"מ (מבנה מקבל) - גב' דבורה דולינגר - ת.ז. 030243018
2. שדמות הגליל יזום ובניה בע"מ -מר ירון חנני- ת.ז. 053917001
3. לוקס דורס יזמות 2012 בע"מ -מר מיכאל מאיר - ת.ז. 051506178
- מר דייוויד רוסנק - ת.ז. 483751140
4. הדר הירקון בע"מ -מר גיא פריאל - ת.ז. 049030042

מגרש מוסר:

1. רות 2 פינת יעל 3 – בעלים פרטי, רות גורני דונקנבלום
 בעלות ביתרת זכויות לניוד –עיריית תל אביב לפי הסכם חתום עם קרן הסכמי שימור

2. מגרש מוסר בן יהודה 214 – בעלים פרטיים :

002550457 ת.ז.	מיכאל ציוני ואח'
046692141 ת.ז.	ציוני מיכאל
008778805 ת.ז.	ציוני שמחה
318868007 ת.ז.	לרנר אתי
022890834 ת.ז.	קרניאל אריה
029734837 ת.ז.	קרניאל אלי
054289897 ת.ז.	גדעון ורדה
051434447 ת.ז.	גדעון אמנון
051816262 ת.ז.	הולצינגר נורית
319023073 ת.ז.	הלף אתי

בעלות ביתרת זכויות לניוד –עיריית תל אביב לפי הסכם חתום עם קרן הסכמי שימור

מדיניות קיימת:

1. עידוד 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.
2. עידוד מלונאות והוספת חדרי מלון ואירוח לעיר ת"א-יפו באמצעות ניוד שטחים ממבנים בהגב"מ לטובת בתי מלון ובאמצעות מימוש תמ"א 38.

מצב השטח בפועל:

מגרש מקבל - רחוב הירקון 74,76 ת"א

במבנה המסד שתי קומות מרתף לשטחים טכניים, שירות, וחניה.

ק. קרקע מסחרית עם " פסז' " פנימי המחובר בין רחוב הירקון לרחוב בן יהודה
 קומה א' ו-ב' משמשות כמלון בשימוש חורג מהיתר ובו כ- 80 חדרים
 קומה ג' משמשת כחניה מקורה.
 קומת גג חניון פתוח
 סה"כ במסד 4 קומות

קומות המגדל: מגדל מלונאות 14 קומות מלאות ועוד 8 קומות חלקיות.
 המבנה הומלץ לקבלת סיוע מקרן הסכמי שימור בוועדת הסיוע שהתקיימה בתאריך 22.07.13

מגרש מוסר - רות 2/יעל 3 :

מבנה קיים בן מרתף מוגבה , ק. קרקע , ועוד 4 קומות, עם חלקי בניה ללא היתר ובשטח בנוי של 826.46 מ"ר. השטח הנ"ל אינו כולל שטחים שנבנו ללא היתר אך כולל היטלי מרפסות על קומת הקרקע מוגבהת. קומת המרתף גלויה וניתן להמיר בה את שטחי השרות לשטחים עיקריים. השימור טרם בוצע.

סטטוס הפרויקט: הסתיים תיאום תכנון של הבקשה להיתר מול מחלקת השימור, נמסרה חוות דעת השימור למערכת הרישוי בחודש יוני 2019.

מגרש מוסר - בן יהודה 214

מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים ושני חדרי יציאה לגג : סטטוס ביצוע – תחילת ביצוע עבודות השימור.

מצב תכנוני קיים:

מגרש מוסר - רות 2 פינת יעל 3

תוכניות תקפות: 2650 ב',

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 462 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 236.69 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות

מתאריך 13.11.2019 לשווי קרקע 29,000 ₪ למ"ר.

במסגרת תוכנית זו מבוקש להוסיף 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור על פי שיקול דעת הועדה המקומית, על כן סה"כ השטחים הניתנים להעברה ממבנה זה יהיו: 272.2 מ"ר.

מגרש מוסר - בן יהודה 214:

תוכניות תקפות: 2650 ב',

יעוד קיים: מגורים

שטח המגרש: 462 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 500.67 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות

מתאריך 22.12.2019, לשווי קרקע 27,870 ₪ למ"ר.

מגרש מקבל - רחוב הירקון 74,76

תוכניות תקפות: 58,898

יעוד קיים: מגרש מיוחד

שטח המגרש: 2,475 מ"ר

זכויות בניה: קומות המסד:

סה"כ שטחים עיקריים על קרקעיים 8,123 מ"ר

שטחי שרות על קרקעיים 10,300 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד מלונאות ע"י הוספת שימוש למלונאות בכל קומות המבנה בתא שטח 101 (הירקון 74-76)
2. הבטחת ביצוע השימור בפועל במבנים לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב רות/יעל 3 ובן יהודה 214 על ידי הבטחת מקורות המימון לביצוע דרישות השימור במבנים אלו בהתאם להוראות תוכנית השימור 2650 ב' וקביעת הדרכים לניוד הזכויות למגרש המקבל ברחוב הירקון 74/76.
3. מימוש זכויות מכח תמ"א 38, רק לבניין A בתא שטח 101 -האגף הדרומי של קומת המסד של תכנית מגדלות תא/898 הנמצא ברחוב הירקון 74,76 האגף הדרומי של קומת המסד של תכנית מגדלות תא/898 הנמצא ברחוב הירקון 74,76 תוך חיזוק לרעידות אדמה.

היקף השטחים העיקריים המועברים

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 272.2 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר (1) – רות 2 פינת יעל 3.

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 13.11.2019 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2019 בגובה 29,000 ש"ל למ"ר בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.522 למ"ר ביעוד מלונאות במגרש המקבל.

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 500.67 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר (2) – בן יהודה 214.

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 13.11.2019 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2019 בגובה 27,800 ש"ל למ"ר בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.
1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל- 2.422 למ"ר ביעוד מלונאות במגרש המקבל.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. ניוד זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב רות/יעל 3 ובן יהודה 214 למגרש המקבל ברחוב הירקון 74,76 באגף A בלבד, סה"כ בהיקף 1899.72 מ"ר שטח עיקרי לטובת שימוש מלונאי בלבד, כמפורט:
- 1.1 מחיקת 272.2 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רות/יעל 3 ביעוד מגורים.
- 1.2 מחיקת 500.67 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב בן יהודה 214 ביעוד מגורים.
- 1.3 תוספת 686.48 מ"ר עיקרי המניוד מרות 2/ יעל 3 ובתוספת 1,213.36 מ"ר עיקרי מנייד מבן יהודה 214, סה"כ 1899.72 מ"ר עבור שימוש מלונאי בלבד.
- 1.4 תוספת שטחי שירות על קרקעיים בשיעור של 855 מ"ר בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.

2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור ברחוב רות 2/יעל 3 ובן יהודה 214 באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשיעור רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
3. מימוש זכויות מכוח תמ"א 38 במגרש המקבל ברחוב הירקון 74/76 באגף הדרומי A בלבד : בהיקף שטחים עיקריים על קרקעיים בסך 1,100 מ"ר ושטחי שירות על קרקעיים בסך 550 מ"ר.
4. קביעת הוראות בניוי לאגף A בלבד עד סה"כ 6.5 קומות כולל קומת קרקע ולפי הפירוט שלהלן : הוספת קומה חמישית באמצעות מימוש זכויות מתמ"א 38 ותוספת קומה שישית וקומה חלקית מעליה באמצעות ניווד זכויות ממבנים לשימור.
5. הוספת שימוש למלונאות במבנה הירקון 74,76 על השימושים המפורטים בתב"ע תא/898.
6. תוספת בריכת שחיה על פי תקני משרד הבריאות על גג מבנה A ושטחים תפעוליים כנדרש.
7. תוספת של כ 140 חדרי מלון מעבר ל 80 חדרי המלון הקיימים באגף A והסדרת מלון בן כ 220 חדרים בהתאם לתקני משרד הבריאות והתיירות.
8. הוספת בריכת שחיה עלפי תקני משרד הבריאות על גג המבנה, לשימוש אורחי המלון.
9. תוספת מרפסות ליחידות מלונאיות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע			מצב קיים			נתונים	
רחוב הירקון 74,76	בן יהודה 214	רחוב רות 2 / יעל 3	רחוב הירקון 74,76	בן יהודה 214	רחוב רות 2 / יעל 3		
1. תוספת של 1899.76 מ"ר עיקרי לשימוש מלונאי וכן תוספת של 855 מ"ר לשירות.*	הפחתה של 500,67 מ"ר עיקרי	הפחתה של 272.2 מ"ר עיקרי.	8123 מ"ר עיקרי	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.12.2019	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 28.11.2019	מ"ר 976.2	סה"כ זכויות בניה +704 272.2
2. תוספת שטחים עיקריים מכוח תמא 38 של 1100 מ"ר וכן תוספת של 550 מ"ר לשרות.							
סה"כ תוספת 3000 מ"ר עיקרי + 1405 מ"ר שירות							
ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ללא שינוי	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
80 יחידות מלונאיות קיימות + 140 יחידות 220 יחידות מלונאיות	ל"ר	ל"ר	כ- 80 יח' מלונאיות	ל"א	ל"ר		מספר יחידות מלונאיות

גובה	קומות	כקיים	כקיים	4 קומות כולל קומת קרקע מסחרית + 2 קומות מרתף + גג המשמש לחניון פתוח	ללא שינוי	ללא שינוי	בהתאם לקיים + השמשת קומת גג קיימת + תוספת קומה וקומה חלקית כשמעליה בריכת שחיה לטובת אורחי המלון
קווי בניין	מ'	כקיים	כקיים	סה"כ 4 קומות וקומת חניה מקורה מעל 2 קומות מרתף	ללא שינוי	ללא שינוי	סה"כ לאחר התוספת : 6 קומות וקומה חלקית מעל 2 קומות מרתף קיימות + תוספת 820 מ"ר עבור מרפסות מלונאיות
חניה		כקיים	כקיים	לפרט מסי מקומות חניה	ללא שינוי	ללא שינוי	על פי התקן למלונאות במסגרת החניה הקיימת במבנה

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

החלטת ועדת שימור: המגרש המקבל הירקון 74,76 נידון בוועדת שימור 8.9.19 ובתאריך 23.12.19. בוועדות אלו הומלץ לאשר את תוספת הבניה במגרש המקבל ולדרוש ביטול הקורות המרחפות במעטפת הבניין לצורך התאמת תוספות הבניה לסביבה הבנויה ולאזור ההכרזה. **אישור סיוע מקרן הסכמי שימור למגרש המקבל הירקון 74-76:** וועדת הסיוע של קרן הסכמי השימור מתאריך 22.07.13 העניקה זכאות למגרש המקבל לקידום הליך לביצוע תוספת זכויות בניה, באמצעות מנגנון קרן הסכמי השימור.

חו"ד אגף תנועה: מתאריך 28.4.22

חוות דעת נערכה בהתאם להוראות תכנית מתאר 5000, פרק תחבורה סעיף 3.8.1 ה' סעיף 3.8.1 ה'. התכנית מציעה את תוספת הבניה על גג הפרויקט הקיים, ללא תוספת חניה וללא כל השפעה ו/או שינוי ברחובות בסביבת ובחזית הפרויקט ובגישות הרכב לחניון הקיים. הפרויקט נשען על הרחובות: בן יהודה, שלום עליכם והירקון (ממנו מתבצעת גם כניסה לרכב לחניון על ידי רמפה, העולה לגגות הבניין הקיים).

1. תיאור מצב קיים:

- רחובות ההיקפיים- הירקון בקטע הפרויקט ושלוש עליכם טרם שודרגו על ידי עיריית תל-אביב לפי הסטנדרט העירוני.
- רחוב בן-יהודה עובר מהפך ובו מבוצעות עבודות לקראת קו רכ"ל הסגול ושבילי אופניים.
- התכנית מציעה תוספת 233 חדרי מלון על גג הבניין הקיים (חלקם - במקום משרדים הקיימים) ללא תוספת חניה.

2. הולכי רגל :

א רוחבן המינימלי של המדרכות ברחובות ההיקפיים :

- ברחוב בן יהודה 5 מ',

- ברחוב שלום עליכם 2 מ',

- ברחוב הירקון 2,2 מ' בתוספת קולונדה ברוחב 2.5 מ'.

ב. במפלס הקרקע חוצה את בניין פסאג' בחלקו לא מקורה ברוחב מינימלי 5 מ', המהווה מעבר להולכי

רגל בין הרחובות בן יהודה והירקון בציר מזרח-מערב, במקביל לרחוב שלום עליכם (צפונית לו).

3. שבילי אופניים : ברחוב בן יהודה מבוצע שביל אופניים לאורכו בשלבים. בסביבת התכנית לאחרונה

הושלם שביל אופניים ברחוב בוגרשוב.

4. תחבורה ציבורית ושירותי ההיסעים : ברחוב בן יהודה מבוצעים עבודות ליישום קו הרק"ל הסגול ובחזית

הפרויקט לבן יהודה – תחנת רק"ל. תחנה קרובה תוקם במרחק של כ-45 מ' מהבניין. בסביבת הפרויקט צירי

תחבורה ציבורית - רחובות בן יהודה, הירקון, טרומפלדור ובוגרשוב. ברדיוס 180 מ' קיימות תחנות

אוטובוס רבות :

- ברחוב בן-יהודה 4 תחנות

- ברחוב הירקון 3 תחנות

- ברחוב טרומפלדור ... 2 תחנות

- ברחוב בוגרשוב 2 תחנות

לסיכום : הפרויקט נמצא באזור העדפה להולי הרגל, הוא משורת היטב ע"י תחבורה ציבורית ואין מניעה לקידום

התכנית מבחינה תחבורתית.

חו"ד מחלקה אסטרטגית בשיתוף מחלקת תכנון :

תוספת הזכויות המבוקשות הינן מעבר לרח"ק המרבי, ואינן מכוח תוכנית המתאר תא/5000 אלא באמצעות ניוד

זכויות ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תוכנית השימור תא/2650. זכויות אלה מנוידות אך ורק

לשימוש מלונאי ומפחיתות יח"ד פוטנציאליות מהמגרשים המוסרים ולכן לא נדרשת הקצאה או תועלות

ציבוריות.

חו"ד השבחה והיחידה ליישום השימור :

היקף הזכויות להעברה ממבנים לשימור ויחס ההמרה נקבע לפי שומות משנת 2019. לאור הימשכות הליכי התכנון

יש לעדכן שומות לכל המגרשים ולרכוש זכויות לפי השווי החדש, המהווה תוספת 3.8 מל' ש"ח עבור שימור המבנים

כמפורט מטה.

לפיכך תנאי להפקדת התוכנית בפועל יהיה עדכון השומות והיקף השטחים למחיקה מהמבנים לשימור בתיאום

עם מחלקת השבחה ויח' ליישום השימור.

שומות לשנת 2019

שווי למ"ר	מ"ר למחיקה	יחס המרה	הירקון 74	מ"ר מבוקש במגרש מקבל
29,000 ₪	272.1935	2.52	11,500 ₪	686.40
27,870 ₪	500.67	2.42	11,500 ₪	1213.36
			21,847,284 ₪	1,900 ₪

שומות מעודכנות 2022

שווי למ"ר	מ"ר למחיקה	יחס המרה	הירקון 74	מ"ר מבוקש במגרש מקבל
31,000 ₪	291.4	2.30	13,500 ₪	669.14
28,500 ₪	583.03	2.11	13,500 ₪	1230.84
			25,649,755 ₪	1,900 ₪

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	התאמה +/-	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
	+	אזור מגורים בבניה עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית + חזית מסחרית	תשריט אזורי ייעוד
	+	-	-	סימונים נוספים בתחום התוכנית:
	+		2.5	רח"ק בסיסי:
	+		4.0	רח"ק מירבי:
	+	+	מרקם בנוי לשימור	נספח עיצוב עירוני
	+	6.5	עד 8 קומות	מספר קומות מקסימאלי:
	+	-	-	הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון:
תוספת הבניה מבוקשת מכוח תוכנית השימור ומכוח תמ"א 38	+	6.5 קומות	תותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה ועד לגובה 6 קומות בתוספות למבנים חדשים	הוראות התוכנית, פרק 5
	+	אין שינוי ברוחב מדרכות	דרך עורקית עירונית	תשריט תחבורה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית		מגיש התכנית		עורך התכנית	
מספר התכנית 4462/מק/507-0640884		גודל שטחים מיועל 3 מיטת רות 2 ובן יתוחה 214 - לרחוב תירקון 74-76		הועדה המקומית		משלח ורד	
זיהוי הרשות והוועדה							
סוג הוועדה ויש לסמן אחד בלבד							
☐ ירדליה (ששד לא חוסמבה)	☐ נכסאות	☐ נכסאות מיוחדות	☐ נכסאות עם חכיות מתאר כוללנית				
סוג הרשות							
שם הרשות (בה חלה התכנית)							
סוג הרשות ויש לסמן אחד בלבד							
תל אביב יפו							
עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין ☐							
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהאשר							
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							
יש לבטל נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

חומר כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מנות חסיף בחוק
התכנית הינה תכנית מתאר מקומית עמ"י תכנית חשימור 2650 בי לניד וביות מטבנים לשימור בתגבלות מחמירות מרחוב יעל 2 פינת רות 3 ובן יתוחה 214 למבנה ברחוב תירקון 74-76 שהינו סבנה הריו מסיבתו בעל 4 קומות מוטד (במרחק מגדל למולטאות. המבנה המקבל יושב על שני הרחובות בן יהודה ותירקון, והתכנית מתווחסת לקומות המסד בחלק הדרומי (אנף A) ולגביו מציעת תוספת שימוש למולטאות במגרש מיוחד ומימנש זכיות מתניוד ולפי סעיף 23 לתמ"א 38.	62 א. (ג) חוק התרי"ב חתשפ"ח	מנות חסיף בחוק סמכות ועדה מקומית עם תוכנית מתאר כוללנית (בתתייחס לתוכנית תמ"א/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
חסיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות והוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התוכנית.	מגרש מקבל לפי תשריט אזורי חיעוד: אזור מגורים ובניה עירונית. לפי נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור עד 8 קומות לפי נספח אזורי תבנון ומתחמי תבנון: אזור 501.	טבלה 5: יחולו הוראות מרקם בנוי לשימור לפי פרק 5 סעיף 5.3.4. בתחום הזכרות העיר חלבון, יכיל מסמך המדיניות עקרונות תכנון נוספים הנדרשים על מנת לשמר את ערכיו ההיסטוריים, החברתיים והחיסטוריים של העיר חלבון נדרשות הנחיות עיצוביות לשתחם הזכרות של העיר חלבון – בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך

			של הוראות בתכנית. ותור בגינה עד לגובה 6 קומות בגומחות למבנים קיימים.	תוספת קומה חלקית בהקלה כך שסופר הקומות יהיה 6.5.
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 3.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנין לשימור	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני; מרקם בנין לשימור תחום אזור הכרות העיר הלבנה.	סעיף 5.3.4, בנוסף על האמור בסעי' 5.2.1 לעיל, יחולו על מרקם בנין לשימור הוראות סעיף 4.3.2 לעיל.	+ קיום מסמך הנחיות עיצוביות לרובע 5 ו- 6 שפורטט גם במסגרת תנאים מגבילים לשם הכנת תכנית לרובעים והוא מתייחס להיבטים השונים והנדרשים ממסמך מדיניות לפי סעיף 4.3.2 (א) לתכנית המתאר.
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יועד הקרקע בכל מגרש. אזור מגורים בבניה עירונית	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור 501: אזור מגורים בבניה עירונית חזית מסחרית רציר מערב	סעיף 3.2.4 מגורים סעיף 3.4.2 ציר מערב סעיף 3.4.3 חזית מסחרית	לי"ר על המגרש ותכנית נקודתית 898 והיעוד יישאר על מיה "מגרש מיוחד"
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור היעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור 501 מגורים בבניה עירונית חזית מסחרית רציר מערב	סעיף 3.1.1 (ו) בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע חמור שימושים כלליים, כשמוע בלעדי או מערב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, בתנאי תשלוף.	לי"ר התכנית מסיפה שימוש למלונאות
	קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.4 בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 2.4.3 תכנית למימוש זכויות חגורות מתמייא 38 3.1.2 (א) שטחי בניה מורביים	התכנית אינה כוללת כוללת תוספת זכויות בניה מטמייא 5000 אלא רק מטמייא 38 וניוד משימור כך שמתקבלת תוספת 0.9 רחיק לשטחי הבניה הקיימים סחייב.
	קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 הנוהגים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי לקבוע באזורי חייסור.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.1.4 (א) בבניה המגוונת לשימור שנקבע בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המרבי ובלבד שסך זכויות הבניה מעבר לרחיק המקורי לא יעלה על תוספת זכות הבניה המוקנית בנין ניוד וזכויות כאמור על פי תכנית השימור 3.1.4 (ח) בתכנית חמיייעד שטחים למלונאות ניתן לקבוע רחיק העולה על הרחיק המרבי עבור מורפסות.	+ התכנית מסיפה שימוש למלונאות

קביעת גובה תכנית והוראות בדבר 'בניית נקודות חירגה לשיבתה' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בגובה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות לפי סכלה 5.4 6 קומות בתוספת	סעיף 4.2.6 (ה) בתכנית המגידת זכויות ממגנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור אל שטח התכנית, ניתן לקבוע גובה העילה על הגובה המרבי, בהתאם להוראות תכנית השימור	תוספת קומות חלקית בחקלה לפי סייק 4.2.2(9) מספר הקומות 6.5
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נגיעות ועצים.	לפי נספח עיצוב עירוני: מרקם בני לשימור תחום אזור הכרות חער חלכח	הנחיות בדבר נגיעות (עצים) (4.2.4)	לייר מדובר על תוספת בנייה על בניין קיים, כלל שינוי בקו בניין.
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להקצות תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או חמורת שטחי בנייה מיעד שאינו למגורים ליישור למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מחוז ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבע על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... בסעיפים 4.1.1 (ב) (ה)	לייר הועדה לא מוסיפה שטחי בנייה מתא/5000
קביעת הוראות למרחב הציבורי: סעיפים 3.6.13 – 3.6.14 הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת תחומי 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, מארץ החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מהירות קידוי מעל דרך מרבית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסונן בתשריט אזורי היעד, בגובה העיצוב העירוני ולא בגובה התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרעכנטיים בתוכנית משאשרות	סעיף 3.6 – ימרחב ציבורי כולל תחומי בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינוי ייעוד (ד).	לייר
הוראות למרחב תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) תקן רחבה (3.8.7)	נספח תחבורה: אזור העדפת חולכי רגל.	3.8.1 הוראות כלליות 3.8.7 תקן חייה	+
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בני לשימור (4.3.2)	לפי נספח עיצוב עירוני: מרקם בני לשימור מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	4.3.1 הוראות כלליות 4.3.2 הוראות למרקם בני לשימור.	תכנית נדונה בעדית השימור. ותכנית כוללת תחומי (הוראות להבטחת ביצוע שימור של מבנה ברחוב יעל 2 פינת רות 3 ורחוב בן יהודה 14, בהתאם לתכנית השימור 2650/ב.
איכות סביבה – סעיף 4.4 הנדסת תכנית בעלת האספה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תמאם להפקדה (4.4.5) חסמכות לסיסות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.1 (ב) תכנית תקובעת בנייה במגרש הגובל בזכות הדרך של דרך עורקית עירונית. 4.4.3 בניית ירוקה מרחביות 4.4.4 חנויות 4.4.6 (א) הועדה, בכפוף להמלצת מהנדס העיר והרשות העירונית לסיכות חסיבה, רשאית לפטור תכנית עתידית מהוראות סעיף 4.4	תכנית מוסיפה בנייה על תחומי תמאם באופן מוחותי אור המאב המאפשר ניתנת תנאי איכות חסיבה שניתן לפטור מהוראות סעיף 4.4
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המועד לתשתיות (4.6.1) רחובות כלליות לתכנת תכניות (4.6.2) מריכות אנכית ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקון (4.6.4)	בכל שטח התוכנית	4.6.4 (א) ניקון	תוספת על הבנייה, מרב קיים לא מוסיפה.

כיוון (4.6.5)	חשבוני (4.6.4)
---------------	----------------

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסכסוך מתוכנית המתאר - לפי סעיף 162 (ד) תוכנית בסמכות הגדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (14), (8), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	162 (א) למעט: (14) - קביעה או שינוי גובה הקומות, (8) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה בריאות עירונית.	
סעיף קטן (א) (5)	סעיף קטן (א) (6)	סעיף קטן (א) (9)
שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחת שהיא תכנית שאישרת הוועדה המועצה, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50% מ- 214 אל 3 ובו יחודח 74-76.	כל עניין שנותן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (תקלות)
שינוי בינוי ביחס לגובה תבניות וקביעת חוראות לתכנית תכנית עיצוב	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחת שהיא תכנית שאישרת הוועדה המועצה, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50% מ- 214 אל 3 ובו יחודח 74-76.	חשבונית תוספת קומת חלפית בוחלקה

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מספר ת.י.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
08532735		23.6.22	אודי כרמלי, אדרי
מספר ת.י.	חתימה	תאריך	שם ושם משפחה
2438976-9		20.6.2022	הראלה אברהם אוון, ענייד

ת.י. 2017

חשבונית
גבי אילנה סולמו - ראש עיר (מחשבוני מדכירות ועדה מוחזית)
צוות תכנון

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

- א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר למבנה A ולתוספת הזכויות מכוח תוכנית זו הינו -הגשת תכנית עיצוב כולל תיאום שיפוצ המבנה כולו, כולל מגדל ישרוטל.
- ב. מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :
1. תנאי להפקדת התוכנית- חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
 2. תנאי להפקדת התוכנית- מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
 3. תנאי להפקדת התוכנית בפועל- עדכון השומות והיקף השטחים למחיקה מהמבנים לשימור בתיאום עם מחלקת השבחה ויח' ליישום השימור.
 4. תנאי למתן תוקף לתוכנית - הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור.
 5. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- ג. מומלץ לאשר תוספת 15% תמריץ שמירה על שווי זכויות הניתנות להעברה ממבנה לשימור רות 2 על פי שיקול דעת הוועדה המקומית. כל מלוא הזכויות בתוספת התמריץ יועברו במסגרת תוכנית זו למגרש המקבל.
- ד. הארכת תוקף החלטה ומילוי תנאים מ 4 חודשים ל 7 חודשים לצורך עדכון שומות לכל המגרשים.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	507-0759886 תא/4982 - הסרת מבנה רוטשילד 56 מתוכנית השימור
11 - 0021-222	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מיקום: תל אביב-יפו

כתובת: שדרות רוטשילד 58-56 / בצלאל יפה 11



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7457		חלק		1

שטח התכנית: 1202 מ"ר

מתכנן: אדר' ארז קלפר

יזם: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות:

מנורה מבטחים החזקות בע"מ ח"צ: 520007469 - בעלת 50% מהזכויות במקרקעין.
אלעד ישראל ע.ר. ייזום בע"מ, ח"פ: 515848034 - זכאית להירשם כבעלת 37.5% מהזכויות במקרקעין
שרון תשובה אחזקות (2011) בע"מ, ח"פ: 514643451 (בנאמנות עבור צדדי ג' (להלן: "הנהנים")) - זכאית להירשם כבעלת 12.5% מהזכויות במקרקעין. והעבירה את מלוא הזכויות (כנאמן בהעברה ללא תמורה) לנהנים באופן הבא:

- **ברקה אור החזקות 2002 בע"מ ח.פ.** 513245027 - 2.5% מהזכויות במקרקעין.
- **פלאזה אינטרנשיונל בע"מ ח.פ.** 515275378 - 2.5% מהזכויות במקרקעין.
- **RTA 60 INC (חברה זרה), מספר עוסק 560035966** - 2.5% מהזכויות במקרקעין.
- **קרן אלדר החזקות בע"מ ח.פ.** 515867968 - 2.5% מהזכויות במקרקעין.
- **טי.ג'י.אי. השקעות בע"מ ח.פ.** 513738484 - 2.5% מהזכויות במקרקעין.

מצב השטח בפועל: מגרש ריק המשמש כחלק ממגרש חניה ביחד עם החלקות הסמוכות 2,3 גוש 7457.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	מס' 507-0759886 תא/4982 - הסרת מבנה רוטשילד 56 מתוכנית השימור
11 - 0021-222	דיון בהפקדה

מדיניות קיימת:

מבנה לשימור רגיל ע"פ תוכנית השימור 2650, שנהרס בהיתר מס' 09-0838 מתאריך 12.10.2009 ולגביו קיימת הוראה מיוחדת בתכנית השימור: "ע"פ היתר הריסה מחויב שחזור המבנה שנהרס ע"פ תיק תיעוד המבנה".

מצב תכנוני קיים: תב"ע תקפה: 44, "מ", ג, תכנית השימור 2650 ב'

יעוד קיים: מגורים א
שטח התכנון: 1201.98 מ"ר
זכויות בניה:
3 קומות ביעוד מגורים 42% לקומה
סה"כ – 126%.
קווי בניין:
קו בניין לחזית רוטשילד – 4 מ'
קו בניין לחזית בצאלאל יפה – 4 מ'
קווי בניין צידיים – 3 מ'.

מצב תכנוני מוצע:

המבנה נהרס בהיתר שרם אישור תכנית השימור. בתכנית השימור ניתנה הוראה כי יש לשחזר את המבנה בהתאם למבנה המקורי עפ"י תיק התיעוד שהוכן למבנה. כיום ישנה תביעת 197 על המגרש בגובה של 14,270,000 ₪ ש"ח. מדובר ביוזמה של הוועדה המקומית להוציא את המגרש מתכנית השימור, לאור העובדה כי המבנה נהרס וכיום המדיניות של מחלקת השימור אינה דוגלת בשחזור מבנים. המגרש יחזור למצב התכנוני הקודם ערב תכנית השימור.

זכויות מצב מוצע

תכניות מאושרות ערב אישור תכנית השימור: 44, מ, ג

תיאור מטרות התכנון:

הוצאת הנכס לשימור בשדרות רוטשילד 56 מתכנית השימור 2650, כך שהוראות תכנית השימור תשוננה באופן שלא יחולו על הנכס בתחום תכנית השימור ובכלל זה תבוטל ההוראה המיוחדת שבתכנית השימור שלפיה "עפ"י היתר הריסה מחויב שחזור המבנה שנהרס על פי תיק תיעוד המבנה".

עיקרי הוראות התוכנית

- הסרת גוש 7457 חלקה 1, שד' רוטשילד 56 מתכנית השימור למבנים תל אביב יפו' תא/2650 ב' כך שהוראות תכנית השימור תשוננה באופן שלא יחולו על מגרש זה ובכלל זה ביטול ההוראה המיוחדת בתכנית השימור שלפיה "עפ"י היתר הריסה מחויב שחזור המבנה שנהרס על פי תיק תיעוד המבנה".
- החלת המצב התכנוני הקודם ערב תכנית השימור תא/2650 ב'.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
168% + בניה על הגג מכח תכנית ג	126% + בנייה על הגג (תמריץ תכנית השימור)	סח"כ זכויות בניה אחוזים
42% לקומה	42% לקומה	זכויות בניה לקומה אחוזים
5 קומות על קומת עמודים + בנייה על הגג	3 קומות	מ"ר קומות
		גובה

ועדת שימור: לאורך השנים נבחנו מס' מבנים להוצאה מתוכנית השימור.

בתאריך 7.5.18 ועדת השימור ביקשה לקיים דיון בהכנת תוכנית כוללת נקודתית להסרת מבנים מתוכנית השימור. הצוות המקצועי ערך בדיקה והמליץ שלא לקדם תוכנית כוללת להסרת רשימת מבנים מתוכנית השימור, אלא לטפל כל מקרה בגופו.
בתאריך 16.3.20 ועדת השימור החליטה לקבל את המלצת הצוות ולקדם תוכנית להסרת המבנה מתוכנית השימור.

בתאריך ה-22.2.21 נחתם הסכם פשרה של כל בעלי החלקות שתבעו בגין תוכנית השימור (חלקה של רוטשילד 56 וחלקות הגובלות יהודה הלוי 67 פינת בצאלאל יפה 13, יהודה הלוי 69, רוטשילד 58, בצאלאל

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	507-0759886 תא/4982 - הסרת מבנה רוטשילד 56 מתוכנית השימור
11 - 11	דיון בהפקדה

יפה 11) על כתב שיפוי בגין התכנית המקודמת וכתב ויתור על תביעות ביחס לתכנית השימור לרבות תקופות ההכנה של תכנית השימור על גרסאותיה השונות ו/או בגין התכנית המקודמת ו/או להוצאת הנכס מרשימת המבנים לשימור שבתכנית לשימור על פי התכנית המקודמת, הכל בקשר לרוטשילד 56 והחלקות הגובלות. הסכם הפשרה אושר על ידי ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה בתאריך ה-25.5.22.

זמן ביצוע:

מייד

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י שימור מבנים)

לקדם את התוכנית להפקדה בוועדה המחוזית, בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאי לפרסום למתן תוקף לתוכנית הינה הסרת תביעת 197 בפועל.
2. סיום תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום:

רוטשילד 50:

צפון: שדרות רוטשילד
דרום: רח' יהודה לוי
מערב: רח' רמח"ל
מזרח: רח' בצלאל יפה

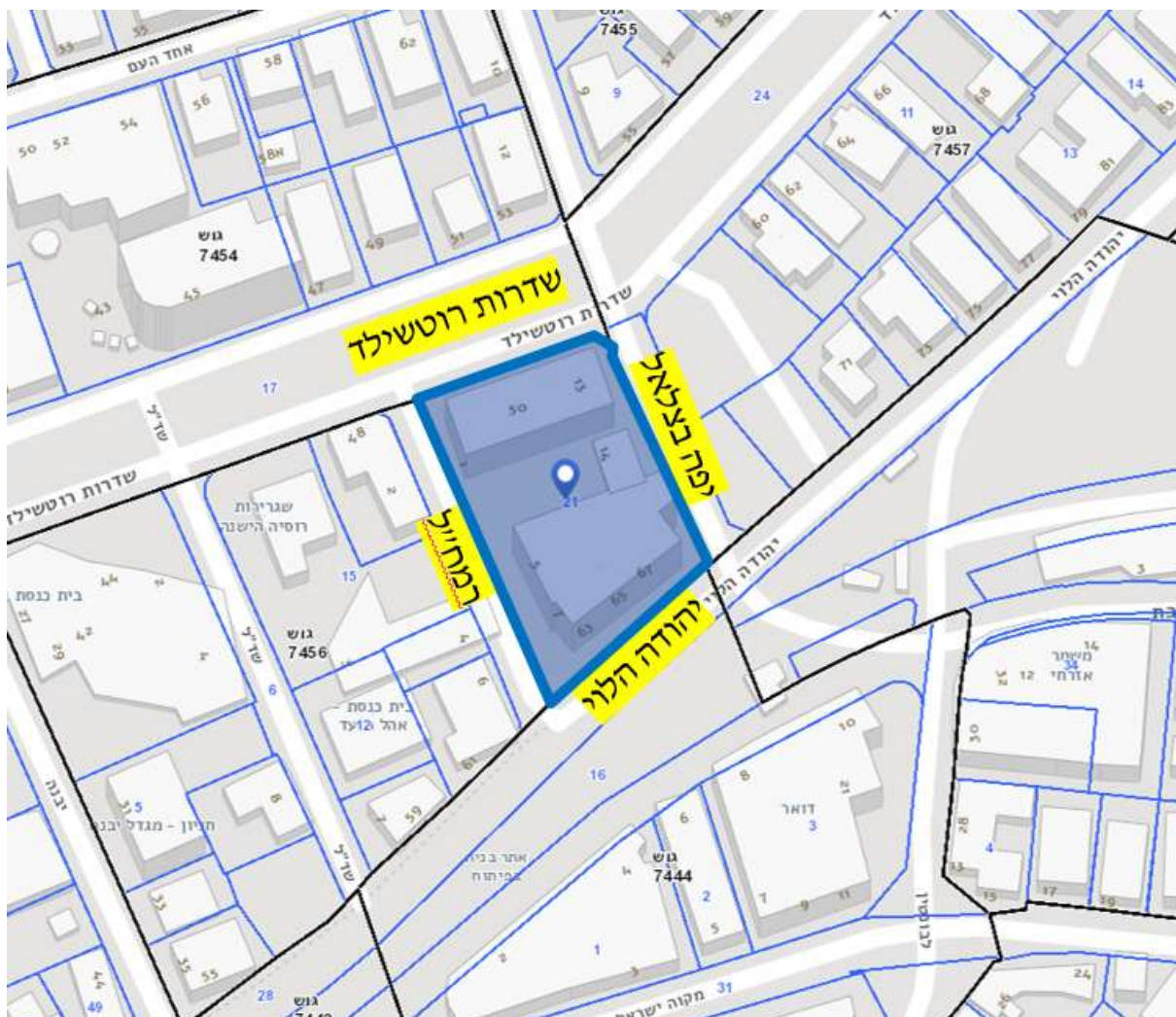
יהודה לוי 62:

צפון: גוש 7103, חלקה 10
דרום: גוש 6941, חלקה 112
מערב: רח' יהודה לוי
מזרח: גוש 7103, חלקה 8

כתובות:

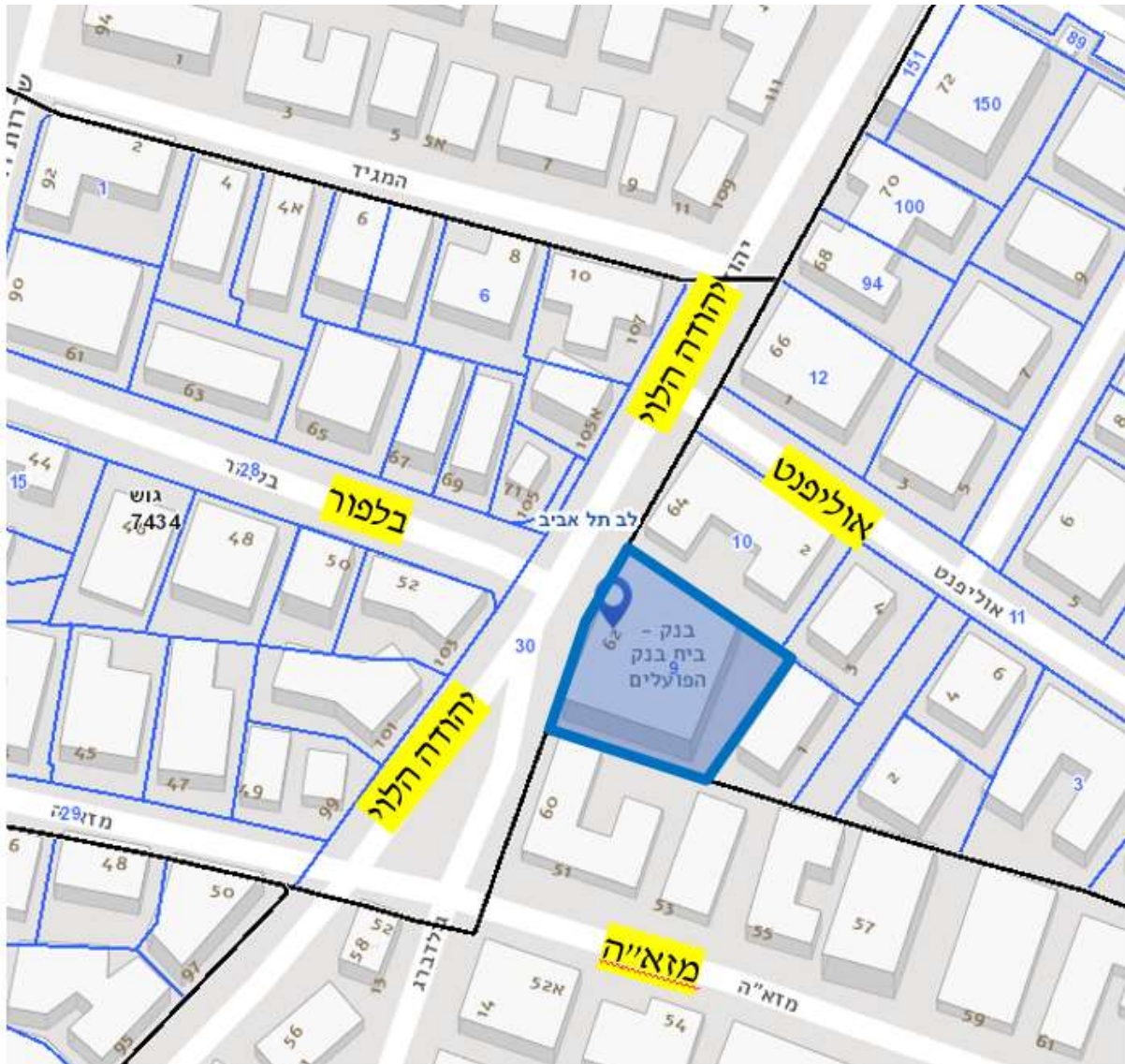
רח' יהודה הלוי 63, 63א', 65 / רח' יפה בצלאל 14, 16 / שדרות רוטשילד 50 / רח' רמח"ל 1, 3, 5, 7 / רח' יהודה הלוי 62

מפת התמצאות



שדרות רוטשילד 50

מפת התמצאות



יהודה לוי 62

גושים וחלקות בתכנית:

מס' חלקה	שטח נכנס לתוכנית	הפקעה לדרך	שטח יוצא
21	3723 מ"ר		3723 מ"ר
9	1184 מ"ר		1184 מ"ר

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7456			21	
7103			9	

שטח התכנית: 4,907 מ"ר

שטח הקו הכחול של רוטשילד 50: 3.723 דונם
שטח הקו הכחול של יהודה הלוי 62: 1.184 דונם

מתכנן:

אדריכל – יסקי מור סיון אדריכלים
מתכנן נוף - מאזא אדריכלים
יועץ תנועה – דגש הנדסה
יועץ שימור – אפרת-קובלסקי אדריכלים
מודד – קו מדידה
מים וביו – גלבוע מהנדסים
שמאי - האושנר-מלול
יועץ סביבה – אתוס
יועץ משפטי – פישר בכר חן עו"ד
ניהול פרויקט - מאיה דוידסון- ניהול יזמי

יזם ומגיש: בנק הפועלים בע"מ

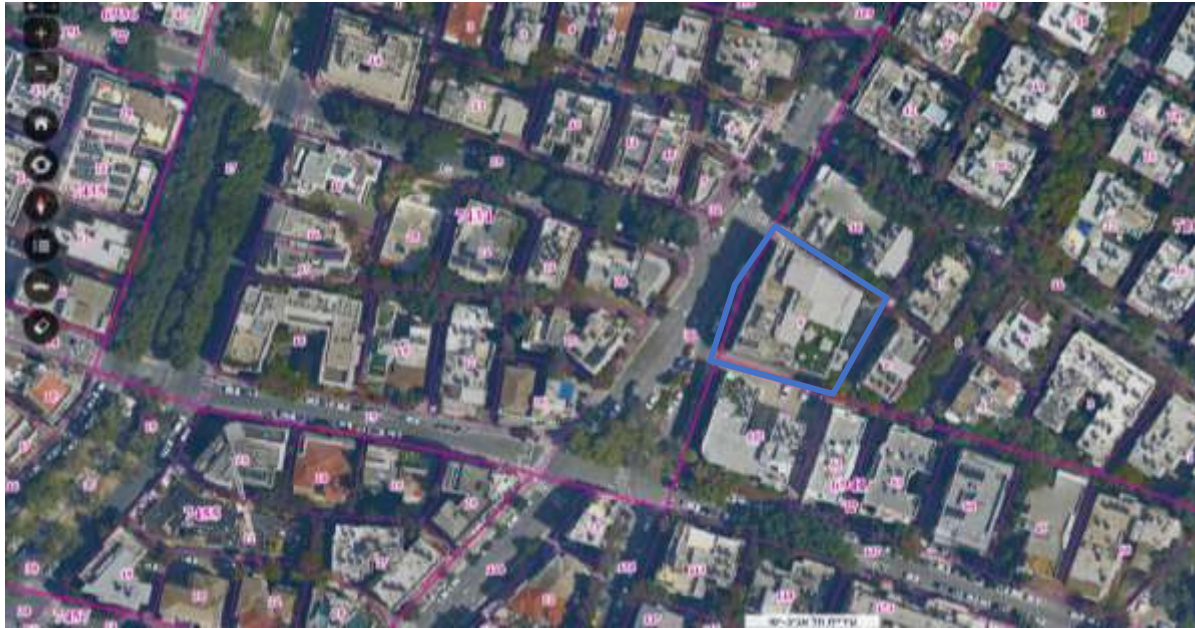
בעלות: בנק הפועלים בע"מ

מצב השטח בפועל:



תצ"א עם פירוט הבינוי הקיים

1. בניין משרדים בן 9 ק' (כולל קומת גג טכנית) מעל 2 קומות מרתף, המשמש למשרדים של בנק הפועלים (מיועד לשימור בתכנית המוצעת)
2. חלק ממבנה 1, בן 2 ק' המשמש למשרדים של בנק הפועלים (יקבע להריסה או לשימור במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי).
3. בניין משרדים בן 9 ק' (לא כולל עלית גג) מעל 5 קומות מרתף, המשמש את הנהלת הבנק (מיועד להריסה).



ביהודה הלוי 62 ישנו בניין בן 5.5 קומות למשרדים בשטח בנוי של כ-3,500 מ"ר.

מדיניות קיימת:

בהתאם לתכנית המתאר המאושרת תא/5000, ומדיניות מע"ר רוטשילד כמפורט מטה.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/5000

תכנית מתאר תל אביב – יפו
מתן תוקף 22/12/2016 י.פ. 7407

ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים
רח"ק מרבי: עד 12.8.

תכנית הבינוי: עד 60% משטח המגרש.

גובה מותר: עד 40 קומות עפ"י נספח העיצוב העירוני (מגבלות רת"א – 180 מ' מעל פני הים).

שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים

שימושים נוספים: מגורים, וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלו יותרו מתחת למפלס הכניסה

הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך של שטחי הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית.

נספח תחבורה: חלקה 21 גובלת בתוואי הרכבת הקלה "הקו האדום", המהווה את עמוד השדרה של מערכת התחבורה עתירת הנוסעים (פ"ת – בת ים). קו זה נמצא כבר בשלבי הקמה והצפי להפעלתו, בשנת 2022.



מסמך מדיניות מע"ר רוטשילד - החלטת ועדה מתאריך 13.12.2006.

1. הבניה במגדלים במע"ר ההיסטורי תיעד בעיקרה לשימושי תעסוקה ומלונאות.
2. יתרו שימושי מלונאות במגדלים נבלד שיבטח שימוש זה ותאסר הסבת שטחים לדירות מגורים.
3. בקומות הקרקע במגדלים יותר שימושי מסחר, בילוי, בתי קפה, מסעדות וכד"ב, בהתאם למדיניות השימושים המאושרת לרחובות השונים. במידת האפשר, ישולבו פונקציות ציבוריות.
4. אחוזי הבניה המותרים יקבעו על פי גודל מגרשים ויהיו בהתאם להחלטות הקודמות של הועדה המקומית כמפורט להלן:

שטח המגרשים	זכויות לתעסוקה
מ-1 דונם עד 2 דונם	375%
מ-2 דונם עד 3 דונם	412.5%
מ-3 דונם ומעלה	450%

תכניות תקפות:**תכנית בנין עיר מס' 44**

ייעוד : אזור דירות 1 ו- אזור מסחרי 1

תכנית בנין עיר מס' 287

מתן תוקף 28/2/1952 י.פ. 216

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני הכנס תב"ע מס' 44.

תכנית מתאר ומפורטת תא/ 1588 בנק הפועלים תוספת אגף שד' רוטשילד

מתן תוקף 9/10/1986 י.פ. 3389

התכנית חלה על חלקה 21 בגוש 7456

ייעוד : מגרש מיוחד

זכויות :

שטח רצפות כולל (קיים ומוצע) של 11,151 מ"ר, שהם 300% מהשטח נטו של החלקות (שטחן הכולל לפני ההסדר: 3,717 מ"ר – ע.ה.).

שטח זה אינו כולל את המרתפים ואת קומת הגג הטכנית וללא שטח גרעין חדרי המדרגות והמעליות ובתוספת שטח חדר מדרגות לפי 12 מ"ר לכל קומת משרדים.

מספר קומות : 9 - מספר הקומות כולל קומת קרקע לבנק ומשרדים, 6 קומות טיפוסיות למשרדים, קומה שמינית למשרדים, קומת גג לחדרים טכניים.

5 מרתפים לחניה, מקלט וחדרים טכניים.

זיקת הנאה : זיקת הנאה לטובת הציבור בהיקף החלקה : בכיוון צפון ומערב ברוחב 4.0 מ'.

בכיוון דרום ברוחב 2.5 מ'.

בכיוון מזרח, קטע צפוני 7.5 מ' וקטע דרומי 5 מ'.

זיקת ההנאה המוקנית בתכנית זו (לטובת הציבור) הנה בגדר זכות במקרקעין אשר אף נרשמה לטובת עיריית תל אביב יפו בנסח הרישום.



תכנית 1588



תשריט התכנית

תכנית בנין עיר "ע1"

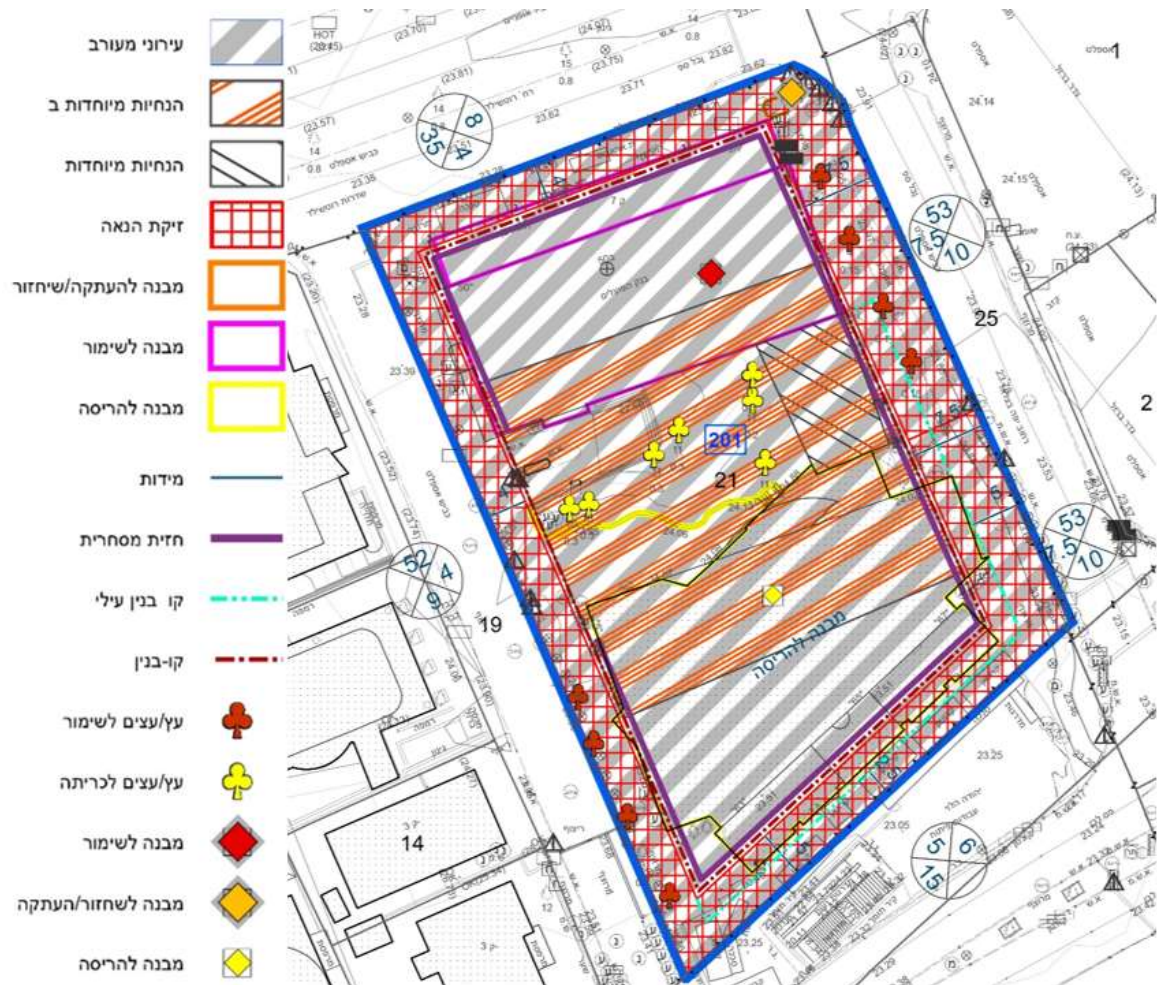
מצב תכנוני מוצע: תא שטח 201, רוטשילד 50

פיתוח והתחדשות מע"ר (מרכז עסקים ראשי) רוטשילד בעירוב שימושים ושיפור המרחב הציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר והמדיניות העירונית תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת הסעת המונים ולתחנת הרכבת הקלה, כל זאת בהתאם להוראות המתאר תא/5000 ומדיניות מע"ר רוטשילד.

במסגרת התכנית ייהרס המבנה הממוקם על רח' יהודה הלוי ובמקומו ייבנה מגדל בן 45 קומות בעל שימושים מעורבים למגורים, מלונאות, תעסוקה ומסחר. המבנה על חזית רוטשילד 50, נקבע לשימור במסגרת תכנית זו כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה. המבנה הממוקם על רח' בצלאל יפה, יקבע להריסה או לשימור ("סומן כ"הנחיות מיוחדות") בתכנית עיצוב אדריכלי.

התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור לאורך כל חזיתות המגרש בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הסרת חסמים פיזיים מהשטח, כגון מפעל הפיס. זיקת ההנאה תהיה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ללא מכשולים או גידור.

התכנית קובעת שטח למבני ציבור במגרש ברחוב יהודה הלוי 62 באמצעות שינוי ייעוד ממשרדים לייעוד מבנים ומוסדות ציבור וזאת בהתאם הפרוגרמה לשטחי ציבור לתכנית זו.



תשריט מצב מוצע רוטשילד 50

מצב תכנוני מוצע: יהודה הלוי 62

התכנית קובעת את המגרש ברחוב יהודה הלוי 62 באמצעות שינוי ייעוד ממשרדים לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.



תשריט מצב מוצע יהודה הלוי 62:

תיאור מטרות התכנון:

1. תא שטח 201:

- א. שינוי יעוד ממגרש מיוחד לעירוני מעורב.
- ב. קביעת שימושים ראשיים ושימושים נוספים.
- ג. קביעת זכויות בנייה בהתאם להוראות תכנית המתאר לפי רח"ק (רצפה חלקי קרקע) מירבי 12.8 ובסך הכל 47,655 מ"ר ברוטו על קרקעיים מתוכם עד 25% למגורים וכן קביעת 18,996 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, כמפורט בסעיף 5.
- ד. קביעת גובה הבנייה עד 180 מטר מעל פני הים ועד 45 קומות, קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
- ה. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קביעת הוראות בינוי, קביעת קווי בניין והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ו. קביעת הוראות לתקני חניה.
- ז. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום התכנית.
- ח. קביעת הוראות עיצוב, בינוי, פיתוח ושינוי ייעוד למבנה רוטשילד 50, ושילובו עם הבניין החדש והבטחת ביצוע השימור והשיקום בו.
- ט. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- י. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- יא. קביעת הוראות להריסת מבנים.
- יב. קביעת הוראות לחזית מסחרית.

2. תא שטח 401:

- א. שינוי יעוד ממשרדים ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת זכויות הבנייה המותרות על פי תכנית תא/מק/צ'.
- ג. קביעת גובה הבניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- ד. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קביעת הוראות בינוי, קביעת קווי בניין והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ה. קביעת הוראות בדבר הקצאת תא השטח לעיריית תל אביב.

פירוט ייעודים / שימושים:

תא שטח 201 - ייעוד עירוני מעורב (רוטשילד 50)

מ"ר שטח העיקרי	מתחת לקרקע				מעל הקרקע ***						יח"ד	שימוש ***	תא שטח	יעוד
	שירות		עיקרי		סה"כ		שירות **		עיקרי **					
	מ"ר		מ"ר		מ"ר		מ"ר		מ"ר					
					35,741 (1)		7,148		28,593	-	תעסוקה ומסחר	201	עירוני מעורב	
1,248 (2)					11,914		3,089		8,825	104	מגורים (25%)	201		
		18,996			47,655		10,998 (5)		36,657	104	סה"כ 201			
		(4)		(4)	2,992 (3)		690		2302		מבנים ומוסדות ציבור	401	מבנים ומוסדות ציבור	

יח"ד:

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר עיקרי ממוצע
 סה"כ יח"ד: 104. תתאפשר תוספת של עד 10% למספר יחידות הדיוור ללא שינוי בשטח הכולל (פרט למרפסות). השטח הממוצע ליחידת דיוור ישונה בהתאם.
 תמהיל: ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית.

נתונים נפחיים:

מספר קומות:

1. א. מבנה לשימוש - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד: מספר קומות 9 קומות (כולל קומת גג טכנית) גובה 53.83 - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד ודרישת הרשות. גובה קומת קרקע - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.
- ב. מגדל מוצע - עד 45 קומות בכפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית במידה ויוסרו מגבלות רת"א. (תוספת 5 קומות מעל ה-40 תותר באישור מהנדס העיר / מסגרת הקלה ללא צורך בתכנית מפורטת וללא שינוי בשטחים המופיעים מעלה)

גבהי קומות:

- א. מבנה לשימוש: גובה כל הקומות על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.
- ב. מגדל מוצע: קומת קרקע: עד 6 מ' ברוטו קומה טיפוסית למשרדים: עד 4.00 מ' ברוטו קומה טיפוסית למגורים: עד 3.80 מ' ברוטו יותרו קומות גבוהות, כגון קומות לובי, קומות מסד וקומות טכניות שייבחנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובהתאמה למדיניות העירונית לגובה קומות.



תא שטח

תכסית המרתפים ושטחי החלחול בהתאם למצב הקיים הבנוי בפועל ובהתאם לתמ"א 1 ביחס לפתרונות החדרה וחלחול.

1. תא שכות

א. קו בניין

לשדרות רוטשילד - 4 מטרים (ובהתאם לקו הקיים של המבנה לשימור)
 לרחוב רמח"ל - 4 מטרים (ובהתאם לקו הקיים של המבנה לשימור)
 לרחוב בצלאל יפה - 7.5 מטרים (ובהתאם לקו הקיים של המבנה לשימור)
 לרחוב יהודה לוי - 5 מטרים

ב. קו בניין עילי

לרחוב בצלאל יפה - 5 מטרים
 לרחוב יהודה לוי - 2.5 מטרים
 לרחוב רמח"ל - 4 מטרים

2. תא שטח 401:

לרחוב יהודה לוי - 0 מטרים
 קווי בניין צדדים - 3 מטרים
 קו בניין אחורי - 4 מטרים



תכנית קומת קרקע

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח מרחב ציבורי:

התכנית קובעת זיקת הנאה בין גבול התכנית לקו הבניין לטובת שיפור המרחב הציבורי.
 רח' יהודה הלוי – הרחבת זיקת ההנאה המאושרת לטובת מדרכה רחבה שתאפשר קליטת הולכי הרגל

הבאים מתחנת הרק"ל.

רח' בצלאל יפה – שיפור חתך הרחוב על ידי ביטול מפרץ חניות, הסטת שביל האופניים והרחבת המדרכה.
רח' רמח"ל – הסדרת נגישות לבניין לשימור, ביטול מפרצי החניה והרחבת המדרכה, יצירת גינת כיס.
שד' רוטשילד – ביטול מפרץ האוטובוס, הסרת חסמים פיזיים.

הוראות פיתוח:

הפיתוח יהיה המשכי ורציף. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים, יובטח מילוי מצע גנני מתאים בעומק של 1.5 מטר בנפח מינימלי של 10 קוב לעץ. ברצועות נטיעות ישמר בית גידול אורכי ורציף לאורך הרצועה למעט במקומות בהם חוצות מערכות וכיו"ב. מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.



שימושים בקומת הקרקע -

- א. שטח ברוטו למסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ- 300 מ"ר.
- ב. החזית המסחרית הפונה למדרכות תתפקד כחזית רחוב פעילה לרבות במבנה לשימור ללא פגיעה בערכי המבנה.
- ג. השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש, יפותח באופן שיהיה המשך של המרחב הציבורי.
- ד. מיקומם הסופי של שטחי המסחר, היקפם ואופן שילובם במבנה לשימור ובמגדל החדש, יקבע בתכנית

העיצוב האדריכלי.

ה. לובאים למבנה לשימור ולמגדל.

ו. אזור פריקה וטעינה וחדרי אשפה יהיו מוסתרים בנפח המבנה ובהפרעה מינימלית למרחב הציבורי. מיקומו הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

ז. בנפח המבנה יוקצה שטח לאחסנת מחזור (כגון מחזור קרטונים, בקבוקים וזכוכית) ולא תותר אחסנה למחזור מחוצה לו.

מלונאות (במגרש 201)

1. שימוש מלונאי, ככל שיהיה, יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
2. היקף השטחים ומיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי, לאחר קבלת חו"ד היחידה לתכנון האסטרטגי בכפוף לסעיף 1 לעיל. בכל מקרה היקפם לא יעלה על 20% משטחי התעסוקה.
3. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.
4. לשטחי המלונאות יתווספו שטחי מרפסות לפי 6 מ"ר לחדר.

שימור

התכנית קובעת הוראות לשימור, תיאום נערך עם מחלקת השימור בעירייה. התכנית הועלתה לוועדת שימור בתאריך 29.8.2021 והומלצה לקידום להפקדה.



חו"ד איכות הסביבה

לתכנית לא נדרש נספח סביבתי.

במסגרת קידום התכנית נבחנו הנושאים:

זיהום קרקע – נערך סקר היסטורי והועברה תכנית דיגום למשרד להגנת הסביבה. בשלב היתר הבניה תוגש תכנית עדכנית לדיגום גזי קרקע לאישור לפני ביצוע של המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה ובכפוף לחקירה הסביבתית יוחלט האם לאשר שימוש עיקרי בתת הקרקע.

אסבסט – נערך סקר אסבסט שאושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה.

נושאי אקוסטיקה וקרינה - ייבחנו בשלב התכנון המפורט בו ייקבע מיקום וסוג המערכות.

ההנחיות והדרישות הוטמעו בתקנון התכנית.

פרוגרמה לצורכי ציבור :
חו"ד היחידה האסטרטגית:

1. הקצאה לצורכי ציבור

לאור הצורך ביצירת תשתית של קרקעות לצורכי ציבור באזורי המע"ר נעשתה בדיקה על ידי בנק הפועלים והוצע להקצות את המגרש ברחוב יהודה הלוי 62, עבור צורכי ציבור.

מגרש זה מייצר מענה איכותי לצורכי הציבור זאת כיוון שנוצר מגרש ציבורי עצמאי ללא מגבלות תכנונית אשר מנותק לחלוטין מהפרויקט היזמי.

שיטחו כ-1.1 דונם ביעוד קרקע למשרדים על פי תכנית 826. על המגרש ישנו בניין בן 5.5 קומות למשרדים בשטח בנוי של כ-3,500 מ"ר.

המגרש ממוקם ברדיוס של כ-500 מ' מתחום התכנית ובמרחק של כ-10 דקות הליכה ועל כן יוכל לשמש את האוכלוסייה שעתידיה להיתוסף בתחום התכנית.

התכנית קובעת את המגרש כציבורי, ומאפשרת להסב את הבניין הקיים בשלמותו לטובת שימושים ציבוריים.

הקצאה לצרכי ציבור לטובת תוספת שטחי בניה מעבר לרח"ק הבסיסי יהיו הפקעת המגרש ברחוב יהודה הלוי 62 עבור צורכי ציבור.

מגרש זה בחלקה 9 בגוש 7103 המסומן בתכנית כתא שטח 401 יהיה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יופקע על ידי העיריה ללא תמורה, יירשם על שמה, על פי הוראות תכנית זו.

רישום שטחים ציבוריים:

א. הייעוד הציבורי שנקבע לתא שטח 401 ייכנס לתוקפו עם קבלת היתר בנייה ראשון מכוח תכנית זו בתא שטח 201, או בחלוף 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף, לפי המוקדם.
 ניתן יהיה להמשיך בשימושים הקיימים טרם אישור התכנית, לרבות קבלת היתרי בניה 401. בתא שטח עבור השימושים הקיימים ויחולו על תא שטח זה התכניות התקפות ערב תחילתה של תכנית זו, וזאת עד למועד כניסת הייעוד הציבורי לתוקף.

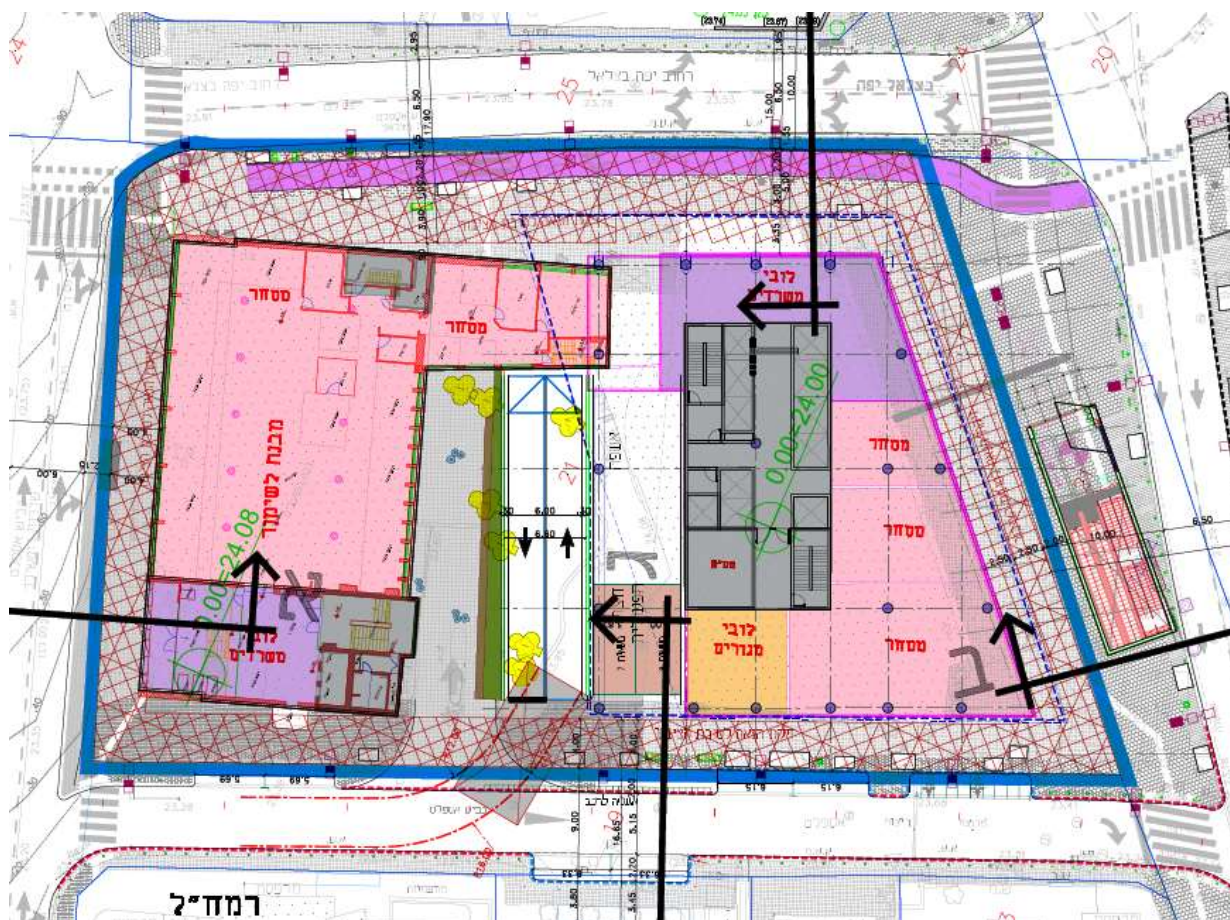
ג. הודעות הרכישה בהתאם להוראות סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ביחס לתא שטח 401, יפורסמו רק לאחר כניסת הייעוד הציבורי של תא שטח 401 לתוקפו כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

תועלת ציבורית

שימור מבנה קיים (או חלק ממנו) בגוש 7456 חלקה 21, ברחוב שדרות רוטשילד 50.
 המבנה מוגדר לשימור בתכנית זו כמסומן בתשריט ובתיק התייעוד וממוקם בתא שטח 201.

השימור כאמור יהווה תועלת ציבורית, על פי תכנית תא/5000.

ככל שתידרש השלמת התועלת הציבורית, יוקצו מקורות לקרן לשימור מבנה ציבור בהיקף המשקף עד כ-1580 מ"ר שטחי ציבור בנויים.



- תא שטח 201:

א. תקו החניה :

1. תקן החניה למגורים יהיה 0.5:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
2. ליחידות דיור קטנות (פחות מ- 50 מ"ר ברוטו) תקן אפס.
3. תקן החניה למסחר יהיה אפס.
4. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. לא תותר הצמדה וסימון של חניות לכל השימושים למעט מגורים.
5. ככל שיהיה שימוש למלונאות, תקן החניה יהיה 1:15 חדרי מלון או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
6. חניות אופניים ורכב דו גלגלי על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. החניות יוקצו בתת הקרקע וכן במפלס הקרקע.
- ב. חצר המשק והתפעול תהיה במפלס הקרקע.
- ג. הרמפות יתחילו מקו המבנה תוך מאמץ למניעת פגיעה ברצף החזית המסחרית והמדרכה. מיקומן הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- ד. יש לתכנן את 2 קומות המרתף העליונות כקומות גבוהות שיאפשרו הסבה לשימושים עיקריים בתת

הקרקע. לא ניתן לחלק את הקומות למפלסי ביניים למעט עבור קומת ביניים לחניית אופניים. קומה זו תהיה בנוסף למספר הקומות המופיע בטבלה 5. הנושא ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.
ה. הוועדה המקומית תהיה רשאית להמיר שטחי שירות עבור חניה לשטח עיקרי ב-2 המרתפים העליונים בהליך של פרסום הקלה.

תא שטח 401:
תקן החניה לתא שטח 401 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, ועל פי הוראות תכנית תא/מק/צ'.

דו"ח תחבורתי בהתאם לתא/5000 נכתבה ע"י יועץ התנועה של התכנית אבירים אגאי ואושרה ע"י אגף תנועה

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית מס' 507-0822841.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במרכז תל אביב ותחום ברחובות הבאים:

- א. מצפון - רחוב רוטשילד.
- ב. ממזרח - רחוב בצלאל יפה.
- ג. מדרום - רחוב יהודה הלוי.
- ד. ממערב - רחוב רמח"ל.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית כשעיקר התח"צ עובר ברחוב יהודה הלוי ורוטשילד הסמוך שבו עוברים קווי תח"צ רבים וכן הקו האדום שעובר סמוך לפרויקט ועתיד לפעול בשנת 2022.

בנוסף ברחוב אלנבי הסמוך עובר הקו הסגול וברחוב מנחם בגין עובר הקו הירוק.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים	כ- 104 יח"ד.
משרדים	כ- 27,593 מ"ר
מסחר	כ- 1,000 מ"ר.

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 תקני החניה בפרויקט נקבעו לפי אזור א'.

2.2 חניות לפי התקנים הבאים:

- 0.5: 1 חניה ליחידת דיור - סך 52 חניות.
- 350: 1 חניות לכל מ"ר משרדים - סך 79 חניות.
- 0 חניה למ"ר מסחר - תקן חניה 0.
- בנוסף תוכננו 6 חניות נכים.

סך הכל 137 חניות

3. הולכי רגל

3.1 הפרויקט ממוקם מדרום לרחוב רוטשילד.

רוחב המדרכה ברחוב רוטשילד הינו מינימום 6.0 מטר.

רוחב המדרכה ברחוב בצלאל יפה הינו 7.5 - 8.5 מטר וכולל שביל אופניים ברוחב 2.2 מטר. מתוך רוחב זה כ- 7.5 מ' הם זיקת הנאה.

3.2 רוחב המדרכה ברחוב יהודה הלוי בקטע הצר ביותר ליד הדרגנוע לקו האדום הינו 7 מטר. בשאר הרחוב המדרכה ברוחב מינימלי של 17 מטר, רוחב המדרכה ברחוב רמח"ל 4-6 מטר.

4. רכב דו גלגלי

4.1 במתחם תוכננו 207 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 20 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף חניה מינוס 1.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 296 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

4.3 ברחוב בצלאל יפה תוכנן המשך שביל אופניים צפון דרום וחיבור לשד' רוטשילד בצפון ורחוב יהודה הלוי בדרום.

5. תחבורה ציבורית

5.1 ברחוב יהודה הלוי וברחוב רוטשילד עוברים קווי אוטובוסים רבים.

5.2 ברחוב יהודה הלוי יש כניסה לתחנת הקו האדום בצמוד לפרויקט.

המרחק לקו הסגול באלנבי הינו כ- 220 מטר.

המרחק לקו הירוק במנחם בגין הינו כ- 240 מטר.

6. נגישות וחניונים

6.1 מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחוב רמח"ל ברמפה דו סטרית בתחום קווי הבניין.

6.2 אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסנית אשפה תוכננו במפלס קרקע בתחום קווי הבניין.

7. מערך תנועה הקפי

7.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחוב רמח"ל בלבד.

7.2 עיקרי התוכנית הינם הרחבת מדרכות בכל היקף התוכנית ברחובות רוטשילד, בצלאל יפה, יהודה הלוי ורמח"ל וכן הסדרת שביל אופניים ברחוב בצלאל יפה.

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת המדרכות בכל היקף המתחם ובמיוחד ברחוב יהודה הלוי בצמוד לדרגנוע המתחבר לתחנת הקו האדום.

התייעצות עם הציבור:

התכנית נידונה בתת וועדה לשיתוף ציבור בתאריך 30.8.21, להלן ההחלטה:

תת ההועדה להתייעצות עם הציבור מקבלת את המלצת הצוות כי לא נדרש הליך שיתוף ציבור בתכנית, כפי שנעשה עד כה בתכניות המקודמות במע"ר רוטשילד.

טבלת השוואה:

השוואת ייעודי קרקע

תאי שטח	ייעוד קרקע	שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע
401	משרדים	1.108	-
	דרך מוצעת/מאושרת	0.076	0.076
	מבנים ומוסדות ציבור	-	1.108
201	מגרש מיוחד	3.723	-
	עירוני מעורב	-	3.723
	סה"כ שטח	4.907	4.907

השוואת שטחי בנייה

נתונים	מצב קיים (לסה"כ החלקה)	מצב קיים (בניין לשימור)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	300 + שטח לקומת גג טכנית + שטח לגרעין חדר המדרגות והמעליות + 12 מ"ר לכל קומת משרדים עבור חדר מדרגות	כ-150	לפי רח"ק 12.8 *
מ"ר	11,151 ברוטו	5,605 ברוטו	47,655
גובה	9, לא כולל עליית גג	9, כולל קומת גג טכנית	45
מטר	36.25 מ' מעל פני הקרקע	29.83 מ' מעל פני הקרקע	156 מ' מעל פני הקרקע, 180 מ' מעל פני הים
תכסית	53.7% (כ-2000 מ"ר)	22.6% (כ-840 מ"ר)	66% כולל את המבנה הקיים לשימור

* מעל הכניסה הקובעת

תנאים לקבלת היתר בנייה:

אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית שתכלול בין היתר:

1. תא שטח 201:

א. הוראות בינוי ועיצוב לרבות העמדת המבנים וההשקפה למבנה לשימור, מספר והיקף קומות המסד, פריסת השימושים השונים, סימון זיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית, שטחן ומיקומן הסופי, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, מעברים וקישוריות בין הרחובות ופתיחה לחצר, תיאום

קומת המסד ברחוב רמח"ל.

ב. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, מיקום הרמפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים, פתרונות אוורור חניונים, יציאת חירום, נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוזי גנרטור ופתרונות אקוסטיים למערכות, הפרדת כניסות בין תעסוקה למגורים, אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ג. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח והמדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, גובה המבנים, מפלסי קומות המרתף ומיקום הרמפות, תכנית קומות המגדל.

ד. מספר יחידות הדיור והיחידות המלונאיות, התמהיל ושטחן.

ה. הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת.

ו. היקפם ומיקומם של שטחי המסחר בכל המבנים בתכנית.

ז. שילוב שימושי מלונאות בכפוף לקבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית.

ח. מיקום בשטח המגרש למתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות חניה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.

ט. תיק תיעוד מאושר על ידי מחלקת שימור הינו תנאי להכנת תכנית העיצוב.

תותר הוצאת היתרי בניה לטובת המבנה לשימור בנפרד וללא תלות במגדל.

2. תא שטח 401:

תכנית העיצוב לתא שטח 401 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ'.

נושאים להחלטת הועדה בתנאים להכנת תכנית על-פי תא/5000:

1. מבוקשת הקלה בתכנית בניה במגרש 201 עד 66% מכח סעיף 62.א.(9) לחוק, וזאת נוכח קיומם של מרתפים קיימים ובניין לשימור הנכלל בתכנית הבינוי.

2. מבוקשת הקלה בתכנית בניה במגרש 401 עד 70% מכח סעיף 62.א.(9) לחוק.

3. מבוקשת הקלה של 5 קומות במספר קומות המבנה מכח סעיף 62.א.(9) ו- 62.א.(5).

זמן ביצוע:

תוך 20 שנים מיום אישור התכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול הגורמים העירוניים השונים ככל שיידרש.
2. השלמת כל התיקונים במסמכים ובכלל זה בתקנון
3. ככל שתידרש השלמת התועלת הציבורית, יוקצו מקורות לקרן השימור העירונית בהיקף המשקף עד כ- 1580 מ"ר שטחי ציבור בנויים, המספר הסופי ייקבע לעת הפקדת התכנית.
4. שימור: תנאי להוצאת טופס 4 למבנה החדש יהיה סיום שימור בפועל של המבנה לשימור. כל שינוי יעוד של המבנה לשימור מתוקף תוכנית זו ידרש לשימור בפועל של המבנה.
5. רמפת הירידה לחניה תותר בתחום המבנים בלבד. במסגרת תכנית העיצוב, במידה ומה"ע שוכנע כי לא ניתן בשום דרך להכניס את הרמפה לתחום המבנים יובא הנושא לשיקול דעת הוועדה המקומית.

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

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
שם התכנית בנק הפועלים - שירות רוטשילד 50	מגיש התכנית	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים	מוסר התכנית 507-09706440
זיהוי ההשטח והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מותרת כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התכנית המבנה המוצע		מטרה הסעיף בדוק לעניין הסמכות וזה מקומית		מחוז הסעיף בחוק	
התכנית כוללת בניית בניין בן 4 קומות, שגובהו 14 מטר, על שטח של 400 מ"ר, וכולל מבנה תחתון של 400 מ"ר, המכיל חניה וחדרי שירותים. הבניין יבנוי בטון מזוין, וכולל מערכת מינימום לטיפול במים גשמיים. התכנית כוללת גם בניית חדר מדרגות וחדר שירותים. התכנית כוללת גם בניית חדר מדרגות וחדר שירותים. התכנית כוללת גם בניית חדר מדרגות וחדר שירותים.		מטרה הסעיף בדוק לעניין הסמכות וזה מקומית		מחוז הסעיף בחוק	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:					
הסעיף הראשי בתוכנית המבנה		מחוז הסעיף בחוק		התאמת ההקדמות בתוכנית המבנה	

הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשינוי התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי ותכנון.	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשינוי התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי ותכנון.	אזור תכנון 601 אזור מגורים בבניה עירונית	טבלה 5.4, אזור תכנון 501, יחידה הוראות מיוחדות לשינוי התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי ותכנון. סעיף 5.3.4.	הכניסו תואם את התנאים המגבילים וההנחיות העיצוביות של רובע 5-1 הסמוכים מסמך מדיניות לאזור זה.
קביעת הוראות למתחמי תכנון גרמאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין: - מתחם חרמי - מתחם התחשקות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנין לשינוי - הוראות לעיצוב רחובות	קביעת הוראות למתחמי תכנון גרמאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין: - מתחם חרמי - מתחם התחשקות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנין לשינוי - הוראות לעיצוב רחובות	אזור תכנון 601 אזור מגורים בבניה עירונית	טבלה 5.4, אזור תכנון 501, יחידה הוראות מיוחדות לשינוי התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי ותכנון. סעיף 5.3.4.	הכניסו תואם את התנאים המגבילים וההנחיות העיצוביות של רובע 5-1 הסמוכים מסמך מדיניות לאזור זה.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליטני	טבלה 5.4, אזור תכנון 501, יחידה הוראות מיוחדות לשינוי התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי ותכנון. סעיף 5.3.4.	הכניסו תואם את התנאים המגבילים וההנחיות העיצוביות של רובע 5-1 הסמוכים מסמך מדיניות לאזור זה.
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליטני	טבלה 5.4, אזור תכנון 501, יחידה הוראות מיוחדות לשינוי התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי ותכנון. סעיף 5.3.4.	הכניסו תואם את התנאים המגבילים וההנחיות העיצוביות של רובע 5-1 הסמוכים מסמך מדיניות לאזור זה.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה-ו) (פרוט מקבצי השימושים, סעיף 1.6)	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה-ו) (פרוט מקבצי השימושים, סעיף 1.6)	אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליטני	טבלה 5.4, אזור תכנון 501, יחידה הוראות מיוחדות לשינוי התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי ותכנון. סעיף 5.3.4.	הכניסו תואם את התנאים המגבילים וההנחיות העיצוביות של רובע 5-1 הסמוכים מסמך מדיניות לאזור זה.

108

תא שטח 201 רוטשילד 50	מסמך קומות מרכזי צפוני מסמך המצב והעירוי: 501 עד 40 קומות	4.2.2 א. (1) מסמך העיצוב העירוני קובע גובה של עד 40 קומות. 4.2.2 א. (1) מפרטות אפשריות לגובהן על חפשי דוברים	טורים 45 קומות – 40 קומות בחזיתם לתכנית המתאר ו- 3 קומות בחלקה לפי סעיף 4.2.2 (א) לחוק ובכפוף למגבלות גובה רחוב (180 מ') במתחם קיים בגין לעומד בן 9 ק'	תא שטח 401 יהודה לוי 62	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות במשל במידה בין קווי בגין לקווי המגרש, נסיעות ועצים.
תא שטח 201 רוטשילד 50	כלל שטח התוכנית אזור תכנון 501 במסמך אזורי ומתחמי התכנון אזור תעשייה מסדורני ספור לשיעור המונים	4.2.1 ב. (1) 4.2.1 ב. (2) 4.2.2 ב. (1) הכוללת בגין השטח על 20 קומות וזיה ערוץ של המסמכים ובאים (1) מסמך בגין עירוני אשר ותיעים, בין היתר, לחיבטים הבאים: מרחב ציבורי פתוח; בגין: מאפייני סביבה; נעמות; חומרי בנין וגמר; (2) מסמך החבורה (3) מסמך תשתיות (4) מסמך אסלטים/סביבות על פי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומה סימטית לא יעלה על 3.8 מ' גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ' 4.2.3 (א) מרווח בין קו בגין לגבול סדרה 4.2.4 (עצים בגנים)	לפי תכנית צ'	תא שטח 401 יהודה לוי 62	
תא שטח 401 יהודה לוי 62	אזור תכנון 601 אזור מגורים בבניה עירונית	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעשייה מסדורני לפי (3.3.2) התראה: אזור תעשייה ספור להשגת המונים	ליר	תא שטח 401 יהודה לוי 62	הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית חבוללת תוספת שטחי בניה... או אחרת שטחי בגין מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פחתה של שטחים לשימושים ציבוריים ונשתיות.
תא שטח 401 יהודה לוי 62	תא שטח 401 יהודה לוי 62	סעיף 3.3.1 שימושים וזכויות בניה:	ליר	תא שטח 401 יהודה לוי 62	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות תחול על מגרש המסומן בתשריט כימור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין סמל יסוד ציבורי עירוני הרש' או בגין סמל של ימחם לניסוח, וכן על מגרש המועד למבנה ציבורי, בין אם כימור חדש ובין אם כימור על פי תכנית קודמות

קבועת חוראות למרחב העיבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 תחולות נוגעות למגוון אזורי המאגרים תחת התגדרת מרחב עיבורי	תא שטח 62 רשמי 50 201	כל שטח תוכנית לפי המסומן בחשבוט אזורי המעורר העיצוב העירוני לא בנסח התכנית חוראות למרחב העיבורי הכות גם על היעדים הרלבנטיים בתוכנית מאגרים	ל"ר	ל"ר	ל"ר
חוראות למרחב העיבורי – כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לעומדים הבאים: (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מוציין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תנועה ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נטיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	תא שטח 62 רשמי 50 201	נכסח תחבורה	3.8 3.8.1 (תקן) 3.8.2 (תקן)	1. חוויית תחבורתית תוצג במני חוויית המקומית 2. מספר מקומות חניה ענור תוספת שטחי חניה מסח תכנית זו ייקבע לעת הצאת התקן בינה בתחום לתקן הארצי	תקן חניה לפי תכנית צי
שימור – סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרחב בני לשימור (4.3.2) אחר לשימור (4.3.3) אחר עתיקות (4.3.4)	תא שטח 62 רשמי 50 201	מרחם בני לשימור: על פי נסח העיצוב העירוני	חוראות כלליות (4.3.1) וחוראות אחר לשימור (4.3.2)	תכנית חובנת בועדת שימור בתאריך 6/2/2022 תואם את התנאים הסבילים וההחלטות העובדות של רובע 5 ו- המרחבים מספר מדיניות לאזור זה	תכנית חובנת בועדת שימור בתאריך 6/2/2022
איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעת סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים למקרה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4	תא שטח 62 רשמי 50 201	כל שטח תוכנית	4.4.1 (תקן) : תכנית המאפשרת בניית של 20 קומות ומעלה (4.4.2) (4.4.5)	חוויית סביבתית תוצג במני חוויית המקומית נסח איכות סביבה סקר אורנית תיורש בדיקה עקרונית, מספרים ראשוניים של צריכת צמיחה לפי שיטות	תכנית חובנת בועדת שימור בתאריך 6/2/2022
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בניטאים תואם: מגרש חומיקל להשתיות (4.6.1)	תא שטח 62 רשמי 50 201	כל שטח תוכנית	ל"ר	ל"ר	תכנית חובנת בועדת שימור בתאריך 6/2/2022

החזיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) ברוכות אגירה ורידיוסי מנן (4.6.3) ניקיון (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	דגם שטח 201 הרשמי 50	בכל שטח התוכנית	4.6.2 4.6.4 (א) (3) בשל תנאים מקומיים: הידרולוגיים או אחרים לפיהם לא ניתן או לנו רצוי להחדיר את מי הגשם העילי.	+ התכנית מתחברת לתשתיות קיימות. בתחום התכנית קיימים מבנה לשימור וקוטות גדות הסביבה לחור. נוכח זאת התכנית מציעה 12% בלבד של שטח מנוי מבנית על ותת קרקעי לגודל חלחול והדבר יבא לחללית ועדה המקומית. נספח תשתיות מים, ביוב, ניקיון
--	-------------------------	-----------------	---	---

שימוש בסעיפי חוק בסטיויה מתוכנית המותאם - לפי סעיף 62א (ד)		שימוש בתוכנית המפורטת	
תוכנית במסמכות וקרה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א) (23), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (8), (16) ו- (17) שבו.		מאות הסעיף	
62א (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומת, (8) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) - הבדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		סעיף	
סעיף קטן (א) (6)		קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	
סעיף קטן (א) (5)		שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים	
סעיף קטן (א) (9)		כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147	
סעיף קטן (א) (13)		קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעת או שינוי של הוראות ל אתר לשימור למי המפורט בסעיף	
סעיף קטן (א) (19)		קביעת הוראות לעניין חריגות מבנים, לענין זכות מצבר או זכות להגברה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מסמן את המימון) במסמך בסעיף (ג) בסופו.			
מראש חיועה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחור כרמלי, אדרי	025332735		08-6-22
חיוצי המשפחה/לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אדון, עויד	2438976-9		27.6.2022

ח סמך | דגם

העתיקים
גבי אילנה סילמדי - ראש ענף (מחשבו מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

2164312022

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים

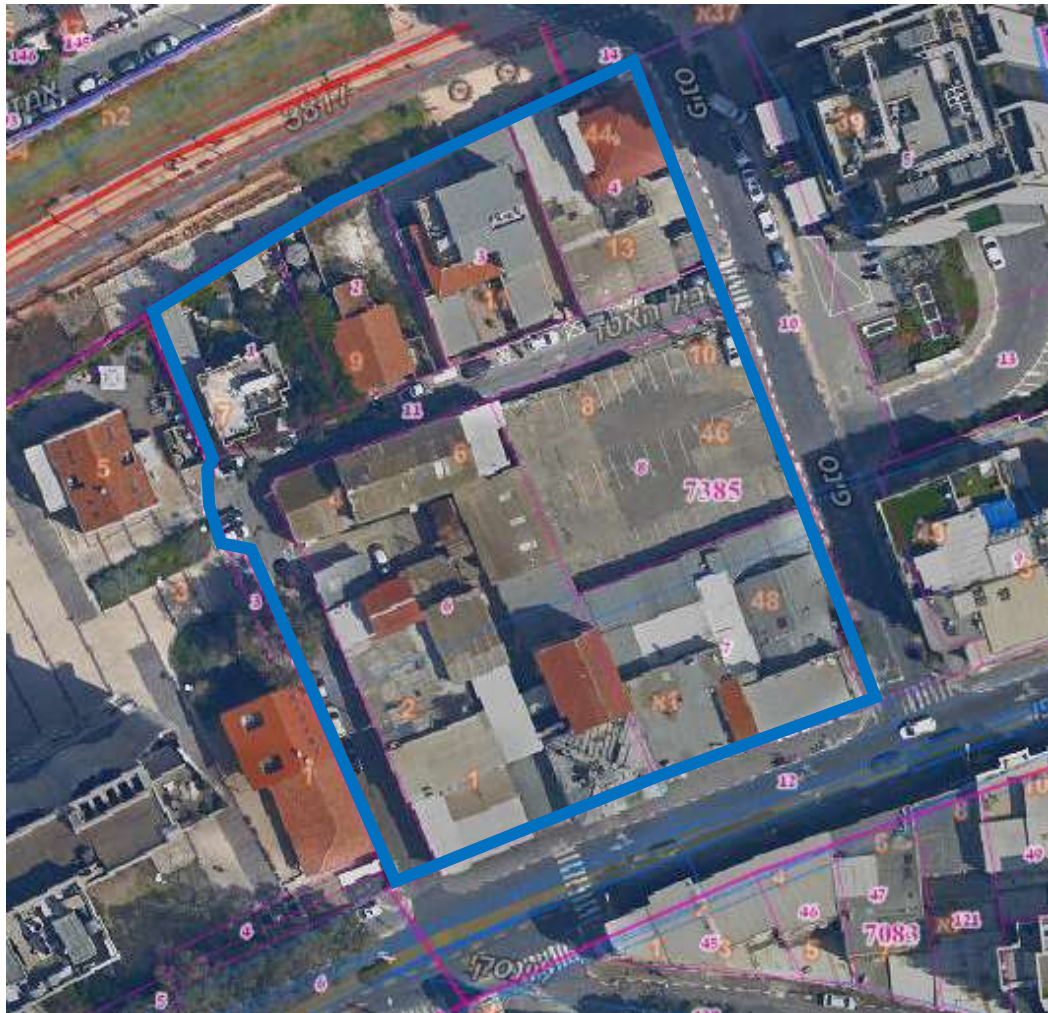
6. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
7. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
8. שימור: תנאי להוצאת טופס 4 למבנה החדש יהיה סיום שימור בפועל של המבנה לשימור. כל שינוי יעוד של המבנה לשימור מתוקף תוכנית זו ידרש לשימור בפועל של המבנה.

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שטח התכנית תחום על ידי רחוב יפו מדרום, רחוב פינס ממזרח, שביל האטד ממערב ופארק המסילה מצפון.

כתובת: רח' דרך יפו 1, רח' פינס 44-48, רחוב שביל האטד 9,7,11,13,10,8,4,2



גושים וחלקות בתוכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7385	מוסדר	חלק	11, 6-8, 1-4	12, 10

שטח התכנית: כ- 6.378 דונם.

מתכנן: עורך ראשי: ישר אדריכלים.

אדריכל שימור: איל זיו אדריכלים, ארכוד אדריכלים.

פיתוח: מאזא ארכיטקטורה.

תנועה: דגש הנדסה.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
13 - 2021-0021	דיון בהפקדה (2)

תשתיות : אמנון יושע מהנדסים יועצים בע"מ.
 סביבה : לשם שפר איכ"ס בע"מ.
 אגרונום : דורון לנג.
 שמאות : אסף לוי שמאות מקרקעין בע"מ.

יזם : תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ.

מגיש : תדהר ייזום והשקעות נדל"ן בע"מ.
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

בעלות:

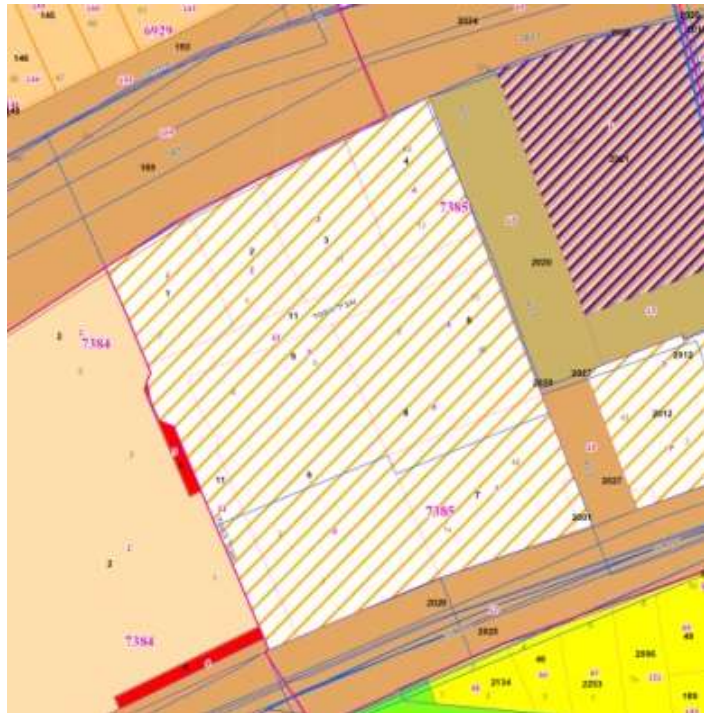
שם	גוש 7385 חלקות בבעלות
מבואות עתיד - ייזום והשקעות בע"מ	7+8
שאנס דני, יום טוב יגאל, קוגמן שאול	4
לנצביצקי יהודית, חלקה 14 בגוש 7012	3
פנחס פלדר, רחל בן צבי, מרים קליינר, מרגלית קולר, גורן שיינר שגית, שיינר חגי	2
רן אפרת, זלסקי ארז, יניב יעקב, יהודית לנצביצקי	1
מרדכי ארליך, ברודשטין דליה, עמוס אברהם, לשובר יהודה ליאון, מרגלית מרגליות, נחשון מרגליות, מרגליות ברק, מרגליות צבי, מרגלית שפחה, עופר ליאה, נחמיאס חיים, קורופטבה פלצמן שרה, קורופטבה רבקה רבית, קורופטבה בלהה יעלה, שליקאר קאווה, ליאוניד זאב, יוסף בטש, שלמה נגר לוי, בינשטוק יעקב זלמן, בלום מאיר, בלום אביבה, פרידמן בתיה, אלישיב רבקה, וינשטיין דן, שלמה לוי, יובל גנות, גבע ניר, גבע גולדברג תמר	6
עיריית תל אביב	10,11

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית כ-6.378 דונם והיא גובלת ברחוב אילת מדרום, רחוב פינס ממזרח, שצ"פ המסילה מצפון, סמטת האטד ומרחב נחשתן ממערב.
 שטח התכנית כולל 2 מרחבי תכנון המחולקים ע"י שביל האטד : בחלקו הדרומי של המרחב קיימים כיום חניון ומבנים נמוכים בגובה של קומה אחת עד שלוש המשמשים לשימושי תעשיה, מסחר ותעסוקה. התכנית המוצעת מרכזת בחלק זה את זכויות הבנייה.
 בחלקו הצפוני של מרחב התכנון הגובל בסמטת האטד ושצ"פ המסילה קיימים 4 מבנים טמפלרים מימי המושבה וולהאלה וסביבם תוספות בנייה. המבנים אינם מוגדרים לשימור על פי תכנית השימור העירונית תא/2650, והתכנית המוצעת מגדירה אותם כמבנים לשימור תוך הגבלות מחמירות, בהתאם למסמך המדיניות של מרחב המסילה.

תשריט מצב מאושר:

תכנית קובעת: תא/1200 פיתוח מנשייה – מתן תוקף: 03/07/1975 – ייעוד הקרקע: שטח לתכנון בעתיד



תכניות תקפות:

- א. **תמ"א 2/4 לנמל תעופה בן-גוריון** – התכנית קובעת הגבלות בנייה לגובה במשפכי הנחיתה וההמראה, בכלל זה מגבלות בנייה. התכנית קובעת מגבלת גובה לתכנית זו של עד 180 מ' מעל פני הים.
- ב. **תא/מק/צ' – מטרת התכנית** היא יצירת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים בעיר. התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימאלי של הקרקע, הכל בהתאם למטרות והוראות תכנית המתאר תא/5000 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור. התכנית הינה תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרי בניה, מתן תוקף: 24/07/2016. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 'צ' ממשיכות לחול.
- ג. **תא/1200 – מטרת התכנית** היא להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזור מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושירותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושירותי שפת הים, לקבוע שטח שלב 'א' ושטח לתכנון בעתיד כמפורט בתשריט ולקבוע תקנות בניה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת. מתן תוקף: 10/07/1975. התכנית מגדירה את שטח התכנית הנוכחית כשטח לתכנון בעתיד, תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/1200 ממשיכות לחול.
- ד. **תא/2650 ב – מטרת התכנית** היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר תל אביב יפו, מתן תוקף: 08/03/2015. תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650 ב, הוראות תכנית תא/2650 ב תחולנה על תכנית זו.
- ה. **תכנית מתאר עירונית תא/5000 – תשריט אזורי יעוד:** אזור תעסוקה מטרופוליני, אזור סמוך להסעת המונים: שימושים ראשיים: מסחר 1 תעסוקה 1 ומשרדים. שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2.

רח"ק בסיסי: 4.2.

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהפקדה (2)	06/07/2022 13 - 0021-222'

רח"ק מירבי: 12.8 (למגרש הגדול מ-1.5 דונם).

נספח עיצוב עירוני: מרקמי עד 8 קומות, בנייה נקודתית חריגה לסביבתה.

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 502 - כרם התימנים, שבזי, נוה צדק ומנשיה.

אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך לציר הסעת המונים.

הוראות מיוחדות למרחב: רחוב אילת, בניה נקודתית חריגה מסביבתה

בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר עפ"י מסמך מדיניות ועד 40 קומות. תכנית שאינה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם שיכלול גם את הבינוי מדרום לרח' אילת, בצומת עם רחוב אליפלט.

תשריטי תכנית המתאר:



תשריט עיצוב עירוני

תשריט אזורי תכנון

תשריט אזורי יעוד

1. מדיניות תכנון מתחם המסילה תא/9032 (אושרה בוועדה המקומית 27/05/2009, עדכון: 03/05/2011, 18/11/2020): מטרת המדיניות היא פיתוח ושיקום הרקמה העירונית במרחב המסילה וחיזוק הקשרים לסביבת וזאת ע"י קביעת הנחיות לתכנון, שיקום השלד המרחבי באמצעות חיזוק צירי הרוחב המקומיים, חיזוק צירי האורך העירוניים (פארק המסילה ורחוב יפו-אילת), עיבוי הרקמה הבנויה באמצעות יצירת מרקם עירוני המחובר לסביבתו פיזית ופרוגרמטית, חיזוק ההשפעות ההדדיות עם המרחבים השכנים בטיפולוגית בינוי, בשימושים ובמשתמשים. המדיניות מחלקת את המתחם למספר מתחמי משנה ובניהם מרחב האטד בו מתכננת תכנית זאת. היא קובעת הנחיות לתכנון בתחום מרחב האטד:

1. את תחום המתחם: בין רחוב פינס במזרח, רחוב יפו בדרום, תחום תכנית נחושטן (תא/2355) במערב ופארק המסילה מצפון.
2. מיסוד השימוש בסמטת האטד.
3. בתחום זה תתאפשר הקמתו של מגדל אחד בלבד.
4. תכנית שתקודם בתחום זה תקבע לשימור את אבעת המבנים לאורך הדופן הצפונית של המגרשים. בניינים אלה נותרו מהמושבה הסמפלרית ושימורים ישלים רצף מבנים לשימור לאורך הרחוב הראשי ההיסטורי במושבה.

הוראות בינוי מנחות: הקמה של מסד מרקמי לרחוב אילת ומגדל בתכסית של עד 1200 מ"ר. העמדת המגדל תהיה תוך שמירה על עומק של לפחות 8 מ' לבניה המרקמית לרחוב אילת. גובה המגדל במתחם לפי המדיניות הינו עד 40 קומות. הקצאות לצורכי ציבור: 30% משטח התכנית המפורטת לשב"צ ושצ"פ והרחבת מדרכות. תקני חניה: קביעת תקני חניה מופחתים לתעסוקה 1:350, ו-0.75 למגורים.

2. מצב תכנוני מוצע

מטרת התכנית:

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהפקדה (2)	06/07/2022 13 - 0021-222ב'

מימוש הפיתוח וההתחדשות העירונית לאורך מרחב המסילה באמצעות קביעת מגרש בעירוב שימושים למגורים, מסחר ותעסוקה ושטח פרטי פתוח; קביעת מגרש למבנים ומוסדות ציבור; שיפור המרחב הציבורי על ידי הרחבת הדרכים הסובבות וקביעת דרך משולבת; קביעת מבנים לשימור וזיקות הנאה לשימוש הציבור בשטח שסביבם. כל זאת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000 והמדיניות העירונית, תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת להסעת המונים. קביעת השימור כוללת ארבעה מבנים טמפלריים כולל גדרות ואלמנטים מבניים נוספים בסביבתם, זאת בנוסף לשמירה על התוואי ההיסטורי של שביל האטד והוראות שימור לחומה ההיסטורית לאורך פארק המסילה הגובל בתכנית מצפון.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית.
2. שינוי יעוד הקרקע מ"שטח לתכנון בעתיד" ל"מגורים, מסחר ותעסוקה", שפ"פ, דרך מוצעת, דרך משולבת ו"מבנים ומוסדות ציבור".
3. קביעת מבנים לשימור והוראות שימור בתחום התכנית.
4. הוראות והנחיות לשטחים הפתוחים.
5. קביעת שטח קרקע לצרכי ציבור, קביעת זכויות בניה והוראות בינוי לשימושים הציבוריים כל זאת בהתאם לתכנית צ' העירונית.
6. קביעת זכויות הבניה בתכנית עבור השימושים המותרים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
7. קביעת שימושים ראשיים על קרקעיים למסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. קביעת שימושים נוספים עד 25% מסך הזכויות העל קרקעיות למגורים וכן שימושי מסחר 2 ו/או תעסוקה 2.
8. קביעת הגובה המותר לבניה בתחום התכנית למגדל עד 40 קומות, 180 מ' גובה מפני הים.
9. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה, לרבות הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי.
10. קביעת הוראות להריסת מבנים.
11. קביעת הוראות לאיכות סביבה ובנייה ירוקה.
12. קביעת הוראות לשטחי הבניה התת קרקעיים ותקני החניה בתחום התכנית.
13. קביעת זיקת הנאה למעבר רכב.
14. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל.

תשריט מצב מוצע:



חלוקה ו/או רישום:

האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות ללא הסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

הקצאות ציבוריות:

- התכנית קובעת את תא שטח 200 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 1,026 מ"ר והיקף זכויות על קרקעי של 2,776 מ"ר עבור שטח ציבורי בהתאם לתוכנית תא/מק/צ.
- התכנית קובעת את תא שטח 800 ביעוד דרך משולבת בחלקו המערבי של מעבר האטד.
- התכנית מקצה 543 מ"ר עבור הרחבת תחום הדרך ברח' פינס וברח' אילת.
- התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב.

תועלות ציבוריות:

התכנית קובעת את שימור המבנים הטמפלרים והחומה הטמפלרית בתחומה כתועלת ציבורית ובנוסף, קובעת הקצאת מקורות לקרן לשימור מבני ציבור בהיקף המשקף 937 מ"ר שטחי ציבורי מבונים.

שטחי בניה מוצעים:

סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 48,319 מ"ר ברוטו על קרקעי לכלל השימושים הסחירים והציבוריים.

45,543 מ"ר לשימושי מסחר, תעסוקה ומגורים כוללים את שטחי הבניה במבנים לשימור בתא שטח 100B ושאר זכויות הבניה מרוכזות בתא שטח 100A ובו הוראות המאפשרות הקמת מגדל עד 40 קומות. לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יחיד.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
13 - - 0021-222	דיון בהפקדה (2)

פירוט יעדים/שימושים: בהתאם להוראות תוכנית תא/5000, שימושי מסחר 1, משרדים, תעסוקה 1 ושימושי מגורים בהתאם למפורט.

שימושי מסחר 2 יבחנו בכפוף לחו"ד סביבתית ואישור הרשות לאיכ"ס לעת הוצאת היתר בניה. סה"כ שטחים לפי שימושים:

- סה"כ שטחים למסחר ותעסוקה: 34,157 מ"ר ברוטו.
 - סה"כ שטחים למגורים: 11,386 מ"ר ברוטו.
 - סה"כ שטחים למבני ציבור: 2,776 מ"ר ברוטו.
 - סה"כ לכל השימושים: 48,319 מ"ר ברוטו.

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעיים נוספים: כ- 15,420 מ"ר.

יעוד	שימוש	תא י ש ט ח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
					שטחי הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים מסחר ותעסוקה	מסחר ותעסוקה	100	100A 100B		26275	7882				
מגורים מסחר ותעסוקה	מגורים	100	100A		8758	2628	127			
מגורים מסחר ותעסוקה	סה"כ	100	100A 100B	3558	35033	10510	127	165	40	5
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	200		1026	2056	720			4	4

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

א. הזכויות בטבלה הן נגזרת הרח"ק המותר כפי שנקבע בתכנית המתאר. הזכויות עבור שימוש מגורים מסחר ותעסוקה חושבו ע"י מכפלת רח"ק 12.8 בשטח תת תאי השטח 100A ששטחו הוא: 1,858 מ"ר ו- 100B ששטחו הוא: 1,706 מ"ר ביעוד מגורים מסחר ותעסוקה. זכויות הבנייה לא חושבו משטח השפ"פ C100 ולא תתאפשר בניה על קרקעית בתחום השפ"פ.

ב. ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות במסגרת הגשת בקשה להיתר בניה ובהתאמה לתכנית עיצוב שתכלול אפשרות זו, כל זאת לפי חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, באישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה ובהתאם למדיניות העירונית לאזור.

ג. ניתן יהיה להמיר שטחי שירות על קרקעיים לשטחים עיקריים ולהיפך, ובלבד שסך הזכויות העל קרקעיות בכל שימוש יוותר ללא שינוי ושישמרו לפחות 25% שטחי שירות בכל שימוש.

ד. שטחי המסחר הינם מתוך שטחי המסחר והתעסוקה בתכנית. היקף שטחי המסחר הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. שטחי המסחר לא ייפחתו מ-600 מ"ר בהתאם לסעיף 4.1, הנחיות

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
13 - 0021-222ב'	דיון בהפקדה (2)

מיוחדות.

- ה. שטחי הבנייה למסחר ותעסוקה כוללים את שטחי הבניינים לשימור בתא שטח 100B. שטח המבנים לשימור יקבע בהתאם לתיקי התיעוד.
- ו. לזכויות הבנייה יתווספו 12 מ"ר עבור כל יח"ד ו-6 מ"ר עבור כל יחידה מלונאית. שטחי המרפסות יהיו בהתאם לתקנות הבניה למרפסות.
- ז. בהתאם למגבלות רת"א גובה הבניה המירבי מפני הים לא יעלה על 180 מ'.
- ח. יחידות הדירור יתאפשרו במגרש 100A בלבד.
- ט. גודל המגרש לחישוב זכויות הבניה במגרש הסחיר כולל את תאי השטח 100A 100B.

יח"ד:

תותר הקמתם של עד 127 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 65 מ"ר/ שטח ברוטו ממוצע של 90 מ"ר.

בינוי ושימושים

בינוי :

בתא שטח 100A הבינוי כולל מגדל בגובה שלא יעלה על 40 קומות, 180 מ' מעל פני הים, כולל קומת הכניסה והקומה הטכנית על גג המבנה, כאשר ארבע הקומות התחתונות מהוות קומות מסד מרקמיות. קומות המסד יבנו כבינוי מרקמי מלווה רחוב לאורך רחוב דרך יפו ורחוב פינס, וזאת על מנת לשמר על האופי הרציף המאפיין את הרחובות הסמוכים. תותר הקמה של עד ארבע קומות מסד בגובה מירבי שלא יעלה על 18 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד מפלס גג המסד ללא מעקות ומתקנים. מספר קומות המסד לכל אחד מהרחובות וגובהן יבחן במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לגובה המרבי של המבנה הציבורי בתא שטח 200 ולחתיכי הרחובות הסובבים.

בתא שטח 200 (מגרש ציבורי למבנה ציבור) הבינוי כולל 4 קומות מרקמיות מלוות רחוב לאורך דרך יפו ועוד קומה חלקית בתכסית 65% אחוז מהקומות הטיפוסיות, ובנסיגה של 8 מ' לפחות מחזית דרך יפו.

גובה קומות :

- א. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'.
- ב. גובה קומות המסד/המרקמיות לא יעלה על 4.5 מ' לקומה.
- ג. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ' ברוטו.
- ד. גובה קומת תעסוקה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' ברוטו.
- ה. במסגרת תכנית העיצוב, תיבחן האפשרות לקומות גבוהות מהקומות הטיפוסיות המותרות ובתנאי שגובה המבנה המירבי וגובה קומות המסד ישארו ללא שינוי. מספרם של הקומות המיוחדות לא יעלה על 5 קומות, לרבות כל קומות המסד.
- ו. גובה קומת המרתף העליונה לא יפחת מ-4.5 מ' כך שיתאפשרו שימושים עיקריים לשימושים השונים כמפורט בסעיף 4.1.1 בתקנון התכנית.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
13 - 0021-222ב'	דיון בהפקדה (2)

קווי בניין :

תא שטח 100 :

A100 – בניה חדשה

מדרום (לכיוון דרך יפו) - לקומות המסד 0 מ', לקומות המגדל 8 מ'.
מצפון (לאורך סמטת האטד) - לקומות המסד 0 מ', לקומות המגדל 2 מ'.
ממזרח (לכיוון רחוב פינס) - לקומות המסד 2 מ', לקומות המגדל 4 מ'.
ממערב (לכיוון תא שטח 200) לקומות המסד 0 מ', לקומות המגדל 0 מ'.

B100 – מבנים לשימור

קווי הבניין העל קרקעיים יהיו בהתאם לקונטור המבנים לשימור ובתיאום עם מחלקת השימור בעירייה.
דופן הדיפון החיצוני של המרתפים החדשים, שאינם מרתפים הקיימים במבנים לשימור, ישמרו על מרחק מינימאלי של שני מטרים מדופן המבנים לשימור ובכלל זה מדופן המרתפים לשימור.

תא שטח 200 – מבנה ציבור

תותר בניה בקו בניין 0 בכל תחום המגרש ובתנאי שתישמר תכסית הבניה המירבית המותרת.
קו הבניין לדרך אילת הינו מחייב.

הוראות עיקריות נוספות :

- לא תותר בניית פתחים בחזית המערבית בקו בניין 0 של קומות המסד, זאת על מנת לאפשר השקה בקו 0 למבנה הציבורי בתא שטח 200.
- תכסית קומת מגדל מקסימלית (כולל שטחי מרפסות וגרעין) לא יעלה על 1,200 מ"ר ברוטו.
- מרפסות ישולבו בעיצוב החזית ולא יבלטו מעבר לקו הבניין.
- לא יותרו שימושי תעסוקה/מלונאות/מגורים באותה קומה.
- הכניסות בין שימושי תעסוקה ומלונאות - ככל שיאושרו, לשימושי המגורים יהיו מופרדות.
- תותר בניית חמש קומות מרתף תת קרקעיות בהתאם לקו הבניין התת קרקעי המסומן בתשריט ובכפוף להשאת תכסית פנויה מבניה על ותת קרקעית של לפחות 20%.
- תכסית הבינוי התת קרקעית לא תעלה על 80% ותיספר מסך השטחים של תא שטח 100 (תתי תאי שטח 100A, 100B, 100C).
- תכסית הבינוי העל קרקעית לא תעלה על 70% ותיספר מסך השטחים של תא שטח 100 (תתי תאי שטח 100A, 100B, 100C).

שטחי מסחר בקומת הקרקע :

בתחום הבניה החדשה : קומת הקרקע תכלול שימושים למסחר בחזיתות שפונות לדרך יפו, רחוב פינס ולשביל האטד, מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ושטחם המינימאלי יעמוד על סך 600 מ"ר. אורך החזיתות המסחריות והפעילות לא יפחת מ-70% מאורך החזיתות.
בתחום המבנים לשימור : יקבע לעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי.

התוכן	מס' החלטה
507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד	06/07/2022
דיון בהפקדה (2)	13 - 0021-222'

שימור מבנים:

בשטח התכנית ישנם 4 מבנים וחומות לשימור, אשר תחומים ע"י שצ"פ המסילה מצפון ושביל האטד מדרום. לאורך החומה הפונה לשביל האטד ישנם אלמנטים מעוטרים עשויי בטון ושערים ברזל בעבודת פרזול מקצועית אלו ישומרו וישוחזרו. לאורך גבול התכנית הצפוני הנושק למרחב המסילה ישנה חומת אבן המוגדרת אף היא לשימור ובאחריות נת"ע.

פיתוח מרחב זה, המוגדר לשימור, יעשה באופן רציף תוך איזכור והתחשבות בחלקות המנדטוריות שחלות על השטח היום.

ארבעת המבנים המקוריים במרחב בעלי קומה אחת עד שלוש קומות, נבנו בסוף המאה ה-19 בסגנון בניה טמפלרי. לאורך השנים נוספו למבנים תוספות בניה מאוחרות – תוספות אלו יפורקו בהתאם לתיק תיעוד ובתיאום ואישור מחלקת השימור.

כחלק מתכנית זו נעשה תיק תיעוד מקדים המקיף את ערכם ההיסטורי של המבנים. תכנית זו משמשת את המבנים לרבות פירוק התוספות המאוחרות ופיתוח השטחים הפתוחים תוך התייחסות לחלקות ההיסטוריות. שימור המבנים יהיה תנאי לאכלוס בכל מגרש 100.

המרחב הפתוח

התכנית המוצעת קובעת לאורך דרך יפו ורחוב פינס הפקעה לדרך, לצורך הרחבת מדרכות להולכי הרגל. התכנית הפקעה לדרך משולבת בחלקו המערבי של מעבר האטד הקיים, ובחלקו המזרחי שטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה למעבר ולשימוש הציבור ברגל וברכב. הוראות הפיתוח קובעות לאורך כל מעבר האטד פיתוח משולב תנועה והולכי רגל.

התכנית קובעת את השטח שסביב המבנים לשימור בזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור. פיתוח השטח שבתחום המבנים לשימור יפותח לכדי מרחב רציף תוך התייחסות לחומות ההיסטוריות ולפרצלציה המנדטורית ותוך תיאום עם מחלקת השימור בעירייה. בשטח זה מרוכזים שטחים ללא בנייה מעל ומתחת לקרקע לצורך חלחול ונטיעת עצים, בשטח של לפחות 20% משטחו של המגרש הסחיר.

כך כל השטח הפתוח בתכנית יהיה בשימוש הציבור ויצטרף למערך השטחים הפתוחים במרחב המסילה.

זיקות הנאה:

- א. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי ושהייה במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ובשפ"פ ועד קו הבנייה בפועל. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה.
- ב. במפלס המרתף העליון בתא שטח A100 תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב לחניון השייך לתא שטח 200 – המבנה הציבורי. מיקומה המדויק ייקבע בתכנית העיצוב.
- ג. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוזי גרנטור בתחום זיקת הנאה או לכיוון במגרש הציבורי.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
13 - 0021-222	דיון בהפקדה (2)

תחום הנחיות מיוחדות:

- א. יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתחום ההנחיות המיוחדות המופיע בתשריט המוצע של התכנית על תוואי שביל האטד – ברוחב של עד 3 מ' ובעומק של עד 2 מ', מיקומה המדויק ועומקה הסופי ייקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב.
- ב. יתאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתחום ההנחיות המיוחדות ב' המופיע בתשריט המוצע של התכנית על תוואי רחוב פינס – ברוחב של 1.5 מ' ובעומק של עד 1.5 מ', מיקומה המדויק ועומקה הסופי ייקבעו לעת הכנת תכנית העיצוב.

תנועה וחניה

- א. רמפת הכניסה למרתף ולחניון הפרויקט תאפשר דרך רחוב פינס בלבד ובתוך תחום קווי הבניין, מיקומה הסופי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ב. תקן החניה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או המפורט להלן, הנמוך מבניהם:
 - תקן החניה למגורים יהיה 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
 - תקן החניה לתעסוקה יהיה 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
 - תקן חניה למסחר יהיה 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- ג. הועדה המקומית רשאית לצמצם את תקני החניה במסגרת תכנית העיצוב ולאפשר הסבתם של שטחי החניה לשטחים עיקריים לעת הפעלת הקו האדום, וזאת בהליך הכולל פרסום.
- ד. תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי התקן התקף לעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.
- ה. כל החניות לרכב פרטי תהינה תת קרקעיות.
- ו. חניות לדיירי המגורים תהינה נפרדות מן החניות ליתרת השימושים במתחם.
- ז. במפלס המרתף העליון בתא שטח A100 תירשם זיקת הנאה לכלי רכב לחניון השייך לשטח הציבורי. מיקומה המדויק ייקבע בתכנית העיצוב.
- ח. החניונים במרחב יתוכננו כחניונים ברי הסבה אשר יוכלו להפוך בעתיד לשטחים לשימושים עיקריים. לצורך כך גובה קומת המרתף העליונה לא יפחת מ-4.5 מ'.
- ט. תותר הצמדת חניות לשימוש המגורים בלבד. בשימושי התעסוקה תותר הצמדה של עד 10% ממקומות החניה בלבד. שאר החניות ינוהלו כחניון פרטי פתוח לשימוש הציבור בתשלום, הן ימוקמו במרוכז, בקומות העליונות ככל הניתן, כאשר מיקומן הסופי והוראות נוספות ייקבעו בתכנית העיצוב. לצורך הכוונה יוצב שילוט באופן בולט וברור במרתפי החנייה עצמם ומחוץ לבניין לרבות בכניסה וביציאה.
- י. יותקנו עמדות לטעינת רכבים חשמליים ב-30% מעמדות החנייה לפחות (67 עמדות לפחות), ותוקם תשתית מתאימה עבור התקנת עמדות טעינה ב-100% מעמדות החנייה. העמדות יותקנו בחניות המיועדות למסחר ולתעסוקה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים. תותקן מערכת לניהול טעינה עבור כלל עמדות הטעינה בפרויקט. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.

תכנון בר קיימא, איכות הסביבה ובנייה ירוקה

- א. תידרש בחינה מפורטת לנספח הסביבתי בשלב תכנית העיצוב האדריכלי שתאושר ע"י המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושא איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגוז גנרטור, נידוף מסחר ומלונאות), הצגת פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד, מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל, ופתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.
- ב. תנאי למתן היתר בנייה תיאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו בהתייחס, בין היתר, לנושאים הבאים:
1. הטיפול בקרקע וגזי הקרקע יעשה בכפוף לחקירה הסביבתית ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 2. הצגת פתרון מערכות הוצאת אוויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור ונידוף שטחי מסחר, בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה. לא יותר מיקום פתחי האוורור של הבניין ומערכתיו בגובה הולכי הרגל במפלס הקרקע.
 3. פתרונות לפינוי פסולת בניין, אצירת אשפה לרבות מחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בנייה, ויערכו על פי תקנות החוק וההנחיות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה כפי שהיו באותה העת.
 4. פירי פליטת אוויר לחניונים הפרטיים ישולבו בבניינים.
 5. הבנייה החדשה תעשה על פי תקן בנייה ירוקה 5281 בגרסתו המעודכנת לעת הוצאת היתר הבנייה, בדרגה שתקבע על ידי הרשות המקומית.
 6. תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
 7. תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ואיכסון מלונאי בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

תכנית עיצוב אדריכלית

- תנאי להוצאת להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית. היתר הבניה לתא שטח 100A יכלול תכנית עיצוב לכלל שטח התכנית.
- התוכנית תפורט בקנ"מ 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע או מי מטעמו ותכלול התייחסות לנושאים הבאים:
1. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, גובה ומספר הקומות לכל שימוש, חזיתות מסחריות, מרפסות, מיקום הכניסה לכלי רכב, חתכים, עיצוב חזיתות וחומרי גמר.

התוכן מס' החלטה 06/07/2022 507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהפקדה (2)	מס' החלטה 06/07/2022 507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד דיון בהפקדה (2)
---	--

2. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע הסופיים, גינן ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר יידרש על ידי מהנדס העיר.
3. תיאום שימור בהתאם להוראות פרק 6.1 לנושא השימור ושאר הוראות תכנית זאת.
4. מקומן הסופי של זיקות ההנאה להולכי הרגל, מעבר תשתיות ומעבר כלי רכב
5. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום וסידורי תנועה מיוחדים לשימוש הציבורי במידה וידרשו, מיקום החניון הציבורי בבעלות פרטית בהתאם להוראות סעיף 6.3.
6. התייחסות לנושאים סביבתיים:
 - א. פתרונות אוורור למרתפים, פליטת אגוז גרטרור, נידוף שטחי מסחר בתחום הבניה ומבנים לשימור יעשו בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה ולשימושים הציבוריים שיקבעו
 - ב. הנחיות לעניין מפרידי שומן ככל שידרשו לשטחי המסחר.
 - ג. הנחיות למיקום חדרי טרפו בתחום הבנייה החדשה, ככל שיידרשו ע"י חברת החשמל.
 - ד. הצגת פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות ושילובן בגגות/חזית חמישית/גג פעיל וכו' או מיקומן בתת הקרקע/חדרי יעודיים.
 - ה. פירוט יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרו-מכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
7. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
8. תיאום מעבר תשתיות עירוניות בתחום זיקות ההנאה מול מהנדס העיר או מי מטעמו.

טבלת השוואה:

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
8.62	549.86	דרך מאושרת		8.91	568.38	דרך מאושרת
8.5	542.44	דרך מוצעת				
7.21	460.08	דרך משולבת				
55.78	3557.89	מגורים, מסחר ותעסוקה				
3.78	241	שטח פרטי פתוח		91.09	5811.29	שטח לתכנון עתידי
16.11	1027.27	מבנים ומוסדות ציבור				
100%	6378.55	סה"כ		100%	6379.67	סה"כ

הדמיות



מבט מזרז, מגדל האטד במרכז, משמאל מגדל נחושטן ומימין מגדל ליבר



מבט מצפון, מגדל האטד במרכז, מימין מגדל נחושטן ומשמאל מגדל ליבר



חזית רחוב אילת, מבט מזרחה, חזית מבנה הציבור וחזית מסד המגדל

ועדת שימור

התכנית הוצגה בפני ועדת השימור בתאריך 07.06.20:

חברי ועדת השימור החליטו להמליץ על הכרזת 4 המבנים והאלמנטים המרחבים במתחם (כדוגמת חלקי חומה) לשימור. חברי הוועדה ביקשו לראות סקר תיעוד מתחמי המציג את יתר המבנים במרחב התכנון, והוחלט שהנושא יוצג בשנית.

התכנית הוצגה בשנית בפני ועדת השימור בתאריך 20.08.20:

סקר התיעוד הורחב לבקשת חברי הוועדה והתייחס לכל המבנים היסטוריים במתחם שבנדון. לפי הסקר עולה כי חלק מהמבנים המקוריים שהיו במתחם נהרסו, חלקם עברו שינויים רבים, ולחלקים שונתרו – ערך ארכיטקטוני נמוך. לפיכך, מבקשים להישאר עם הגרסה שהוצגה לדיון הקודם עם הכרזת 4 מבנים וקטע חומה לשימור בהגבלות מחמירות. חברי הוועדה המליצו על קידום התכנית לדיון להפקדה בועדה המקומית כפי שהוצגה.

חוות דעת תחבורתית

חוות הדעת כוללת את עקרונות תכנון התחבורה, התנועה והחנייה כפי שמפורטים בדראפט ואושרה על ידי אגף התנועה.

חוות דעת סביבתית

חוות הדעת מתייחסת לנספח הסביבתי ולהוראות הרלוונטיות בתקנון התכנית לעניין בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה, כפי שמפורטים בדראפט. היחידה לאיכות הסביבה אישרה את פרקי הנספח הסביבתי הרלוונטיים ואת הוראות התקנון. היחידה לתכנון בר-קיימא אישרה את פרקי המיקרו-אקלים בנספח הסביבתי ואת סקר האנרגיה. ככל שידרשו פתרונות אדריכליים ונופיים למיתון רוחות הם יינתנו בתכנית העיצוב. התכנית מבטיחה לפחות 20% שטח קרקע פנוי מבנייה בתת-הקרקע ומעליה לטובת חלחול ונטיעת עצים.

חוות דעת אסטרטגית

1. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת 109 יח"ד מעבר למצב הקיים בפועל. לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח דגם אוכלוסייה דומה לרובע 4, גודל משק בית 2, סה"כ תוספת אוכלוסייה צפוי כ-220 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים* :

סה"כ	
0.5	שב"צ מקומי (דונם)
0.1	שב"צ כלל עירוני (דונם)
0.6	ס"הכ שב"צ (דונם)**
1.1	שצ"פ (דונם)***

*הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.
 ** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.
 *** תוספת השצ"פ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחים "שצ"פ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

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

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

סה"כ	הסבר	
0.9	המגרש הינו חלק מתכנית 1200 ומוגדר שטח לתכנון בעתיד. במקרה כזה אנו מחשבים את הזכויות במצב הנכנס לפי המצב הקיים בפועל במגרש מנתוני ארנונה. לפי נתוני ארנונה בנויים 5,080 מ"ר על מגרש ששטחו כ- 5.8 דונם ~ רח"ק 0.9	רח"ק לפי תכניות תקפות
12.8	רח"ק 12.8 לפי תכנית המתאר, אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	רח"ק מוצע
3,558 מ"ר	שטח לחישוב זכויות לאחר הפקעות מוצעות	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
1,525 מ"ר	הפקעה מוצעת בתכנית למגרש בייעוד ציבורי (1,025 מ"ר) ולדרכים (500 מ"ר). יחד עם 746 מ"ר בייעוד דרך (רחוב באטד).	הפקעה מוצעת

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
13 - 0021-222	דיון בהפקדה (2)

שיעור ההקצאה הנדרש	37%	הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.
שיעור תעסוקה, מסחר ומלונאות בחלופה	75%	
שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)	1 דונם	היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. [3,558*37%*75%]

2. המלצות

שטח למבני ציבור:

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת תוספת של 1.6 דונם מגרש למבני ציבור – 0.6 דונם עבור תוספת יח"ד (שב"צ מקומי בלבד) + 1 דונם עבור שימושים שאינם למגורים (לא כולל שצ"פ).
התכנון המוצע כפי שהוצג ע"י יזמי התכנית, מציע מגרש ציבורי (חום/ירוק) של 1,025 מ"ר. בנוסף לכך מוצעת הפקעה לדרכים של 500 מ"ר.
לפיכך, ההקצאה המוצעת עונה על הצורך הציבורי בפרוייקט. מוצע כי יעוד המגרש יהיה עבור מוסדות ציבור – "חום" על מנת לאפשר גמישות תכנונית בהקמת המוסד הציבורי וכן שקיפות כלפי הציבור ביעוד המגרש העתידי.

שטחים פתוחים:

על התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי לשצ"פ המסילה, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור בהתאם להנחיות צוות התכנון.

3. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

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

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה:

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

לפיכך, היקף התועלת הציבורית יהיה בשווי של 3,060 מ"ר.

התחשיב: $3,060m^2 = 0.2 * [45,543 - (8.5 * 3,558)]$

יידוע ציבור

בתאריך 13.09.20 נערך כנס יידוע ציבור וזאת לפי החלטת תת-הוועדה לשיתוף הציבור. בכנס לקחו חלק כ- 50 משתתפים. המפגש חולק לשני חלקים מרכזיים - החלק הראשון הוקדש להצגת והסברת התכנית. בחלק השני נערך דיון בהשתתפות התושבים בו נשאלו שאלות, ניתן מענה ע"י אנשי המקצוע והוצגו התייחסויות לתכנית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית: 507-0629261	שם התכנית: תא/מק/4920 - מרחב האטד	מגיש התכנית: תדור יונום וחשקעות נדל"ן בע"מ	עורך התכנית: אדרי אבני ישר
זיהוי השמות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
☒ עירונית		☐ כפרית	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חשיון בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מדות חשיון בחוק
לדוגמא: תוכנית תשתיות עירונית בשטח כולל כ- 6 דונם - התוכנית כוללת הריסת מבנים לאורך רחוב דרך יפו, שיסור מבנים לאורך תוואי הסילח ובניית מגדל מערב שימושים בן 40 קומות כמו גם מבנה ציבור	62 א. (3) חוק התכנון והבניה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מחוז תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000, כמפורט להלן:		
הסיוף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חשיון בתוכנית המתאר	חוראת רלבנטית בתכנית המתאר
חוראת מיוחדת - טבלה סיוף 5.4 קיימות חוראות לשטח התוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	- אזור תכנון 502 - רחוב - אילת, בניית נקודות - חריגה לסביבתה - אזור תעסוקה מטרופוליטית 51 - רחוב אילת	- בניה נקודתית חריגת - מסביבתה תותר ע"י - מסמך מדיניות ועד 40 - קומות. - חוראות עיבוד - רחובות: קו בניין - לכניה חדשה יקבע - תוך התייחסות לקו - תבניות של מבנים - לשימור לאורך - הרחוב.
		- התאמת - החוראות - בתוכנית המוצעת - מסמך המדיניות - לצרכי המסילה אשר 13.11.2020 - החוראות בתכנית - תואמות את מסמך - מדיניות זה.

קביעת חוראות למתחמי תכנון נורמטיבים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:	סימון הסתתמים למי אחד מסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליטית נשפח עיצוב עירוני: עד 8 קבוצות, עם בניה נקודתית הריגה לסניבתה. נשפח אזורי ומתחמי תכנון: רשף עם חוראות עיצוב מיוחדות.	הנחיות לאזורי תעסוקה סעיף 5.3.3	מסמך חמדיניות למרחב המסילה אושר ב-18.11.2020 החוראות בתכנית תואמות את מסמך חמדיניות זה. לא נדרש מסמך מדיניות לרשף איכות שכן הודפס המדיניות מוסדרת במדיניות המסילה והחוראות במסגרת תכנית המסילות שם.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגוש.	למי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטית סמוך להסעת המונים	אזור תעסוקה מטרופוליטית סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א): מסחר 1 תעסוקה 1 משרדים מגורים כטימושים נשפים שימושים כללים למי סעיף 3.1.1 (ג)	התכנית מגדירה ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, לשטח פתוח פרטי, לשטחים פתוחים ומבנים ומסדרות עיבוד וכן דרכים.
קביעת שימושים ראשוניים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	למי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטית סמוך להסעת המונים	אזור תעסוקה מטרופוליטית סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א): מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לתנחיות המפורטות.	שימושים נוספים: למי סעיף 3.1.1 (ד) למי אזור תעסוקה מטרופוליטית סמוך להסעת המונים סעיף 3.3.2 (א): מגורים, מסחר ואזור תעסוקה 2 בתת הקרקע שימושים כלליים: למי סעיף 3.1.1 (ה) שימושים למבנים ומסדרות עיבוד ושטח פתוח	התכנית מגדירה שימושים למגורים בזיקף של 25% מסך השטחים. ועל קרקעיים, בוסף מגורים שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 בתת הקרקע התכנית קובעת מגוש בועד מבנה עיבוד ושטח עיבודי פתוח
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבית.	למי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטית סמוך להסעת המונים	למי סעיף 3.3.2 (א): רחיק מרחבי סמוך לציר מתניץ במגוש נן 1.5 דוגם ומעלה: 12.8	שטחי הבניה במסח למגורים מסחר ותעסוקה נגורים מרחיק 12.8 ומתוכם 45,616 מ"ר.
קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המורבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחשויות לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	סעיף 3.1.4 (ה) מפרטות למגורים וזואו מלוכאות סעיף 3.1.4 (ה) מצללות לשימושים ציבוריים	+
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	למי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי הבניה תקפות או עד 50% משטחי הבניה שנשל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. (ד) בנות הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגוש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבוא על חשבון שטחי הבניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.	שטחי הבניה הוות קרקעיים בשטח התוכנית מותרים פחות מ-50% משטחי הבניה ועל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים,

הוראות נדרש העיבוד	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגישה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: עד 8 קומות אפשרות לבנייה נקודתית חריגה לסביבתה: כולל סיוען בגישה נקודתית חריגה לסביבתה. עלייה מעל מספר הקומות בגישה העיצוב: בהתאם לסעיף 4.2.6 א. והחוראה בטבלה 5.4 סעיף 502 רחוב אילת - בגישה נקודתית חריגה לסביבתה.	בהתאם לסעיף 4.2.6 א) ולטבלה 5.4 סעיף 502 רחוב אילת - בגישה נקודתית חריגה לסביבתה: כולל סיוען בגישה נקודתית חריגה לסביבתה ועד 40 קומות. סעיף 4.2.2 א) סעיף 4.2.2 ב) נספחים	+ התכנית מציעה מגדל בן 40 קומות, התואם לסמך מדיניות מאושר לטרח המסילת. + התכנים והגבויים נבחנו לאור הגבהים בסביבת הקרובה בכלל וזו ביחס לגיבוי הנסך קיימים נספחי בניי עירוני, ותחבורה, תשתיות ונספח מקלימו
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בגישה בנייה בין קווי בניין לקווי הסגור, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות (4.2.4)	+ מסמכי התוכנית כוללים הוראות בדבר ויקות הטא וקווי הבניין. בטח, 15% משטח התכנית חייב מניחים מנייני לטובת נטיעות.
הוראות נדרש העיבוד	הקצאה לערבי ציבור - סעיף 6.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה או חסרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאז מיתות של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	למי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים.	מהות התקצאה לערבי ציבור והיקפה ייקבעו כמפורט בסעיפים 4.1.1	+ התכנית חוראת חוות דעת הוחרה האסטרטגית
	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5	בכל שטח התוכנית	3.5.1 א) שימושים 3.5.1 ב) שטחי בנייה 3.5.1 ג) 3.5.4 א) גובה קומות לא יעלה על 2 קומות מעל המותר בתשריט העיצוב העירוני	+ + +
מרחב ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.13 ההוראות נוגעות למגוון אזורי המאוננים תחת חתירה 'מרחב ציבורי'	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.6.14 רחוב עירוני / מקומי סעיף 3.6.13 ציר ירוק עירוני	+ התכנית מציעה הרחבת הסדרות ברחובות פנים ואילת הציר הירוק אינו בתחום חקו הכחול של התכנית

3.8.1 (ה) + קיימות חוות דעת ותחביריות לתכנית ייצור/פנ מסמך תחביר, נספח ביטוי נספח פיתוח ועיצוב מופי + הרחבת דרך אילת לפי סעיף 3.8.2 (א)2 לחוק. קו הבניין לדרך אילת יהיה 0 לאחר ההפקה ובהתאמה לקו המבנים לשימור לאורך הרחוב (בהתאם לטבלה 5.4) + התכנית כוללת ביטול דרך מקומית + תוכן חניה	3.8.2 (ו) דרך עורקית עירונית 3.8.2 (ו) דרך מקומית 3.8.4 קווי מתצ"ן	נספח תחביר אזור מוסד הולכי רגל דרך עורקית עירונית דרך עורקית עירונית סוציאלית תוכן העדפה לתחביר הקו האדום שביל אופניים	3.8 - חוראות למדיניות תחביר - כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנשאים הבאים: (3.8.2) דרכים קווי מתצ"ן (3.8.4) חניונים ציבוריים (3.8.6) תוכן חניה (3.8.7)
+ התכנית קובעת מבנים לשימור בהתאם לחולסת וועדת השימור מיום 7.6.20 במסגרת תכנית העיצוב ויבטו תוכן תיעוד מפורטים עבור מבנים לשימור.	בהתאם לסעיף 4.3.1 (ה)	מבנה או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם חוראות לשימור בתכנית ומבנה, או בתכנית מאושרת	4.3 - שימור - חוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)
+ מסמכי התכנית כוללים נספח חוות דעת סביבתית, נספח סביבתי, סקר אנונימי, סקר היסטורי וחוות דעת אקלימית. + תנאי להצעת בקשה להיתר יחיד הכנת תכנית עיצוב	בהתאם לסעיף 4.4.1 (ד) תכנית הקובעת שיטות מעורבים של מעורבים מצד אחד, ותעסוקה ושא מסחר ושא מלונאות סוג שני. (ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה סעיף 4.4.2 בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)	בכל שטח התוכנית	4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרש תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים למסקדה (4.4.5) חסימות לשיטות מחוראות סעיף 4.4
	יסקוד (4.6.4) (א) בכל תוכנית תשטר תכנית מנייה, על וותן קרקעית בחוק של 15% למחוז מתוך שטח המגרש	בכל שטח התוכנית תשריט נספח תשתיות	4.6 תשתיות - סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל חוראות מרחבים הבאים: (4.6.1) מגרש הסיוע למשתתפים (4.6.2) הנחיות כלליות לתכנית תשתיות (4.6.3) בריכות אגירה ורדיוסי סגן (4.6.3)

דיון בלליות מרחבית - תכנית

מיסוד (4.6.4) ביוב (4.6.5) חומל (4.6.6)	כשטח חידור למים (ב) בכל תוכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות לחידור מים משמים אל מערכת הביוב והחידור מערכות הביוב אל מערכות הביוב	+
	ביוב (4.6.5)	התכנית כוללת נספחי ביוב ומים

שימוש בסעיף ח'ק בסטית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	שימוש בתוכנית המתאר
תוכנית במסגרת תוכנית מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם תורה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) - (א17) שב.	שימוש בתוכנית המתאר
62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי בובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברישום עירונית.	סעיף
	מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איתור והחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יועד
סעיף קטן (א2)	הרחבת ווארכת דרך בתואי מאושר בחתום למפורט בסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבל בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיבוד אדריכליים
סעיף קטן (א13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף

תצהיר וחתימות			
בדיקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמורות) כסמכות בסעיף (2) במסמך זה.			
מחליט ויועדה			
שם וזכר משפחה	מסמך ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אורי	025332795		8.6.2022
חוקר המשפטי לוועדה			
שם וזכר משפחה	מסמך ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם און, עיד	2438746-7		8.6.2022

אן ברום | דה

השתתף
בני אילנה סולמי - ראש עיר (מחשוב מוכיחות תורה מחוזית)
נאות תכנון

21/56/2021

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	507-0629261 תא/מק/4920 - מרחב האטד
13 - 0021-222ב'	דיון בהפקדה (2)

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

התכנית מממשת את מדיניות התכנון להתחדשות מרחב המסילה, לפי עקרונות התכנון שנקבעו במסמך המדיניות. התכנית מממשת את תכנית המתאר עם שימוש עיקרי לתעסוקה בעירוב שימושים עם מסחר ומגורים. התכנית מקצה מגרש למבני ציבור, מרחיבה את הרחובות שסביבה, מבטיחה את תפקודו של מעבר האטד, מכריזה לשימור על 4 מבנים, משמרת אותם ומקצה משאבים נוספים לקרן לשימור מבנים. כל השטח הפתוח בתחום התכנית יצטרף וישתלב במערך המעברים והחיבורים של מרחב המסילה. מהסיבות האלה מומלץ לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ומומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. חתימה על הסכם תועלות.
2. השלמת תיאום מסמכי איחוד וחלוקה.
3. השלמת תיאום מעבר תשתיות עם מי אביבים ותיאום הנדסי.
4. השלמת תיאום עם נת"ע.
5. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-222ב' מיום 15/06/2022 תיאור הדיון:

בישיבתה מספר 0019-222ב' מיום 15/06/2022 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

מספר התכנית: 507-0629261		שם התכנית: תא/מק/4920 - מתחם האסד		מישור התכנית: תדור ירום והשקעות בדלי' בע"מ והועד המקומית לתז"ב ת"א - 19		ערך חתכית: אדרי אבני ישר	
סוג חירוש (יש לסמן אחד בלבד) ☐ ריגול (שער לא חוסמך) ☐ עצמית ☐ עצמית מיוחדת ☒ עצמית עם תכנית מתאר כוללת							
סוג חירוש (בחירה חתכית) ☐ חירוש (יש לסמן אחד בלבד) ☐ חתכית כוללת בשטח חתכית							
תל אביב יפו		עירונית		כפרית		יש ☒ אין ☐	
התכנית חייבת בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
התכנית חייבת בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגגו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

[illegible]

קביעת חוראות למתחמי תבנון נרשאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לנבד:	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעדי קרקע; אזור תעסוקה מסרופוליט; נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות, עם בינה נקודתית חריגה לסיבוכת. נספח אזורי ומתחמי תבנון: רחוב עם חוראות עיצוב מיוחדות.	הנחיות לאזורי תעסוקה סעיף 5.3.3	+ מסמך חמדניות למרחב המסילול אושר ב-18.11.2020 החלטות בתכנית תואמות את מסמך מדיניות זה. + לא נדרש מסמך מדיניות לרחוב אילת שכן הורפן תעמנית מוסדרת במדיניות המסילול והמדומות במסגרת תכנית המקדמות שם.
קביעת יועדי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יועד קרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מסרופוליט סמוך לחשעת המונים	אזור תעסוקה מסרופוליט סמוך לחשעת המונים סעיף 3.3.2 (א); מסחר 1 תעסוקה משרדים מגורים כשימושים נוספים שימושים כללים לפי סעיף 3.1.1 (ה)	+ התכנית מגדירה ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, לשטח פתוח פרסי, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכן דרכים.
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ז) הנדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור היעד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מסרופוליט סמוך לחשעת המונים	אזור תעסוקה מסרופוליט סמוך לחשעת המונים סעיף 3.3.2 (א); מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים	+ התכנית מגדירה ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, לשטח פתוח פרסי, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכן דרכים.
קביעת שימושים נוספים, כללים, 3.1.1 (ח-ז) למקבצי השימושים נלווים - 3.1.1 (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מסרופוליט סמוך לחשעת המונים	שימושים נוספים: לפי סעיף 3.1.1 (ד) ו לפי אזור תעסוקה מסרופוליט סמוך לחשעת המונים סעיף 3.3.2 (א); מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים	+ התכנית מגדירה ייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, לשטח פתוח פרסי, לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור וכן דרכים.
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת הוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבית.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מסרופוליט סמוך לחשעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (ב); רחיק מירבי סמוך לציר מתעין במגרש בן 1.5 דונם ומעל: 12.8	+ שטחי הבנייה בשטח למגורים מסחר ותעסוקה נגזרים מרחיק 12.8 ומחווים 45,616 מ"ר.
קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המורבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים למיחם תועדה רשאות לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי מקבצי באזורי היעד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	סעיף 3.1.4 (ה) מפרטות למגורים והא מלונאות סעיף 3.1.4 (ז) מצללות לשימושים ציבוריים	+ שטחי הבנייה חתת קרקעיים בשטח התוכנית מחווים פחות מ-50% משטחי הבנייה העל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים,
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח תעיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בתחום למותר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם. (ז) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באזור מגרש מעל הקרקע למשטח מגורים, ובכל שלא יבוא על חשבון שטחי הניה ושטחי השירות הנחויים לתפקוד הבנין.	+ שטחי הבנייה חתת קרקעיים בשטח התוכנית מחווים פחות מ-50% משטחי הבנייה העל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים,

קביעת גובה תכנית התוראות בדבר 'בניית נקודות חריגה לטביבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: ע"ז 3 קומות אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לטביבתה': כולל סימון בניית נקודות חריגה לטביבתה. עליות מעל מספר הקומות בגישה העיצוב: בחלקם לסעיף 4.2.6 א. וחריגה בסלח 5.4 סעיף 502 רחוב אילת - בניה נקודתית חריגה לטביבתה.	בחלקם לסעיף 4.2.6 א. ולסלח 5.4 סעיף 502 רחוב אילת - בניה נקודתית חריגה לטביבתה ע"י מספר מדיניות וע"ז 40 קומות.	+ התכנית מציגה מודל בן 40 קומות + 2 קומות בחלקה על פי סעיף 4.2.6 א(2) שיקבע הצורך בדק בתכנית העיצוב
קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בגישה בניית בין קווי בניין לקווי חסר, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	סעיף 4.2.2 א(ב) מספרים סעיף 4.2.2 ג(ג) גובה קומות טיפוסית וגובה קומות קרקע	+ התכנים והעצמים נבחנו לאור הגבולות שבניה וקריבם בכלל זה ביהם לבניין חסר קיימים נספחי בניין עירוני, לחבורה, תשתיות ונספח אקלים
הקצאת לרבי ציבור - סעיף 4.1.1 חוזה תחילת לחפיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חמרת שטחי בניה מוידע שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה תוראות בדבר הקצאת ולא מתנה של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחסרת חמונים.	מחוז התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ויקבעו כמפורט בסעיפים 4.1.1	+ מסמכי התוכנית כוללים חוראות בדבר ויקנות תנאות וקווי תכנית. בוסף, 15% משטח התוכנית חייג מוידע מבינו לטובות נטיעות.
חוראות למפני ציבור - סעיף 3.3	בכל שטח התוכנית	3.5.1 א(ג) שימושים 3.5.1 ב(ג) שטחי בניה 3.5.1 ג(ג) 3.5.4 א(ג) גובה קומות לא יעלה על 2 קומות מעל חסרת בתשריט העיצוב העירוני	+ + + +
קביעת חוראות למרחב הציבורי שיעופים 3.6.1 - 3.6.16 החוראות נוגעות למגוון אזורי המווגנים תחת תחנורה 'מרחב ציבורי'	בכל שטח התוכנית,	סעיף 3.6.14 רחוב עירוני / מקומי סעיף 3.6.13 ציר ירוק עירוני	+ התכנית מציגה חרבתת חמדרכות ברוחבות פינס ואילת הציר חירוק איוו בתנאים חקו הכחול של התכנית

3.8 תוראות למרכיבי תחבורה – 3.8.1 כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לנושאים חכאיים: דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7)	נספח תחבורה אזור מוטח תולכי רגל דרך עירקית עירונית נתיבי העדפת לתחבייצ הקו תאדום שביל אופניים	3.8.1 (ד) דרך עירקית עירונית 3.8.4 קווי מתעין 3.8.7 תקן חניה	+ קיימת חוות דעת תחבורתית לתוכנית יצורו נספח תחבורתי, נספח בינוי ונספח פיתוח ועיצוב נומי + חתבת דרך אילת לפי סעיף 2(A) (2) לחוק. קו חבנין לדרך אילת יחזק 0 לאחר חתפת ובחתימה לקו חבנין לשימור לנדר תרחוב (בחתימה לטבלה 5.4) + +
4.3 שימור – סעיף 4.3.1 תוראות כלליות (4.3.1) אחר לשימור (4.3.3)	מבנה או אחר לשימור: הכללים בשימור השימור העירונית או שנקבעו לבניהם תוראות לשימור בתכנית המבנה, או בתכנית מאושרת	בהתאם לסעיף 4.3.1 (ה)	+ התכנית קובעת מבנים לשימור בהתאם להחלטות וועדת השימור מיום 7.6.20 במסגרת תכנית העיצוב יוכנו תיקו תמור ממורטום עבור המבנים לשימור.
4.4 איכות סביבה – סעיף 4.4.1 חדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות לחפיקה (4.4.5) הסמכות לטעות מתוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	בהתאם לסעיף 4.4.1 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מגד אחד, ותשוקות וטו מסחר וטו מלונאות מצד שני. (ה) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה סעיף 4.4.2 בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4)	+ מסמכי התכנית כוללים חוות דעת סביבתית, נספח סביבתי, סקר אנרגיה, סקר היסטורי וחוות דעת אקלימית. + + תנאי לתשגות בקשה לחיתור יחית חכנת תכנית עיצוב
4.6 תשתיות – סעיף 4.6.1 מרק חתשתיות כולל תוראות מושאים תחאיוס מגרש חמויני לתשתיות (4.6.1) חתיות כלליות לחכנת תכנית (4.6.2) בניית אנגירה ורדייוסי מנ (4.6.3) ניקוד (4.6.4) בויב (4.6.5) חשכול (4.6.6)	בכל שטח התוכנית תשריט נספח תשתיות	ניקוד (4.6.4) (א) בכל תוכנית תשמור תכנית מנייה, על ותת קרקעית בחיפוי של 15% לפחות מתוך שטח המגרש כשכח חדיר למים. (ב) בכל תוכנית תקבענה תוראות חמוינות אפשרות לחירית מו השמים אל מערכת הביוב וחירית מערכות הביוב אל מערכות הניקוז בויב (4.6.5)	+ + תכנית כוללת נספחי בויב ומים

התוכנית תהיה כפופה לתוכנית המרחב האטד (4.6.5) (א) בכל תוכנית תשמור תכנית מנייה, על ותת קרקעית בחיפוי של 15% לפחות מתוך שטח המגרש כשכח חדיר למים.

שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית בשמורות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית חלופית לא תשתור את התוכנית החלופית, האולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית החלופית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א6), (א5), (א4), (א3), (א2) ו-(17) שבו.
סעיף קטן (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א5) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (א6) – הגדלת מספר יחיד, (א7) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחוזות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איתור וחלוקת של מרחקים ללא שינוי בשטח
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתלמי מואשר בתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א3)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתוכנית
סעיף קטן (א4)	שינוי חוראות בדבר בנין או יעצוב אדריכליים
סעיף קטן (א5)	חקלה בתאם לסעיף 147 לחוק
סעיף קטן (א6)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימוש
סעיף קטן (א7)	קביעת או שינוי של חוראות ל יאותר לשימוש לפי המפורט בסעיף
סעיף קטן (א8)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין חקשת קרקע חגדשת לצורכי ציבור... בתאם למפורט בסעיף.

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		28-6-22
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברחם ארז, עדיד	2438946		28/6/2022

ק תאריך | 2022

החלטות
בני אילנות שולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
עדות תכנון

2115612021

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	מס' 507-0868877 תא/מק/4964 - משולש אליפלט-פראנצויז
14 - - 2021-0022	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מיקום:

מרחב התכנון בין רחובות אליפלט ממזרח, רחוב הרבי מבכרך מצפון ורחוב פראנצויז מדרום

כתובת:

הרבי מבכרך 15-21 (אי זוגיים), הרבי מבכרך 35,37 פראנצויז 1-11 (אי זוגיים) אליפלט 9-15 (אי זוגיים).



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	64, 59-61 125, 16-25	62-63, 43, 65

שטח התכנית: כ- 13.9 דונם

מתכננים: גל מרום אדריכלים בע"מ

יזם: גלובל לנדמרק – הרבי מבכרך בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו, רשות הפיתוח

מצב השטח בפועל:

בחלק הצפוני של מרחב התכנון : גינת אליפלט שהושלם פיתוחה לאחרונה.

בחלקו הדרומי של מרחב התכנון : סככות ומוסכים, מבנים קלים ובניין מגורים יחיד.

מצב השטח בפועל אינו תואם במלואו את התכניות המאושרות (מבחינת רציפות דרכים, הפקעות לא ממומשות וכיוצ"ב).

מדיניות קיימת:

תא\5000

- מתחם התחדשות עירונית (702ב)
- תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים: רח"ק ממוצע 5.5 (4+1 או 5+1 לדופן שלבים)
- נספח עיצוב עירוני: גובה הבינוי 8 עד 15 קומות (בדופן שלבים). תותר עליית מדרגה בגובה בהתאם ל"מתחם התחדשות עירונית". גובה הבינוי בדופן שלבים מוגבל ל12 קומות.
- טבלת הוראות מיוחדות:
- באזור תכנון 702ב, בתכניות מפורטות יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ7 דונם.
- בתכנית ייקבע חיבור בין המוסד למגרש למבני ציבור שממזרח לרחוב אליפלט (ביה"ס דוריאנוב)
- נספח תחבורה- ציר שלבים/אליפלט מוגדר כדרך עורקית עירונית וכמו כן קו מסר M2 המתוכנן לעבור ברחוב אליפלט.

תא\9078 - מדיניות שלבים(אושר ב2019)

מדיניות עירונית המגדירה הנחיות לקדום תכניות חדשות לאורך ציר שלבים. הגדרת הקצאת קרקע של 35% משטח התכנית, מתן הנחיות בינוי ופיתוח. המדיניות מנחה על אופן חלוקת שטחי הבניה, תמהיל השימושים השונים בהיקף של כ- 80% למגורים ו20% לתעסוקה, כמו כן ממליצה על ממוצע יחידת דיור בהיקף של כ110 מ"ר (ברוטו) במרחב התכנון.

מצב תכנוני קיים:

תא\2496 "מכבי צריפין":1997

שטח התכנון: כ-23 דונם.

יעוד מאושר: תעשייה עתירת ידע ומלאכה, שטח פתוח פרטי (שפ"פ), דרך מוצעת ודרך מאושרת זכויות בניה: 120-220% + 40% מהעיקרי לשטחי שירות.

בינוי עד 5 קומות.

שימושים: תעשייה עתירת ידע, מלאכה, מסחר ואולמות תצוגה. משרדים המהווים חלק מהמפעל או מבית המלאכה וכן אולמות בידור.

תא\3847 – שטחי ציבור בפלורנטין:2019

שטח התכנון: 5.381 דונם

יעוד מאושר: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

הגדרה כי לפחות 3 דונם משטח המגרש יוותרו לטובת שטח ציבורי פתוח (שצ"פ).

זכויות בניה: 400% כוללים

שימושים – מבנים ומוסדות ציבור, משרדי הרשות העירונית, עד 10% מסחר או שירותי הסעדה וכדומה. שטח ציבורי פתוח, לרבות מתקני משחקים, מעברים מרוצפים וכו.

*תכנית זו (תא\4964) אינה משנה את הנחיות הבינוי וזכויות הבניה המאושרים בתכנית שטחי ציבור פלורנטין.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית מאזור תעשייה, מלאכה ומוסכים לשטחי ציבור, מגורים ותעסוקה בהתאם למדיניות שלבים המאושרת.
2. שמירה על מרחב גינת אליפלט המפותחת, תוך הרחבתה במסגרת הקצאות לצרכי ציבור של התכנית בהיקף של כ0.8 דונם. (סה"כ כ6.2 דונם) ותוספת של 1.7 למוסדות ציבור. יצירת מרחב פתוח ציבורי גמיש שיהווה רצף לגינת אליפלט ומאפשר גמישות מקסימלית בעת מימוש עתידי של מבני ציבור על השטח.
3. הסדרת מערך הדרכים ברחוב פראנצ'וזי וצמצום שטח דרכים שאינו נדרש בפועל.
4. יצירת בלוק עירוני מעורב שימושים: דופן פעילה כלפי רחוב שלבים, המשלבת שימושי מסחר ותעסוקה. ריכוז המגורים בצד הדרום מערבי, כהמשך של רקמת המגורים הסמוכה (המושבה האמריקאית ויפו) תוך חיזוק רחוב הרבי מבכרך רחוב מוטה מגורים. שמירה על מפלס קרקע פעיל מלווה מסחר.
5. התכנית כוללת אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג סימן ז לחוק התכנון והבניה -1965.
6. שילוב דיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית, לתקופה של 25 שנה ובהנחה של כ40% ממחיר השכירות בהתאם לחוק.

פירוט יעדים/שימושים:

מגורים (מעל קומת קרקע מסחרית) – רח"ק 4.5 (ממוצע בין 4 ל5, מתוקף מתחם התחדשות עירונית)

תעסוקה+ מסחר- רח"ק 1 – סה"כ רחק 5.5.

שטח לבנייני ציבור- 400% – סהכ כ3.9 דונם

יח"ד:

צפיפות: 52 יח"ד\דונם (נטו, ביחס למגרשי המגורים)

שטח ממוצע ליח"ד: ממוצע ליח"ד כ- 85 מ"ר פלדלת.

סה"כ יח"ד: כ- 183 יח"ד (תמהיל יח"ד סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב)

התכנית כוללת כ28 יח"ד דיור בהישג יד מכלל יחידות הדיור בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה

לתקופה של 25 שנה ובהנחה של כ40% ממחיר השכירות בהתאם לחוק.

נתונים נפחיים :
 מספר קומות : 8 (קרקע+6+גג) עד 19* (נקודתית בדרום-מערב התכנית)
 תכנית : עד 75% למגורים, עד 85% לתעסוקה
 * תוספת 4 קומות מבוקשות בהתאם לאפשרות להטמעת הקלות בתכנית - 19 קומות סה"כ.
תשריט מוצע והדמיה



התייחסות לסביבה :

- במסגרת תכנית "שטחי ציבור פלורנטיין" הוקצו כ-5.38 דונם לשטחי ציבור אשר כוללים כיום את את גינת אליפלט. התכנית החדשה מרחיבה את עתודת הקרקע בכ-2.4 דונם תוך המלצה למיקום שטחי הציבור המבונים בדופן רחוב פראנצ'וז על מנת לשמר ככל הניתן את המרחב הפתוח הפעיל כיום בהיקף מינימלי של 4 דונם לרווחת התושבים בכלל המרחב הציבורי. מדרום למרחב התכנון מתוכננים מהלכי התחדשות אינטנסיביים (משולש שלבים ומתחם שניצלר (תא4487) כמוקדי תעסוקה לאורך ציר שלבים המשלבים מגורים, מסחר ומשרדים.
- מצפון פרויקט התחדשות עירונית מאושר "אילת-אליפלט" (תא4236) הכולל שילוב בניה מגדלית (כ-24 קומות) ובניה מרקמית (כ-7 קומות) למסחר תעסוקה ומגורים בשילוב כיכר עירונית הפונה דרומה ושימור בית הבאר הסמוך.
- במסגרת תת"ל 102 ב' מקודמת תחנת מסרו בצומת שלבים-קיבוץ גלויות. קיימת חפיפה נקודתית בתחום התת"ל למגרש התעסוקה, אופן תכנון החניה במגרש הגובל יעשה בתיאום מול נת"ע לעת מימוש.
- לאור השינויים הצפויים בפיתוח הרחובות הסמוכים והפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים, תנתן תשומת דגש לנושא הפיתוח וגישור המפלסים בעת תכנית העיצוב, כתלות בתכנון המפורט של התכנית המאושרת הסמוכות (וסרמן- פוריה תא3929, אילת-אליפלט תא4236)
- שלביות הפינויים ומימוש מרחב התכנון יקבע בתכנית העיצוב.
- בהתאם להנחיה בסבלת הוראות מיוחדות בתא5000:
 "באזור תכנון 702, בתכנית מפורטות יקבעו מגרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחת מ-7 דונם."
 תכנית זו הינה אחת מתוך שש תכניות מפורטות המקודמות באזור תכנון 702 ומקצה שטח של 3.9 דונם למוסדות ציבור (חום). יש להדגיש כי יתרת התכניות המפורטות העתידות להיות מקודמות באזור התכנון כפופות למדיניות שלבים אשר דורשת הקצאת קרקע של 35% ועתידות להוסיף 5 דונם ציבורי (חום/ירוק) לסך מרחב התכנון ועל כן קיים צפי למימוש סך השטח הנדרש בתכניות עתידיות בהיקף הנדרש של 7 דונם למוסדות ציבור..
- התכנון המוצע מאפשר גמישות למיקום מבנה ציבור העתידיים בתא שטח 301. במסגרת תכנית העיצוב ידרש לתת מענה לחיבור בין המגרש המזרחי -ביה"ס דרואנוב למוסד הציבור שיבנה, כנדרש בטבלה הוראות מיוחדות בתא5000. (אזור 702)

איכות סביבה :

האזור מסומן כאזור החשוד בזיהום קרקע.

במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את היבטי איכות הסביבה :

- **זיהום קרקע:** נערך סקר היסטורי והוגשה תכנית דיגום בנושאי קרקע וגזי קרקע שאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה לביצוע בשלב היתרי הבנייה.
- **אסבסט:** בוצע סקר אסבסט למבנים הקיימים כיום בתחום הקו הכחול של התוכנית. אותרו חלקי האסבסט במבנים המיועדים להריסה. הסקר יוגש למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק להיתרי בנייה.
- **אקוסטיקה:** הוטמעו הנחיות בתקנון התכנית לשלב תכנית העיצוב והיתרי הבנייה. הוטמעו דרישות בנושאים הסביבתיים בתנאים להיתרי הבנייה ובתנאים למתן היתר אכלוס.

מיקרו אקלים - בוצע דוח מיקרואקלים ואושר על ידי מחלקת בניה ירוקה באדריכל העיר.

תנועה וחניה:

התכנית כוללת ארבעה מבנים לשימושים מעורבים, בצמוד לשצ"פ, גינת אליפלט הרבי מבכרך. המבנה על רחוב אליפלט מיועד לתעסוקה ומסחר וכולל אפשרות לשילוב חניה תת קרקעית ואו שימושים עיקריים בתת הקרקע. **התוכנית מאפשרת גמישות במימוש ותכנון הקרקע יקבע בתכנית העיצוב.** במקרה של מימוש בניין A ראשון בנפרד, תהיה לו כניסה לחניון מרחוב הרבי מבכרך. לאחר מימוש בניין B, C, תהיה כניסה לחניון משותף לכל הבניינים מרחוב פראנצווי והרמפה של בניין A תתבטל. במקרה של בניית שלושת הבניינים A, B, C תהיה כניסה אחת לחניון מרחוב פראנצווי בלבד.

תקן החניה המקסימלי למגורים 0.8 מקומות חניה לכל יח"ד. תקן החניה המקסימלי לתעסוקה 1:350, תקן חניה למסחר 0. **לאור הקרבה לצירי תחבורה ציבורית ומתע"ן יבחן תקן חניה מופחת לשימושי השונים ויקבע סופית בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר, הנמוך מביניהם.**

■ **שינויים תנועתיים:** רחוב הרבי מבכרך יהפוך חד סיטרי מרחוב בר-הופמן ועד רחוב וסרמן, על מנת לאפשר שימור עצים. מוצע כי רחוב פראנצווי יהיה גם הוא חד סיטרי ממערב למזרח וימשך עד רחוב אליפלט.

■ **תחבורה ציבורית:** התכנית משורתת היטב ע"י תחבורה ציבורית: תחנות אוטובוס על ציר שלבים, דרך שלמה, שד' ירושלים, נת"צ לכיוון מזרח ברחוב אילת מהצומת עם אליפלט, נת"צ לכיוון מערב בדרך שלמה (סלמה) עד לצומת עם וסרמן-קיבוץ גלויות. קוי רק"ל עתידיים: הקו האדום במרחק כ-200 מטר (תחנת אליפלט), תחנת המטרו של סלמה-אליפלט במרחק של כ-250 מטר

■ **אזורי מיתון תנועה:** רחוב הרבי מבכרך בשיפוע משמעותי לכיוון הצומת עם וסרמן-פראנצווי. מוצע להגדיר אזורי מיתון תנועה ברחובות הרבי מבכרך – פראנצווי.

■ **שבילי אופניים:** שביל אופניים מתוכנן ברחוב אליפלט במסגרת תכנית ציר שלבים.

■ **הולכי רגל:** התכנית כוללת הסדרת מדרכות רחבות בכל הרחובות הגובלים בתכנית. מרחב הולכי הרגל בתוכנית תוכנן בקפידה, והוקצה עבורו שטח נדיב שמתבסס הן על זכות דרך, והן על זיקת הנאה. מעבר הולכי רגל מתאפשר גם דרך השצ"פ מרחוב אליפלט אל מרכז המתחם ומשם לשאר הרחובות.

לאורך כל הרחובות המקיפים את המתחם מתוכננות מדרכות רציפות, המשכיות ברוחב שלא יורד מ-5 מ'. באופן נקודתי לצורך שימור עצים בוגרים קיימים, ישנן שתי נקודות הצרה במדרכה, האחת לרוחב 3 מ', והשנייה לרוחב 4 מ'.

הבטים חברתיים:

- מרחב התכנון כולל מגרש בבעלות עירונית ביעוד מגורים אשר כחלק ממדיניות עירונית ישלב במבנה המגורים דיור בהישג יד ודיור עירוני בהיקף שיקבע בתכנית העיצוב. כמו כן, מגרש תעסוקה אשר תמהיל העסקים ומתווה תפעולו של מגרש זה יקבע בהתאם למדיניות עירונית בעת תכנית העיצוב.
- התכנית מגדירה היקף של 15% מכלל יחידות הדיור בפרויקט כדיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה לתקופה של 25 שנה ובהנחה של כ-40% ממחיר השכירות בהתאם לחוק. מיקומם מתחלק במקבץ של 19 יח"ד בתא שטח 3 ו-9 יח"ד בתא שטח 2 תמהיל הדיור וממוצע יח"ד יהיה בהתאם לכלל הפרויקט.

התייעצות עם הציבור:

מרבית בעלי הקרקעות מאוגדים לצורך קידום התכנית. בעלי הזכויות כאמור התקשרו בהסכם עקרונית לשיתוף פעולה לקידום הליכים תכנוניים וסמכו את ידם של החברה היזמית לפעול בשמם בכל הנוגע להתנהלות מול מתכננים, יועצים, שמאים והרשויות השונות.

בוצע הליך שיתוף והצגת התכנון לבעלי העניין בקרקע בתאריך 26.10.2021 תוך עדכון בעלי הנכסים טרם הפקדת התכנית.

בהתאם להחלטת תת ועדה לשיתוף ציבור מתאריך 17.2.2022
 בתאריך 15.5.2022 בוצע מפגש כולל להצגת כלל התכניות המקודמת במרחב ציר שלבים במקטע שבין דרך
 אילת לקבוץ גלויות לציבור התושבים בשכונת פלורנטין ויפו.
 כמו כן, פורסם ידיעון בעבור בעלי העסקים הפועלים מרחב התכנון על מנת ליידע אותם בדבר התהליך
 ולוחות הזמנים.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מגרש 201 - 270% מגרש 301 - 400% למבני ציבור (בהתאם למאוסר בתכנית תא\ 3847)		120-220 270 / 400% למבני ציבור		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
מגורים : 20,525 מ"ר תעסוקה ומסחר : 5,132 מ"ר				מ"ר	
8-19		5		קומות	גובה
גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מטר למגורים. עד 4.5 מטר לתעסוקה. גובה קומת מסחר עד 6 מ'.				מטר	
לא תעלה על 75%				תכסית	
תקן החניה יהיה מינימלי ככל הניתן ולא יעלה על 0.8 : 1 למגורים ו1: 350 לתעסוקה.				מקומות חניה	

זמן ביצוע : ל"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטים כלליים מספר התכנית: 4964/תממק 507-0368877		שם התכנית: משקל אלפלט-פראנצ'יז	מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו	שורר התכנית: גל מרום אדריכלים
הצהרת הרשות והתוכנית סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד):				
☐ "ריגולתי" (שעור לא חוסמכת)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות:				
שם הרשות (בה חלה התכנית):		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד):		
☒ תכנית כוללת בשטח התכנית		☐ תכנית כוללת בשטח התכנית		
תל אביב יפו				
עירונית ☒ כפרית ☐ יש ☒ אין ☐				
מועד תחילת המסמך להמקיד את התכנית ולהשורה				
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				

פרטים כלליים מספר התכנית: 4964/תממק 507-0368877		שם התכנית: משקל אלפלט-פראנצ'יז	מגיש התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו	שורר התכנית: גל מרום אדריכלים
הצהרת הרשות והתוכנית סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד):				
☐ "ריגולתי" (שעור לא חוסמכת)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות:				
שם הרשות (בה חלה התכנית):		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד):		
☒ תכנית כוללת בשטח התכנית		☐ תכנית כוללת בשטח התכנית		
תל אביב יפו				
עירונית ☒ כפרית ☐ יש ☒ אין ☐				
מועד תחילת המסמך להמקיד את התכנית ולהשורה				
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:				
חומרת התחלת התחלת התכנית	הוראות ובניית התחלת התכנית	יחיד היעשה התחלת התכנית	הוראות ובניית התחלת התכנית	
+ התכנית הוגשה למשרד המבנה והערים של משרד הפנים, ת"א, ב-17.12.2007, והיא נמצאת כעת במסלול המעורבות.	תחולת ההוראות מתחם התחדשות עירונית בתכנית מפורטת יקבעו מנרשים למבני ציבור ששטחם לא יפחות מ-7 דונם, תוך קביעת חיבור בין המוסד למגרש למבני ציבור שממורת לרצוב אלפלט (בייש דריסאנוב).	2702-אזור תכנון מטרב	הוראות מיוחדות - טבלה שצ"ף 5.4 קיימות הוראות לשטח תוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	
התכנית הוגשה למשרד המבנה והערים של משרד הפנים, ת"א, ב-17.12.2007, והיא נמצאת כעת במסלול המעורבות.	בשטח המסומן במסמך העיגול עד 8 קומות הרחיק המירבי יחיד 4. תוספת עד 1 רחיק תותר רק עבור שימושים שאינם למגורים, ובכל מקרה סך הרחיק לא תעלה על 5			

תוהר בינה נקודתיות חריגות לשביעות, לפי סעיף 5.3.2 (ג) בהוראות התכנית דק באורזים המסומנים עד 8 קומות בספח העיצוב העירוני הרח"ק לאורך חזית הרחוב פריס לעוקדי התעסוקה יחיד עד 6. במגושים הנבילים ברחוב שלבים. יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומגורים במקום של עד 25% משטחי הבניה אשר ירכזו בעיקר במקדי התעסוקה. גובה חמגנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות לשטח בתחום מרקס ובו בניה נקודתית חריגה מסביבות.	ר-72 ציר שלבים / רחוב אליפלט	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לנציג - תוראות לעיצוב רחובות - מתחים ותחומות עירוניות	קביעת יישודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יישודי קרקע בכל מגרש.
במערב התכנית מוטמעת עליה לגובה 8 קומות ל55 בהתאם לסעיף 5.3.2 ג. בנוסף, 4 קומות מבוקשות בהתאם לפי סעיף 90M462 ל55 קומות סה"כ. תוספת הריחוק 1 נעשית מתוקף טבלת 5 ולא מתוקף התחידות עירוניות ריחוק ממוצע של 5.5 על סך השטחים הסחורים בהתאם לסעיף 5.3.2 (ז).	מתחים התחידות עירוניות	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לנציג - תוראות לעיצוב רחובות - מתחים ותחומות עירוניות	קביעת יישודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יישודי קרקע בכל מגרש.
לא יותר מגורמים בקומות חקוקע ייעוד מבואית - מגורים ד', מסחר ותעסוקה תכנית זו כוללת מיטד ציבורי עירוני חדש ע"י הגדלת שטח לעבודות קרקע עבור מיטד חקבוע בתכנית שטחי ציבור פלורנטין 3847 לאור מיקומו של מרחב התכנון באמצע המסלול ולא באזורים הראשיים, לא נקבע מוקד תעסוקה חדש. תוכנית תסמוכה מדרום כללה מוקדי תעסוקה חדשים.	1.4.5 - סימבול 1.4.5 - סימבול מקד תעסוקה חדש	קביעת יישודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יישודי קרקע בכל מגרש.	קביעת יישודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יישודי קרקע בכל מגרש.
סי 1.4.1 - מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, מסחר, מסחר 1, תעסוקה סעיף 3.1.1 (2)(א) - תחנה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחיד ומעלה בסמך לבדיקת תמונות מוקדמת בנושאים המפורטים.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מסחר לתעסוקה ומגורים	קביעת יישודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יישודי קרקע בכל מגרש.	קביעת יישודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יישודי קרקע בכל מגרש.
מסחר 2 עד 25%. התכנון המוצע כולל הפרדה אדריכלית, תפקודית ונפית בין מרחב המגורים ומרחב התעסוקה. התכנית מגדילה שטחי ציבור וקובעת שטח חום 4-ירוק לשנייה ושבי"צ.	1.4.1 - סימבול 1.4.1 - סימבול מקד תעסוקה חדש	קביעת יישודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יישודי קרקע בכל מגרש.	קביעת יישודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת יישודי קרקע בכל מגרש.

קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מעורב לתעמוקה ומגורים	סעיף 3.2.4 (א)-(ח) מסעיף 6 בתוספת 5-3702 ותוספת 1 לחק. ר-72 - ציר שלבים וצירוף לק לאורך חזית הרחוב פרט למקדי התעמוקה והיא עד 6 סעיף 3.1.3 (א)-(ד) קביעת תוספת שטחי בנייה עד לרחק מרבי	+ רחיק מסמוע של 5.5 על סך השטחים המסומנים בתוספת 5.3.2 (ז).
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המורבי - 3.1.4 מרוב 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	סעיף 3.1.4 (א)-(ח) בייעוד למגורים, שטחי מרפסות 3.1.4 (א)-(ח) בייעוד למגורים	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	על פי 19 - סעיף 3.1.5 (א)-(ח) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל לקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יהיו על חשבון שטחי חניה ושטחי שירות ותחצויות לתפקוד הבניין.	+
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודות חריגה לטביעות' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירב: עד 8 קומות עליה 15 קומות בתוספת למתחם התחצויות עירוניות לאורך ציר שלבים 1272/הגבלת עליה 12 קומות	סעיף 4.2.2 (א)-(ח) - מספר הקומות על פי נספח העיצוב סעיף 4.2.6 - מספר קומות גובה המספר קומות בנספח העיצוב סעיף 4.2.6 (א) בדרך שלבים - לפי הוראות טבלה 5 - הגבלת עליה ל- 12 קי (א)-(ח) 72/הגבלת עליה 12 קי	+
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בן קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	סעיף 4.2.3 - בניית במורח בין קו בנין לבדל מגרש ושטח פתוח תחנית בדבר נטיעות מוטמנות בתקנון. (סעיף 4.2.4)	+
הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 חריגה תחלית להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... לא המרת שטחי בנייה מיעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה תרואות בדבר הקצאת לאו פתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מעורב לתעמוקה ומגורים	סעיף 4.1.1 (א)-(ח)	+

הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסלמן בתשריט האזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמות	בכל שטח התוכנית, מבנים ומוסדות ציבור ימוסד ציבורי עירוני חדש	סעיף 3.5.1-שימושים 3.5.1.1-א-שימושים ימוסד ציבורי עירוני חדש, /מגרש למבני ציבורי /3.5.1.2-ב-מקבני שימושים מספיים ומסחר 3.5.1.1-ב-שיטחי בניה 3.5.1.1-ג 3.5.1.1-ד-הנבלות בדבר שינוי יעד סעיף 3.5.1.1-שימושים 3.5.3-מוסד ציבורי עירוני חדש	בושטאם להוראות תכנית ראשית תאג73847-שיטחי ציבור בפלורנסיני שמוסעמות במסמכי התכנית.
קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 הוראות נגזרות למגוון אזורים המאוגדים תחת התבנית 'מרחב ציבורי' שטח מתוח עירוני, שטח מתוח מקומי, רחוב עירוני, שמונה או מקומי.	בכל שטח התוכנית, אזור לשציפ ומבני ציבור	סעיף 3.6.1-א-שימושים למרחב ציבורי סעיף 3.6.1.1-ב-שייך (2)-בדיקת תכנית לטשא איכות השטחים המתוחים סעיף 3.6.1.1-ד 3.6.14-רחוב שכונתי (פראמטרי, חרזי מבכרד)-כפף לבדיקת תכנית מוקדמת	תכנית מקבנה שטח מעורב של שציפ ומוסדות ציבור בחזקת של 7.8 דונם בו כלולים שטחי הבניה המפורטים בסעיף 3.5.1 תכנית מששה את מיקומם של שטחי ציבור פתוחים ושכילים קיימים ומגדילה את שטחם בחזקת של 12.6 דונם. הטמנת הרחובות בוחטאם לתתם דרך קיים.
הוראות למרחב תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) (הוראות לטשאים קבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתעייץ (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה	סעיף 3.8.2-דרך עורקית עירונית-אליפלט 3.8.2.1-קו בנק אזור העדפת חולמי רגל סעיף 3.8.6-ב-חניונים ציבוריים באזור העדפת חולמי רגל שביל אופניים סעיף 3.8.2-ח-דרך מקומית לפי שייך 1 ניתן לבטל דרך מקומית סעיף 3.8.6-קווי מתעייץ סעיף 3.8.7 תקן חניה	בתחום לחווידי תנועתית לשיקול דעת הועדה צמגום המרחק (קו בנק) כל מסר משיקולים אורבניים בתחום לבדיקת תכנית מוקדמת (סעיף 3.7.3.8.2) ביטול דרך פנימית ללא מוצא תכנית סמוכה לקו מתעייץ המאפשר בתכנית ארציטטורוי (תנוייל 1021 קו המטר)
איכות סביבה – סעיף 4.6 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.6.2) בניית ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.6.4) תמיים להפקדה (4.4.5) תסמכות לסיטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	תכנית הנבלות בדרך עורקית עירונית מתכנת עירונית-סעיף 4.4.1 סעיף 4.4.1-א-שימושים רגשיים לרעש תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה –סעיף 4.4.1 סעיף 4.4.1-ח-שימושי מסחר 2 תכנית הבוללת בתחום קרקעות וואו פי תחום התשדדים במזחמיים על פי משרד לתמנת הסביבה-חובת בדיקת די קרקע – סעיף 4.4.1.1	בושטאם לחווידי סביבתית

	סעיף 4.4.2 – תדירות חוריד סביבתית בניה ירוקה- 4.4.3 החזיות כתומי לחיתוך-שימור מיסודות/חוראות לחיתוך- סעיף 4.4.4 סעיף 4.4.5 – חדרי סרפ התקנה, בכפוף להסללות מנייע וחרישית לאיבודים רשאים למטור/חלקל תכנית בחתום לסיקול-סעיף 4.4.6 שטח פנוי לחולל ס' 4.6.4		
+	4.6.5 סי	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנוסאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) תחילת כללית לחבטת תוכנית (4.6.2) ברכות אמרד ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
+	נספחי סים, ביוב, ניקוז		

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחנות הסעיף
תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלת עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה פוסטבט לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (11א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א), (8), (16) ו- (17) שבו.	סעיף קטן (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (א) – שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) – העדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בניה ברשות עירונות.	
אניח ללא חסכמת בעלים	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח ככולל של כל ייעוד
התכנית מגדילה שטחים למוסדות ציבור ושטחים מתוחים שנקבעו 3847 שטחי ציבור פלורנטי	סעיף קטן (א)(3)	העדלת שטחים שנקבע בתכנית לצרכי ציבור
קביעה וטא שינוי קו בנין	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בנין חקמרת בתכנית
שינוי חוראות בעיר או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
הוספת תוספת קומות בחקלה בחתום לסעיף סטית נוכח בחוק התכנית	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (וחקלונות)
חוראות לויקות חגאה ולחרישית מגנים	סעיף קטן (א)(10)	קביעה חוראות לענין חרישית מגנים, לענין זכות משבר או זכות לחעברה... ולענין חקעת קרקע תנדרשת לצורכי ציבור... בחתום למפורט בסעיף.

תצהיר ותחיתות			
ברקתי את סוגיות חסכמת של תוכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחקר את המיתות) כמסומן בסעיף (2) בטופס זה.			
שם וטם מושחת	מספר ת.ז.	תחיתות	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		03.6.22
שם וטם מושחת	מספר ת.ז.	תחיתות	תאריך
חוראלה אברחם און, חוריד	2438976-9		23.6.2022

הערת
גבי אילנה סולמאי – ראש עץ (מחשוב מוכירות ועדת מחוזות)
עוות תכנית

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
2. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. אישור סופי של מסמכי האחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין, אגף תכנון עיר ואגף הנכסים.
4. אישור סופי של תקנון התכנית על ידי מחלקת הרישוי.
5. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
6. אישור אדריכל העיר-בת קיימא או יחידות התיעול לדוח הידרולוגי והטעמת המלצותיו במסמכי התכנית.

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

מסמך מדיניות מרחב המשולש בגין המסגר יצחק שדה

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מדיניות מרחב המשולש

מדיניות מרחב המשולש בגין, המסגר, יצחק שדה נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר, שקבעה כי הועדה המקומית תחליט על הפקדת תכנית בתחום המרחב, כפוף לאישור מסמך מדיניות על ידי הועדה המקומית.

מיקום:

רחוב בגין (במערב),
המסגר (במזרח),
יצחק שדה (בדרום).



תחום המדיניות : כ- 80 דונם

גושים וחלקות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7076	מוסדר	חלק	50, 47, 38, 3	
7077	מוסדר	חלק	8, 11, 13, 16, 19, 23-25, 28, 30-33, 37-40, 43, 44, 48, 64, 65, 69, 70	11
7101	מוסדר	חלק	2, 3, 40	
7103	מוסדר	חלק	140-141	
7104	מוסדר	חלק	21, 22, 39-42, 44, 46, 54-56, 58, 59, 62, 63, 66, 69, 70, 75, 80, 83, 84, 87, 105, 112, 113, 185, 186, 207, 208, 211, 212, 223, 234, 235,	

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

		244-255,257-268,270,293,295,		
7107	מוסדר	חלק	1,11,124,156	
7109	מוסדר	חלק	109,202,205,255,273,275,285,286,364,365	
7109	מוסדר	חלק	30,31,33	

מתכנן:

מחלקת תכנון מרכז, מחלקת שימור, היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תנועה, הרשות לאיכות הסביבה
אדריכלים: צור אדריכלים
תיעוד מתחמי: מסטר-גל אדריכלים
ייעוץ טבע עירוני: החברה להגנת הטבע
ייעוץ סביבה: לשם שפר
ייעוץ תנועה: אליה בן שבת
יועצת יידוע ציבור: ענת ברקאי נבו

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו

בעלות: פרטיים, ר.מ.י, עיריית תל אביב.

רקע היסטורי:

דרך מנחם בגין, נקראה עד לשנת 2001 דרך פתח-תקווה. הדרך היוותה חלק מהציר הראשי לחיבור יפו ופתח תקווה, היא התפתחה כחלק מדרך יפו-שכם ההיסטורית. הדרך מתחילה במרכז פתח-תקווה ונמשכת לאורך ציר ז'בוטינסקי לבני ברק ורמת גן. בתל אביב הדרך נודעה בשמה המנדטורי "דרך הביטחון" על שם המבנים ששרתו את כוחות הביטחון המנדטוריים ונבנו לאורכה, מאוחר יותר כדרך פתח תקווה וכיום כדרך בגין. על פי כתבות משנות ה-60, דרך פתח תקווה בתל אביב הייתה ציר התנועה העמוס יותר במדינה.

על דרך זו, בקצה הדרום מערבי של המרחב, הוקם גשר מעריב במחצית הראשונה של 1976. בעברו נקרא 'גשר הנשרים' לכבוד לוחמי מבצע אנטבה (בעקבות סמיכות המבצע לחנוכת הגשר). גשר זה אפשר נסיעה חופשית לאורך דרך בגין. ב-2015 כחלק מפרויקט הרכבת הקלה בתל אביב נסגר הגשר לתנועה והוא נהרס. רחוב המסגר, נקרא בעבר 'ראש פינה', מופיע במפות עוד מהתקופה העותמאנית, טרם הקמת תל אביב, כדרך עפר בתוואי הרחוב ששימשה את הר התקווה עד חורבנו. לאחר בריחתם של תושבי הכפר הערבי עברו למקום תושבים יהודים והקימו בו שכונת צריפים. בעקבות קרבת הדרך אל אפיק נחל איילון ובגלל העובדה שהייתה אז בקצה הדרום-מזרחי של העיר התפתחה דרך זו (כיום רחוב המסגר) כאזור תעשייה של העיר, שנחשב כאינו ראוי למגורים. לאורכו הוקמו בו גם בתי תעשייה זעירה ובעיקר בתי מלאכה קטנים ומוסכים שעברו מאזור יפו. בסוף שנות ה-60 החלו לקום באזור מועדוני לילה רבים. המרחב מאופיין בפרצלציה המבוססת על חלקות חקלאיות היסטוריות בכיוון מזרח-מערב, עליהן נבנו לאחר קום המדינה מבני תעשייה ומלאכה שבמשך הזמן הוחלפו במבני משרדים וחניונים.

מצב השטח בפועל:

רוב הבינוי הקיים במרחב הוא בהתאם לתכנית 1043, א/1043 המאפשרת שימושי תעסוקה ומלאכה ומסחר, בגובה של עד 5 קומות זכויות של עד 270% ברוטו (עיקרי + שרות). כמו כן, נבנו מבנים בגבהים שונים מתוקף תכניות נקודתיות לשימושי תעסוקה ומסחר.

במרחב קיים בית מעי"א, דרך בגין 74, נבנה על ידי האדריכל אריה אלחנני בשנת 1969 כלול ב"רשימת המבנים הברוטליסטים".



נתוני ארנונה מרץ 2021:

סה"כ כ- 132,000 מ"ר שטחים בנויים במרחב. מתוכם כ- 61,600 מ"ר שטחי תעסוקה, כ- 38,300 מ"ר שטחי "חניונים", כ- 12,300 מ"ר שטחי מסחר, כ- 12,800 מ"ר שטחי תעשייה ומלאכה, כ- 1,500 מ"ר שטחי ציבור, כ- 400 מ"ר שטחי מגורים (7 יחידות דיור) וכ- 4,800 מ"ר שטחי תחבורה ואחסנה.

סקירה סטטוטורית:

תכנית המתאר תא/5000:

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

תשריט עיצוב עירוני – מעל 40 קומות.

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

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

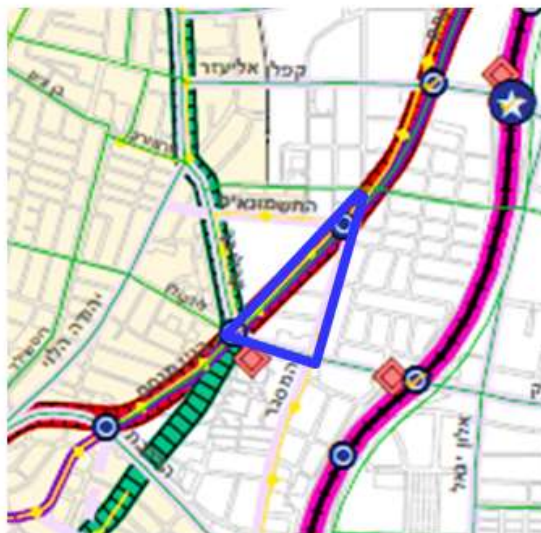
ר-61 רחוב מנחם בגין: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות תכנית המתאר בפרק 5, סעיף 5.3.5 בנוסף לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת-קרקעיים המחוברים לתחנות הרכבת הקלה.



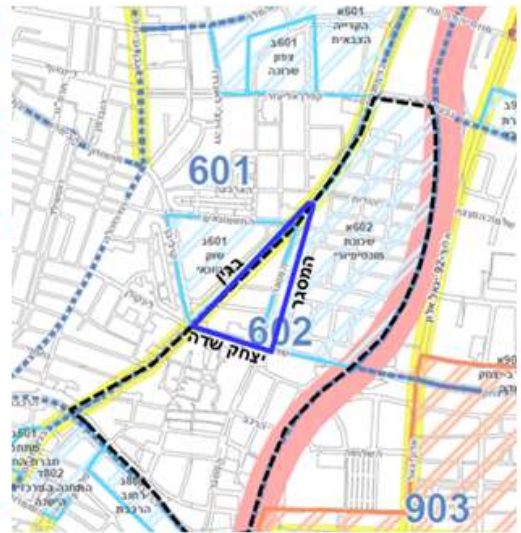
עיצוב עירוני



אזורי ייעוד



תחבורה



אזור תכנון 602

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

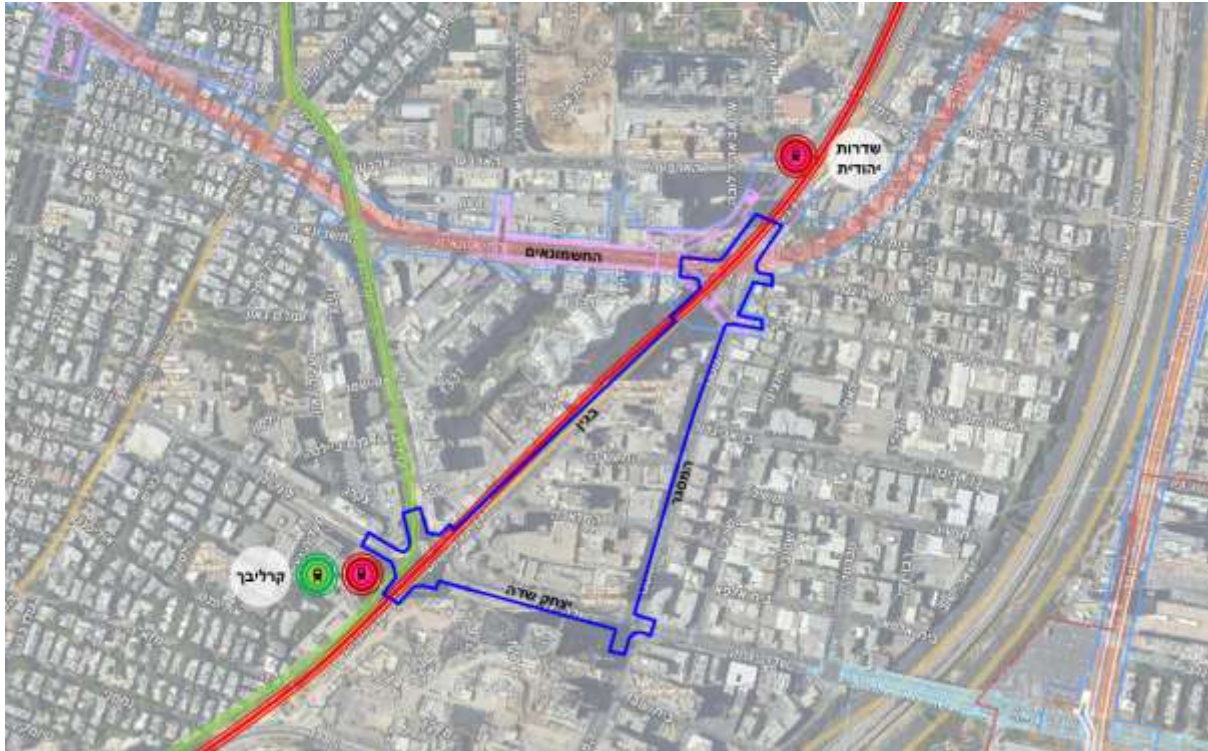
הקו הירוק תמ"מ 4/23 א/4 - "מתע"ן מטרופולין תל אביב" (2010) - תכנית תוואי הרכבת הקלה של הקו הירוק יעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת קרליבך הסמוכה.

קו המטרו M2, תת"ל/102

תוואי לקו המטרו M2 במטרופולין ת"א העובר מצפון למרחב עם תחנת החשמונאים הסמוכה. בתחום הקו הכחול של התכנית נעשה פרסום על פי סעיף 77, 78.

תמ"מ 70 תכנית מתאר ארצית למטרו:

תכנית ארצית בשלבי הכנה שמטרתה להתוות את מדיניות התכנון האורבני והעצמת הפיתוח וההתחדשות העירונית סביב תחנות המטרו המתוכננות ומתחמי הדפו. בתחום הקו הכחול של התכנית נעשה פרסום על פי סעיף 77, 78.



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

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

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

מרחבי תכנון סמוכים:

שכונת מונטיפיורי ממזרח: מדיניות שכונת מונטיפיורי תא/9011 אושרה בועדה המקומית בתאריך 23/09/2009 ועודכנה בתאריך 09/01/2019 בהתאם להוראות תכנית המתאר.

מרחב השוק הסיטונאי ממערב: תא/3001 (2005) ותעא/1/3001 (2005, 2011, 2015) מרחב התכנון בין הרחובות החשמונאים, קרליבך ורחוב 242 בו נבנו 10 מבני מגורים בגובה 18 קומות וכ-2 מגדלים בגובה כ-45 קומות סביב גינה פנימית מוגבהת בשימושים של מגורים, מסחר ושטחים ציבוריים בנויים.

מרחב יצחק שדה (חסן ערפה) מדרום: תא/3319 (2005, 2013) ותעא/3319/ב (2006, 2014) מרחב התכנון בין הרחובות בגין, יצחק שדה, המסגר ורחוב 1185 בו מתוכננים 13 מגדלים סביב גינה פנימית בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים. 5 מגדלים בשלבי בניה סופיים.

התוכן תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות	מס' החלטה -
--	---

בית מעי"א:

בית מעי"א נבנה בשנת 1964 על ידי האדריכל אריה אלחנני ומהווה דוגמא לאדריכלות בסגנון הברוטליסטי. המבנה בצורת קשת, בגובה 15 קומות וממוקם בפינת הרחובות בגין והמלאכה. על פי כתבי עיתונאות משנות ה-60, בית מעי"א היה למעשה גורד השחקים הראשון עם חניון רב קומות עירוני שנפתח בתל אביב. בבית מעי"א נשכרו משרדים עבור רשות השידור, רשות הנמלים, משרדי מכירת מכוניות, חברת חשמל, סונול ועוד.



תמצות המלצות הסקר ההיסטורי:

1. **"זיכרון אורבני"** – שימור הדרכים המקוריות במרחב המשולש. דרכים אלו נקבעו על פי החלקות החקלאיות ההסטוריות ומסמלות זיכרון לתקופת הפרדסים. הצירים עודם קיימים ומשמשים עדות חיה לתקופה.
2. הדגשת צומת המסגר, מנחם בגין והחשמונאים כמוקד עירוני משמעותי.

מצב תכנוני מוצע

חזון

תכנון שלד עירוני המורכב משטחים ציבוריים פתוחים ובנויים כבסיס למרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים על מנת לאפשר התחדשות עירונית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.

תיאור מטרות התכנון:

מסמך המדיניות נועד להניח בסיס תכנוני לקידום תכנון מפורט בראייה כוללת, לטובת מימוש מלא פוטנציאל הפיתוח במרחב אזור התעסוקה בין הרחובות בגין, המסגר, יצחק שדה תוך מתן מענה משלים לשכונת המגורים לאתגרים ולהזדמנויות הצפויות.

לצורך כך מציב המסמך מטרות ויעדים בתחומים השונים:

- א. שלד ציבורי** – קביעת תשתית ושלד ציבורי רציף, המשכי והליכתי בתחום המדיניות על בסיס שטחי ציבור פתוחים ובנויים (ירוק/חום) לצד שטחים למוסדות ציבור כחלק ממערך עירוני.
- ב. אזורי תכנון** – קביעת תאי שטח מוצעים לתכנון.
- ג. שימושים** – הגדרת סוגי שימושים אפשריים על קרקעיים ותת קרקעיים, תמהיל ותנאים למימוש. כל אלה לטובת פיתוח של מגוון התפקודים במרחב תוך שמירה על גמישות תכנונית.
- ד. עיצוב עירוני** – מתן הנחיות לעיצוב עירוני של המרחב הציבורי הפתוח וכן המרחב הבנוי.
- ה. תנועה וחניה** – מתן הנחיות תכנון להעדפת השימוש באמצעי תחבורה מקיימים, ניצול יתרונות הנגישות במרחב וקביעת מדיניות תקן חנייה.
- ו. רוח המקום** – מתן המלצות לשמירה על אלמנטים נופיים ואדריכליים, זיהוי ערכים מקומיים ומוקדים עירוניים לפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

ז. **יצירת תשתית איכותית של שטחי ציבור** – גינות ומרחבים פתוחים ושטחים למבני ציבור כמענה לתוספת יחידות דיור ואוכלוסייה במרחב.

1. עקרונות למימוש המדיניות:

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

2. עקרונות תכנון במרחב:

כל יוזמה תכנונית שתקודם במרחב, תידרש לנושאים הבאים ולעמידה בעקרונות שלהלן:

2.2 קישוריות ותשתית ציבורית

- חיזוק שלד עירוני הקיים, המעברים הקיימים במרחב ותכנון חיבורים נוספים.
- יצירת שלד ירוק המורכב משטחי ציבור פתוחים ושטחים למבני ציבור.
- הקצאות לשטחי ציבור הנדרשים על פי פרוגרמה ומתוקף תכנית המתאר עבור תוספת מגורים ותעסוקה במרחב.
- בכל יוזמה לקידום תכנית יבחנו מעברים וקשרים נוספים התורמים לרשת העירונית המתהווה.
- התאמה לתכנית שדרת הקריה.
- רחוב התעשייה רחוב לא מוצא - כל תכנית המקודמת ברחוב התעשייה תציג התייחסות למפלס הרחוב, למגרשים סמוכים ותתאים למפלס המאפשר את המשכיות הדרך.
- תכנון מעבר ציבורי פתוח בהמשך לרחוב בן אביגדור.

קישוריות



הרחבות התוחמים את המרחב, כלולים בתכנית שדרת הקריה, שמטרתה הפיכת סדר העדיפות העירוני לטובת מרחב ציבורי איכותי מוטה הולכי רגל, תחבורה ציבורית ואופניים תוך צמצום הרכב הפרטי.
ממעבר – רחוב בגין הכולל את תחנות הקו האדום בשדרות יהודית וקרליבך (בחיבור עם הקו הירוק).
ממזרח – תכנון שדרה עירונית לאורך רחוב המסגר.

התוכן תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות	מס' החלטה -
--	---

מדרום – תכנון דופן ירוקה לאורך רחוב יצחק שדה באמצעות שדרה שתנוסף לשלד העירוני הירוק ותחבר את תשתיות שבילי אופניים העתידיות המובילות מערבה לשדרות רוטשילד דרך המרחב ומזרחה מעבר לאיילון.

חיזוק הציר הפנימי –
יצירת מערך שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים המהווה שלד ירוק בלב המרחב.

הסדרת חתך ברחובות הקיימים – הרחבת "זכות הדרך" לאורך רחוב המסגר בהתאם לתכנית שדרת הקריה. הרחבת "זכות הדרך" לאורך רחוב התעשייה בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים בתכנית זו, לטובת הרחבת מדרכות ונטיעות עצים.

שמירה ופתיחת מעברים להולכי רגל – המרחב מאופיין בבינוי רציף, ללא מעברים פנימיים. במסגרת התכנון תבחן אפשרות לשילוב מעברים נוספים אשר יסומנו בזיקת הנאה למעבר ולשהיית הציבור.

2.3 עקרונות התכנון והבינוי

מפת אזורי תכנון

הגדרת אזורי תכנון – הגדרת אזורי תכנון לקידום תכנית מפורטת בהתאם לתכנית המתאר, על פי מפת אזורי התכנון. ניתן לשנות את אזורי התכנון בכפוף לאישור מה"ע בהחלטה מנומקת.

הגדרת אזורי תכנון והרחבת דרכים



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

גובה והוראות בינוי – בניה מגדלית מעל 40 קומות (כפוף למגבלת גובה רשות שדות התעופה) הכוללת מסד מרקמי מלווה רחוב עד 5 קומות, כולל קומת קרקע מסחרית. גובה הקומות יהיה מותאם להיקף השטחים המבוקש בתכנית.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

גובה קומת הקרקע וקומות המסד יקבע בתכנון מפורט בהתאמה לבניינים קיימים ולגבהים המאפיינים את המרחב. הבניה המגדלית מעל קומות המסד יבנו בנסיגה. שטח קומת מגדל ממוצעת ייבחן בכל תכנית בהשפעתו על קו הרקיע העירוני, חסימת מבטים והשתלבותו ברקמה הקיימת. ברחובות בהיקף המרחב תתאפשר קולונדה בקומת הקרקע בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור. עיצוב קומת הקרקע יעשה בהתאם למאפיינים הקיימים ברחוב.

קווי בניין – ככלל, קווי הבניין ייצרו בינוי מרקמי מלווה רחוב. קווי בניין הקדמיים יתייחסו לקווי הרחובות בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים בתכנית זו. במקום בו משולב בניין קיים, קווי הבניין לבניה חדשה יותאמו/יתייחסו לקו הבניין הקיים. לאורך רחוב התעשייה והמלאכה יותרו מגדלים ללא קומת מסד בנסיגה.

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

שימור שימושים קיימים:
בכל תכנית מפורטת שתקודם יבחנו כלים לשמירה ושילוב המלאכות והשימושים הקיימים והמותרים לפי תכניות תקפות.

שימוש מגורים:
במצב הקיים מרחב המשולש מתפקד כאזור משרדים, מסחר, תעשייה ומלאכה ולא תוכנן עבור שימושי מגורים. לפיכך, כל תוספת מגורים במרחב זה תחוייב ביצירת תשתית ציבורית איכותית לתמיכה בתושבים הרבים שיתגוררו בעתיד במרחב, במועסקים ובמבקרים.

היקף ומאפייני המגורים יותאמו למאפיינים התכנוניים כמפורט להלן:
עד 25% שימוש למגורים יתאפשר בתכניות בהן תוקצה קרקע לצרכי ציבור – לפחות 30% הפקעה לצרכי ציבור. בתכניות המשלבות בבינוי החדש בניינים ושימושים קיימים, מה"ע ייבחן את % המגורים ואחוז ההפקעה הנדרש – כמתן תמריץ.
80% בתמהיל דיוור מגוון בהתאם למפורט להלן. 20% – ישמש כמגורים מיוחדים בהתאם לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.
עדיפות למבני מגורים עצמאיים או/ו בינוי מרקמי מלווה רחוב.

תמהיל יח"ד כל סוגי התכניות הכוללות מגורים לסוגיהם ידרשו בקביעת שטח ממוצע לדירה ועקרונות לתמהיל שטחי דירות מגוון העונה על מגוון צורכי משקי הבית בעיר. התמהיל המפורט יקבע בשלב תכנית מפורטת על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי.

שילוב מגורים בתכנון המפורט יתבצע בכפוף להנחיות איכות הסביבה, ובכפוף למענה נורמטיבי לצרכי ציבור כמפורט במדיניות.

מערך שטחי ציבור פתוחים ובנויים
 סכמה כללית מוצעת. ההיקף והפריסה של שטחי הציבור והשלד הציבורי יקבעו בתכנון המפורט



פיתוח מוקדים עירוניים

מוקדים מומלצים:

כיכר מעריב – כל יוזמה תכנונית הכוללת דופן לכיוון כיכר מעריב, תידרש להשתלב בחלל העירוני באמצעות קומת קרקע מסחרית לחזית רחוב פעילה, דופן המבנה בקומת הקרקע תתוכנן תוך התייחסות תתייחס לצומת ולפיתוח שדרת הקריה. יבחן חיבור תת קרקעי לתחנת קרליבך בפיתח הרחובות בגין ויצחק שדה.

כיכר (צומת) יהודית – המרחב סביב כיכר יהודית יתוכנן תוך התייחסות לתחנת הרכבת הקלה, תחנת המטרו M2 העתידית הן מבחינת שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, דפנות הכיכר, נפחי בניה ובתיאום עם נת"ע ובהתאם לפיתוח שדרת הקריה. יבחן חיבור תת קרקעי לתחנת החשמונאים ותחנת יהודית בצומת הרחובות בגין המסגר.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות	-

בית מאי"ע - מבנה בעל ערך אדריכלי והיסטורי שתוכנן על ידי אריה אלחנני. בקידום תכנית מפורטת הבניה החדשה וההתחדשות האורבנית יבחנו תוך התייחסות לאיכויות האדריכליות הקיימות ומתן דגש לכלים לשמירתם ושילובם.

השלד הציבורי - מעברים וחיבורים:

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

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

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

הקצאות לצרכי ציבור:

המרחב מאופיין בשימושי תעסוקה, תעשייה ומלאכה המשנה את פניו לאזור תעסוקה ומגורים בבניה מגדלית עתירת זכויות. לאור העובדה כי האזור תוכנן ללא שטחי ציבור כלל, יש חשיבות רבה ביצירת תשתית איכותית של שטחים ציבוריים פתוחים ולמוסדות ציבור לתמיכה בשימושי המגורים, ולרווחת המועסקים והמבקרים הרבים שיפקדו את האזור.

שימושים ציבוריים הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה יקבעו על פי פרוגרמה לשטחי ציבור, שתערך לכל תכנית מפורטת שתקודם במרחב.

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

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

בתכניות המפורטות יתווספו פתרונות ליצירת שטחים פתוחים נורמטיבים במסגרת השטחים המבונים, כדוגמת גגות פעילים או קומות בזיקה לפעילות ציבורית ומרחבי פנאי. יושם דגש על קישוריות ויצירת מעברים בתוך מתחמי התכנון המוצעים במדיניות.

תועלות ציבוריות:

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

- דיור בהישג יד בשכירות לצמיתות / לטווח ארוך על פי מדיניות עירונית.
- ניווד משימור.
- שטחים ציבוריים בנויים מעבר לנורמה.
- שימושי מלונאות לא ייחשבו כתועלת ציבורית.
- תועלות ציבוריות נוספות בהתאם לעדכון תכנית המתאר תא/5500 לאחר שתאושר.

תנועה וחניה:

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

תקן חניה - המלצה לתקני חניה מופחתים שיעמדו על מקסימום 1:350 חניות למ"ר תעסוקה/ מלונאות, ומקסימום 1:0.5 חניות ליח"ד בשטחי המגורים. זאת בשל הסמיכות המידית לתוואי הקו האדום. ליח"ד קטנות (פחות מ-50 מ"ר), דיור בר השגה - לא תינתן חניה ולא יחושו בתקן החניה למגורים. תקני החניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, המחמיר מבניהם.

בתכניות מפורטות שיקודמו, הועדה המקומית תהייה רשאית לצמצם תקן/שטחי חניה במסגרת תכנית העיצוב והיתר בניה. המרתפים (לפחות שניים העליונים) יבנו בגובה המאפשר המרתם והסבתם לשטחים

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות	-

עיקריים בשלב עתידי. הועדה המקומית תהיה רשאית להנחות על הפיכת שטחים בתת הקרקע משטחי שרות לשטחים עיקריים ו/או לשטחים לטובת מערכות תשתית/לוגיסטיקה/תחבורה לטובת כלל הציבור בהתאם לשיקול דעתה ובעיתוי שיקבע בתכניות המפורטות. לא תותר הצמדה וסימון חניה לשימוש שאינו למגורים.

מיקום כניסות לרמפות – ככל הניתן, לא תתאפשר כניסה למרתפי חניה מתחום הרחובות ההיקפים בגין, המסגר יצחק שדה. הכניסות ימוקמו מהרחובות הפנימיים במרחב וככל הניתן לא יפגע ברצף החזית המסחרית והמדרכה. תכניות שיקודמו בחלקי מבן יתוכננו ויאפשרו מעבר לחניון בתת הקרקע, למגרשים הסמוכים. רמפות כניסה לחניונים ישולבו כחלק אינטגרלי מהבינוי המתוכנן ובתוך קווי הבניין.

בתכניות שיקודמו בפינת רחוב המסגר יצחק שדה יבחן ביטול המפרץ ברחוב יצחק שדה ליצירת מדרכה רחבה ורציפה.

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

תחנת הדלק בבית מעי"א – תבחן הסדרת תחנת הדלק בתת הקרקע.

זכות דרך – בכל תכנית מפורטת ידרשו הפקעות לצורך הרחבת זכות הדרך, לטובת הרחבת מדרכות, שבילי אופניים ונטיעות עצים. מה"ע רשאי לבחון סימון זיקת הנאה לצורך הרחבת זכות הדרך. הרחבת זכות הדרך לאורך הרחובות הקיימים יהיו בהתאם לחתכי הרחוב המוצעים במדיניות זו, כפוף לשילוב בניינים קיימים בתחום התכנית (הרחוב המוצע ידויק במסגרת תכניות מפורטות). רחוב בגין – התאמת רוחב מדרכות בהתאם לתכנית שדרת הקריה וכן הרחבת "זכות הדרך" ככל שידרש. רחוב המסגר – הרחבת מדרכות בהתאם לתכנון של שדרת הקריה וכן הרחבת "זכות הדרך" לאורך רחוב המסגר לטובת הקמת שדרה עירונית חדשה בהמשך לחתך הרחוב הקיים במרחב יצחק שדה (חסן ערפה). רחוב יצחק שדה – בצידו הצפוני של רחוב יצחק שדה תתוכנן שדרה עירונית הכוללת נטיעות עצים, שביל אופניים דו-סטרי ומדרכה רחבה לאורך חזיתות המבנים המתוכננים. רחוב המלאכה – החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב כ- 18 מ' הכולל מדרכות, חניה, נטיעות משני צדי הרחוב. רחוב התעשייה – החתך המוצע לרחוב הינו ברוחב כ- 18 מ'. הכולל נתיב נסיעה, חניה בצד אחד, מדרכות רחבות משני צדי הרחוב ורצועת נטיעות.

הוראות נוספות

איכות סביבה

- כל תכנית תלווה בנספח איכות סביבה שיתייחס לנושא רוחות והצללה, במצב הקיים והעתידי של הבינוי בסביבתו.
- השפעות סביבתיות מתחנת הדלק תילקחנה בחשבון בהתאם לחוות דעת היחידה לאיכות הסביבה. קביעת השימוש לשטחים ציבוריים בנויים ומיקומם, לרבות שילוב שימושים רגישים, ייעשה בכפוף לביצוע מודל פיזור מזהמים והצגת תוצאות מודל איכות האוויר ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה ולהוראות תמ"א 1/4/18 בקרבה לתחנת דלק.
- המלצות היחידה לאיכות הסביבה מצורפת כנספח למסמך זה.
- כל הבניינים, ובפרט המגדלים, יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים, בכלל זה היחידה לאיכות הסביבה והיחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר.
- שמירה על 15% פנויים מבנייה (על קרקעית ותת קרקעית חופף בהתאמה) לצורך השחייה, חלחול מי גר ונטיעת עצים.

בנייה ירוקה

- כל תכנית תעמוד בהנחיות בניה ירוקה לפי מדיניות עירונית.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר אנרגיה בשלב קידום התכנית המפורטת, בו יידרש להציג תמהיל אנרגטי כפי שזה נקבע ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף אדריכל העיר באותה עת. הסקר יציג פתרונות לחסכון באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

- תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום כל תכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיוור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- חזית חמישית: על הגגות להיות מועילים – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים).

נטיעות עצים

- בתכניות מפורטות יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
- צל ונטיעות במרחב הציבורי: כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- בתכניות המקודמות יערך סקר עצים וישומרו עצים בעלי ערכיות גבוהה.
- שתילת צמחייה תעשה בהתאם לסטנדרט העירוני, בכלל זה עומק גנני מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'.
- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים יהיה 24 קו"ב.
- העצים שינטעו יהיו בוגרים בהתאם למדיניות העירונית.
- עצים שישמשו בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ככלל, לצורך הפחתת אי החום העירוני יידרשו נטיעות במרחב הציבורי והפרטי.

סיכום חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה:

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

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

התייעצות עם הציבור:

בתאריך 06/12/2020 התקיימה הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור בהשתתפות דורון ספיר, ציפי ברנד, פרדי בן צור, אורלי אראל ולריסה קופמן בה סוכם על המתווה שלהלן:
מפגש zoom, המותנה ברישום מראש מול מנהל קהילה, אליו יוזמנו יזמים, בעלי עניין בקרקע וכלל הציבור ובו תוצג המדיניות. לאחר המפגש, ישלח למשתתפים דוא"ל עם קישור לעיון במדיניות. תכניות מפורטות בתחום המדיניות פטורות משיתוף ציבור נוסף.

תהליך עדכון הציבור למדיניות תכנון מרחב המשולש מנחם בגין- המסגר- יצחק שדה נערך ע"י ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית. העדכון כלל מפגש ציבורי, אשר התקיים ב- 3.1.22 בזום. במפגש השתתפו כ- 120 איש. בחלקו הראשון של המפגש צוות התכנון הציג את התכנית, מטרותיה, רקע ועקרונות התכנון ובחלקו השני נערך דיון פתוח עם המשתתפים. טרם המפגש בוצע איתור בעלי הנכסים באמצעות פענוח נסחי הטאבו ושליחת הזמנות אישיות בדואר לכלל בעלי הנכסים, בנוסף נשלח קישור למצגת שהוצגה בכנס.

המפגש התנהל ברוח חיובית, להלן עיקרי הנושאים אשר עלו בדיון:

- הצורך בחיבור המבנים ישירות לתחנות המטרו המתוכננות.
 - הצורך להבהיר את מדיניות ההפקעה ברחוב התעשייה.
 - הצורך לשים דגש במדיניות על יכולת המימוש של תכניות מפורטות.
 - מבקשים לקדם את הליך התכנון כדי שניתן יהיה לעבור לשלב הביצוע.
 - לסענת חלק מבעלי הכנסים הבינוי המתוכנן יחסית נמוך.
 - מבקשים לחזק את המעטפת הירוקה בתוכנית, כולל נטיעה של עצים, קירות וגגות ירוקים.
- לאחר המפגש נשלחו סיכום ומצגת לכלל המשתתפים שנרשמו.

חריגה מעקרונות המדיניות

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

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי מתאריך 21/11/2021:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

רכיב המגורים בתחום המדיניות: על סמך בחינה ראשונית של צורכי ציבור עבור התוספת המוערכת של יחיד בתחום התכנית נמצא כי נדרשים שטחים לצורכי ציבור בהיקף מינימלי כולל של כ- 11 דונם על פי החלוקה הבאה:

עבור שטחים ציבוריים פתוחים: 5.4 דונם (סף הבית לפי מינימום של 3 מ"ר לנפש), 9 דונם (לפי 5 מ"ר לנפש).

עבור שטחים למבני ציבור (שב"צ): 5.6 דונם.

בנוסף, ידרשו שטחי ציבור עבור רכיב התעסוקה בתכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 על עדכונה.

הערכה של צורכי ציבור נדרשים לפי פרוגרמה עבור רכיב המגורים - עפ"י התדריך הממשלתי של הקצאות לצרכי ציבור:

טבלת סיכום מסוכמת		
סה"כ אוכלוסייה צפויה: 1,814		
יחידות דיור מתווספות: 825		
שטח בנוי נדרש (מ"ר)	שטח קרקע נדרש (דונם)	
2,782	4.5	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי
79	1.0	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני
2,861	5.6	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור
	12.7	סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני
	0.0	סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני
	12.7	סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח

סוגי מגורים:

בכל תכנית הכוללת מגורים יוקצו מגורים בהישג יד ומגורים ייחודיים בהתאם לחוות הדעת של היח' לתכנון אסטרטגי ולמדיניות העירונית:

המלצות לנושא המגורים ידויקו בהתאם למדיניות למגורים במע"ר המקודמת בימים אלו.

דיון מוזל (דב"י) – בכל תכנית הכוללת שטחי מגורים יוקצו יחידות דיור עבור דירות מוזלות (דב"י). בהתאם לחוות דעת היח' לתכנון אסטרטגי.

דיון ייחודי (דיון מכיל): דיון להשכרה בבעלות ובניהול אחודים. כדוגמת - מקבץ דירות להשכרה ארוכת טווח, ראווה והוגנת, מודל של דיון מנוהל לאוכלוסייה מבוגרת, דיון שיתופי (יזמי וחברתי), מגורים לאנשים עם מוגבלות.

מטרת שילוב מגורים ייחודיים היא ליצור מלאי דירות שיאפשרו מגורים ראויים והוגנים (משך זמן שכירות, ניהול ותחזוקה, שמירה על עליה מתונה של מחירי שכירות). קהל היעד של דירות אלה הינו כלל האוכלוסייה בהרכב משקי בית והכנסה מגוון, וגם אוכלוסיות ייחודיות כגון קשישים, אנשים עם מוגבלויות, וכו'.

יישום המגורים הייחודיים בתכנון יכלול, בין השאר, קביעת ייעוד קרקע בתכנית או כשימוש בייעוד קרקע משולב, קביעת תמהיל דיון מגוון, קביעת שטחים משותפים במידת הצורך, חיוב במנגנון ניהול ותחזוקה לאורך זמן.

אופן השתלבותם של המגורים הייחודיים בתכנית יקבל הנחיות מדויקות בתכנון המפורט. לדוגמה, יומלץ כי מגורים ייחודיים יתוכננו כמקבץ של דירות, בהעדפה למיקום במבנה עצמאי או בקומות המסד. כמו כן בתהליך התכנון יקבעו עקרונות תכנוניים המצמצמים עלויות שכר דירה ואחזקה, כגון הגבלת גובה המבנה, תקן חניה 0, סטנדרט איכות פשוט, תמהיל דירות מוטה דירות קטנות ובינוניות וכו'.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות



ד"ר אליה בן שבת | הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה

ניתוח תנועה ונגישות למרחב תכנון מרחב המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה

מתאריך 26/11/2021

1. רקע ומטרות

במרחב משולש הרחובות המסגר – בגין – יצחק שדה מקודמות בשלבי תכנון שונים מספר תוכניות גדולות לתעסוקה, מסחר, מגורים ומבני ציבור. כתוצאה מכך, צפוי גידול משמעותי בביקושים אל המתחם וממנו. לשם כך, בוצעה בדיקה תחבורתית-תנועתית במסגרתה נותחו הצרכים העתידיים של המתחם וגובשה רשימת המלצות.

2. המלצות

2.1 ביקושים – ע"פ המקדמים ליצירה ומשיכה של נסיעות:

- 2.1.1 בשעת שיא בוקר: משיכות למתחם: כ-2,575 נסיעות לא ממונעות (39%), כ-2,050 נסיעות תח"צ (31%), וכ-1,900 נסיעות ר"פ (29%).
- 2.1.2 בשעת שיא אחה"צ: יצירות מהמתחם: כ-2,730 נסיעות לא ממונעות (44%), כ-1,636 נסיעות תח"צ (26%) וכ-1,855 נסיעות ר"פ (30%).
- 2.1.3 ניכר פוטנציאל לפיצול נסיעות של תח"צ ולא ממונע שהנו יחסית גבוה, אך עדיין, נדרש וניתן לשאוף לפיצול גבוה יותר, עקב היצע החנייה המועט (יחסית), המיקום של המתחם, המחסור בקיבולת תנועתית בסביבתו, ולעומתו היצע התח"צ והאופניים הנרחב.
- 2.1.4 **המלצה:** השלמת מערך התח"צ והאופניים המתוכנן, עם המלצות נוספות (כפי שיפורט במסמך).

2.2 תחבורה ציבורית וגישה ברגל:

- 2.2.1 ברחובות הסובבים מקודמים צירי ההעדפה לתח"צ: בגין, המסגר, יצחק שדה (ברציפות עם צירי תח"צ עורקיים אחרים של מהיר לעיר, שד' הקריה ותכנון עת"א).
- 2.2.2 תשתיות מתע"ן בבנייה: רק"ל קו אדום, ורק"ל קו ירוק. ובטווח עתידי: מערכת המטרו (קו M2 – תחנת חשמונאים) ותחנת רכבת יצחק שדה
- 2.2.3 תחנת קרליבך הנה תחנת רק"ל תת-קרקעית אשר יעצרו בה הן הקו האדום והן הקו הירוק. בהתאם, תחנה זו צפויה להיות העמוסה ביותר במערך הרק"ל ולספק את קיבולת הרק"ל הגבוהה ביותר. באופן כללי, כבר עם הפעלת הקו האדום יהיה כיסוי מלא של המתחם עד 600 מ' הליכה. כאשר הקצה הצפוני והדום-מערבי במרחק עד 300 מ'.
- 2.2.4 **המלצה:** לתכנן שבילי הליכה בעלי קיבולת גבוהה ורמת שירות גבוהה בין עומק המתחם לתחנה. ליישם רשת שבילי הליכה ואופניים פנימית שתספק נגישות מקסימאלית והליכה עוקפת מינימאלית. ובעתיד: להבטיח רמת שירות גבוהה בשביל ההליכה לתחנת החשמונאים. הדגש הוא על רציפות מלאה בציר צפון-דרום.
- 2.2.5 **המלצה:** יש לבחון את התכנון המקודם בצומת בית מעריב ובצומת החשמונאים ולוודא שמתוכננים בעדיפות מספקת להולכי רגל.

מס' החלטה	התוכן תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות
-	



ר"ר אליה בן שבת | הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה

2.2.6 המלצה: לאורך רחובות המלאכה ובגין מתוכננים מעברי חצייה במרווחים שהם גדולים ביחס לרצוי ברחובות מסחריים. יש לבחון את המרווחים בין מעברי החצייה ולסמן נוספים במרחקים ממוצעים של עד כ-100 מ', ככל שניתן.

2.3 אופניים:

- 2.3.1 ע"פ רשת 2025** של עת"א מתוכננים שבילים ראשיים בבגין, המסגר ויצחק שדה, שבילים אשר ממשיכים שבילי אופנידן והנם חלק מרשת השבילים הראשיים (בתוכנית העירונית ל-2025). ע"פ התוכניות המקודמות בצירים אלה, יבוצעו שבילים דו-סטריים בכולם, כאשר בבגין יבוצעו 2 שבילים דו-סטריים, אחד בכל צד של הרחוב. היתרון לשבילים דו-סטריים בבגין הוא שבשל עורקיות הרחוב יש מיעוט במעברי חצייה. החסרונות הם שבבילים דו-סטריים מעבירים קיבולת נמוכה יותר, יכולים להוות סכנה גבוהה יותר במפגש של רכב עם השביל, ואין להם פתרון טוב בצמתים.
- 2.3.2 המלצה:** לבחון את הסטריות של שבילי האופניים בבגין ולבחון המרה של התכנון לשבילים חד-סטריים (בעלי אותו רוחב שמתוכנן). שבילים חד-סטריים רחבים הם המענה המומלץ ע"פ ההנחיות לתכנון תנועת אופניים, צפויים לספק את רמת השירות הגבוהה ביותר, הקיבולת הגבוהה ביותר וקל לספק להם פתרון בצמתים. ככל שיש צורך – ניתן להוסיף מעבר נוסף אם זהו הפער. פרטנית: מומלץ לבחון את מערך הרמזורים המתוכנן בבגין והאם יהיה תאפשר תנועה רציפה לאופניים ולה"ר ביחס לנתיבי הכניסה לכ"ר למתחם.
- 2.3.3 הרחבה על ההנחיות לתכנון תנועת אופניים:** בשביל שצפוי בו נפח אופניים מעל 750 רוכבים בשעה, שזו הקטגוריה הגבוהה ביותר (ונתיי שמדובר בקטגוריה הגבוהה ביותר בשל מרכזיות השבילים במערכת האופניים העירונית ומיקומם היחסי בעיר ובמע"ר המטרופוליטני): אין לבצע שביל דו-סטרי, אלא לבצע שבילים חד-סטריים עם רוחב מזערי של 3 מ' ורוחב מומלץ של 3.5 מ' (בכל שביל).
- 2.3.4 שביל האופניים הדו-סטרי** ביצחק שדה ייבנה בגדה הדרומית, ממול לפרויקט. מרחק בין צמתים ומעברי חצייה: כ-230 מ'. מרחק זה איננו בלתי נסבל אך הנו גבוה יחסית לרחוב שאמור לעודד מסחר, הליכתיות ולספק גישה לתשתית אופניים.
- 2.3.5 המלצה:** לייצר פתרון לחציית הולכי רגל ואופניים ביצחק שדה בסביבות אמצע הקטע.
- 2.3.6 ישנו חוסר רציפות** בשביל האופניים בקרליבך בקצה הדרומי לקראת צומת בית מעריב, תחנות הרק"ל, ושביל האופניים בבגין.
- 2.3.7 המלצה:** להשלים את הקצה הדרומי של השביל בקרליבך ברציפות מלאה.
- 2.3.8 צפוי מחסור בחנייה לאופניים** סביב תחנות הרק"ל.
- 2.3.9 המלצה:** לייצר חנייה תת-קרקעית לאופניים (מרתפי חנייה גדולים) בסמיכות לתחנות. חניונים אלה יוכלו לתת מענה לצרכי מתחם המשולש, אך צריכים להיות מתוכננים באוריאנטציה של הצרכים המרחביים ולספק קיבולת מקסימאלית לאופניים ע"פ הצרכים הנובעים מהמחסור במרחב ובגישה לרק"ל.

מס' החלטה	התוכן תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות
-	



ד"ר אליה בן שבת | הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה

2.3.10 ע"פ מערך הגשרים הקיים והמתוכנן מעל האיילון באזור המע"ר, יהיה מעבר לאופניים וה"ר כל בערך 340 מ', למעט במקטע שממזרח למשולש בו במרווח יהיה כ-600 מ' (בין גשר יהודית לגשר יצחק שדה).

2.3.11 **המלצה:** לבחון הקמה של גשר אופניים וה"ר נוסף בין ביצרון למונטיפיורי, בערך באמצע המקטע של ה-600 מ'. לדוגמה: בהמשך לשביל המתוכנן ברחוב קרמניצקי, שיכול להמשיך ברחוב בן אביגדור, ומשם לרחוב התעשייה במתחם המשולש. שביל כזה, כממשיך של שביל ראשי בדרך הגבורה, יוכל גם הוא לשמש כשביל ראשי. גישור נוסף זה יחסוך מאות מטרים (500-600 מ') בהליכה או רכיבה עבור המגיעים למתחם המשולש ממזרח לאיילון או להפך. אם יבוצע, צפויים צמתי אופניים משמעותיים עם רחוב המלאכה ורחוב בגין ויש לתכננם בהתאם.

2.3.12 **המלצה:** עם זאת, יש לבחון את השיפוע בגישה לרחוב התעשייה ממזרח, האם ניתן וכדאי למתן אותו בנגישות לאופניים ובעלי מוגבלות, ו/או לייצר מסילות לאופניים במדרגות.

2.4 תנועה וחנייה

2.4.1 **המלצה:** איגום מגרשים תת-קרקעיים

2.4.2 **המלצה:** יצירה של קיבולת מספקת בשערי הכניסה למגרשים, ע"י הקצאה של כניסות מקבילות ומנגנון יעיל שימנע עיכובים, במרחק מספק מהרחובות הסובבים (למניעה של גלישת תור אליהם). עם זאת מומלץ לבחון את ההסדרים בבדיקה תנועתית מפורטת (כמו מיקרו-סימולציה).

2.4.3 בשל השינויים בהסדרי התנועה צפוי כי תהיה גישה מוגבלת אל מגרשים מסוימים במתחם או מהם. לדוגמה, צפוי כי רכב מהגיע מיצחק שדה לא יוכל לעלות במסגר או להמשיך מערבה ביצחק שדה, אך לא לפנות פנימה לרחובות התעשייה והמלאכה ולא לבגין. לרכב היוצא לכיוון יצחק שדה, יהיה ניתן לצאת רק מבגין או מרחוב התעשייה ולא מרחוב המלאכה או המסגר.

2.4.4 **המלצה:** להסדיר מעברים פנימיים בין החניונים התת-קרקעיים על-מנת לאפשר גישה לכל המגרשים במתחם ומהם, לכל ומכל כיווני הנסיעה נדרשים.

2.4.5 **המלצה:** החתך ברחובות התעשייה והמלאכה הנוצר יחסית כדי לאפשר נתיב תנועה לכל כיוון, מדרכות רחבות, שביל אופניים, ועמדות לפריקה וטעינה או חנייה. ככל שניתן, מומלץ להסיג את קווי הבניין לאחור כדי לאפשר יותר שימושים בחתך. ככל שלא ניתן לייצר שבילי אופניים, מומלץ לייצר ברחובות המלאכה והתעשייה מיתון תנועה אשר מסמן את העדיפות לאופניים באופן ברור. יש להסדיר עמדות לפריקה וטעינה ולעמוד בעתיד בדרישות של המדיניות לתחבורה מסחרית אשר נמצאת בגיבוש בימים אלה. ככל שניתן, מומלץ להסדיר מתקנים מוסדרים לפריקה וטעינה בתת הקרקע במסגרת החניונים התת-קרקעיים.



תדריך תכנון מקיים למדיניות מרחב המשולש (מנחם בגין-המסגר-יצחק שדה)

מתאריך 07/12/2021:

תכנית המתאר תא/5000 קובעת את מרחב המשולש כאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים, שיש להכין מסמך מדיניות כתנאי למימושו. התכנית מכירה בחשיבות שילובם של משאבי טבע בתכנון וניהול הסביבה העירונית המתחדשת ובמסגרתה שולבו משאבי טבע בתכנון העיר ופיתוחה.

תדריך זה מהווה חלק ממסמך המדיניות, וכולל עקרונות מוצעים לעידוד תשתיות הטבע העירוני במרחב המשולש והנחיות מוצעות לתכנון שיקום ופיתוח התשתיות הטבעיות. התדריך תואם את התכנית האסטרטגית לת"א-יפו (2019), הדוגלת בפיתוח הסביבה העירונית תוך שילוב עקרונות של קיימות ואיכות הסביבה, יצירת טבע עירוני משגשג בעיר ופיתוח חוסן אקלימי, הכולל תכנון להתמודדות עם שיטפונות, נגר עילי ושימוש מושכל במשאבים. המסמך מלווה בנספחים הכוללים מיפוי והדמיות של אזורי ההתערבות המוצעים ורשימות מינים המומלצים לשתילה.

מרחב המשולש מצוי באזור בנוי בין הרחובות המסגר, דרך מנחם בגין ויצחק שדה, המאופיינים בתשתיות תחבורה כבדות. בסקר תשתיות טבע עירוני מפורט נמצא שהמרחב עני בשטחים פתוחים ושקיים נתק בינו לבין מרחבים ציבוריים שכנים ואתרי טבע סמוכים. בסקר נמצאה חברת חי עניה יחסית לעיר ומשופעת במינים פולשים ומתפרצים וכן נמצא שחברות הצומח הטבעיות והחקלאיות שאפיינו בעבר את המרחב נעלמו. בנוסף, נמצא שכל הנגר במתחם הוא תת-קרקעי ולא קיימות תשתיות טבעיות על מבני ציבור.

זיהוי מרחבים עירוניים בהם ניתן לחזק מופעי נגר עירוני, צומח וחי והמלצות לתכנון מקיים

א. יצירת רצף של תשתיות ירוקות עוטפות וחולות את המתחם:

- יצירת ציר ירוק רציף לאורך הרחובות המסגר ודרך בגין, שיחברו את המתחם למתחמים שכנים. השדרות יצרו רצף אקולוגי ורצף הליכתי. מיתון השפעת צירי התחבורה באמצעות פתרונות מבוססי טבע, כגון משוכות ושדרות עצים הממסכים רעש ואבק.
- יצירת ציר ירוק רציף בין שצ"פים במתחם. מרחב ציבורי פתוח המקושר באמצעים אגרנומיים והידרולוגיים שיאפשר תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים ואזורי מעבר שהייה ופעילות תוך שילוב נטיעות עצים בוגרים מצלים ומיני צומח מקומיים, עמידים וחסכוניים במים, לרבות מינים מושכי פרפרים ומאבקים. אין לשתול מיני צמחים רעילים, אלרגניים ופולשים. הצמחים ישתלו במערכת של אגני שתילה (Silva Cell) לתמיכה בגדילת העצים והגברת חלחול מי הנגר. ריצוף השדרה ושביל האופניים יעשה בחומרים המאפשרים חלחול מים.
- שימור עצים בוגרים הקיימים לאורך הרחובות. אם לא ניתן, מומלץ להעתיקם לשצ"פים במתחם, בליווי אקולוג או אגרנום.

ב. יצירת ציר כחול רציף – נחל עירוני:

- פיתוח מערכת לניהול נגר המבוססת על הגדלת החלחול במתחם ואיגום והחדרה במיקומים מוצעים. מערכת נגר ראשית בלב המתחם ומערכת נגר משנית לאורך אגני השתילה בשדרות המקיפות את המתחם.
- מומלץ לייעד אזור איגום בכל שצ"פ, בעל מופע עונתי- בית גידול לח המוצף באירועי גשם, קבוע- בריכה אקולוגית, או מופע משולב- במהלך החורף האגן יתבסס בעיקר על מי נגר ואילו במהלך הקיץ, יהיה אגם קבוע המבוסס על מים שפירים. ממדי אגמי הקיץ יהיו קטנים ממדי מופע החורף ויעוצבו באופן המשלב שטחים אקסטנסיביים (טבעיים).
- מומלץ לנתב את הנגר באופן עילי - מזרחה לכיוון איילון, תוך הפנייתו להשקית השטחים המגוננים, או לחילופין להחדירו במקום.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות



- מומלץ להשתמש באמצעים נוספים לניהול נגר מקיים באזורים מבונים : ניקוז נגר מנגות הבניינים לתעלות עם צמחייה למרגלותיהם ותיעול הנגר לאזורי איגום בשצ"פים, אגני שתילה, ריצוף מחלחל וביופילטר לאגן ירוק עם צמחייה המסננת מזהמים).
- יש להיוועץ עם אקו-הידרולוג בתכנון המפורט, ולהתייחס לניקוז מים מהכבישים, המדרכות ומסלולי האופניים אל עבר אזורי האיגום בשצ"פים.
- מומלץ לשתול מיני בתי גידול לחים בהתאמה לבית הגידול הזמני/קבוע, כמפורט בנספח רשימת המינים ובהתייעצות עם אקולוג בתי גידול לחים.
- ג. **חיזוק מופעי צומח והגדלת כושר נשיאה ביולוגי**
 - **יצירת שצ"פים המשלבים מופעי טבע עירוני המאפיינים את תל אביב**, כגון מיני צומח טבעי, תרבותי-מורשתי וחקלאי-מסורתי. התבססות על קרקע מקומית ככל הניתן.
 - הפחתת מטרדים ע"י שילוב פחים חסינין נבירה ברצועות התשתית והבטחת פינוי סדיר של פסולת.
 - עידוד תשתיות טבעיות על מבני ציבור קיימים ומתוכננים ומבנים פרטיים: הקמת גגות ירוקים וחיים, קירות ירוקים וחיים, גשרים ירוקים, מרפסות וקומות טבע עירוני שיתרמו לבידוד תרמי, חסכון באנרגיה, הפחתת זיהום אוויר ואבק, הפחתת זיהום רעש, למשיכת בעלי חיים ולנוי.

מסקנות בדיקות אקלימיות למדיניות המשולש בגין, המסגר יצחק שדה

בעריכת לשם שפר איכות סביבה בתאריך 14/11/2021:

מסקנות בדיקת הרוחות:

הקריטריונים המוצעים לתכנית הינם :

אחוז חריגה מותר ממהירות 9 מ'/'שנ'	אחוז חריגה מותר ממהירות 6 מ'/'שנ'	אזור
10%	20%	רחובות וחניות
10%	15%	אזור עסקים ומסחר אזור מגורים וכניסות לבניינים
5%	10%	אזורי שהות בשיבה (מסעדות פתוחות, כיכרות עירוניות, שצ"פים)
אחוז חריגה מותר ממהירות 20 מ'/'שנ'	אחוז חריגה מותר ממהירות 15 מ'/'שנ'	אזור
0.01%	1.5%	כל אזור הבדיקה

הרוחות הטבעיות הגבוהות הנושבות בסביבת התוכנית מאופיינות ברובן ברכיב מערבי.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

מבדיקת מודל הרוחות באזור התוכנית עולה כי הרוחות בשטח התכנית עומדות בקריטריון לנוחות. השכיחות החזויה לרוחות "לא נוחות" (מעל 6 מ"שני) הינה 7%.

כמו כן, בכל שטח התכנית מתקיימת עמידה בקריטריון לבטיחות. השכיחות החזויה לרוחות "מסוכנות" (מעל 20 מ"שני) הינן אפסיות.

מכאן, שאין צורך בשילוב אמצעים למיתון רוח.

מסקנות בדיקת ההצללה:

הקריטריונים

נבדקו השפעות הצל של המבנים המוצעים בתוכנית עפ"י שני קריטריונים. **הקריטריון הראשון** דורש חשיפה של לפחות 1.26 kWh/m^2 על חזיתות דרומיות, 0.84 kWh/m^2 על החזית הדרום-מערבית, 0.7 kWh/m^2 על החזית הדרום-מזרחית, לפחות 4 שעות שמש על מחצית משטח הגג ולפחות 0.9 kWh/m^2 על 30% בשטחים פתוחים בסביבת התוכנית. **הקריטריון השני** הדורש הפחתה בכמות הקרינה מהמצב המוצע לקיים של עד 20%.

ממצאי בדיקת השפעות ההצללה על הסביבה

סביבת התכנית מושפעת באופן מינימלי מחותם צל התכנית היות ומיקום המבנים הוא מדרום לצפון וחותרם הצל המתקבל צר באזור מבני המגורים ורחב באזורי תעסוקה ומסחר שאינם רגישים להשפעות הצללה.

מרבית השצ"פים בסביבת התכנית אינם עומדים בקריטריון.

ממצאי בדיקת השפעות ההצללה בשטח התוכנית

המגדלים הגבוהים בשטח התכנית, מראים עמידה בקריטריון לגגות ולחזיתות דרומיות. מבני הציבור נמוכים יחסית ועל כן רובם אינם מראים עמידה בקריטריון לגגות וחזיתות דרומיות. מומלץ למקום בגבול המזרחי ככל האפשר ולמצוא פתרונות למיקומם בקומות ביניים גבוהות במגדלים. כל השצ"פים בשטח התכנית אינם מראים עמידה בקריטריון.

נספח הנחיות סביבתיות של הרשות לאיכות הסביבה לתכנון המרחב מתאריך 01/01/2019

מרחב המשולש נמצא בין הרחובות: מנחם בגין ממערב, יצחק שדה מדרום, המסגר ממזרח. התכנית כוללת עירוב שימושים: תעסוקה, מסחר, מגורים, שטחי ציבור, שצ"פ (שדרות וגנים). מדיניות הרשות לאיכות הסביבה בהתייחס למיקום המתחם והשימושים המיועדים:-

זיהום קרקע:-

שטח התכנית נמצא בתחום רצועת החרושת ומוגדר:

1. אזור רגיש להחדרת נגר עילי
2. אזור חובת בדיקת קרקע
3. אזור חובת בדיקת גזי קרקע

עפ"י המתווה הסביבתי לטיפול בזיהום קרקע וגזי קרקע של המשרד להגנת הסביבה (דצמבר 2009) **נדרש סקר היסטורי כתנאי להפקדת תכנית.**

בהתאם לממצאי הסקר ההיסטורי יינתנו בשלב היתרי הבניה הנחיות המשרד להגנת הסביבה לביצוע בדיקות קרקע ובדיקות גזי קרקע. נושא הנגר העילי, טיפול בממצאים לגבי חקירה, ניטור וטיפול במי תהום, יעשה מול רשות המים.

איכות אוויר:-

התוכן תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות	מס' החלטה -
--	---

איכות אויר מתחבורה: המרחב המדובר נמצא בין רחובות המהווים צירי תנועה ומאופיינים בנפחי תנועה גדולים ומס' אוטובוסים גבוה.

תכנון מיקום שימושים רגישים (מוסדות חינוך, גני ילדים, מגורים, מלונאות וכו') ו/או שהייה ממושכת במבנים המתוכננים יעשה בכפוף לבדיקות סביבתיות בנושא זיהום אויר כדוגמת הרצת מודל פיזור מזהמי אויר עם בדיקות ורטיקליות וכו'.

איכות אויר מתחנות דלק:

ממזרח למרחב ברח' המסגר ממוקמת תחנת הדלק דור אלון שונצ'ינו וממערב בשטח המתחם ממוקמת תחנת דלק סונול מעיא.

במהלך הפעילות השוטפת של תחנות התדלוק משתחררים לאוויר חומרים אורגניים נדיפים וביניהם בנזן. תמ"א 18/4/1 סעיף 15.1 (א) מתייחסת למרחקי ההפרדה בין הפונקציות המצוינות בתחנת הדלק לבין גבול המגרש של שימושים רגישים (מצ"ב מפה):

מגורים, מלונאות או שימוש דומה – 40 מטרים

מוסדות ציבור (מבני ציבור, מוסדות חינוך, דיור מוגן וכו') – 80 מטרים.

לפיכך יש להביא בחשבון בתכנון מרחקים אלו, כמו כן, תכנון של שטחים צמודים יעשה בכפוף לבדיקות והגשת מסמך המעיד על עמידה בערכי סביבה.

ככל שיוחלט על ביטולה של תחנת סונול מעיא יש לפעול עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה, אגף

קרקעות מזהמות בנושא פינוי תחנות דלק, מצ"ב הקישור:

<http://www.sviva.gov.il/subjectsEnv/ContaminatedSoil/ContaminationSoilRegulations/Documents/disabling-site.pdf>

כמו כן, עפ"י הנחיות של דורון ספיר במקרה של פינוי תחנת דלק ובניה בשטחה תידרש הפרדת היתרים. **שטחי מסחר:**

יתוכנן פיר מנדוף, לסה"כ שטחי המסחר במבנה מתוכנן, עם ארובה על גג המבנה.

פתחי אוורור חניונים, פליטת גרטורים לשעת חרום:

פתחי הפליטה של החניונים ושל פליטת גרטור לשעת חרום יתוכננו במפלס הגג העליון של המבנה. בסמכותה של הרשות לאיכות הסביבה להקל בנושא מיקום פתחי פליטת אוורור החניונים באם לדעתה אין בהקלה זו פוטנציאל למטרדים.

בכל מקרה לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מחניונים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים, גני ילדים, ב"ס מבני ציבור מתוכננים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים.

פתחים להחדרת אויר צח למרתפי חניה ישולבו בקירות הפיתוח.

רעש

רעש תחבורה:

יידרש מיגון דירתי לשימושים רגישים (מגורים, מבני ציבור, ב"ס, גני ילדים) עפ"י מפת מפלסי רעש התחבורה שב-G.I.S.

מפלסי רעש בבנייני מגורים עם חלונות סגורים בשעת שיא הרעש – 40 דציבל.

מפלסי רעש במוסדות חינוך עם חלונות סגורים בשעת שיא הרעש – 35 דציבל.

רמת ההנחתה הנדרשת תחושב בתכנון המפורט בשלב היתרי הבניה.

מערכות מכניות:

(ההתייחסות הינה למערכות מיזוג אויר ואוורור, מפוחי אוורור חניונים, גרטורים, חדרי טרנספורמציה, מתקן לדחיסת אשפה, הנמצאות בשטחי מסחר, מבני מגורים, בנייני משרדים ומבני ציבור)

יתוכננו ככל הניתן בתת הקרקע או במפלס הגג בכפוף לבדיקות ותכנון אקוסטי למניעת מטרדים.

פריקה וטעינה:

יש לתכנן את הפריקה והטעינה לשטחי מסחר, תעסוקה בתת הקרקע על מנת למנוע מטרדים לסביבה.

רמפות כניסה/יציאה לחניונים:

ימוקמו במרוחק משימושים רגישים, בתחום המקורה.

שטחי בילוי:

עסקים במהות של השמעת מוזיקה, פאבים וכו' ידרשו לחו"ד אקוסטית ונקיטת אמצעים למניעת רעש. בכל מקרה לא יותרו מהויות של: דיסקוטק, מועדון והופעת אומן/זמר בעסקים הממוקמים בבנייני מגורים.

שטחי בילוי פתוחים - השמעת מוזיקה והפעלת מערכות הגברה תחת כיפת השמים בכפוף לחוקים, תקנות וחוקי עזר בנושא רעש.

מבני ציבור, מוסדות חינוך:

יש לבחון שיקולים סביבתיים בהתאם לייעוד המבנה בעיקר בהתייחס לשימושים שלהם פוטנציאל להוות מטרד סביבתי או להיפגע ממטרד סביבתי.

בתכנון כיתות לימוד/גני ילדים - מפלס הרעש בתוך כיתות הלימוד לא יעלה על 35 דציבל.

עירוב שימושים במבנה:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9107 – מדיניות המשולש בגין – המסגר – יצחק שדה דיון באישור מדיניות

יידרשו כניסות נפרדות במבנה למניעת מטרדים.

קרינה:

חדרי טרנספורמציה:

לא יתוכננו חדרי טרנספורמציה בשבילים, שצ"פ.
לא ימוקמו ספסלים מעל ו/או ליד חדרי טרנספורמציה הממוקמים בתת הקרקע.
בכל מקרה, לחדרי מיתוג חברת חשמל, חדרי טרנספורמציה וחדרי חשמל נדרש חיזוי קרינה.

מיקרו אקלים:

תא/5000 ותמ"מ 5 מנחות כי לכל תכנית בה מתוכננים מבנים בני 20 קומות ומעלה יידרש דו"ח הצללות ומיתון רוחות שיועבר לבדיקת אדריכל העיר או מי מטעמו לשלב העיצוב האדריכלי.

אסבסט:

מבנים קיימים/סככות להריסה:

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

כללי:

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

חוות דעת צוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר את מסמך המדיניות בכפוף לסעיפים הבאים:

1. על פי שיקול דעת המוקנה לוועדה המקומית מתוקף תכנית המתאר לא נדרשת הכנת מדיניות לרחוב בגין ר-61, הנדרשת לפי תכנית המתאר כך שתכניות מפורטות שיקודמו בתחום מרחב זה לא יידרשו בהכנת מדיניות לרחוב בגין.
2. בהתאם לעדכון תא/5500 וקביעת שימושים מחוללי רעש על הדופן המזרחית של המסגר בתחום מרחב מונטיפיורי, לא ימוקמו מגורים בדופן המערבית של רחוב המסגר בתחום מדיניות המשולש.

מס' החלטה	התוכן
06/07/2022	507-0884080 תא/מק/4899 - רה פרצלציה בגוש 7069 שכונת התקווה
16 - 2022-ב' -	דיון נוסף - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה

מטרת הדיון: דיון בהתנגדויות.

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

מיקום: מערב שכונת התקווה בגבולות חלקה 139.

ממערב - חלק קטן מרחוב תדהר, מצפון - צומת הרחובות רותם, חנוך וגואל, ממזרח - רחוב למואל ומגרשי המגורים בעברו המזרחי, מדרום - רחוב יקותיאל.

מיקום התכנית:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7069	רישום בשטח לא מוסדר	כל הגוש	139	

שטח התכנית: 8.07

מתכנן: אדר' אנטון סנדלר, אדר' עמרי בורשטיין

מנהלי התכנית: איילה רונאל אדר'

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: רשות הפיתוח (בניהול רמ"י)

מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת (מושעא) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. חלקה 139 כוללת כ- 30 בניינים המשמשים למגורים. כמחציתם אופיינו כבתים פרטיים ומחציתם משותפים (עד 3 קומות).

מצב תכנוני קיים:

תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו – מתן תוקף 2016

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי). לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

תמ"א 23/ א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תת"ל 70א- רכבת קלה במטרופולין תל אביב - קו סגול מערבי

תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה- אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.

התוכנית הגדירה גודל מגרש מינימאלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 11 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 70 מ"ר.

התוכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מרביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו-60% תכסית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכסית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בינוי - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.

תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה - מתן תוקף 1998

התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כל אחד כולל ממ"ד.

הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ-2 מ' מותנה בפרסום הקלה.

שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע' מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.

תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014

תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודיים לשכונת התקווה.

תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי ג3.

תכנית ע'1 – מרתפים – מתן תוקף 2003

תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון:

התוכנית קובעת חלוקה למגרשים בהתאם לסקר המחזיקים וככל הניתן בהתאם למצב הבנוי, תוך שאיפה לשמירה וחיזוק הקהילה הקיימת וכן על מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית השומרת ככל הניתן על אופייה של השכונה.

התוכנית מסדירה מצב קיים ללא תוספת של זכויות בנייה מעבר למצב המאושר. כמו כן, משנה הוראות בינוי, הוראות לאיחוד מגרשים, הגדרת צפיפות וגודל יח"ד מינימלי. בנוסף התוכנית משלימה כבישים ומייצר שצפים חדשים.

פירוט יעודים:

מגורים ב'

מתחת לפני הקרקע: בהתאם לשימושים בתוכנית ע'1. לא יותרו מגורים בתת הקרקע. תותר זיקת הנאה לציבור בתת הקרקע לצורך יצירת מעבר ציבורי.
קומת קרקע: לפי תכנית 2215 על שינוייה.
שאר הקומות מעל קומת הקרקע: לפי תכנית 2215 על שינוייה
קומת הגג: בהתאם להנחיות תוכנית ג'3 ו- ג'3א.

מבנים ומוסדות ציבור

מבנים ומוסדות ציבור לצרכי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, ושירותים עירוניים. (קיים בתוכנית כמגרש השלמה למגרש מחוץ לגבולות התכנית. תכנית זאת לא מגדירה זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור)

זכויות בניה:

זכויות הבניה במגרשי המגורים בתוכנית הינן בהתאם לזכויות הבניה בתוכנית 2215, ובכפוף לתוכנית המתאר תא5000.

100% בנייה במגרשי המגורים. כמו כן התוכנית קובעת תמריצים לבנייה חדשה על-ידי מתן זכויות בניה מרביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על מגרשי המגורים הראשיים יקבלו 140% זכויות בניה. בנוסף נקבעו התמריצים הבאים: עד 15% באיחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלות

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשם ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת + מוצעת	3,095 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	20 מ"ר
שצ"פ (שביל)	354 מ"ר
מגורים ב'	4,592 מ"ר
סה"כ	8,062 מ"ר

טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים : עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור מיגון לפי 2215 א1.	ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לטבלה 5 ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מבניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.
שטח יחיד מינימלי	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	47 מ"ר כולל ממ"ד
גובה	3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג
תכנית	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	עד 70%
קווי בניין	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 1: 0.8

איחוד מגרשים :

יותר איחוד של עד 2 מגרשים סמוכים אשר מהווים חזית רציפה לרחוב אחד, ובתנאי שהשתכנעה הועדה שאין באיחוד זה שינוי מהותי לאופי השכונה.

הנחיות בינוי :

- תותר הבלטת מרפסת שלא בקומת הקרקע מקו בניין קדמי 0 בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.
- לא יותרו דירות גן בחזית הפונה לרחוב אלא דירות קרקע בלבד. למרות האמור לעיל תותר הקמת מרפסות בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב בתחום קווי הבניין.
- תותר הבלטת מרפסות מעבר לחזית הבניין, כאמור בתקנות חוק התכנון והבניה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- 18.05.20 דיון בתת-ועדה לשיתוף ציבור, הוחלט על מתווה פגישת הצגה ראשונית של התכנית ומפגשי שיתוף להצגת התכנית לקראת דיון בהפקדה.
- 11.11.20 בנובמבר התקיימה פגישת זום פתוחה לציבור בהנחיית אדר' בת אל אונגר – צוות מזרח בה הוצגו עקרונות תוכניות רה פרצלציה בשכונת התקווה.
- 01.12.20 משלוח מכתבים לכלל המחזיקים בשטח התוכנית.
- 26.01.2 מפגשי שיתוף ציבור להצגת התכנית.

סקר מחזיקים : סקר מחזיקים נערך על ידי חברת 'פרו שיא' ביולי 2018.

הסקר התבסס על נתוני מפת שמשון, חברת שמשון ע"י תווך ברזילי, נתוני ארנונה וארכיון תיקי בנייה של עיריית תל אביב, נתונים מתביעות של רשות הפיתוח ועדויות בשטח. לאחר גיבוש מסמכי התוכנית בוצעו על ידי צוות התכנון (אוגוסט 2020) בדיקה ועדכון סקר המחזיקים. בדיקה זו התבססה על נתוני ארנונה המעודכנים, נתוני תיקי בניה עיריית תל אביב, נתוני מפת שימשון ועדויות בשטח.

מס' רשומות נסח טאבו : 1 - רשות הפיתוח (בניהול רמ"י)

מס' מחזיקים מאומתים : 52

זמן ביצוע : שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4899- 507-0884080	שם התכנית רח מרעליה בנוש 7069 שכונת התקווה	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו	עורך התכנית אדרי' אנטון סנדלר אדרי' עמרי בורנשטיין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ריגילתי" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מותרת כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
☐ תל אביב יפו		☐ עירונית ☐ כפרית ☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד למחות שבו התכנית עוסקת, וחורא לא בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסמכי הסעף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחזור הסעף בחוק
תכנית רח מרעליה בשטח של כ-4.5 דונם, הכוללת חלשות במסגרת תוכנית התחשיב ופיתוח החלקה במסגרת חוק התכנון והבניה	א-62, (א) חוק התכנון והבניה	תכנית ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת במחזור תכנון 5000 (סיו) חוק 22.12.2016

שימוש בסעיפי חוק בסיווג התוכנית המתאר - למי סעיף א-62 (ד)	שימוש בתוכנית המפורטת
התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הפללית, ואולם הנדית מקומית תהיה מושמכת לכלול בתוכנית מתאר, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.	א-62 (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א1)	מחזור הסעיף
סעיף קטן (א1)	א-62 (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א2)	הוראות דרך בתוכנית המתאר, למעט דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית וכן הוארכת דרך בתוכנית מתאר ארצית, למעט סעיף קטן (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יחידים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף קטן (א3)	שינוי תוראות בדבר בינוי או עיבוד אדריכליים
סעיף קטן (א4)	הגדלת מספר יחיד, ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עקביות

© 2000 Blackwell Science Ltd, *Journal of Internal Medicine* 247: 399–406

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקווה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

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

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

אורלי אראל : אנחנו מגיעים עם 3 תוכניות נוספות לפרצלציה כמוש הותחייבנו.
דורון ספיר : קראתם את החומר האם אפשר לקבל החלטה? אני מציע לאשר את כל 3 הפרצלציות.

פה אחד מוסכם

בישיבתה מספר 0025-20' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :
3. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
 4. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
 5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 6. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר,

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

דיווח אודות עדכון הוועדה לגבי טופס סמכות מתוקף תכנית המתאר, הרחבת קו כחול וסוג

התכנית:

1. סמכות הוועדה :

תכנית תא/מק/4899 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.

עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה שידונו יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הוועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.

בענייננו, ארבעה מגרשים תכנוניים יהיו מיועדים לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

2. הרחבת קו כחול :

בשל צורך בהסדרת גישה למגרש 'כלוא' הוחלט להרחיב את הקו הכחול של התכנית ולכלול חלקה סמוכה בבעלות עת"א-יפו ביעוד מגורים המשמשת בפועל כדרך גישה למגרש. התכנית משנה את המגרש מיעוד מגורים לדרך ומסגרת הזכויות הסחירות מוקצות לעירייה במגרש בתחום התכנית.

3. עדכון לסוג התכנית ובעלות :

כלל שטח התכנית בתחום הקו הכחול בתכנית שאושרה להפקדה הנו בבעלות מלאה של רמ"י ובשל כך נקבעה כתכנית ללא איחוד וחלוקה. בשל צירופה של החלקה האמורה בסעיף 2, הצטרפה עת"א-יפו כבעלים לתכנית בתיאום עם רמ"י סוג התכנית ייקבע כאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4899- 507-0884080	שם התכנית רח פרצלציה בנוש 7069 שכונת התקווה	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו	עורך התכנית אדרי אנטון סנדלר אדרי עמרי בורנשטיין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בכ חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מאות הסעיף בחוק
תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה להסדרת מגורשי מגורים קיימים וחלוקתם על-פי זכויות הבעלים, והתאמת גדלי תאי שטח, זכויות בניה וכללי בינוי בחומה. שטחי הבניה הסחירים בתכנית הינם בהתאם לחוראות תכנית 2215, 1/א2215. התכנית בשטח של כ-8 ד.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בחתימה לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית חמתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 – התקווה, בית יעקב אזור בניה עד 4 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני)	לא תותר תוספת זכויות בניה מעבר למאוסר בתכנית בתוקף. * אפשרות לבניה עד לגובה של 5 קומות בכפוף להכנת תכנית עיצוב אדריכלי.	+
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)	+
בתחום התכנית מוסף שטח ביעוד לשצי"פ			

שכונת	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	למי תשריט אזורי תיעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)	שימושים - מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))	+ התכנית מסדירה מגרשי מגורים קיימים בתחומת ודרכים. התכנית קובעת שצ"פ צפיפות במגרשים ריקים לא תפחות מ-12 יחיד.
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-n) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א4))	+
התאמת תכנית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3	רח"ק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחות מ-12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))	+ התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.
	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))	+
התאמת תכנית	קביעת גובה הבניה ומספר קומות (סעיף 4.2.2)	מספר קומות מירבי למי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	תותר בניה עד 4 קומות יתותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי (סעיף 5.4 אזור תכנון 905)	+
	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיות ועצים (4.2.4)	+
מרחב ציבורי	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיועדת שאינם למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה חוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סעיף 4.1.1 (א-ב)	מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ אך לא מדובר בהקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.
	קביעת חוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11	בכל שטח התוכנית חוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות.	סעיף 3.6.11: שטח פתוח מקומי	+ התכנית מסדירה מגרש בשטח של כ-0.35 ד' לטובת שצ"פ מקומי קיים בפועל.
תחבורה	חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)	נספח תחבורה	3.8.7: תקן חנייה	תקן חניה בהתאם לתקן חתקף בעת הוצאת חיתר בניה.
	איכות סביבה - סעיף 4.4 תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1 (ב) (ג)) חוות דעת סביבתית (4.4.2 (א)) הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהחוראות (4.4.6)	בכל שטח התוכנית	הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהחוראות (4.4.6)	+

+	סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוז	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ברכות אנירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
---	-----------------------------	-----------------	---

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (א4)	קביעה או שיתוף בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	25332735		4.8.2021
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		3.8.2021

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 תיאור הדין
 בת אל אונגר: אנחנו מדווחים לוועדה על מקור סמכות שמכוחה קודמו תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה. עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות קבענו יעוד קרקע במצב מוצע שצ"פ בתוכניות. בשל כך אנחנו מעדכנים את הוועדה שטופס הסמכות מכוחה קודמה ואושרה להפקדה התוכנית מכח תוכנית המתאר. התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מקבלת את הדיווח על עדכון טופס סמכות הוועדה המקומית.

משתתפים: ליאור שפירא, דורון ספיר, אלחנן זבולון, שלמה מסלאוי, רועי אלקבץ, חן אריאלי

פירטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9927 בעמוד 569 בתאריך 17/10/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

21/10/2021	The Marker
21/10/2021	ישראל היום
22/10/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות לתוכנית :

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
1	גולן דוידוב עדנה מושיאב בלה שמואלי אלה דוידוב מגיש : גולן דוידוב	חלק מהשטח המוחזק בפועל נותר מחוץ לגבולות התכנית. המתנגדים טוענים לבעלות ומחזיקים בשטח הכולל את מגרשים 1,2,30 עפ"י התשריט המוצע ו 105 מ"ר נוספים מחוץ לגבולות התכנית.	- השטח שלגביו הוגשה התנגדות הנו מחוץ לתחום התכנית. - בתחום התוכנית נכללה חלקה 139 בשלמותה ולא נכללו חלקי חלקות. - מושא ההתנגדות - בייעוד דרך מאושרת - השטח המוחזק מחוץ לתחום התכנית, מושא ההתנגדות אינו מבונה. - תחום דרך המאושרת (לא קיימת בפועל) הכלול בגבולות התוכנית - יועד למגורים בתכנית זו. - כ 68 מ"ר בייעוד דרך מאושרת, יועדו למגורים בתשריט המוצע ומהווים חלק מסך השטחים המוחזקים ע"י המתנגדים. * לא התקבל חוזה מכר כלשהוא מצד המתנגדים
מומלץ לדחות את ההתנגדות			

2	חדשנית נכסים והשקעות בע"מ מגיש : סטרוגו ושות' עו"ד	המתנגד מחזיק בבניין במגרש 28 1. הפחתת זכויות – המתנגד טוען כי שטח המגרש הינו 251.8 מ"ר (227 מ"ר עפ"י חוזה רכישה). עפ"י תשריט מוצע, שטח מגרשים 28,29 הינו 186 מ"ר. כלומר הופחתו לטענתו 65 מ"ר משטח המגרשים. 2. פגיעה בקווי בניין – עפ"י מצב מאושר ובנוי בפועל קו בניין צידי (לכיוון מזרח) 0. עפ"י תשריט מוצע קו בניין צידי לכיוון מזרח 2 מ' 3. שינוי יעוד משצ"פ (שביל) לדרך מהווה פגיעה קניינית	1. <u>תוסף רצועת שטח והמתנגד יקבל את השטח לפי חוזה הרכישה. כמו כן הגדלת מגרש 29 מדרום. הגדלת המגרשים תצמצם את רוחב הדרך ל 4.5 מ'.</u> 2. הפער עפ"י הנטען בין השטח במצב המאושר למוצע הינו 25.8%. אם בוחנים עפ"י השטח המצוין בשטר המכר (227 מ"ר) הפער מצטמצם ל 18%. שטח המגרש במצב מאושר נגזר מהגדרת מגרש בצורה גרפית (GIS תל אביב). 3. תקנון התכנית מגדיר בסעיף 4.1.2 כי תוספת בניה למבנה קיים תותר בקונטור המבנה הקיים. קו בניין 2 מ' יקבע בהליך של הריסה ובניה מחדש. זאת על מנת לאפשר תכנית תקינה לצורך חלחול מי נגר ראוי. אין פגיעה בסך זכויות הבניה. 4. השטח אליו מתייחס המתנגד כשצ"פ הינו שביל להולי רגל ביעוד מאושר ובפועל מהווה דרך משולבת (ראה תצלום). נעשתה התאמת יעוד למצב המאושר כפי שנקבע ב22155 (שביל להולכי רגל).
מומלץ לקבל חלקית התנגדות זו לקבל חלקית את סעיף 1 לדחות סעיפים 2,3 מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם			

3 ניסים חי, אורן בר ואריה צבי רפפורט מגיש : עו"ד ורד מאירוביץ סייג	1. הקטנת שטח מגרש – מ 115 מ"ר ל 86 מ"ר עפ"י תשריט מוצע 2. טענה לפגיעה בזכויות בניה - דרישה לשמירה על זכויות בניה בתוקף תכנית 2215 3. שינוי הגדרות צפיפות – דרישה לקבוע כי סל הזכויות לעניין צפיפות יקבע לפי סך זכויות הבניה 4. שינוי הוראות התכנית ביחס למגרש ביעוד שצ"פ שכן. מגרש 202 – דרישה לקבוע כי התשתיות יהיו תת קרקעיות ולאפשר למתנגד זכות התנגדות בנושא 5. שינוי הוראות התכנית בדבר נגר עילי - פגיעה בקווי בניין – תקנון התכנית מגדיר בסעיף 4.1.2 כי תוספת בניה למבנה קיים תותר בקונסור המבנה הקיים. קו בניין 2 מ' יקבע בהליך של הריסה ובניה מחדש.	1. <u>שטח המגרש המוצע יתוקן ל-115 מ"ר וגבול המגרש הדרומי יורחב על חשבון מגרש 202 (שצ"פ). כמו כן הגדלת מגרש 24 מדרום על חשבון מגרש 202.</u> 2. עפ"י הערה א' לטבלת זכויות הבניה "זכויות הבניה לתא שטח יהיו בהתאם לזכויות שבטבלה זו ובהתאם לזכויות הבניה ב"אזור מגורים ב' מועדף" כפי שמופיע בנספח המימוש. יתרת הוראות הבניה יהיו כאמור בתכנית תא/2215 ותא 2215/א1 על שינוייהן, למעט עפ"י האמור בתכנית זו". משמע אין פגיעה בזכויות בניה. כמו כן הערה ו' לטבלה 5 בדבר יחס בין היתר קיים לטבלה. 3. בהוראות בניה נקבע: הגדרת צפיפות ב"טבלת הגבלות וזכויות בניה" כאמור בתכנית מס' 2215 ובתכנית 2215/א1 תבוטל. ביטול זה תקף גם במקרים של הריסה ובניה מחדש וגם במקרים של תוספת בניה על מבנה קיים. הצפיפות תקבע על פי תכנית זו כאמור להלן לעניין מספר יחידות דיור ובהתאם להגדרת גדלי יחידות דיור בסעיף 1.9. מס' יח"ד לתא שטח: א. לא תותר יותר מיחידת דיור מינימלית אחת בתא שטח. ב. לא תותר הקמת יותר מיחידת דיור קטנה אחת בתא שטח. יתרת יחידות הדיור יהיו בשטח של יחידת דיור גדולה. 4. נקבע בתקנון שתותר זכות מעבר לתשתיות ציבוריות ולתשתיות חברת החשמל בשטחים הפתוחים הציבוריים. 5. הוראות בדבר נגר עילי בתקנון התכנית עפ"י תקנות עת"א וזאת על מנת לאפשר תכסית תקינה לצורך חלחול מי נגר ראוי. יצוין כי נבחנה הסוגיה לפרסם 106(ב) לאור קבלת ההתנגדות של מגרש 23 וכי לאור הגדלת מגרש 24 נמצא שהתכנית מיטיבה עם המגרש ולכן ההמלצה היא לאשר ונתונה לשיקול דעת הועדה המקומית.
מומלץ לקבל חלקית התנגדות זו לקבל חלקית את סעיף 1 לדחות סעיפים 2-5 הוראות התכנית יתוקנו בהתאם		

4	אבקסיס אסף דוד, מרון רפאל שפיר, שרף אהוד מגיש : עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם	1. פיצול מגרש 34 עפ"י חלוקה בין הכתובות הוותם 13 והוותם 11 2. קביעת מגרשי השלמה בהתאם לחלוקה מעודכנת: רח' הוותם 11 ו 13 – השלמה למגרש 72 3. יש לקבוע כי התכנית לא פוגעת בזכויות הקיימות. בנוסף יש לציין כי תוספת הזכויות בגין איחוד מגרשים מתקיימת גם במגרשי השלמה. 4. יש לקבוע שסל הזכויות לעניין הצפיפות יהיה לפי סך זכויות הבניה	1. החלוקה תתעדכן בהתאם לעדכון המדידה 2. יתוקן בהתאם לחלוקה המבוקשת בהתנגדות. 3. בהערה לטבלה 5 : בתוכנית נקבע שהזכויות הבניה יהיו בהתאם לזכויות שבטבלה ובהתאם לזכויות הבניה ב"אזור מגורים ב" מועדף כפי שמופיע בנספח המימוש. יתרת הוראות הבניה יהיו כאמור בתכנית 2215 על שינויה למעט על פי האמור בתוכנית זו. <u>משמע אין פגיעה בזכויות הבניה</u> 4. בהוראות בניה נקבע : בהוראות בניה נקבע : הגדרת צפיפות ב"טבלת הגבלות וזכויות בניה" כאמור בתכנית מס' 2215 ובתכנית 2215/א1 תבוטל. ביטול זה תקף גם במקרים של הריסה ובניה מחדש וגם במקרים של תוספת בניה על מבנה קיים. הצפיפות תקבע על פי תכנית זו כאמור להלן לעניין מספר יחידות דיור ובהתאם להגדרת גדלי יחידות דיור בסעיף 1.9. מס' יח"ד לתא שטח : א. לא תותר יותר מיחידת דיור מינימלית אחת בתא שטח. ב. לא תותר הקמת יותר מיחידת דיור קטנה אחת בתא שטח. יתרת יחידות הדיור יהיו בשטח של יחידת דיור גדולה.
מומלץ לקבל חלקית התנגדות זו לקבל את סעיפים 1,2 לדחות סעיפים 3,4 הוראות התכנית יתוקנו בהתאם			
5	מהנדס העיר		

	1. תיקון הערה ו' לטבלה 5 בתקנון. - ללא פרסום סעיף 147 מאחר ופוגע בשווי לעת מימוש ההיתר. תוכנס הערה של יידוע המגרשים הגובלים. - חובת ההוכחה כי לא ניתן לממש ב-3 קומות - בתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).		
	2. להוסיף הערה לטבלה 5 בדבר היחס לפרוטוקול שטחי שירות.		
	3. להוסיף לסעיף 4.1.2 (4) הוראות בינוי איחוד תאי שטח "ובתנאי שהשתכנעה הועדה שאין באיחוד זה שינוי מהותי לאופי השכונה".		
	4. הוספת הערות הבהרה לטבלה 5 ביחס לשטחים בתת הקרקע ושטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.		
מומלץ לקבל התנגדות זו הוראות התכנית יתוקנו בהתאם			

בנוסף, מבקשים לדווח לוועדה :

1. תיקון הערה א' לטבלה לנושא יחס בין טבלה 5 והיתר קיים.
2. סעיף 4.1.2 (א) (4) תקנון תיקון טכני תא שטח מקסימלי 250 מ"ר.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לדחות

התנגדות מס' 01 – גולן דוידוב

לקבל באופן חלקי

התנגדות מס' 02 – חדשנית נכסים והשקעות בע"מ

התנגדות מס' 03 – עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם ניסים חי, אורן בר ואריה צבי רפפורט

התנגדות מס' 04 - עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם אבקסיס אסף דוד, מרון רפאל שפיר, שרף אהוד

לקבל באופן מלא

התנגדות מס' 5 – מהנדס העיר

מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט לעיל ולתת תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-222' מיום 27/04/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : דיון בהתנגדויות נותנת סקירה על התוכנית. התוכנית היא כמעט כולה בבעלות רמ"י עם חלקה קטנה של עיריית ת"א יפו. תכנית בהסכמת הבעלים עם טבלאות הקצאה ללא איזון כך ששטח הקרקע הוא שטח הבעלות, בניגוד לשאר תכניות הרה-פרצלציה בהן אנו מאזנים את שטח הבעלות באמצעות טבלאות הקצאה ואיזון.

אנחנו מבקשים לצרף מתנגד שמואל איגוד ששלח אתמול ערב הדיון לגבי תא שטח מס' 11. בהתנגדויות מס' 3 ו-4 המלצתנו שונה מזו שפורסמה בדראפט ונבקש לציין אותה עכשיו בדיון (לטובת המתנגדים).

התנגדות מס' 3 – מומלץ לקבל חלקית (סעיפים 1, 3 לנושא שטח המגרש וצפיפות) לדחות סעיפים 2,4,5
התנגדות מס' 4 – מומלץ לקבל חלקית (סעיפים 1,3 לנושא חלוקת מגרשים וצפיפות) לדחות סעיפים 2,4

מוצגת התנגדות מס' 1 – גולן דויד

גולן דויד : המגרש שלי נחתך ע"י התוכניות של העירייה בקטע של רח' התדהר ורציתי לדעת למה אי אפשר לצרף את כל המגרש שיכנס לתוך השטח של התוכנית?

גולן דויד : גם מופיע שטח של דרך שרוצים לקחת לי זה נמצא תדהר 29

בת אל אונגר : השטח המדובר הוא 105 מ' שהוא רוצה לצרף לתוכנית. השטח מחוץ לקו הכחול של התוכנית וביעוד של דרך במצב מאושר.

מוצגת התנגדות מס' 2 – חדשנית נכסים והשקעות בע"מ

עו"ד סטרוגו : לא ראינו את המלצת הצוות

בת אל אונגר : אנחנו ממליצים לקבל את סעיף 1 לנושא שטח המגרש לפי חוזה הרכישה ולא לפי מדידת

GIS עירונית ומציעים לדחות את סעיפים 2,3 פגיעה בקווי בנין ושינוי יעוד משצ"פ.

עו"ד סטרוגו : נושא חוזה רכישה מדובר במסגרת הליכים בבימ"ש שהשטחים שם לא היו מדויקים ובסוף השטח נמכר דה פקטור AS IS וזה מה שנקנה. לא נקנה פחות וכל היתר לא שייך לאף אחד. לכן אני מבקש לעדכן וללכת לפי השטח דה פקטור השטח שהיום הזכויות שייכות לחברה חדשנית. יתר הטענות מופיעות בהתנגדות.

טענה שניה פגיעה בקו בנין צדדי לכיוון מזרח מדובר בתא שטח מס' 28 הבניה דה פקטור היא עד לקצה גבול המגרש קו בנין אפס. המשמעות היא צמצום שטח הבניה במגרש ויתר קווי הבנין בתוכנית הוא אפס

אנחנו נבקש שגם לכיוון מזרח קו הבנין המזרחי יהיה אפס אפשר לראות ב-GIS. טענה נוספת הפיכת השצ"פ לדרך ע"פ מצב תכנוני קיים בצד המערבי שלה החלקה מופיע שצ"פ וכיום מבקשים להפוך את זה לדרך והדרך היא לא רק על חשבון שצ"פ אל גם ע"י שטח החלקה עצמה ואם ההתנגדות התקבלה אז אני אדבר רק על השצ"פ. גם השצ"פ עצמו הוא משפר איכות חיים ומאפשר שווי יותר טוב לחלקה כאשר מצד

מערב היא צופה לשצ"פ ולא לדרך. משמעות של הפיכת השצ"פ לדרך היא תפגע בשווי ותגרום למטרדים ריח זיהום וכד' אני מבקש שזה יישאר שצ"פ כפי שמופיע בתוכניות.

בת אל אונגר: בחוזה הרכישה המקורי מחב' שמשון נכתב כי שטח המגרש עליו בנוי הבניין נשוא הממכר על פי וכאמור לחוזה הרכישה הנו כ-227 מ"ר. אנחנו מציעים לתקן את שטח מגרשים 28 ו-29 משטח של 186 מ"ר בתכנית המופקדת לשטח של כ-227 מ"ר ע"ח זכות דרך הרחובות הגובלים.

מוצגת התנגדות מס' 3 – עו"ד ורד מאירוביץ סייג בשם ניסים חי, אורן בר ואריה צבי רפפורט בת אל אונגר: לגבי התנגדות עו"ד ורד מאירוביץ אישרנו את סעיף 1 לגבי שטח המגרש ושלא כפי שמופיע בדראפט, ממליצים לקבל את סעיף 3 לנושא הצפיפות ולדחות את סעיפים 4,2,5. ורד מאירוביץ עו"ד: רק כדי להבין, אתם מצרפים את ה-29 מ' החסרים וגורעים אותם בעצם מתוך תא שטח 202

בת אל אונגר: כן, בדיוק. מרחיבים את תא שטח 23 דרומה ולא צפונה, ותא שטח 202 הופך משצ"פ למגורים ומתפצל חציו הצפוני למגרש 23 (לכם) וחציו הדרומי למגרש 24. רק לציין כי היעוד במצב הנכנס של תא שטח 202 היה מגורים ועל כן אנו לא גורעים שטחי שצ"פ מכלל שטח התכנית, רק מוסיפים ככל הניתן.

ורד מאירוביץ עו"ד: אז אין בעצם יותר שצ"פ והטענות לגבי השצ"פ לא רלוונטיות. מה המשמעויות מול המינהל? האם ישנה התנגדות לשיוך דרומה ולא צפונה? ומה מבחינה קניינית? בת אל אונגר: השטח פנוי מבניה וחוזר לבעלות רמ"י ומשויך למגרש הדרומי והצפוני. ורד מאירוביץ עו"ד: ישנה אי בהירות לזכויות ונכון לכתוב בצורה ברורה ולמחוק את הסייפא של סעיף א'. בת אל אונגר: את צודקת חלקית ותיקנו את המענה לסעיף הזה. תוסף הבהרה להערה א' לטבלה 5 כי בבקשה להריסה ובניה בבתיים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה הקיים והתקף, זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה האמור בניכוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו ההיתר. זאת לא כולל תמריץ ה-40% וכלל התמריצים התקפים ב-2215. משמע כי אין פגיעה בזכויות הבניה.

ורד מאירוביץ: בנוגע למי הנגר כדאי להוריד את הסעיף של סטיה ניכרת כי אלו מגרשים קטנים וכדאי לתת את הגמישות הזו.

אופירה יוחנן וולק: זה לא יקרה, חלחול ישאר חלחול בוודאי בשכונת התקווה. בת אל אונגר: מציינת כי המגרש בתהליך לקבלת היתר זה כ-10 שנים, עדיין לא ניתן היתר למגרש זה. בענין סעיף מס' 3 לנושא הצפיפות מעדכנת שבשונה מהדראפט, קיבלנו אותו – ביקשתם שינוי הגדרות צפיפות ששל הזכויות יקבע לפי סך זכויות הבניה ואנו מוצאים זאת כצודק. אכן הצפיפות במגרשים פנויים יהיו לפי יח"ד לדונם כפי שמנחה תא/5000 (שהתכניות מכוחה) ולא לפי זכויות בניה. הצפיפות במגרשים בנויים תחושב, כפי שטענתם, ביחס לזכויות בניה מסך התוכניות התקפות. הסעיפים הרלוונטים בתוכנית יתוקנו בהתאם.

בענין סעיף מס' 4 זה כבר לא רלוונטי כי מגרש 202 כבר לא מוצע ביעוד שצ"פ בענין סעיף 5- נגר עילי אנו מנחים להשאיר את הסעיף וזאת על מנת לאפשר תכנית תקינה לצורך חלחול מי נגר ראוי. יש כאן קווי בנין מאוד מצומצמים ונותנים תכנית די רחבה באופן יחסי לשכונה. רוצה לציין כי נבחנו סוגיה לפרסם 106 למגרש 24 אבל הוחלט להמליץ לוועדה לא לפרסם מאחר ונמצא כי ההתכנית מיטיבה עם המגרש (מגדילה את שטחו). במצב המוצע החדש יהיו למעשה רצף מגרשי מגורים צמודים - 22 ו-23, 24 שיורחבו, זו תהיה הפרצולציה. עו"ד ורד מאירוביץ: אז איך אני מחשבת את הצפיפות בת אל אונגר: מתייחסים לזה כמגרש בנוי

ורד מאירוביץ: יש הבדל מהותי בין מגרש עם X מטרים שעליו את מאפשרת לבנות את אותם מטרים לבין שאת מוסיפה את 7.5 מעצם זה שנשאר ועוד 40% המועדף.

בת אל אונגר: הצפיפות תהיה לפי סך זכויות הבניה כמוגדר בהוראות בינוי בסעיף 4.1.2 ב (2,3), קבלנו את ההתנגדות לנושא הזה. זה באמת מקרה מיוחד שהמגרש המקורי שלו נחשב כמגרש בנוי שיורחב דרומה ע"ח תא שטח 202 שהנו פנוי מבניה. להבנתי תא שטח 23 נקרא כמגרש בנוי למרות ההרחבה דרומה. חישוב הצפיפות יהיה לפי הגדרת מגרש בנוי ולא לפי מגרש פנוי מבניה.

עו"ד ורד מאירוביץ: מתי הולכים לפי המטרים בבנוי או בפנוי? לפי המטרים לפי הבנוי. הפנוי זה לפי תוכנית המתאר אז הגדרנו צפיפות לפי מה שהמתאר מגדירה ולפי קרקע.

ורד מאירוביץ עו"ד: אז איך אנחנו נקראים מגרש פנוי או בנוי. הראלה אברהם און: הגדרת המגרש הזה הוא בנוי במצב הנכנס ולכן הוא אמור להנות מזכויות של בנוי בהגדרת הצפיפות.

ורד מאירוביץ עו"ד: הגדרת תא שטח מס' 23 היתה לא נכונה אצלכם. הסטריפ הצפוני בשל טעות לא נכנס למגרש ועשיתם שינוי והרחבתם דרומה במקום צפונה. אנחנו רוצים לוודא שלא תהיה בעיה. המגרש

משנות השישים תמיד היה תא שטח מס' 23 מאז שהסבא של ניסים רכש את המגרש והיה 115 מ' כשהסטרפ היה יותר צפונה. התוכנית לא לקחה נכון את המצב הקיים ועכשיו אתם משנים זאת. בת אל אונגר : הרציונאל היה כדי להשאיר תא שטח בגודל תכנוני ראוי לתא שטח 22 ותא שטח 24 נקבע במצב מוצע שהופקד קטן מאוד, כ-50 מ"ר ולכן הרחבנו אותו. רוב רובו של תא שטח 23 הוא לפי מצב קיים בתא שטח בנוי.

אופירה יוחנן וולק : השאלה פשוטה איך את מחשבת את הצפיפות של הבנוי והפנוי בת אל אונגר : הצפיפות לפי תא שטח בנוי לפי הגדרות של התוכנית סעיף 4.1. סעיפים קטנים 2,3 לא תותר הקמת יותר מיחידת דיור מינימלית לפחות 47 מ"ר כולל שטח מוגן אחת בתא שטח. לא תותר הקמת יחיד קטנה לפי ההגדרות ויתרת יחיד יהיו בשטח של יחיד גדולה משמע הצפיפות מוגדרת בתא שטח בנוי לפי גדלי יחיד ובתא שטח פנוי מבניה מוגדרת כמו שהמתאר מגדירה ביחיד לדונס. צפיפות הדיור בשטח פנוי לא תפחת 12 מ"ר לדונס. נמחק את המשך המשפט "והיא תחושב לפי זכויות הבניה במטרים רבועים כפי שהוגדרו בטבלת ההקצאות בתוכנית זו." כי אכן הגיוני שהצפיפות תחושב מסך זכויות הבניה ולא רק מזכויות הבניה הקבועות בתוכנית זאת. במגרש שלכם תא שטח מס' 23 מדובר בתא שטח בנוי שזו הצפיפות לפי גדלי יחיד.

מוצגת התנגדות מס' 4 - עו"ד ורד מאירוביץ בשם אבקסיס אסף דוד, מרון רפאל שפיר, שרף אהוד בת אל : ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדות בסעיפים 1, 31 לנושא חלוקת מגרשים צפיפות במגרש וממליצים לדחות סעיפים 2, 41 לנושא זכויות הבניה במגרש ונגר עילי. אופירה יוחנן וולק : זה לא מה שכתוב בדריש בת אל אונגר : נכון. כי חל שינוי בהתייחסות בנושא של הצפיפות וזכויות הבניה במגרש לטובת המתנגדים. אני מקריאה את תמצית הסעיפים מאחר והמספור הוא חדש. תמצית ההתנגדות :

1. לתקן תא שטח 34 שיכלול את המגרש ברום 13 וקביעת מגרשי השלמה בהתאם לחלוקה המעודכנת רח' הרום 11 ו31 שיהיו השלמה למגרש 72
2. יש לקבוע כי התוכנית לא פוגעת בזכויות הבניה הקיימות תוספת זכויות בגין איחוד מגרשים גם במקרה של מגרשי השלמה.
3. צפיפות במגרש יש לקבוע כי סל הזכויות לענין הצפיפות יהיה לפי סל זכויות לבניה.
4. שינוי הוראות התוכנית בדבר מי נגר עילי מדובר במגרש קטן שלא יעמוד בתכנית מקסימלית של 85% יש לבטל את הסטיה ניכרת לנושא. המענה להתנגדות :

1. תא שטח 34 יפוצל לשני תאים כמבוקש. החלוקה תתעדכן בהתאם לעדכון המדידה.
2. תוסף הבהרה להערה א' לטבלה 5 כי בבקשה להריסה ובניה מחדש בבתים שבהם זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר בניה הקיים והתקף, זכויות הבניה יהיו בהתאם להיתר הבניה האמור בניכוי הקלות כמותיות ככל שניתנו במסגרת אותו היתר. זאת לא כולל תמריץ 40%, וככלל התמריצים התקפים 2215 תקפים. משמע אין פגיעה בזכויות בניה. לנושא מגרשי השלמה – לא ניתן לראותם כאיחוד מגרשים. רק לאחר השלמתם עם המגרשים המשלימים ייקבעו מגרש תכנוני ואותו ניתן יהיה לאחד עם מגרש נוסף ולקבל תמריץ 15% בגין איחוד מתוקף 2215.
3. הצפיפות בתכנית במגרשים בנויים מחושבת לפי גדלי יחידות דיור (סעיף 1.9) ולא לפי זכויות בניה. הצפיפות במגרשים ריקים תחושב ביחס לזכויות הבניה במ"ר מסך התכנית התקפות. הסעיפים הרלוונטים יתוקנו בהתאם.
4. הוראות בדבר נגר עילי בתקנון התכנית עפ"י תקנות עת"א וזאת על מנת לאפשר תכנית תקינה לצורך לחול מי נגר ראוי.

לסיכום אנו מקבלים את עיקר ההתנגדות בנושא של פיצול מגרש 34 כדי להקל על המחזיקים לאחר עם מגרש 72.

עו"ד מאירוביץ ורד : האם אפשר לראות את המדידות? בת אל אונגר : במסגרת תיקון טכני לתכנית נוציא מודד לשטח עו"ד ורד מאירוביץ : יש טענות בהתנגדות שלא ברורות במענה של הצוות בת אל אונגר : אנחנו לא מקבלים את ההתנגדות ל-140% כיוון שחלק מהמגרש הוא חלקה 72 שהנה כבר מוסדרת ותמריץ 40% הוא לא חל על מגרשים שהם מוסדרים.

מוצגת התנגדות מס' 6 – שמואל איגוד נכסים בע"מ בת אל אונגר : התנגדות שהתקבלה ערב הדיון בוועדה לאחר תק' הגשת ההתנגדויות המותרת על פי חוק, את תא שטח מס' 11 קבענו לפי מצב קיים יש לו חוזה רכישה על שטח גדול יותר ואנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות ברובה ככל שהתכנון יאפשר, אנחנו צריכים לבדוק כמה שטח בפועל נוכל להוסיף סה"כ

למתנגד. אנחנו מבקשים ליישר את קו המגורים הצפוני ברח' הרוותם ולהגדיל את המגרש שלו. כרגע לא יודעים איך לדייק במטרים כמה זה יגדל אבל קו המגורים החדש יהיה ע"י זכות דרך, מה שמגדיל גם את תא שטח מס' 10 ממערב ואנו ממליצים לקבל עקרונית את ההתנגדות.

הראלה אברהם אוזן: ההתנגדות התקבלה רק אתמול לנושא שיש פער בין הסכם הרכישה לבין מה שנתנו בטבלה, אנו ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה, הוא ביקש להשלים לשטח של 180 מ"ר (לפי 300 אמה בחוזה מקורי) וברגע שיהיה לנו את התשריט המדויק נדע בכמה בדיוק ניתן להגדיל כי יש פה ישור קו תכנוני. הגבולות הסופיים של שטח המגרש יקבעו בהתאם לתוצר של התכנון.

ליאור שפירא: לא ברור ההליך.

בטבלה בתוכנית שהופקדה הוא אמר יש לי חוזה רכישה 180 מ"ר אני מבקש שתתקנו מ"ר 135 מ"ר ל 180 מ"ר. הראלה אברהם אוזן: בדקנו ומצאנו שאפשר לקבל חלקית את ההתנגדות ולהגדיל את השטח מ"ר 135 מ"ר. ליאור שפירא: הוא לא יודע מה המספר מעבר ל 135 מ"ר ורוזו הפעם הראשונה שהוא שומע זאת האם לא חוזרת לו האפשרות להתנגד.

הראלה אברהם אוזן: זה מה שקורה שמגישים התנגדות פחות מ 24 שעות מהדיון כעיקרון לא היינו חייבים לקבל את ההתנגדות והלכנו כאן במידת הרחמים וזה המיטב שאפשר לעשות. בהיבט התכנוני אפשר לקבל עקרונית את ההתנגדות ויבוא לביטוי בתשריט.

ערן מאירסון: יש כאן זכות דרך שאנחנו מיישרים אותה.

חוזרים להתנגדות מס' 4

ורד מאירוביץ עו"ד: הטענה לא היתה לגבי הרוותם 11 שהוא חלקה 72 והוא מוסדר. לגבי רוותם 13 ככל ולפי הסקר שנעשה יש עוד 40% עצם השיוך של זה של הרוותם 11 שלא תגידו שיגרע לי 40% עצם ההפיכה למגרש משלים היא בעצם הופך להיות לגבי המגרש הזה תוכנית שהיא פוגעת ולכן ביקשתי את ההבהרה הזו של השיפטינג מ 13 ל 11 שחלילה יגרע את ה 40% ולכן עצם זה שהרוותם 11 מוסדר לא מבקשת להוסיף לגבי הרוותם 11 אם יש לי את ה 40% תתנו לי לממש אותם במסגרת המגרש החדש חלק מהרוותם 11 אחרת גורעים ממני 40% וזו פגיעה עצומה.

בת אל אונגר: מגרש 34 התפצל לשני תאים חדשים הרוותם 15 והרוותם 13. ברוותם 13 החלק שהתאחד עם החלק הקטן הצפוני בחלקה 72 הוא רובו נמצא באזור לא מוסדר ולכן מגיע התמריץ של ה 40%, המשולש בחלק המערבי אם הוא מתאחד עם הרוותם 11 רוב רובו של המגרש הוא בשטח המוסדר ולו לא מגיע מהתמריץ של 40%.

עו"ד ורד מאירוביץ: הכל הופך להיות תא שטח אחד 11 ו 13. מה שחלק מחלקה 72 אני לא אומרת אבל מה שלא חלק מחלקה 72 שהוא הרוותם 13 הוא X מטרים על זה מגיע לי תמריץ 40% ככל שיש.

הראלה אברהם אוזן: יש לי מגרש בניה איזה הוראות חלות עליו.

ורד מאירוביץ עו"ד: היות שאני מצטרפת למשהו מוסדר (משרטטת את מה שהיא מאחדת במצגת) הראלה אברהם אוזן: אני רואה כאן כמגרש תכנוני חדש. כלומר המגרש התכנוני הוא מלבן והוא מורכב מ 2 מגרשים ואת רוצה 40% על הרוותם 13

משרטטת: הסגול יישאר עם 140% הכתום יהיה לפי 100% וביחד ייצרו סל זכויות אחד שלפיו יחושב הצפיפות.

עו"ד מאירוביץ ורד: כל התכנונית הופכת את המגשים למגרשים מוסדרים אבל עדיין הם זכאים ל 40% ורק בגלל שהוא מצטרף למשהו מוסדר אני מבקשת לוודא שאין פגיעה וזה נגרע.

בת אל אונגר: אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדות לסעיף התמריץ של ה 40%, כל התמריצים יחולו על כל השטח של המגרש החדש.

שמואל איגוד נכסים (התנגדות מס' 6): רק עכשיו הצלחתי להתחבר

ליאור שפירא: הצוות המקצועי החליט לקבל את ההתנגדות שלך עדיין לא ברור בדיוק כמה אבל זה מעל 135 מ"ר.

בת אל אונגר: אנחנו מתרחבים צפונה עם הקו של המגרש עד לקו רחוב הרוותם וגם מזרחה נבדוק גם את האפשרות על חשבון איפה שיש מרפסת קיימת. תכנונית נתרב כמה שאפשר ומעריכים שזה יגיע בערך 171 מ"ר הערכה גסה.

שמואל איגוד נכסים: אני אהיה מוכן לקבל את זה.

אופירה יוחנן וולק: אתה גר שם?

שמואל איגוד נכסים: אני גר שם.

בת אל אונגר: הוא גר בשכ' התקווה לא בכתובת הספציפית הזו.

עמי אלמוג: מועצת מקרקעי ישראל העבירה החלטה לטובת שכונת התקווה באופן ייחודי. ההסדרה תהיה בהנחות מפליגות שלא היו מעולם. נעביר את המתווה המדויק לכשיאושר ע"י השר, לדוגמא מי שהחזיק בנכס עד 1948 ויוכיח החזקה עד 1948 יקבל את הנכס בעלות חינם וכן הלאה זהו הולך וגדל לפי השנים עד שנת 1970. אח"כ 1990 ואח"כ 2000 יש מדרגות. מדובר בעשרות שקלים בודדים בסה"כ בכל שכונת התקווה כ 400 משפחות מתוך 2000 משפחות לערך.

עו"ד סטרוגו טום (התנגדות מס' 2) : לגבי תא שטח 28 - אני מעיין בהסכם ומתוך מה שאני רואה מתוך הסכם הרכישה יש הפניה להסכם שנרכש מחב' שמשון ב1946 מדובר על שטח המגרש עליו בנוי הבנין 227 מ'. אני מניח שזו היתה כוונתכם?
 בת אל אונגר : זו היתה כוונתנו. עומרי ואנטון נא לדייק.
 אדריכל אנטון סנדלר : כן
 עו"ד סטרוגו : השטח של 227 מ"ר מתייחס לשטח הבנין שלנו ולא לבנין הצמוד ובהתנגדות שלי שצינתי 251 מ"ר זה מתייחס לשני בנינים של 28 ו29 ולא רק של הבנין שלנו כך שאין מה להקטין. לכן אני מבקש שההתנגדות תתקבל במלואה כי אין מה לצמצם.
 בת אל אונגר : אנחנו בחנו לפי תא שטח 28 ו29 בסדרי גודל והגדלנו אותו בהתאם. כל תא שטח כ100 מ"ר וביחד 200 מ"ר שבסדרי גודל זה תואם את שטח הרכישה והשטח בפועל.
 אנטון : אנחנו התייחסנו למה שכתוב בחוזה הרכישה והחוזה התייחס לרכישה של שטח המגרש שצוין 227 מ"ר והגדלנו את שני המגרשים מגרש 28 ו29 ביחד ל227 מ"ר לפי חוזה הרכישה.
 עו"ד סטרוגו טום : מגרש אחד הוא 227 מ"ר ולא גם השני
 אנטון : המגרש הוא אחד ועליו קיימים 2 בנינים.
 עו"ד סטרוגו טום : זה לא מה שרשום בהסכם
 בת אל אונגר : אנחנו מסדירים רכישה של קרקע אנחנו לא נכנסים להסכמים.
 עו"ד סטרוגו טום : אתם כן נכנסים להסכמים אתם אומרים אני אבצע התאמה לפי ההסכם.
 בת אל אונגר : אנחנו הבנו את ההסכם לפי שטח הרכישה של שני המגרשים 28 ו29.
 עו"ד סטרוגו טום : אם צריך ניתן הבהרות
 בת אל אונגר : מקריאה מתוך הסכם הרכישה שצורף להתנגדות "לפיו שטח המגרש עליו בנוי הבנין נשוא הממכר על פי וכאמור לחוזה הרכישה הינו 227 מ"ר".
 עו"ד סטרוגו טום יש כאן הערכה שהיא לא נכונה.
 הראלה אברהם אוזן : עו"ד סטרוגו אתה טוען שההסכם מתייחס לבנין הצפוני שהמגרש שעליו אמור לשבת הבנין הצפוני הוא בשטח של 227 מ"ר. מה הבקשה באופן מדויק
 עו"ד סטרוגו : מה שהיה אז שאנחנו קנינו במצב בפועל בשנת 2018 באמצעות כונס נכסים אני לא טוען לפי 227 מ"ר. שטח המגרשים בפועל אני מבקש לשמור עליו ושאני לא אנוק. גבולות המגרש כמו שהם היום שישארו.
 הראלה אברהם אוזן : במגרש רשום מחזיק בבנין במגרש 28 לפי התוכנית.
 עו"ד סטרוגו טום : כיון שאין הפרדה בין 28 ל29 אז הצגתי את המטראז' הכולל של שניהם לפי מה שהיום יש בשטח. אני מבקש שהשטח שקיימים היום בפועל שאתם מייעדים שישארו. לא יצומצם ולא יגדל. אני מתכוון לפי הGIS.
 בת אל אונגר : תא שטח מס' 28 לבד לא יכול להיות 200 מטר
 הראלה אברהם אוזן : מה מכרו לך? מה שאתה אומר הוא שמה שמרש תופס בשטח זה מה שהוא קנה וזה מה שאני מבקש שיהיה בתוכנית
 עו"ד סטרוגו : נכון
 בת אל אונגר : הגדלנו לפי חוזה הרכישה סה"כ 227 מ"ר לתאי שטח 28 ו-29 יחד.
 בת אל אונגר : אנחנו ממליצים לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם למפורט ולדיון בהתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.
 ליאור שפירא : אנחנו מעבירים את הדיון לדיון פנימי ונקבל החלטה בישיבה הבאה

בישיבתה מספר 0013-22ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון בדיון פנימי בועדה הבאה.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, זבולון אלחנן