

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0004-22 מיום 09/02/2022**

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 09/02/2022 בשעה 09:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12 ובאמצעות אפליקציית זום.

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

חברי הועדה מוזמנים לנכוח פיזית בישיבה.

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

שאר המשתתפים יעלו באמצעות אפליקציית זום.

קישור לזום אישי ישלח יום יומיים לפני הועדה, הקישור הוא אישי נא לא לשרשר את הקישור האישי. להלן קישור לציבור הרחב לצפייה בלבד.

<https://tel-aviv.zoom.us/j/81313867553>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 22-0001 מיום 12/01/2022			
	אישור פרוטוקול 22-0002 מיום 26/01/2022			
09:00	תת"ל 71 - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים		1	.1
	תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 1-3 ו- 5 דיון בפיצויים		2	.2
	גוש 6129, הפקעת מגרש לבנייני ציבור, כפר שלם דיון בהפקעה - דיון רגיל		3	.3
	הרחבת בית הספר היסודי תל-חי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		4	.4
	התחדשות דרך השלום 105-117 דיון בסעיפים 77+78	__0-	5	.5
	התחדשות דרך השלום 71-75 דיון בסעיפים 77+78	507-0951863	6	.6
	פרסום 77-78 - התחדשות עירונית בשיכון עממי ג' דיון בסעיף 78 - שיכון עממי ג'	__0-	7	.7
	התחדשות דרך השלום 93-101 דיון בסעיפים 77 + 78	__0-	8	.8
10:00	מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	507-0524777	9	.9
10:30	מרחב לוינסקי דיון נוסף	507-0636886	10	.10
11:00	ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	507-0740019	11	.11
11:30	הארכת תוקף לתכנית תא/3684 יבנאל צפון דיון בהפקדה		12	.12
11:45	בית קלקא דיון בהפקדה (4)		13	.13

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 22-0001
י' שבט תשפ"ב 12/01/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:23
בנוכחות: ליאור שפירא, אסף הראל, חן אריאלי, דורון ספיר

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 221-0025 מיום 15/12/2021			
אישור פרוטוקול 221-0026 מיום 29/12/2021			
תכנית עיצוב בית מילמן דיון בעיצוב ארכיטקטוני		1	.1
תכנית עיצוב לה-גווארדיה 24-28 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		13	.2
התחדשות דרך השלום 87-89 - עיצוב ופיתוח אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		28	.3
הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהפקדה	507-0859751	38	.4
תכנית כיכר אתרים דיון בהפקדה	507-1018837	48	.5

פרוטוקול החלטות מספר 22-0002
כ"ד שבט תשפ"ב 26/01/2022 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:31
בנוכחות: דורון ספיר, חן אריאלי, מיטל להבי, ציפי ברנד, גל שרעבי,

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 221-0026 מיום 29/12/2021			
תתל 70א - בן יהודה 90 דיון בפיצויים		1	.1
תתל 70א - בן יהודה 102 דיון בפיצויים		4	.2
מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1 דיון בהפקדה	507-0909846	8	.3
מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 2 דיון בהפקדה	507-0909853	14	.4
מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 3 דיון בהפקדה	507-0909861	20	.5
מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 4 דיון בהפקדה	507-0909879	25	.6
מנחם בגין 64 דיון בהתנגדויות	507-0619171	30	.7
איחוד וחלוקה בתחום המאבק על דרך השלום דיון בהפקדה	507-0731778	60	.8
המאבק על השלום - תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		67	.9
הרכבת 72 - תכנית עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		80	.10
התחדשות קרני-שמעוני דיון בהפקדה	507-0866632	97	.11

התוכן	מס' החלטה
- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים	09/02/2022 1 - - 0004-22

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל, חוו"ד השמאים ירון להט ואוהד דנוס ב"כ החתום על השיפוי, חוו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור.
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 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 תתל/71ב.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
"לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה נוספת של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7085 חלקה: 15 תת חלקה: 8.
כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 11.
תובע: בירק עמית.

פירוט סכום הפיצויים:

659,000 ש"ח

תשריט סביבה:



מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8
1 - - 0004-222	דיון בפיצויים

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים רן וירניק):

1. ירידת ערך בגין תת"ל 71ב באה לידי ביטוי בשינוי ייעוד חלק מהחלקה לדרך.
2. תת"ל 71ב' מייעדת חלק שטח מהחלקה לדרך וכתוצאה מכך נגרעות מהחלקה זכויות בנייה ו/או נפגעת אפשרות הניצול המיטבי שלה.

חוו"ד שמאי הוועדה המקומית אינג' רם סויצקי:

דחייה על הסף – אי הוכחת בעלות בנכס ביום הקובע

בהתאם למידע שהתקבל מהוועדה המקומית, ביום 8.1.2019 בוצעה עסקה בתת חלקה 8 בחלקה 15 בגוש 7085 (הדירה נשוא חוות הדעת). בהתאם לכך, הרוכש באותה עסקה, מר עמית בירק אינו הבעלים ביום אישור התכנית שהינו 23.5.2017. לאור זאת, אין למר בירק זכות להגיש תביעת פיצויים בגין אישור תת"ל 71 ב'.

תמ"א 23 כחלק מהמצב התכנוני הקודם

סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4. בתשריטי התכניות קיים סימון ברור של רחוב אבן גבירול (ראה פרק המצב התכנוני), באופן בו ניתן לזהות את הנכסים נשוא חוות הדעת. בהחלטה בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב בפ"ת, נקבע כי ביחס לתמ"א 23 כי היא מסוימת דיה לבחינת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק.

מצב תכנוני קודם

מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים. בתכנית 336 סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בה כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.



לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין.

מצב תכנוני חדש

חוות דעת התובעים מתבססת על תכנית תא/4562 שפורסמה לפי סעיפים 77-78 ע"י הוועדה

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	- תת"ל 71 - אבן גבירול 11 תת לקה 8
1 - - 0004-22	דיון בפיצויים

המחוזית.

בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני אלא בתכניות בניין עיר מאושרות ולכן, בחינת שמאי התובעים איננה נכונה.

בנכס נשוא חוות הדעת נוצלו כל זכויות הבניה ביום הקובע (למעט חדרי היציאה לגג).

השימוש המיטבי הינו התרת המבנה הקיים, שאינו כולל מקומות חניה תת קרקעיים.

עסקאות השוואה

מניתוח עסקאות השוואה ברחוב אבן גבירול, לפני ולאחר אישור תת"ל 71 ב' מצאתי כי השווי למ"ר עלה.

בשומת התובעים אין התייחסות לגורמים המשביחים:

- הפחתת תנועת האוטובוסים ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת תנועת כל הרכב ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועת האוטובוסים.
- עליית שווי צפויה הנובעת ממגורים בקרבת רכבת קלה.

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, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי מר עמית מרדכי בריק אשר על שמו רשומות זכות בעלות בגו"ח 7085/15, תת חלקה 8, הממוקמים ברחוב אבן גבירול 11, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71 - "רכבת קלה מטרופולין תל אביב - הירוק" - מקטע מרכזי אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך 659,000 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת רן וירניק, שמאי מקרקעין (להלן: שמאי התובעים" ו-"שומת התובעים" בהתאמה). כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו - ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו.

תיאור טענות התובעים - מהות הפגיעה הנטענת

בראשית הדברים נציין כי שמאי התובעים אומד את קיומה של הפגיעה במקרקעין, כמו גם את היקפה, תוך התבססות, בין היתר, על זכויות בניה תיאורטיות הכלולות לכאורה בתמ"א 38

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022 1 - - 0004-22ב'	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים

ובתכנית 507-0292060 – תכנית המצויה בשלבי הכנה, להתחדשות עירונית ברח' אבן גבירול (ס' 4 לשומת התובעים).

לאור קביעת שמאי התובעים, כי השימוש המיטבי והיעיל בשני מצבי התכנון הוא הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש – טוענים התובעים כי ההפקעה מכוח התכנית, בשטח של 93 מ"ר, הובילה לפגיעה ולהפחתת זכויות הבניה שניתן לממש במקרקעין. בהתאם לכך, לשיטת שמאי התובעים, סך הפגיעה לכל הבניין עומדת על סך של 8,764,000 ₪; ועל פיחלקו היחסי של התובע ברכוש המשותף – סכום התביעה הועמד על סכום של 659,000 ש"ח. רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם קיים בניין בן 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין הקיים בגו"ח 7085/13. סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, על ציר אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראי שומת הוועדה המקומית).

ביום 5.1.1953 פורסמה למתן תוקף תכנית 336, במסגרתה נקבעו הוראות לפתיחת חנויות בבניינים הפונים לרחוב אבן-גבירול, ולשימוש זה בלבד. בנוסף, נקבע בסעיף 4(ה) לתכנית זו כי הוראות סעיף 78 בתכנית 58 יחול גם על רחוב אבן גבירול – סעיף הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א', במסגרתה נקבעה רשת המתע"ן במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתע"ן – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתע"ן, העובר בסמיכות למקרקעין.

ביום 23.5.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 71ב – היא התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הירוק, ברח' אבן גבירול במקטע שבין שד' נורדאו לבין רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי. נבהיר כי תוואי המתע"ן בגבול המקרקעין יהיה תת-קרקעי.

בנוסף לתכנית, וכמהלך תכנוני משלים, ביום 8.4.2019 אושרה תכנית תא/4658 (להלן: "התכנית המשלימה") (י.פ. 8195) ומטרתה היא הקטנת או איון הפגיעה הנטענת במגרשים שייועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן; וזאת באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה המותרת על פי תכניות מאושרות ובטרם אישור התכניות לקוי המתע"ן (והתכנית נשוא התביעה ביניהן).

הוועדה המקומית פנתה למשרד שמאי המקרקעין סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8
1 - - 0004-222	דיון בפיצויים

התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

התניחות משפטית לתביעה

ג.1. עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197

ס' 197 קובע:

(א) נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

(ב) התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).

והיסוד השני - כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראי ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003)

הלכה פסוקה היא כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית - היינו להוכיח את עצם הפגיעה; וכן להוכיח את שיעור הפגיעה. ראי למשל ע"א 210/88 החברה להפצת פרי הארץ בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, כפר-סבא, מו(4) 627 (1992) (להלן: "עניין פרי הארץ"):

וכן ראי ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה"):

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. ראי החלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן.

החלטת הועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא לייחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע."

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת - על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנוקי ירידת הערך (ראה עוד - ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022 1 - - '22-0004	- תת"ל 71ב -אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים

לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. רא' ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה חולון (נבו 07.02.2010).

רא' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובנייה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו 02.07.2009);

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. רא' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'], נא(2) 286 (1997)רא' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומונס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020);

בנוסף, 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.

לעומת זאת, בהלכה הפסוקה נקבעו גם עקרונות באשר לרכיבים ו/או גורמים שאין לקחת בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין (או בעת קביעת היקפה).

כך למשל, בהלכת בית המשפט העליון נקבע כי בעת בחינת שווי מקרקעין ערב אישור התכנית "הפוגעת", אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני אף אם השוק מייחס להן שווי – אלא אם כן מדובר בפוטנציאל תכנוני הנובע מתכנית שהופקדה ושמצויה בנקודת "אל-חזור" לאישורה. רא' בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו 01.04.2020) (להלן: "עניין דלי דליה").

ג.2. דחיית התביעה על הסף - כישלון בהוכחת זכויות תובעים במקרקעין במועד הקובע כידוע, החוק מקנה זכות תביעה לפי ס' 197 לחוק למי שהיה בעל זכויות במקרקעין שנפגעו במועד הקובע; וכי על התובע מוטלת החובה להוכיח את זכויותיו במקרקעין במועד הקובע, באמצעות הצגת נסח מקרקעין.

ואולם, לתביעה נשוא חוות דעת זו לא צורף נסח מקרקעין; ולא זו בלבד אלא שממסמכים שהוצגו בפנינו על ידי נציגי הוועדה המקומית, עולה כי התובע רכש זכויותיו במקרקעין לאחר המועד הקובע – ביום 8.1.2019.

לפיכך, יש לדחות את התביעה כבר על הסף.

ג.3. דחיית טענות התביעה

גם בעניין הוכחת התנאי השני הקבוע בדין – הוכחת היקף הפגיעה – נראה כי התובעים כשלו בנטל המוטל עליהם על פי דין. לעמדה זו מספר אדנים.

בכל הנוגע לשווי המקרקעין ערב אישור התכנית – נפלו מספר פגמים:

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022 1 - - 0004-22ב'	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים

ראשית, לא נלקחו בחשבון תכניות רלוונטיות שחלו על המקרקעין ערב אישורה של התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעת תמ"א 23א' ותמ"א 23א/4 ו/או תמ"מ 5 על ערך המקרקעין במצב הקודם – מהן התכנית במצב החדש לא שינתה.

שנית, בשומת התובעים נלקחו בחשבון, בניגוד לדין, תכניות שאינן רלוונטיות - תמ"א 38 ותכנית בהכנה להתחדשות עירונית ברח' אבן גבירול :

בכל הקשור להתחשבות בתמ"א 38 - לעמדתנו, מדובר בפגם נוסף בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל הערכת שווי הלוקחת בחשבון זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראי' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020 (והאסמכתאות המפורטות שם/

עוד ראי': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה;

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12/7/2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות. ראי' עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017) :

ראי' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

נוסיף ונציין כי ערטילאיות הזכויות הכלולות בתמ"א 38 נובעות גם מהעובדה כי על פי הוראות תמ"א 38, נדרש אישורו של מהנדס הוועדה המקומית לעמידת הבניין בתנאי הסף לתחולתה של תמ"א 38 לגביו – קרי כי הבניין טעון חיזוק. עמדה על כך לאחרונה וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה ת"א בערר תא/85020/15 שטרן יחיאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (4.11.2021) – שם נקבע כי בהיעדר אישור מהנדס הוועדה המקומית למסמכים הנדרשים על פי נספח 2 לתמ"א 38, המעידים על עמידת הבניין בתנאי הסף של תמ"א 38, אין כל זכאות לקבלת התמריצים הכלולים בתמ"א 38.

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חו"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38 כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

בדומה, אין כל מקום להעריך את שווי המקרקעין על בסיס תכנית להתחדשות עירונית ברח' אבן גבירול – אשר טרם הופקדה. למעשה, התחשבות בתכנית זו ובפרויקט סותרת למעשה את הלכת

בית המשפט בעניין דלי דליה – שם כאמור נקבע כי אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני בהיעדר התקיימותם של שני תנאים מצטברים: הראשון (ואשר נקבע כמעין תנאי סף) – כי הפוטנציאל נובע מתכנית אשר הופקדה; השני – כי קיים "דבר מה נוסף" אשר הביא את התכנית למצב של "אל-חזור" מאישורה.

כיוון ששומת התובעים מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי ואשר אינו נובע משני התנאים שנקבעו בעניין דלי דליה ולמעשה אף אינו עובר את הרף המינימלי הנדרש לשם התחשבות בפוטנציאל תכנוני במסגרת תביעת פיצויים לירידת ערך – הרי שהשומה פגומה מיסודה. הנה כי כן, לעמדתנו, התבססות על פוטנציאל בעת קביעת שווי המקרקעין נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת פגיעה כלשהי ובהוכחת ירידת ערך.

בכל הקשור לבחינת שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון אלמנטים משביחים הכלולים בתכנית "הפוגעת" לכאורה. לעניין זה נפנה לשומת הוועדה המקומית שם מתואר מחד המצב הקיים – בו עסקין ברחוב אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי ועמוס בעיר תל אביב, ומאידך ובהתאם לחו"ד חברת "אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה" מחודש דצמבר 2020 – לפיה התכנית, והפעלת הרכבת הקלה מכוחה, תפחית את תנועת האוטובוסים וכלי הרכב בציר רח' אבן גבירול. בכך, כפי שקבע שמאי הוועדה המקומית, יופחתו עקב אישורה של התכנית, גם זיהומי האוויר והרעש הנובעים מתנועת כלי הרכב ככלל והאוטובוסים בפרט. הנה כי כן, התובעים כשלו גם בהוכחת היקף הפגיעה הנטענת – וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

בנוסף, ואפילו אם היה ניתן לבחון את קיומה של פגיעה (ואת היקפה) על בסיס זכויות מוקנות וכן זכויות מותנות ו/או תיאורטיות על פי תמ"א 38 ו/או תכנית להתחדשות עירונית ברחוב אבן גבירול – הרי שבחו"ד התובע לא נלקחה בחשבון כלל התכנית המשלימה אשר קובעת כי זכויות הבניה על פי תכניות שאושרו לפני התכנית המשלימה יחושבו על בסיס גודל החלקה, ללא התחשבות בהפקעות. הוראות התכנית המשלימה מאיינות למעשה את טענת התובע לפגיעה בזכויות בניה מוקנות בגין ההפקעה – וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה. מכל מקום, יודגש כי בהתאם לחוות דעת שמאי הוועדה המקומית השימוש המיטבי והיעיל במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים הממצה את כלל הזכויות המוקנות במצב הקודם (למעט חדרי יציאה לגג).

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה 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 אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

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

התוכן	מס' החלטה
- תת"ל 71ב -אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים	09/02/2022 1 - - 0004-222

**תקציר חוות דעת עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור – ב"כ חברת נת"ע
החתומה על כתב השיפוי (חו"ד מלאה מצורפת להחלטה):**

התובע לא הוכיח את זכויותיו בנכס במועד הקובע – ולכן יש לדחות התביעה על הסף:

- כידוע, עפ"י הדין זכות התביעה מוקנית למי שהינו בעל המקרקעין או בעל זכות בהם במועד הקובע. כמו-כן, לתביעת 197 יש חובה לצרף נסח מקרקעין המעיד על זכויות התובע במועד הנ"ל.
- חרף האמור, לתביעה לא צורף נסח מקרקעין; לא הוסבר/פורט בתביעה מה מקור זכויותיו של התובע בנכס, באיזה מועד הוא רכש/מכר את זכויותיו כאמור, אם בכלל, והאם הן כוללות את זכות התביעה.
- עפ"י נסח מקרקעין מיום 27.1.18, בעלת הזכויות הרשומה בנכס, בשלמות, הינה- טמיר מרים, החל משנת 2017, ולא התובע.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה עקב אי צירוף מסמכים הכרחיים רלוונטיים, ואי הוכחת התביעה/ היעדר זכות תביעה.

התביעה התיישנה ויש לדחות אותה על הסף:

- עפ"י הפסיקה החלה בעניין, בתביעת פיצויים על התובע להוכיח שני תנאים מצטברים: האחד, כי התכנית נשוא התביעה גרמה לפגיעה בתכונות המקרקעין; השני- כי כתוצאה מהפגיעה ירד שוויים של המקרקעין, ובמידה וכן, מה שיעורה.
- במקרה דנן שני התנאים הנ"ל לא מתקיימים: תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א'4 (להלן: "תכניות העבר לרק"ל"). בתשריטי תכניות אלה קיים סימון ברור, מדויק, קונקרטי ומסוים של התוואי והרחובות בהם עובר הקו הירוק של הרק"ל, לרבות ברח' אבן גבירול בסמוך לחלקה.
- לעניין זה נקבע במספר החלטות, כי – תמ"א 23/א' מסוימת דיה לזיהוי ולבחינת פגיעה לפי סעי' 197 לחוק בגין שינוי ייעוד/סימון תוואי הרק"ל במסגרתה, ככל שנגרמה, על אף היותה תכנית מתאר ארצית. בהתאם לכך נקבע, כי את הפגיעה בגין סימון/שינוי ייעוד לתוואי הרק"ל שאושרו במסגרת תמ"א 23/א', וכל שכן בסמוך לרחובות ראשיים (כגון רחוב אבן גבירול) שעליהם נסמכת הרק"ל, היה לייחס לתמ"א 23/א', ולהגיש תביעה בגינה, ולא להמתין לתכנית מאוחרת יותר. והדברים האמורים יפים מכוח קל וחומר בנוגע לתמ"א/23/א'4.
- על אף האמור, בחו"ד התובע אין כל התייחסות לתמ"א/23/א'4 ולא ניתן כל הסבר להשמטתה מהמצב התכנוני במצב קודם. ובכך נפל פגם מהותי בעריכת חו"ד התובע.
- לאור האמור, ככל שנגרמה פגיעה בנכס עקב סימון תוואי הרק"ל ו/או שינוי הייעוד בשטח הכלול בתכנית, יש לייחס אותה במלואה לתכניות העבר לרק"ל, ולא לתת"ל. למיטב ידיעתנו, לא הוגשה תביעה בגין איזו מתכניות העבר לרק"ל, ולכן הפגיעה הנטענת בתביעה – התיישנה ויש לדחות אותה על הסף.

לחילופין- לא נגרמה ולא הוכחה פגיעה בתכונות המקרקעין עקב אישור התת"ל:

השטח הכלול בתת"ל אינו תורם לשווי הנכס/אינו מהווה שטח סחיר, כביכול, בין היתר מהטעמים הבאים:

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022 1 - 0004-222'	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דיון בפיצויים

- השטח הכלול בתת"ל מצוי כאמור בתחום שטח המשמש כמדרכות, והוא מצוי בשימוש ובזיקה חופשית, אינטנסיבית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו, ושל עיריית תל אביב, בפרט, מזה מעל 30 שנים. למעשה, הגורם לו יש שליטה אפקטיבית בשטח (תיקונים, העברת תשתיות, ניקיון וכיוצ"ב), הינו עיריית תל אביב.
- לגבי שטח זה תכנית 58 קובעת שימושים ציבוריים בלבד, ללא אפשרות לבנות בתת הקרקע לשימוש פרטי. ובהיתרים למבנה קיים סימון של הקולונדה ורחוב אבן גבירול מעברה.
- השימוש המיטבי בחלקה כולל את שווי המבנה הקיים והותרו AS IS, ודמי השכירות המתקבלים מהנכס ומיתר יחידות המבנה ו/או שוויים האובייקטיבי – אינם מושפעים כלל מאותו שטח המשמש כמדרכה.
- עפ"י סעיף 94 לחוק המקרקעין, מדובר אפוא בשטח המהווה "זיקת הנאה" למעבר בלתי מופרע של הציבור בכללותו, שהינה בלתי מוגבלת בזמן וברת רישום.
- כלומר, השטח הכלול בתת"ל שימש למדרכות ולשימוש כלל הציבור ועיריית תל אביב, בפרט, עוד קודם לאישור התת"ל, ונותר בשימוש ציבורי זה גם לאחר אישור התת"ל. וזאת, באופן שלא נפגעה/הוגבלה יכולתו של התובע להמשיך ולעשות את אותו שימוש שעשה בחלקה, והנאתו ממנה לא נפגעה/הוגבלה במאום עקב אישור התת"ל. למעשה, כלל המגבלות והסיכונים להם היו חשופים התובע ויתר הבעלים בחלקה בגין שטח זה, במצב קודם, רבים יותר מההנאה שהייתה להם ממנו לפני אישור התת"ל.

התביעה מתעלמת לחלוטין וללא כל הסבר מהוראות התכנית המשלימה לקווי מתע"ן, החלה על החלקה:

התכנית המשלימה אושרה חודשים רבים לפני הגשת התביעה, והיא מהווה תכנית משלימה לתת"ל, בהתאם להלכת קהתי (ע"א 4809/91 הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' קהתי). עפ"י הוראותיה מלוא היקף זכויות הבניה שהיו מוקנות בחלקה במצב קודם, נשמרו בה ולא נפגעו במאום. ולכן שינוי ייעודו של השטח הכלול בתת"ל לתחנת תחבורה ציבורית, אף אינו משפיע על היקף הזכויות המוקנות בחלקה, במצב קודם ו/או על אפשרויות ניצולן.

בתביעת 197 – אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני ספקולטיבי בקביעת השווי במצב קודם:

- עפ"י התביעה, בחישוב שווי החלקה במצב קודם הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני בגין זכויות מותנות/ספקולטיביות הנובעות הן מתכנית אבן גבירול שבהכנה והן מתמ"א 38. זאת, בניגוד להלכה המפורשת שנקבעה לעניין זה ע"י ביהמ"ש העליון ובניגוד להוראות תמ"א 38. נסביר:
- בשורה של פסקי דין והחלטות ועדות ערר נקבע, כי בתביעות 197 אין להביא בחשבון, בעת קביעת שווי המקרקעין במצב קודם, פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות, אלא במקרה שבו הייתה קיימת ציפייה סבירה בנסיבות העניין, לאישור התכנית ותוספת הזכויות.
- בנוגע לשינוי תכנוני בתכנית – נקבעה ע"י ביהמ"ש העליון ההלכה, כי ציפיה סבירה בנסיבות העניין תיחשב רק במקרה שבו הופקדה תכנית ע"י מוסד התכנון המוסמך לאשר אותה, או לכל הפחות התקבלה על ידו החלטה להפקידה, והתקיים "דבר מה נוסף". קרי: במקרה שבו היה קיים סיכוי ממשי, גבוה, וקרוב לודאי כי התכנית תאושר ולא תידחה.
- באשר לפוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות מכוח תמ"א 38 – נקבע בפסיקה כי תמ"א 38 קובעת עקרונות כלליים, שצריכים להיבחן אל מול הנתונים, הצרכים והשיקולים התכנוניים המקומיים הקונקרטיים, בכל מקרה לגופו. מדובר אפוא בזכויות מותנות הכפופות לשיקול דעת נרחב של הועדה המקומית בשלב הרישוי, ולא בזכויות מוקנות או קנייניות. ועל כן, ניתן יהא להתחשב בהן, רק במקרה שבו ניתן היתר בניה בגינן, אז הן הופכות לזכויות קונקרטיות.

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8
1 - - 0004-22	דיון בפיצויים

- בנוסף לכך, על התובע מוטל הנטל להוכיח, בראיות משמעותיות, בין היתר: כי ניתנה חו"ד מהנדס הועדה המקומית ממנה עולה כי נדרש חיזוק המבנה; כי נחתם הסכם בין בעלי הזכויות ליזם/קבלן למימוש זכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם; כי הוגשה בקשה להיתר לועדה המקומית וניתנה החלטה ליתן היתר בסמוך למועד הקובע; כי הבקשה כוללת פתרון חניה הולם; וכי לא היו גורמים אובייקטיביים שמנעו/סיכלו את האפשרות/ההיתכנות למימוש הזכויות עפ"י ההיתר.

- בענייננו: התכנית לאבן גבירול שבהכנה – טרם הופקדה ע"י הגורם המוסמך להפקידה (הועדה המחוזית), על אף שחלפו כבר מעל 5 שנים ממועד פרסום ההודעה על הכנתה; היתר בניה מכוח תמ"א 38 – לא הוצא בחלקה, ואף לא הוכח או נטען, למצער, כי המבנה טעון חיזוק, כי ניתנה החלטה לתת היתר או כי הוחל בהכנת בקשה להיתר, המצויה בשלבים מתקדמים.

- לפיכך, במצב קודם לא הייתה ציפיה סבירה בנסיבות העניין לאישור תוספת הזכויות מכוח תכנית אבן גבירול שבהכנה או מכוח תמ"א 38. ולכן לא ניתן היה להתחשב באיזו מהן בקביעת שווי הנכס במצב קודם.

בקביעת השווי במצב קודם, בחלופת הריסה ובניה מחדש – אין להביא בחשבון "כפל זכויות" הן מכוח תמ"א 38 והן מכוח תכנית אבן גבירול שבהכנה:

- מבלי לגרוע מהאמור לעיל, עפ"י סעיף 14א. לתמ"א 38/ תיקון 3א', ודברי ההסבר לתיקון, בחלופת הריסה ובניה מחדש ניתן להביא בחשבון "כפל זכויות" אך ורק בנוגע ל-"יתרת זכויות" שהיו מוקנות עפ"י תכנית מאושרת ומפורטת, ושהיו ניתנות למימוש כתוספת בניה למבנה הקיים, במועד הקובע.

- במועד הקובע לתביעה לא הייתה בנכס "יתרת זכויות" מוקנות, שניתן היה לממש במבנה, מכוח תכנית אבן גבירול שבהכנה. ולכן, בקביעת שווי הנכס במצב קודם, בחלופה של הריסה ובניה מחדש – לא ניתן להביא בחשבון "כפל זכויות" הן מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' והן מכוח תכנית אבן גבירול שבהכנה, כפי שנעשה בתביעה.

התביעה אינה כוללת התייחסות לגורמים המשביחים מכוח התת"ל:

- בחו"ד התובע אין כל התייחסות לגורמים המשביחים מכוח התת"ל, בניגוד להלכה בעניין. ומדובר לטעמנו בשגגה מהותית שנפלה בעריכת חו"ד התובע.

- בחו"ד התובע מיוחסים מלוא ההשבחה/הגורמים המשביחים ממעבר תוואי הרק"ל – לתוכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א'4, בעוד שמלוא הפגיעה מהרק"ל מיוחסת לתת"ל. לטענת נת"ע מדובר בשגגה משפטית ושמאית מהותית שנפלה בעריכת חו"ד. שכן, במקרה בו מיוחסת מלוא הפגיעה לתת"ל, הרי שהיה על התובע לייחס לתת"ל גם את מלוא ההשבחה מהגורמים המשביחים.

- כפי שפורט בחו"ד דנוס, התת"ל כוללת גורמים משביחים רבים, ובהם: נגישות, הפחתת השימוש בכלי רכב ובתחבורה ציבורית, הפחתת רעש וזיהום אוויר בסביבת הנכס וכו'.

- בנוסף לכך, השמאים אוהד דנוס וירון להט ערכו חו"ד שמאית נוספת ומקיפה עבור נת"ע, במסגרתה נבחנה ההשפעה של הרק"ל בירושלים על מחירי הנכסים הגובלים בה פיזית, בין השנים 2019-1998. מחו"ד זו עולה באופן מובהק, כי גבילות פיזית ממשית לרק"ל ו/או לתחנותיה במטרופולין תל אביב מהווה משום השבחה לכלל הנכסים בהם היא גובלת – הן לנכסים שביעוד/בשימוש למגורים והן לנכסים סחירים בייעודים אחרים – ולא ירידת ערך, על כל המשתמע מכך. וזאת, מעבר לעליית מחירי שוק הנדל"ן הכללית.

- לפיכך, נת"ע טען כי כלל הגורמים המשביחים בתת"ל מאיינים פגיעה כלשהי בנכס ו/או בחלקה, ככל שנגרמה, ואף גורמים לעלייה בשוויים ולהשבחתם ביחס למצב הקודם.

התוכן	מס' החלטה
- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8 דין בפיצויים	09/02/2022 1 - - 0004-222

תחשיב "ירידת הערך" בחו"ד התובעת שגוי ומבוסס על נתונים שגויים:

כפועל יוצא מהשגגות הנ"ל, מקדמי השווי שניתנו/לא ניתנו (למשל: ל"חצר מסחרית", לבניה במרתף, לפגיעה עקיפה בשטחי המסחר), התחשיב שנערך ושיעור הפגיעה שנקבע בתביעה מבוססים על נתונים שגויים והינם חריגים ושגויים על הצד הגבוה, באופן בלתי סביר, כמפורט לעיל ובחו"ד דנוס. על כן, לא ניתן להידרש לתחשיב שנערך כאמור ו/או לשיעור הפגיעה, שנקבעו באופן שגוי כתוצאה ישירה מכך.

לסיכום:

לאור האמור, נת"ע תטען כי עקב אישור התת"ל לא נגרמה וכל שכן לא הוכחה פגיעה כלשהי בתכונות השטח הכלול בתת"ל ו/או הגבלה בשימוש או בהנאה ממנו או מהחלקה, החוסה תחת סעיף 197 לחוק.

לא הוכחה ירידת הערך הנטענת בתביעה, ולחילופין - בנסיבות זנן יש להחיל את הוראת סעיף 200 לחוק התו"ב ולפטור מתשלום פיצויים:

- מכל האמור לעיל ובחו"ד דנוס עולה בבירור, כי חו"ד התובע נערכה באופן שגוי, בניגוד לעקרונות שמאיים מקובלים ו/או בניגוד להוראות הדין והפסיקה החלים בעניין, וכי לא הורם בתביעה הנטל הראייתי להוכחת זכות התביעה ו/או ירידת הערך/הפגיעה הנטענת. ועל כן, יש לדחות את התביעה.
- מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הזהירות בלבד, ככל שיקבע על אף האמור כי נגרמה ירידת ערך כלשהי (ולטענת נת"ע היא לא נגרמה כאמור), הרי שמדובר לכל היותר בירידת ערך זניחה ביותר בשיעור נמוך מאוד. עפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה בעניין זה, בנסיבות זנן ירידת ערך כאמור אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצוי בגינה. ועל כן, נת"ע תטען כי בכל מקרה היא חוסה תחת סעיף 200 לחוק התו"ב ויש לפטור מתשלום פיצוי כלשהו בגינה.

חו"ד השמאים אוהד דנוס וירון להט – מטעם חברת נת"ע החתומה על כתב השיפוי:

- סימונו של תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א' 4 מהשנים 1998 ו- 2010 בהתאמה. בתשריטי התכניות הנ"ל קיים סימון ברור של נקודות ציון, כולל שמות רחובות דוגמת רחוב אבן גבירול, באופן שבו ניתן לזהות את מעברו של הקו הירוק ולקבוע ולסמן את גבול רצועת התכנון בתחום החלקה נשוא חו"ד. יצוין, כי רצועת התכנון נקבעה באופן ברור בתכניות הנ"ל, תוך שמיקומו הסופי של קו המתע"ן עצמו (בתחום אותה רצועת תכנון) כפוף לתכנון המפורט. לאור קביעות תמ"א 4/23/א' והפסיקה שניתנה בעקבותיה בתביעות לפי סעיף 197, הרי שתוואי הרק"ל סומן במקרקעי התובעת כבר במצב הקודם ולכן, היה עליה להגיש תביעה לפי סעיף 197 בגין אישור התמ"א. לא למותר לציין, כי התביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"א/23/א' 4 – התיישנה. **תוצאת הדברים הינה, כי תת"ל/71ב לא יצרה במקרקעי התובע "פגיעה", כמובנו של מונח זה בסעיף 197, לעומת המצב התכנוני הקודם.**
- השטח אשר שונה ייעודו לתחנת תחבורה ציבורית בתכנית תת"ל/71ב, מהווה מדרכה בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה בפרט מזה עשרות שנים. אנו סבורים, כי סך המגבלות והחשיפה לבעלים גבוהות מהתועלות שעשויות להיות להם כתוצאה מהותרת הרישום הקיים. זאת ועוד, הוראות סעיף 78 בתכנית 58 (החלה על החלקה בהתאם לסעיף 4.ה לתכנית 336), קובעות במפורש שרצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	- תת"ל 71ב - אבן גבירול 11 תת לקה 8
1 - - 22-0004	דיון בפיצויים

על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב. כלומר, השטח ששונה ייעודו בתת"ל/71/ב אמור בכל מקרה לשמש ולהיות חלק מן הרחוב (כפי שקיים ומתבצע בפועל), תוך שאסורה בו כל בניה, כולל בניה בתת הקרקע (למעט לטובת עבודות ציבוריות).

- העובדה, כי השימוש המיטבי בחלקה כולל את שווי המבנה הקיים AS IS. כמו כן, אין השפעה ביחס לזכויות הבניה המוקנות (בהתחשב במבנה הקיים). בעניין זה, ראוי לציין את תכנית תא/מק/4658, המהווה תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו, בה נקבע, בין היתר, כי זכויות הבניה במגרשי המתע"ן יישמרו ויהיו בהתאם להיקפם במצב הקודם ונקבעו הוראות בקשר לקווי הבניין.
- אנו בדעה כי החלקה והנכסים נשוא חו"ד לא נפגעו, ולא חלה בהם כל ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל/71/ב. אנו סבורים, כי תכנית תת"ל/71/ב ומעבר הרק"ל מהווים גורמים שיש בהם משום להביא לתוספת שווי ולהשבחתו של הנכס בנדון.
- חו"ד שמאי התובע אינה מבוססת ואינה נתמכת בעובדות ובנתונים שיש בהם משום להוכיח פגיעה כתוצאה מראשי הנזק הנטענים. שמאי התובע אינו מרים את נטל הראיה הנדרש ועל כן, יש לדחות את התביעה על הסף. התייחסות מפורטת שלנו לחו"ד זו מהווה חלק מחוות דעתנו.

חו"ד מה"ע:

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-22/ב' מיום 09/02/2022 תיאור הדיון:

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5 דיון בפיצויים	09/02/2022 2 - - '0004-222

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה אינג' רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל, חו"ד השמאי ירון להט ב"כ החתום על השיפוי, חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי ועורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

רקע קודם:

בתאריך 09/06/2020 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 תתל/71ב.

וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה נוספת של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 7085 חלקה: 15 תתי חלקה : 1,2,3 ו-5
כתובת: רחוב אבן גבירול מס' 11
תובעים: אלי ואלון שיגריס
בא כוח התובעים: עו"ד גיצלטר עמירם

פירוט סכום הפיצויים:

1,733,400 מל"ש

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים חתום ע"י נת"ע

תשריט סביבה:

התוכן
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5
דיון בפיצויים

מס' החלטה
09/02/2022
2 - - 0004-22



מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	- תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5
2 - - '22-0004	דיון בפיצויים

טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים מאיר פרץ):

1. נזקים צפויים במהלך העבודות על הרכבת הקלה
2. אובדן זכויות בנייה לאור שינוי ייעוד בשטח של 93 מ"ר בחלקה.
3. ירידת ערך בגין מטרדים בשל מעבר הרכבת הקלה.

תקציר חוו"ד השמאי אינג' רם סויצקי – בא כוח הוועדה המקומית:

תמ"א 23 כחלק מהמצב התכנוני הקודם

סימונו של תוואי הרכבת הקלה נקבע כבר בתכניות תמ"א 23/א' ו- תמ"א 23/א' 4.

בתשריטי התכניות קיים סימון ברור של רחוב אבן גבירול (ראה פרק המצב התכנוני), באופן בו ניתן לזהות את הנכסים נשוא חוות הדעת.

בהחלטה בערר (מרכז) 384/07 אדם עמל ועוד 97 עוררים נ' הוועדה המקומית לתו"ב בפ"ת, נקבע כי ביחס לתמ"א 23 כי היא מסוימת דיה לבחינת פגיעה לפי סעיף 197 לחוק.

מצב תכנוני קודם

מזה עשרות שנים החלק המופקע משמש לצורכי ציבור למדרכה ושביל אופניים. בתכנית 336 סעיף 4 (ה) מוסיף את רחוב אבן גבירול לרשימת הוראות סעיף 78 לתכנית 58 הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בה כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.



לפיכך, תת"ל 71 ב' אינה משנה את המצב התכנוני במקרקעין.

מצב תכנוני חדש

חוות דעת התובעים מתבססת על תכנית תא/4562 שפורסמה לפי סעיפים 77-78 ע"י הוועדה המחוזית.

בתביעת פיצויים לפי סעיף 197 אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני אלא בתכניות בניין עיר מאושרות ולכן, בחינת שמאי התובעים איננה נכונה.

בנכס נשוא חוות הדעת נוצלו כל זכויות הבניה ביום הקובע (למעט חדרי היציאה לגג).

השימוש המיטבי הינו התרת המבנה הקיים, שאינו כולל מקומות חניה תת קרקעיים.

עסקאות השוואה

התוכן	מס' החלטה
5 - תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0004-22

מנייתוח עסקאות השוואה ברחוב אבן גבירול, לפני ולאחר אישור תת"ל 71 ב' מצאתי כי השווי למ"ר עלה.

בשומת התובעים אין התייחסות לגורמים המשביחים:

- הפחתת תנועת האוטובוסים ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת תנועת כל הרכב ברחוב אבן גבירול.
- הפחתת רעש וזיהום אוויר כתוצאה מהפחתת תנועת האוטובוסים.
- עליית שווי צפויה הנובעת ממגורים בקרבת רכבת קלה.

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, תשכ"ה-1965 (להלן בהתאמה: "התביעה" או "תביעת הפיצויים" ו-"החוק"), אשר הוגשה על ידי ה"ה אלי ואלון שיגריס בקשר לגוו"ח 7085/15, תתי חלקות 1, 2, 3 ו-5, הממוקמים ברחוב אבן גבירול 11, כמפורט בכתב התביעה (להלן: "התובע" ו-"המקרקעין" בהתאמה), בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין לאור אישורה של תת"ל 71 ב' – "רכבת קלה מטרופולין תל אביב – הקו הירוק" – מקטע מרכזי" אשר פורסמה לאישור ברשומות ביום 23.5.2017 (י.פ. 7510) (להלן: "התכנית").

התביעה לפיצוי התובעים לפי ס' 197 לחוק על סך 1,733,400 ₪ נתמכת לכאורה בחוות דעת שמאית מאת מאיר פרץ ולימור מזור, שמאי מקרקעין (להלן: שמאי התובעים" ו-"שומת התובעים" בהתאמה).

כפי שיפורט להלן ועל בסיס חוות הדעת השמאית מטעם שמאי הוועדה המקומית, התכנית לא פגעה בערכם של המקרקעין ועל כן המלצתנו היא לדחות את התביעה; ממילא, עצם הפגיעה, כמו גם היקפה, לא הוכחו – ועל כן יש לדחות את התביעה על הסף. חוות דעת זו ניתנת במצורף לחוות דעת שמאית מטעם הוועדה המקומית בתל אביב, אשר נערכה על ידי שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי (להלן: "הוועדה המקומית", "שמאי הוועדה המקומית" ו-"שומת הוועדה המקומית" בהתאמה).

למען הסדר הטוב יצוין כי בהתאם להוראות הדין, נת"ע משפה בשיעור של 70% מהפיצויים, כפי שייקבעו וככל שייקבעו.

בחוות דעת התובעים מוצגות טענות לשני סוגי פגיעה:

הראשון – אובדן זכויות בניה בקומת הקרקע ובשתי קומות מרתף, כתוצאה מהפקעה של 93 מ"ר מכוח התכנית. הערכת קיומו והיקפו של סוג פגיעה זו מבוססת על חלופת הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש, כשימוש המיטבי במועד הקובע; כאשר יצוין כי בחירה בחלופה זו מוסברת על ידי שמאי התובעים בכל שהבינוי הקיים אינו מנצל את מלוא זכויות הבניה, ובין היתר זכויות לפי תכניות להתחדשות עירונית ולהקמת קומות מרתף (ס' 9(ה)-9(ו) בחו"ד התובעים).

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022 2004-022'ב' - 2	- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5 דיון בפיצויים

בבחינת אובדן זכויות הבניה בגין ההפקעה, מעריך שמאי התובעים את ירידת הערך בסך של 542,011 ₪ (שווי זכויות בקומת הקרקע ובשתי קומות מרתף בשני מצבי התכנון: -3,041,433 ₪ = 2,499,422 ₪) ¹.

השני – ירידת ערך בגין מטרדים. פגיעה זו מחלוקת על ידי שמאי התובעים לשני סוגי פגיעה: ירידת ערך קבועה בשווי המקרקעין בשיעורים של 10% ו-7% ליחידות המגורים והמסחר בהתאמה, ובסכום מצטבר (לכל תתי החלקות) של 569,775 ₪ (5,892,975 - 6,462,750 = 569,775 ₪) ².

אובדן הכנסות במהלך תקופת ביצוע התכנית אשר מוערכת על ידי שמאי התובעים ב-5 שנים. ראש נזק זה מוערך על ידי שמאי התובעים בסך של 621,400 ₪ (עמ' 31 לחוו"ד התובעים). לסיכום, מעריך שמאי התובעים את סכום התביעה הכולל על סך של 1,733,400 ₪ (שם).

רקע כללי

המקרקעין מצויים בתחום התכנית ועליהם קיים בניין בן 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין הקיים בגו"ח 7085/13. כמפורט בחוו"ד השמאית מטעם הוועדה המקומית, מדובר בארבע חלקות משנה כדלקמן: תת חלקה 1 מהווה דירת מגורים בקומת הקרקע בשטח רשום של 50.38 מ"ר. תת חלקה 2 מהווה חנות ומחסן בקומת המרתף וקרקע בשטח רשום של 34.09 מ"ר. תת חלקה 3 מהווה חנות בקומת הקרקע בשטח רשום של 21 מ"ר. תת חלקה 5 מהווה דירה בקומת קרקע בשטח רשום של 50.38 מ"ר. סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים למסחר ומגורים, על ציר אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי בעיר, ובו תנועה ערה של תחבורה, פרטית וציבורית, לאורך כל שעות היממה.

באזור קיים פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

לצורך חוות דעת זו, נתייחס כעת לתכניות החלות על המקרקעין בשני מצבי התכנון, ואשר רלוונטיות לשם בחינת התביעה – וזאת על בסיס המפורט בשומת הוועדה המקומית (לפירוט המצב התכנוני המלא, ראו שומת הוועדה המקומית).

ביום 5.1.1953 פורסמה למתן תוקף תכנית 336, במסגרתה נקבעו הוראות לפתיחת חנויות בבניינים הפונים לרחוב אבן-גבירול, ולשימוש זה בלבד. בנוסף, נקבע בסעיף 4(ה) לתכנית זו כי הוראות סעיף 78 בתכנית 58 יחול גם על רחוב אבן גבירול – סעיף הקובע כי רצועת הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות.

בנוסף, ביום 12.8.2010 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר ארצית 4/א/23 (להלן: "תמ"א 4/א/23"). תכנית זו נועדה להחליף את תמ"א 23א, במסגרתה נקבעה רשת המתעין במטרופולין ת"א. תמ"א 4/א/23 קבעה כי מפלס המתעין – תת-קרקעי או עילי – ייקבע במסגרת תכנון מפורט. יצוין כבר בנקודה זו כי תמ"א 4/א/23 סימנה את תוואי המתעין, העובר בסמיכות למקרקעין.

¹ ראו התחשיבים בעמ' 29-30 בחוו"ד התובעים, בשורות 'סה"כ שווי יחסי זכויות'.

² שם, ראו שורות 'סה"כ שווי בניין'.

התוכן	מס' החלטה
5 - תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0004-222

ביום 23.5.2017 פורסמה למתן תוקף תת"ל 71/ב – היא התכנית אשר פוגעת בערך המקרקעין אליבא התובעים (טענה המוכחשת). בתכנית זו נקבע כי תוואי המתע"ן, הקו הירוק, ברח' אבן גבירול במקטע שבין שד' נורדאו לבין רח' לוינסקי יהיה תת-קרקעי.

נבהיר כי תוואי המתע"ן בגבול המקרקעין יהיה תת-קרקעי.

בנוסף לתכנית, וכמהלך תכנוני משלים, ביום 8.4.2019 אושרה תכנית תא/4658 (להלן: "התכנית המשלימה") (י.פ. 8195) ומטרתה היא הקטנת או איון הפגיעה הנטענת במגרשים שייועדו בחלקם לשימושים שונים הנדרשים למתע"ן; וזאת באמצעות שמירה ככל הניתן של היקף הבניה המותרת על פי תכניות מאושרות ובטרם אישור התכניות לקוי המתע"ן (והתכנית נשוא התביעה ביניהן).

הוועדה המקומית פנתה למשרד שמאי המקרקעין סויצקי רמי שמאות מקרקעין וניהול בע"מ לשם עריכת חוות דעת שמאי מטעמה. בחוות הדעת בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות התכנית על ערך המקרקעין וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובעים, כי לא נגרמה כל פגיעה במקרקעין עם אישורה של התכנית.

התייחסות משפטית לתביעה

ג.1. עקרונות משפטיים מרכזיים בבחינת תביעה לפי סעיף 197 ס' 197 קובע:

נפגעו על ידי תכנית, שלא בדרך הפקעה, מקרקעין הנמצאים בתחום התכנית או גובלים עמו, מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם זכאי לפיצויים מהוועדה המקומית, בכפוף לאמור בסעיף 200.

התביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית; שר הפנים רשאי להאריך את התקופה האמורה, מטעמים מיוחדים שיירשמו, אף אם כבר עברה התקופה.

בפסיקה נקבעו שני יסודותיה של תביעה לפי ס' 197 לפגיעה במקרקעין: הראשון - כי הפגיעה במקרקעין תיגרם עקב אישורה של תכנית, וכפי שהגדיר זאת בית המשפט העליון: "בהתאם לאמור בסעיף, הזכות לפיצוי קמה בשל פגיעה אשר נגרמה למקרקעין על-ידי תכנית" (בר"מ 3781/04 הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה נ' מרדכי הר (נבו 07.08.2006)).

והיסוד השני – כי הפגיעה הובילה לירידת ערך. ראי' ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, נח(1) 550 (2003).

וכן ראי' ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, נתניה, מז(2) 402 (1993) (להלן: "עניין גדעון וכרמלה").

עוד נקבע בפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. בהחלטת ועדת ערר 5396/02 חקק נ. ועדת הערר לתו"ב רמת גן נקבע כי: "לא די בכך שהשמאי יטען כי הוא בעל מקצוע וכי שומתו מבוססת על ניסיונו האישי ושיקוליו המקצועיים. שומת השמאי חייבת להיות מגובה בנתונים ולהתבסס על ראיות ורק לאחר איסוף הנתונים הרלוונטיים מגיע השלב של ניתוח הנתונים והסקת המסקנות".

החלטת הוועדה בעניין זה אשר דחתה התביעה לפיצויים אושרה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעת"מ 200/03 חקק נ. ועדת הערר ואח', שם נפסק כי אין חובה להציג דוגמאות בחוות הדעת "אך יחד

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - '22-0004

עם זאת היה על השמאי לבסס הערכתו ביחס לפגיעה בערך הדירה. אם נמנע הוא מלהציג דוגמאות היה עליו לחוות דעתו כמומחה של בסיס עובדות, הערכות, חישובים או כל דרך אחרת המצויה בידיעתו של מומחה.. בהעדרן של דוגמאות ובהעדר כל ניתוח אחר ביסוס חוות הדעת על סמך הנתונים הרלוונטיים כאמור לעיל, רשאית היתה הוועדה שלא ליחס משקל לחוות דעת המערערים ולא למנות שמאי מכריע.

אשר על כן, ההלכה הכללית, העקבית, שאין לה עוררין, והיא חוזרת ונשנית בעניינים אלה פעם אחר פעם הנה אחת – על התובע להתכבד ולהביא פירוט ודוגמאות לפני המועד הקובע ולאחריו על מנת לבסס תביעתו לנזקי ירידת הערך (ראה עוד – ע"א 1188/92 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ. ברעלי פ"ד מ"ט (1), 463, 473).

באופן ספציפי נקבע כי שומת ירידת ערך חייבת לכלול את מלוא המצב התכנוני במצב הקודם וכן לבחון את השפעות כלל התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני הקודם על ערך המקרקעין – וכי הימנעות מהתחשבות במלוא המצב התכנוני והשפעתו על שווי המקרקעין, שומטת את הקרקע תחת התביעה בשל היותה נעדרת התשתית העובדתית המבססת את תביעת הפיצויים. ראי' ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו) 07.02.2010). ראי' בנוסף: ע"א 1968/00 חברת גוש חלקה 10 בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה; ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 95042/07 דורון סמי ויעל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, גבעתיים (נבו) 02.07.2009;

יתרה מכך, על השמאי העורך את חוות הדעת לעניין הפגיעה חלה החובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו לקבוע האם התכנית פגעה במקרקעין וכן בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין. ראי' למשל ע"א 6826/93 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' דב חייט ו-24 אח' [26 עמ'] נא, (2) 286 (1997). ראי' גם עניין גדעון וכרמלה בעמ' 412.

ראו עוד: עניין פרי הארץ; ערר 440/03 מרכז ע"ש ורה סלומנס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואח'; ערר 9008-08-18 ענת קסטרו ו-31 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 12.5.2020);

בנוסף, 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.

לעומת זאת, בהלכה הפסוקה נקבעו גם עקרונות באשר לרכיבים ו/או גורמים שאין לקחת בחשבון בעת בחינת קיומה של פגיעה במקרקעין (או בעת קביעת היקפה).

כך למשל, בהלכת בית המשפט העליון נקבע כי בעת בחינת שווי מקרקעין ערב אישור התכנית "הפוגעת", אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני אף אם השוק מייחס להן שווי – אלא אם כן מדובר בפוטנציאל תכנוני הנובע מתכנית שהופקדה ושמצויה בנקודת "אל-חזור" לאישורה. ראי' בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (נבו) 01.04.2020 (להלן: "עניין דלי דליה").

כמו כן, נקבע כי אין לקחת בחשבון ואף אין לפצות בגין פגיעה זמנית הנובעת ממטרדים

התוכן	מס' החלטה
5 - תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 1-3 ו- 5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0004-222

ארעיים שנגרמו (או ייגרמו לכאורה) בתקופת מימוש התכנית ורא' רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו- 56 אח'. רא' בנוסף ערר 9-266-287/08 כאמל אבו נייע נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים. ורא' בנוסף פסק דין של בית המשפט המחוזי בת"א 9310-09-16 בר בריאות ואח' נ' נת"ע.

עוד נקבע בהלכה הפסוקה כי אין לקחת בחשבון פגיעה כלכלית, קרי אובדן הכנסות, כתוצאה מאישורה של תכנית. רא' בר"מ 10510/02 הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ' יוסף כהן (נבו 31.01.2007).

ג.2. דחיית טענות התביעה

1.2.2. כישלון בהוכחת זכויות התובעים בחלק מהמקרקעין

כאמור בפתח הדברים, התביעה הוגשה בגין פגיעה נטענת (ומוכחשת) בתת חלקות 1, 2, 3 ו-5.

עיון בנסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מגלב כי התובעים אינם רשומים כבעלי זכויות באלו מתתי החלקות במועד הקובע.

תת חלקה 1 – התובע מר אלון שיגריס אינו רשום כלל כבעל זכויות ועל כן אין לו זכות תביעה בגין תת חלקה זו. התובע מר אלי שיגריס רשום רק על 40/100 חלקים מהזכויות בתת חלקה זו. יתר הזכויות רשומות על שם מר יעקב שיגריס, אשר ככל הנראה הלך לעולמו. יצוין כי שמאי התובעים מפנה להערה הרשומה בדבר מינוי אלי שיגריס כמנהל עזבון, אולם לעמדתנו אין בכך כדי להצביע על זכות כלשהי שיש למר אלי שיגריס בזכויותיו של מר יעקב שיגריס.

לפיכך, זכות התביעה שיש לתובע מה אלי שיגריס עומדת לכאורה, לכל היותר, בגין 40/100 חלקים מתת חלקה זו והתביעה בגין יתר הזכויות בתת חלקה זו, דינה להידחות על הסף בהיעדר זכות תביעה בגינן.

תת חלקה 3 – רשומה בשלמות על מר יעקב שיגריס. יצוין כי שמאי התובעים מפנה להערה הרשומה בדבר מינוי אלי שיגריס כמנהל עזבון, אולם לעמדתנו אין בכך כדי להצביע על זכות כלשהי שיש למר אלי שיגריס בזכויותיו של מר יעקב שיגריס. לפיכך יש לדחות את מלוא התביעה בגין תת חלקה זו כבר על הסף.

ג.2.2. יש לדחות את הטענה לפגיעה בגין אובדן זכויות בניה

נזכיר כי ראש התביעה הראשון נובע לטענת התובעים משינוי ייעוד והפקעת רצועה של 93 מ"ר לטובת דרך. בשל כך, טוענים התובעים, נפגעה האפשרות להתקין שטחים של 93 מ"ר בשתי קומות מרתף, וכן נגרע שטח חצר בקומת הקרקע.

יש לדחות טענה זו על הסף כיוון שעוד בתכנית 336 (סעיף 4(ה)), שאושרה שנים רבות לפני אישור התכנית הפוגעת לכאורה, נקבע כי לא יורשו כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרגות או עבודות ציבוריות ברצועת הקרקע שבין קו הרחוב והבניין.

לפיכך, התכנית לא הביאה לכל שינוי במצב התכנוני של המקרקעין בתחום ההפקעה (ברצועה של 93 מ"ר כאמור) ולכן יש לדחות את התביעה בעניין זה כבר על הסף – וזאת בין אם מחמת התיישנות הטענה (שהרי לכאורה היה ניתן להעלותה במועד אישור תכנית 336) ובין אם מחמת היעדר שינוי בתכנון המקרקעין והיעדר קיומה של פגיעה.

ממילא יש לדחות את הטענה לפגיעה בקומות המרתף, שכן בהתאם לשומת הוועדה

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5
2004-0004 ב' - 2	דיון בפיצויים

המקומית (עמ' 35) השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הותרת המבנה הקיים, לאחר שנוצלו כל זכויות הבניה במועד הקובע (למעט חדרי יציאה לגג) ואשר אינו כולל מרתפים תת קרקעיים. את המרתפים, לגביהם טוענים התובעים, לא ניתן להקים ללא הריסת המבנה, ובשל כך לא ניתן לתבוע פיצויים על פי סעיף 197, בגין קומות מרתף שאינן קיימות כלל במצבו המיטבי של המקרקעין במועד הקובע.

בהקשר זה יצוין כי ממילא יש לדחות את השימוש המיטבי שנקבע על ידי שמאי התובעים, שכן הוא מבוסס על התחשבות בזכויות הכלולות בתמ"א 38 ופוטנציאל תכנוני שמקורו (לפי הטענה, המוכחשת) בתכנית שבהכנה להתחדשות ברח' אבן גבירול. כפי שנקבע בשומת הוועדה המקומית, כל הזכויות מכוח תכניות תקפות במצב הקודם מוצו (למעט הקמת חדרי יציאה לגג) ובהתאם לכך המצב המיטבי הוא הבינוי הקיים.

בכל הקשור להתחשבות בתמ"א 38 - לעמדתנו, מדובר בפגם נוסף בשומת התובעים ויש לדחות מכל וכל הערכת שווי הלוקחת בחשבון זכויות לא מוקנות ובלתי וודאיות כגון הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ואשר אינן אלא זכויות מותנות-זמניות שהענקתן כפוף לשמיעת התנגדויות ועררים וכן בשיקול דעתה של הוועדה המקומית. ראי' לעניין זה למשל ערר (ת"א) 9504-11-18 ערן ועידית פולק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו (פורסם בנבו, 31.5.2020 (והאסמכתאות המפורטות שם). עוד ראי': ערר 2900/17 עדה גולדנברג ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה;

כן ראה פסק הדין עמ"נ (חיפה) 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית חיפה מיום 12/7/2021, שם נקבע כי בעת חישוב היטל השבחה אין לקחת בחשבון בעת בחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את תרומת תמ"א 38 לשווי המקרקעין. למותר לציין כי פסק דין זה אך מצטרף לפסיקה ענפה של בתי המשפט אשר קבעו חזור ושוב כי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן זכויות מוקנות ואינן מהוות "זכות קניינית" של בעל נכס וכי למעשה מדובר בזכויות מותנות וערטילאיות. ראי' עת"מ (ת"א) 26388-01-16 עמותת תושבי מתחם אסותא נ' וועדת המשנה שליד המועצה הארצית (פורסם בנבו, 28.2.2017). ראי' בנוסף: רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (פורסם בנבו 15.07.2014; עע"מ 7381/15 ש. דורפברגר בע"מ נ' אברהם עודד (פורסם בנבו, 30.10.2016); ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב (פורסם בנבו 17.01.2013);

נוסיף ונציין כי ערטילאיות הזכויות הכלולות בתמ"א 38 נובעות גם מהעובדה כי על פי הוראות תמ"א 38, נדרש אישורו של מהנדס הוועדה המקומית לעמידת הבניין בתנאי הסף לתחולתה של תמ"א 38 לגביו – קרי כי הבניין טעון חיזוק. עמדה על כך לאחרונה וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה ת"א בערר תא/85020/15 שטרן יחיאל ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (4.11.2021) – שם נקבע כי בהיעדר אישור מהנדס הוועדה המקומית למסמכים הנדרשים על פי נספח 2 לתמ"א 38, המעידים על עמידת הבניין בתנאי הסף של תמ"א 38, אין כל זכאות לקבלת התמריצים הכלולים בתמ"א 38.

יצוין בנוסף כי בהתאם לפסיקת בית המשפט המובאת לעיל, פורסמה חווי"ד משפטית מטעם מנהל התכנון מיום 26.10.2016 במסגרתה נקבעה עמדת מנהל התכנון כי אין לראות בתכנית (לרבות תיקון לתמ"א 38) המצמצמת את "סל הזכויות" הכלול בתמ"א 38

התוכן	מס' החלטה
5 - תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0004-222

כ"תכנית פוגעת" וכי לא ניתן לתבוע, כל שכן לפצות, בגין הפחתת זכויות שניתן היה לקבל על פי תמ"א 38 (בכפוף לתנאיה והוראותיה).

בדומה, **אין כל מקום להעריך את שווי המקרקעין על בסיס תכנית 4562** – אשר טרם הופקדה. התחשבות בתכנית זו סותרת למעשה את הלכת בית המשפט בעניין דלי דליה – שם כאמור נקבע כי אין להתחשב בפוטנציאל תכנוני בהיעדר התקיימותם של שני תנאים מצטברים: הראשון (ואשר נקבע כמעין תנאי סף) – כי הפוטנציאל נובע מתכנית אשר הופקדה; השני – כי קיים "דבר מה נוסף" אשר הביא את התכנית למצב של "אל-חזור" מאישורה.

כיוון ששומת התובעים מבוססת על פוטנציאל תכנוני ערטילאי ואשר אינו נובע משני התנאים שנקבעו בעניין דלי דליה ולמעשה אף אינו עובר את הרף המינימלי הנדרש לשם התחשבות בפוטנציאל תכנוני במסגרת תביעת פיצויים לירידת ערך – הרי שהשומה פגומה מיסודה.

לסיכום פרק זה – לעמדתנו, וכפי שאף עולה מחוות דעת השמאית של הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעים לאובדן זכויות בניה בקומת הקרקע ובקומות המרתף, הן על הסף והן לגופן של דברים.

3.2.ג. יש לדחות את הטענה לירידת ערך לאור מטרדים

גם בעניין זה, לדעתנו יש לדחות את התביעה על הסף – וזאת מהטעם שטענות התובעים בעניין זה כוללניות ובלתי מבוססות.

ראשית, יש לדחות טענה זו על הסף גם לאור הפגם החמור שנפל בשומת התובעים, אשר מתעלמת לחלוטין מקיומה והשפעתה של תמ"א 4/א/23 על המקרקעין במצב הקודם. כמו כן, גם בהתעלמות מתמ"א 23 ותמ"מ 5 – אשר קבעו את תוואי הרכבת – נפל פגם חמור; שהרי מדובר בתכניות בעלות חשיבות רבה לבחינת התביעה וזאת הן מהטעם כי היה על שמאי התובעים לבחון את השפעת תכניות אלה על ערך המקרקעין, במיוחד מקום בו תוואי הרק"ל כבר נקבע במסגרתן, כאשר בתמ"א 23 ובתמ"מ 5 נקבע תוואי תת-קרקעי (קביעה שלא שונתה בתמ"א 4/א/23, הגם שזו קבעה כי תוואי הרק"ל ייקבע בתכנית מפורטת – ובשים לב לעובדה כי התכנית קובעת תוואי תת-קרקעי בגבול המקרקעין).

פגמים חמורים אלה, כפי שנקבע בפסיקה המוזכרת לעיל – מחייבים את דחיית התביעה על הסף.

לעניין זה נציין כי שמאי התובעים אמנם מתייחס לתמ"א 23 ותמ"א 4/א/23 במסגרת השיקולים בבסיס חוות דעתו (עמ' 23, ס' יי לחו"ד התובעים) אולם טוען כי לאורן אין לייחס השבחה לתכנית, שכן ככל שנגרמה השבחה, הרי שמקורה בתכניות מתאר ארציות אלה. לדעתנו, נפל פגם בחו"ד התובעים אשר מצד אחד מבקשת לייחס השבחה (ככל שקיימת) לתכניות קודמות ולא לתכנית נשוא התביעה, אולם מאידך מתעלמת מכך לפי אותו היגיון יש לייחס את הפגיעה הנטענת, למעצר חלקה, לאותן תכניות מתאר ארציות שהן חלק מהמצב התכנוני הקודם. במילים אחרות, לא ניתן לאחוז את המקל משתי קצותיו מצד אחד לטעון כי לתכנית אין רכיבים משביחים כיוון שהם התקיימו עוד במצב התכנוני הקודם, ומאידך שלא לייחס את הרכיבים הפוגעים לכאורה לאותן תכניות מתאר ארציות שמהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם.

התוכן	מס' החלטה
5 - תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 1-3 ו- 5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0004-22

פגם זה מחזקת את עמדתנו לדחיית התביעה על הסף.

שנית, יש לדחות את הטענה לירידת ערך הנובעת ממפגעי רעש ורטט מהטעם כי הטענה לקיומם של מפגעים נטענים אלה, כל שכן עוצמתם – כלל לא הוכחו. בהתאם לכך, אף לא הוכח היקף הפגיעה. ודוק! על התובעים הייתה מוטלת החובה להוכיח את קיומם של מטרדי הרעש והרטט, וכן את עוצמתם בדרך של הצגת חוות דעת מטעם מומחים רלוונטיים לעניינים אלה. הימנעות התובעים מלעשות כן מביאה למסקנה כי הם כשלו בהוכחת היקף תביעתם, ויפים לעניין זה דברי וועדת הערר מהעת האחרונה ממש בערר (י-ם) 9003/21 יצחקי יעקב ו-99 אח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 29.9.2021) (להלן: "עניין יעקב").

כמו בעניין יעקב, גם בענייננו, התובעים לא הציגו חוות דעת כלשהי אשר תבסס את טענתם לקיומם של מטרדי רעש ו/או רטט, וכן לא הציגו חוות דעת אשר תבסס את הטענה לירידת ערך כתוצאה ממטרדים נטענים אלה. לפיכך, וכשם שנקבע בעניין יעקב, גם בענייננו יש לקבוע כי התובעים כשלו בהרמת נטל ההוכחה המוטל עליהם לשם קבלת תביעתם לירידת ערך.

נוסיף ונציין כי כמו בעניין יעקב, גם בענייננו מדובר בסביבה עירונית ובעורק תחבורה משמעותי – ועל כן, גם בענייננו כלל לא ברור כי תוספת רעש (ככל שקיימת, דבר שלא הוכח), תוביל לירידת ערך.

נוסיף ונציין כי ירידת הערך הקבועה, בשיעורים של 10%-ו-7% (למגורים ומסחר בהתאמה) מבוססים על שומה מייעצת של השמאית המכריעה הגב' לבנה אשד בשד' ההסתדרות בחיפה (ס' 9 (יג) לחו"ד התובעים). כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, אין לעניין זה כל רלוונטיות לענייננו כיוון ששם דובר על מטרדים מהרכבת הכבדה, בעוד בענייננו מדובר ברכבת קלה המונעת בחשמל (רא' ס' 14.2.9 לחו"ד שמאי הוועדה המקומית).

שלישית, כמפורט לעיל – על בסיס הטענות למטרדי רעש ורטט, טוענים התובעים לירידת ערך זמנית – בדמות אובדן הכנסות למשך תקופת עבודות ביצוע התכנית. כפי שפורט לעיל, נזק זמני אינו מסוג הנזקים ו/או פגיעות אשר ניתן לתבוע בגינם פיצוי על פי סעיף 197 לחוק; ובנוסף, ממילא גם לא ניתן לתבוע בתביעה לפי ס' 197 נזק בדמות אובדן הכנסות. לכן, גם משני טעמים אלה זה יש לדחות את התביעה כבר על הסף.

רביעית, ובשולי הדברים, נוסיף ונציין כי למיטב הבנתנו קיימת סתירה פנימית, למצער חלקית, בחו"ד התובעים אשר קובעת מחד כי השימוש המיטבי במועד הקובע הוא הריסת המבנה הקיים ובנייתו מחדש, ומאידך קובעת ירידת ערך בגין אובדן הכנסות לתקופת ביצוע התכנית וכן ירידת ערך קבועה ממטרדים. לא ברור בענייננו כיצד שתי קביעות אלה מתיישבות אחת עם השניה שכן כאשר הבניין המקורי נהרס ממילא אין הכנסות מנכסי המסחר שהיו בו.

3.ג. התובעים לא הרימו את נטל הוכחת היקף הפגיעה

גם בעניין הוכחת היקף הפגיעה – נראה כי התובעים כשלו בנטל המוטל עליהם על פי דין. לעמדה זו מספר אדנים.

בכל הנוגע לשווי המקרקעין ערב אישור התכנית – נפלו מספר פגמים:

ראשית וכפי שצוין לעיל, לא נלקחו בחשבון תכניות רלוונטיות שחלו על המקרקעין ערב

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0004-222ב'

אישורה של התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם את השפעת תמ"א 23א' ו/או תמ"מ 5 על ערך המקרקעין במצב הקודם – מהן התכנית במצב החדש לא שינתה.

שנית, בשומת התובעים נלקחו בחשבון, בניגוד לדין, תכניות שאינן רלוונטיות - תמ"א 38 ותכנית 4562. כפי שפורט בהרחבה לעיל, התבססות על פוטנציאל בעת קביעת שווי המקרקעין נוגדת את ההלכה הפסוקה ומביאה לכך שלמעשה התובעים כשלו בהוכחת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית – ובהתאמה כשלו בהוכחת פגיעה כלשהי ובהוכחת ירידת ערך.

בכל הקשור לבחינת שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית: התובעים לא לקחו בחשבון אלמנטים משביחים הכלולים בתכנית "הפוגעת" לכאורה. לעניין זה נפנה לשומת הוועדה המקומית שם מתואר מחד המצב הקיים – בו עסקינן ברחוב אבן גבירול אשר מהווה ציר תנועה ראשי ועמוס בעיר תל אביב, ומאידך ובהתאם לחו"ד חברת "אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה" מחודש דצמבר 2020 – לפיה התכנית, והפעלת הרכבת הקלה מכוחה, תפחית את תנועת האוטובוסים וכלי הרכב בציר רח' אבן גבירול. בכך, כפי שקבע שמאי הוועדה המקומית, יופחתו עקב אישורה של התכנית, גם זיהומי האוויר והרעש הנובעים מתנועת כלי הרכב ככלל והאוטובוסים בפרט. הנה כי כן, התובעים כשלו גם בהוכחת היקף הפגיעה הנטענת – וגם מטעם זה יש לדחות את התביעה.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית התביעה, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה 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 אינה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכל בהתאם לעניין והדבק הדברים ובנוסף לחוות דעת השמאית מטעם הוועדה המקומית.

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

תקציר חוות דעת עורכות הדין טלי ענבר גולן וגלית קיט טלמור – ב"כ נת"ע החתומה על כתב השיפוי (חו"ד מלאה מצורפת להחלטה):

יש לדחות את הטענה בדבר אי מתן הודעה מפורטת ואישית לכל בעל נכס, על אישור התת"ל ועל ביצוע העבודות מכוחה:

כל ההליך התכנוני שהתקיים בקשר עם התת"ל, לרבות ההליך התכנוני שקדם לאישור התת"ל והליך אישורה, נעשה בשקיפות מלאה עם הציבור, ופורסם בעיתונות וברשומות. לתובעים נמסרה הודעה אישית בכתב על הפקעת השטח הכלול בתת"ל לצורכי ציבור, ולפני תחילת

התוכן	מס' החלטה
- תתל 271 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0004-222

העבודות בשטח קיבלו/יקבלו התובעים הודעה על כך, מראש. והכל, בהתאם להוראות הדין החלות בעניין.

התביעה התיישנה ויש לדחות אותה על הסף:

עפ"י הפסיקה החלה בעניין, בתביעת פיצויים על התובעים להוכיח שני תנאים מצטברים: האחד, התכנית נשוא התביעה גרמה לפגיעה בתכונות המקרקעין; השני - כי כתוצאה מהפגיעה ירד שווי של המקרקעין, ובמידה וכן, מה שיעורה.

במקרה דנן שני התנאים הנ"ל לא מתקיימים: תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א'4 (להלן: "תכניות העבר לרק"ל"). בניגוד לנטען בתביעה, בתשריטי תכניות אלה קיים סימון ברור, מדויק, קונקרטי ומסוים של התוואי והרחובות בהם עובר הקו הירוק של הרק"ל, לרבות ברחוב אבן גבירול בסמוך לחלקה.

לעניין זה נקבע, כי – תמ"א/23/א' מסוימת דיה לזיהוי ולבחירת פגיעה לפי סעי' 197 לחוק בגין שינוי ייעוד/סימון תוואי הרק"ל במסגרתה, ככל שנגרמה, על אף היותה תכנית מתאר ארצית. בהתאם לכך נקבע, כי את הפגיעה בגין סימון/שינוי ייעוד לתוואי הרק"ל שאושרו במסגרת תמ"א/23/א', וכל שכן בסמוך לרחובות ראשיים שעליהם נסמכת הרק"ל (כגון רחוב אבן גבירול), היה לייחס לתמ"א/23/א', ולהגיש תביעה בגינה, ולא להמתין לתכנית מאוחרת יותר. על אף האמור, תכניות העבר לרק"ל לא הובאו בחשבון בתחשיב שבוצע בחו"ד התובעים, לקביעת השווי במצב קודם. ובכך נפל פגם מהותי בעריכת חו"ד התובעים.

לאור האמור, ברי כי ככל שנגרמה פגיעה בנכסים עקב סימון תוואי הרק"ל ו/או שינוי הייעוד בשטח הכלול בתת"ל, יש לייחס אותה במלואה לתכניות העבר לרק"ל, ולא לתת"ל. למיטב ידיעתנו, לא הוגשה תביעה בגין איזו מתכניות העבר לרק"ל, ולכן הפגיעה מכוחן הנטענת בתביעה – התיישנה ויש לדחות אותה על הסף.

לחילופין - לא נגרמה ולא הוכחה פגיעה בתכונות המקרקעין עקב אישור התת"ל:

השטח הכלול בתת"ל אינו משמש כ"חצר" של המבנה, והוא אינו מהווה שטח סחיר אשר תורם לשווי המבנה, כביכול, בין היתר מהטעמים הבאים:

השימוש בטרמינולוגיה - "חצר" מוטעה ומטעה. מדובר בשטח המצוי כאמור בתחום שטח המשמש כמדרכות, והוא מצוי בשימוש ובזיקה חופשית, אינטנסיבית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו, ושל עיריית תל אביב, בפרט, מזה מעל 30 שנים. למעשה, הגורם לו יש שליטה אפקטיבית בשטח (תיקונים, העברת תשתיות, ניקיון וכיוצא"ב), הינו עיריית תל אביב. בהיתרים שניתנו להקמת המבנה קיים סימון של הקולונדה ורחוב אבן גבירול מעברה. השימוש המיטבי בחלקה כולל את שווי המבנה הקיים והותרתו AS IS, והוראות התת"ל אינן משפיעות על כך.

תכנית 58 קובעת לגבי שטח זה שימושים ציבוריים בלבד, ללא אפשרות לבנות בתת הקרקע לשימוש פרטי.

דמי השכירות המתקבלים מיחידות המבנה ושוויים האובייקטיבי של השטחים הבנויים בו – אינם מושפעים כלל מהשטח הכלול בתת"ל המשמש כמדרכה.

עפ"י סעיף 94 לחוק המקרקעין, מדובר אפוא בשטח המהווה "זיקת הנאה" למעבר בלתי מופרע של הציבור בכללותו, שהינה בלתי מוגבלת בזמן וברת רישום.

מכל האמור לעיל עולה בבירור, כי השטח הכלול בתת"ל שימש למדרכות ולשימוש כלל הציבור ועיריית תל אביב, בפרט, עוד קודם לאישור התת"ל, ונותר בשימוש ציבורי זה גם לאחר אישור התת"ל. וזאת, באופן שלא נפגעה/הוגבלה יכולתם של התובעים להמשיך ולעשות את אותו שימוש שעשו בחלקה ובנכסים, והנאתם מהם לא נפגעה/הוגבלה במאום עקב אישור התת"ל. למעשה, כלל המגבלות והסיכונים להם היו חשופים התובעים ויתר הבעלים בחלקה בגין השטח הכלול בתת"ל, במצב קודם, רבים יותר מההנאה שהייתה להם ממנו לפני אישור התת"ל.

בתביעת 197 – אין להביא בחשבון פוטנציאל תכנוני ספקולטיבי בקביעת השווי במצב קודם:

עפ"י התביעה, בחישוב שווי החלקה במצב קודם הובא בחשבון פוטנציאל תכנוני בגין זכויות תיאורטיות/ספקולטיביות הנובעות מתכנית אבן גבירול שבהכנה, בניגוד להלכה המפורשת שנקבעה לעניין זה ע"י ביהמ"ש העליון. ונסביר:

בשורה של פסקי דין והחלטות ועדות ערר נקבע, כי בתביעות 197 אין להביא בחשבון, בעת קביעת שווי המקרקעין במצב קודם, פוטנציאל תכנוני לתוספת זכויות, אלא במקרה שבו הייתה קיימת ציפייה סבירה בנסיבות העניין, לאישור התכנית ותוספת הזכויות.

בנוגע לשינוי תכנוני בתכנית – נקבעה ע"י ביהמ"ש העליון ההלכה, כי ציפיה סבירה בנסיבות יתחשב רק במקרה שבו הופקדה תכנית ע"י מוסד התכנון המוסמך לאשר אותה, או לכל הפחות

התוכן	מס' החלטה
5 - תתל 71 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - 0004-22

התקבלה על ידו החלטה להפקידה, והתקיים "דבר מה נוסף". קרי: במקרה שבו היה קיים סיכוי ממשי, גבוה, וקרוב לודאי כי התכנית תאושר ולא תידחה.

בענייננו: התכנית לאבן גבירול שבהכנה – טרם הופקדה ע"י הגורם המוסמך להפקידה (הועדה המחוזית), על אף שחלפו כבר מעל 5 שנים ממועד פרסום ההודעה על הכנתה. לפיכך, במצב קודם לא הייתה ציפיה סבירה בנסיבות העניין לאישור תוספת זכויות מכוחה. ולכן לא ניתן היה להתחשב בה בקביעת שווי הנכס במצב קודם.

התביעה מתעלמת מהשפעות התכנית המשלימה:

התכנית המשלימה, החלה על החלקה, אושרה חודשים רבים לפני הגשת התביעה. תכנית זו מהווה תכנית משלימה לתת"ל, בהתאם לפס"ד קהתי (ע"א 4809/91 הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' קהתי). עפ"י הוראותיה מלוא היקף זכויות הבניה העל קרקעיות שהיו מוקנות בחלקה במצב קודם, נשמרו בה ולא נפגעו במאום. ולכן שינוי ייעודו של השטח הכלול בתת"ל – לתחנת תחבורה ציבורית, אף אינו משפיע על היקף הזכויות שהוקנו בחלקה, במצב קודם ו/או על אפשרויות ניצולן.

הטענות בדבר מטרדים סביבתיים ו/או פגיעות עקיפות לכאוריות בחלקה – לא הוכחו, ויש לדחותן:

בתביעה מועלות טענות בדבר מפגעים סביבתיים/פגיעות עקיפות. טענות אלה נטענו באופן כללי וסתמי ביותר, ללא כל פירוט, ותוך אזכור/ציטוט טענות אלה מתוך חו"ד/פסיקה שניתנו בנוגע לתכניות אחרות. כמו-כן, טענות אלה אינן מבוססות על נתונים כלשהם בנוגע לתת"ל, ומכל מקום הן לא הוכחו בחו"ד פרטניות, ולו בדוחק. לכן, יש להתעלם מהן ולא להידרש להן כלל. למען הזהירות בלבד, יוטעם לעניין זה, כי: בשורה של פסקי דין והחלטות נקבע, כי לא די להעלות טענות בדבר פגיעות עקיפות באופן סתמי/כללי, כפי שנעשה בתביעה. יתרה מכך, אף אין זה מספיק להעלותן בחו"ד שמאית. טענות אלה יש להוכיח באמצעות חו"ד מתאימות ופרטניות, תוך עריכת השוואה בין המצב הקודם למצב החדש, וקביעת שיעור הפגיעה בנוגע לכל נכס/יח"ד, בנפרד ובאופן מנומק. דבר שלא נעשה בענייננו, ולו בדוחק. למעלה מן הצורך, נערכו עבור נת"ע מספר חו"ד בנוגע להשפעות הרק"ל על הסביבה, המצי"ב לחו"ד דנוס. בחו"ד אלה נקבע כי – התת"ל לא גורמת למטרדים סביבתיים ו/או לפגיעות עקיפות כלשהן לנכסים הגובלים בתוואי הרק"ל ו/או הסמוכים לו, הן בתוואי התת הקרקעי והן בתוואי העל קרקעי. היפוכו של דבר – תוואי הרק"ל גורם להפחתתם במצב החדש, ביחס למצב התכנוני הקודם.

יש לדחות על הסף טענות ורכיבי פגיעה שנכללו בתביעה – שמקורם בנזקים כלכליים, במטרדים זמניים בתקופת העבודות או בהשפעות פסיכולוגיות על האדם:

בשורה של פסקי דין והחלטות נקבע כי תביעות לפי סעיף 197 לחוק נועדו לפצות בגין פגיעה אובייקטיבית וקבועה שנגרמה בתכונות המקרקעין, ולא בגין פגיעה באדם או בגין פגיעה זמנית בשלב ביצוע העבודות. בהתאם לכך נקבע, כי נזק כלכלי/אובדן הכנסות, נזק/מטרד אחר שנגרם בעת ביצוע העבודות למימוש התכנית, או כל נזק הנובע מחשש להשפעות פסיכולוגיות, ככל שנגרמו – הם נזקים הנגרמים לאדם, ולא למקרקעין. ולכן, אף אם הם היו מוכחים (דבר שלא נעשה בענייננו) – הם אינם ברי פיצוי במסגרת תביעה לפי סעיף 197 לחוק, ועל כן יש לדחות אותם על הסף.

התביעה אינה כוללת התייחסות כלשהי לגורמים המשביחים מכוח התת"ל:

בחו"ד התובעים אין כל התייחסות לגורמים המשביחים מכוח התת"ל, בניגוד להלכה בעניין, ומדובר בשגגה מהותית שנפלה בעריכתה. התת"ל כוללת גורמים משביחים רבים, ובהם: נגישות טובה יותר, הפחתת השימוש בכלי רכב ובתחבורה ציבורית, הפחתת רעש וזיהום אוויר בסביבת המבנה וכו'. בנוסף לכך, השמאים אוהד דנוס וירון להט ערכו חו"ד שמאית נוספת ומקיפה עבור נת"ע, במסגרתה נבחנה ההשפעה של הרק"ל בירושלים על מחירי הנכסים הגובלים בה פיזית, בין השנים 2019-1998. מחו"ד זו עולה באופן מובהק, כי גבילות פיזית ממשית לרק"ל ו/או לתחנותיה במטרופולין תל אביב מהווה משום השבחה לכלל הנכסים בהם היא גובלת – הן לנכסים שבייעוד/בשימוש למגורים והן לנכסים שחירים בייעודים אחרים – ולא ירידת ערך, על כל המשתמע מכך. וזאת, מעבר לעליית מחירי שוק הנדליין הכללית.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 271 - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו-5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - 0004-222'

לפיכך, נת"ע תטען, כי כלל הגורמים המשביחים בתת"ל מאיינים פגיעה כלשהי בחלקה ו/או בנכסים, ככל שנגרמה, ואף גורמים לעלייה בשוויים ולהשבחתם ביחס למצב הקודם.

תחשיב "ירידת הערך" בחו"ד התובעים שגוי ומבוסס על נתונים שגויים:

כפועל יוצא מהשגגות הנ"ל, שהינן מהותיות באופן היורד לשורשו של עניין, מקדמי השווי שניתנו (למשל: ל"חצר מסחרית", לבניה במרתף, לפגיעה עקיפה בשטחי המסחר), התחשיב שנערך ושיעור הפגיעה שנקבע בתביעה – חריגים ושגויים על הצד הגבוה, באופן בלתי סביר, כמפורט לעיל ובחו"ד דנוס. על כן, לא ניתן להידרש לתחשיב ולשיעור הפגיעה שנקבע בתביעה, ויש לדחותם.

לסיכום:

לאור האמור לעיל, נת"ע תטען כי עקב אישור התת"ל לא נגרמה וכל שכן לא הוכחה פגיעה כלשהי (ישירה או עקיפה) בתכונות השטח הכלול בתת"ל ו/או הגבלה בשימוש או בהנאה ממנו, החוסה תחת סעיף 197 לחוק.

לא נגרמה וכל שכן לא הוכחה ירידת הערך הנטענת בתביעה, ולחילופין - בנסיבות דנו יש להחיל את הוראת סעיף 200 לחוק התו"ב ולפטור מתשלום פיצויים:

מכל האמור לעיל ובחו"ד דנוס עולה בבירור, כי חו"ד התובעים נערכה באופן שגוי, בניגוד לעקרונות שמאיים מקובלים ו/או בניגוד להוראות הדין והפסיקה החלים בעניין, וכי לא הורם בתביעה הנטל הראייתי להוכחת ירידת הערך/הפגיעות הנטענות, ולו בדוחק. ועל כן, יש לדחות את התביעה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל ולמען הזהירות בלבד, ככל שיקבע על אף האמור כי נגרמה ירידת ערך כלשהי (ולטענת נת"ע היא לא נגרמה כאמור), הרי שמדובר לכל היותר בירידת ערך זניחה ביותר בשיעור נמוך מאוד. עפ"י המבחנים שנקבעו בפסיקה בעניין זה, בנסיבות דנו ירידת ערך כאמור אינה עוברת את תחום הסביר ואין זה מן הצדק לשלם פיצוי בגינה. ועל כן, נת"ע תטען, כי בכל מקרה היא חוסה תחת סעיף 200 לחוק התו"ב ויש לפטור מתשלום פיצוי כלשהו בגינה.

חו"ד השמאים אוהד דנוס וירון להט – מטעם חברת נת"ע החתומה על כתב השיפוי:

סימונו של תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק) ורוחב רצועת התכנון בתחום החלקה נקבעו כבר בתכניות תמ"א/23/א' ו- תמ"א/23/א'4 מהשנים 1998 ו- 2010 בהתאמה. בתשריטי התכניות הנ"ל קיים סימון ברור של נקודות ציון, כולל שמות רחובות דוגמת רחוב אבן גבירול, באופן שבו ניתן לזהות את מעברו של הקו הירוק ולקבוע ולסמן את גבול רצועות התכנון בתחום החלקה נשוא חו"ד. יצוין, כי רצועת התכנון נקבעה באופן ברור בתכניות הנ"ל, תוך שמיקומו הסופי של קו המתע"ץ עצמו (בתחום אותה רצועת תכנון) כפוף לתכנון המפורט. לאור קביעות תמ"א/23/א'4 והפסיקה שניתנה בעקבותיה בתביעות לפי סעיף 197, הרי שתוואי הרק"ל סומן במקרקעי התובעת כבר במצב הקודם ולכן, היה עליה להגיש תביעה לפי סעיף 197 בגין אישור התמ"א. לא למוותר לציין, כי התביעה לפי סעיף 197 בגין תמ"א/23/א'4 – התיישנה. תוצאת הדברים הינה, כי תת"ל/71/ב לא יצרה במקרקעי התובעת "פגיעה", כמובנו של מונח זה בסעיף 197, לעומת המצב התכנוני הקודם.

השטח אשר שונה ייעודו לתחנת תחבורה ציבורית בתכנית תת"ל/71/ב, מהווה מדרכה בשימוש ובזיקה חופשית ובלתי מופרעת של הציבור בכללותו ושל העיריה בפרט מזה עשרות שנים.

אנו סבורים, כי סך המגבלות והחשיפה לבעלים גבוהות מהתועלות שעשויות להיות להם כתוצאה מהותרת הרישום הקיים.

זאת ועוד, הוראות סעיף 78 בתכנית 58 (החלה על החלקה בהתאם לסעיף 4.ה לתכנית 336), קובעות במפורש שרצועות הקרקע בין קו הרחוב והבניין תהיינה חלק מן הרחוב וכי לא יורשו בהן כל עבודה או שימוש פרט לסידור מדרכות או עבודות ציבוריות המוצעות לפועל על ידי מוסדות עירוניים מתחת לשטח הרחוב.

התוכן	מס' החלטה
- תתל 71ב - אבן גבירול 11 תתי חלקות 3-1 ו- 5	09/02/2022
דיון בפיצויים	2 - - '22-0004

כלומר, השטח ששונה ייעודו בתת"ל/71/ב אמור בכל מקרה לשמש ולהיות חלק מן הרחוב (כפי שקיים ומתבצע בפועל), תוך שאסורה בו כל בניה, כולל בניה בתת הקרקע (למעט לטובת עבודות ציבוריות).

העובדה, כי השימוש המיטבי בחלקה כולל את שווי המבנה הקיים AS IS. כמו כן, אין השפעה ביחס לזכויות הבניה המוקנות (בהתחשב במבנה הקיים). בעניין זה, ראוי לציין את תכנית תא/מק/4658, המהווה תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי מתע"ן בעיר תל אביב יפו, בה נקבע, בין היתר, כי זכויות הבניה במגרשי המתע"ן יישמרו ויהיו בהתאם להיקפם במצב הקודם ונקבעו הוראות בקשר לקווי הבניין.

אנו בדעה כי החלקה והנכסים נשוא חווי"ד לא נפגעו, ולא חלה בהם כל ירידת ערך כתוצאה מאישורה של תת"ל/71/ב. אנו סבורים, כי תכנית תת"ל/71/ב ומעבר הרק"ל מהווים גורמים שיש בהם משום להביא לתוספת שווי ולהשבחתם של הנכסים בנדון.

חווי"ד שמאי התובעים אינה מבוססת ואינה נתמכת בעובדות ובנתונים שיש בהם משום להוכיח פגיעה כתוצאה מראשי הנזק הנטענים. שמאי התובעים אינו מרים את נטל הראיה הנדרש ועל כן, יש לדחות את התביעה על הסף. התייחסות מפורטת שלנו לחווי"ד זו מהווה חלק מחוות דעתנו.

חווי"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים וכן את חוות דעת הגוף המשפה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

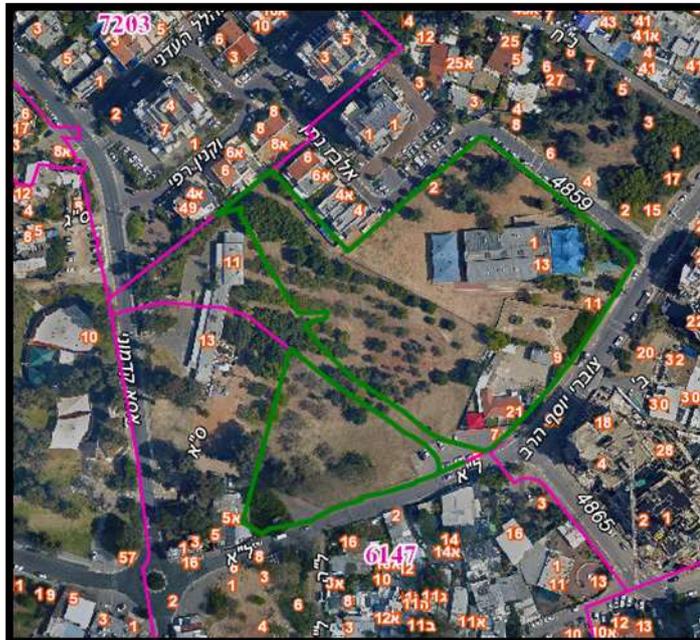
מטרת הבקשה:

אישור הפקעה – מגרש להקמת בית ספר לאומנויות ומדעים, רח' הרב יוסף צוברי 7-13, כפר שלם

סימון שטח ההפקעה על רקע יעודי קרקע :



סימון שטח ההפקעה על רקע תצ"א משנת 2021 :



שטח להפקעה 

התוכן	מס' החלטה
- גוש 6129, הפקעת מגרש לבנייני ציבור, כפר שלם דיון בהפקעה - דיון רגיל	09/02/2022 3 - - 0004-222ב'

גושים וחלקות בתכנית:

מזב השטח בפועל	ההפקעה יעוד	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
חלק ממבנה בית ספר תל חי סניף ושטח ריק ופנוי		4,029	4,291	מדינת ישראל	253	6129
חלק ממבנה בית ספר תל חי סניף, גני ילדים "פיתוח חותם"		7,165	11,819	מדינת ישראל	298	6129
שטח ריק ופנוי	מבנים ומוסדות ציבור	1,153	1,250	מדינת ישראל	84	6129
		535	11,293	מדינת ישראל	202	6129
		בשלמות	1,901	רשפ"ת	4	6147
		בשלמות	581	רשפ"ת	5	6147
		בשלמות	496	רשפ"ת	6	6147
		בשלמות	187	רשפ"ת	7	6147
		בשלמות	162	רשפ"ת	8	6147
		בשלמות	277	רשפ"ת	9	6147

מזב השטח בפועל:

שטח ההפקעה מהווה מגרש לבנייני ציבור עליו בנוי בית ספר תל חי סניף ומבנה המשמש לגני ילדים המיועדים לפינוי. במגרש מתוכנן לקום בית ספר חדש לאומנויות ומדעים. חלק מהמגרש הציבורי בבעלות העירייה ועל כן הוחרג מתחום ההפקעה.

מזב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד למבנים ומוסדות ציבור עפ"י: תב"ע 2580 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4330 מיום 27/08/1995 א' אלול תשנ"ה.

מזב חוקי:

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

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 84, 253, 298 בגוש 6129 וחלקות 4-9 בגוש 6147 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעות.

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	תא/תעא/צ/2646(2) - הרחבת בית הספר היסודי תל-חי
4 - 0004-222'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי מתחם ביי"ס תל חי

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת נווה חן, מתחם ביי"ס תל חי, רחובות מעפילי אגוז ומשה דיין

כתובת: מעפילי אגוז 74, תל אביב יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7244	מוסדר		58	

שטח התכנית:

6.359 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: ליאור לייטמן, אדום אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: בארי בן שלום, אב אדריכלות נוף

יועץ בנייה ירוקה: מיכל ויטל, ויטל הררי

יזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל: מתחם מבני ציבור, בייעוד שבי"צ.

בית ספר תל חי, ממוקם בין הרחובות מעפילי אגוז ממערב ומדרום, משה דיין במזרח ושביל הולכי רגל (מס' 4223) מדרום, מצפון מגרש בייעוד שבי"צ חלקה 57, ביי"ס רוז מצקין.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2646(2) - הרחבת בית הספר היסודי תל-חי	09/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0004-222'

בביה"ס קיים מבנה ראשי בן 3 קומות, הכולל בנוסף אגף מנהלה בן קומה אחת הכולל מרתף. בנוסף קיים, מבנה אולם ספורט בן קומה אחת וקומת מרתף בחלק הדרי' מז', מבנה בית כנסת הכולל כניסה נפרדת מרחוב מעפילי אגוז, מבנה צריף, ותט"ז.

מצב תכנוני קיים:

- תכנית מפורטת תא/2383 – "שינוי לתכניות מפורטות 807" התכנית מגדירה את המגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

מצב תכנוני מוצע:

- תכנית העיצוב מתייחסת להריסת מבנה בית כנסת, אגף מנהלה בן קומה אחת וצריף קיים.
- תכנון אגף בן 3 קומות, בחלק המערבי ובצמוד למבנה הראשי. האגף מהווה הרחבה לבי"ס הקיים והשלמה ל 18 כיתות אס + 4 כיתות חינוך מיוחד מותאם לצרכי העיר.
- קומת הקרקע של האגף המוצע מכילה: מבואת כניסה, מנהלה, ספרייה, חדרי ספה, ובית כנסת עם כניסה נפרדת מרחוב מעפילי אגוז.
- קומות אי-ב' מכילות: 6 כיתות אס, 2 כיתות חינוך מיוחד, מרחבים מוגנים, חדר פרויקטים, וחדר רב תכליתי וחדרי עזר וספח.
- תבוצע הכנה לתוספת 2 קומות עתידיות לשימוש עבור צרכים עירוניים נדרשים.
- עקרונות הפיתוח: הפיתוח כולל הסדרת הכניסה הראשית לביה"ס מפינת רחוב מעפילי אגוז, (ממערב ומדרום) ("עם הפנים לשכונה"), הקמת מבנה שומר, חדר טרפו עילי וחדר אשפה, תט"ז קיים.
- פיתוח הנוף כולל שימור עצים קיימים, כריתה והעתקה (ע"פ הנחיית האגרונום). בנוסף מתוכננות 54 חניות אופניים כנדרש, הורדת והעלאת נוסעים יעשו מרח' מעפילי אגוז.
- עיצוב החזיתות והמעטפת: חזיתות המבנה יבוצעו בטיח אקרילי בהיר משולב גוונים באישור אדריכל העיר.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 קומות.
 גובה: כ-14.00 מטר, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.
 תכסית: כ- 31% (כ-675 מ"ר), יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.
 מבנה כניסה הכולל מבנה שומר, חדר אשפה וח. טרפו עילי בתכסית של כ-53 מ"ר

קווי בניין:

קו בניין לחזית מזרחית רחוב מעפילי אגוז, דרך: 0 מטר.
 קו בניין לכיוון דרום רחוב מעפילי אגוז, ודרך מספר 4223, דרך: 0 מטר
 קו בניין לכיוון צפון, שב"צ, 0 מטר
 קו בניין לכיוון מזרח רחוב משה דיין, שב"פ: 0 מטר

טבלת נתונים:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	תכנית תא/מק/צ
סה"כ זכויות בניה	38%	31%	400%
מ"ר אחוזים	כ-2,430 מ"ר	כ-2,015 מ"ר	25,436
שטח עיקרי	כ-2,430 מ"ר	כ-2,015 מ"ר	19,077 מ"ר
שטח שרות	0	420	6,359 מ"ר
מרפסות	0	0	
גובה	3	3	10
מטר	כ-10.5	כ-14 מ'	40 מטר

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2646(2) - הרחבת בית הספר היסודי תל-חי	09/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0004-222'

תכנית	מ"ר	כ-1,360 מ"ר	כ-675 מ"ר	3,815 מ"ר
-------	-----	-------------	-----------	-----------

תכנית פיתוח



הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח

1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – המבנה הינו בן 3 קומות וגג טכני

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים : גובה המבנה המתוכנן כ-14 מ'. גובה קומה כ-4.10 מ'. מפלסי קומות יקבעו בהתאם לחתך המוצע.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2646(2) - הרחבת בית הספר היסודי תל-חי	09/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0004-222' - ב'

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים** – טיח, בטון, אלומיניום, זכוכית. חומרי הגמר יאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- ב. שילוט**- שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- ג. חזית חמישית** – מערכות טכניות: מיזוג, אינסטלציה וחשמל לא תבלוטנה מעבר למעקה הגג. יתכן ויידרש מאגר מים וחדר משאבות בקומת הגג, יאושר במסגרת היתר הבנייה. הגג יחופה בגוון בהיר ע"פ הנחיות בניה ירוקה.
- ד. תאורה אדריכלית** - תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית.
- ה. יחס להנחיות מרחביות** - המבנה מתוכנן בהתאם להנחיות המרחביות.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. כניסות**: הכניסה הראשיות למתחם ביה"ס מפינת רחוב מעפילי אגוז (ממערב ומדרום). הכניסה לאגף החדש הינה בסמוך לכניסה הקיימת. קומת הקרקע כוללת בית כנסת עם כניסה נפרדת מרחוב מעפילי אגוז. מפלס הכניסה הקובעת הינו +32.75, בהתאם למפלס הקיים. תותר גמישות של עד 1 מ' באישור אדריכל העיר.
- ב. קומת הקרקע**: כוללת מבואת כניסה, מנהלה, חדר מורים, חדרי ספח ובית כנסת עם כניסה נפרדת.

1.4 נגישות - תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות. המבנה כולל מעלית נגישה.

1.5 תנועה - מתוכננות 54 חניות אופניים, ע"פ מדיניות הוועדה, בתחום הפיתוח בצד מזרח.

1.6 מערכות

- א. תאים פוטו-ולטאים**: תבוצע הכנה למערכת תאים פוטו-ולטאים ע"ג הגג העליון.
- ב. מערכות מיזוג אויר** – ימוקמו בגג המבנה, ויוסותרו ע"י מעקה גג בנוי.
- ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – מתוכנן חדר אשפה כחלק מביתן השומר בחזית המערבית, בתיאום עם מחלקת התברואה של עיריית תל-אביב-יפו. הפינוי יבוצע מרחוב מעפילי אגוז. באזור זה מתוכננת אבן שפה מונמכת.
- ד. הנחיות אקוסטיות** – המבנה יתוכנן ויאושר ע"פ הנחיות יועץ אקוסטיקה באישור היחידה לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב-יפו.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2646(2) - הרחבת בית הספר היסודי תל-חי	09/02/2022
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0004-222'

- ה. **תאורה** – תאורה היקפית תמוקם ע"ג המבנה לרווחת משתמשי המבנה והציבור.
- ו. **כיבוי אש** - ברזי סניקה כחלק מגמל המים יתוכננו בנישות ייעודיות ע"פ הנחיות יועץ בטיחות באישור מחלקת כיבוי אש. רחבת כיבוי אש אם תדרש תמוקם ברחוב מעפילי אגוז. ייתכנו שינויים ע"פ אישור כיבוי אש.
- ז. **פילרים ומתקנים טכניים** - נישות לחשמל, גמל מים ותקשורת ימוקמו כחלק ומישור גדר ביה"ס, מיקום סופי יאושר כחלק מהיתר הבנייה.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים

- הפיתוח המוצע ישמור ככל הניתן על המצב הקיים, חצרות קיימות וכניסות למבנים קיימים. תוך שימור העצים הקיימים.

2.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- **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 עקרוני** - 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) SRI - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2646(2) - הרחבת בית הספר היסודי תל-חי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	09/02/2022 4 - 0004-22ב'

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

5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית: התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו.

חוו"ד משותפת: (מוגש על ידי מחלקת תכנון עיר-מזרח ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי.

חדר הטרופו העילי החדש יכלול שני שנאים, עם הפעלת החדר החדש יפונה חדר הטרופו העילי הזמני הקיים בחזית המבנה והשטח יפותח כחלק מחצר בית הספר.

לעת מימושה של תכנית תא/מק/4970 "מעפילי אגוז 64-60" (תוקף 22/11/2021), כעת מקודמת תכנית העיצוב ובמסגרתה תתואם העתקת השנאים אל תת הקרקע במגרשים הסחירים.

התוכן	מס' החלטה
105-117 - תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 77+78 דיון בסעיפים 77+78	09/02/2022 5 - 222-0004

רקע:

במרחב שיכון עממי ג' מקודמות תכניות התחדשות עירונית ע"י יזמים פרטיים. התכניות מצויות בשלבי קידום שונים, פירוט להלן (בירוק – תכניות מאושרות; באפור – תמ"א 38 בביצוע; בחום – בי"ס שושנה דמארי; בצהוב – תכניות בשלבי תכנון), ומוסיפות כמות משמעותית של יחידות דיור במרחב השכונה. מטרת פרסום מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה היא להבטיח את קידומן של התכניות במרחב זה אשר בשלבי תכנון, ולאפשר לתוספת של יחידות הדיור להיות מתוכננת בצורה המיטבית ובראייה כוללת, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 105-117 (אי-זוגי), רח' עמישב 48-36 (זוגי)

התוכן	מס' החלטה
105-117 - תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום 0	09/02/2022
דיון בסעיפים 77+78	5 - - 0004-222ב'



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	318, 94, 41-46	71

שטח התכנית: 16.90

מתכנן: פרסום 77-78 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון. מגישה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית:
 אדריכלים: קייזר אדריכלים ומתכנני ערים
 תנועה: אמאב
 אגרונום: שבתאי גונן
 איכה"ס: אתוס
 מתכנן נוף: מרחבים
 תברואה: ח.צ מהנדסים ויועצים

יזם: אחים דוניץ בע"מ

בעלות: קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח ועיריית תל אביב – יפו

מצב השטח בפועל:

7 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ('בנייני רכבת') בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 150 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה ללא בנייה ביעוד דרך/שצ"פ. כלל הדיירים במרחב התכנית רשומים תחת אגודה שיתופית.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית.
 תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0259184 תא/4386 המאבק על דרך השלום, תע"א מאושרת תא/תעא/צ/2664(6) ביי"ס לחינוך מיוחד שושנה דמארי.

מצב תכנוני קיים:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399.

התוכן	מס' החלטה
105-117 - 0 - תא/מק/4573 - התחדשות דרך השלום	09/02/2022
77+78 דיון בסעיפים	5 - - 0004-222ב'

ישנו תיק מידע בתוקף בכתובת דרך השלום 113, להוספת מעלית. אין בכתובות אלו בקשות מידע נוספות בתהליך או בתוקף, בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים תוך עירוב שימושים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.

תיאור מטרות התכנון:

1. יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
2. התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 8-19 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
3. קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ובחזיתות לכיוון רח' מרטון ארנסט.
4. הקצאות קרקע ליעוד מבנים ומוסדות ציבור בצמוד לבית ספר "שושנה דמארי" ולייעוד שטחי ציבור פתוחים.
5. הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב.
6. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב.
7. הסדרת חנייה תת קרקעית למגורים ולמסחר בהתאם למדיניות הוועדה לתקני חנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התקיים מפגש יידוע ציבור בתאריך 27/1/2019 להצגת המדיניות העירונית לדרך השלום. במסגרת קידום התכנית יערכו מפגשי שיתוף ציבור לאחר אישור המתווה על ידי הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק:

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

התוכן	מס' החלטה
71-75 - התחדשות דרך השלום דיון בסעיפים 77+78	09/02/2022 6 - 22-0004

רקע:

במרחב שיכון עממי ג' מקודמות תכניות התחדשות עירונית ע"י יזמים פרטיים. התכניות מצויות בשלבי קידום שונים, פירוט להלן (בירוק – תכניות מאושרות; באפור – תמ"א 38 בביצוע; בחום – בי"ס שושנה דמארי; בצהוב – תכניות בשלבי תכנון), ומוסיפות כמות משמעותית של יחידות דיור במרחב השכונה. מטרת פרסום מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה היא להבטיח את קידומן של התכניות במרחב זה אשר בשלבי תכנון, ולאפשר לתוספת של יחידות הדיור להיות מתוכננת בצורה המיטבית ובראייה כוללת, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 71-75 (אי-זוגי), רח' עמישב 2-6 (זוגי), דרך הגבורה 28.



התוכן	מס' החלטה
71-75 - התחדשות דרך השלום	09/02/2022
77+78 - דיון בסעיפים	6 - - 0004-22

גושים וחלקות בתכנית :

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	25-27	

שטח התכנית : 6.053 דונם

מתכנן : פרסום 77-78 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון. מגישה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית:
 רן בלנדר אדריכלים ובוני ערים בע"מ
 אגרונום – אדיר יעוץ ופיקוח נופי בע"מ
 יועץ סביבתי – aviv-amcg
 מודד – דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ
 נוף – סוזנה-ליהוא אדריכלות נוף
 יועץ פרוגרמה – aviv-amcg
 תשתיות – לביא נטיף אלגבריש (2014) בע"מ
 שמאי – פז כלכלה והנדסה 1996 בע"מ
 תחבורה – מ.ת.נ מערכות תחבורה

יזם : אפריקה התחדשות עירונית

בעלות : פרטיים, קרן קיימת לישראל.

מצב השטח בפועל:

3 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ('בנייני רכבת') בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 96 יח"ד ו-8 יחידות מסחריות.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית. תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0216960 תא/4245 מתחם הורדצקי.

מצב תכנוני קיים :

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399. אין בכתובות אלו בקשות מידע בתהליך או בתוקף, בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

מצב תכנוני מוצע :

התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים תוך עירוב שימושים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.

תיאור מטרות התכנון:

8. יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
9. התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 8-19 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
10. קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ודרך הגבורה.
11. הפרשת שטח ציבורי מבונה כחלף להקצאת קרקע למבני ציבור, הקצאות שטח ציבורי פתוח עבור מעבר בין דרך השלום ורח' עמישב, הגדרת שטחים ביעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.
12. הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב.

התוכן	מס' החלטה
71-75 - השלום דרך התחדשות דרך תא/מק/4809 - 507-0951863	09/02/2022
דיון בסעיפים 77+78	6 - - '22-0004

13. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב.
14. הסדרת חנייה תת קרקעית למגורים ולמסחר בהתאם למדיניות הוועדה לתקני חנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התקיים מפגש יידוע ציבור בתאריך 27/1/2019 להצגת המדיניות העירונית לדרך השלום. במסגרת קידום התכנית יערכו מפגשי שיתוף ציבור לאחר אישור המתווה על ידי הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע :

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק :

4. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
5. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
6. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5134 - פרסום 77-78 - התחדשות עירונית בשיכון עממי ג'	09/02/2022
דיון בסעיף 78 - שיכון עממי ג'	7 - - '22-0004

רקע: במרחב שיכון עממי ג' מקודמות תכניות התחדשות עירונית ע"י יזמים פרטיים. התכניות מצויות בשלבי קידום שונים, פירוט להלן (בירוק – תכניות מאושרות; באפור – תמ"א 38 בביצוע; בחום – בי"ס שושנה דמארי; בצהוב – תכניות בשלבי תכנון), ומוסיפות כמות משמעותית של יחידות דיור במרחב השכונה.

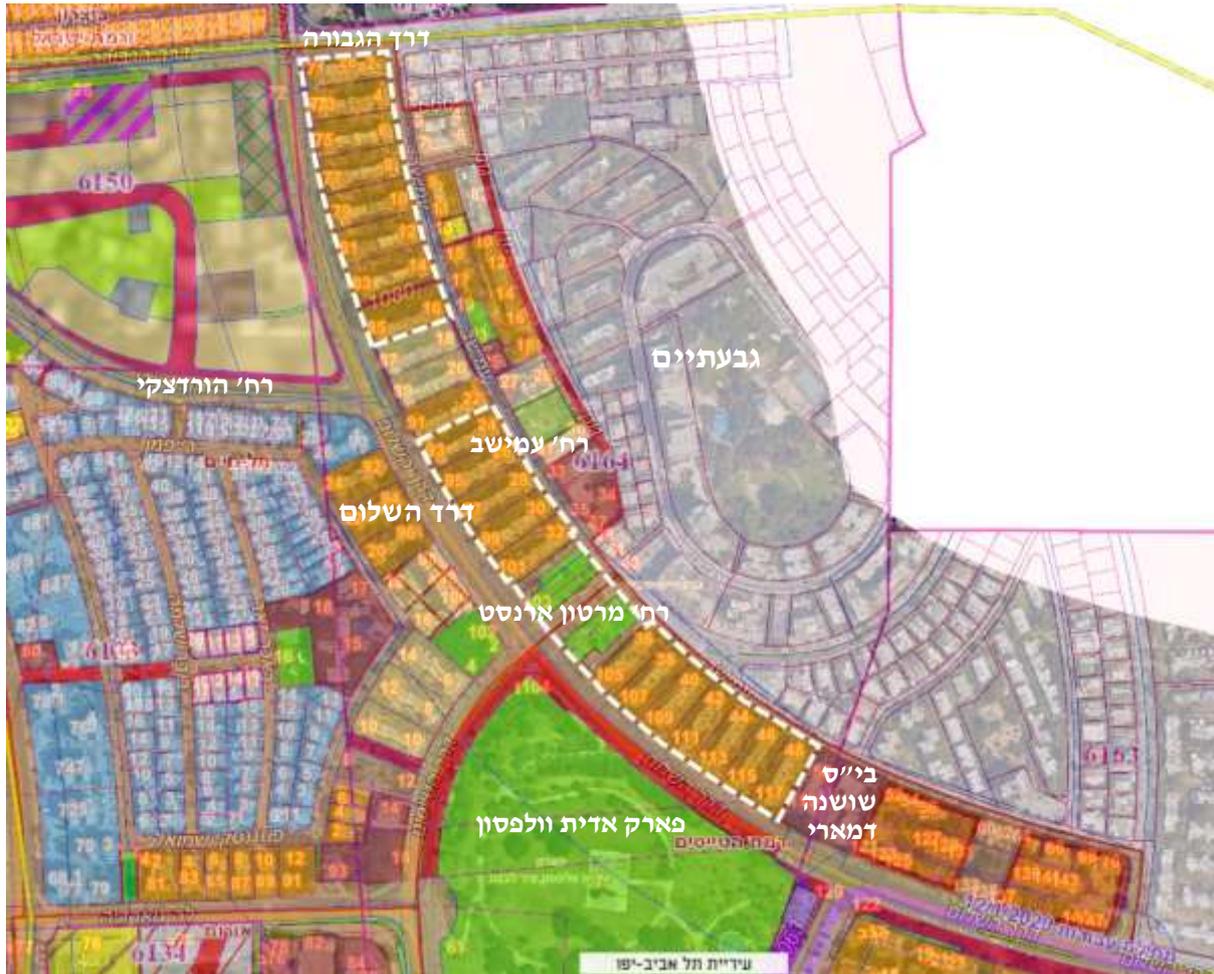
מטרת פרסום מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה היא להבטיח את קידומן של התכניות במרחב זה אשר בשלבי תכנון, ולאפשר להיקף תוספת גדול של יחידות דיור להיות מתוכנן בצורה המיטבית ובראייה כוללת, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.



מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 71-85, 93-117 (אי-זוגי), רח' עמישב 2-16, 24-48 (זוגי), דרך הגבורה 28.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	25-32, 36-46, 71-72, 318, 93-94	

שטח התכנית: 49.99 דונם

מתכנן: פרסום 77-78 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון. מתכננים ייקבעו בהמשך.

יזם: התכניות מקודמות ע"י יזמים פרטיים.

בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל, רשות הפיתוח ועיריית תל אביב – יפו

מצב השטח בפועל:

20 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ('בנייני רכבת') בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 606 יח"ד ו-26 יחידות מסחריות. בנוסף 3 חלקות ללא בנייה ביעוד דרך/שצ"פ.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית.

התוכן	מס' החלטה
0 - תא/מק/5134 - פרסום 77-78 - התחדשות עירונית בשיכון עממי ג'	09/02/2022
דיון בסעיף 78 - שיכון עממי ג'	7 - - 0004-222

תכניות גובלות : תכנית מאושרת 507-0403873 תא/מק/4513 דרך השלום 87-89, תכנית מאושרת 507-0259184 תא/4386 המאבק על דרך השלום, תע"א מאושרת תא/תעא/צ/2664(6) בייס לחינוך מיוחד שושנה דמארי, תכנית מאושרת 507-0216960 תא/4245 מתחם הורדצקי.

מצב תכנוני קיים :

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399.

ישנן בקשות מידע בתהליך במהות של תמ"א 38 בכתובות : דרך השלום 93, 95, 97, 99. ישנו תיק מידע בתוקף בכתובות דרך השלום 113, להוספת מעלית. אין בכתובות אלו בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

מצב תכנוני מוצע :

התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים תוך עירוב שימושים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.

תיאור מטרות התכנון :

- יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
- התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 8-19 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
- קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום, דרך הגבורה, ובחזיתות לכיוון רח' מרטון ארנסט.
- הקצאות קרקע ליעוד מבנים ומוסדות ציבור ולייעוד שטחי ציבור פתוחים.
- הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב.
- קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב.
- הסדרת חנייה תת קרקעית למגורים ולמסחר בהתאם למדיניות הוועדה לתקני חנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התקיים מפגש יידוע ציבור בתאריך 27/1/2019 להצגת המדיניות העירונית לדרך השלום. במסגרת קידום התכנית יערכו מפגשי שיתוף ציבור לאחר אישור המתווה על ידי הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע :

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק :

- לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
- אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
- הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

התוכן	מס' החלטה
93-101 - תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום	09/02/2022
77 + 78 - דיון בסעיפים	8 - 222-0004

רקע:

במרחב שיכון עממי ג' מקודמות תכניות התחדשות עירונית ע"י יזמים פרטיים. התכניות מצויות בשלבי קידום שונים, פירוט להלן (בירוק – תכניות מאושרות; באפור – תמ"א 38 בביצוע; בחום – בי"ס שושנה דמארי; בצהוב – תכניות בשלבי תכנון), ומוסיפות כמות משמעותית של יחידות דיור במרחב השכונה. מטרת פרסום מגבלות לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה היא להבטיח את קידומן של התכניות במרחב זה אשר בשלבי תכנון, ולאפשר לתוספת של יחידות הדיור להיות מתוכננת בצורה המיטבית ובראייה כוללת, עם הקצאות נדרשות למבני ציבור, לשטחי ציבור פתוחים, כולל פיתוח הדרכים והרחובות.

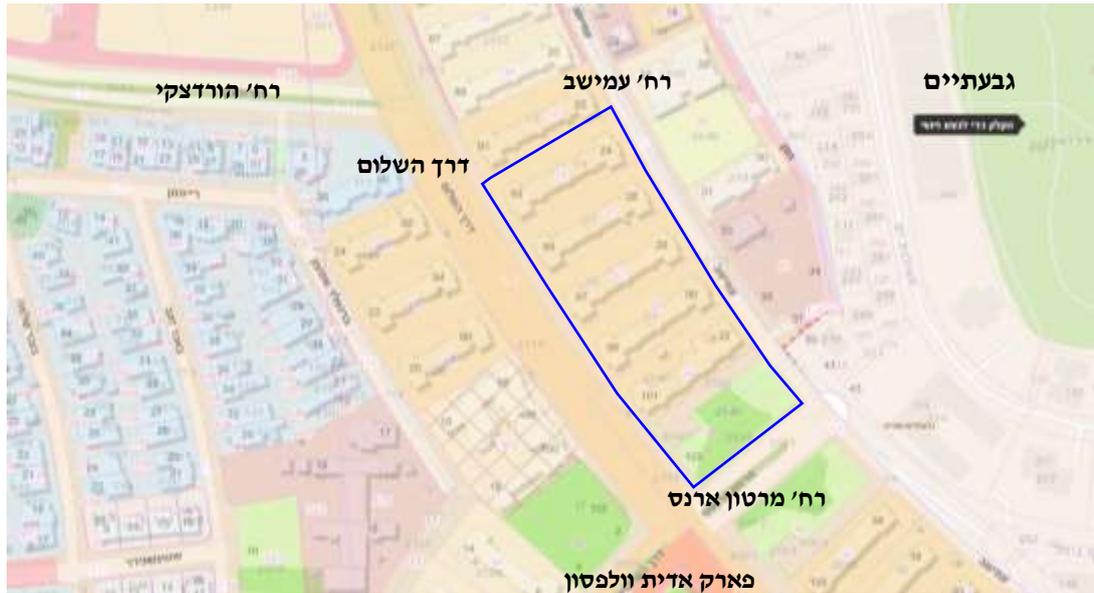


מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: שיכון עממי ג', רובע 9, תל אביב יפו

כתובת: דרך השלום 93-101 (אי-זוגי), רח' עמישב 24-32 (זוגי)

התוכן	מס' החלטה
93-101 - תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום	09/02/2022
דיון בסעיפים 77 + 78	8 - 0004-222'



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק מהגוש	93, 36-40	71

שטח התכנית: 12.48

מתכנן: פרסום 77-78 – מהנדס העיר באמצעות מחלקת התכנון. מגישה: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מתכנני התכנית:
כנען שנהב אדריכלים
צפור גרשון צפור ברק אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: אורון נדל"ן.

בעלות: פרטיים, קרן קיימת לישראל ועיריית תל אביב – יפו

מצב השטח בפועל:

5 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, הכוללות סה"כ 180 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה ללא בנייה בייעוד דרך/שצ"פ.

מדיניות קיימת:

עפ"י תא/5000 אזור מגורים בבניה עירונית, עד 8 קומות (מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה), במתחם להתחדשות עירונית. דרך השלום – דרך עורקית עירונית. תכניות גובלות: תכנית מאושרת 507-0403873 תא/מק/4513 דרך השלום 87-89, תכנית מאושרת 507-0216960 תא/4245 מתחם הורדצקי.

מצב תכנוני קיים:

בנייני רכבת בני 3-4 קומות, הבנויים עפ"י תכנית 367. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו עפ"י תכנית 2399. ישנן בקשות מידע בתהליך במהות של תמ"א 38 בכתובות: דרך השלום 93, 95, 97, 99.

התוכן	מס' החלטה
93-101 - 0 - תא/מק/5135 - התחדשות דרך השלום	09/02/2022
דיון בסעיפים 78 + 77	8 - 0004-222'

אין בכתובות אלו בקשות מידע בתוקף, בקשות מקוונות או בקשות רישוי פעילות.

מצב תכנוני מוצע:

התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים תוך עירוב שימושים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון ליצור סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית.

תיאור מטרות התכנון:

22. יצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
23. התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי, במגוון טיפולוגיות בנייה במבנים בני 8-19 קומות עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל.
24. קביעת חזית פעילה מסחרית/ציבורית מלווה בקולונדות לאורך דרך השלום ובחזיתות לכיוון רח' מרטון ארנסט.
25. הקצאות קרקע ליעוד מבנים ומוסדות ציבור ולייעוד שטחי ציבור פתוחים.
26. הרחבת זכות הדרך לאורך דרך השלום ורח' עמישב.
27. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ממזרח-למערב בין הרחובות דרך השלום ועמישב וצפון-דרום לאורך הרחובות.
28. הסדרת חנייה תת קרקעית למגורים ולמסחר בהתאם למדיניות הוועדה לתקני חנייה.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התקיים מפגש יידוע ציבור בתאריך 27/1/2019 להצגת המדיניות העירונית לדרך השלום. במסגרת קידום התכנית יערכו מפגשי שיתוף ציבור לאחר אישור המתווה על ידי הוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור.

זמן ביצוע:

מגבלות סעיף 78 ל-3 שנים.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

התנאים לפי סעיף 78 לחוק:

1. לא יוצא היתר בנייה כולל היתר מכח תכנית הרחבות וכולל היתר בניה מכח תמ"א 38 על תיקוניה ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל (למעט שימוש חורג עבור גן ילדים) אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי במרחב הנ"ל.
2. אין מניעה לאפשר היתרי שיפוץ.
3. הנ"ל מהווה שינוי למדיניות תמ"א 38 (9086). בתחום הנ"ל יתאפשר חיזוק הבניין לפי תמ"א 38 ללא תמריצים וללא הקלות.

התוכן	מס' החלטה
מעגנת רדינג - 4564/מק/תא/507-0524777	09/02/2022
דיון בהפקדה (4)	9 - - '22-0004

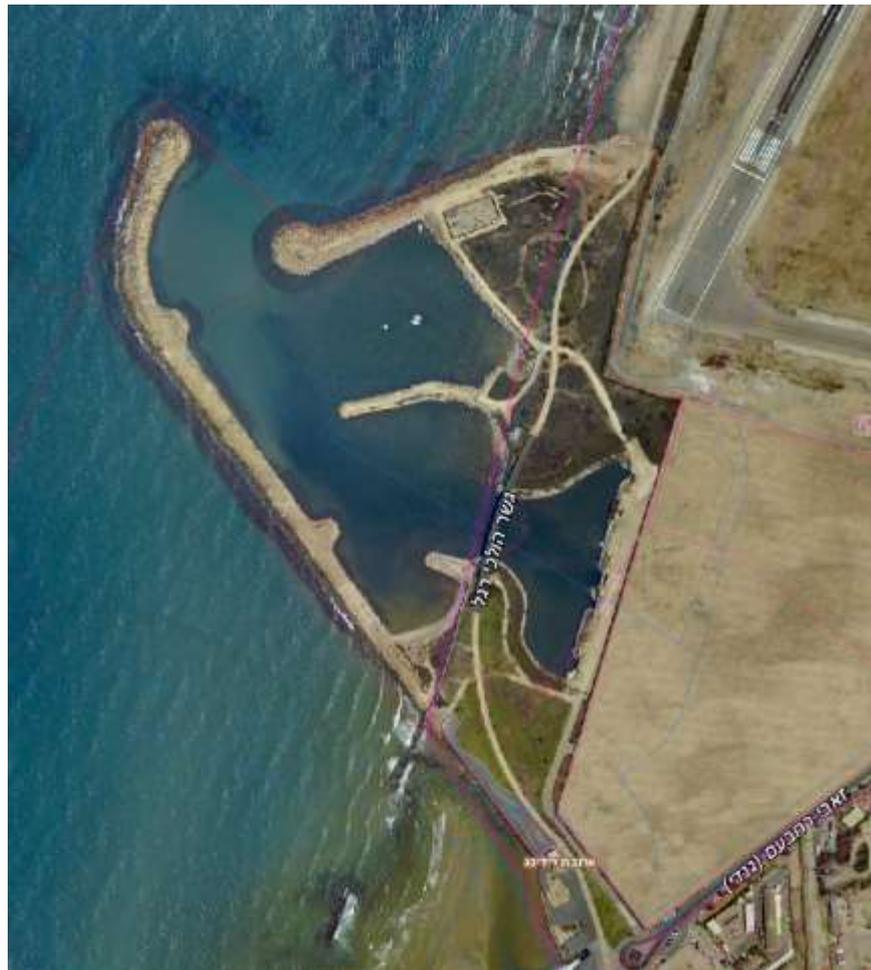
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה
מטרת הדיון: בהמשך להחלטת ההפקדה ונוכח חוות הדעת, הנחיית הועדה המקומית על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית תא/מק/4564 השמשת מעגנת רדינג, כאשר המשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א מתבקש לעדכן את ההנחיות שנתן להכנת המסמך הסביבתי ולקבען כהנחיות לתסקיר, כמפורט בהמשך המסמך.
להלן החלטות הועדה הקודמות.

מיקום: התכנית משתרעת על שטח יבשתי של כ 100 ד' בתחום היבשה וכ-58 ד' ימיים.

התכנית ממוקמת:

- ממערב לתחנת הכוח רידינג ונמל התעופה דב הוז.
 - מזרחית לים.
 - צפונית לגשר וקופ (גשר רידינג) ותל כודאדי.
 - מדרום לים, לטיילת החופית ולחוף הים.
- בתחום התכנית עובר שביל ישראל מדרום לצפון.

כתובת: מעגנת רידינג



גושים וחלקות בתכנית:

התוכן	מס' החלטה
4564/מק/תא/507-0524777 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 9 - 0004-222'

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
60218	לא מוסדר	חלק		999
6900	מוסדר	חלק		8-9, 11, 24-25, 27

* הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

שטח התכנית: 157.152 דונם

מתכנן: אדר' מיכאל וינד - חב' ארי כהן אדריכלות ובינוי ערים (2001) בע"מ, מחלקת תכנון צפון-אגף תכנון העיר בתיאום עם חברת אתרים

יזם: ועדה מקומית תל-אביב-יפו.

בעלות: מזדינה ועיריית תל-אביב יפו חברת חשמל מחזיקה בנכס מזה שנים.

מצב השטח בפועל: השטח מהווה חלק מאזור המוכרז כנמל תל-אביב ואינו פעיל כנמל מזה שנים. מבחינה סטטוטורית, הוגדר השטח בתמ"א 3/א/10 "תחנת הכח רדינג" כבריכת קירור. התמ"א קבעה כי תנאי להפיכת המקום למעגנה ציבורית יהיה קידום תכנית מפורטת למקום.

בתחום התכנית יש 3 בריכות: 2 בריכות חיצוניות משמשות כמעגנה לא פעילה הבריכה השלישית משמשת בפועל בריכה ממנה שואבת חברת חשמל מי קירור לתחנת הכוח רדינג. בין בריכת מי הקירור ל-2 הבריכות קיים חץ פיזי למניעת מעבר ו/או סחף אנשים לבריכת הקירור. מעל קיים גשר ברוחב 5 מ' המאפשר המשכיות של טיילת רדינג. בנוסף קיימים מבנים לשימור ותחנת גז חופית.

מדיניות קיימת: המעגנה אינה פעילה. הכניסה לכלי שיט חסומה. כניסת הציבור אסורה בגלל היבטי בטיחות וסכנות בגלל שאיבת מי קירור לתפקוד תחנת הכח. ע"פ מסמך המדיניות שהוצגה ואושרה בוועדה המקומית ביום 6.6.18 החלטה מס' 10.

מצב תכנוני קיים:

תכניות החלות במקום:

- תמ"א 10 שינוי א 3 - תכנית מתאר ארצית חלקית לתחנות כוח ורשת החשמל - תחנת הכוח ת"א – בתוקף מיום 24.05.2016. התכנית מאפשרת שינוי יעוד השטח למעגנה.
- תמ"מ 5 – מתייחסת לחיבורים וצירים לאזור המעגנה.
- תמ"מ 5/13 – התכנית בהכנה. הוראות ושימושים ע"פ תכנית זו הוטמעו בתא/5000 התכנית תאפשר:
 - טיילת חופית וציר ירוק עירוני ראשי.
 - פארק חופי.
 - מעגנת נופש, ספורט ודיג.
- תא/ 5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו – בתוקף מיום 18.12.2016. התכנית מאפשרת:
 - מעגנת נופש וספורט ודיג.
 - ים בתחום שיפוט עירוני.
 - אישור כל השימושים הנדרשים למעגנה.
 - תמ"א 37 /ט כניסת גז

מצב תכנוני מוצע :

בהתאם לתכנון החלות במקום, מקודמת תכנית מפורטת למעגנת נופש וספורט ימי במעגנת רדינג. זאת ע"י קביעת הוראות להפיכת המעגנה הקיימת למעגנה פעילה. מוצעים כ-300 מקומות עגינה. התכנית מתבססת על השמשת מערך המזחים הקיים, תוך ביצוע שינויים הנדסיים נדרשים, על בסיס מודלים ימיים שנעשו במעבדות ימיות: העמקת קרקעית המעגנה, חיזוק והגבהת שוברי הגלים, בניית מערך רציפים צפים כולל מערך תשתיות נלווה. בנוסף, קובעת התכנית הוראות ליצירת עורף יבשתי למעגנה הכולל דרכי גישה, פיתוח סביבת המעגנה כשטח ציבורי פתוח, קביעת מבנה מסחר, שירותים, אחסנה, מינהל וכד'.

פירוט יעודים/שימושים:

יעוד	שימוש	שטח - מ"ר - שטח כולל
מעגנה תחום יבשתי		
	מסחר	375
	תפעול וניהול חינוך ימי	1125
	מתקנים הנדסיים	210
		1500+210
סה"כ		

1. תחום יבשתי- מתייחס לעורף המעגנה שוברי הגלים והרציפים
2. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו.
3. שטח מבני הציבור מיועד עבור מתקני תפעול ושירות לשטחי המעגנה.
4. השטח המפורט עבור מתקנים הנדסיים הינו עבור תחנה קיימת להפחתת לחץ גז אשר נבנתה מכח היתר מס' תא/רש"ג/5010.

פרוגרמת שימושים מוצעת:

פונקציה עיקרית	שימושים
שצ"פ	פארק חופי, נופש ופנאי. נטיעות, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט ומצללות
שוברי גלים	טיילת ציבורית
רציפים	עגינת כלי שייט, אירועים וירידים זמניים
תשתיות ייעודיות	מדרון הורדה - ממשח מערכות חשמל, ביוב, מים, תקשורת משטח להצבת מנוף
אחסנה	מחסנים עבור צרכי המעגנה, כלי שיט שטחים לאחסנה פתוחה
חינוך וספורט ימי / אחר	מועדון שייט, כיתות לימוד, משרדים שירותים, מקלחות, אחסנה
מנהלה ותפעול	מנהלת המרינה מרפאה, משטרה- ע"פ הצורך

התוכן	מס' החלטה
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 9 - - '22-0004

תאי שירותים, מקלחות, תאי איחסון	
שימושים מסחריים	בית קפה, קיוסק, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים, מתקני הצללה

* בשטח החופי: תותר הקמת מתני משחק וספורט ומתקני הצללה.

** בשטח הימי: ייועד מקום עבור ספורט ימי שיתן מענה עבור כ- 20% מהפעילות במקום.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

תחבורה, תנועה:

1. תיאור מערך מוצע:

- זיקת הנאה למעבר רכב ע"פ המוצע בתשריט- עבור רכב חירום, תפעול, העלאה והורדת נוסעים בלבד.
- לא תתאפשר חניה בשטחי התכנית, למעט חניית נכים.
- המקום ישורת ע"י מערך חניונים קיימים באזור.
- שבילים להולכי רגל יפותחו ברוחבים ע"פ הוראות תכנית המתאר ברוחב של כ-12 מ' כמסומן בתשריט.
- הגשר הקיים מעל בריכת ההסקטה יורחב בהתאם לשבילי המתחברים, לטובת הולכי הרגל ורוכבי אופניים.
- תתאפשר טיילת להולכי רגל על פני שוברי הגלים.
- בשטח הימי כניסת אנשים מבוקרת: לאזור רציפי העגינה.
- בריכת מי הקירור: תמנע כניסת שחינים וכלי שיט לבריכת מי הקירור באמצעות מחסום.
- הרציפים המוצגים בתכנית הבינוי הינם מנחים בלבד.

תשתית ימית מוצעת:

- תשתית המעגנה בתחום הימי תתבסס על שיקום מערך שוברי הגלים הקיים ומערך של מזחים ורציפים צפים- עבור כ-300 כלי שיט.
- מערך המזחים וכמות מקומות העגינה מתבסס על הנחת תכנון של עומק מינימלי של כ-3.5 מטרים בשטח המעגנה ביחס למפלס אפס ארצי.
- בחזית השטח הימי יבנה רציף המשכי למעבר הציבור. רוחבו יאפשר מעבר לציבור.

תשתיות רטובות:

- תשתית המים יתחברו לצינור קיים החל מרח' זאב רחבעם גינדי וימשיכו בתוואי הטיילת בחלקו התחתית של גשר הולכי הרגל.
- תשתית הביוב תסתמך על שתי משאבות ביוב נקודתיות אשר ישאבו עד לתחנת איגודן הקרובה.

תשתיות חשמל ותקשורת:

- התכנית גובלת בתחנת הכוח "רידינג" ממזרח.

התוכן	מס' החלטה
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 9 - 0004-222'

- תיקבע בהוראות התכנית זיקת מעבר תשתיות הנדסיות תת קרקעיות בתחום שבין בריכת השקטת המים ותחנת הכח רדינג באופן שלא יפריע את מעבר הציבור בשטח המסומן בתשריט כזיקת מעבר.

עיצוב ופיתוח:

עיצובה המוצע של המעגנה נגזר מהשימוש בתשתיות הנדסיות קיימות תוך התאמתם להיקפי השירות הנדרשים. בהתאם, נשמרה צורתה ההיסטורית של המעגנה בד בבד להשמשתה באופן מחדש. התכנון מציע פיתוח היקפי אשר יהא נגיש לציבור וייצר מוקדי פעילות ופנאי סביב רציפי כלי השיט באופן שייצר מקום מפגש חדש, חי וחיוני של העיר והים.

פיתוח ונוף:

פיתוח אקסטנסיבי וצמחיה מקומית עפ"י עקרונות תכנית הפיתוח של משרד ברוידא מעוז. הגינון בסביבה חופית נדרש למטרות אסתטיות, הצללה בימות הקיץ והגנה מפני רוחות בחורף. התנאים הסביבתיים:

- קרקע חולית המקשה על התפתחות צמחייה.
 - מיעוט במים.
 - רוחות עזות מכיוון הים (הכוללות רסס מלוח וגרגרי חול).
 - הפיתוח ישמר ברובו ברוח הפיתוח הקיים - צמחיה מקומית, חסכונית במים ומתאימה לסוג הקרקע ורסס הים.
- יתאפשרו פרגולות להצללה, שטחן יהיה מעבר לזכויות הקיימות, ויקבע בתכנית העיצוב והפיתוח - זאת מאחר ולא תהיה הצללה מנטיעות. חומרי הגמר יהיו מבודדים ככל הניתן במטרה להוריד את תחושת החום במקום.

היבטים סביבתיים:

חוו"ד סביבתית, נעשתה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה מחוז ת"א מתאריך מרץ 2018, הונחה יועץ הסביבה לערוך מסמך סביבתי בן ארבעה פרקים:

1. מצב קיים
2. תיאור התכנית המוצעת
3. הערכת השפעות סביבתיות
4. המלצות להוראות בתכנית

נושאים סביבתיים שנבחנו:

1. סיכונים – מחומ"ס, ממערכות שאיבה
2. זיהום ים
3. אוקיינוגרפיה ועליית מפלס הים
4. איכות מים וסדימנט
5. השפעות רדינג – רעש, איכות אויר, סיכונים, קרינה
6. היבטים סביבתיים בהקמה ובתפעול
7. תנועה ונגישות הציבור

חקירות ימיות באזור התכנית:

1. אוקיינוגרפיה – משתני גלים וזרמים
 2. בטימטריה – מיפוי קרקעית המעגנה וסביבתה
 3. אופטימיזציה של מיקום מזחים במעגנה
 4. בדיקות איכות מים וסדימנט במצב קיים
 5. מודלים לתנועת חולות וגופי מים
 6. איכות צפויה של מי המעגנה
 7. סקר ערכי טבע בים ובשפך הירקון.
- (כלל הסקרים והמודלים לקראת סיום ועריכה).**

קיימות:

- בפיתוח ובינוי ילקחו בחשבון עקרונות קיימות:
- הקטנת אי החום העירוני ע"י שימוש בחומרים בהירים, וחומרים ידידותיים
 - שימוש בפנלים סולריים בשאיפה לספק חשמל הנדרש לתאורה וכד'
 - אפשרות שימוש באנרגית גלים ו/או בטורבינות רוח קטנות
 - הקמת מצללות באזורי מעבר ושהייה

התוכן	מס' החלטה
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 9 - - 0004-22ב'

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

- חיזוק ושיפוץ מרכיבי המעגנה הקיימת כגון שוברי גלים.
- הסרת מפגעים נופיים כגון גדרות תיל לטובת שיפור המופע הסביבתי ויחד עם זאת לשמור על בטיחות הציבור.
- תכנון ההפרדה הפיזית הנדרשת של בריכת הקירור משאר חלקי התכנית.
- פיתוח של השטחים הציבוריים לפעילויות פנאי ונופש, שטח לפעילויות חינוך ימי, ומבנים בתחום המעגנה יקודמו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח- באישור הועדה המקומית.
- פיתוח המפרץ הדרומי – לצרכי חינוך וספורט ימי.

מתווה לקידום התכנית:

- אישור להפקדה בועדה המקומית.
- אישור המשרד להגנת הסביבה- אגף ים וחופים
- אישור וולחוו"ף
- הפקדה בפועל

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
עורך התכנית אדרי מיכאל וינד חבי ארי כהן אדריכלות ותכנון ערים (2001) בע"מ	מגיש התכנית הועדה המקומית	שם התכנית נופש וספורט ימי במעגנת רדינג	מספר התכנית תא/4564 507-0524777
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)
סוג הרשות			
תכנית כוללת בשטח התכנית	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	שם הרשות (בה חלה התכנית)	
<input type="checkbox"/> אין	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	תל אביב יפו
מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

		הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.		אחד נוסף מעבר לרח"ק המירבי, ובלבד ששטחי הבניה העולים על שטח הבניה המירבי ייוחדו למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג חיוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות."	
הוראות גובה ועיצוב	<input type="checkbox"/>	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	ל"ר	ל"ר	ל"ר
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	<input type="checkbox"/>	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	לפי תשריט אזורי ייעוד: מעגנת נופש ספורט ודייג	לפי סעיף 3.6.7 (ג)- הוראות לגובה מרבי: 6.5 מ' בקו החוף גובה מספנה 10 מ'	גובה מוצע: 6.5 מ' לכל המבנים
הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1	<input type="checkbox"/>	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים. (קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4.2.1 א(2) וסי 3.1.3 ב(ב))	כלל שטח התוכנית	לפי סעיף 4.2.1 (ב)- מסמכים נלווים נדרשים לתכנית מפורטת	מסמכים נלווים רלוונטיים לעיצוב עירוני: נספח בינוי ופיתוח נספח תנועה תוך התייחסות לסביבה הקרובה.
מרחב ציבורי	<input type="checkbox"/>	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי המסומן בתשריט אזורי הייעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרת	הוראות ונספחים רלוונטיים: שימושים מותרים לפי סעיף 3.6.7 שטחי בניה לפני סעיף 5.4 תא שטח 101 א. בהוראות התכנית המוצעת סעיף 6.2 "תנאי להיתר בניה" אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח ואישור הולחצ"ף.
תחבורה	<input type="checkbox"/>	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה, קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אוור לספורט)	בכל שטח התוכנית: לפי המסומן בתשריט אזורי הייעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.	הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרת	לפי סעיף 3.6 : ס.ק. (א) שימושים מותרים עפ"י אזור הייעוד ס.ק. (ב) שטחי בניה בהוראות / המאושר ס.ק. (ג) תנאי להיתר יהא אישור נספח פיתוח תוך התייחסות לשטחים גובלים
	<input type="checkbox"/>	הוראות למרחב הציבורי - סעיף 3.8 - כלל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הנאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	נספח תחבורה	סעיף 3.8.7: יכולת לקבוע תקן חניה מופחת באישור הועדה המחוזית, תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חניה), התשמי"ג 1983 תוקנו ביוני 2016, כאשר התקנה שהסמיכה את הועדה המחוזית להקטין תקן	לאור זאת מומלץ לועדה המקומית לקבוע תקן חניה מוקטן של 8 מקומות חניה לכיס, רכב תפעולי ואוטובוסים, שכן בסמיכות למעגנת קיימים מקומות חניה ציבוריים.

	<p>חניה בוטלה. במקומה תוקנה תקנה 2(ב) המתירה למוסד התכנון להקטין את תקן החניה המזערי כאשר ראה שיש בכך כדי לענות על צרכי התחבורה באזור.</p>			
<p>התכנית אינה נכללת ברשימת השימור</p>	<p>ל"ר</p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>הוראות ונספחים רלוונטיים: תסקיר סביבה כחלק ממסמכי התכנית</p>	<p>יידרש אישור ולחויף כתנאי לאישור נדרש תסקיר סביבה עפ"י סעיפים 4.4.1, 4.4.2</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>הוראות ונספחים רלוונטיים: תסקיר סביבה כחלק ממסמכי התכנית ידרש אישור ולחויף כתנאי להפקדת התכנית</p>	<p>סעיף 4.5.1: בתכנית הכוללת אתר עירוני נקודתי יש לערוך בדיקה תכנונית מוקדמת</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור העירונית.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>ניקוז: תכנית בינוי מרבית מוצעת 3.08% מתבקש שהועדה המקומית תאשר פטור מנספח ניקוז בשל היות המעגנה קיימת ביוב: נערך נספח ביוב ומים כולל פתרונות טיפול בשפכים בסעיף 6.2 (2) מופיע תנאי להיתר בהתייחסות ל עמידה בתכנית אב ו/או הנחיות מרחביות.</p>	<p>סעיף 4.6.4 ניקוז תכנית פנויה מינימלית של 15% לתכנית מעל 25 ד' ו/או תחום פשט הצפה נדרש נספח ניקוז, ניתן לקבל פטור מהועדה. סעיף 4.6.5 ביוב יש להראות מתרון טיפול בשפכים תנאי להיתר עמידה בתכנית אב ו/או הנחיות מרחביות לטיפול בשפכים</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
			<p>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)</p>	
			<p>(ד) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>	

הוראות כלליות להכנת תוכניות

	סעיף				
זיקת הנאה למעבר ברכב	סעיף קטן (א) (19)	○	סעיף חוק	אפשרים לשימוש לפי סעיף 62א (ד)	מהות הסעיף
					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/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבולי, אדרי	052082519		12/6/18
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		12.6.2018

תן ברעם | 2017

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בוועדה המקומית בתנאים הבאים:

1. אישור הוועדה לפטור מתכנית ניקוז
 2. אישור הוועדה להקטנת תקן חניה
 3. תנאי להפקדה הינו השלמת הבחינה הסביבתית ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה, אגף חופים וים והולחוו"ף..
- בהתאם לכך מבוקש לתת הארכה של 3 חודשים נוספים מעבר לקבוע בחוק.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/06/2018
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 12/06/2018

בישיבתה מספר 18-0011 ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום וידון בשבוע הבא.

משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל ומיטל להבי

בישיבתה מספר 18-0013 ב' מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 9 - - '22-0004

מהלך הדיון:

מיכאל וינד : מציג את תוכנית המעגנה על פי מצגת.
אורית ברנדר : המעגנה מתוכננת לכ-300 כלי שייט. עומק המעגנה 3.5 מ' עבור כלי שייט בגודל בין 20-10 מ' אורך. אלה כלי שייט קטנים ובינוניים. מאחר ומשמישים את המעגנה הקיימת ולא מרחיבים אותה – גודל כלי השייט מותאם לקיים. קבלנו את הפרוגרמה מאגף הספנות ממשרד התחבורה.
ליאור שפירא : למה מיועדת המרינה
אורלי אראל : לוקחים מעגנה קיימת ומשמישים אותה והתב"ע הזו נועדה להשמיש אותה עבור עבור צורכי העיר.

רות מעוז : אדריכלית-תכנון את פארק רידינג ושאלתי איך שומרים על פארק רידינג וכל מה שהוא עושה לציבור המשתמשים ולהולכים ברגל שגם להם יש זכות להנות ממנו.
אורית ברנדר : קדמנו מדיניות והצגנו את ההתייחסות לנושא הפיתוח תוך כוונה להשאיר את אותו אופי פיתוח. בנוסף בתוכניות הגובלות שדה דב ורוקח אבן גבירול מתוכננים שטחי פארק מאוד גדולים כך שבראייה כוללת לאורך חזית הים יש שימושים מגוונים חלקם טבע וים ואחרים עם שימושים יותר אינטנסיביים. יש דרישה לשימושי מעגנה.
מתן קטן : בנוגע למעבר הרגלי יש שטח הירוק שזכות כביש היא מן חניה ומשאיר שטח צר מאוד להולכי רגל מה בנוגע לרצף הליכה מצפון לדרום ?
אורית : גם היום, בגלל תשתיות תחנת הכח רדינג, אין מקום להולכי רגל. התכנית מציעה הרחבת הגשר הקיים עבור הולכי רגל ורכבי אופניים.
מתן נחום : זכות המעבר להולכי רגל ורכבי אופניים זהו דבר שהועדה צריכה להתחשב במקום.
אורית : אנחנו מיטיבים את המצב הקיים והיא יאפשר מעבר להולכי הרגל. כניסת רכב תהיה רק עבור העלה והורדת נוסעים ומעבר לרכב חירום.
מתן נחום : מה בנוגע לעיצוב הנופי של הפארק כי היום יש משהו מאוד מוגדר.
אורית : יש מדיניות שהוצגה ואושרה בוועדה. המדיניות התייחסה לאופי הפיתוח וקבעה כי יש לשמור על אופי הפיתוח הקיים היום.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות.

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

להלן סקירת ההתנהלות והנושאים שטופלו במהלך של כשנה וחצי:

קידום התכנית:

בישיבתה מספר 18-0013 מיום 04/07/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית מעגנת רדינג והחליטה לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות. חוות הדעת ציינה כי השלמת הבחינה הסביבתית ואישורה על ידי המשרד להגנת הסביבה, אגף חופים וים והולחו"ף מהווים תנאים להפקדה. לשם השלמת הבחינה הסביבתית נתנה ארכה של 4 חודשים.

תיאומים עם המשרד להגנת הסביבה:

הבחינה הסביבתית הושלמה והוגשה למשרד להגנת הסביבה בתאריך 23.8.2018.
תגובת המשרד להגנת הסביבה, התעכבה בין היתר בגלל מינויים חסרים במשרד.
דיונים בוולחו"ף:
בתאריך 12.12.2018 הובאה התכנית לדיון בוועדה ממיינת של הולחו"ף והוחלט להביא את התכנית לדיון במליאת הולחו"ף בכפוף להשלמות הנספח הסביבתי.
סקר ערכי טבע:
בתאריך 23.12.2018 העביר המשרד להגנת הסביבה דרישה להשלמות, ביניהן דרישה להשלמת סקר ערכי טבע. הביצוע התעכב חודשים רבים בשל קשיים במתן אישורי צלילה וביטוחים ליועץ הסביבה.
בתאריך 2.7.2019 הוגש למשרד להגנ"ס נספח סביבתי לאחר ההשלמות המבוקשות.
אישור הולחו"ף:

התוכן	מס' החלטה
4564/מק/תא/507-0524777 - מעגנת רדינג	09/02/2022
דיון בהפקדה (4)	9 - - 0004-222

בתאריך 27.5.2020 הוצגה התכנית בפני מליאת הוולחויף והתקבל אישור להפקדת התכנית בכפוף לתיקונים אשר בוצעו.

תיאומים עם חברת חשמל:

במשך כל התקופה, פעל צוות התכנית להגעה להסכמות עם חברת חשמל אשר מפעילה את תחנת הכח רדינג ושואבת מים מבריכת הקירור. לאחר מספר דיונים והתכתבויות בין העירייה לחברת החשמל הגיע המהלך למבוי סתום עד לחוסר מענה כלל.

בתאריך 23.1.2020 התקיימה בחברת החשמל פגישה עם ראש חטיבת נכסים ולוגיסטיקה. בפגישה הודגשה חשיבות ודחיפות העברת המעגנה מבחינת האינטרס הציבורי והוסבר שניתן מענה לדרישות המקצועיות של החברה אשר נבדקו ע"י גורמים מקצועיים.

חברת חשמל הסבירה שהיא טרם סיימה את עבודת המטה בנושא.

מאחר וניתן מענה מלא לכל הדרישות המקצועיות שהעבירה חברת החשמל, ולאור הקושי בקבלת הסכמתם לקידום תכנית המעגנה, הוחלט להביא את התכנית להפקדה ללא קבלת אישור ח"י.

הלן עדכונים שנעשו בהתאם להנחיות הוולחויף:

פירוט יעודים/שימושים:

יעוד	שימוש	שטח - מ"ר - שטח כולל
מעגנה תחום יבשתי		
	מסחר	375
	ספורט וחינוך ימי, תפעול וניהול	1125
	מתקנים הנדסיים	210
סה"כ		1,500+210
מעגנה תחום ימי		
	שוברי גלים, רציפים, מזחים, מגדלור, מתקנים לייצור אנרגיה מתחדשת	

5. תחום יבשתי- מתייחס לקדמת ולעורף המעגנה כהגדרתם בתא/5000

6. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה בתכנית זו.

7. השטח המפורט עבור מתקנים הנדסיים הינו עבור תחנת גז קיימת אשר נבנתה מכח היתר מס' תא/רש"גז/5010.

פרוגרמת השימושים הורחבה

פרוגרמת שימושים מוצעת:

שימוש	תכליות
שצ"פ	פארק חופי, נופש ופנאי. נטיעות, פינות ישיבה, מתקני משחק וספורט ומצללות
חינוך וספורט ימי	מועדון שייט, כיתות לימוד, משרדים, שטחי אחסון, מלתחות
שוברי גלים	טיילת ציבורית, מגדלור, קיוסק, מתקנים לאנרגיה מתחדשת ע"פ הצורך, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים
רציפים	עגינת כלי שייט
תשתיות ייעודיות	מדרון הורדה - ממשח - במידת הצורך מערכות חשמל, ביוב, מים, תקשורת מנוף - במידת הצורך
אחסנה	מחסנים עבור צרכי המעגנה, כלי שיט שטחים לאחסנה פתוחה
מנהלה ותפעול	מנהלת המרינה

התוכן	מס' החלטה
מעגנת רדינג - 4564/מק/תא/507-0524777	09/02/2022
דיון בהפקדה (4)	9 - - '22-0004

מרפאה, משטרה- ע"פ הצורך	
תאי שירותים, מקלחות, תאי איחסון	
מסעדה, קיוסק, דוכנים זמניים לאירועים חד פעמיים, מתקני הצללה, מועדון צלילה, מועדוני שיט	שימושים מסחריים

* בשטח החופי: תותר הקמת מתקני משחק וספורט ומתקני הצללה.
** בשטח הימי: לפחות 20% מסך השטח ייועד לספורט וחינוך ימי.

תשתית ימית מוצעת:

- שיקום והגבהת מערך שוברי הגלים הקיים.
- הארכת שובר הגלים הצפוני שמטרתה הקטנת הכניסה לטובת השקטת מי המעגנה
- מערך של מזחים ורציפים צפים- עבור כ-300 כלי שיט.
- לפחות 20% מסך השטח הימי ייועד לפעילות ספורט וחינוך ימי.
- העמקת המעגנה עד לעומק מינימלי של כ-3.5 מטרים ביחס למפלס אפס ארצי.

מסקנות הדוח הסביבתי:

היבטים סביבתיים:

מעגנת רדינג לאחר שדרוגה המתוכנן כשירה לאפשר שימוש עירוני של ספורט, חינוך ימי ונופש בתנאי הסרת סיכונים ותוך שמירה על סדרת הכללים המוצעים בהוראות התכנית.

בהתאם למסקנות הנספח תבוצע בדיקת איכות מים של מי המעגנה בכל עת שרשות נחל הירקון תכריז על אי כשירות לשיט בגלל זיהום פוטנציאלי.

תנאים סביבתיים להגשת היתר הבנייה:

- הגשת מסמך סביבתי לשלב ההיתר, המתבסס על המסמך הסביבתי שהוגש לתכנית, לצורך קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה. המסמך הסביבתי יכלול את הנושאים הבאים:
- תיאור עבודות ההקמה, סילוק מסלע טבעי, פסולת בניין, עודפי עפר, הנחיות לשימור ערכי טבע ימיים ובכלל זה יתייחס לרצועת סלעי החוף מצפון למעגנה,
- הנחיות למניעת שפכי שמנים, דלקים, פסולת והרחפה העלולים לפגוע בערכי הטבע,
- תוצאות דיגום מי ים וסדימנט
- הצגת המתקנים הסביבתיים במעגנה.

תנאי לתחילת עבודות ההעמקה במעגנה יהיה אישור הגני"ס או הוועדה להיתרי הטלה, לפי העניין, לתכנית חפירה במעגנה הימית אשר תכלול אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות של עבודות החפירה ואישור פתרון להטמנת/הטלת הסדימנט המזוהם.

סיכונים

- תנאי להיתר הפעלה יהיה בדיקה ודווח לרשות להגנת הסביבה בעיריית ת"א יפו שיתייחסו להעדר סיכונים ורדיוסי סיכון חורגים מתחנת הכח רדינג אל מקבלי סיכון ציבוריים בשטח המעגנה ובכלל זה התייחסות למתקן ה-PRMS.
- לא יהיו מקורות הצתה קבועים ברדיוס של 50 מ' מפתח הצינור (הקיים) לשחרור יזום של גז.

גלישת ביוב

מנהלת המעגנה תמסד מול השפדן תקשורת קבועה לקבלת הודעות מקדימות על הזרמת שפכים מצינור השפדן הסמוך. פעילות ספורט ימי תאסר חצי יום טרם ההגלשה המתוכננת או באופן מיידי בעת הגלשה שלא תוכננה. הפעילות הספורטיבית במעגנה תחודש עפ"י ניטור מתאים בהתאם לקריטריוני משרד הבריאות לחופי רחצה.

קיימות:

בפיתוח ובבינוי ילקחו בחשבון עקרונות קיימות:

התוכן	מס' החלטה
507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 9 - - '22-0004

- הקטנת אי החום העירוני ע"י שימוש בחומרים בהירים, וחומרים ידידותיים
- שימוש בפנלים סולריים בשאיפה לספק חשמל הנדרש לתאורה וכד'
- אפשרות שימוש באנרגית גלים ו/או בטורבינות רוח קטנות
- הקמת מצללות באזורי מעבר ושהייה
- שימוש בחומרי בניה ידידותיים לסביבה
- שימוש באמצעים לחיסכון במים
- חומריים ידידותיים לטיפול בכלי שיט
- מתקן ייחודי למצברים וחומרי ניקוי ועוד.

נושאים אלו יקודמו בתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח- באישור הועדה המקומית והולחו"ף. תכנית זו תהווה תנאי להגשת היתר בנייה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשרר את החלטת הועדה המקומית להפקדת התכנית. החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

חו"ד נוספות:

מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון

מומלץ לאשרר את החלטת הועדה להפקדה ולהפקיד בפועל את התכנית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-20' מיום 08/07/2020 תיאור הדיון:

עתליה רזניק: מציגה את התוכנית ע"פ מצגת. תוכנית העיצוב והפיתוח תגיע לוולחוף. אודי כרמלי: אם רוצים להכניס ציוד למרינה מביאים רכב תפעולי בדיוק כמו שהמרינה בגורדון עובדת. זה הקו הסגול שהיא מציגה. זה לא על חשבון הריצה ורוכבי האופניים. יש שם דרך אבל פנימית של חב' החשמל. במרינה הרצליה יש מקום ליאכטות מאוד גדולות. הגשר של הולכי הרגל והאופניים התוכנית תרחיב אותו מלי פולישוק: הגשר לאורך הטיילת זה מה שקיים היום או מרחיבים אותו. אורית ברנד: יהיה צריך לשקם אותו ולא נוגע בחופים הצפוניים של ת"א. אסף הראל: בעצם אין לציבור אפשרות לשבת מול מים אודי כרמלי: החלק הצפוני המפותח זה מקום שאתה יכול לשבת ליד סירות? אסף הראל: האם אנחנו דואגים למוסד שבו אנחנו רוצים לשמור סירות קטנות כמו מפרשיות וכד' אורלי אראל: לא בתב"ע זו חב' אתרים. אודי כרמלי: המעגנה מותאמת ל60מ – כאן אי אפשר לעשות ליאכטות גדולות, כל החינוך הימי יהיו למטה בחלק הדרומי, כל אלה לא צריכים מים, בלילה הם עולים לקרקע הם לא עוגנים.

בישיבתה מספר 0011-20' מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את החלטת הועדה המקומית להפקדת התכנית. משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486' לחוק

להלן סקירת ההתנהלות והנושאים שטופלו במהלך השנה וחצי האחרונות:

קידום התכנית:

בישיבתה מספר 0011-20' מיום 08/07/2020 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית מעגנת רדינג והחליטה לאשרר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות. לאור הרצון להגיע להסכמות מול חח"י נמשך התיאום מולם לנושא שמירה על פעילות תחנת הכח רדינג והשאיבה מברכת הקירור עם

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022 9 - - '22-0004	מס' 507-0524777 תא/מק/4564 - מעגנת רדינג דיון בהפקדה (4)

הפעלת המעגנה. במסגרת תיאום זה, נדרש אישור משרד האנרגיה בתור הגורם המוסמך בתחומי החשמל כי אין צורך בשטח המעגנה להבטחת צרכי ייצור החשמל באתר רדינג. בהתאם לכך התקיים הליך תיאום מול משרד האנרגיה, חח"י ונתגז, ועודכנו מסמכי התכנית ככל הניתן בהתאם לבקשות הגורמים, למעט בקשות אשר סותרות את הנחיות תכנית המתאר תא/5000 ותמ"מ 5. מאחר ולאחר שנה של עבודה מאומצת לא התקבל אישור, הוחלט להמשיך בקידום התכנית ולאשרר את החלטת ההפקדה.

תאום מול המשרד להגנת הסביבה:

תכנית מעגנת רדינג הינה תכנית בסמכות ועדה מקומית אשר תוכננה בין השנים 2017 – 2021, עברה דיוני וולחוי"ף ונמצאת לקראת הפקדה בועדה המקומית. התכנית עוסקת בהשמת המעגנה הצמודה לתחנת הכח רדינג אשר שימשה את חברת החשמל כבריכת השקטת מי קירור. בהתאם, הבריכה הפנימית תמשיך ותשמש לצורך זה, כל עוד תחנת הכח רדינג פועלת במתכונתה הנוכחית ואינה נכללת בתחום הקו החול של התכנית שבנדון. תכנון השמשת מעגנת רדינג החל לאחר קידום תכנית מתאר שדה דב תא/4444 מס' 507-0403931 שכללה במקור מעגנה גדולה בת כאלף סירות על בסיס מעגנת רדינג הקיימת. עבור תכנית שדה דב שכללה בתחילה את שטח מעגנת רדינג נערך תסקיר השפעה על הסביבה מפורט ביותר על פי הנחיות שנתנו כדין ע"י הגנ"ס בתאריך 10/4/2016 ואושרו ע"י הועדה המחוזית. החקירות שהונחו בתסקיר כללו את שטח המעגנה הקיימת ושימשו כמידע רקע לתכנית השמשת המעגנה הקיימת.

בתחילת הליך התכנון של השמשת מעגנת רדינג הקיימת הוחלט, באישור המשרד להגנת הסביבה ויועצי הועדה המחוזית, להכין למעגנת רדינג מסמך סביבתי הקרוי חוות דעת ולא תסקיר, שכן באותה עת הצפי היה שהתסקיר שיוכן לתכנית תא/4444 יכלול את שטח המעגנה. החלטה זו התבססה על הוראת סעיף 3(ב) בתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג – 2003 (להלן: תקנות התסקירים) אולם, לקראת הפקדת תכנית שדה דב תא/4444 הוחלט מטעמים שונים לגרוע מהתכנית את החלק הימי, כולל שטח המעגנה, ולהסתפק באותו שלב בקידום ואישור החלק היבשתי, כך שלמעשה התסקיר שאושר לתכנית תא/4444 לא כלל את החלק הימי ובכללו את המעגנה.

לפיכך על פי תקנה 12(1) בתקנות התסקירים – קיימת חובה להכין תסקיר השפעה על הסביבה עבור תכנית המעגנה, שכן כאמור לעיל בסופו של יום תכנית תא/4444 לא כללה את שטח המעגנה ולא אושר לה תסקיר כדין.

מבדיקה שנעשתה מול הגורמים במשרד להגנת הסביבה עולה, שהגם שמבחינת המשימות והחקירות הסביבתיות המסמך הסביבתי למעגנת רדינג כלל את כל הנחוץ והמקובל בתסקירים ונערך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה, לא ניתן לראות במסמך זה תסקיר לתכנית המעגנה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

בהמשך להחלטת ההפקדה ובהתאם למפורט מעלה מתבקשת הועדה להחליט על הכנת תסקיר השפעה על הסביבה לתכנית תא/מק/4564 השמשת מעגנת רדינג כאשר המשרד להגנת הסביבה במחוז ת"א מתבקש לעדכן את ההנחיות שנתן להכנת המסמך הסביבתי ולקבעם כהנחיות לתסקיר.

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

התוכן	מס' החלטה
4557-0636886 תא/מק/מק - מרחב לוינסקי	09/02/2022
דיון נוסף	10 - - '22-0004

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מטרת התכנית: תכנית איחוד וחלוקה ועדכון אופי הבינוי בהמשך לתכנית תא\3277(2010).

רקע: תא\4557 מקודמת כתכנית איחוד וחלוקה כהמשך לתכנית תא\3277 משנת 2010 - "תכנית להתחדשות עירונית בסביבת התחנה המרכזית החדשה" ובהתאם לעקרונות התת"ל משנת 2017. מטרת תכנית זו לאפשר מימוש תכנית תקפה להתחדשות עירונית ותוספת מגורים בהמשך למרקם הוותיק של השכונה מצפון מחד ומאידך לחזק את המשך רצועת המע"ר בסמוך למרחב התחנה המרכזית מדרום לרחוב לוינסקי.

במקביל, מקודמים מספר מהלכים להקמת מסופי תחבורה נקודתיים בעיר, בשילוב צמצום טבעת הדרכים בסביבת התחנה המרכזית אשר יובילו להקטנת היקף והשפעת האוטובוסים בטווח המידי ושיפור המרחב העירוני.

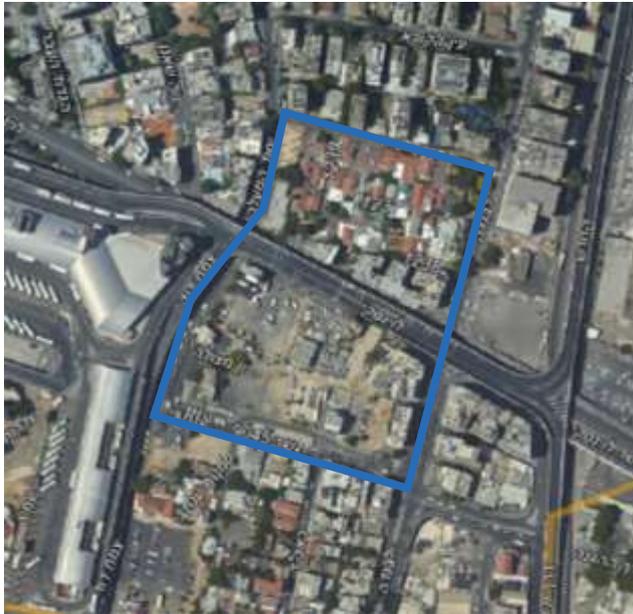
מיקום:

אזור: מרחב לוינסקי, נווה שאנן.

תאור גבולות: רח' ראשון לציון בצפון, רח' לבנדה במזרח, רח' צמח דוד במערב ורחוב ענתבי מדרום.

במרכז המרחב - רחוב לוינסקי

שטח התכנית: 33.309 ד



צוות התכנון:

עורך התכנית: אלונים גורביץ' אדריכלים בוני ערים

שמאות - גרשטיין וקראט

אדריכלות נוף - ליאור לוינגר

מהנדס תנועה - דגש הנדסת תנועה

מהנדס תשתיות - לבל

איכות סביבה - לשם שפר איכות סביבה

יעוץ חברתי - עמליה רימלט

אגרונום-דורון לנג

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו.

בעלות: פרטיים, עירייה, מדינה.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9 0 3 6		כל הגוש	1-11,13-29	
6 9 4 4	לא מוסדר		84-86,90-91,93,98-100,104-108,116,118-121,138,140,149-154	64-65,111-113,139
6 9 7	מוסדר			29

				7
18		ה ק ק	מוסדר	7 0 6 0
22,24,35-39	10-21,23,25-34,41	ה ק ק	מוסדר	9 0 3 5

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון נחלק לשני אזורים עיקריים:

המרחב הצפוני: הדופן הצפונית של רחוב לוינסקי כוללת רצועה צרה של בתי מגורים ומבני תעסוקה ותיקים (משרדים, מלאכה, אחסנה) שגובהם בין 3 ל-5 קומות, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע. במרכז המרחב בצפוני קיימת שכונה של כ-30 מבנים צמודי קרקע הבנויים על מרבית השטח.

המרחב הדרומי: מדרום לרח' לוינסקי קיים שטח שברובו אינו מבונה. בשטח זה קיימים מגרשי חניה ומס' מבנים בני 2-3 קומות. רחוב צמח דוד, המשיק לקירות הבטון הרציפים של מבנה התחנה המרכזית ולהמשכו של הוויאדוקט, כולל לאורכו חניונים לרכב ממונע מוניות שירות.

מצב תכנוני מאושר:

התכנית מקודמת בהתאם לסעיף 62א. לחוק התכנון והבנייה בהתאם לזכויות הבניה המאושרות בתא\3277. זאת מפני ששטחי הבנייה המאושרים כיום בתא\3277 גבוהים משטחי הבנייה המוגדרים בתכנית המתאר-תא/5000.

תכנית תא\3277: (אושרה למתן תוקף : 2010) עקרונות תכנון:

מצפון לרח' לוינסקי - מרחב צפוני -הקמת 4 מבני מגורים בני 9 קומות מעל 4 קומות מסד מסחריות- סה"כ 13 קומות . היקף המגורים – עד 250 יח"ד, סך השטחים המבונים מעל הקרקע - 41,740 מ"ר . מצפון למגורים מוצע שצ"פ שמתחתיו דרך תת קרקעית ציבורית בשטח כ-3 ד'.

מדרום לרח' לוינסקי-מרחב דרומי

הקמת שני מגדלי תעסוקה שגובהם 33 קומות מעל 4 קומות מסד למסחר ותעסוקה-סה"כ 37 קומות סך השטחים המבונים מעל הקרקע - 113,350 מ"ר

לאורך רח' לוינסקי - שצ"פ ששטחו 7.5 ד', מעליו הוויאדוקט כאשר רחוב לוינסקי עצמו מתפצל לשתי דפנות מבונות מעוגלות כשהרק"ל צמודה לאחת הזרועות ההיקפיות.

תא\3277 (2010)קבעה כי "הוועדה המקומית רשאית להתיר המרת של שטחי משרדים לשטחי מגורים בעשר הקומות העליונות של המגדלים ועד 160 יח"ד. בכפוף להוראות הבניה המפורטות בסעיף 13. " (הכוללות הוראות בניה לאישור הרשות לאיכה"ס)



התכנית לא כללה טבלת איזון והותירה עריכת איחוד וחלוקה לשלב עתידי. (הדמייה תכנית מאושרת תא/3277)

תת"ל 70 א' - הקו הסגול של הרק"ל (2017):
 תכנית זו קבעה את תוואי הרק"ל הסופי לאורך רח' לוינסקי והגדירה את מיקום התחנות.
 תוואי הרק"ל שאושר בתכנית זו שינה באופן מהותי את אופי הבינוי והצבת המבנים שאושרו בתכנית
 תא/3277 כמפורט בסעיף הבא (תוואי המסילה שהוערך בעת תכנון תא/3277 היה צפוי לעבור בסמוך לדופן
 המעוגלת של הבינוי ובפועל עובר ברחוב לוינסקי וחוצה את השצ"פ המתכונן)

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון

- ביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים - כולל טבלאות הקצאה. (סעיף 62א(א)1)
 - התאמת תכנית תא/3277 לתת"ל/70א- תוואי רק"ל הקו הסגול העדכני, תוך תכנון מרחב לוינסקי כחוליה עירונית איכותית ומחוברת.
- עקב החריגה בשטחי הבניה במצב המאושר מתכנית המתאר, טווח הגמישות שניתן לתכנית בסמכות וועדה מקומית בשטח זה הינו מצומצם וע"פ סעיף 62א לחוק. התכנית החדשה מציעה התאמת התכנית המאושרת לתוואי הרק"ל, התאמת אופי הבינוי ומיקום השטחים הפתוחים בצורה מיטבית ואיכותית, ללא הפחתת שטחי הבניה או היקף השטחים הפתוחים.

- בהתאם, תקבע התוכנית הוראות מחייבות לבינוי ועיצוב אדריכלי ליצירת מרחבי תכנון חדשים:
- קביעת קווי הבניין לקומת הקרקע, לקומות המסד ולמגדלים. סעיף 62א(א)4
 - עדכון הוראות לעריכת תכנית עיצוב אדריכלי, פיתוח נוף והנחיות סביבתיות. סעיף 62א(א)5
 - הגדרת הגובה המותר לבניה בהתאם להקלות בחוק. סעיף 62א(א)9
 - קביעת זיקות הנאה בין המגרשים בתחום התוכנית למטרת יצירת מערך של שטחים פתוחים למעבר הולכי רגל ולרווחת הציבור. 62א(א)19
 - הוספת שימוש במגרש המיועד לתעסוקה לשימוש לצרכי ציבור. סעיף 62א(א)20.

פירוט יעדים/שימושים:

מגורים מעל קומת מסחר ומלונאות, שטח מבונה לצרכי ציבור, בנייני תעסוקה מעל קומת מסחר, שטח ציבורי פתוח לרווחת התושבים ודרך משולבת לפיתוח נופי.
 לאורך רחוב לוינסקי- שדרה עירונית שכוללת מדרכות רחבות, חזיתות פעילות, ציר רק"ל ותנועת כלי רכב (בהתאם לתכנון הרק"ל).



שטחי בנייה [1] ומגבלות בנייה – מצב מוצע ומצב מאושר

מצב מוצע (תא/4557)	מאושר (תא/3277)	
<p>** המרת 18,000 מ"ר מתעסוקה למגורים ותוספת של 160 יח"ד³ המרת 3500 מ"ר מתעסוקה לשטח מבונה לצרכי ציבור. יתרת השטחים ללא שינוי</p>	מגורים ומלונאות	29,600 מ"ר *
	מסחר	250 יח"ד
	שטח מבונה לצרכי ציבור	7,440 מ"ר
	גובה מירבי	700 מ"ר
	ייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה (מע"ר)	13-קומות לעד 18 קומות
	תעסוקה	104710 מ"ר**
	מסחר	8969 מ"ר
	גובה מירבי	שינוי מ-37 קומות לעד 42 קומות
	סה"כ שטחי בנייה בתחום התכנית	151,419 מ"ר
	בתחום התכנית	

סה"כ שטחים בנויים-

29,600 מ"ר למגורים, 104,710 מ"ר לתעסוקה, 16,409 מ"ר למסחר, 700 מ"ר מבונה לצרכי ציבור.

*מתוך שטחי המגורים עד 4,250 מ"ר ישמשו למלונאות.

עקרונות ודברי הסבר נוספים- עיצוב:

תכנון רח' לוינסקי כרחוב עירוני רחב (כ30 מטר) ע"פ חתך הרחוב המתוכנן בת"ל 70. הרחוב בעל הזיתות מסחריות, רצועת הליכה רחבה שנועדה לאפשר תנועה אינטנסיבית של הולכי רגל בין תחנת רכבת ההגנה, התמח"ת, תחנות הקו הסגול ואזורי התעסוקה והמגורים שיפותחו במרחב כולו.

מרחב צפוני- דופן פעילה כלפי רחוב לוינסקי בעירוב שימושי תעסוקה ומגורים. בדופן רחוב לבנדה, דופן פעילה הכוללת עירוב שימושים של מגורים ומלונאות, מעל קומות מסחר ותעסוקה. בלב המרחב הצפוני מתוכנן שטח ציבורי פתוח לרווחת המשתמשים השונים לתרבות ופנאי הממשיך את מרקמה ההיסטורי של ש"ל נוה שאנן מצפון.

מרחב הדרומי- בדופן המזרחית, בניה מגדלית. בדופן המערבית לאורך רחוב לבנדה, מבנה לשימושי תעסוקה ותעשייה נקייה עד 10 קומות בסמוך למגדל מגורים ומלונאות. במרכז מרחב התכנון שטח ציבורי פתוח לרווחת המשתמשים השונים. תוך שמירה על מעבר חופשי ונגיש וחזוק ציר צפון ודרום בין השכונות נוה שאנן ושפירא.

בשני המרחבים הצפוני והדרומי ישולבו שטחי ציבור מבונים כפי שקובעת תכנית זו.



[1] שטחי הבנייה הינם שטח כולל, עיקרי ושירות, מעל הקרקע, לא כולל מרפסות

³ המרת שטחי משרדים לשטחי מגורים בעשר הקומות העליונות של המגדלים ועד 160 יח"ד ואת בהתאם לסמכות הועדה המקומית במסגרת התכנית המאושרת. אופן תחשיב היקף שטחי הבניה המומרים נעשה על בסיס הכפלה יח"ד המקסימליות המותרות בתכנית (160 יח"ד) בשטח ברוטו ממוצע בתכנית ובתנאי עמידה בהקצאות לצרכי ציבור.



תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרחב התכנון נגיש מאוד למערכת הסעת המונים בטווח אזור א' (350 מ') מתחנת רכבת ההגנה וכן מהתחנה המרכזית. בנוסף, מתוכנן ומאושר בלב מרחב התכנון מעבר הקו הסגול של הרק"ל. תקני החניה המקסימלים לתעסוקה עד 1:350, למגורים עד 1:0.5 למלונאות 0 ולמסחר עד 1:100 או התקן התקף בעת הוצאת היתר-הנמוך מביניהם, תקן החניה הסופי יבחן בתכנית העיצוב ויקבעו לעת הוצאת ההיתר. כמו כן תקני חניה לדרג גלגלי בהתאם לתקן הארצי. רח' לוינסקי ישא תנועת רק"ל זו סטרית וכן תנועת רכב (פרטי+תח"צ) חד סטרית לכיוון מזרח. התכנון מציע מענה לרציפי חניה למוניות שירות לאורך רח' ענבים וצמח דוד וכן חניית מוניות בתת הקרקע במשותף עם חניה תת קרקעית לרכב פרטי. בהיבט ההליכתי, מטרת התכנית היא לצמצם את תכסית הבינוי האינטנסיבית כפי שאושרה בתא\ 3277, לפתוח את צירי ההליכה צפון-דרום, תוך יצירת מרחב איכותי למעבר ושהייה ממושכת בעבור המשתמשים. תכנית זו מתואמת עם אגף התנועה ועם נת"ע בנוגע לתכנון הרק"ל העדכנית.

תושבים:

תכנית זו נדונה בועדה המצמצמת לשיתוף ציבור במאי 2018. המתווה שאושר כלל פגישות ותיאום עם מינהל קהילה, ועד השכונה והפעילים, מפגש עם בעלי הנכסים, מפגש יידוע תושבים המתגוררים בסמוך ומפגש עם תושבים המתגוררים במרחב התכנון בעלי מעמד קנייני בבירור. המרחב מורכב ממגוון אוכלוסיות חלקן תושבים ותיקים וחלקם מהגרי עבודה, באזור זה מקבץ מבני דת (בתי כנסת וכנסיות) בעלי חשיבות רבה לאוכלוסיות השונות המתגוררות בשכונה. במהלך השנה האחרונה נערכו שלושה מפגשים עם בעלי העניין השונים בשטח התכנון ליידוע בדבר התהליך הצפוי. עקב מורכבותו של הפרויקט נדרשת התארגנות יזמית ולא נקודתית על מנת להוציא אותו לפועל, כך גם עולה חשיבות אגוד וליווי של הדיירים ובעלי הנכסים בתהליך, לאור תהליכי החתמות בשטח וחוסר ודאות התושבים לגבי אופן התהליך, זכויות ושלביות ביצוע.

איכות סביבה:

הסוגיה הסביבתית המשמעותית הינה איכות האויר המושפעת מנוכחות אוטובוסים רבים באזור והן כלי רכב פרטיים. המקורות לזיהום אוויר – זיהום רקע בעיר, זיהום מכיוון נתיבי איילון, זיהום מויאדוקט האוטובוסים שמשמש גישה לאלפי אוטובוסים ביום, ועוד. נערך מודל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובליווי של הרשות לאיכות הסביבה וקיימות בעיריית ת"א-יפו. תוצאות המודל הגדירו את הגובה המינימלי למיקום שימושים רגישים (מגורים), בהתאם לתוצאות הבדיקה עודכן אופי הבינוי כך ששימושי המגורים יהיו מעל הגובה המותר (משתנה בין 31-37 מטר), כאשר בקומות הנמוכות ימוקמו שימושי מסחר, תעסוקה ושימושים שאינם רגישים. מגבלות אלו מתמירות תוך הנחת המשך פעילותה של פעילות האוטובוסים

והויאדוקט בסמוך למרחב התכנון. זאת על מנת ליצור ודאות ולאפשר מימוש בניה באופן מיידי ללא צורך בבדיקות נוספות.

ככל ויהיה שינוי בהקפי התנועה או איכות האוויר לעת תכנית העיצוב ניתן יהיה לשנות את מיקום השימושים הרגישים בהתאם לחו"ד סביבתית בתאום מול הרשות לאיכות הסביבה וקיימות לנושא זה.

הקצאות לצרכי ציבור:

אזור שכונת נווה שאנן בה ממוקם הפרויקט מאופיין באוכלוסיית מעבר ובמצב פיזי ירוד של חלק מהמבנים, של המרחב הציבורי ושל שרותי הציבור. באזור קיים מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים והיצע השטחים המיועדים למבני ציבור אינו נותן מענה מספק לאוכלוסייה הקיימת.

עם מימוש תכניות הבניה למגורים המתוכננות באזור ייווצר מחסור הן בשטחים פתוחים והן בשטחים למבני ציבור. בהתאם לכך, חשוב כי תכניות המקודמות בשכונה ירחיבו ויחזקו את מערך שטחי הציבור בשכונה, ויתנו מענה ציבורי איכותי עבור תוספת האוכלוסייה העתידה להתגורר במסגרת יחידות הדיור המוצעות בהן.

שטח ציבורי מבונה-

נערכה פרוגרמה לצורכי ציבור עבור האוכלוסייה העתידה להתגורר ב-160 יח"ד, בהנחה לגודל משק בית והרכב גילאים בדומה לצפון רובע 9 (2.5 נפשות למשק בית)

עפ"י הפרוגרמה נדרש שטח למבני ציבור של כ- 1.3 דונם. בהמרה לשטחי ציבור בנויים (כחלף הפקעה): כ- 3,500 מ"ר (במסגרת שטחי התעסוקה בתכנית). (זאת בהתאם לסעיף 62א(א)20 לחוק התכנון והבניה).

שטח זה ניתן בנוסף ל-700 מ"ר בנוי המאושרים כיום במתחם הצפוני.

תוספת יחידות דיור בתכנית במסגרת המרת שטחי תעסוקה תתאפשר בכפוף למתן מענה לצורכי הציבור כנדרש לעיל. לשטחי הציבור יוצמדו שטחי חוץ. היקף שטחי החוץ ומיקומם, מיקום ותכנון סופי של שטחי הציבור יקבע במסגרת תכנית העיצוב, בהתייחס לשימוש הציבורי הרצוי ולמגבלות איכות הסביבה.

יש להטמיע בהוראות התכנית הוראות להבטחת איכות שטחי הציבור הבנויים (מצורף), כולל אפשרות לגמישות בגובה הקומות על מנת לאפשר שימושים ייחודיים כגון אולם ספורט, בריכת שחייה, אולם הופעות וכדו'.

שטח ציבורי פתוח-

התכנית משנה יעוד בשטח של כ-3.5 דונם משטח ביעוד דרך לשטח ביעוד שרך משולבת המאפשרת פיתוח נופי ברצף מהשטח הציבורי הפתוח. שטחים אלו מאורגנים מחדש כשתי עתודות קרקע משמעותיות ואיכותיות לרווחת המשתמשים (סה"כ כ-10 ד')

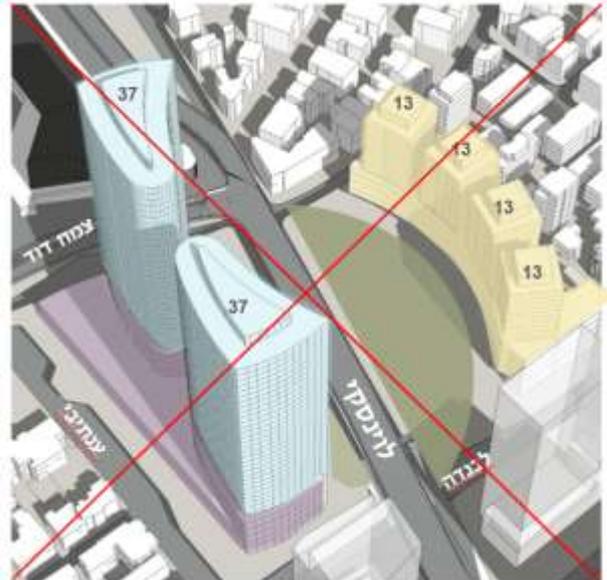
שלביות מימוש:

התכנית מתייחסת למרחב התכנון כמתחם אחד וחלוקה אחד להתחדשות, אך מאפשרת מימוש התכנית בשני שלבים צפוני ודרומי ביחס לרחוב לוינסקי, ככל ותכנית העיצוב תתייחס לכלל המרחב.

זמן ביצוע: ל"ר

הדמייה מצב מוצע (תא\4557)

הדמייה מצב מאושר (תא\3277)



מבא"ת ספטמבר 2007

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא 4557	שם התכנית מתחם לוינסקי	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	שרך התכנית עדו אלונים
אזהרות ושדות (מוועדה)			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגילה (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרישות			
שם חרישות (בה חלה התכנית)	סוג חרישות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך לתמוך את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> 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			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מספר התכנית	שם התכנית	מגיש התכנית	שרך התכנית
4557	מתחם לוינסקי	ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	עדו אלונים
סוג הוועדה	סוג חרישות	מוסד התכנון המוסמך לתמוך את התכנית ולאשרה	תאריך קבלת החלטת הוועדה
<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> בסמכות ועדה מקומית	
תאריך קבלת החלטת הוועדה	תאריך קבלת החלטת הוועדה	תאריך קבלת החלטת הוועדה	תאריך קבלת החלטת הוועדה

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחזור הסעיף
תוכנית בסטנדרט ועדה מקומית החלה בשיטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיל מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (14)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	מ62 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין וועדים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
+	סעיף קטן (א11)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשיטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (חוקלות)
+	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעבר... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
+	סעיף קטן (א20)	הוספת שימוש לצורכי ציבור במגרש המיועד לתעסוקה בתכנית שאישרה הוועדה המחוזית, ובלבד שלאחר הוספת השימוש כאמור, השטח הכולל המותר לבניית שנתר ביישד תעסוקה במגרש לא יפחת מ-70% מחשטת הכולל המותר לבנייה במגרש שיועד לתעסוקה לפי התכנית שאישרה הוועדה המחוזית, במסק או, "צורכי ציבור" – כהגדרתם במסק (3)...

תצהיר וחתמות			
בדקתי את סוגיית הסכמת של התכנית לטיל, ומצאתי כי התכנית היא בסטנדרט ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בסופו זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תמונה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		1.2.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תמונה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	2438976-9		21.1.2022

הערות:
גב אילנה טולמי – ראש עף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

016112021

חוו"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.
4. אישור סופי של תקנון התכנית על ידי מחלקת הרישוי.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - - '22-0004

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

מיקום:

- בצפון: רחוב 3817 (תוואי המסילה)
- במזרח: חלקות 29-26, 32-31, 38 בגוש 7283 גוש בהסדר
- בדרום: רחוב יפו
- במערב: רחוב הרצל

כתובות:

- דרך יפו: 17, 19, 21, 23, 25, 27, 27א, 29, 29א, 29ב, 31, 31א, 31ב, 33
- גת רימון: 2, 4, 6, 8, 10, 10א, 10ב, 12, 12א, 14, 14א, 16, 16א, 3, 5, 7, 9
- הרצל: 21, 23, 23א, 25

שטח התכנית: 6.156 דונם



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6925	לא מוסדר	חלק	23-25, 48-49, 199, 201, 203-207	21-22, 26, 123-124, 127, 135

מתכננים:

- אדריכל תכנית: משה צור אדריכלים בנוי ערים בע"מ
- מתכנן פיתוח ונוף: מאזא אדריכלות נוף
- יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים
- יועץ תנועה: אייל הנדסת כבישים ותנועה
- תשתיות וניקוז: ארז גלבע
- יועץ שימור: נאור מימר

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - - '22-0004

מגיש: וויי-בוקס גת רימון בע"מ, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו

יזם: וויי-בוקס גת רימון בע"מ

בעלות: וויי-בוקס גת רימון בע"מ, פרטיים על פי המפורט בטבלת בעלויות, עיריית תל אביב יפו, קק"ל, מדינת ישראל

מטרת התכנית:

1. תוספת זכויות בנייה לטובת שימושים עבור אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
 2. יצירת מגרש ציבורי בשימוש שצ"פ/שב"צ.
 3. שימור מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר.
- הכל בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 והנחיות מדיניות מרחב המסילה תא/9032.

המצב הקיים:

מצב השטח בפועל:

1. בחלקו המזרחי - בתאי שטח מוצעים A100, B100 ותא שטח A600 : קרקע פנויה ממבנים, אשר נהרסו לפני כחודש על פי תב"ע מאושרת.
2. בחלקו המערבי - בתאי שטח מוצעים A101, B101 101 ותא שטח B600 : מבנים קיימים בני 1-4 קומות, חלקם מבנים ארעיים וסככות. לאורך רחוב דרך יפו קיים מסחר לאורך הרחוב ומעליו שימוש מגורים ומשרדים. כל המבנים הקיימים מיועדים בתכנית המוצעת להריסה, למעט 2 מבנים לשימור על פי תכנית 2650ב' על רחוב הרצל : דרך יפו 17/ הרצל 25 ("בית פונרוב") והרצל 23 ("בית ברין").

מצב סטטוטורי קיים:



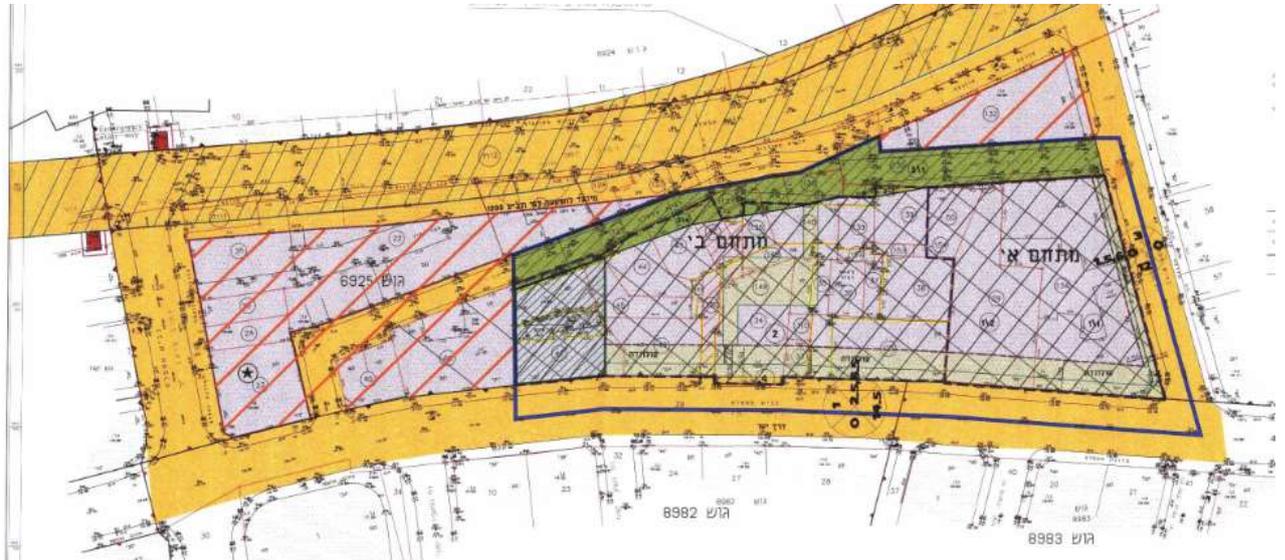
תשריט מצב קיים

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - - 0004-222ב'

בתאי שטח מוצעים A100, B100 ותא שטח A600:

תוכנית תקפה תא/3419 "מתחם ניבה"

תכנית תא/3419 "מתחם ניבה" קבעה מתחמי בניה: "מתחם א" (לא נכנס לגבול התכנית המוצעת) ו-"מתחם ב"; וקבעה שינוי ייעוד קרקע בשני המתחמים ל"מרכז עסקים ראשי" (מע"ר) ושטח פרטי פתוח. כמו כן התכנית קבעה את תחום חלק דרך גת רימון שבתחום התכנית כשטח ציבורי פתוח.



תשריט תכנית תא/3419

תכנית עיצוב מאושרת תא/תעא/3419 - תכנית עיצוב "מתחם ניבה":

בתאריך 05.08.2020 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה את תכנית העיצוב האדריכלית תעא/3419- מתחם ניבה- עבור מתחם א + ב.

תכנית העיצוב קבעה את אופן השתלבותם של השימושים, לרבות מסחר, תעסוקה, מגורים ושטח ציבורי בנוי.

התכנון כולל 4 קומות מסד בבנייה מרקמית המלווה את רחוב יפו בהתאם לגובה הבינוי במתחם א' לשמירה על בנייה מרקמית רציפה המאפיינת את הרחוב. מעל הבינוי המרקמי מתוכנן מגדל, בנסיגה של 8 מ' מדופן קומת המסד כלפי רחוב יפו, בגובה עד 26 קומות סה"כ (לא כולל קומות טכניות) ממפלס הרחוב, בהתאמה למדיניות מרחב המסילה תא/9032.

בקומת הקרקע תכנית העיצוב מציעה קולונדה על דופן רחוב יפו בהתאם לתכנית תא/3419 המאושרת, ויצירת שטח פתוח בזיקת הנאה בשטח של 770 מ"ר (מתוכם 420 מ"ר ביעוד שפ"פ). שטחים אלו ירשמו כזיקות הנאה לשימוש הציבור במסגרת היתר הבנייה.

יעודים: מרכז עסקים ראשי בשטח 2,412 מ"ר, שפ"פ בשטח 420 מ"ר, שצ"פ בשטח 696 מ"ר ודרך בשטח 41 מ"ר.

זכויות מותרות לפי תכנית תקפה תא/3419 ותכנית עיצוב מאושרת תעא/3419: 18,092 מ"ר שטח כולל מעל הקרקע- מתוכם, מגורים /מלונאות: 4,523 מ"ר, משרדים: 12,769 מ"ר, שטחים ציבוריים בנויים: 800 מ"ר.

בתאי שטח מוצעים A101, B101 ותא שטח B600 :

תוכנית תקפה: תא/1200

יעוד: שטח לתכנון בעתיד

תוכנית תא/ 2650 ב' לשימור מבנים בתל-אביב: הוכרזו לשימור שני מבנים קיימים - בית ברין (מבנה ברחוב הרצל 23, 23א') ובית פנורוב (מבנה בדרך יפו 17/הרצל 25).

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - - 0004-22

תכנית המתאר תא/5000:

- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 8 קומות עם בניה נקודתית חריגה מסביבתה, בכפוף למסמך מדיניות.
- רח"ק מירבי: 12.8
- טבלה 5.4 בהוראות תא/5000

<p>בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר יפיו מסמך מדיניות חנד 40 קומות.</p> <p>תכנית ישאנה תואמת את מסמך המדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם שיכלול גם את הבינוי מדרום לרח' אילת, בצומת עם רחוב אליפלט.</p>	ראו	ראו	ראו	תשריט אזורי הייעוד נספח עיצוב עירוני	רחוב אילת - בניה נקודתית חריגה מסביבתה לאורך רח' אילת
--	-----	-----	-----	--------------------------------------	---



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



נספח תחבורה מתוך תא/5000



מתחמי תכנון מתוך תא/5000

מדיניות קיימת:

תא/9032 (מדיניות מרחב המסילה)

התכנית ממוקמת בתחום מרחב המסילה ומתייחסת לעקרונות מסמך המדיניות אשר אושר בתאריך 18.11.2020

מסמך המדיניות קבע מרחבים משניים אשר ניתן לקדם בהם תכנית מפורטת במסגרת תכנית המתאר ובסמכות הועדה המקומית. תחום התכנית הינו במרחב משנה "ניבה-גת רימון".

עקרונות תכנון מרחב ניבה – גת רימון

1. תחום: בין הרחובות נחלת בנימין במזרח, הרצל במערב, רחוב יפו בדרום ופארק המסילה בצפון (ניתן יהיה להחריג מתחום תכנית את מתחם א' המוגדר בתכנית תא/3419).
2. ישמרו מעברים מזרח – מערב וצפון-דרום, ככול הניתן על בסיס מעברים הקיימים, ובתוספת מעברים נוספים.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - - 0004-222

3. בתחום זה תתאפשר הקמתם של עד שני מגדלים, בזיקה למע"ר רוטשילד הסמוך. תוספת שימוש מלונאות, בנוסף/במקום שימושי משרדים ייבחנו במסגרת התכנון המפורט, על ידי היחידה האסטרטגית ובכל מקרה השימוש המלונאי ייבחן במסגרת תכנית העיצוב.
4. תכנית שתקודם בתחום זה תבטל את הקולונדה על דופן רחוב יפו, אשר מוגדרת בתכנית התקפה, תא/3419.
5. הרחבת רחוב יפו, לטובת נטיעות והרחבת מדרכה, תבחן במסגרת תכנון מפורט.

מצב תכנוני מוצע:

- התוכנית מקודמת מכח תוכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למדיניות המסילה תא/9032. קביעת מגרשים ביעודים: עירוני מעורב, שפ"פ ושטחים פתוחים ומבנים למוסדות ציבור.
- א. התכנית קובעת 3 מגרשים:
- מגרש 100 מורכב מתאי שטח A100 בייעוד עירוני מעורב בו תתאפשר בנייה ותא שטח B100 בייעוד שפ"פ ללא בניה מעל ומתחת לקרקע.
 - מגרש 101 המורכב מתא שטח A101 בייעוד עירוני מעורב בו תתאפשר בנייה ותא שטח B101 בייעוד שפ"פ ללא בניה מעל ומתחת לקרקע. מגרש A101 כולל 2 מבנים לשימור שנקבעו בתכנית השימור תא/2650/ב
 - מגרש 600 – מגרש בייעוד ציבורי הנוצר מאיחוד שצ"פ קיים והקצאות קרקע מהמגרשים הפרטיים. המגרש כולל שני תאי שטח – A600 הקצאה של מגרש 100, B600 הקצאה של מגרש 101.
- ב. במגרשים 100 ו-101 בייעוד עירוני מעורב ושפ"פ:
- זכויות בנייה בהתאם לתכנית המתאר עד רח"ק 12.8 בכל מגרש.
 - שימושים מעורבים בהתאם לתמהיל תכנית המתאר: 75% תעסוקה ומשרדים, 25% מגורים בשילוב מסחר בקומת הקרקע. בנוסף ישולבו שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים.
 - בכל אחד מהמגרשים תתאפשר הקמת מבנה עם 4 קומות מסד מרקמיות ומגדל עד 40 קומות סה"כ. המגדלים ייבנו בנסיגה מרח' יפו בהתאם למדיניות מרחב המסילה.
 - הוראות התכנית ביחס למגרש 100 הן הוראות של תכנית מפורטת, היא כוללת איחוד וחלוקה ומכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה. הוראות התכנית ביחס למגרש 101 הן הוראות של תכנית מפורטת, ללא איחוד וחלוקה. תנאי למתן היתר בניה למגרש 101 הינו הכנת תכנית איחוד וחלוקה.
- ג. במגרש 600 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור:
- זכויות בניה בהתאם לתכנית תא/מק/צ' עד רח"ק 2.7
 - שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית תא/מק/צ' – חינוך, קהילה, תרבות וספורט, דת, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל וחירום עירוניים וכד'.
 - הבינוי כולל בניה מרקמית בגובה 4 קומות לשמירת אחידות הבניה המרקמית של המגדלים לאורך רחוב דרך יפו, ומעל גובה זה בנייה של עד 3 קומות נוספות בנסיגה מרחוב יפו בהתאם למדיניות מרחב המסילה.
 - 40% משטח המגרש יותר כשטח פתוח ללא גידור וללא בניה על קרקעית כחלף שטח שצ"פ קיים

טבלת זכויות והוראות בניה:

מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
			מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
				5890	17668		100A	תעסוקה	עירוני מעורב
	70			1802	4480		100A	מגורים	עירוני מעורב
				450	1120		100A	דיור מיוחד	עירוני מעורב
				380	1130		100A	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
40		70	16172		32920	2572	100A	<סך הכל>	עירוני מעורב
				4970	14903		101A	תעסוקה	עירוני מעורב
	60			1459	3840		101A	מגורים	עירוני מעורב
				365	960		101A	דיור מיוחד	עירוני מעורב
				290	873		101A	מבנים ומוסדות ציבור	עירוני מעורב
40		70	13875		27660	2161	101A	<סך הכל>	עירוני מעורב
7		50	8400	945	2835	1400	600A, 600B		שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

הערות לטבלה:

- א. תתאפשר המרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות לשיקול דעת הועדה המקומית לתכנון ובנייה במסגרת היתרי בניה.
- ב. שטחי השרות הסופיים יקבעו על פי הקבוע בתקנות החוק. ניתן להמיר לכל שימוש שטחים המופיעים בעמודה שטחים עיקריים לשטחי שרות בכל ייעוד כל עוד יישארו לפחות 25% שטחי שירות.
- ג. השטחים המופיעים בטבלה, בעמוד שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת, מהווים שטחים כוללים, עיקרי + שרות, כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות החוק.
- ד. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. ומהווים עד 25% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים. ניתן לנייד שטחים בשימוש מגורים לשימושים אחרים באותו מגרש.
- ה. קווי הבניין יהיו כמופיע בתשריט ונספח הבינוי.
- ו. ניתן יהיה לנייד שטחים לשימושים הציבוריים בין מגרשים 100 ו-101 לאחר קבלת חוות דעת מהדס העיר והיחידה האסטרטגית.
- ז. לא יותר ניוד זכויות המוגדרות כנת קרקעיות עיקריות או שרות אל מעל הקרקע.
- ח. יותרו עד 6 קומות מתחת לקרקע.
- ט. השימוש מבנים ומוסדות ציבור בטבלה מתייחס לשימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים.
- י. שטחים עבור מרפסות לשימוש מגורים ומלונאות יתווספו לשטחים הכוללים מעל הקרקע. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות למלונאות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - - '22-0004

שימושים:

במגרש 100 ו-101

לפי תמחיל תכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למדיניות תא/9032 (מדיניות מרחב המסילה):
בקומת הכניסה:

- יותרו שימושי מסחר, מבואות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, חצר פריקה וטעינה, חדרי אשפה.

בקומות הבניה המרקמית:

- יותרו שימושים מגוונים, בכלל זה תעסוקה, מגורים, מלונאות, מסחר בילוי ופנאי ושימושים ציבוריים.

- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

- לכיוון חזיתות הבנייה המרקמית לא יתאפשרו שימושי אחסנה, שימושים טכניים, או כל שימוש אחר שיצור חזית אטומה.

בקומות המגדל:

- תעסוקה, מסחר, ושימושים בעלי אופי ציבורי
- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

- שטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין.

- שטחים לרווחת ופנאי הדיירים/ משתמשים.

- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית.

שימוש בגגות:

- שימושים למשתמשים בבניין, בכלל זה בריכות שחייה, אזורי ישיבה, שהייה, בילוי, אוכל, אלמנטי הצללה והמערכות המינימליות המחויבות.

- כל הגגות החשופים יטופלו אדריכלית וכל המתקנים הטכניים יוסתרו.

- בכל מקרה מתקנים טכניים לא יבלטו מעבר למעקות הגגות.

במרתפים:

- חניה, אחסנה וכד' ובנוסף יותרו כל השימושים שמעל הקרקע למעט חדרי מלון ומגורים.

בבניינים לשימור:

- יותר מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי, תעסוקה ומלונאות.

- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.

במגרש 600

- שימושים ציבוריים בנויים בהתאם לתכנית תא/מק/צ' וכן שטחים פתוחים

- בקומות הקרקע יותרו שימושי מסחר עד 5% מזכויות הבנייה

- במרתפים יותרו שטחי חניה, אחסנה ושימושים ציבוריים.

קומות וגבהים:

במגרשים 100 ו-101:

מספר הקומות המרבי יהיה עד 40 קומות: 4 קומות בבניה המרקמית ו- 36 קומות במגדלים כולל קומות טכניות.

- גובה בניה המרקמית יהיה עד 21 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג

- גובה המגדל לא יעלה על 162 מטר ממפלס הכניסה הקובעת. בכפוף למגבלות תעופה. המגדלים יבנו בנסיגה של 8 מטר מקו הבניין הקדמי לאורך דרך יפו, על מנת לשמור על גובה בניה מרקמית לאורך הרחוב.

- גובה קומת הכניסה עד 6.5 מטר ברוטו. תא/5000 קובעת גובה קומת קרקע עד 6 מ'. חריגה זו היא על דעת צוות התכנון העירוני ולהחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר חריגה מהוראת בינוי זו.

- גובה קומות בבניה המרקמית יהיה עד 4.5 מטר ברוטו

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - 0004-222'

- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטר ברוטו
- גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.6 מטר ברוטו
- גובה קומות הטכניות יהיה לפי המינימום הדרוש ולא יותר מ 10 מטר. ניתן לאשר חלוקה של קומה טכנית למפלסי ביניים לצורך התקנת מתקנים טכניים. חלוקת הקומה הטכנית למיפלסים לא תיצור קומה נוספת.
- תתאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, ובכללן הקומות הציבוריות אשר תיבחן במסגרת תכנית העיצוב, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה מגובה הבניה המרקמית המירבית ובגובה המגדל המירבי.
- גובה 2 קומות העליונות של המרתף יתוכנן כך שיאפשר בעתיד תכנון שטחים עיקריים ולא יהיה נמוך מ 3.5 מטר ברוטו. הגובה הסופי של קומות המרתף, לרבות שתי הקומות העליונות ייקבע בתכנית העיצוב.

בתא שטח 600 (מבנה ציבור) :

- מספר הקומות המרבי יהיה עד 7 קומות: 4 קומות בבניה המרקמית ו- 3 קומות בנסיגה כולל קומות טכניות, גובה הקומות לא יעלה על הגבהים הבאים :
- גובה קומת הכניסה עד 6.5 מטר ברוטו
- גובה קומות בבניה המרקמית יהיה עד 4.5 מטר ברוטו
- גובה קומה טיפוסית עד 3.8 מטר ברוטו
- תתאפשר גמישות בגובה הקומות הרשום לעיל, אשר תיבחן במסגרת תכנית העיצוב לאור השימושים בשטחם אלה, וזאת בלבד שלא תתאפשר חריגה מגובה הבניה המרקמית המירבית.

תכסית בינוי :

- תכסית קומות המגדל (קונטור חיצוני של הקומה ברוטו, כולל מרפסות, פירים, בליטות וכדומה) : עד 1200 מ"ר לקומה.
- תכסית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובליטות) במגרשים 100 ו- 101 : עד 70%*.
- *תא/5000 קובעת באזור הייעוד תכסית עד 60%, חריגה מהוראת בינוי זו נובעת מאופי הבנייה מלוות הרחוב והשטחים הפתוחים והציבוריים והיא בהמלצת צוות התכנון העירוני. להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה לאשר חריגה מהוראת בינוי זו.
- תכסית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובליטות) במגרש 600 : עד 50%
- תכסית הבנייה בתת הקרקע לכל מגרש תהיה עד 85%.

קווי בניין :

בהתאם למדיניות מרחב המסילה קווי הבניין ייצרו בנוי מרקמי מלווה רחוב, בהתייחסות לקווי הרחובות הקיימים ולקווי הבניין של המבנים לשימור.

א. לכיוון דרום רחוב יפו לכל המבנים :

- קו בניין לבנייה המרקמית בכלל זה קומת הקרקע יהיה 2.5 מטר. כך תתאפשר הרחבת מדרכות לאורך רחוב יפו
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) יהיה 10.5 מטרים

ב. לכיוון צפון- פארק המסילה :

- במגרש 100
- קו בניין לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) 3 מטר לשפ"פ
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) : 0 לשפ"פ
- במגרש 600
- קו בניין 4.5 מטרים
- במגרש 101
- קו בניין לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) 4.5 מטרים
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) 0 מטר

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - - '22-0004

ג. לכיוון מזרח ומערב:

- במגרש 100
- קו בניין מזרחי לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה) - 0. קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) 3 מטר
- קו בניין מערבי - 4.5 מטרים
- במגרש 600
- קו בניין מזרחי - 4 מטרים
- קו בניין מערבי - 0 מטרים
- במגרש 101
- קו בניין מזרחי במגרש 101 - 0 מטרים
- קו בניין מערבי במגרש 101 - 6 מטרים מהמבנים לשימור לבניה המרקמית (כולל קומת כניסה).
- קו בניין עילי (מעל הבניה המרקמית) 0 מטר מהמבנים לשימור.
- ד. קווי בניין למבנים לשימור יהיו על פי הקונטור הקיים, בהתאם לתיק התיעוד, בהתאם לחוות דעת מחלקת השימור ולאישור במסגרת תכנית עיצוב.
- ה. קווי בניין למרתפים יהיו עד גבול תא השטח ולפחות עד 85% תכסית המגרש. לא יותרו מרתפים בתאי שטח ביעוד ש"פ במגרש 100 ו-101

מגורים:

תמהיל

- שטח יחידות דיור ממוצע יהיה כ 80 מ"ר עיקרי. לפחות 15% דירות קטנות מאוד 35-50 מ"ר עיקרי.
- התמהיל וגודל יח"ד יקבע סופית בשלב תוכנית העיצוב.
- במידה והתאפשר על פי ההוראות, ההנחיות ותקנות פיקוד העורף, פתרונות המיגון שינתנו לדירות יהיו מרחבים מוגנים קומתיים לא יותר מרחב מוגן דירתי בקומות הטיפוסיות, אלה באישור מהנדס העיר במסגרת תוכנית העיצוב.
- לא יותר איחוד דירות.

דירות למגורים בהישג יד שיוקצו להשכרה:

- 5% מהשטחים הסחירים במגרשים 100 ו 101 יהיו דירות בהישג יד
- תמהיל יחידות הדיור בהישג יד ישקף ככל הניתן את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר.

מלונאות:

- התכנית כוללת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה לשטחי מלונאות באישור הועדה המקומית במסגרת היתר בנייה ובהתאם לחו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
- השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישור לפני הוצאת היתר בנייה.
- ככל שייקבע שימוש מלונאי, תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, בלשכת רשם המקרקעין לבעלות אחודה על כל שטחי המלון למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון.
- היקף השטחים, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב בכפוף לסעיף א לעיל.

מסחר:

- א. שטח המסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ-200 מ"ר בכל בניין במגרשים 100 ו-101. שטח המסחר ואורך חזית מסחרית ייקבע סופית במסגרת תוכנית העיצוב.
- ב. המסחר יהיה רציף ככל האפשר
- ג. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך החנות, לטובת המשך הפעילות בקומה התחתונה.
- ד. לכל השטח המסחרי יינתנו פתרונות של פיר לארובה לטובת הקמה של בתי אוכל

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - - '22-0004

ה. בכל מגרש יוקצה שטח להצבת דחסן לקרטונים ואזור למחזור בקבוקים וכדומה.

ו. השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור.

ז. קומות הקרקע יהיו בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעל אופי ציבורי, יפנו חזית קדמית מסחרית לרחוב יפו ולפארק המסילה, ולרחוב הרצל, כל זאת לפחות 70% מחזית כל מבנן (כולל מבואות לכל השימושים) וזאת במטרה ליצירת חזית רחוב פעילה. (המבנים לשימור לא יכללו בחישוב 70%).

ח. רוחב יחידה מסחרית יהיה עד כ- 10 מ' ולא יתאפשר איחוד יחידות, זאת כדי לשמור על פעילות מסחרית מגוונת לאורך הרחובות. גובה קומת הקרקע יהיה עד 6 מטר ויקבע בתכנון מפורט בהתאמה למיקום הבניין ולחזיתות המסחריות הסמוכות לו, (לא כולל במבנים לשימור)

ט. תתאפשר הקמת קומת ביניים בקומה המסחרית בהתאם לתקנות החוק, במסגרת השטחים המותרים. קומה ביניים לא תחשב במניין הקומות.

פיתוח המרחב הציבורי:

- א. מעברים להולכי רגל:
המעברים הקיימים להולכי רגל במרחב יישמרו כך שבמקום המעבר הקיים בין רחוב גת רימון לפארק המסילה תכנית זו מציעה 2 מעברים:
- מעבר אחד מרחוב יפו לבין פארק המסילה במגרש 100 ובתא שטח 600 ברוחב לפחות ברוחב 8.5 מטר
 - מעבר נוסף במגרש 101 בין המגדל החדש לבין המבנים לשימור ברוחב של 6 מטר.
- ב. פארק המסילה:
בכל הדפנות הפונות למרחב המסילה בכל המבנים בתחום התכנית ישמרו מעברים חופשיים לציבור, כמו כן בינוי המבנים, פיתוח השטח שימושים בקומת הכניסה של המבנים וכניסות למבנים יתייחסו לחזית הפארק.
ממשק עם פארק המסילה- התכנית מציגה הפרש מפלסים מתון בחיבור עם הפארק כפי שתואם עם נת"ע
- ג. כיכר:
תכנית זו מציע כיכר ברחוב הרצל בין פארק המסילה עד למבנה לשימור (תא שטח 101B ביעוד שפ"פ)
- ד. הרחבת מדרכות:
קו הבניין לכיוון רח' יפו יאפשר פיתוח המרחב להולכי הרגל במקטע רחוב זה.
- ה. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.
- ו. תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל השטח הלא מבונה בתחום כל התכנית לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
- ז. יינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.

הקצאות לצרכי ציבור:

- א. בהתאם למדיניות מרחב המסילה תא/9032 נדרשת הקצאה של לפחות 30% משטח הקרקע לצרכי ציבור במסגרת איחוד וחלוקה שיירשם על שם עיריית תל אביב-יפו. ניתן להחליף את הקצאה לשטחי ציבור (קרקע) בשטחים ציבוריים בנויים לשיקול דעת הוועדה המקומית. שטחים ציבוריים בנויים לא ימוקמו במבנים לשימור.
- תכנית זו מציעה הקצאת מגרש 600 ליעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור בו יבנה מבנה ציבור לפי זכויות התואמות את תכנית צ' בתכנית עד 50% ועל פי הוראות הבינוי המפורטות בתכנית. שטח המגרש הציבורי הינו 1400 מ"ר ונוצר מאיחוד שצ"פ קיים, והקצאות קרקע מהמגרשים הפרטיים. לפחות 50% משטח המגרש ישמש לשטחים פתוחים, כשטח השצ"פ במצב הקיים. כך

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - - 0004-222

- מתאפשרת הקמתו של מגרש ציבורי רגולרי עליו ניתן להקים מבנה ציבור ולשמור על השטחים הפתוחים. ותאפשר הקמת מבנה הציבורי על כל אחד משטחי הקצאות המגרשים הפרטיים.
- ב. בנוסף וכדי להשלים את השטח הנדרש להקצאה לשטחי ציבור, התכנית קובעת שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים במגרשים הסחירים, מתוך הרח"ק המותר בכל בניין, בשטח של 1510 מ"ר ברוטו במגרש 100 ו-1163 מ"ר ברוטו במגרש 101. סה"כ 2673 מ"ר ברוטו.
- השטחים הציבוריים הבנויים נקבעו על פי פרוגרמה לשטחי ציבור על ידי היחידה לתכנון אסטראטיגי ובהתאם לתכנית תא/5000.
- השטחים הבנויים לצרכי ציבור ימוקמו בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. הכניסה אליהם תהיה נפרדת ככל הניתן ומיקומם הסופי יקבע במסגרת התכנית העיצוב בכפוף למדיניות העירונית ולהוראות אגף מבני ציבור לשטחים ציבוריים בנויים.
- ג. הקצעת שפי"פ ללא בנייה מעל ומתחת לקרקע בשטח 566 מ"ר ומעברים פתוחים בייעוד העירוני מעורב בשטח של כ-974 מ"ר, כולם עם זיקות הנאה שתירשם כדן. בשטח זיקות הנאה יתאפשר מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.

איחוד וחלוקה:

- א. תחום איחוד וחלוקה בתכנית זו כולל את מגרש 100 ותא שטח A 600, כמסומן בתשריט. האיחוד והחלוקה מחדש יבוצעו על פי לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, וירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.
- ב. תנאי למתן היתר בניה למגרש 101 יהיה הכנת תכנית וחלוקה למגרש 101 ותא שטח B600.

תועלת ציבורית:

- התועלת הציבורית שנקבעה הינה שילוב דיור בהישג יד.
- בנוסף התכנית מוסיפה דיור בהישג יד מעבר לתועלת הציבורית כך שסך הדיור בהישג יד יהיה בהיקף של 5% מהשטחים הסחירים במגרשים 100 ו 101.
- היקף הדיור להישג יד המפורט בתכנית משקף הן את התועלות הציבוריות והן את שטחי הדיור בהישג יד הנוספים כאמור לעיל.

מבנים לשימור:

- א. בשטח מגרש 101 קיימים 2 בניינים המיועדים לשימור. שנקבעו בתכנית תא/2650 ב.
- כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בינוי הקשור עם הבניינים המוגדרים לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד מלא, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.
 - הוראות התוכנית תא/2650 ב' כולל נספח ג יחולו על כל המבנים לשימור בתחום התוכנית, למעט פרק ד'
 - כל התמריצים והזכויות שלא נוצלו בגין תכניות קודמות ימחקו מכל המבנים לשימור בתחום התוכנית. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין לפי תקנה 27.
 - לא תותר תוספת בניה על המבנים מעבר למבנה המקורי בהתאם לתיק התיעוד.
 - הריסת תוספות מאוחרות על פי תיק תיעוד מלא ובתיאום עם מחלקת שימור.
 - ביצוע שימור של 2 המבנים בפועל, באישור מחלקת שימור, יהווה תנאי לאכלוס המגדל במגרש 101

ב. אחזקת המבנים לשימור:

- כל פעולה חיצונית הנדרשת לאחזקתם של המבנים לשימור תעשה בהתאם לתיק התיעוד המלא להיתר בניה הכולל הנחיות שימור ולתוכנית זו, בהתייחס לכל פרטי הפעולה כולל חומרי גמר, פרטי נגרות ומסגרות, פרטי בניין, גדר, גינות, ניקוז, חנייה, התרת מתקנים על גג הבניין וכולי.
- לעניין זה תירשם הערת אזהרה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בלשכת רשם המקרקעין, שתיוחד למגרש 101.
- תחול חובת שיפוץ ואחזקה על פי חוק עזר עירוני

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - 0004-222 ב'

- מהנדס העיר או מי מטעמו יהיה רשאי להורות על ידי משלוח הודעה בכתב לבעל הנכס, לבצע פעולות אחזקה במבנים לשימור תוך תקופה שתקבע ובכלל זה העבודות שיידרשו לשם אחזקה של מבנה לשימור יכלל את כל הפעולות כפי שמופיעות בתוכנית תא/2650/ב' נספח ג סעיף 2.2

ג. לפחות 50% מהאבן הכורכרית במבנה המיועד להריסה בכתובת גת רימון 10 תישמר בעת ביצוע ההריסה ותשולב בבינוי או בפתוח של התכנון החדש. אופן השילוב יקבע בתכנית העיצוב.

תנועה וחניה:

בהתאם למדיניות תכנון התנועה והחניה במרחב המסילה מוטה מערכת תחבורה להסעת המונים, וזאת לפי הוראות תכנית מתאר תא/5000

פתרון תנועה בתכנית:

1. הגישה לחניון התת קרקעית ל-3 תאי השטח תהיה מרמפה בתא שטח 100 מרחוב יפו. תירשם זיקת הנאה למעבר תת קרקעי לרכב בין מגרש 100 למגרש 600, ובין מגרש 600 למגרש 101.
2. פריקה וטעינה ופינוי אשפה תוסדר בקומת הקרקע במגרש 100 ו 101 ומגרש 600.

מקומות חניה:

א. התכנית מציעה תקני חניה מופחתים. תקני החנייה הם מקסימליים ויעמדו על 1:350 חניות למ"ר תעסוקה, 1:0.5 חניות ליח"ד בשטחי המגורים, 1:15 (מ"ח לחדרי מלון) בשטחי המלונאות, או על פי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. יתר השימושים יהיו על פי התקן התקף בעת היתר בניה.

ב. החניונים ינוהלו כחניון ציבורי בבעלות פרטית ולא תותר הצמדה של החניות, למעט לדירות המגורים ולשטחים הציבוריים הבנויים. חניות למלונאות במידה ותיקבע יוקצו במסגרת בתכנית העיצוב.

ד. תותר תוספת מקומות חניה מעבר לתקן עבור רכב שיתופי בהתאם להנחיות עיריית תל אביב, במסגרת תכנית העיצוב.

ה. תותר התקנת מתקני חנייה תת קרקעיים

ו. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, סידור מקומות החניה לאופניים תתבצע על פי ההנחיות המרחביות המעודכנות

ז. כניסות מרחוב יפו יתאפשרו בכניסה ויציאה ימינה בלבד, בכפוף למגבלות הנת"צ ברחוב.

ט. פריקה וטעינה ופינוי אשפה תוסדר בקומת הקרקע במגרשים 100 ו 101 ו-600 ותקבע באופן סופי בתכנית העיצוב.

י. נדרש לתכנן חניות עם עמדות טעינה לרכב חשמלי. כמות העמדות תקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

יא. קומות המרתף העליונות יתוכננו כך שיאפשרו שימוש עתידי לשימושים עיקריים, על ידי ביטול חניות והסבתם לשימושים עיקריים, במסגרת תכנית העיצוב ובאישור המשרד להגנת הסביבה (בנושא שימושים עיקריים בתת הקרקע)

יב. תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החניות המשמשות את השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים במגרשים 100 ו-101, לבין החניות המשמשות את יתר השימושים.

יג. מיקום מקומות החנייה עבור השימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יהיה במפלס החנייה העליון לשימוש חניה, בסמוך לגרעין הבניין, כך שתתאפשר גישה נוחה לשטח הציבורי.

יד. תשמר זיקת הנאה לטובת כניסת רכבים למתחם א' (לפי תכנית תא/ 3419 במידה ותהיה הריסה ובניה מחדש במתחם א').

טו. תקן החניה למגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומסדות ציבור יהיה לפי תכנית תא/מק/צ'. תקן החניה לשימושים הציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה:

א. תקינה לבנייה ירוקה:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות ושאיפה לרמת platinum, ו בדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ב. תקינה ליעילות אנרגטית:

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי ממוצע B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - - '22-0004

שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. ניהול מים:

חסכון במים שפירים יעשה על ידי מאגר מים ייעודי לאיסוף מי מזגנים לצורכי השקיית השטחים הפתוחים החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281 יוסף מתקן מינרליזציה / דיזון כנדרש.

ד. סקר אנרגיה:

בהמשך לסקר אנרגיה המצורף לתכנית, ייושמו מסקנות הסקר אשר בחנו היתכנות ליישום אלמנטים לחיסכון וייצור אנרגיה להלן:

- תכנון חזיתות בהיבטים פאסיביים סולאריים ושילוב מערכות אלקטרו מכאניות לחיסכון מירבי.
- בהתאם להנחיית העירייה להיקף ייצור מינימלי של אנרגיה ממקורות מתחדשים, חושב פוטנציאל ייצור אנרגיה פוטו וולטאית בתחום התוכנית עבור המגדל במתחם ב'. לפי מסקנות הסקר, יש לשלב בתוכנית של מגדל זה אמצעי ייצור של אנרגיה מתחדשת בהספק שנתי שלא יפחת מ 195,495 קוט"ש/שנה שמהווה 50% מפוטנציאל ייצור האנרגיה המחושב.
- עבור המגדל במגרש 101 פוטנציאל ייצור אנרגיה פוטו וולטאית יחושב לשלב תוכנית העיצוב ויישמו אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בתחום התוכנית לפי הנחיות העירייה.
- יש לרכז מערכות טכניות על הגג בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן לשם מיקסום האפשרות להתקנת מערכות פוטו-וולטאיות ו/או תרמו סולריות. יש להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.
- במבנים בהם קיימות קומות מגורים, יש לעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (תברואה) צש"ף-2019 פרק י"א: "מערכות לחימום מים והפקת אנרגיה".
- בחינת נושא התקדמות לו"ז הספקת הגז בשלב תכנוני מפורט יותר לצורך בדיקת רלוונטיות ליישום הכנה למערכות גז, בהיבט סימון מיקום עתידי של כל המערכות הנחוצות ליישום המערכת מתוך ראייה של כדאיות כלכלית לזים.
- יבוצע סקר אנרגיה בשלב תוכנית העיצוב ע"פ דרישות העירייה ויוגש לאישור עבור כל מבנה בנפרד.

ה. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין:

- 1. תנאי לאיכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין.
- 2. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.

ו. סינוור

בעיצוב מעטפת המבנים ישולבו האמצעים הבאים למיתון פוטנציאל הסינוור וצמצום תופעת אי החום העירוני:

- הקטנת שטח הזיגוג באמצעות הוספת אלמנטים אטומים.
- הוספת מרפסות ואלמנטים להצללה.
- בחירת זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (בהתאם להנחיות המרחביות)

ז. זיהום קרקע

ביצוע בדיקת גז קרקע אקטיבי ודיגומי קרקע במיקומים המוצעים יבוצעו על פי אישור המשרד להגנת הסביבה ובוצעו טרם הריסת מבנים. לאחר הריסת המבנים באתר ופינוי פסולת הבניין וככל שתדרש על ידי המשרד להגנת הסביבה, תבוצע השלמה של סקר הקרקע בשאר חלקי האתר וביצוע מיגון נגד גזי קרקע, ככל שידרש, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה.

ח. אקוסטיקה

חו"ד אקוסטית תתייחס למערכות מכניות בבניין, מיגון דירתית לרעש תחבורה, השפעת מבני ציבור ותעסוקה על המגורים, מסחר, בריכת שחייה ככל שתוכנן, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.

ט. קרינה

נדרש מרחק הפרדה מחדר טרפו של 10 מ' מאזורי שהייה ממושכת. יש לבצע סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.

י. מניעת מטרדי רעש ואבק באתר הבנייה

יש לעמוד בהנחיות העירייה למניעת מטרדי אבק ורעש במהלך עבודות ההריסה והבנייה כולל התייחסות לכלי צמ"ה כמפורט בחוות הדעת הסביבתית.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - 0004-222'

עצים:

א. עצים לשימור:

- על העצים הבוגרים בתשריט בסימון של עץ לשימור תחול המדיניות העירונית בנושא עצים של עיריית תל אביב. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
- ב. הנחיות לעצים חדשים:
1. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, מתוך רשימת הפרטים המאושרים על ידי משרד אדריכל העיר.
 2. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
 3. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
 4. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
 - בתחום ה תוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.
 - יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט ושימוש בעצים כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.
 - עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום ה תוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום ה תוכנית לא יפחת מ-10 - 4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גובה הזרוע הראשונה מהקרקע בנוף עץ הרחוב הקבוע בסביבת ריצופים קשים יהיה 4.5 מ' לפחות.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 לי לפחות.
 - נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).
 - מיני העצים שיינטעו בתחום ה תוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.
 - העצים שיינטעו 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
5. בעת הכנת תוכנית עיצוב יש להראות את אחוז הצל מהעץ הקיים והעצים המתוכננים.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

- א. תנאי להיתר בנייה למגרש 100 הינו עדכון תכנית העיצוב המאושרת ע"י מהנדס העיר לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מעודכנת.
 - ב. תנאי להיתר בנייה למגרש 600 הינו אישור מהנדס העיר לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח במגרש 600.
 - ג. תנאי להיתר בנייה למגרש 101 הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית איחוד וחלוקה ולתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח במגרש 101 אשר תאושר לאחר אישור מחלקת השימור לתיקי תיעוד מלאים למבנים לשימור במגרש.
- תוכנית העיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו וכמו כן, תכלול את הנושאים הבאים:
1. קביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בחלק מקומת הקרקע.
 2. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת הכניסות למגורים ולשימושים הציבוריים בשטחים הציבוריים הבנויים משטחי ההתעסוקה, המלונאות, והמסחר; קביעת מיקום הדיור בהישג יד; קביעת תמהיל שטחי הדיירות והדיור בהישג יד.
 3. קביעת גובה קומות סופי.
 4. קביעת השימושים הציבוריים בשטחים הציבוריים בנויים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - 0004-222'

5. בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית , בחזיתות הקרקע המסחרית, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב וכן למבנים לשימור; ויוצגו הנחיות לעיצוב אלמנטים להסתרת המתקנים על הגג.
6. קביעת עיצוב המגדלים כך שיהיה בעל מאפיינים של אזור מרכז עסקים ראשי.
7. מיקום, בשטח כל מגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים בעת אישור התוכנית.
8. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
9. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
10. קביעת מפלסים בפיתוח מול פראק המסילה וקביעת מפלס 0.0 של המבנים.
11. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
12. קביעת פתרונות למיקום מערכות טכניות עבור מבנים לשימור, עבור מגרש 101 בלבד.
13. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום השטחים הפתוחים בתחום במגרש 600 , בתחום שטח פרטי פתוח ובתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גרנטור, מערכות אוורור ומרחק ממקומות שהיית אנשים.
14. לסה"כ שטחי המסחר, מטבחי מלון יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
15. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
16. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
17. תיאום מעבר התשתיות העירוניות בתחום זיקת ההנאה על דרך יפו מול מהנדס העיר או מי מטעמו.
18. קביעת חצרות, מרפסות או גג מקורה לשטחים הציבוריים הבנויים בהתאם לשימוש שיקבע.
19. חיזוי רעש תחבורה בחלקים השונים של המבנה לצורך קביעת המיגון האקוסטי
20. הנחיות כלליות למיקום מערכות מכאניות וקביעת אלמנטים אקוסטים למערכות מכניות ושילובם כחזית חמישית
21. מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, בהתאם להנחיות חברת החשמל והרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב.
22. נדרשת הפרדת פירים בין מסחר ותעסוקה ככל שיאושרו מעבדות רפואיות, תעשיות עתירות ידע וכולי.
23. בשימוש מלונאי, יש לקבוע היכן יהיו שטחי הציבור או השטחים המשותפים כגון מטבח, חדר אוכל וכד'
24. מסתורי כביסה:
- פתרון למסתורי כביסה במגדלים יבחן במסגרת תכנית העיצוב ובהתאם למדיניות אדריכל העיר.
25. קביעת תחום והיקף סופי של זיקות הנאה.

טבלת השוואה שטחי בניה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים
עירוני מעורב		תעסוקה מיוחד		
32920 מ"ר שטח כולל		18,092 מ"ר שטח כולל לפי תא/3419		מגרש 100
7,852 מ"ר		4,523 מ"ר		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
70 יח"ד		48 יח"ד		מגורים מתוך סך הזכויות
80 מ"ר		70 מ"ר		מספר יח"ד
40 קומות		27 קומות		גודל יח"ד ממוצעת
129		131		מספר קומות
				חניה
27660 מ"ר שטח כולל		0 לפי תא/1200 קיימים 2 מבנים לשימור בשטח 922 מ"ר שטח כולל		מגרש 101
6624 מ"ר		0		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
60 יח"ד		0		מגורים מתוך סך הזכויות
80 מ"ר				מספר יח"ד
40 קומות		0		גודל יח"ד ממוצעת
105		0		מספר קומות
				חניה
1510 מ"ר במגרש 100 1163 מ"ר במגרש 101 3780 בתא שטח 600 (ציבורי)		800 מ"ר במתחם ב' במתחם ב'		מבנים ומוסדות ציבור מתוך סך הזכויות

הדמיות:



התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - 0004-22'



עדכון הציבור :

בתאריך 13.05.21 החליטה תת הועדה לשינוף הציבור בעניין התכנית על הליך של עדכון הציבור. בתאריך 25.7.2021 נערך מפגש עדכון הציבור להצגת תכנית מתחם ניבה-גת רימון. המפגש נערך באמצעות מערכת זום והשתתפו בו כ-20 תושבים. במפגש הוצגה התכנית, הוסבר הרקע והתכנון עצמו וניתן זמן לשאלות ולמענה.

התייעצות עם ועדת השימור :

התכנית כוללת שני מבנים לשימור ולכן הוצגה בתאריך 13.06.21 בוועדת השימור, בדגש על מתווה שימור שני המבנים.

סוכם :

1. וועדת השימור מאשרת את הבקשה.
2. במצב הנוכחי מחלקת השימור מוצאת לנכון לשמר את שני המבנים הנ"ל בלבד.
3. אם במהלך 30 הימים הקרובים תדלה המועצה לשימור אתרים מידע חדש ומהותי בנוגע ליתר המבנים הקיימים במתחם, המידה יועבר לעיון חברי וועדת השימור.

בהמשך לדיון העבירה המועצה לשימור אתרים והחברה ההיסטורית ת"א-יפו חו"ד היסטורית ראשונית ובא נטענה החשיבות בשימור סמטת גת רימון והוצגה חלופה תכנונית הכוללת שימור מבנים נוספים. מחלקת השימור בחנה את המידע במכתב, לא מצאה בו מידע מהותי חדש והמליצה על המשך קידום התכנית כפי שהיא מוצעת. מכתב תגובה הועבר ליו"ר ועדת השימור ונשלח בהמשך גם לחברי ועדת השימור. דיון בנושא בוועדת השימור נקבע לתאריך 06.02.22, כמה ימים לפני הדיון להפקדה בוועדה המקומית. עדכון לגבי הדיון יינתן לחברי הועדה המקומית לעת הדיון להפקדה.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - 0004-222'

חוות דעת סביבתית:

- הוכן נספח סביבתי לתכנית, נושאי איכות הסביבה אושרו בתאריך 6.12.2021.
- במסגרת הנספח הוכן סקר היסטורי – תנאי לדיון בהפקדה, שאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה ב- 2.5.2021 בכפוף לתנאים שהוטמעו בתקנון.
- בנוסף, נושאי השימושים והדרישות, אקוסטיקה, איכות אויר, קרינה, אסבסט הוטמעו בתקנון ובנספח הסביבתי ובהוראות ותנאים לשלבי תוכנית העיצוב והיתרי הבניה.
- היח' לתכנון בר קיימא ובנייה ירוקה אישרה את סקר האנרגיה - חישוב המתודולוגיה העקרונית אושר. כמו כן אושר לדחות סקר אנרגיה + סנוור לשלב תכנית העיצוב, ולכלל מגדל בנפרד.
- נספח ניקוז מאושר
- מיקרו אקלים - אושר על אף פגיעה סביבתית. סוכם שבתקנון תירשם דרישה לתקן LEED gold בשאיפה platinum לתנאי שתיבחן האפשרות במסגרת תכנית העיצוב.
- הוראות התכנית – אושר לאחר עדכון דרישת תקן LEED.

חוות דעת תחבורתית

בהתאם לסעיף 3.8.1 ה' שבהוראות תכנית המתאר של העיר תל אביב - יפו (תא/5000), להלן חוות דעת תחבורתית למתחם הנדון אשר אושרה ע"י אגף התנועה:

תשתית לתנועת הולכי רגל -

במסגרת התכנית הנדונה מוצע קו בניין לקומת כניסה ובניה מרקמית שמוסיף כ- 3.2 מטר לרוחב המדרכה (סה"כ כ- 5.5 מטר רוחב במצב המוצע) לטובת הולכי הרגל באזור.

בין הבניינים בתכנית מוצעים 3 מעברים ציבוריים (צפון-דרום) שמאפשרים גישה בין דרך יפו לבין פארק המסילה לטובה תנועת הולכי רגל ומיקרו-ניידות. רוחב המעברים כדלקמן:

- המעבר ממערב למגדל בעירוב שימושים במגרש 101 – ברוחב של לפחות 6.0 מטר
- המעבר ממערב למבנה ציבור במגרש 600 – בהתאם להחלטות העירייה בעניין אופן הקמת המבנה הציבורי
- המעבר ממערב למגדל בעירוב שימושים במגרש 100 – ברוחב כשל לפחות 8.5 מטר

בדופן הצפוני של המתחם מוצע קו בניין שמאפשר מעבר ברוחב של כ- 4.5 מטר לטובת תנועת הולכי רגל בשטח בין הבינוי המוצע לבין אזור פארק המסילה.

רחוב קיים בשטח התכנית (רח' גת רימון) מתבטל לטובת שצ"פ והולכי רגל.

תשתית לתנועת אופניים

הגישה למתחם הנדון מתאפשרת באמצעות שבילי אופניים כדלקמן:

- שביל קיים ברח' יהודה הלוי שנמצא בביצוע בפארק המסילה צמוד לפרויקט בצד צפון.
- שביל מתוכנן ברח' נחלת בנימין ממזרח לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
- שביל מתוכנן ברח' הרצל ממערב לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
- שביל מתוכנן בדרך יפו מדרום לפרויקט במסגרת האסטרטגיה העירונית לאופניים.
- במסגרת התכנון התנועתי של הפרויקט מוצע מתקני חניית אופניים כדלקמן:
- כ- 66 מקומות חניית ציבוריים לאופניים במפלס הקרקע בשטח פתוח בצד הצפוני של הפרויקט צמוד לפארק המסילה.
- כ- 366 מקומות חניית לאופניים במפלס התת-קרקעי הראשון של חניון הפרויקט.
- סה"כ כ- 432 מקומות חניית לאופניים מספק עודף של כ- 19 מקומות בייחס למדיניות.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - 0004-222'

תחבורה ציבורית

במצב הקיים המתחם הנדון מקבל רמת שרות גבוהה של תח"צ באמצעות קווי אוטובוס על הצירים הראשיים כדלקמן:

- בדרך יפו צמוד לפרויקט קיים נת"צ מערב-מזרח וקווי אוטובוס בתדירות של כ- 20 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.
- ברח' אלנבי במרחק של כ- 150 מטר ממזרח לפרויקט קיים נת"צ בציר דרום-צפון וקווי אוטובוס בתדירות של כ- 130 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.
- בעתיד הקרוב יופעל הקו האדום של הרכבת הקלה בציר פארק המסילה צמוד לפרויקט (בתוואי תת-קרקעי). התחנה הקרובה הינה תחנת אלנבי במרחק של כ- 200 מטר ממזרח לפרויקט. בהמשך מתוכנן הקו הסגול של הרכבת הקלה בציר אלנבי (בתוואי במפלס הקרקע). התחנה הקרובה הינה תחנת יהודה הלוי במרחק של כ- 180 מטר מצפון לפרויקט.
- הפרויקט מעודד השימוש בתח"צ ובאמצעים לא-מוטוריים במסגרת הפחתת מצאי החניה בהתאם תקני החניה של מדיניות מרחב המסילה. מצאי החניה לרכב פרטי חושבו על פי התקנים להלן:
 - מגורים – 0.5 מקומות חניה לכל יח"ד.
 - משרדים – מקום חניה לכל 350 מ"ר שטח עיקרי.
 - ציבורי – מקום חניה לכל 100 מ"ר שטח עיקרי.
 - מסחר – מקום חניה לכל 50 מ"ר שטח עיקרי.
- בהתאם לתקני החניה הנ"ל מוצע היקף חניה כדלקמן (סה"כ ל- 3 המגרשים של התכנית):
 - פרטי – 218 מקומות חניה
 - תפעולי – 3 מקומות חניה
 - אופנועים – 308 מקומות חניה
 - אופניים – 432 מקומות חניה

סיכום

התכנית המוצעת כוללת התייחסות ושיפורים ניכרים לתשתית הולכי רגל, אופניים, גישה לתח"צ בהתאם למדיניות התחבורתית של הוועדה המקומית תל אביב - יפו.

פרוגרמה להקצאות ותועלות לצרכי ציבור:

להלן מסמך הפרוגרמה להקצאות ותועלות לצרכי ציבור כפי שהופץ על ידי היח' לתכנון אסטרטגי -

א. מצב תכנוני נכנס:

תא שטח	שטח בנייה במצב הנכנס	רח"ק	יחידות דיור מאושרות / קיימות (על פי נתוני ארנונה)
מתחם ב' (תא) שטח 100 בתכנית המוצעת)	18,092 מ"ר לפי תכנית תא/3419	6.424 [גודל מגרש במצב הנכנס 2,816 היוצא 2,572 מ"ר]	50 יח"ד
מתחם ג' (תא שטח 101 בתכנית המוצעת)	4,657 בניינים קיימים בפועל [נבדק על ידי היוזם] סטטוטורית – שטח לתכנון בעתיד	1.8 [גודל מגרש במצב הנכנס 2,580 היוצא 2,161 מ"ר]	33 יח"ד
סה"כ	22,749 מ"ר	4.2	83 יח"ד

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון דיון בהפקדה	09/02/2022 11 - - 0004-222

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000:

אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בינוי עד 40 קומות, רח"ק מרבי - 12.8.

ב. מצב תכנוני מוצע:

סה"כ	תא שטח 101	תא שטח 100	
12.8	12.8	12.8	רח"ק
4,733 מ"ר	2,161 מ"ר	2,572 מ"ר	שטח קרקע לחישוב זכויות
60,582 מ"ר	27,660 מ"ר	32,921 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
45,431 מ"ר	20,741 מ"ר	24,690 מ"ר	שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר (75%) – עיקרי + שירות
12,116	5,532	6,584	שטח בנייה מוצע למגורים [20% מסך השטחים הסחירים] כ- 114 יחידות דיור סה"כ
3,029	1,383	1,646	שטחי בנייה עבור דב"י [5% מסך השטחים הסחירים] כ- 30 יחידות דיור סה"כ
130 יח"ד	60 יח"ד	70 יח"ד	יח"ד מוצעות סה"כ [כולל דיור בר השגה] 80 מ"ר עיקרי ליח"ד

ג. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת 47 יח"ד למצב הקיים בפועל, לפיכך לא תבחן בפרויקט זה הקצאה לפי תדריך הקצאות הקרקע עבור תוספת יח"ד. לפיכך, ההקצאה עבור כלל תוספת השטחים תיבחן לפי הפרקטיקה הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים. על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים ייקף 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:

הסבר	סה"כ	תא שטח 101	תא שטח 100	
		4,567	18,092	זכויות במצב הנכנס
רח"ק 12.8 לפי תכנית המתאר, אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.	60,582	27,660	32,921	זכויות במצב היוצא
שטח לחישוב זכויות לאחר הפקעות מוצעות	5,412 מ"ר	2,580 מ"ר	2,816 מ"ר	שטח המגרש
הפקעה מוצעת בתכנית למגרש בייעוד ציבורי. יחד עם 737 מ"ר שצ"פ בתב"ע המאושרת מתקבל מגרש ציבור של 1400 מ"ר.	663 מ"ר	419 מ"ר	244 מ"ר	הפקעה מוצעת
חישוב הדלתא בין זכויות הבנייה המקסימאליות לבין הזכויות המאושרות / הקיימות * 40%	-	33% 27661- 0.4*27661/(4657)	18% 0.4*32922/(32922-18092)	שיעור ההקצאה הנדרש עבור תעסוקה
800 מ"ר מבונה מכוח תכנית 3419 +	1.36	0.85 (2580*33%)	0.507 (2816*18%)	שטח קרקע נדרש

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - - '22-0004

	2,673	0.43=0.85-0.419 1242=2.7*430 1163 מ"ר	0.263=0.507-0.244 710=2.7*263 710+800 1,510 מ"ר	המרה לשטח בנוי [הפחתה של הקצאת קרקע והכפלה ברח"ק [2.7
--	--------------	--	---	--

ד. המלצה לנושא שטחי הציבור:

קרקע ציבורית:

התכנית קובעת מגרש מפוספס חום ירוק רגולרי על ידי ביטול שצ"פ לינארי [כיום רחוב גת רימון] וצירופו להקצאות התכנית לשטחי הציבור. שטח המגרש המוצע סה"כ כ-1.4 דונם. כמחצית המגרש [0.66 דונם] הינה הקצאה של קרקע עבור מוסדות ציבור וכמחציתה שצ"פ. תקנון התכנית יקבע הוראות בינוי למגרש שישמרו על היחס בין היעוד למוסדות ציבור לבין יעוד השטח הפתוח. כמו כן הוראות התכנית יבטיחו את העברת הקרקע הציבורית לידי העירייה פנויה משימוש כתנאי להוצאת היתרי בנייה. הקרקע תועבר בשלביות בהתאם למימוש המתחם הרלוונטי.

שטחי ציבור מבונים:

בנוסף להקצאת הקרקע יתקבלו שטחי ציבור בנויים בכל אחד מן המגדלים כמפורט לעיל:

1,510 מ"ר בתא שטח 100

1,163 מ"ר בתא שטח 101

שטחים פתוחים:

התכנית מציעה מגרש ציבורי שב"צ-שצ"פ בשטח 1.4. מעבר לכך התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי לשצ"פ המסילה, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור 24/7 בהתאם להנחיות צוות התכנון.

תמהיל יחידות דיור מוצע: [תמהיל סופי יקבע לעת תכנית העיצוב]

יחידת דיור ממוצעת תהיה בשטח 80 מ"ר פלדלת.

תמהיל רצוי:

15% קטנות מאוד 35-50

35% קטנות 51-85

35% בינוניות 86-100

15% גדולות מעל 100

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 * שווי מ"ר לתעסוקה בפרויקט.

התוכן	מס' החלטה
507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון	09/02/2022
דיון בהפקדה	11 - - '22-0004

תחשיב עבור מגרש 100

$$[32,920 - (9.9 * 2,572)] * 0.2 = 1,491m^2$$

תחשיב עבור מגרש 101

$$[27,660 - (8.5 * 2,161)] * 0.2 = 1,858m^2$$

סה"כ היקף התועלת הציבורית הינו 3,349 מ"ר, בהתאם לתחשיב זה מוצע כי התועלת הציבוריות תהיה דיור בהיקף יד בהיקף של 5% משטחי הבנייה הסחירים. יחידות הדב"י יתוכננו על פי תיקון 120 לחוק בהפחתה מקסמיאלית של 40% ממחיר שוק. משך השכירות לפחות 20 שנה. תמהיל יחידות הדב"י ישקף ככל הניתן את תמהיל יחידות הדיור בפרויקט אך לא יכלול דירות מעל 100 מ"ר. התמהיל הסופי יקבע במסגרת תוכנית העיצוב.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהגדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0740019	שם התכנית תא/מק/4816 ניבה - גת רימון	מגיש התכנית ויי-בוקס גת רימון בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רנילה" (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להמקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מיון הסעיף בחוק
תכנית לתוספת זכויות בניה בשטח כולל של כ- 6 דונם, מוצע חלוקה ל-3 מגורים: מגורים ציבורי ו-2 מגורים פרטיים אשר בכל אחד מהם יבנה מבנה חדש בעיריית טימורטיים.	א. 52 (1) חוק הת"ב התשכ"ח	לחוק ת"א 5000 (מתו תוקף 22.12.2016) עמ' 22.12.2016
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת ת"א 5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחספת המגנים 502	אזור מסמן מדיניות בתאריך 18.11.2020 + המדיניות מתייחסת לחיבטים הבאים: שילוב מגדלים בגניה עירונית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לחספת המגנים 502	תואם מדיניות מאושרת – כפיל +
	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3	
	יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית	

<p>+</p> <p>השימושים בתכנית זו תואמים מקבץ שימושים ראשי-תעסוקה יעד מבאית. עירוני מעורב דרך שטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור</p>	<p>יעדי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר, אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.</p>
<p>+</p> <p>התכנית קובעת שימושים ראשיים לתעסוקה 1 ומסחר 1. קביעת קומת קרקע כחזית מסחרית.</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי-מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים</p> <p>לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) חזית מסחרית</p> <p>סעיף 3.3.1 (ג)</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>קביעת עד 25% מחשבתים הסחורים העל קרקעיים לשימוש למגורים בתחום מגרשים 100-101 שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע</p> <p>מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים התכנית קובעת מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומסודות ציבור</p> <p>5% מסחר נלווה לשימושים ציבוריים</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א)(1) וסעיפים 3.1.1 (ד) שימושים נוספים:</p> <p>3.1.1 (ו) שימושים כלליים:</p> <p>3.1.1 (ח) שימושים נלווים לצרכי ציבור:</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p> <p>קביעה ותוספת שטחי בניה מעל הקרקע כך שסה"כ השטחים הכוללים במגרש 100 יהיו 32920 מ"ר, ובמגרש 101 יהיו 27660 מ"ר -רחיק 12.8 קביעת תועלת לרחיק המרבי: דיוור בחישג יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד) (1)</p> <p>תכסית בינוי תקבע בהתאם לסעיף 462 (א)(5) לחוק ל- 70% תכסית על מנת לשמור על רצף בינוי רחוב יפו בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות וכן בעקבות המבנים הקיימים לשימור</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (א)(2), באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתעייץ: מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחיק בסיסו - 4.2 רחיק מרבי - 12.8</p> <p>קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ד) (3)</p> <p>סעיף 3.3.2 (ג) תכסית בניה</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2 בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+</p> <p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 (ח) קביעת תוספת שטחים עבור מרססות למגורים ולמלונאות.</p>	<p>סעיף כללי לא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4</p>
<p>+</p> <p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) בתכנית המתאר קביעת שטחי בניה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע</p> <p>סעיף 3.1.5 (ד) שימושים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+</p> <p>מספר הקומות עד 40 קומות בהתאם לנספח העיצוב העירוני.</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובמסוף לסעיפים 4.2.5-4.2.6 (2)(א)</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות דבר'בניה נקודתית חריגת לטובתה' ועליה מעל מספר הקומות תקבוע בנספח העיצוב.</p>

<p>הגישור בין הגבחים בבניה המובלת נעשה על ידי הבניה המרקימת המותרת עד גובה של 21 מ' ונסיגת המגדלים</p> <p>מגורך לתכנית מספחי בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלימי</p> <p>מבוקשת גמישות בגובה הקומות על פי סעיף 5(A)(א)62</p>	<p>4.2.2 (ב)</p> <p>4.2.2 (ג)</p>		<p>(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p> <p>+</p> <p>בנוסף התכנית קובעת כי תכנית עיצוב פתוחה תנאי לחיתך</p>	<p>הנאי לחיתך הנחיות מרחביות בגינה בין קווי בגיין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בגינה בין קווי בגיין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>תואמת חוויית היחידה לתכנון אסטריטגי.</p>	<p>לפי סעיף 4.1.1 (ג) בתכנית המתאר</p>	<p>אזור תעסוקה מטרוסולימי סמוך לחסעת המונים</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 היעדה תחילת להפקיד תכנית המכללת תוספת שטחי בניה... או תמורת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה לאר פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>תכנית זו מקצת 1,400 מ"ר שטח בתא שטח 600, ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומסודרות ציבור.</p>	<p>סעיף 3.5 – מבני ציבורי</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחילו על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>
<p>+</p> <p>קביעת זיקת הגנה בכל השיטה הלא בני בתחום המגורשים הסחירים</p> <p>ברחוב הרצל רוחב מדרכת 4 מטר בלבד הואיל והמבנים לשימור אינם מאפשרים הרחבת המדרכת מעבר לכך.</p> <p>ובדרך יפו התכנית מוסיפה 2.5 מטר כך שרוחב מדרכת 5 מטר. וזאת הואיל והמגרש צר באופן יחסי וקיימת הנחיה מדיניות להרחקת המגדל 8 מ' מתחילת הבינוי.</p>	<p>לפי סעיף 3.6.1 (א)-(ד)</p> <p>לפי סעיף 3.6.14 (ב)- רחב מדרכות</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי 3.6.1 – 3.6.18 תהא תנועת למנון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני</p>
<p>+</p> <p>חוות דעת תחבורתית מתאריך 30.1.2022</p> <p>ביטול דרך מקומית הכולאה בין שניים המסילה לבין השפיים</p> <p>תקן חניה ללא תוספת חניה בגין תוכניות בתכנית זו מעבר לתכנית תקפת.</p> <p>קביעת תקן לרכב זו נגללי האופניים.</p>	<p>לפי סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו(ה)</p> <p>סעיף 3.8.2 (ה) דרך</p> <p>סעיף 3.8.7 - תקן חניה</p> <p>3.8.2, 1 ושבייל אופניים</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+</p> <p>קיים תיק תיעוד מקדים 26 מבנים לשימור על פי תכנית 2650.</p> <p>התקיימה ועדת שימור בתאריך 13.6.21</p>	<p>סעיף 4.3.1 – 4.3.3</p>	<p>מבנה לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1)</p>

התכנית קובעת חוראות לשינוי המבנים		בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	
+	חוזיק סביבתית	סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית סעיף 4.4.3 בניה ירוקה תנאי לחיתוך הנחיות מרחביות	איכות סביבה - סעיף 4.4 המדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמכות לסטות מחוראות סעיף 4.6
+	התכנית מתחברת לתשתיות קיימות חוראות בתכנית לבני תנאים לחיתוך בניה קיים נספח מים וביוב ונספח ניקוז קיים נספח ניהול מי נגר נספח תשתיות התכנית מאשרת למרות 15% משטח כל מגוון, נקי מכל תכנית מעל ומתחת לקרקע חומף לצורך חיסול מי נגר, השחיות, נטישת עצים ובורות לחיול	הכנת נספח ביקב 4.6.2 (א) 4.6.4 (א) (ב) 4.6.5	תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל חוראות בנישאים הבאים: הנחיות כלליות לחכנת תכנית (4.6.2) נוסף (4.6.4) ביקב (4.6.5)

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	התכנית בסטיות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסותר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחית מוסמכת לפסול בתוכנית כאמור, על אף האסור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (16) ו-(17) שבו.
שימוש בתוכנית המפורטת	62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברושות עירונית.
סעיף	מותרת הסעיף
סעיף (1)(א)	איחוד וחלוקה של מגורים לפי שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף (4)(א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף (5)(א)	חוראות בינוי
סעיף (19)(א)	זיקת המא והפקדה

תצהיר וחתימות			
ברקתי את סוגיית המסכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסטיות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את חמיותו) במסגרת סעיף (ג) במסמך זה.			
מחירי הועברו			
שם ועם משמחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד קסמי, אדר רעל זלימ (אסי)	04249517		2.7.2022
שם ועם משמחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארון, עיף	2427776-9		2.2.2022

2017 | 101

השתתפו
בני אילנה סולמון - ראש ענף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)
גזות הכנת

351890/2019

מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	507-0740019 תא/מק/4816 - ניבה-גת רימון
11 - - '22-0004	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר גובה קומת קרקע עד 6.5 מ' ותכסית בינוי עד 70%, ולאשר להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. 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 86' לחוק

התוכן	מס' החלטה
תא/5119 - הארכת תוקף לתכנית תא/3684 יבנאל צפון	09/02/2022
דיון בהפקדה	12 - 0004-22'

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מטרת הדיון:
הארכת תוקף תכנית תא/3684 - "יבנאל צפון"

תכנית תא/3684 - "יבנאל צפון" אושרה למתן תוקף בסמכות ועדה מחוזית בתאריך 21/07/2008 ומטרתה שיקום האזור והחייאתו, תוך שמירה על אופי הבנייה ועל המרקם הקיים בשכונת נווה צדק באמצעות שינוי יעוד הקרקע מ"אזור לתכנון בעתיד" לאזור "מגורים מיוחד", קביעת שימושים, זכויות בניה, גובה קומות והנחיות עיצוב.

התכנית קבעה זמן ביצוע בסעיף 18:

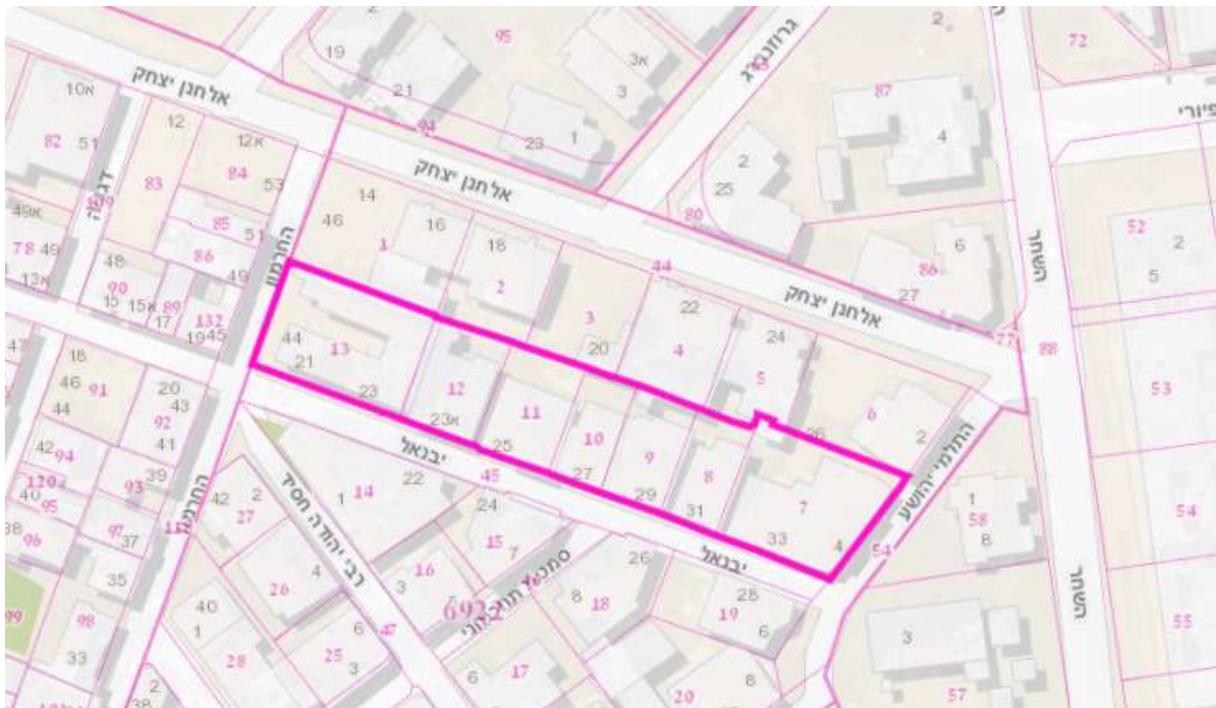
18. זמן ביצוע:

אם תוך 15 שנים מיום תוקף לתכנית זו, לא מומשו רוב זכויות הבניה במגרש, יפקעו במגרש זה זכויות הבניה וההוראות האחרות מכוח תכנית זו ויתולו הוראות התכנית הראשית.

בתאריך 21/7/2023 יפקע תוקף התכנית ולפיכך התכנית מקודמת תכנית חדשה להארכת תוקף.

מיקום: בצפון: גוש 6922 חלקות: 1,2,3,4,5,6 הפונות לרחוב יצחק אלחנן
במזרח: רחוב התלמי
בדרום: רחוב יבנאל
במערב: רחוב החרמון

כתובת: רחוב יבנאל 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6922	מוסדר	חלק	7-13		

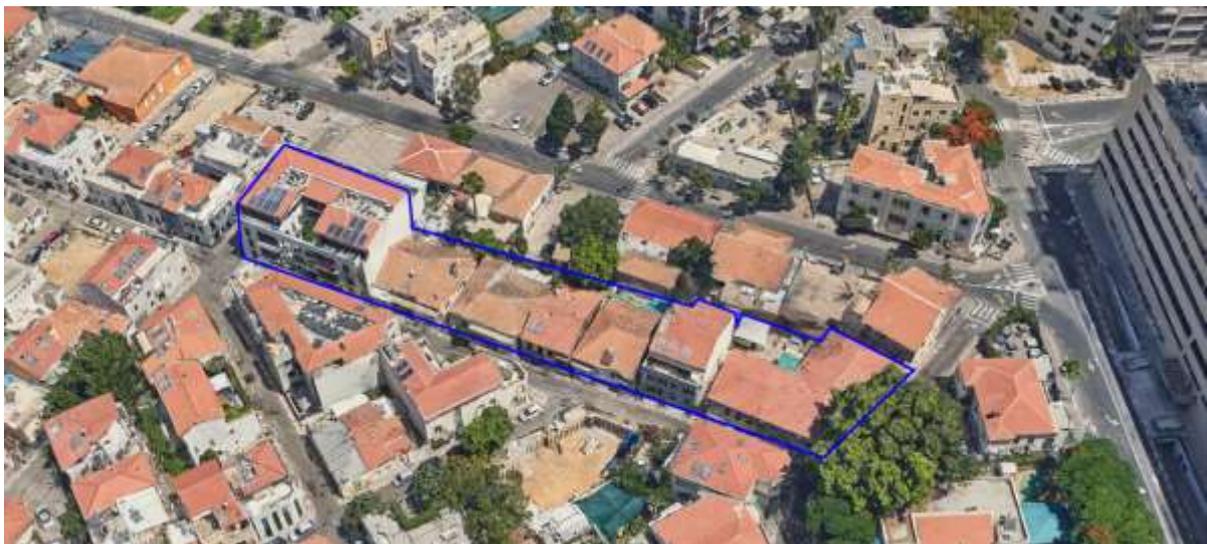
התוכן	מס' החלטה
תא/5119 - הארכת תוקף לתכנית תא/3684 יבנאל צפון	09/02/2022
דיון בהפקדה	12 - 0004 - '22

שטח התכנית: 2.320 מ"ר

מגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: התכנית כוללת 7 מגרשים ומומשה באופן חלקי. בשני מגרשים הוצאו היתרי בניה ומוצו זכויות הבניה מתוקף התכנית במלואן. בחמישה מגרשים קיימים מבני מגורים ותיקים של קומה אחת וזכויות הבניה מתוקף תכנית זו לא מוצו.
 בחלקה 8 קיים מבנה מגורים של 2 קומות וכן בניה בתוך חלל הגג המשופע שנבנה בהיתר מספר 12-0305 מתאריך 23.12.12.
 בחלקה 13 קיים מבנה מגורים של 3 קומות וכן בניה בתוך חלל הגג המשופע שנבנה בהיתר מספר 16-0906 מתאריך 17.11.16.



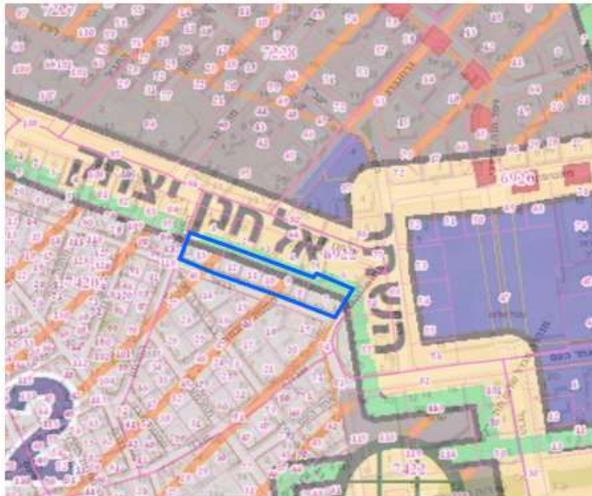
תכנית המתאר תא/5000:

תשריט אזורי ייעוד – אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה; רח"ק בסיסי 1, רח"ק מירבי 3. התכנית בתחום רדיוס של 500 מ' לסימבול כיכר עירונית וסימבול מוסד ציבורי עירוני חדש.

תשריט עיצוב עירוני – מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות.

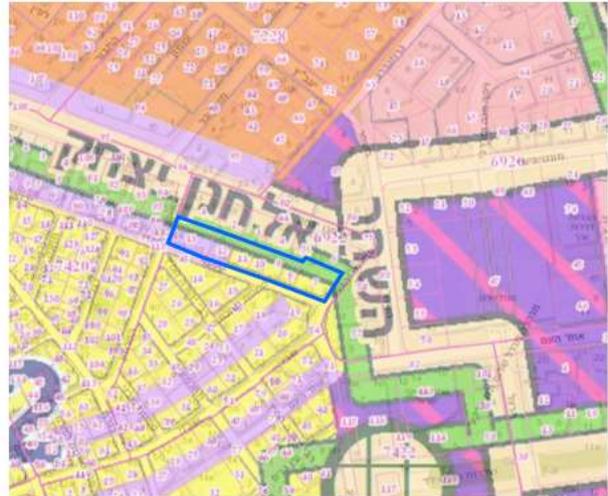
נספח אזורי תכנון – אזור תכנון 502 עבור מרקם בנוי לשימור עד 4 קומות: תכניות מפורטות לתוספת זכויות בניה וקומות יקודמו רק לאזורים בהם לא קיימת תכנית המאפשרת הוצאת היתרי בניה. התכניות ייערכו בהתאם לעקרונות הבאים:
 רחובות יותוו בהמשך לרחובות הקיימים; ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני.

בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר סימבול כיכר עירונית וסימבול למוסד ציבורי עירוני חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. התכנית אינה כוללת את שימוש הקרקע שכן אין בכך צורך מכיוון שמדובר בבית ספר קיים ברחוב המרד ובכיכר עירונית קיימת ברוטשילד 1.



נספח עיצוב עירוני

מקרא
 עד 4 קומות
 מרקם בנוי לשימור



תשריט אזורי ייעוד

מקרא
 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה
 ציר ירוק עירוני
 חזית מסחרית
 כיכר עירונית
 מוסד ציבורי עירוני חדש

מצב תכנוני קיים בקרבת התכנית:

תכנית תא/3866 – תפרי נווה צדק דרום מזרחיים אושרה למתן תוקף בתאריך 9/1/2018 שמטרתה שמירה על האופי הבנוי והמרקם הקיים באמצעות שינוי יעוד הקרקע מ"אזור לתכנון בעתיד" לאזורי מגורים מובהקים הממשיכים את נפחי הבניה האופיינית לשכונה, קביעת זכויות בניה, גובה מבנים עד 2 או 3 קומות עם בניה בחלל הגג בקו אפס לרחוב, מתן הנחיות עיצוב לתוספת בניה ולבניה חדשה והגדרת בנינים לשימור וקביעת הוראות לשימורם.

תכנית תא/2277 – נווה צדק ושבזי אושרה למתן תוקף בתאריך 7/11/1991 שמטרתה שמירת המרקם הקיים ובניינים בעלי ערך אדריכלי באמצעות שינוי יעוד הקרקע מ"אזור לתכנון בעתיד" לאזורי מגורים, קביעת זכויות בניה, שימושים, גובה מבנים עד 2 או 3 קומות עם בניה בחלל הגג, מתן הנחיות עיצוב לתוספת בניה ולבניה חדשה והגדרת בנינים לשימור וקביעת הוראות לשימורם.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/3684 - "יבנאל צפון" - אושרה למתן תוקף בתאריך 21/07/2008 בסמכות ועדה מחוזית. התכנית שינתה את יעוד הקרקע מ"אזור לתכנון בעתיד" לאזור "מגורים מיוחד".
 זכויות בניה:

במגרשים הקיצוניים (1 ו-7) היקף הבניה לא יעלה על 240% משטח מגרש + בניה בתוך חלל הגג, כפוף למגבלת גובה, קווי בניין ותכסית.
 במגרשים הפנימיים (2-6) היקף הבניה לא יעלה על 160% משטח מגרש + בניה בתוך חלל הגג, כפוף למגבלת גובה, קווי בניין ותכסית.

מספר קומות:

במגרשים הקיצוניים (1 ו-7) (למגרשים שגודלם מעל 300 מ"ר) בגובה עד 3 קומות ובניה בחלל הגג.
 במגרשים הפנימיים (2-6) בגובה עד 2 קומות ובניה בחלל הגג.

שימושים: למגורים וכן הפעלת עסק בחלק מיחידת המגורים עבור הדייר המתגורר באותה יחידה, מותרת חזית מסחרית לכיוון רחוב התלמי בלבד,

כמו כן התכנית קבעה הוראות בנוגע לתכסית, צפיפות, קווי בניין, הנחיות לתוספת בניה על בניינים קיימים, הנחיות עיצוב, מרתפים, חניה, ואיחוד הכניסות לחניה.

תכנית תא/1200 – פיתוח מנשיה אושרה למתן תוקף בתאריך 3/7/1975 הגדירה אזורים נרחבים בשכונת מנשיה בייעוד של "אזור לתכנון בעתיד".

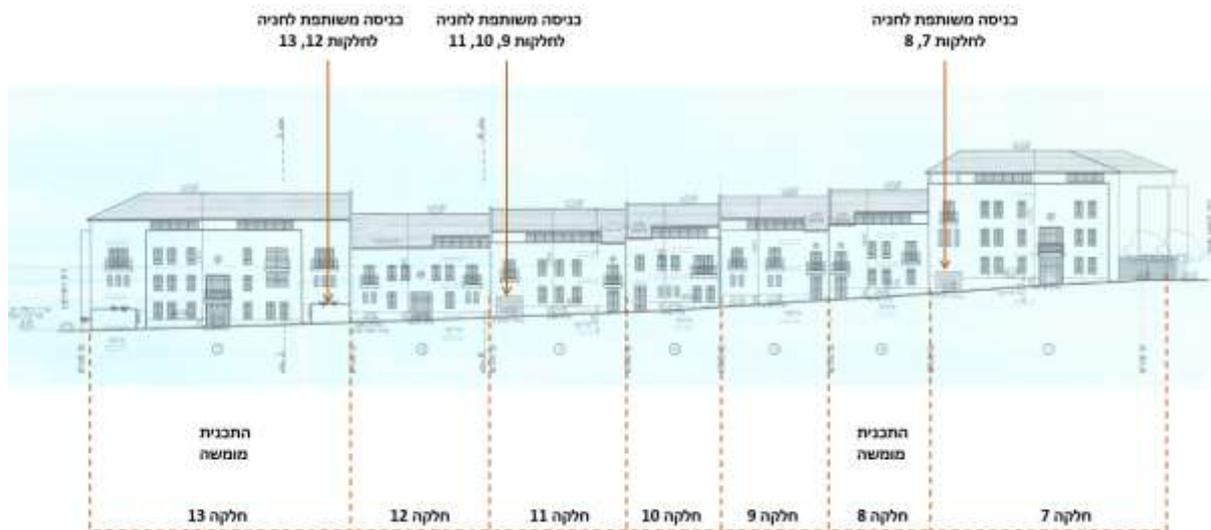
תשריט מצב קיים



תשריט מצב מוצע



נספח בינוי



מטרת התכנית:

הארכת תוקף תכנית תא/3684 "יבנאל צפון" כך שייקבע תוקף תכנית שוטף. בכל יתר הנושאים יחולו הוראות התכנית המאושרת תא/3684 "יבנאל צפון".

תכנית תא/3684 "יבנאל צפון" אושרה למתן תוקף בתאריך 21/07/2008 בסמכות ועדה מחוזית וקבעה נפחי בניה התואמים את הוראות תכנית המתאר.

התכנית התייחסה לכל המגרשים כמרחב תכנון אחד וקבעה למגרשים סמוכים כניסות משותפות לחניה והנחיות בינוי משותפות. התכנית מומשה במלואה בשני מגרשים: חלקה 8 וחלקה 13 בלבד. בחמישה מגרשים התכנית לא מומשה בשל דייר מוגן בחלקה אחת או ריבוי בעלויות ביתר החלקות. בחלקה 10 נעשה שיפוץ ללא מיצוי זכויות מתוקף התכנית.

עם פקיעת תוקף התכנית יחולו הוראות תכנית 1200 עם יעוד קרקע של "אזור לתכנון בעתיד" ויהיה צורך בקידום תכנית חדשה על פי עקרונות תכנית תא/3684 "יבנאל צפון".

התוכן	מס' החלטה
תא/5119 - הארכת תוקף לתכנית תא/3684 יבנאל צפון	09/02/2022
דיון בהפקדה	12 - - '22-0004

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז ומחלקת השימור):

תכנית תא/3684 - "יבנאל צפון" עודנה בתוקף עד תאריך 21/7/2023. התכנית להארכת תוקף מוגשת על ידי הועדה המקומית ומומלץ לאשר את הארכת תוקף התכנית היות שהתכנית תואמת את תכנית המתאר ואת עקרונות התכנון.

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	13 - - '22-0004

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית לתכנון ובניה

מיקום: שכונת מונטיפיורי.

מצפון-רחוב איסרליש, ממזרח רחוב הנצי"ב, מדרום רחוב יוסף קארו וממערב רחוב מנחם בגין.
חלקות גובלות: גוש 7109 חלקות: 12, 11, 7, 406, 348.

כתובות: רחוב מנחם בגין 116, 118, 120, 122, 124. רחוב הנצי"ב 35, 37. רחוב יוסף קארו 3, רחוב איסרליש 2,4.

מפת התמצאות:



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7109	מוסדר	חלק מהגוש	281,314

שטח התכנית: 3.264 דונם (שטח רשום).

מתכנן: מייזליץ כסיף אדריכלים

אדריכל נוף: מייזליץ כסיף אדריכלים

יועץ תנועה: ד.ג.ש הנדסה

שמאי: צביקל שפיגל חברה כללית

יועץ סביבתי: אלפא פרויקטים ירוקים

מודד: מ.א מיפוי מדידות

קונסטרוקציה: דוד מהנדסים

מעליות: דוד ניב מהנדסים

אלומיניום: PCO

קרקע: בלנק לרר

יזם: נכסי אופטימה בנין והשקעות בע"מ

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - 0004-222'

מגיש: נכסי אופטימה בנין והשקעות בע"מ, רועי רחמים, א.ב. מתכננים, פרסידא, רמת החייל, אל.אל.סי וגני בן צבי המהווים 86.19% מבעלי זכויות המקרקעין.

בעלות: נכסי אופטימה בנין והשקעות בע"מ ואחרים.

להלן פירוט הבעלים ומגישי התכנית:

פירוט רשימת בעלים:

נכסי אופטימה	63.82%	יזם ומגיש
י. קארו	3.32%	
רועי רחמים	6.27%	מגיש
א.ב. מתכננים	6.21%	מגיש
שאפ	6.10%	
פרסידא, רמת החייל, אל.אל.סי וגני בן צבי	9.89%	מגיש
רושה ורוזנצוויג	0.46%	
משפחת רוזנצוויג	0.43%	
רוישץ ושטייניץ	2.29%	
י. קארו	0.43%	
דור האבן	0.79%	

מצב השטח בפועל:

בית קלקא הקיים הוא מבנה משרדים מאורך בגובה 9 קומות קומות מעל קומת קרקע מסחרית וחניון תת קרקעי עם מדרכה במפלס מפוצל העוברת בתחום המגרש. לכיוון רחוב הנצי"ב קיים מבנה חניה של 4 מפלסים על קרקעיים עם גישה מרחוב הנצי"ב.

ממזרח, התכנית גובלת ברחוב הנצי"ב בשני מבני מגורים בגובה 2 ו-3 קומות ובמבנה משרדים בגובה 4 קומות. מדרום, בפינת רחוב יוסף קארו והנצי"ב קיים מבנה מגורים בגובה 8 קומות ומבנה מגורים בגובה 3 קומות.

גשר בית קלקא נהרס בדצמבר 2021 כחלק מעבודות הביצוע של שדרת הקריה.

מדיניות קיימת לשכונת מונטיפיורי:

לשכונת מונטיפיורי, הוכנה תכנית אב שאושרה על ידי הועדה המקומית בתאריך 23.9.2009 ועודכנה בתאריך 9.1.2019.

על פי המדיניות, בית קלקא ממוקם בתחום דופן השכונה עם הנחיה לבינוי של עד 14 קומות לכיוון הרחובות ההיקפיים במטרה ליצור מעטפת בינוי היקפית לשכונה ועד 7 קומות כלפי פנים השכונה. תכנית האב קבעה 4 מיקומים נקודתיים לאורך דופן השכונה בהם קיימת אפשרות לקידום תכניות לבינוי מגדלי כאשר אחת מהן היא בית קלקא.

בתחומי השכונה ההיסטורית, תכנית האב מגדירה בינוי מרקמי של 6 קומות וקומה חלקית. בתכנית האב עולה מחסור בשטחי ציבור בנויים ופתוחים בשכונה.

שדרת קריה תא/9113:

שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה בין הרחובות בגין והמסגר. התכנון נמצא בשלבי ביצוע וכולל הרחבת מדרכות, סלילת שבילי אופנים, הסדרת נתיבי תחבורה ציבורית, רמזור צמתים, חידוש ושדרוג תאורת רחוב, מצלמות ותקשורת, החלפת קווי מים, ביוב וניקוז, הטמנת רשת חשמל, פיתוח גינון, נטיעות עצים וריהוט רחוב.

תכנית המתאר תא 5000

תשריט אזורי ייעוד - דופן השכונה מסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים עם רח"ק מרבי 12.8 במגרשים מעל 1.5 דונם. התכנית בתחום רדיוס של 500 מ' לסימבול כיכר עירונית וסימבול מוסד ציבורי עירוני חדש.

נספח עיצוב עירוני - דופן השכונה מסומן כמרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה.

נספח אזורי תכנון - אזור ייעוד 602א שכונת מונטיפיורי עבורו נדרשת הכנה של מסמך מדיניות כתנאי לאישור תכנית מפורטת נקודתית.

ר-61 רחוב מנחם בגין: מוגדר כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות ומותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית, שתייחס לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת קרקעיים המחוברים לתחנות הרכבת הקלה.

בטבלת הוראות מיוחדות באזור המסומן כמרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה: בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך המדיניות ולא יותר מ-40 קומות.

602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת	תשריט אזורי ייעוד	נספח אזורי תכנון	נספח עיצוב עירוני
+	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3			
+	<ul style="list-style-type: none"> במסגרת מסגרת לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית בשני יחודית וברחי הנציב, בלבד. במסגרת מסגרת לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%. גובה: עד 7 קומות. 	7	3.5	ראו הערות
	<ul style="list-style-type: none"> באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה: בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ-40 קומות 			

נספח תחבורה:

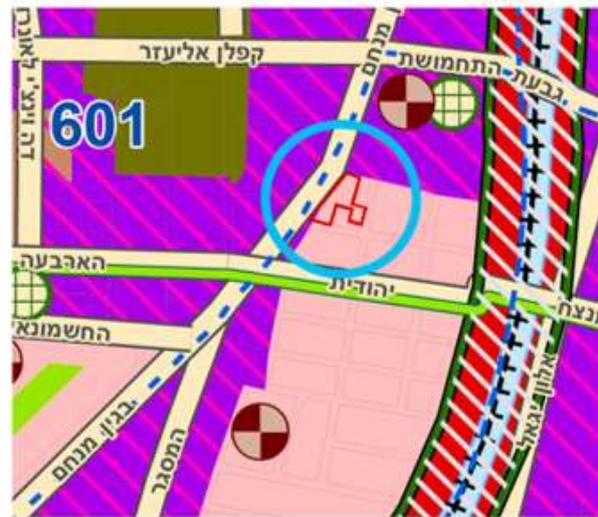
רחוב בגין מסומן כציר מתע"ן של הקו האדום, כדרך עורקית רב עירונית עם שביל אופניים, בין שני מפרידנים, עם נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית ובקרבה למתח"ם עירוני ומחלף השלום.

בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר סימבול כיכר עירונית וסימבול למוסד ציבורי עירוני חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. שימושי קרקע אלה אינם כלולים בתחום התכנית משום שיכללו בתכנית עתידית. מרחב שפע טל אותר כשטח עם פוטנציאל גבוה לעירוב שימושים אינטנסיבי ונקבע בתמ"א 70 מתח"מ.

מיקום בתכנית המתאר



נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון



תשריט אזורי ייעוד

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - 0004-222'



נספח תחבורה



נספח עיצוב עירוני

מצב תכנוני קיים :

בית קלקא : תכנית 1760 (משנת 1976) קובעת 5 קומות משרדים מעל 2 קומות חנויות, 223.4% בניה. תכנית 1760א' (משנת 1984) משרדים, חניות וחנויות + גשר עילי להולכי רגל, 250.5%. תכנית 1760ב' (משנת 1986) המרת קומת חניות למשרדי ממי"י, בניית מבנה חניה, 245.9%. תכנית 1760ג' (משנת 1994) התרת קומת משרדים חלקית על הגג בתנאי אישור תכנית למבני ציבור במקום אחר בעיר.

יעוד קיים : מסחרי מיוחד

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :

על פי היתר 5/3176 משנת 1976 וכן היתר 4/950554 משנת 1995 למבנה חניון : סה"כ קיים בהיתרים 11,048 מ"ר מעל הקרקע, 3,255 מתחת הקרקע (רשום) וחניון עילי פתוח בשטח של 1,666 מ"ר.

התכנית נמצאת מחוץ לתחום מגבלות הגובה של רשות שדות התעופה (המגנל"ה) - תמ"א 2/4

מתע"ן ותח"צ :

התכנית ממוקמת בלב אזור מוטת תחבורה ציבורית עם רצף של תחנות אוטובוס לאורך רחוב בגין, בקרבת תחנת השלום של רכבת ישראל ותחנת יהודית של הקו האדום של הרכבת הקלה הנמצאת בבניה.

הקו האדום תמ"מ 1/5 (2003) : תכנית לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה שיעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת יהודית הסמוכה.

קו המטרו M2, תת"ל/102 : אושרה להפקדה בתאריך 20/05/2020 והועברה לפרסום בתאריך 13/10/2020. בתחום הקו הכחול של התכנית נעשה פרסום על פי סעיף 77,78. תוואי קו המטרו M2 עובר בתחום שכונת מונטיפיורי ההיסטורית בצמוד לדופן השכונה ומקשר בין תחנות תע"ש השלום והחשמונאים. התוואי עובר בתכנית בית קלקא במגרש 16 בייעוד שצ"פ וחלות עליו מגבלות תכנון לביסוס ובניה בתת הקרקע.

מדיניות קיימת בסביבה :

התכנית נמצאת על רצף המע"ר המטרופוליני שקבעה תכנית המתאר ובו עוצמות הבניה הגבוהות ביותר. הבינוי לאורך רחוב בגין כולל מגדלים קיימים, בשלבי בניה או תכנון כמו המע"ר הצפוני, דרום הקריה, השוק סיטונאי, שפע טל, עזריאלי, קריית הממשלה ועזריאלי שרונה (60 קומות).

תא/4801 בגין 114 (טרם פרסום לאישור למתן תוקף) - התכנית ממוקמת מדרום לבית קלקא ברחוב בגין פינת רחוב קארו עבור מבנה בגובה 14 קומות לשימושי מלונאות, ציבור ומגורים מעל חזית מסחרית.

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - 0004-222'
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	

מצב תכנוני מוצע :

התכנית מציעה מגדל של 60 קומות בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחים ציבוריים בנויים ומגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים שימוקמו בקומות הגבוהות של המגדל. התכנית כוללת שטחים ציבוריים בנויים בשטחי המגדל ושצ"פ בשטח של כ-400 מ"ר. לצד המגדל, מתוכנן מבנה עצמאי בגובה 14 קומות מעל קומה מסחרית המיועד לשימושים ציבוריים מעל חניון פרטי. המבנה ממוקם במגרש ששטחו כ-800 מ"ר עליו מוצע להקים מבנה בשטח 6,500 מ"ר על קרקעי הכולל שימושי מסחר בקומת הקרקע לכיוון רחוב בגין, שימושים ציבוריים מגוונים ב-3 הקומות מעל קומת הקרקע ודב"י ציבורי ביתר הקומות.

תיאור מטרות התכנון :

חיזוק המעי"ר המטרופוליני על ידי תוספת זכויות לשימושי תעסוקה, מסחר, ציבור ומגורים. הסדרת המרחב הציבורי ברחוב בגין בהתאם לתכנית שדרת הקריה ליצירת מעבר רחב ונגיש להולכי הרגל. חיזוק תהליכי ההתחדשות העירונית בשכונת מונטיפיורי על ידי הריסת מבנה החניה העילי וקביעת שטח ציבורי פתוח במקומו לרווחת הציבור, קביעת מבנה ציבורי עצמאי ושטחי ציבור מבונים בקומות המגדל כמענה למחסור בשטחי ציבור, חידוש, הנגשת וחיזוק המעבר בין רחוב קארו לרחוב בגין.

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים :

התכנית הינה תכנית איחוד בהסכמת כל הבעלים במסגרת התכנית תחולק חלקה 314 ל-3 מגרשים : מגרש 14, מגרש 16 ומגרש 17.

תשריט מצב מוצע :

התכנית מגדירה 3 מגרשים עם 3 אזורי יעוד :

1. מגרש 14 בייעוד עירוני מעורב לטובת הקמת מגדל בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחים ציבוריים ומגורים.
2. מגרש 16 בייעוד שצ"פ.
3. מגרש 17 בייעוד שב"צ / מסחר ושטחי ציבור לטובת הקמת מבנה ציבור עצמאי.

מוצעות שתי חלופות לייעוד המבנה הציבורי העצמאי בתכנית בתא שטח 17 להחלטת הועדה המחוזית:

חלופה א' מציעה הליך של רישום תלת ממדי כך שהמבנה העל קרקעי יהיה בייעוד ציבורי (חום) ובבעלות ציבורית. החניון בתת הקרקע יהיה בייעוד סחיר ובעלות פרטית. יתרת השטח בתת הקרקע שלא ישמש כחניון יהיה בייעוד ציבורי (חום) ובעלות ציבורית.

חלופה ב' מציעה ייעוד משולב ציבורי וסחיר (ייעוד מפוספס) כך שהתכנית תגדיר במגרש שטחים ציבוריים בנויים (ללא הוראות בדבר רישום תלת ממדי). השטחים העל קרקעיים ויתרת השטח בתת הקרקע (שלא ישמש כחניון) מיועדים לשימוש ציבורי בלבד (כשטחי ציבור מבונים) ויועברו לידי העירייה בהליך של איחוד וחלוקה. החניון בתת הקרקע יהיה שטח סחיר בבעלות פרטית.

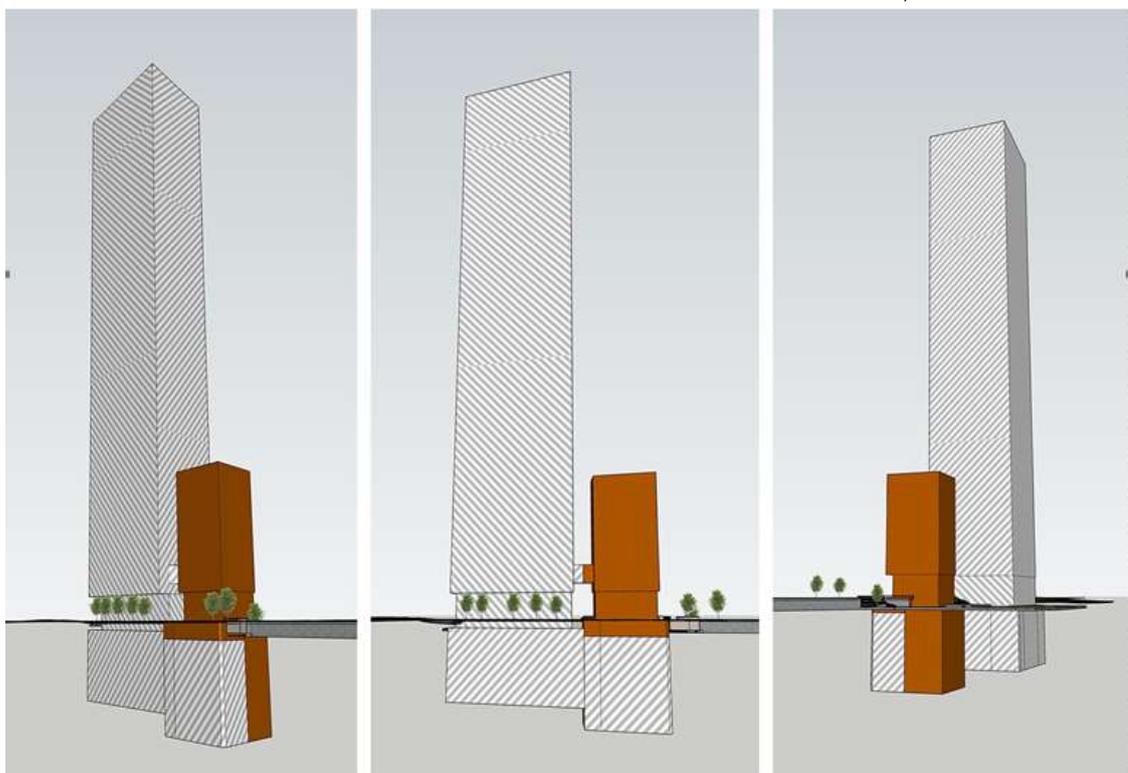
בשתי החלופות מתקבל מבנה ציבורי עבור מגוון שימושים ציבוריים בנפח ובהיקף שטחים זהה הכולל, בין היתר, שימוש דב"י ציבורי לפי סעיף 188 לחוק (ככל ובמבנה לא ייעשה שימוש אחר לצורך מגורים למעט דב"י) בהתאם לתקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית) התשע"ה-2014.

תשריט מצב מוצע חלופה א' : רישום תלת ממדי

המבנה העל קרקעי יהיה בייעוד ציבורי (חום) ובעלות ציבורית ; בתת הקרקע מוקצה כ-60% מתא השטח לטובת חניון בייעוד סחיר ובעלות פרטית. יתרת השטחים בתת הקרקע תהיה בייעוד ציבורי.



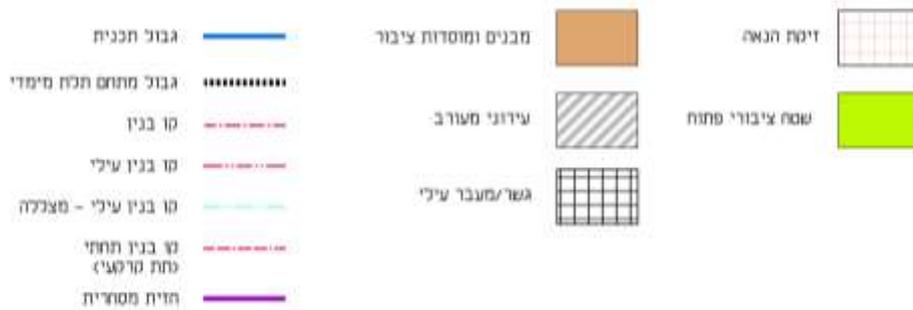
נספח תלת ממדי עקרוני:



תשריט מצב מוצע חלופה ב': ללא רישום תלת ממדי.
תא שטח 17 בייעוד משולב ציבורי וסחיר (מפוספס חום / אפור).



מקרא:



התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - 0004-22ב'

פירוט יעודים ושימושים:

1. **מגרש 16 בייעוד שצ"פ** - גינה שכונתית פתוחה לטובת הציבור.
2. **מגרש 17 בייעוד שב"צ**
 - א. מעל הקרקע – במפלס רחוב קארו ומפלס רחוב בגין שימושי מסחר ומבואות.
 - ב. מעל הקרקע - שימושים ציבוריים לפי סעיף 188 לחוק ותכנית צ'. יותרו שימושי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיוור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מנהל חרום עירוניים לרבות מתקני תפעול וכן דיוור בר השגה.
 - ג. תינתן אפשרות לחיבור בגשר על קרקעי בין מבנה הציבור לשטחי הציבור המבונים בקומות המגדל במגרש 14.
 - ד. בתת הקרקע – יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט שימושי מגורים וכן יותרו שימושים לחניה, אחסנה, שטחי שירות המשרתים את השטחים העיקריים, תפעול ולוגיסטיקה.
3. **מגרש 14 בייעוד עירוני מעורב**
 - א. בקומת הקרקע – מסחר, כניסות ומבואות, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים.
 - ב. בתכנית העיצוב האדריכלי ייבחן השימוש המסחרי בקומה שמעל קומת הקרקע.
 - ג. מעל קומת הקרקע – תעסוקה, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים וכן שימושים המשרתים את השטחים העיקריים הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים.
 - ד. תינתן אפשרות לחיבור בגשר על קרקעי בין שטחי הציבור המבונים בקומות המגדל למבנה הציבור במגרש 17.
 - ה. בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים ויחידות מלונאיות ובנוסף חניה (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים), שירות, תפעול, פריקה וטעינה, אחסנה לוגיסטיקה, אצירה ופינוי אשפה, שימושי תרבות ופנאי, מועדוני לילה ומופעים, מועדוני כושר ובריאות, חדרי חוגים למיניהם, מסחר ומסחר 2 - פעילות זו תותר בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת התשתיות הנדרשות.
 - ו. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים והפיכת שטחי חניה לשטח עיקרי עבור השימושים המותרים בתת הקרקע וכן לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.
 - ז. לא תותר בניה בתת הקרקע מתחת דרך הכניסה לחניון, בצמוד לשצ"פ במגרש 16.

מספר קומות וגובה

מגרש 14:

המגדל יהיה עד 60 קומות.

גובה קומה טיפוסית למגורים ולמשרדים עד 3.8 מטר.

גובה קומת קרקע במפלס רחוב בגין עד 11 מ' במבואות ועד 5.5 למסחר.

גובה קומת גינת השמים לא יפחת מ- 6 מ' ולא יעלה על 9 מ'.

גובה הקומות הסופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב.

מגרש 17:

מבנה הציבור יהיה עד 14 קומות ממפלס רחוב בגין.

גובה קומת קרקע במפלס רחוב בגין עד 5.5 מ'.

גובה קומת קרקע במפלס רחוב קארו עד 4 מ'.

גובה הקומות הציבוריות יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לשימוש.

קווי בניין

קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט, בנספח בינוי וכמפורט להלן:

קומת מרתף	קומה טיפוסית	קומת קרקע	קווי בניין למגדל במגרש 14:
--------------	-----------------	-----------	----------------------------

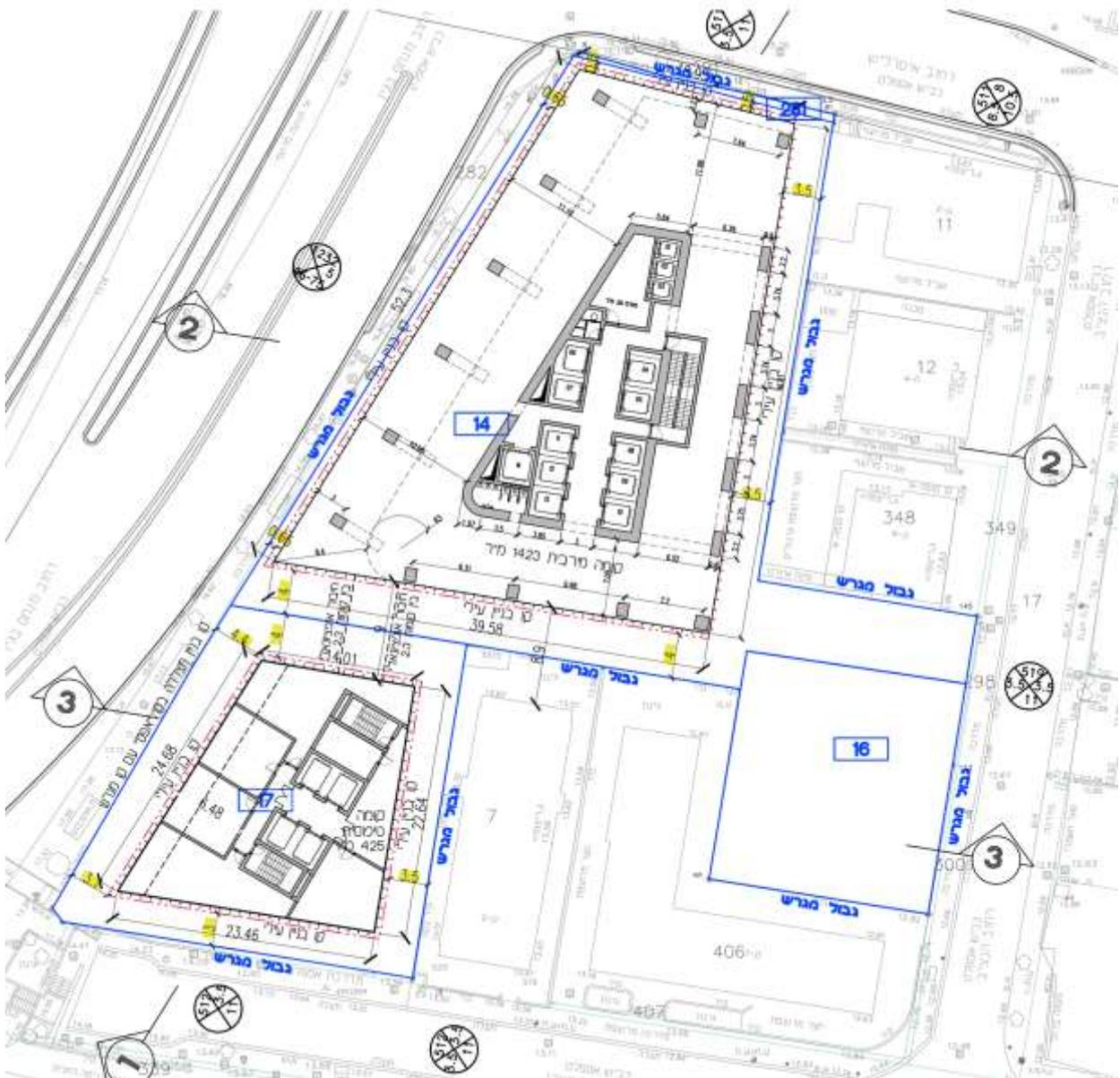
התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - - '22-0004
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	

0	0.65 מ'	7.25 מ'	מערבי לכיוון רחוב מנחם בגין
0	0.5 מ'	2 מ'	צפוני לכיוון רחוב איסרליש
3.5	3.5 מ'	3.5 מ'	מזרחי לכיוון חלקות 11,12,348
0	4(*) מ'	4.5 מ'	דרומי לכיוון מגרש 17

קומת מרתף	קומה טיפוסית	קומת קרקע	קווי בניין למבנה הציבור במגרש 17:
0	3.7-4.4 מ'	6.5-7.25 מ'	מערבי לכיוון רחוב מנחם בגין
0	4 מ'	4.5 מ'	צפוני לכיוון מגרש 14
0	3.5 מ'	4 מ'	מזרחי לכיוון חלקה 7
0	3 מ'	3.5 מ'	דרומי לכיוון רחוב קארו

הערות: (*) יותר חיבור בגשר בקו בנין "0" בין המגדל למבנה הציבור. למצללה מעל השטחים הציבוריים והמדרכה הציבורית תמוקם בהתאם לתשריט ולקווי הבניין.

תכנית קומה טיפוסית:



התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - 0004-22'

חזית מסחרית:

סימון חזית מסחרית בהתאם לתשריט לאורך רחוב בגין ובחזית לרחוב קארו. שטח המסחר לא יפחת מ-190 מ"ר ברוטו במגרש 14. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מטר. שטח המסחר ואורך החזית יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב.

השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך המסחר שבקומת הקרקע.

קירוי לאורך רחוב בגין:

תחום המדרכה ברחוב בגין העובר בגבול מגרש 14 מקורה על ידי המגדל להרחבת המרחב הציבורי לצורך מעבר הולכי רגל, שביל אופניים, מיקום תחנות אוטובוס ורצועת תשתית ונטיעות. המדרכה המקורה תפותח באופן המשכי למדרכה שבזכות הדרך. גובה הקירוי לא יעלה על 11 מ' ויהיה קונזולי וללא עמודים קונסטרוקטיביים. הגובה הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

תחום המדרכה ברחוב בגין העובר בגבול מגרש 17 מקורה על ידי מבנה הציבור להרחבת המרחב הציבורי לצורך מעבר הולכי רגל, שביל אופניים, מיקום תחנות אוטובוס רצועת תשתית ונטיעות. המדרכה המקורה תפותח באופן המשכי למדרכה שבזכות הדרך. גובה הקירוי הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

הצללה בתחום התכנית:

במגרש 17 מוצע לאפשר מצללה עד קו המגרש המזרחי לכיוון רחוב בגין. גובה המצללה ינוע בין 6.5 מ' ועד 12 מ'. גובה המצללה הסופי ייקבע במסגרת לתכנית העיצוב.

מבט מרחוב בגין



מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטח המרפסות, ייועד למרפסות למגורים בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתכנית. ניתן לבחון במסגרת תכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף יכלל בשטחים העיקריים המותרים בתכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת.

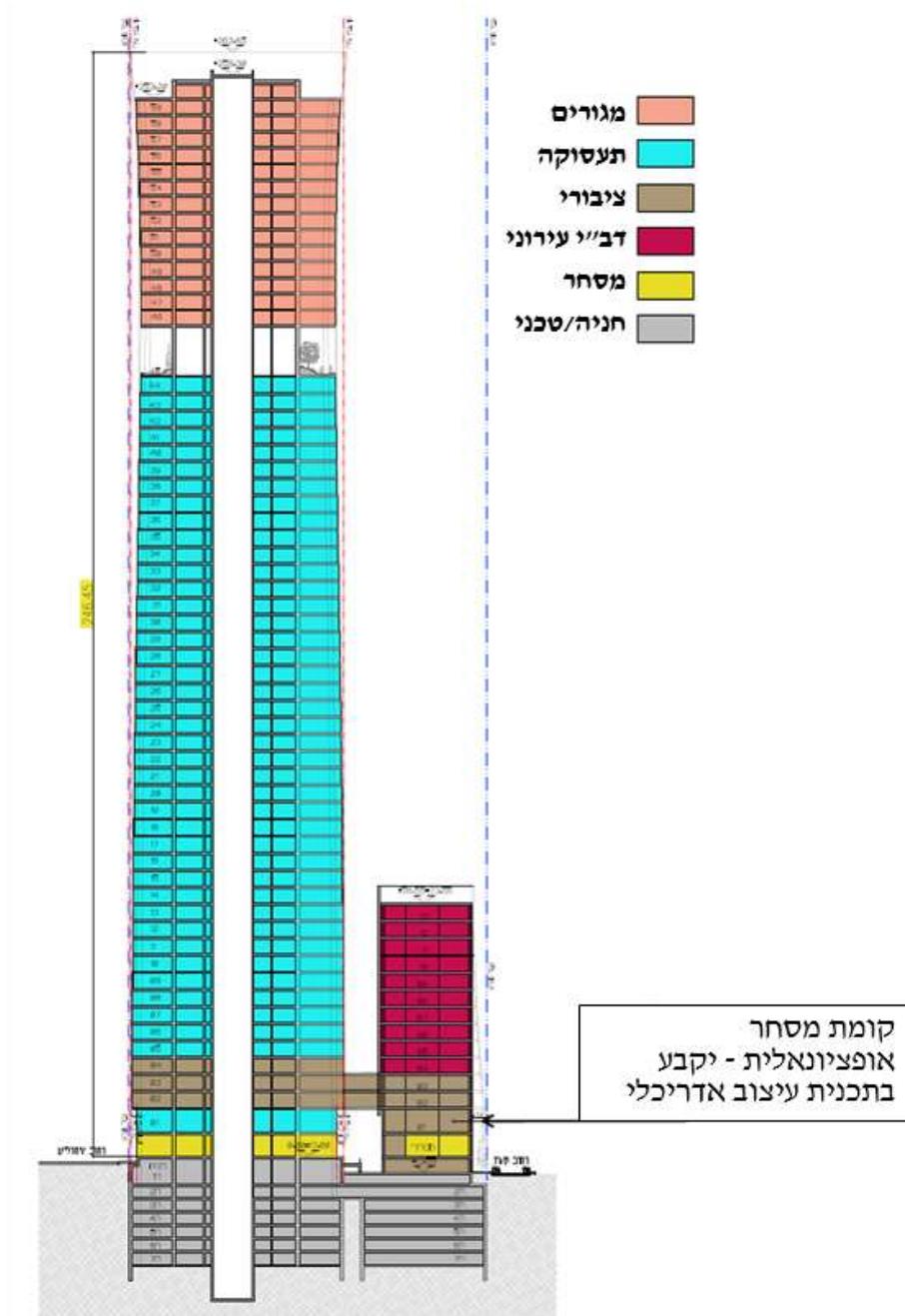
גינת שמיים :

קומת הפרדה בין קומות המשרדים וקומות המגורים המהווה מרחב פתוח למבקרים למבקרי המגדל ובו גינון, מרחב שהייה ותצפית וכן הסעדה (מסחר). גובה חלל "גינת השמיים" לא יפחת מ-6 מטר ולא יעלה על 3 קומות. גינת השמים תהיה פתוחה לציבור בהתאם להנהלת המגדל ויקבעו לגביה שעות פעילות לשהייה.

גשר מחבר בין המגדל למבנה הציבור :

בין המגדל שבמגרש 14 והמבנה הציבורי שבמגרש 17 מוצע לאפשר מעבר עילי (גשר) לחיבור מבנה הציבור עם שטחי הציבור הבנויים בקומות המגדל. המעבר יהיה המשכי למפלס הקומה וימוקם בהתאם לסימון בתשריט. רוחב המעבר לא יפחת מ-4 מ'. רוחב המעבר, גובהו ומיקומו יתואמו בתכנית העיצוב האדריכלי.

חתיך (צפון-דרום) המציג את פריסת השימושים בתכנית



התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - 0004-22ב'
	תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)

תמהיל יחידות דיור:

נתוני המגורים בתחום ייעוד עירוני מעורב:

	ממוצע יח"ד 80 מ"ר עיקרי
49	מספר יח"ד ששטחן 35-45 מ"ר:
67	מספר יח"ד ששטחן 45-90 מ"ר:
28	מספר יח"ד ששטחן 90-120 מ"ר:
18	מספר יח"ד ששטחן מעל 120 מ"ר:

סה"כ יח"ד: 162 בשטח המגדל (מספר מירבי).

שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף, יאוחד בקומות העליונות של המגדל ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.

התמהיל וגודל יחידות הדיור יקבע סופית על ידי הוועדה המקומית בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי לאחר קבלת חוות דעת ממהנדס העיר או מי מטעמו.

פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש 14.

לא יותר איחוד דירות - ייחשב סטייה ניכרת.

תכסית בינוי:

התכסית במגרש 14 הינה עד 71% משטח מגרש 14.

התכסית במגרש 17 הינה 51% משטח מגרש 17.

תכסית המרתפים תהיה עד 85% בכל מגרש.

התכסית הכוללת עבור כל הבינוי המוצע הינה 56.5% מכל שטח התכנית.

תרשים תכסית כוללת בתכנית:



זכויות בניה:
טבלת זכויות בניה לפי יעודים:

סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע ורח"ק	שטחי שירות				שטח עיקרי				תא שטח	גודל מגרש	יעוד
	מתחת לקרקע (*)	(1)	מעל הקרקע	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	סה"כ	יעוד			
(2)	%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
75,000 מ"ר (רח"ק 37.4)	367%	8,564	40%	21,429	53,571	2669%	53,571	2,007	14	עירוני מעורב	
6,500 מ"ר (רח"ק 7.7)	712%	6,129 (**)	40%	1,857	4,643	551%	4,642.86	842	17	שב"צ	
							419			שצ"פ	

(*) הערה: תותר המרה של שטחי שירות לטובת שטחים עיקריים בהתאם לאמור בשימושים בתת הקרקע.
 (***) הערה: חלק משטחי המרתפים (5,557 מ"ר) של מגרש 17 ישמשו עבור חניון שימושי מגרש 14 בהתאם לנספח הבינוי והתנועה.
 (1) - % מהשטח העיקרי
 (2) - % משטח הקרקע

פירוט שטחים לפי שימושים:

שירות				עיקרי				תא שטח	יעוד	
מסחר	גינת שמים וקומות טכניות	תעסוקה	מגורים	מסחר	מגורים**	תעסוקה	מסחר (קרקע) + גינת שמים*			
ציבורי	מגורים	תעסוקה	מגורים	מסחר	ציבורי	מגורים**	תעסוקה	מסחר (קרקע) + גינת שמים*		
1,071	5,089	11,981	3,112	176	2,679	12,723	37,730	439	14	עירוני מעורב
1,646				211		4,114	0	529	17	שב"צ
שירות				עיקרי (אופציונלי***)						
				8,564					14	עירוני מעורב
				6,129					17	עירוני מעורב

** היקף שטחי המגורים (עיקרי + שירות) הינו עד 25% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים.

הקצאות לצרכי ציבור:

שטחים ציבוריים בנויים:

בהתאם לפרוגרמה שהתקבלה מהיחידה לתכנון אסטרטגי בתאריך 06/2020, התכנית מציעה מגרש למבנה ציבור בשטח של 0.84 דונם עם זכויות בניה ל-6,500 מ"ר, מגרש לשטח ציבורי פתוח בשטח של 0.42 דונם וכן שטחים ציבוריים בנויים במגדל במגרש 14 בהיקף 3,750 מ"ר כאשר 1,050 מתוכם יחשבו כתועלת ציבורית.

הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו ממוקמים באזור נפרד בלובי המגדל ויופרדו עם מעלית וגרמי מדרגות עצמאיים.

במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם וגובה הקומות.

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - 0004-222'

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. יוקצו שטחי שירות עבור השטחים ציבוריים בתת הקרקע בהיקף של 15% מהשטחים העיליים של השטחים הציבוריים הבנויים אשר ייקבעו 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 יכללו 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. היקף התועלת הציבורית בתכנית הינה 6,389 מ"ר. 1,050 מ"ר מתוך שטחים אלה יכללו בשטחי הציבור הבנויים במגדל ולהקמת שטחים במבנה הציבור במגרש 17 בהיקף שייקבע בהתאם לשווי הקרקע.

רישום שטחים ציבוריים:

השטחים המיועדים לצורכי ציבור, שטח ציבורי פתוח במגרש 16 וכן שטח ציבורי בנוי או שטחים מבונים במגרש, יירשמו בבעלות על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה בהליך של איחוד וחלוקה בלשכת רישום המקרקעין, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש חזקה ו/או/שיעבוד מסוג שהוא.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי להיתר בנייה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש 14 על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה. תכנית העיצוב והפיתוח תכלול, בין היתר, הנחיות לעיצוב המגדל, התייחסות לעיצוב חזיתות ובכלל זה קירוי קומת הקרקע, חזית מסחרית, אופן עירוב שימושים עם מגורים, חומרי גמר ופיתוח נופי, התייחסות למפלס הקרקע, קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית, תיאום נטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית בחזית לרחוב בגין, הצללות, השפעות סביבתיות וכו'.

זיקת הנאה:

השטחים המסומנים כזיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וכן זיקת הנאה למעבר רכב הינם כמסומן בתשריט. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בכניסה למרתף החניה במגרש 14 לצורך גישה לחניה במגרש 17. זיקות הנאה יירשמו לטובת הציבור בלשכת רישום מקרקעין. בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- א. **נגישות תחבורתית לתכנית:** מיקומה של התכנית נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית עם נתיב תחבורה ציבורית ותחנות אוטובוס לאורך רחוב בגין, בסמיכות לקו האדום של הרכבת הקלה, תוואי מטרו העתידי M2, בקרבה לתחנת השלום ורכבת ישראל.
- ב. מתוכננת כניסה אחת לכלי רכב ולשירות מרחוב הנצי"ב המשרתת את החניון של המגדל במגרש 14 ומבנה הציבור במגרש 17. כלי הרכב הנכנסים לפרויקט יורדים ברמפה של מהלך אחד לחניון אוטומטי הממוקם במגרש 17. בחניון סידורי חניה לנכים, לאופניים ולאופנועים בהתאם לדרישות התקן כמופיע בנספח התנועה.
- ג. הפריקה והטעינה וסידורי האשפה יהיו בקומות המרתף העליונות במגרש 14 בהתאם לנספח התנועה.
- ד. **חניון:** חניון כלי הרכב ממוקם בתת הקרקע של המגדל ומבנה הציבור כמערכת אחת המשרתת את כל השימושים. תירשם זיקת הנאה למעבר רכב למגרש 17.
- ה. **חנית אופניים:** בפרויקט מוצעים שני חניוני אופניים אוטומטיים: אחד מרחוב בגין והשני מהכניסה לרכב ברחוב הנצי"ב.

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - - 0004-222'
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	

1. תקן החניה:

תקן חניה למגורים 0.5 ליחידת דיור אחת. דירות קטנות ללא חניה ולא יחושבו בתקן החניה למגורים. תעסוקה - 1: 350 (משרדים ומלונאות) חניות לתעסוקה. מסחר - 0. יוקצו חניות לשטחים הציבוריים הבנויים על פי התקן התקף לפי השימוש שייקבע בתכנית העיצוב. חניות אופניים ורכב דו גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. תקני החניה יהיו תקני חניה מרביים ויקבעו בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה, המחמיר מבניהם. לא תותר הצמדה וסימון מקומות חניה לשימושי מסחר ותעסוקה.

מרתפים

תכנית המרתפים תהיה עד 85% משטח המגרש, עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים, בהתאמה לתמ"א/1 ולמדיניות העירונית. בקומת החניון העליונה יוקצה תחום למעבר תשתיות ונטיעות לאורך רחוב בגין ברוחב 6 מטרים ובעומק 2 מטר אשת תתואם מול צוות התכנון של שדרת הקריה. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומות המרתף והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור שימושי מסחר 1 ומסחר 2 תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור.

תיאום מול נת"ע – מתאריך 04/02/2021

התכנית חופפת לתוואי המטרו M2 בהתאם לתת"ל 102 שפורסמה להערות הועדות המחוזיות והשגות הציבור ביום 25.09.2020 ולתוואי הקו האדום העובר בדרך מנחם בגין בהתאם לתמ"מ 1/5. תוואי המטרו עובר במנהרה תת קרקעית בתחום מגרש 16 בייעוד שצ"פ והכניסה לחניה במגרש 14 בייעוד עירוני מעורב. תוואי הרק"ל התת קרקעי של הקו האדום עובר בצמוד למגרש ממערב. קיימת חפיפה לתמ"מ/1/5 בייעוד דרך וזיקת הנאה, ללא בינוי. בתוואי המטרו העובר בשטח התכנית לא מתוכננת כל בניה בתת הקרקע. לאור זאת, מקובל על נת"ע בכפוף לקביעה בהוראות התכנית חובת תיאום עם נת"ע ובהתאם להוראות תת"ל 102 כתנאי למתן היתר בניה.

גשר בית קלקא נהרס בדצמבר 2021 כחלק מביצוע עבודות שדרת הקריה. הגשר שימש למעבר הולכי הרגל. מפגישה שנערכה בתאריך 11.4.2019 אצל ראש הרשות לתחבורה תנועה וחניה העירונית, הובהר כי אין צורך להפרדה מפלסית במקום גשר קלקא על פי הקריטריונים העירוניים למעברי חציה והפרדה מפלסית שנוסחו בנובמבר 2019.

עיצוב:

א. המרחב הציבורי:

הבינוי בתכנית מסדיר את המרחב הציבורי ומאפשר הרחבת מדרכות לתנועת הולכי רגל והוספת שביל אופניים לצד תחנות האוטובוס לאורך רחוב בגין. שטח המדרכה יהיה בזיקת הנאה לציבור בקירוי קונזולי של המגדל, ללא עמודים, בגובה של 11 מ' מעל פני המדרכה ובהמשך למדרכה שבייעוד דרך. המרחב הציבורי יהיה רחב ובמישור אחיד ויכיל רצועת עזר ונטיעות עם תחנות אוטובוס, שביל אופניים ומדרכה רחבה של 5 מ' לכל הפחות. התכנון מציע חזית מסחרית ליצירת דופן רחוב פעילה לרחוב בגין ויוסף קארו.

ב. עיצוב המגדל:

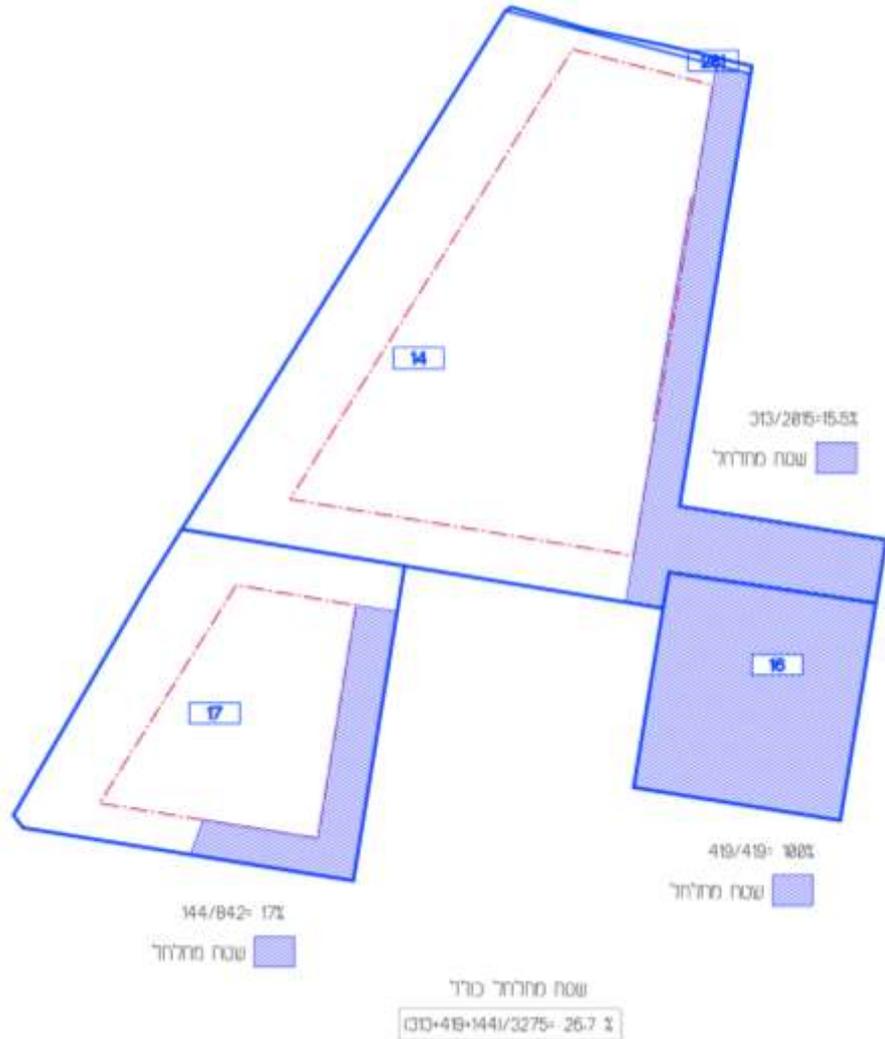
המגדל המוצע ממוקם מול מגדל עזריאלי שרונה וננפחי בניה דומים ומצטרף לרצף המגדלים לאורך רחוב בגין. לכיוון מבני המגורים בבניה מרקמית, מיצר המגדל מרחב מגוון במפלס הכניסה מרחוב איסרליש הכולל גינה פנימית, הנמצאת בין עמודי המגדל עם תקרה בגובה של 6 קומות. חזיתות המבנה יתוכננו תוך מאמץ למניעת סנוור חוזר. כל המתקנים הטכניים של המגדל יהיו נסתרים מכיוון המגדלים השכנים והולכי הרגל.

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	13 - - '22-0004

איכות סביבה :

1. חלחול:

בכל מגרש יוותר לפחות 15% שטח פתוח מעל ובתת הקרקע חופף לטובת לחלחול השהייה וניהול מי נגר ונטיעות עצים.



2. שטחים פתוחים:

בשטח התכנית קיימים הפרשי מפלסים בין רחוב בגין לרחוב הנצי"ב. מפלס הכניסה הראשי הוא מרחוב בגין ובו מדרכות רחבות, חזית מסחרית בקומת הקרקע לדופן רחוב פעילה ומבואות לשימוש המשרדים ולובי המגורים במגדל. בתכנית הפיתוח ישולבו חניות אופניים לאורך הרחוב. במפלס רחוב הנצי"ב מוצע שצ"פ לרווחת הציבור עם מעבר בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור לרחוב בגין. בתחום המגדל מתוכננת גינה מקורה בקו הבניין הצידי ממזרח המהווה חיץ ירוק בין המבנים השכנים והמגדל המוצע.

3. בנייה ירוקה: התכנון האדריכלי של המגדל, בוצע בשילוב אנליזות ממוחשבות לצורך מתן מענה

- אופטימלי להיבטים סביבתיים. הדו"ח אושר בתאריך 02/07/2020 על ידי היחידה לתכנון בר קיימא.
- א. בוצעה אנליזה של הצללת קרינת שמש ומניעת מטרדי חום לדיירי הבניין ועל סמך הממצאים נבחרה מעטפת בניין איכותית ביותר בהיבט חיסכון באנרגיה ונוחות תרמית וויזואלית.
- ב. בוצע ניתוח למניעת מטרדי סנוור בסביבה הקרובה כתוצאה מקרינה המוחזרת ממשטחי החזית, וניתוח אור יום בשטחי הפנים העתידיים. ממצאי הניתוח משולבים בתכנון המעטפת.

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - '22-0004

- ג. בוצע דו"ח רוחות והצללות שבחן את זרימת הרוח בדגש על השטח הציבורי בקומת הקרקע והנחה על צעדים לעמידה בקריטריונים המוגדרים. כמו כן בוצע ניתוח לבחינת זכויות השמש של הבניינים הסמוכים.
- ד. כלל הדו"חות קובעים כי אין הבינוי מהווה מפגע הן מבחינת רוחות והן מבחינת הצללה, ונותן מענה תכנוני למניעת סנוור.

איכות סביבה ובניה ירוקה:

- סקר איכות אוויר** אושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה בתאריך ה- 05.04.2021
- א. 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.
- ב. במסגרת תכנית העיצוב ותנאי להיתר בניה יהיה תאום התכנון עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו, באשר ליישום המלצות אקלימיות ואקוסטיות והטמעת ההמלצות בהיתר ובאשר לאורור חניונים תת קרקעיים ומיקום פתחי אוורור.
- ג. בהוראות התכנית ניתנת התייחסות למעטפת המבנה, עצים, מחזור פסולת בניין, גג כחול, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים, בניה ירוקה ויעילות אנרגטית.

מפגש עדכון ציבור:

בועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 01/11/2020 בה השתתפו דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, פרדי בן צור, אורלי אראל, לריסה קופמן, רבקה פרחי וטל מלץ הוחלט כי התכנית תוצג לתושבי שכונת מונטיפיורי לפני דיון בועדה המקומית.

מפגש עדכון ציבור לתכנית בית קלקא התקיים ביום רביעי, בתאריך 11/8/2021.

המפגש פורסם באתר הדיגיטל ונשלח לאזורים הרלוונטיים עם קישור לרישום מראש למפגש. נציגי מנהל קהילה הפיצו את הפלייר בקבוצות הווטסאפ ובפייסבוק וכן הוצבו שני גליונות מודפסים של המודעה, אשר נתלו במקום קריא ונגיש במיקום בולט בשכונה. תזכורת למפגש וקישור לזום נשלח ביום האירוע במייל לנרשמים מראש.

המפגש התקיים באמצעות קישור ZOOM, בליווי יועצת שיתוף הציבור, הילה שריר-כהן מחברת גיא-קרטוגרפיה ובו הוצג התכנון המוצע על ידי אדריכל אודי כסיף. במפגש נכחו יזם התכנית, צוות ניהול הפרויקט, נציגי אגף תכנון העיר, נציגי מנהל קהילה ויועצת שיתוף הציבור. למפגש נרשמו 79 איש כאשר בפועל נכחו במפגש 26 משתתפים.

לאחר סיום הצגת התכנית של בית קלקא נפתח דיון להתייחסויות הציבור, ניתנו תשובות לשאלות שנכתבו בצ'אט וניתנה אפשרות לשאלות בעל פה. בתום המפגש הוצגה תכנית בגין 114.

במהלך המפגש נשאלו שאלות לגבי גובה המבנים, כיצד הוא נקבע ומדוע גובה המבנים הוא שונה. בהיבטים של תנועה וחניה עלתה התעניינות בנוגע לכמות מקומות החניה, מיקום הכניסות, האם יתאפשר שימוש בחניון לתושבי הסביבה והאם שדרות יהודית יפתח לתנועה לרחוב בגין. בהיבטים סביבתיים עלו שאלות בנוגע להשפעת המבנה על סביבתו מבחינת משטר רוחות וסינוור, האם על פי תקני בניה ירוקה וכן מהם לוחות הזמנים לביצוע הפרויקט.

לסיכום, ניתנו תגובות חיוביות מצד התושבים שתומכים בהתחדשות השכונה.

סיכום המפגש הופץ לכל מי שנרשם לכנס בתאריך 10/11/2021

טבלת השוואה:

התוכן	מס' החלטה 09/02/2022 13 - - '22-0004
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	

מוצע	קיים		
64%	34%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
2,092.00	1,104.80	מ"ר	
60	10	קומות	גובה
246	40	מטר	
57%	34%		תכנית בכלל התכנית
81,092	11,048	מ"ר	סך זכויות בנייה מעל הקרקע
תעסוקה, מסחר, משרדים, מגורים, ציבורי	תעסוקה ומסחר		שימושים

זמן ביצוע :
15 שנים.



י"ט בסיון, התש"פ
11 ביוני, 2020
סימוכין: 21788320

לכבוד: רבקה פרחי, טל מלץ - צוות מרכז
עורך הפרוגרמה: רוני עברי - היחידה לתכנון אסטרטגי

הנדון: פרוגרמה לצורכי ציבור - בית קלקא



1. תיאור הפרויקט

שטח התכנית: 3.276 דונם (הקו הכחול של התכנית)

מצב תכנוני נכנס - לפי תא/1760ג':

אזור מסחרי מיוחד - 3.27 דונם שטח סחיר.

רח"ק במצב הנכנס - 3.39

תעסוקה - 6,783 מ"ר ברוטו (2.08 רח"ק)

מסחר - 2744 מ"ר ברוטו (0.84 רח"ק)

חניה - 1,520 מ"ר ברוטו (על קרקע, 0.46 רח"ק)

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000:

בתשריט אזורי יעוד דופן שכונת מונטיפיורי מסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים רח"ק מרבי 12.8 במגרשים מעל 1.5 דונם.

בנספח אזורי תכנון אזור ייעוד 602 - א שכונת מונטיפיורי עבור נדרשת הכנה של מסמך מדיניות כתנאי לאישור תכנית מפורטת נקודתית.

ר 61 - רחוב מנחם בגין: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הוועדה המקומית. בטבלת הוראות מיוחדות באזור המסומן כמרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה: בניה חריגה מסביבתה תותר ברח"ק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך המדיניות ולא יותר מ- 40 קומות.

ייעוד קרקע במצב המוצע:

2.007 דונם לעירוני מעורב

0.842 דונם לשטח ציבורי חום

0.415 דונם לשטח ציבורי פתוח

מצב תכנוני מוצע - זכויות בנייה:

חלופת 60 קומות		
מחושב למגרש סחיר בלבד	35.5	רח"ק מוצע (מחושב)
	2.007 דונם	שטח קרקע לחישוב זכויות
זכויות בנייה לפי דראפט לפורום (יולי 2020)	81,500 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה - עיקרי + שירות
	71,250 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה מגרש סחיר - עיקרי + שירות
כולל גינת שמיים וקומות טכניות	52,823 מ"ר	שטח לתעסוקה
לא כולל מסחר במגרש ציבורי	615 מ"ר	שטח למסחר





עיריית תל-אביב-יפו
מינהל הנדסה
היחידה לתכנון אסטרטגי

שטח למגורים	17,812 מ"ר	על מגרש סחיר בלבד, ללא מגרש ציבורי (25% מסך השטחים הסחירים במגרש הסחיר)
שטח ציבורי בנוי במבנה הסחיר	3,750 מ"ר	
יח"ד	162 יחיד	
שטח בנוי על מגרש ציבורי	6,500 מ"ר	כולל מסחר במגרש הציבורי

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 2.5, שה"כ תוספת אוכלוסייה צפויה בין 440 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים*:

שטח נדרש נורמטיבית (דונם)	
1.2	שב"צ מקומי (דונם)
0.1	שב"צ כלל עירוני (דונם)
1.3	סה"כ שב"צ (דונם)**
2.0	שצ"כ (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"כ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוניים". לא כולל שטחים "שצ"כ כלל עירוניים". שה"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 ו/או 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):

הסבר	חלופת 60 קומות	
מצב תכנוני נכנס - לפי תא/1760ג	3.39	רח"ק לפי תכניות תקפות
	35.5	רח"ק מוצע
	2.007 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
הדילתא בין הרחיק המוצע לרחיק הנוכחי לחלק לרחיק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרחיק מכלל שטח הבניה.	36%	שיעור ההקצאה הנדרש
	75%	שיעור תעסוקה ומסחר בחלופה
שטח המגרש * שיעור ההקצאה הנדרש * 75%	0.54 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)



3. המלצות

שטח למבני ציבור:

היקף שטח הקרקע למבני ציבור הנדרש לפי התחשיב הנורמטיבי הינו 1.3 דונם, בנוסף, נדרש שטח ציבורי בהיקף של 0.54 עבור שימושי התעסוקה. סה"כ 1.84 דונם. כיוון התוכנית מציעה מגרש למבנה ציבור של 0.84 דונם (עם זכויות בנייה ל-6,500 מ"ר). עבור יתרת השטח הנדרש בהיקף 1 דונם לפי יחס יחס המרה לשטח בנוי של 2.7 התוכנית נדרשת לייצר 2,700 מ"ר נוספים כשטח ציבורי בנוי במבנה הסחיר.

בפרויקט מוצע שטח ציבורי בהיקף של 3,750 מ"ר ברוטו. מדובר ב- **1,050 מ"ר ציבורי מעבר לנורמה, לפיכך**

שטח זה (1,050 מ"ר) יחשב כתועלת ציבורית.

התוכנית נותנת מענה לשטחי הציבור הנדרשים.

שטחים פתוחים:

בתכנית מוצע מגרש לשצ"פ בשטח של 415 מ"ר. כלומר, במגרש ששטחו במצב הנכנס 3.27 דונם התוכנית מייצרת מגרש ציבורי שאמור לשמש כגינת כיס במקום מבנה חנייה, באזור בו קיים מחסור משמעותי בשטח ציבורי פתוח¹. יש לוודא שתכנון השטח הנ"ל ייצר מרחב ציבורי פתוח, איכותי, מקושר ומזמין פעילות. בנוסף לכך, על התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי למרחב הסובב אותה, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור בהתאם להנחיות צוות התכנון.

4. תועלת 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 ואו שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ואו מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פתול יוצא של המשוואה הבאה: $0.2 \cdot (\text{מקדם}) \cdot \text{הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום}$ (דהיינו: $41.149 - 71.25$) * שווי מ"ר לתעסוקה בפרוייקט.

לפיכך, היקף התועלת הציבורית יהיה בשווי הבא:

$$6,389 \text{ מ"ר} = (75 - (75 + 11.105) / 2) \cdot 0.2$$

תועלות ציבוריות מוצעות: קביעת מגרש ציבורי באחד מהאזורים בעיר שנמצאים במחסור שטחי ציבור עם עדיפות לשכונת מונטיפיורי, בניית יחידות דיור בהישג יד, תוספת שטח ציבורי בנוי בפרויקט (ראה סעיף 3 לעיל), דיור בהישג יד, ניוד בפועל של שטחים לשימור.

¹ פירוט מטה בסעיף 5 - "מרחב התוכנית"





5. מרחב התוכנית

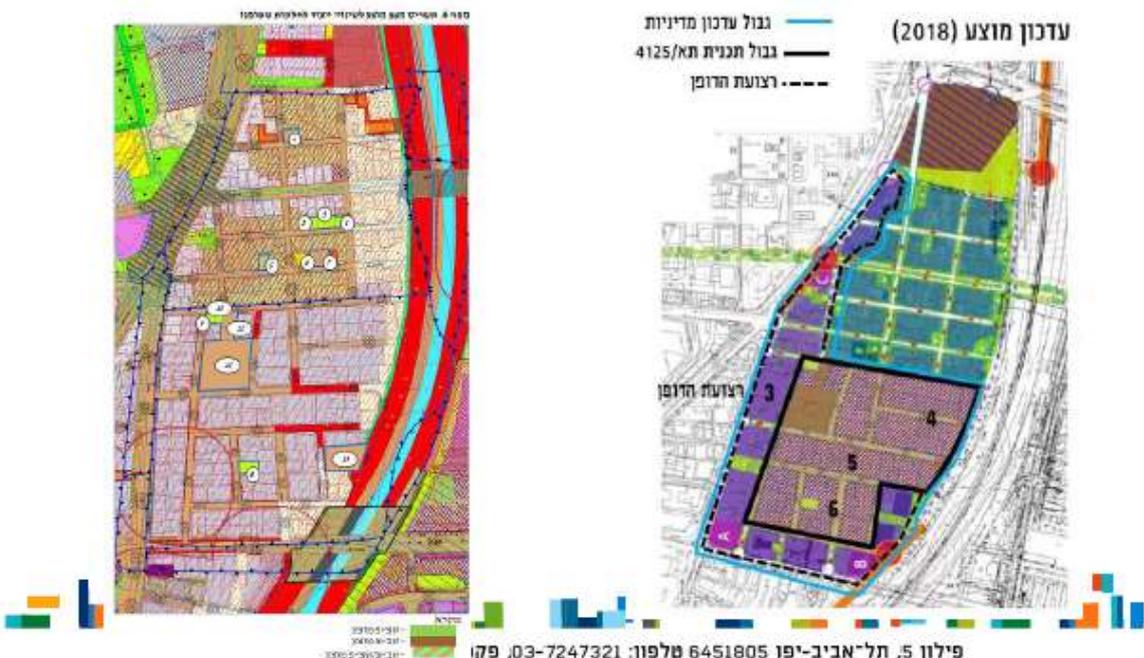
- תוכנית **בית קלקא** ממוקמת בשולי שכונת מונטיפיורי. השכונה תחומה ע"י עורקי תחבורה ראשיים מכל צדדיה ומקוה "אי במע"ר" המקיים בתוכו מרקם עירוני.
- בבואנו לבחון את הצורך בשטחי ציבור בפרויקט הספציפי נדרשת בחינה רחבה יותר של סביבת התוכנית על מנת לקבל תוצר תכנוני העונה על הצרכים בשכונה כולה. בחינה תכנונית שכזו מערבה עבור השכונה בשנים האחרונות ביחס למדיניות שכונת מונטיפיורי ובהמשך עודכנה עבור התוכנית המקודמת ל"שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי" (תא/4504). התוכנית הנ"ל מנסה לענות על המחסור בשטחי ציבור באמצעות הפקעה של שטחים למבני ציבור ולשטחים פתוחים בשכונה.

- בעדכון הפרוגרמה לצורכי ציבור שנערך בספטמבר 2017 עלו בין היתר המסקנות הבאות:

1. **שטחים ציבוריים פתוחים** - בשל המחסור הגדול בשטחים פתוחים וירוקים מוצע ששאר המגרשים שירכשו יהיו מיועדים לגינות מגוונות שימושים (גני משחק, התכנסויות, מנוחה) ומפוזרות במידת האפשר על פני כל השכונה. יש לציין כי היקף השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מותנה באיכות מגרשים ובהיבטים הכלכליים. הדגש אם הוא באיתור השטחים לאו דווקא בהיקף השטחים, אלא באיכותם לייצר גינות ראויות ופיזורם הנכון בכל חלקי השכונה!
2. **שטחי ציבור מבונים ופתוחים בפרויקטים לתעסוקה** - תוכנית האב הגדירה את דופן השכונה כאזור לתעסוקה עם זכויות בניה גבוהות מאלה המאפשרות כיום. ההמלצה היא כי בכל פרוייקט לתעסוקה תיבחן האפשרות להקצאת שטחים מבונים בתוך הפרוייקט לטובת הציבור וכלל שניתן גם הקצאה לטובת שטחים פתוחים וחללי ציבור פתוחים.

- כלומר, התוכנית המוצעת בית קלקא מייצרת גינה ציבורית קטנה על חשבון מבנה חניה באזור בו צפוי מחסור גדול בשצ"פים. כמו כן התוכנית מייצרת מגרש ציבורי עתיר זכויות בנייה ושטחים ציבוריים בנויים בתוך הפרוייקט בהיקף משמעותי שיוכלו לשמש את תושבי השכונה ואו שימוש כלל עירוני/מטרופוליני

- **תכנית אב לשכונת מונטיפיורי – תא/9011 (מינואר 2019) | שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי - 4504**



מס' החלטה	התוכן
09/02/2022	תא/3869 - בית קלקא
13 - 0004-22ב'	דיון בהפקדה (4)



הנדון: תקציר חוות דעת סביבתית

בית קלקא מגדל ILDC, מנחם בגין תל אביב, גוש 7109 חלקה 314

1. כללי

כתובת אתר: מנחם בגין 120 תל אביב.

גוש : 7109

חלקה : 314

נקודת ציון מרכזית: 180310/664293

שטח התוכנית: 3,276 מ"ר

גובה טופוגרפי: כ-20.0 מטר מעל פני הים.

2. תקציר

חוות הדעת הסביבתית נערכה במסגרת תבייע לתכנית 5070161992, תא/4984

חוות הדעת ממליצה לאשר את התוכנית, וזאת לאחר בדיקת עמידו

הקיימות, וכן מפאת שדרוג התשתיות החזותיות והציבוריות במקום. התכנון והמפרטים המוצגים

עומדים בקנה אחד עם ההוראות הסביבתיות הקיימות.

3. המלצה

לעניות דעתנו מומלץ לאשר את התוכנית.

4. אישורי הרשות לאיכות סביבה

- סקר היסטורי ותוכנית דיגום קרקע וגז קרקע – הוגש בתאריך 12/2020 ואושר בתאריך 22/03/2021.
- סקר אסבסט – הוגש בתאריך 26/10/2020.
- סקר איכות אוויר – הוגש בתאריך 23/02/2021 ואושר בתאריך 05/04/2021.
- סקר אקוסטיקה – הוגש בתאריך 12/2021.
- סקר רוחות והצללות – הוגש בתאריך 03/2020 ואושר בתאריך 02/07/2020.
- סקר אנרגיה לתכנון בר קיימא – הוגש בתאריך 19/11/2020 ואושר בתאריך 29/12/2021.
- סקר סנוור ועומס חום הוגש בתאריך 04/2020.



5. סיכום נושאים שנבדקו

5.1 סקר היסטורי

בשימושי הקרקע שנסקרו נמצאו שימושים המהווים סיכון לזיהום ופוטנציאל לזיהום קרקע מסוג שמנים ודלקים (TPH DRO+ORO), תרכובות אורגניות נדיפות וחצי נדיפות (VOCs+SVOCs) ומתכות. בהתאם נכתבה תוכנית לביצוע בדיקות קרקע ובדיקות גזי קרקע TO-15, לאחר הריסת המבנה.

5.2 איכות אוויר

המזהמים שנבדקו הם חנקן דו-חמצני (NO₂) וחלקיקים נשימיים (PM_{2.5}), שהם מזהמים אופייניים למקורות פליטה תחבורתיים. תוצאות החיזוי מראות כי באזור התוכנית לא צפויות חריגות מערכי סביבה שעתיים ושנתיים למזהם NO₂, ומערכי סביבה יממתיים ושנתיים למזהם PM_{2.5}.

5.3 סקר אנרגיה

הומלץ על שילוב אלמנטים לחיסכון אנרגטי אשר ימקסמו את הביצועים האנרגטיים של הבניין בהתחשב בעירוב השימושים הקיימים בו. כן הומלץ על שילוב מערכות פוטו-וולטאיות בגג ובחזיתות ועל בחינת ייצור חשמל בגג. בשל העובדה כי הפרויקט מכיל שימושים שונים, הומלץ גם לתכנן תשתית מתאימה לעמדות טעינת רכבים חשמליים מעבר לאחוז המינימלי הנדרש.

5.4 הצללות

בבחינת השפעת תצורת המבנה על גגות המבנים הנמצאים במניפת הצל של הפרויקט, נמצא כי למרות תוספת ההצללה על המבנים הסמוכים, כלל הגגות זוכים לאזכיות שמש מלאות על פי הנדרש בתיי 5281 (4 שעות שמש לפחות ביממה). כלל חזיתות המבנים מכיוון דרום מזרח ודרום מערב הנמצאים תחת מניפת הצל של הפרויקט זוכים לחשיפת קרינה מספקת על פי המוגדר בתקן. הרוב המוחלט של המבנים בעלי חזית דרומית זוכים לחשיפת קרינה מספקת על פי המוגדר בתקן, מלבד מבנה קריית הממשלה אשר מחצית מחזיתו הדרומית אינה זוכה לשמש חורפית. לא קיימים שטחים פתוחים תחת מניפת הצל של הבניין, למעט גינה ציבורית מדרום למבנה אשר זוכה לחשיפה מספקת לשמש חורפית על פי המוגדר בתיי 5281.

5.5 רוחות

כיווני הרוח הדומיננטיים באתר הם מכיוון דרום מזרח, צפון מערב ודרום מערב. ניתוח תוצאות בדיקת הרוחות מציג עמידה בקריטריון לרוחות הולכי רגל על פי דרישות תיי 5281 ברוב המוחלט של השטחים בסביבת הפרויקט. בפניה הצפונית של החזית המערבית הפונה לרחוב מנחם בגין, ישנה חריגה מקריטריון נוחות, עבור רוחות במהירות הגבוהה מ-6 מ/ש. בחלק זה יש לשלב אמצעים להגנה מרוחות כדוגמת עצים או מעקות.

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - 0004-22ב'



5.6 אקוסטיקה

המבנה המתוכנן מסווג כ"מבנה ג – בניין באזור שהמקרקעין בו משמשים למטרות מגורים ולאחד או יותר מהשימושים הבאים: מסחר, מלאכה ובידור".
 הפרויקט ממוקם באזור בו תנועת הרכבים הינה גבוהה. רעש הרקע האופייני נובע מתנועה בכבישים המקומיים. עפ"י מפת חשיפה לרעש תחבורה של עיריית תל אביב יפו, מפלס הרעש הצפוי מתנועה בחזית נמוך מקריטריון $Leq = 64 \text{ db (A)}$ ולא נדרש תכנון מיגון אקוסטי מיוחד נגד רעש תחבורה לרבות במעטפת המבנה.

5.7 אסבסט

סה"כ אסבסט שנמצא בכלל השטח עומד על כ- 40 מ" + 2 מ"ר, הניתנים לפינוי עפ"י נהלי המשרד להגנת הסביבה לפני הריסת המבנה וני"י קבלן מורשה בעל רישיון.

בברכה,
 תהילה בן סימון ודני מאיר
 All-e ייעוץ סביבתי

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - - '22-0004

24.11.2020
411-10/2729/20

לכבוד
אלון סיגלר
היחידה לתכנון ארוך טווח
אגף התנועה
עיריית תל אביב

א.נ.,

הנדון: בית קלקא במסגרת תב"ע תא/4984 חוות דעת תחבורתית לפי תא/5000

בהתאם להנחיות תכנית המתאר (סעיף 3.8.1), להלן חוות דעת תחבורתית לתכנית המוצגת בפני חברי הוועדה המקומית: .:

1. רקע

- 1.1 הפרויקט ממוקם סמוך לרחוב בגין ותחום ברחובות הבאים:
- א. מצפון - רחוב איסרליש.
 - ב. ממזרח - רחוב הנציב.
 - ג. מדרום - רחוב יוסף קארו.
 - ד. ממערב - רחוב בגין.
- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית ברחוב מנחם בגין וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
- א. ברחוב מנחם בגין עובר קו אדום עם תחנה צמודה בצומת הרחובות יהודית ובגין.
 - ב. ברחוב מנחם בגין מתוכננים נתיבי תח"צ כולל מהיר לעיר.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:
- מגורים כ- 175 יח"ד.
 - משרדים כ- 34,286 מ"ר.
 - מסחר כ- 1,144 מ"ר.
 - מבני ציבור כ- 3,585 מ"ר.
 - סה"כ כ- 42,145 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - 0004-22ב'

2. תקני חניה

- 2.1 תקני החניה בתכנית נקבעו בהתאם למדיניות הוועדה המקומית
- 59 חניות ל-117 יח"ד לפי תקן 0.5 ליח"ד, 88 יח"ד קטנות ללא חניה.
- 98 חניות למשרדים לפי תקן 350:1.
- 10 חניות למבני ציבור לפי תקן 100:1.
- סה"כ 167 חניות תת קרקעיים

2.2 רכב זו גלגלי

- על פי תקן החניה הארצי נדרשים בפרויקט 323 אופניים ועוד 212 אופנועים.
- חניות האופנועים תוכננו במפלס 2- והאופניים תוכננו ב-3 מתקנים אוטומטיים כאשר הגישה למתקנים הינה מקומת הקרקע, ממרתף 1- וממרתף 2-.

3. נגישות וחניונים

- 3.1 הכניסה לחניון מרחוב הנציב שהוא הרחוב המשני במערכת הדרכים.
- הכניסה משמשת לרכב פרטי ולרכב תפעולי. היות והכניסה מרחוב הנציב נמוכה מדרך בגין הרי שהגישה למפלס החניה היא כמעט ללא רמפה.
- כניסה זו תשרת את המגדל ומבנה הציבור ותסומן בזיקת הנאה למעבר רכב.
- קיים חניון מתחת לשטח המגדל וכן חניון ממוחשב בתת הקרקע של המבנה הציבורי.

4. מערך תנועה הקפי

- 4.1 מערך התנועה ההקפי מתבסס על תכניות של שד' הקריה ברחוב בגין כאשר תכניות אלו אמורות להתממש עם תחילת הפעלת הקו האדום.
- עיקרי התכנית הם הרחבת מדרכות, נטיעות עצים, והסדרת נתיבים לתח"צ, הוספת שבילי אופניים ושינויי בכיווני הנסיעה ברחובות בגין והמסגר בצד הדרומי שלהם.
- 4.2 ברחוב בגין מתוכננים שבילי אופניים דו סטריים משני צידי הרחוב ברוחב 2.5 מ'.
- 4.3 רוחב המדרכה ברחוב בגין משביל אופניים ועד לבנין כ- 8 מ' נטו.
- רוחב המדרכה ברחוב ישראליש עד לקוו בנין 4.75 מ'.

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - - 0004-22

5. סיכום

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

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת זכויות הדרך בדרך בגין לטובת מדרכות רחבות ושביל אופניים דו סטרי ומאפשרים מיקום תחנות אוטובוס מסודרות.

בכבוד רב,

 אבירם אגאי

לוט : טבלאות מאזן החניה מתוך נספח התנועה לתכנית

העתקים : גבי שירן שמש - אדריכלית התכנית
 אדר' אודי כסיף - אדריכל התכנית
 אדר' טל מלץ - אגף בנין ערים עת"א
 אדר' רבקה פרחי - אגף בנין ערים עת"א

התוכן	מס' החלטה
תא/3869 - בית קלקא דיון בהפקדה (4)	09/02/2022 13 - - 0004-222ב'

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. לאשר כי לא נדרשת מדיניות לרחוב בגין ר-61 לפי שיקול דעת הועדה המוקנה לוועדה 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. לאשר כי בתחום התכנית חל ייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך להסעת המונים ומרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, וזאת בהתאם לסעיף 1.4.4 בסעיפי הפרשנות לתכנית המתאר: "מקום שתשריטי התכנית קובעים איתור פוליגוני, קווי או נקודתי, שאינו מאפשר דיוק במיקום, בגודל ובגבול, ייקבעו אלה בתכנית עתידית ולא יהא בכך שינוי לתכנית זו".
3. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס לתכנית המתאר:

גובה קומת קרקע

בסעיף 4.2.2 (ג) (1) מתכנית המתאר - גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. מבוקש גובה קומת הקרקע כולל קומה חלקית במגדל במגרש 14 אשר לא יעלה על 11 מטרים. חלק מתחום המדרכה מקורה על ידי המגדל לצורך הרחבת תחום המדרכה ברחוב בגין ליצירת מרחב ציבורי איכותי.

תכסית

- בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. במגרש 14 מבוקשת תכסית בינוי אשר לא תעלה על 71% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק. התכסית הכוללת עבור כל הבינוי המוצע הינה 57% מכל שטח התכנית. תכסית הבינוי נובעת מגודל החלקה שקטן לאחר הקצאת שטחי קרקע לשצ"פ ולמבנה ציבור.
4. חתימה על כתב שיפוי, הסכם תועלות ציבוריות וכתב התחייבות להקמת שטחי הציבור הבנויים כתנאי לדיון בוועדה המחוזית.
5. תיאום היקף שטחי המסחר בחזית לרחוב בגין.
6. הכנת מסמכי תכנית בהתאם להוראות תכנית המתאר (למעט רח"ק, מספר קומות ותכסית), בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ועריכת סבב הערות לתכנית.
7. אישור הגורמים העירוניים הרלוונטיים למסמכי התכנית כתנאי לדיון בוועדה המחוזית.
8. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.