

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0002-23 מיום 08/02/2023

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 08/02/2023 בשעה 11:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

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

<https://tel-aviv.zoom.us/j/83655480773>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 223-0001 מיום 18/01/2023			
11:00	3616 א'-שדרות נורדאו מס' 53 - תיק 2021-00875 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א		1	.1
	2500 ב דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 2500 ב		11	.2
	ניוד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142 דיון בהפקדה (2) - דיון פנימי	507-1041060	15	.3
	עטרות 16 מעונות סטודנטים דיון נוסף - דיון פנימי		24	.4
	בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		33	.5
11:30	תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח דיון בעיצוב ארכיטקטוני		39	.6
	הרחבת שימושים פארק עתידים דיון בהפקדה	509-0962480	52	.7
12:30	דובנוב 4-6 דיון בדיווח	507-0280933	62	.8

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

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

בכבוד רב,

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

פרוטוקול החלטות מספר 23-0001
כ"ה טבת תשפ"ג 18/01/2023 09:00 - 13:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:25
בנוכחות: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 222-0034 מיום 04/01/2023			
3616 א- רחוב ספיר אליהו מס' 10 - תיק 00786-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א		1	.1
3616 א- רחוב יחזקאל מס' 26/ תת חלקה 7 / תיק 00915-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א		5	.2
תתל 70 א' / תא 5000 / תא 3616 א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 13728-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70 א' / תא 5000 / תא 3616 א'		16	.3
תתל 70 א' - רחוב ארלוזורוב מס' 142-144 תיק 07165-2020 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תתל 70 א'		30	.4
4236 - רחוב אילת מס' 16 - תיק 10153-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4236		40	.5
מרחב שומרון איחוד וחלוקה מתחם 1 דיון בהתנגדויות בדיווח הסרת התנגדות ומתן תוקף לתכנית עמינדב 10-12 דיון בהתנגדויות	507-0909846	57	.6
מגדל דניאל - הירקון 7, הרצל 53 דיון בהתנגדויות	507-0622985	64	.7
בקשה לאיחוד חלקות 35,37 בגוש 6911 רחוב בר כוכבא 6, 8 למגרש בניה אחד דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	507-0857813	77	.8
מדיניות כפיר דיון באישור מדיניות		100	.9
סינרמה דיון בהתנגדויות (2)		103	.10
ניוד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142 דיון בהפקדה	507-0469478	141	.11
	507-1041060	171	.12

התוכן	מס' החלטה
2021-00875 - תיק 53 - שדרות נורדאו מס' 3616 - פיצויים	08/02/2023 1 - 23-0002

שדרות נורדאו מס' 53 – תיק 2021-00875
תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616

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

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
 הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
 התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית א3616.

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

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6957 חלקה: 231 תת חלקה: 14
 כתובת: שדרות נורדאו מס' 53
 תובעת: אילנה שוורץ
 בא כוח התובעת: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
 600,000 ש"ח

טענות התובעת (מתוך חו"ד שמאי התובעת חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובעת (המוכחשות):
 הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית א' 3616 הינה כדלקמן (עמ' 21 לתביעה):
 "תכנית א' 3616 ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את

התוכן	מס' החלטה
2021-00875 - תיק 53 - א'3616 - שדרות נורדאו מס' 53 - תיק 00875-2021 פיצויים	08/02/2023 1 - - 0002-23ב'

אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע.
חו"ד שמאי הוועדה המקומית ברוך דוד:

בחינת קיומה של פגיעה בדירה הנדונה תבחן ע"י הערכת שוויה בשני מצבי התכנון, כמפורט להלן: אפשרויות ניצול ערב אישורה של תכנית א'3616 (להלן: "המצב התכנוני הקודם"). במצב התכנוני הקודם, השימוש הטוב והיעיל הינו המבנה הקיים אשר נוצלו בו כל זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות, למעט זכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג'. אפשרויות ניצול לאחר אישורה של תכנית א'3616 (להלן: "המצב התכנוני החדש"). במצב התכנוני החדש, השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת בניה למבנה הקיים מכוחה של תכנית א'3616.

להלן עיקרי הנקודות כפי שעולה מחו"ד:

מצב קודם

בהתחשב בהוראות התכנית ועפ"י מדידה גרפית שנערכה על ידי, נמצא כי ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה לחדרי היציאה לגג (69 מ"ר) ואת יתרת השטח למרפסות גג.

בהתאם לחוות דעת משפטית מטעם הוועדה המקומית, הבעלות בזכויות הנ"ל שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף, ובענייננו 175/999 חלקים (כמפורט בחו"ד).

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים.

מצב חדש

תכנית א'3616 מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין של תוספת קומה טיפוסית מלאה, תוספת קומת גג חלקית וסידור מרפסת גג.

הבעלות בתוספת הזכויות הנ"ל, שייכות לכלל בעלי הדירות בבניין. תוספת הזכויות כאמור מחושבת לפי החלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף, ובענייננו לפי 175/999 חלקים.

הבאתי בחשבון דחיה למימוש ולמושע וכן מקדם התאמה לתוספת בניה מעל בנין קיים. יודגש כי שיפוץ וחזוק הבנין תורמים לשווי הנכס הקיים לפחות בגובה העלות.

עפ"י התחשיב כמפורט להלן, שווי תוספת הזכויות במצב תכנוני קודם המשויד לדירת התובע, נמוך משווי תוספת הזכויות במצב התכנוני החדש המשויד לדירת התובע.

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

התוכן	מס' החלטה
2021-00875 - תיק 53 - מס' נורדאו מס' 3616א' - שדרות נורדאו מס' 53 - תיק 00875-2021 פיצויים	08/02/2023 1 - - '23-0002

מצב קודם			
מאות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
זכויות לחדרי יציאה לגג: 23*3 מ"ר	69	1	69
מרפסות גג	170.68	0.25	42.67
סה"כ שטח אקו'			111.67
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
דחיה למימוש			0.8
סה"כ שטח אקו' משותף			80.4
חלק יחסי ברכוש המשותף	175/999		17.52%
אומדן שווי למ"ר אקו'			₪ 27,000
סה"כ שווי זכויות מצב קודם עבור הנכס שבנדון			₪ 380,282

מצב חדש			
מאות	שטח (מ"ר)	מקדם	אקו'
תוספת קומה חמישית נטו	239.68	1	239.68
תוספת קומת גג (בנסיגות)	173.22	1.2	207.86
תוספת זכויות מרפסת גג	66.46	0.3	19.94
סה"כ שטח אקו'			467.48
אומדן שווי למ"ר אקו'			₪ 27,000
סה"כ שווי			₪ 12,622,014
עלויות התאמה למבנה קיים			0.9
סה"כ			₪ 11,359,813
ניכוי תשלום לקרן חניה	₪ 48,316	5	₪ 241,580
סה"כ			₪ 11,118,233
מקדם דחיה למימוש ומושע			0.7
סה"כ שווי זכויות מצב חדש עבור כלל הדירות בבניין			₪ 7,782,763
חלק יחסי לנכס שבנדון	175/999		17.52%
סה"כ שווי זכויות במצב חדש עבור הנכס שבנדון			₪ 1,363,347

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

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

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

התובעת הינה הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 14 בחלקה 231 בגוש 6957 ברח' נורדאו 53 פינת רח' סוקולוב 60 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 4 קומות על קומת עמודים ומקלט במרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

התוכן	מס' החלטה
2021-00875 - תיק 53 - שדרות נורדאו מס' 3616 - פיצויים	08/02/2023 1 - 0002-23ב' - 1

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

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

רקע כללי

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

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

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

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

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

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

התייחסות משפטית לתביעה

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

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

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעת להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת

מס' החלטה	התוכן
08/02/2023 1000-23ב' - 1	3616א' - שדרות נורדאו מס' 53 - תיק 00875-2021 פיצויים

שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

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

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

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

במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 316.7 מר"א.

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

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

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

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

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

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, זאת, אף שחלק מהגג – בשטח של 77 מ"ר הוצמד לדירה נשוא התביעה דן במסגרת תקנון מוסכם שנערך במבנה ונרשם במסמכי הבית המשותף ובנסח הרישום.

התוכן	מס' החלטה
2021-00875 - תיק 3616 א' - שדרות נורדאו מס' 53 - תיק פיצויים	08/02/2023 1 - - 0002-23ב'

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 175/999 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור של זכויות הבניה על גג (להבדיל משטח הגג שהוצמד במסגרת התקנון המוסכם), הרי שהבעלות ביתרת זכויות הבניה הינה משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

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

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

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

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

יפים לעניין זה הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בת.א (הרצ' 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (נבו), 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע

כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעת בזכויות הבניה בגג המבנה, אשר שויכו והוצמדו לדירה התובעת באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3. ודוק: באותו עניין דובר בנסיבות הדומות ביותר לענייננו במסגרתן לא הייתה כל מחלוקת כי הבניין רשום כבית משותף וכי בתקנון הבית המשותף נקבע ששטח הגג מוצמד לדירת הגג.

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

התוכן	מס' החלטה
2021-00875 - תיק 53 - תכנית 3616 א' - שדרות נורדאו מס' 53 - תיק 00875-2021 פיצויים	08/02/2023 1 - 0002-23ב'

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

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

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

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

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

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

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה

לעניין זה בר"מ 2647/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (נבו, 5.8.14).

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

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

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל השבחה בגין זכויות,

התוכן	מס' החלטה
2021-00875 - תיק 53 - שדרות נורדאו מס' 3616 - פיצויים	08/02/2023 1002-23ב' - 1

אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

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

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

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

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

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

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעת

יצוין כי בחוות דעת שמאי התובעת נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
2021-00875 - תיק 53 - שדרות נורדאו מס' 3616 - פיצויים	08/02/2023 1 - 0002-23ב'

יצוין כי במבנה הנדון נערכה ביום 1.12.2019 שומה מכרעת מאת השמאי המכריע דוד טיגרמן במסגרתה קבע השמאי המכריע מקדם שווי של 1 לקומת הגג – קביעה עליה הגישה הוועדה המקומית ערר לוועדת הערר (82058/0220), שכן, לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג החדשה מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (כמפורט בערר שהוגש מטעם הוועדה המקומית על השומה המכרעת שנערכה למבנה) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

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

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

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

שלישית, יצוין כי במסגרת חוות דעת שמאי התובע לא הובאו בחשבון מלוא תוספת השטחים המותרת מכוח תכנית רובע 3, בהתאם לנקבע בשומתו המכרעת של השמאי המכריע דוד טיגרמן אשר ניתנה ביחס למבנה הנדון.

כך, שמאי התובע הביא בחשבון שטח של 181.6 מ"ר לשטח קומת התוספת, שטח של 115.1 לתוספת קומת הגג החלקית, וכן שטח של 66 מ"ר לתוספת מרפסת הגג בלבד, זאת בניגוד לתוספת השטחים המותרים מכוח תכנית רובע 3 כפי שקבע השמאי המכריע טיגרמן בעניין המבנה הנדון.

לעומת זאת, בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית הובאו בחשבון השטחים שנקבעו בשומת טיגרמן: 239.68 מ"ר לתוספת הקומה החמישית (ללא מדרגות), שטח של 173.22 מ"ר לתוספת קומת הגג החלקית ושטח של 66.46 מ"ר לתוספת מרפסת הגג.

על כן, גם לעניין חישוב שטחי התוספת המותרים מכוח תכנית רובע 3, ברי כי בחוות הדעת שמאי התובע נפל פגם מהותי אשר בגינו העריך שמאי התובע את הפגיעה (המוכחשת) הנובעת מאישורה של תכנית רובע 3 ביתר.

סוף דבר

התוכן	מס' החלטה
2021-00875 - תיק פיצויים	08/02/2023 1 - - '23-0002

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

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

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

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

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן	מס' החלטה
2021-00875 - תיק 53 - שדרות נורדאו מס' 3616 - פיצויים	08/02/2023 1 - - '23-0002

התוכן	מס' החלטה
2021-00875 - תיק 53 - שדרות נורדאו מס' 3616 - פיצויים	08/02/2023 1 - - '23-0002

התוכן	מס' החלטה
- 2500 ב פיצויים	08/02/2023 2 - - '23-0002

רקע:

בתאריך 18/03/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית 2500ב.

פרטי הנכס התובע:

ככר המדינה – מעגל פנימי

בא כוח התובעים: עו"ד כספרי אמיר מרחוב רחוב אחד העם מס' 31, תל אביב - יפו 6520204

פירוט סכום הפיצויים:

111,135,458 בש"ח

כתב השיפוי:

בגין התכנית ניתן כתב שיפוי, החתום ע"י 90% מבעלי הזכויות במקרקעין נכון למועד חתימתו (31.10.2016). בכתב השיפוי מצוין כי הוא ניתן "אך ורק בקשר עם תוספת שטחי השירות", והוא כולל התחייבות שלא לתבוע לפי סעיף 197 בגין התכנית "למעט בגין כל מה שנוגע למבני הציבור".

חוו"ד ב"כ הוועדה המקומית עורכות הדין בתיה בראף ומירב קנזי נאמן

נדרשת ארכה בת 240 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בגין תכנית 2500ב (להלן: "התכנית"), על ידי הוועדה המקומית, מהנימוקים כדלקמן:

- התביעה הוגשה ע"י 239 תובעים, אשר הם, לטענתם, הבעלים של המקרקעין, המצויים במעגל הפנימי של כיכר המדינה בתל אביב, ואשר שטחם המצטבר הוא כ- 27 דונם.
- סך התביעה עומד על כ- 111 מיליון ₪.
- נדרשת בחינה מעמיקה של התביעה, ביחס לכל תובע, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית (לרבות בחינה האם כל אחד מהתובעים היה בעל זכויות במועד הקובע).
- בחינת התביעה לעומקה נדרשת, בין היתר, בהינתן המצב התכנוני הקודם, לרבות תכנית צ'.
- כמו כן, נדרשת בחינת המשמעות של כתב השיפוי אשר ניתן ע"י בעלי זכויות בכיכר הפנימית, בקשר עם תכנית 2500ב - האם הוא משליך על התביעות וכיצד.
- בהמשך לכך, יש להציג בפני הוועדה המקומית את כל הנתונים הנדרשים להפעלת שיקול דעת ולמתן מענה מפורט לתביעה, ביחס לכל התובעים.

לאור כל המקובץ, מבוקשת ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, ובמהלכם תובא תביעת הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

רשימת תובעים

אזולאי מאיר	חלקה 914 בגוש 6213 בע"מ	אבוחצירה חיים
שטינמץ עמוס ישראל	חלקה 327 בגוש 6213 בע"מ	אבירי שהרוך דוד
שטינמץ רות	חסן מריו	אברמוביץ גריזמן סגלית
שלומי אפרת	טהורי אלי	אדר אמירה
שמיר דנה	טוינה יוסף	אוחיון שמעון
שמיר שמעון	טוינה מיכל	קורן אוחיון נירה
שניידרמן אל פלג יעל	טופל ארנה צפורה	אורון דבורה
שפירא משה	טיל מיקי	איזנשטדט אילן יהודה
ששון גילה	טל טובול יעקב	איזנשטדט דליה
ששון מיכל	יורב אמיר	איזנשטט יהודית
ששון רחל	יורב שרית	איץ.סי.מור בע"מ
זמיר עמוס	ילוז דוד	איזנשטיין אביבה
זר בבק	ילוז צביה	אליאס אפרים
זר מנצור	יצחקי אהוד	אליאס שרית
זר סנדי	יצחקי רחל אסתר	אלפסי גלית
חבס דין ישראל	כהן אורית	אמינוף אריה
חברה גוש 6213 חלקה 210 בע"מ	כהן דוד	אסא אברהם
חברה לשיכון עממי בעמ	כהן מירה	אפרתי אמיר
חכמיאן ברוז בן	כהן נתן	אקסטר (1973) סוכניות ושרותים בע"מ
חלקה 333 בגוש 6213 בעמ	כהן ציון מינו	באום חמדה
חלקה 905 בגוש 6213 בעמ	ליאופולד אליהו	בבקובי דוד
רוטבליט יעקב מרדכי	ליאופולד לוי מיכל	בהרד אייל
רוטהולץ אסתר	ליאופולד רויטל	בהרד רם
רום דוד	ליאופולד שמואל חיים	בייגל רוני
רשף עופר	לב דניאל	ביסמוט ג'וסלין
רשף רוני	להב משה	ביסמוט קלוד אזוארד
רשף תמי	לוי אלעד	בירמן בנימין
שבירו אורי	BERAHA LESLIE INES	בלום צוקרמן אורה
שבירו דוד	לייבוביץ אבגני	בן יוסף ראובן מיטל פרחת
שברו רינה	לסט גבריאל	בן יעקב אבנר
שגב מיכל לימור	לסט רחל רות	בן יעקב דוד
שגיב אירית	מגידו בר ניר אלינור רחל	בן יעקב עמירם
הררי אביגדור	מגידו חצרוני רות שרה	בנימין יהושע
בורוביץ אלה	מגידו יהודה	בנימין רויטל
וולף דן	MEDINE MOIS	בנפשהה מוזיגאן
וולף יוסף אריה	אמינוף מינה	בנצור מורן
וישנגרד אריה	מוזר אלין	בנצור רותם
ולנר זאב	מור עמיהוד	בנצור שי
ELISABETH REBECCA SUSSWEIN	מור שרון סטפני	בנצלוביץ בנצור רונן
זוסוויין ליליאן סולנגי	מטודי אבוחצירה קארו	בצלאל ליאת
זילברברג דומיניק פרנסין	מי זהב חגי	בראל אורנה
זילברשטיין מרים מבא"ת ספטמבר 2007 זילברשטיין מרטינה דורית	מי זהב יוסף	בר אל אתי
זילברשטיין רונן	מי זהב מאיר	בלושטיין ענת
זילברשטיין רונן	מסה אביב	בר אל גל
ראובני אלפרד	מסה ברק-אריה	בר אל גלעד
רובני אקמטולה	מרדז טדי	בר אל טלי

ROUBENI DANIEL	מרציאנו לירון סלון	בר אל מיכאל
ראובני יוסף	נבאי יוספי רוברטו	בר אל עדי
ראובני יסמין	נבתי דורון	ברוך פייר
ראובני מישה	נוימן ליאור	ברזן עילאי מיכאל
ROUBENI SONYA	נחלת אחים ע"י דני גולדשמיט	ברנס ויקטור
SACHA ROUBENI	נייזברג צבי	ברנע ראובן
RAD ROUBENI	סיאנס שמואל	ברקוביץ עירית
ראובני ריימונד	טוביס אלודי מורן	גדעוני יוסף
SHIRIN ROUBENI	סירי יונתן	גוטליב אילנה
רגואן גלית	סירי יחיאל	גוטליב שטראוס שירה
רגואן חיותה	סירי מיכל	גולדברג פנינה
רגואן שאול	עירון יאיר	גולדפרב גילה
הולצמן אורן	פדרמן רן	גולר חברה להשקעות בע"מ
הורביץ שמואל שמריהו	פריס עדנה	גזית זיוה
הימן אליהו	צחייק דרורה	גזית יוסף
הימן חניתה	קונין קרן	גילת אורלי
הלר הרי ליאון	קורנגוט ברוך	גילת יריב
הלר נלי	קורנגוט יפה	גילת עירית
המר מרים	קילצינסקי שרון	גילת עמית
הנדל צבי	מגידו שלי עטל	גלאובך גלילה
HANDELSMAN DAVID JOSHUA	יפה רון	גלאובך מוני
HANDELSMAN HAROLD	קרן מיקה	גלזר גלית רבקה
הנכס חלקה 326 בגוש 6213 בעמ	ראובן אבי	דבוש יוסף
הצלחת השרון בע"מ	ראובן יניב	דלף בגוש 6213 בעמ
הרוש רועי	ראובן רונן	דרומלביץ סנדרה היניה
	ראובני אדוארד	יהודה דרור אברהם
	ראובני אלברט	דרורי אתיה

חוו"ד מה"ע:

נוכח המורכבות שהוצגה בהכנת המענים לתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית 2500, הועדה מאשרת אורכה בת 240 יום להבאת התביעה לדיון בוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-21' מיום 07/07/2021 תיאור הדיון:

יובל בנקיר: תביעה של 230 תובעים תוכנית 2500 ב', מבוקש אורכה מהועדה של 240 ימים בשל המורכבות הקניינית של כל התביעות וכמו כן יש הרבה בדיקות שצריכים לעשות ברמה התכנונית והמשפטית ולכן מבוקש לתת את הארכה.

מלי פולישוק: האם יש בקשות מהסוג הזה שאין הארכה? האם מוציאים החוצה לגורמים אחרים את טיפול התביעות? וכמה שמאים בודקים את התביעות? אמרת דורון שראש העיר לקח על עצמו את הנושא אבל אין שינוי והחוק אומר 90 יום.

אילנית: לרוב אנחנו מכניסים את התביעות בזמן. האזור של כיכר המדינה זו הארכה ראשונה. תביעה שהתקבלה לפני חודשים אנחנו מטפלים ואנחנו צריכים להתקשר עם גורמים מקצועיים ומחלקה

התוכן	מס' החלטה
2500 - פיצויים	08/02/2023 2 - - '23-0002

משפטית. במחלקה אנחנו מטפלים בנושא השמאות ונעזרים ביועצים חיצוניים אבל יש לזכור שזו מאסה של 1300 תביעות. שבוע הבא נכניס את תוכנית צ' והשאיפה להכניס לדיון כמה שיותר תביעות. כמה שמאים עובדים איתכם
 אנחנו עובדים עם 19 משרדי שמאים ועם עו"ד פנימיים של העיריה וגם עו"ד חיצוניים. התביעות של נת"ע הן יותר מורכבות כי אנחנו צריכים לתאם גם עם נת"ע עצמה.
 אושרת: 90 יום בהוראות החוק היא הוראת חוק מנחה זו לא הוראת חוק מחייבת דורון ספיר: לאשר את ההארכה

בישיבתה מספר 0016-21ב' מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

נוכח המורכבות שהוצגה בהכנת המענים לתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכנית 2500ב, הועדה מאשרת אורכה בת 240 יום להבאת התביעה לדיון בוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו

התוכן	מס' החלטה
2500 - פיצויים	08/02/2023 2 - - '23-0002

התוכן	מס' החלטה
22500 - פיצויים	08/02/2023 2 - - '23-0002

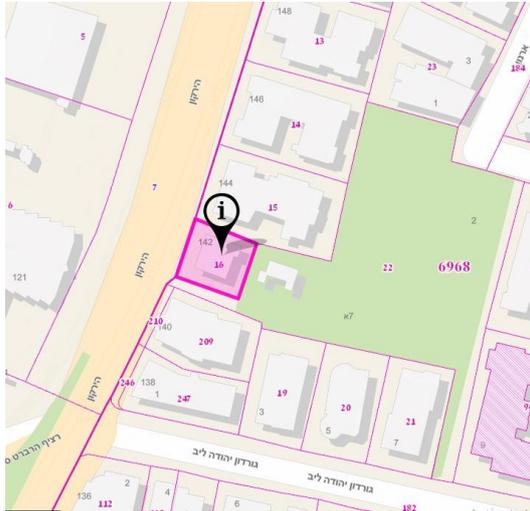
התוכן	מס' החלטה
142 הירקון 117 להירקון 142 הפקדה	08/02/2023 3 - - '23-0002

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית

כתובת:

רוטשילד 117, ת"א- מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור
הירקון 142, ת"א- מגרש מקבל

מיקום:



הירקון 142, ת"א: גוש 6968, חלקה 16



רוטשילד 117: גוש 7439, חלקה 8

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7439	מוסדר	חלק מגוש	8	-
6968	מוסדר	חלק מגוש	16	-

שטח התכנית:

רוטשילד 117, ת"א: 867 מ"ר.
הירקון 142, ת"א: 252 מ"ר.

מתכנן: אדרי' אדם כהן, בית ירח 18, ת"א

יזם: אמיר וויקטור הירקון 142 ת"א בע"מ, ח.פ.: 516163821

בעלות:

רוטשילד 117, ת"א- מבנה לשימור בהגבלות מחמירות

א. בעלי הנכס והמקרקעין - פרטיים (פרומר אשר, בקשיצקי דפנה, פרומר-דאוסון בן)
ב. בעלי הזכויות הניתנות להעברה מהמגרש הינם כדלקמן (בהתאם תחשיב הזכויות הניתנות להעברה מתאריך 17/07/2022 סה"כ הזכויות הניתנות להעברה מהמבנה עומד על 1909.56, כאשר הבעלות על זכויות אלו נחלקת לשניים):

1. 1002.17 מ"ר משייכים לעיריית ת"א (בהתאם להסכם למימון מקדים עם העיריה שנחתם בתאריך 23.05.13 ובהתאם להערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה בגין זכויות אלו)
2. 907.39 מ"ר בבעלות חב' רייטס גרופ ר.ג. ת"א בע"מ ח.פ. 515848042 (לשעבר ל.ב.ש ניהול נדל"ן בע"מ) בהתאם להערת אזהרה הרשומה בנסח הטאבו.

הירקון 142- מגרש מקבל

אמיר סופיר, ויקטור סופיר וחב' אמיר וויקטור הירקון 142 בע"מ (כולם זכאים להירשם כבעלי המקרקעין מכח הערת אזהרה הרשומה בגין עסקה)

התוכן	מס' החלטה
142 הירקון 117 להירקון 5100/מק/תא/507-1041060 - ניוז זכויות מרוטשילד	08/02/2023
הפקדה	3 - - '23-0002

מצב השטח בפועל:

רוטשילד 117:

מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהג"מ בן 3 קומות על קרקעות וקומת מרתף. תיק תיעוד למבנה אושר ע"י מחלקת השימור. המבנה שופץ ושומר במלואו. עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 07.06.20.

הירקון 142:

חלקה פנויה ללא בינוי קיים המשמשת כיום כחניון.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

מצב תכנוני קיים:

רוטשילד 117, ת"א:

תכניות תקפות: 2650 ב', 2720, 2331, 756, 543, 286, 280, 76, ג', ע' ע'

יעוד קיים: מגורים מיוחד

שטח המגרש: 867 מ"ר

זכויות בניה:

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

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 1909.56 מ"ר, ע"פ תחשיב

זכויות מתאריך 17/07/2022 לשווי קרקע 45,463 ₪, לפי שומה מתאריך

31/03/2022, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1401.64 מטרים רבועים בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות

- 37.64 מטרים רבועים בגין תמריצים תלויי שווי קרקע

- 375.97 מטרים רבועים בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע

- 94.31 מטרים רבועים שמירה על שווי הזכויות להעברה (5% עבור השנה החמישית*)

***בעלי הזכויות מבקשים מהוועדה לקבל תוספת תמריץ השמירה על שווי הקרקע גם בגין השנה 6-10 (25%)**

הירקון 142:

תכניות תקפות: 3616 א', 974, 678, 543, 506, 286, 280, 60, 58, ע'1

יעוד קיים: אזור מגורים א'

שטח המגרש: 252 מ"ר

זכויות בניה: 523.3 מ"ר על קרקעי (7 יח"ד ע"פ חלוקה במקדם צפיפות 80 מ"ר), הכל על פי תכנית

3616 א': "שטחי הבניה המירביים מעל הקרקע יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי

הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע ע"פ

תוכנית זו"

***ראו מטה פירוט בטבלה של קווי הבנין, תכנית ומס' הקומות המותרים ע"פ תכנית 3616 א'.

גובה: קומת קרקע בנסיגה+ 5 קומות טיפוסיות+ גג בנסיגה קידמית ואחורית, סה"כ חתך של 7 קומות.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב רוטשילד 117 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
2. חיזוק הקישוריות והנגישות בין המרקם הבנוי ברובע 3 לרחוב הירקון באמצעות שיפור הנגישות ויצירת חיבוריות לשטח הציבורי הפתוח, הצמוד למגרש המקבל, על ידי הרחבת מעבר הגישה לשטח ועל ידי קביעת זיקת הנאה בתחום המגרש המקבל.
3. עידוד פעילות מסחרית ברחוב הירקון באמצעות קביעת חזית מסחרית פעילה במבנה המגרש המקבל.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון 117 מרוטשילד - ניוז זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142	08/02/2023 3 - - '23-0002
	הפקדה

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 202.65 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מיוחד מהמגרש המוסר.

היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור שברחוב רוטשילד 117 למגרש המקבל ברחוב הירקון 142, הותאמו לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה בשווי 45,463 ₪ למבנה לשימור ברחוב רוטשילד 117 מתאריך 31/03/2022 ועפ"י הערכת שומה בשווי 44,246 ₪ למגורים (כולל ממ"ד), 15,040 ₪ למרפסות למגורים ו-31,000 ₪ למסחר למגרש המקבל ברחוב הירקון 142 מתאריך 28/02/2022, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד 117 שווה ל 1.03 מטר רבוע בייעוד עיקרי למגורים במגרש המקבל ברחוב הירקון 142.
- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד 117 שווה ל 3.02 מטר רבוע בייעוד עיקרי למרפסות במגרש המקבל ברחוב הירקון 142.
- 1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב רוטשילד 117 שווה ל 1.47 מטר רבוע בייעוד עיקרי למסחר במגרש המקבל ברחוב הירקון 142.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב רוטשילד 117 למגרש המקבל ברחוב הירקון 142.
 - 1.1 מחיקת 202.65 מטרים רבועים עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117.
 - 1.2 תוספת 186.70 מטרים רבועים עיקרי למגורים במגרש מקבל.
 - 1.3 תוספת 12.82 מטרים רבועים עיקרי למרפסות במגרש המקבל.
 - 1.4 תוספת 24.5 מטרים רבועים עיקרי למסחר במגרש המקבל.
 - 1.5 תוספת 48 מטרים רבועים שרות במגרש המקבל מכח סעיף 1 סעיף קטן 1.2 בנספח ה' של תכנית 2650.
2. הוראות למגרש המקבל ברחוב הירקון 142:
 - תוספת שטחי הבניה למגרש זה תתבצע באמצעות הרחבת הבניה המותרת על הגג והרחבת הבינוי המותר לבניה בחלקו האחורי של המגרש.
 - 2.1 קביעת חזית מסחרית בקו חזית המבנה ולשם כך ביטול הנסיגה הקדמית של 3 מטרים בקומת הקרקע.
 - 2.2 קביעת זיקת הנאה למעבר הציבור ברצועה של 0.5 מטרים במרווח הצידי של המגרש, להרחבת שביל הולכי הרגל המחבר לשטח ציבורי פתוח שמאחורי הבניין.
 - 2.3 תוספת של 3 יחידות דיור למגרש, סך הכל 10 יחידות דיור.
 - 2.4 קביעת קווי בנין:
 - 2.4.1 קו הבניין אחורי יהיה 1 מטר.
 - 2.5 קביעת הוראות בינוי לקומת הגג:
 - 2.5.1 קו בנין אחורי - תותר בניה עד לקו הבנין האחורי ללא נסיגה ובניה בהמשך לקו החזית האחורית של הקומות הטיפוסיות.
 - 2.5.2 קו בנין קידמי - תותר בניה עד לנסיגה של 2 מטרים מהחזית הקדמית של המבנה.
 - 2.6 קביעת הוראות בינוי למרפסות:
 - 2.6.1 הבלטת מרפסות אחוריות מקו בנין אחורי ב- 0.8 מטרים, עד ל- 0.2 מטרים מגבול מגרש אחורי, לכל אורך חזית אחורית של המבנה.
 - 2.6.2 הבלטת מרפסות קדמיות מקו בנין קידמי ב- 1.60 מטרים, עד ל- 0.4 מטרים מגבול מגרש.
 - 2.6.3 אורך מרפסות קדמיות לא תעלה על 2/3 מאורך החזית הקדמית.
 - 2.7 חניה:

התוכן	מס' החלטה
142 הירקון 117 מרוטשילד - ניוז זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142	08/02/2023
הפקדה	3 - - '23-0002

- 2.7.1 תקן החניה עבור תוספת הדירות שמתבצעת בתכנית זו יהיה 0.5:1 או בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה מכח תכנית זו, הנמוך מביניהם.
- 2.7.2 תקן החניה למסחר יהיה 0.
- 2.7.3 תקן החניה לדו גלגלי יהיה לכל הפחות התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- 2.7.4 לא תתאפשר התקנת מקומות חניה בקומת הקרקע.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
הירקון 142	רוטשילד 117	הירקון 142	רוטשילד 117		
<p><u>תוספת שטח עיקרי:</u> 186.70 מ"ר</p> <p><u>תוספת שטח עיקרי למרפסות:</u> 12.82 מ"ר</p> <p><u>תוספת שטח עיקרי למסחר:</u> 24.5 מ"ר</p> <p><u>תוספת שטח שירות (עבור 33 מ"ר ממדים + 15 מ"ר שטחי שירות):</u> 48 מ"ר</p> <p>סה"כ שטח בנוי: 795.32 מ"ר</p>	<p>הפחתה של כ-202.65 מ"ר עיקרי.</p>	<p><u>שטח עיקרי:</u> 303.3 מ"ר</p> <p><u>שטח שירות:</u> 148 מ"ר</p> <p><u>ממ"דים:</u> 72 מ"ר</p> <p>סה"כ שטח בנוי: 523.3 מ"ר</p>	<p>לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 17/07/2022</p>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
10 (בהתאם למקדם הצפיפות בתכנית הרבעים)	ללא שינוי	7 (בהתאם למקדם הצפיפות 80 בתכנית הרבעים)	כקיים		מספר יח"ד
59 מ"ר (כולל יח"ד בגג)	ללא שינוי	53 מ"ר (כולל יח"ד בגג)	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ק.קרקע+5+ד.גג	כקיים	קומות	גובה
<p>קו בנין קידמי - ללא שינוי (תותר הבלטת מפרסות קידמיות עד 0.4 מ' מקו בנין).</p> <p>קו בנין צידי, ללא שינוי, בתוספת 0.5 מ' זיקת הנאה למעבר בקו בנין צידי דרומי.</p> <p>קו בנין אחורי 1- מ' (תותר הבלטת מרפסות אחריות עד לקו בנין 0.2)</p>	ללא שינוי	<p><u>קומה טיפוסית</u> ק.בנין קדמי 2 מ ק.בנין צדיים 2.5 מ ק.בנין אחורי 4.5 מ</p>	כקיים	מ'	קווי בניין
מספר קומות ללא שינוי	ללא שינוי	2 קומות ועד 4 קומות נוספות בהקלה ע"פ ע"1	כקיים		חניה
תקן חניה ליח"ד חדשות שיתווספו יהיה 1:0.5		תקן תקף 1:1			

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון 117 מרוטשילד - ניוז זכויות מרוטשילד 5100/מק/תא/507-1041060 הפקדה	08/02/2023 3 - - '23-0002

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

חוו"ד אגף התנועה מתאריך 2.1.23:

- פתרון גישת רכב יינתן מרחוב הירקון במעלית.
- תקן חנייה:
- תקן החנייה למגורים יהיה בהתאם למדיניות העירונית לתקני חנייה למגורים בתכנית בינוי עיר חדשות ויעמוד על 1:0.5.
- בשל היקף המסחר המזערי (24 מ"ר) תקן החנייה לכל האמצעים למסחר יהיה 0.
- לא תתאפשר חנייה בקומת הקרקע.

התוכן

מס' החלטה

507-1041060 תא/מק/5100 - ניווד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142
הפקדה

08/02/2023
3 - '23-0002

<p>+</p> <p>1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגב"מ ברח' רוטשילד 117 למגרש מקבל ברח' הירקון 142. חבטת ביצוע השימור במבנה לשימור ברח' רוטשילד 117.</p>	<p>המגרש המוסר ברח' רוטשילד 117 הינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות לפי תא/2650-ב- תכנית לשימור מבנים בתל אביב.</p> <p>לפי סעיף 2.5.3 (ב) התכנית יכולה להחיל תוכנית נושאת קודמת (תא/2650-ב)</p>	<p>מדקם 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</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>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>שינוי (שינוי) בסעיף (ה) לתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>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>	<p>סעיף קטן (א) (4)</p>
<p>קביעת קו בנין אחורי וקו בנין למרפסות במגרש ברח' הירקון</p>	<p>קביעה או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית</p>	<p>סעיף קטן (א) (5)</p>
<p>קביעת הוראות בינוי ועיצוב למבנה שיוקם במגרש ברח' הירקון 142: 1. הרחבת הבניה המתרת בחלקו האחורי של המגרש 2. הרחבת הבניה המתרת על הגג</p>	<p>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p>	<p>סעיף קטן (א) (6)</p>
<p>קביעת זיקת הנאה ושימוש לציבור בחלקו הצדדי דרומי של המגרש ברח' הירקון 142, לצורך הרחבת המעבר הציבורי הקיים לצד המגרש:</p>	<p>קביעת הוראות לעניין הרחבת מעברים לעניין זיקת הנאה מעבר או זכות להעברה, ולעניין חסימת קרקע הנהרשת לצורך ציבורי, מהתאם למקומות בסעיף</p>	<p>סעיף קטן (א) (7)</p>

<p>תצהיר (חתימות)</p>			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מתקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>			
<p>שם ושם משפחה אהוד כרמלי, אדרי</p>	<p>מספר ת.ז. 025332735</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך 4.1.2023</p>
<p>שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, ענייד</p>	<p>מספר ת.ז. 2438976-9</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך 2.1.2023</p>

ח ברעם | 2017

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

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

1. מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון 5100/מק/תא/507-1041060 - ניוד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142	08/02/2023
הפקדה	3 - - '23-0002

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
2. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
3. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות אגף הכנסות מבניה, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
4. הסדרת תשלום היטל השבחה בגין המ"ר המועברים הינה תנאי לאישור התכנית למתן תוקף.
5. סיום תיאום ואישור מול אגף התנועה ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
6. תיקון נספח הבינוי בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי.
7. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. יש להוסיף הערה בתקנון בדבר האיסור לסגירת מרפסות בהתאם לתקנה 27 לחוק התכנון והבניה.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. ההמלצה לתוספת תמריץ שמירה על שווי של 25% הינה שלילית, היות והסתיימו עבודות השימור במבנה, וכן מומשה בעבר זכאות להתקשרות עם קרן הסכמי השימור שאפשרה, בין היתר, את המימון לביצוע השימור. כמו כן, למבנה היקף זכויות ותמריצים נרחב. יש לציין, כי לאחר סיום עבודות השימור וקבלת מלא התמורה הכספית מהקרן, אף הוגדל לאור פניית הבעלים היקף המ"ר לניוד בשל טענה מצדם לשינוי בפרשנות משפטית. בכל מקרה, יש לציין כי תמריץ שמירה על שווי יחושב באופן יחסי להיקף הזכויות המיוחסות לבעלים בלבד. מסיבות אלו, לא ניתן להמליץ על תוספת התמריץ שמירה על שווי.
11. רישום זיקת הנאה למעבר לציבור בחלקו הדרומי של המגרש על רצועה ברוחב של 0.50 מ'.
12. תקן החניה יהיה 1:0.5 למגורים. למסחר תקן החניה 0, וזאת בהתאם לחו"ד אגף התנועה.

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 04/01/2023
חו"ד יוע"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/01/2023

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-23-ב' מיום 18/01/2023 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : מדובר על תכנית לניוד זכויות מרוטשילד 117 לירקון 142. רות ארבל : מציגה את עיקרי התוכנית על פי הדרפט. לגבי החניה אנו מבקשים שהקומה השלישית תהיה קומה כפולה היותו מדובר במגרש קטן של 250 מ"ר. אנו מבקשים מתקן חניה. יש מחלוקת בין מח' התנועה לזים. היזם מבקש שתקן החניה יישאר 1 ל-1 בעוד שמח' התנועה מבקשת להיצמד למדיניות העירונית ולקבוע תקן חניה על כל המגרש של חצי חניה לדירה. התוספת המדוברת של עוד 3 מקומות חניה היא תוספת שולית. ליאור שפירא : למה עלינו לחרוג מהמדיניות? רות ארבל : מדובר בתוכנית שמניידת זכויות והיזם קונה את הזכויות בשווי מלא ויקר. ליאור שפירא : הפרויקט לא יהיה כלכלי אם לא נאשר את 3 החניות? רות ארבל : היזם לא יקדם את התוכנית, הוא נותן הפקעה, זיקת הנאה, חזית מסחרית במגרש כל כך קטן. ליאור שפירא : מדוע המקרה מגיע לדיון? אורלי אראל : לוועדה המקומית יש מדיניות לנושא החניה שהיא מחייבת אותנו ואנו כפופים לה. ליאור שפירא : אם לא היתה המדיניות העירונית מה הייתם מחליטים? אורלי אראל : יש מדיניות עירונית ואנו כפופים אליה. אודי כרמלי : אני ממליץ לקיים דיון משמעותי היות ומדובר בנושא כבד משקל. רות ארבל : הוועדה מחזיקה במדינות של שימור וניוד זכויות. ליאור שפירא : אנו מבינים את ערך החניה בת"א. באם לא נאשר את החניות זה יפגע בכלכליות של הפרויקט ברמה כזו שתחליטו לא לבצע? ויקטור סופר היזם : אנו צריכים להשקיע את מערך החניון. יש סכומים אדירים ששילמנו על התב"ע על אחוזי הבניה ונצטרך לעשות חושבים מחדש. ליאור שפירא : אנו לא נקבל כיום החלטה. אנא עדכנו את הצוות לגבי הכדאיות הכלכלית של הפרויקט.

התוכן	מס' החלטה
142 להירקון 117 מרוטשילד - ניוד זכויות מרוטשילד 5100/מק/תא/507-1041060	08/02/2023
הפקדה	3 - 0002-23'

מדובר במדיניות העירייה שלא מאפשרת 1 ל-1 חניות. אודי כרמלי: מדובר במקרה תקדימי. צריך להבין מה המשמעות של התקדים הזה. מה זה אומר לגבי שאר התוכניות לניוד זכויות. כל תב"ע חדשה יש לה תקן של חצי, היות והעלייתם כאן טענות משמעותיות אנו רוצים לקיים דיון בצורה מעמיקה. רות ארבל: אם יקבע תקן 0.5 יש כאן אלמנט של פגיעה. עו"ד טויסטר: הוגש ליועצת המשפטית מכתב. הראלה אברהם אוזן: ראיתי המכתב. מי הם מרשיך? עו"ד טויסטר: אשר פרומר ואח'. לוועדה המקומית יש שיקול האם ניתן לממש או לא ניתן לממש? במקרה שלנו הוועדה כבר קיבלה החלטה שלא ניתן לממש ואושר תמריץ ביחס ל 1000 מ"ר לניוד, היתה תקלה נרשם 1000 מ"ר לניוד בעוד שיש 2000 מ"ר לניוד. כעת נשאר רק עניין המימוש ובשל טעות בתחשיב זה לא אושר בשלב הקודם. אין סיבה לשלול מאתנו את התמריץ. הראלה אברהם אוזן: אשר פרומר הוא זה שמקדם את התוכנית מול הוועדה המקומית? אייל קוק: מי שמקדם כיום את התוכנית היא חברת רייטס שקנתה חלק מהזכויות מהבעלים. הראלה אברהם אוזן: מתי היא קנתה אותם? אייל קוק: לפני כשלוש שנים. דורון ספיר: יתקיים דיון פנימי מאוחר יותר, תוך שבוע יוצגו לוועדה השתלשלות הסכמי המכר מהבעלים בטאבו ועד לבעלים המקדם בתוכנית.

בישיבתה מספר 0001-23' מיום 18/01/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון בדיון פנימי. יש להציג לוועדה המקומית תוך שבוע ימים ממועד מתן ההחלטה את השתלשלות הסכמי המכר מהבעלים הרשומים בנסח רישום המקרקעין ועד לבעלים היוזמים את התוכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ליאור שפירא, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
142 תא/מק/5100 - ניווד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142	08/02/2023
הפקדה	3 - - '23-0002

התוכן	מס' החלטה
142 תא/מק/5100 - ניווד זכויות מרוטשילד 117 להירקון 142	08/02/2023
הפקדה	3 - - '23-0002

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
עיצוב ארכיטקטוני	4 - - '23-0002

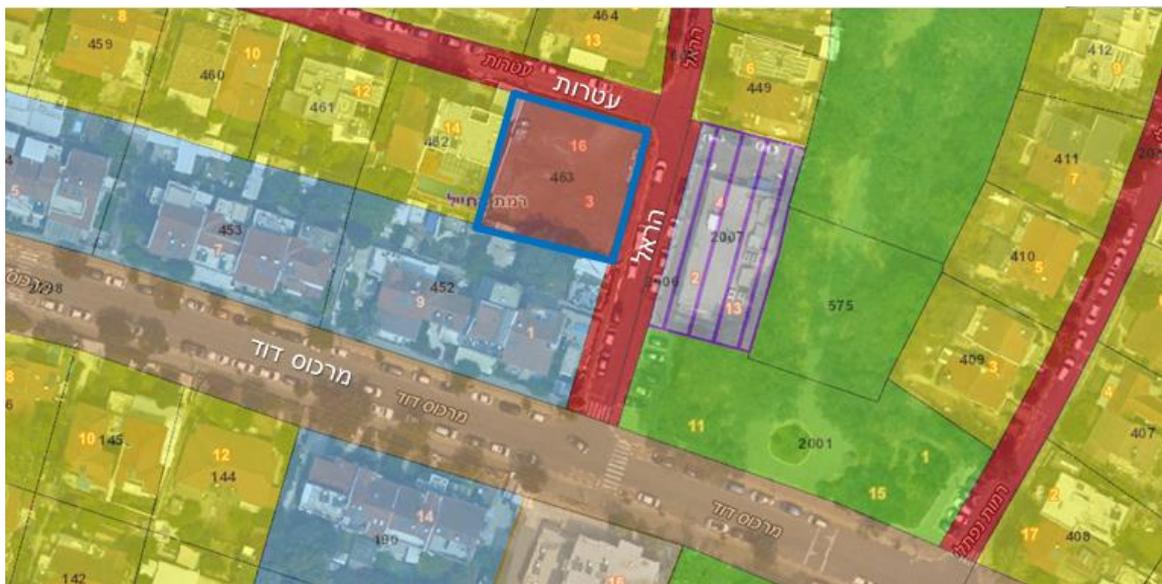
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

הסבר כללי:

מגרש ביעוד למבנים ומוסדות ציבור, בבעלות פרטית, בסמוך לגן סעדיה שושני. מתוכנן מבנה בן 5 קומות, קומות מרתף וגג פעיל.

מיקום: שכונת רמת החייל תל אביב-יפו, רחוב הראל 3 פינת רחוב עטרות מס' 16



בצפון: גובל ברחוב עטרות מול מגרש 464, יעוד מגורים.

בדרום: גובל במגרש 452, יעוד מגורים.

במזרח: גובל ברחוב הראל, מול מגרש 450, יעוד מסחר (סופרמרקט).

במערב: גובל במגרש 462, יעוד מגורים.

גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
463		מוסדר	6336

שטח התכנית: 0.726 דונם

עורך התוכנית:

אדריכל רבקה (איקה) זנזורי אדריכלית
 אדריכל משנה גבי נבון-נבון אדריכלים בע"מ
 אדריכל נוף ופיתוח זוהר דבורי
 יועץ בניה ירוקה סלע בניה ירוקה

יזם: ארביב נדל"ן בע"מ

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל: המגרש ריק ללא בניוי, ללא עצים.

התוכן	מס' החלטה
מס' תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
עיצוב ארכיטקטוני	4 - - '23-0002

מצב סטטוטורי: תכנית מס' תא/347, תא/מק/צ' תוכנית למבני ציבור, תנאי להגשת בקשה למתן היתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי למגרש.

מצב תכנוני מוצע:

בקומת הקרקע - מעון יום הכולל 2 כיתות גן, מרחב מוגן קומתי, חדר אשפה וחדרי ספח.
 4 קומות מעל הקרקע - מעונות סטודנטים, ומרחבים מוגנים קומתיים.
 בקומת המרתף - חדר אופניים ועגלות, חדרי חוגים, חדרי טכניים, חדרי ספח, מחסנים.
 בקומת מרתף תחתון-חדר שנאים.

נתונים נפחיים:

מספר קומות : 5 קומות בגובה של 17 מ', קומת גג בחלקה טכנית ובחלקה פעילה עם פיר מדרגות לעלייה לגג.
 תכסית : כ- 63% מעל הקרקע, כ- 90% מתחת לקרקע,
 חריגה בתכסית מ 60% מחייבת הגשת בקש להקלה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

קווי בנין :

קו בנין קדמי לרחוב הראל - 4.0 מ'
 קו בנין קדמי לרחוב עטרות - 4.0 מ'
 קו בנין צידי מערבי למגרש מגורים - 2.5 מ'
 קו בנין צידי דרומי למגרש מגורים - 2.5 מ'

עיקרי הוראות התכנית:

הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי :

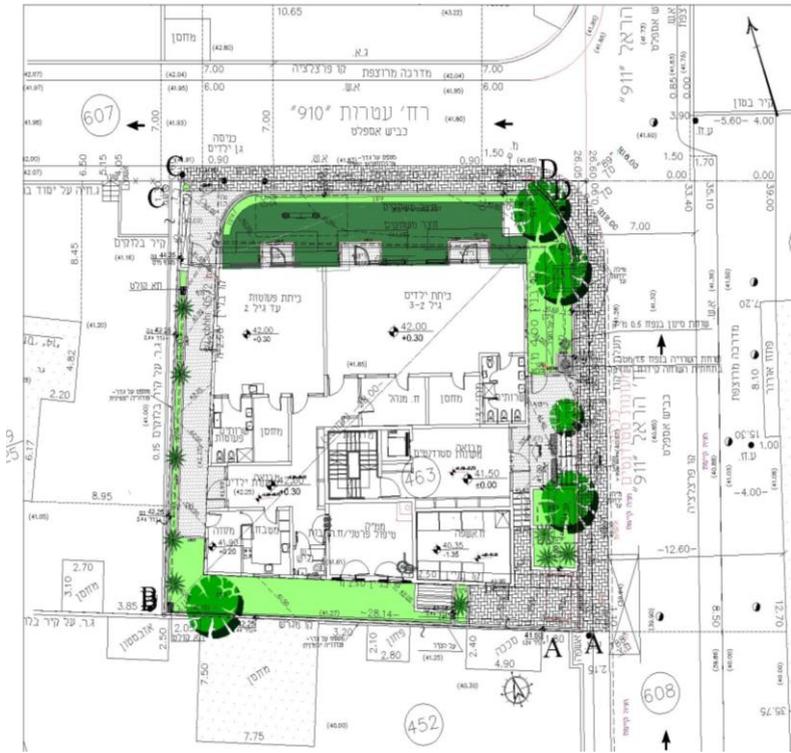
1. שימוש למעונות סטודנטים עבור סה"כ 40 חדרי מעונות ו-60 מיטות. 2 כיתות עבור מעונות יום.
2. הוראות בינוי ועיצוב הבניין. סידור השימושים בקומות. שטחים משותפים. שימושים טכניים.
3. קומות - סה"כ 5 קומות. גובה מכסימלי 17 מ' מעל קומת הקרקע+ קומת גג בחלקה פעילה ובחלקה עבור מערכות טכניות בגובה של עד 5 מ', מתוכם 3 מ' עבור מעקה גג בנוי בחלקו.
4. הוראות בדבר פיתוח, נטיעות וגדרות, שיתוכנו בהתאם לתכנית צ'.

הקלות- הבקשה להיתר תכלול הקלה להגדלת תכסית מ-60% המותרים ל-63% עבור סידור מרפסות.
תכנית העיצוב לא כוללת אישור של ההקלה שתפורסם בשלב הבקשה להיתר בנייה.

הדמיית המבנה



תוכנית פיתוח שטח



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
עיצוב ארכיטקטוני	4 - - '23-0002

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

קומת הקרקע / קומת כניסה

1.1 איפיון המבנה

המבנה המוצע ממוקם בשכונת רמת החיל בפינת רחוב הראל ורחוב עטרות. הרחובות מאופיינים עפ"י רוב בבניה למגורים. בסמוך ממוקם שצ"פ גדול, גן סעדיה שושני. התכנון מציע מבנה משולב בן 4 קומות מעל קומת קרקע ומרתף. בקומת הקרקע מעון יום הכולל 2 כיתות גן לגיל הרך וחדרי ספח ו-4 קומות מעל למעונות סטודנטים ומרחבים מוגנים קומתיים עם אפשרות לשימוש במחציתם כיח"ד.

1.2 בינוי

- א. חומרים – בהתאם להנחיות המרחביות, המבנה יחופה בטיח בגוון בהיר, ישולבו אלמנטים נקודתיים במרפסות ובהצללות.
- ב. מרפסות -ימוקמו ברצף אחת מעל השנייה. מעקות יבנו ממתכת.
- ג. בקומת הקרקע בהיקף מעון הילדים תותקן גדר מוסדית בפרטים סטנדרטיים.
- ד. חזית חמישית מרפסת גג- לדיירי המבנה תהיה גישה לגג המבנה במעלית ובמדרגות. הגג ירוצף וישמש בחלקו לשימוש הדיירים ובחלקו למתקנים טכניים. המתקנים הטכניים ימוקמו בצד הדרומי של המבנה ויוסותרו ע"י מעקות בנויים מסביבתם. המעקות יבנו בחומר ובצורה התואמים לחומרי המבנה. אלמנטי הצללה יותרו מעל הגזוזטרה העליונה בהתאם להנחיות העירוניות.

1.3 קומת קרקע ומרתף

- א. כניסות למבנה בקומת הקרקע:
 - הכניסה הראשית ללובי מעונות הסטודנטים תהיה מרחוב הראל, בצד מזרח.
 - הכניסה הראשית למעון היום תהיה מרחוב עטרות, בצד צפון.
 - כניסה למרתף חניה תהיה מרחוב הראל, בצד מזרח דרך רמפה.
 - תותר כניסה מישנית ממפלס הרחוב למרתף.
- ב. מרתף:
 - מרתף החניה ישמש לשטחי שרות ולחדרי ספח לשימוש דיירי המעונות.
 - איוורור המרתף יבוצע ע"פי הוראות לעניין איוורור וינותב לפירים/פתחים יעודיים לגג המבנה ובכל מקרה לא יופנה אל החזיתות הראשיות.
 - לא יותרו מגורי סטודנטים במרתף.
- ג. שטחים משותפים בנויים: קומת הקרקע והמרתף במבנה תשרת את ציבור דיירי מעונות הסטודנטים. פונקציות המשותפות הן כדלקמן: לובי, מחסנים משותפים, חדר אשפה (מיחזור, קרטונים וכד'), חדר עגלות, חדר אופניים, חדר כביסה, חדרי תרבות ומחשבים. חדר האשפה ישולב כחלק אינטגרלי מהמבנה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 4 - - '23-0002

1.4 אצירת אשפה: חדר אצירת אשפה- ימוקס במסגרת נפח הבניין. חדר אשפה ישמש את מעונות הילדים והסטודנטים. דלת חדר אצירת האשפה תשולב בחזית המבנה. פתיחת הדלת תהיה כך שלא תהיה הפרעה להולכי הרגל ותפתח אל פנים החדר.

1.5 תנועה וחניה

- א. תנועה- רחוב הראל הוא הרחוב הראשי בו קיימת תנועה דו-סיטרית. ברחוב קיימות חניות לדיירי המגורים ולמסחר הקיים ברחוב.
- ב. כיבוי אש- קביעת הוראות לעניין מיקום רחבת כיבוי אש וסימונה, ע"פ דרישות שרותי הכבאות.
- ג. רחבת כיבוי אש מוצעת באישור עקרוני בפינת רחוב הראל ורחוב עטרות.
- ד. תקן החניה המבוקש בתוכנית יהיה בהתאם לשימושים :
- תקן חנייה לגן ילדים -תקן אפס.
- תקן חניה למעונות סטודנטים – בהתאם לתקנות החניה הארציות החלות באזור ג' 20: 1: מיטות, במקרה זה 64 מיטות - 4 מ"ח.
- מבוקש אישורה של הועדה לפטור מחניה בתחום המגרש וזאת מהטעמים הבאים :
1. מגרש בשטח ברוטו 726 מ"ר.
 2. רמפת ירידה וכן תמרוני הרכבים לכניסה ויציאה ל- 4 חניות אינה מוצדקת מבחינה תכנונית.
 3. בקומת הקרקע ברחוב הראל ובסמוך למבנה קיימות חניות עירוניות הכוללות חניות נכים וכן חניה להעלאה והורדת ילדי הגן.
 4. קיים מחסור בשטחי שרות משותפים וכן חדרי תרבות להעשרת דיירי מעונות הסטודנטים.
 5. בקרבת המבנה ברחוב מרכוס קיים שרות תחבורה ציבורית , המבנה במרחק כ- 400 מ' מתחנת רק"ל וכן שבילי אופנים.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

פיתוח שטח

- א. עצים וצימחיה :
- סקר עצים : לא נדרש, במגרש אין עצים.
- ב. הוראות לנטיעת עצים : ינטעו עצים לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח. העצים ינטעו במצע של אדמה גננית, בבית גידול בעומק של 1.5 מ' ובנפח של כ- 24 מ"ק לעץ בוגר.
- העצים יהיו בגודל ובכמות לפי הנחיות שפ"ע תוך שמירה על רצף בתי גידול בתת הקרקע. העצים יתנו מענה להצללה.
- ג. הצללות : יתאפשר שילוב הצללות במפרשי צל ע"פ דרישות משרד החינוך להצללת חצרות המשחק.
- ד. מי נגר : מוצעים כ-15% שטחי חילחול . מי נגר יורחקו מהמבנה ויופנו אל איזורים מגוננים ו/או

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 4 - - '23-0002

שוחת סינון ושוחת השהייה ובכפוף לאישור היחידה לבניה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת בעיריית תל אביב יפו.

3. מתקני חשמל ומתקנים טכניים בתחום המגרש

- א. תחנת שנאים - ממוקמת במרתף תחתון מתחת לקומת הכניסה.
 - ב. מתקנים טכניים והנדסיים – מתקנים טכניים כגון מאגרי מים וחדרי חשמל ממוקמים במקומות מוסתרים ומוצנעים.
 - ג. תשתיות- קווי ביוב, מים וכל קו קרקעי יעברו באופן שלא יפגע בקיים.
- גמל מים ממוקם בתוך המגרש, בכניסה למעון הילדים ע"פ דרישות שרותי הכבאות והל"ת.

4. שילוט בתחום המגרש

השילוט במבנה יותקן ע"פ התקנות והנחיות השילוט העירוניות.

5. מאפייני בניה ירוקה

- א. מצורף נספח לבניה ירוקה הכולל דו"ח תרמי, דו"ח הצללות, דו"ח איוורור דירות ודוח הידרולוגי
- ב. הפתרון ההידרולוגי יהיה לפי הנספח ההידרולוגי המפורט המצ"ב.
 1. נגר המופנה אל שוחת סינון בנפח 0.5 מ"ק ושוחת השהיה בנפח 1.5 מ"ק בתחתית השוחה קידוח החדרה בקוטר 80 ס"מ ובעומק 13 מ', ע"פ מפרט הידרולוג.
 2. גג מעכב עילי -גג כחול
 3. גינן מעל מרתף ע"פ מפרט הידרולוג
 4. גלישת עודפים מהשוחה לניקוז עירוני
- ג. נטיעות במפלס הקרקע: -יש לתכנן עומק של 150 ס"מ בכל המקומות בהם יתקיימו נטיעות.
- ד. דירוג אנרגטי: יש לתכנן את המבנה לדירוג אנרגטי A לפי תי 5282 למגורים. ובאופן שאף יחידת דיור במבנה לא תפחת מדירוג C.

6. נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלות.

7. גמישות

- א. תכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות הכלל עירוניות. במידה וישנה סתירה בין הנחיות מרחביות לתכנית זו יגברו הוראות תכנית זו.
- ב. שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי ו/או בנפח ובעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחוייבו חזרה לוועדה מקומית.

8. תנאים להגשת היתר בניה

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
עיצוב ארכיטקטוני	4 - - '23-0002

- א. בהתאם להוראות תכנית צ', שימוש למעונות סטודנטים דורש פרסום מכוח סעיף 149 לחוק התו"ב.
- ב. הצגת התחייבות לרישום הערת אזהרה לפי תקנה 27 על כך שמבנה מעונות הסטודנטים יהיה בבעלות אחודה וישמש אך ורק למגורי סטודנטים ולא תותר מכירה של יחידות נפרדות. כמו כן, השכרת יחידות נפרדות תותר לתקופה שאינה עולה על שנת לימודים אקדמית בתנאי הצגת תעודת סטודנט בתוקף (שנת לימודים אקדמית מה-1.10 ועד ה-30.9. הזכאות למגורים ברצף תיקבע ע"פ שנות תקן התואר של הסטודנט ועד 3 שנים).
- ג. הבטחה כי מעונות הסטודנטים ישמשו אך ורק לשמה הוקמו באמצעות מנגנון ותקנון סטודנטים אשר יהיו מקובלים על מה"ע ובהתאם לכתב ההתחייבות שנחתם עם בעלי הקרקע והעיריה לעינן תפקוד הבניין למעונות סטודנטים בלבד במחיר מופקח. המנגנון ייקבע בעלות אחודה על שימוש המעונות וייתחם לסוגיות כגון-ניהול חברת אחזקה אשר תוודא כי הסטודנטים המתגוררים ביחידות עונים על הגדרת סטודנט בחוק זכויות הסטודנט תשס"ז 2007 (ככל שיעודכן מעת לעת) ותחזיק ברשימה עדכנית של הסטודנטים המתגוררים במעונות ומועדי השכירות של היחידות. ניהול המעונות ע"י חברת אחזקה הינו תנאי יסודי ומהותי לשימוש במבנה וביחידות המעונות. קביעת שטחים משותפים לרווחת הסטודנטים (חדרי לימוד ומפגש, חדר כביסה, חדר אב בית, מתקני חניית אופנים וכד') וכן ניהול ותחזוקת המבנה לאורך שנים.
- כתנאי לאכלוס על המנגנון המפורט להיות מוקם בפועל.
- ד. תנאי בהיתר: לא יותרו מגורים במרתף.
- ה. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א) לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות ודרוג אנרגטי ברמה B לפחות באופן שדירוג כל יחיד בפרויקט לא יפחת מדירוג C ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה.
- ו. תכנית חתומה ע"י יועץ חשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה, לרבות בתחומים הבאים:
- הצגת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות של המתחם.
- הספק ופרישה של מערכת חימום מים סולרית על גג המבנה החשוף לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טיבעי. יתכנו עמדות טעינה לרכב חשמלית ועוד.

תנאים לאכלוס

- א. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין ו-C לפחות ליחיד.
- ב. הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 80% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
- ג. רישום בפועל של הערת אזהרה לפי תקנה 27 על כך שמבנה מעונות הסטודנטים יהיה בבעלות אחודה וישמש אך ורק למגורי סטודנטים ולא תותר מכירה של

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 4 - - '23-0002

יחידות נפרדות. כמו כן, השכרת יחידות נפרדות תותר לתקופה שאינה עולה על שנת לימודים אקדמית בתנאי הצגת תעודת סטודנט בתוקף (שנת לימודים אקדמית מה-1.10 ועד ה-30.9. הזכאות למגורים ברצף תיקבע ע"פ שנות תקן התואר של הסטודנט ועד 3 שנים).

רישום בפועל של השטחים המשותפים במסגרת תקנה 27.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. לא יותרו מגורים במרתף.
2. רישום שטחים משותפים במסגרת רישום תקנה 27.
3. תכנית העיצוב אינה כוללת אישור הקלה שתפורסם ותיבחן בשלב הבקשה להיתר בנייה: הקלה להגדלת תכסית מ-60% ל-63% עבור מימוש מרפסות בולטות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0030-22'ב' מיום 23/11/2022 תיאור הדיון:

אלון גולדמן: מציג את תוכנית העיצוב.

חן קראוס: לגבי מעונות הסטודנטים איך זה מופקד? מה הקריטריונים להתקבל למעונות ופיקוח על המחיר? האם זה מותאם לזוגות למשפחות?

אסף הראל: למה עשיתם מרפסות משותפות ולא בודדות?

מיטל להבי: מדובר בשכונת רמת החייל איזור מאוד צפוף, האם יש תחבורה ציבורית? מדובר בפרוייקט של תקן חניה אפס כאשר יש את אב הבית גננת וכד' איך יגיעו למקום, איפה פתרונות החניה? מוסיפים נפח של בניה משמעותית עם צפיפות גבוהה בלי חניה.

מאיה נורי: הכניסה הקדמית יש בה מדרגות, האם אפשר לשנות אותה לדרך נגישה ללא מדרגות?

אופירה יוחנן וולק: האם יש דירות נגישות ואם כן כמה?

מלי פולישוק: איך אפשר לעשות גן ילדים ללא חניה איפה אנשי המקצוע יחנו?

מיטל להבי: אנו פרטו את ההתנגדויות.

אלעד דמשק: בהתאם לתכנית צ', נדרש פרסום לשימוש של מעונות סטודנטים. בנוסף תכנון הבניין חורג ממגבלת התכסית המותרת ותדרש הקלה להגדלת תכסית ל-63% בשלב היתר הבנייה וזה פתוח להתנגדויות.

מיטל להבי: כל הצ' שהגיעו הם צ' שהגיעו כתוכנית עיצוב אבל אמורים להתפרסם כהקלה? הראלה אברהם אוזן: תכנית צ' קובעת בהוראות שלה שהיא מוסיפה על תוכניות שקדמו לה ולכן אם יש בתוכנית שקדמה לה הוראה מיטיבה ההוראה הזו גוברת. כאן כנראה אין שימוש של מעונות סטודנטים ולכן יידרש פרסום וזה יהיה בדרך של הקלה עם מתן זכות של התנגדות.

אודי כרמלי: אנא התייחסותך לעניין רישום בהיתר של מעונות סטודנטים תקנה 27.

הראלה אברהם-אוזן: לגבי התפקוד של מעונות הסטודנטים. הנושא יקבל ביטוי בהיתר הבניה וכן רישום הערה בנסח רישום המקרקעין על פי תקנה 27, כך נבטיח שהשימוש יהיה למעונות סטודנטים שלא יהיה מכר של חלקים מהמבנה כדירת מגורים וכדומה.

חן קראוס: מה קורה בפועל שיש סטודנטים יש פיקוח במהלך הזמן?

אודי כרמלי: כל חריגה מתנאי היתר הבניה זו עבירה פלילית.

איקה זנזורי: לגבי התמהיל לנגישות, יש 4 דירות נגישות, הכניסה נגישה, מעליות מאיה נורי: אבל היא לא נגישה יש שם מדרגות

איקה זנזורי: בצד המדרגות יש רמפה קטנה של 5%. יש שיפוע חד מאוד ברחוב הראל, יש הפרש של מטר וחצי מהכניסה לגן הילדים, זה גורם למרתפים בעייתיים. שתי כיתות הגן בשטח 130 מ"ר תופסים שטח של הגינה ומשחק ילדים ואין אפשרות להפוך את הכניסה. המבנה קטן ושטח מאוד קטן וזה הפיתרון היחיד. לגבי התנועה המרתף תוכנן על פי דרישה של מהנדס תנועה ל-4 חניות כולל חניית נכים מה שתפס את המרתף ולא נשאר שטח מרתף לסטודנטים ולכן ביקשנו פטור ל-4 חניות והיא אושרה מח' התנועה. יש חניות מול המבנה לעתיד גם 3 של נכים וגם של הסופר למקרה הצורך.

מיטל להבי: יש בעיה עם חניות לצוותי החינוך.

ליאור שפירא: זהו מגרש פרטי לא העיריה בונה

התוכן	מס' החלטה
מס' תע"צ/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
עיצוב ארכיטקטוני	4 - - '23-0002

מגרש של 700 מטר לא ניתן 4 מקומות חניה?
 אירית לבהר גבאי: באם היינו מאשרים את החניות לא היה ניתן לאפשר שימושים משותפים במרתף וגם לא כיתות גן בקומת הקרקע. מדובר בסך הכל ב-4 חניות לפי תקן ולכן נתנו פטור מהקמת מחניות בתחום המגרש. יש תחבורה ציבורית, חניה בכחול לבן וקו ירוק של הרכבת הקלה.
 מיטל להבי: גם אם מדובר בגננת של גן פרטי צריך לדאוג לה לחניה. אבקש גם לראות את החניות של העלאת והורדת נוסעים.
 איקה זנזורי: יש 2 חניות להורדת והעלאת ילדים ברחוב הראל ולא עטרות. בשביל 4 חניות לא כדאי לוותר על מרתף שלם.
 מלי פולישוק: האם ניתן לבנות עוד קומת מרתף 2- האם זה כלכלי?
 איקה זנזורי: היזם חתם על הסכם של 10 שנים עם העירייה לגבי תעריף השכירות וזה לא כלכלי ליזם לבנות עוד מרתף.
 מיטל להבי: זאת אומרת שהמחירים מפוקחים?
 איקה זנזורי: בוודאי למרות שזה בעלות פרטית.
 ליאור שפירא: מה קורה בתום 10 שנים?
 דוד ארביב: אני הבעלים של המגרש כ-15 שנה, אנו מתנהלים מול העירייה כבר 8 שנים. המבנה הזה יהיה רק למעונות סטודנטים וגני ילדים אין לנו כוונה למכור דירות או להשכיר דירות לאנשים זרים. יש שעון חשמל אחד לכל הבנין.
 ליאור שפירא: מה המקסימום שאפשר לדרוש מחיר מפוקח על שכירות?
 הראלה אברהם אוזן: פעם ראשונה שאני שומעת על הסכם כזה מול העירייה. מבחינת הוועדה המקומית יש פה מעונות סטודנטים לנצח לא ברור.
 ליאור שפירא: אני רוצה גורם מקצועי שיענה על זה.
 אלעד דמשק: אלו מעונות סטודנטים זה לא חלק מעיצוב והפיתוח של המבנה לא ברור מה נחתם בהסכם.
 ליאור שפירא: אנו לא נצביע כרגע, תדאגו להביא לנו את התשובות.
 איקה זנזורי: המרפסות מופרדות לכל דירה יש מרפסת, הן מופרדות במחיצה, בערך רוחב כ-4 מטר למרפסת.
 ליאור שפירא: לדיון נוסף בעוד שבועים.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, אלחנן זבולון, אסף הראל, חיים גורן, מיטל להבי

בישיבתה מספר 0030-22ב' מיום 23/11/2022 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, אלחנן זבולון, חן פנינה קראוס, מאיה נורי, אסף הראל, מיטל להבי

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
עיצוב ארכיטקטוני	4 - - '23-0002

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/347 - עטרות 16 מעונות סטודנטים	08/02/2023
עיצוב ארכיטקטוני	4 - - '23-0002

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/11)2642 - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב	08/02/2023
עיצוב ארכיטקטוני	5 - - '23-0002

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

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

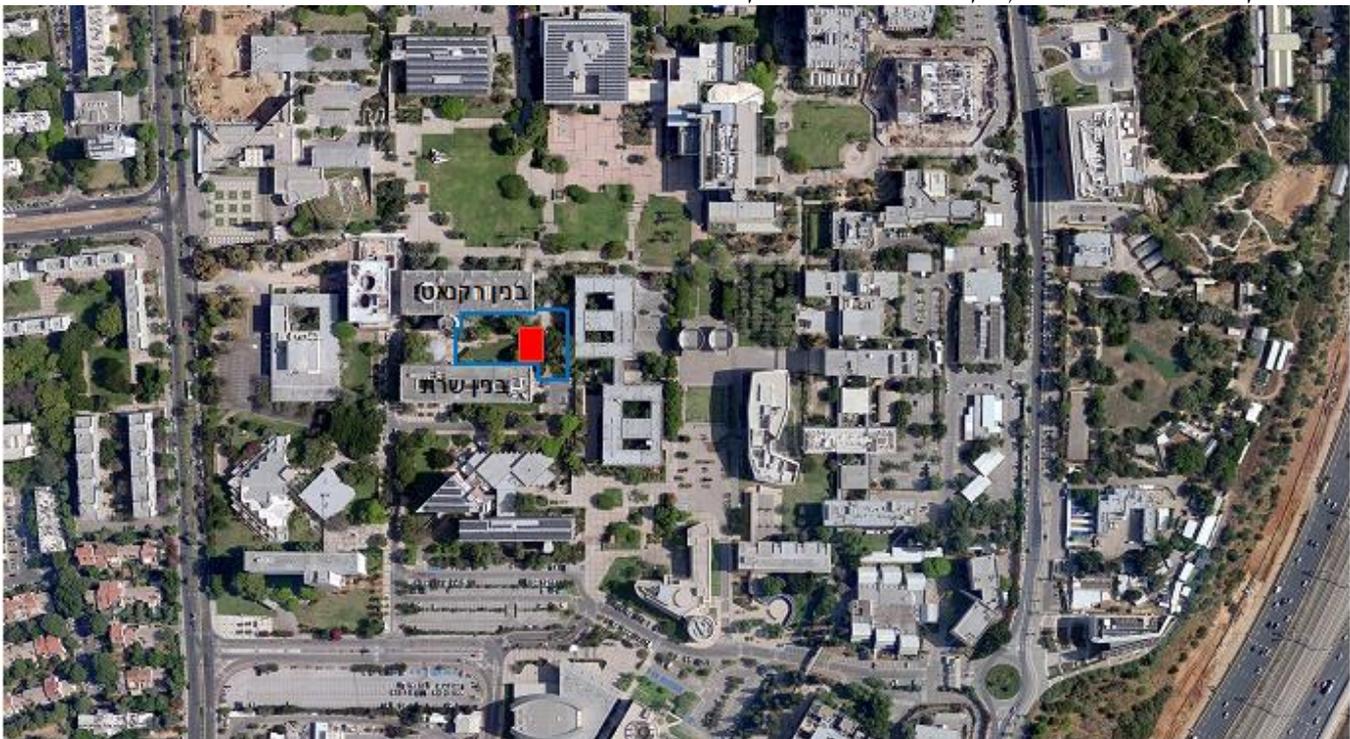
1. רקע:

1.1 הסבר כללי:

הריסת בניין קיים והקמת מבנה חדש - בניין טאו אינטרנשיונל עבור מנהלת הסטודנטים הבינלאומיים הלומדים באוניברסיטת תל אביב.

1.2 מיקום:

בתחום קמפוס האוניברסיטה, בין הבניינים שרת ורקנאטי.



גבול ההתערבות

מבנה טאו אינטרנשיונל

1.3 גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בחלקן
6629	מוסדר	חלק	26,43

1.4 שטח התכנית: 2.6 דונם

1.5 מתכננים:

אדריכל התכנית : קרין קוזלובסקי-פוטש, פוטש אדריכלים (2010) בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף : ליאת חיל ; ליאת חיל אדריכלות נוף
יועץ בניה ירוקה : עדי מגדל, גרינר קיימות ובניה ירוקה בע"מ
יועץ תנועה : מ. זהר הנדסת תנועה בע"מ

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2642(11) - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 5 - - '23-0002

1.6 יזם התכנית: אוניברסיטת תל אביב

1.7 בעלות: אוניברסיטת ת"א בחכירה מעיריית ת"א- יפו

1.8 מצב השטח בפועל

בשטח קיים מבנה דו קומתי בן 250 מ"ר, שתוכנן כמבנה אנרגיה ומשמש כמבנה ועדים. קיימת שדרת פיקוסים לשימור, ושלושה עצים שיעקרו בהתאם להנחיות אגרונום ולסקר עצים.

1.9 מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/2642 – "אוניברסיטת תל אביב"
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור"

1.10 מצב תכנוני מוצע:

מבנה משרדים בין שתי קומות לשימוש ביה"ס הבינלאומי- טאו אינטרנשיונל והכנה לתוספת שתי קומות עתידיות. במפלס המערבי בצמידות למבנה מתוכננת רחבת אודיטוריום מוצללת הפתוחה לציבור. הרחבה המגוננת, הגובלת במבנה ממערב, תשוקם ויתווספו לה נטיעות, ואזורי ישיבה. תנועת הולכי הרגל לא משתנה בהיקף המבנה, ויתוכננו רמפה ומדרגות חדשות לשיפור הנגישות בין המפלסים.

1.11 נתונים נפחיים:

מספר קומות: 2 קומות והכנה ל 2 קומות נוספות, סה"כ מבנה בן 4 קומות.
גובה: כ- 8.0 מ'
תכסית: כ- 290 מ"ר
קווי בניין:
על פי תכנית העיצוב

1.12 הדמיות המבנים

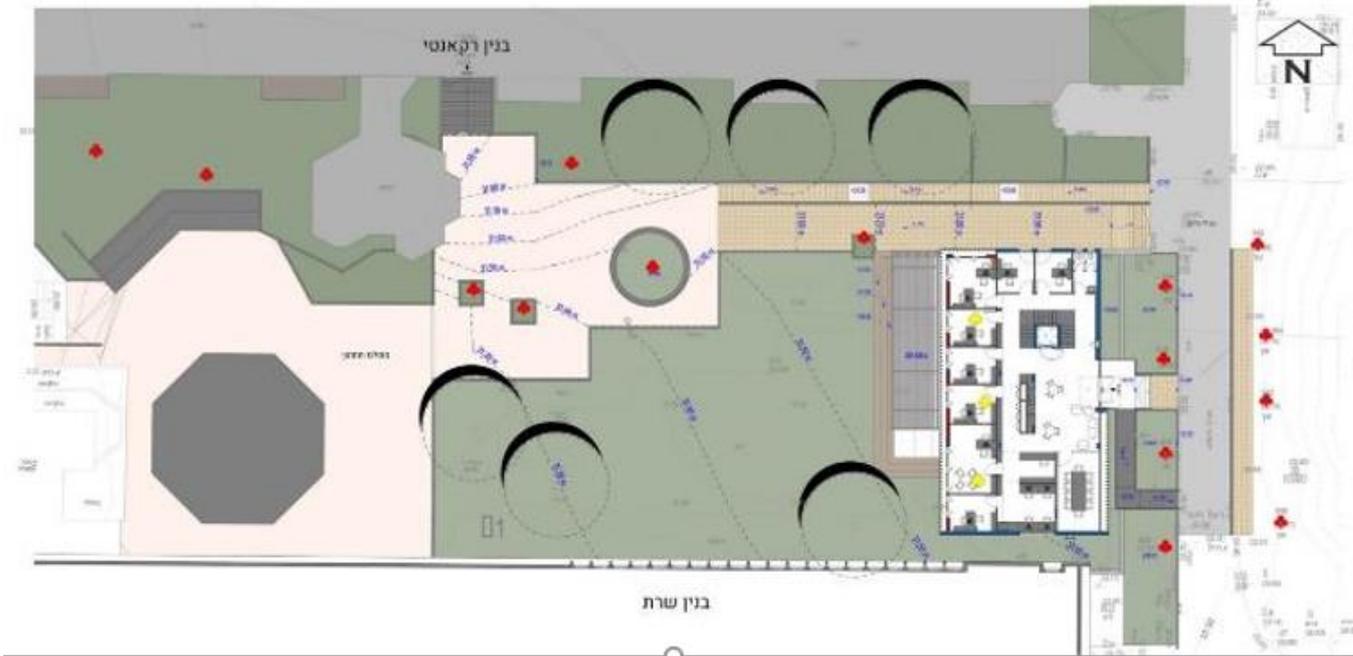


מבט מצפון- מזרח- חזית כניסה ראשית מהשביל העליון



מבט מכיוון צפון-מערב - חצר ומפלס הקומה התחתונה מהשביל התחתון

1.13 תכנית פיתוח השטח



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. **חומרים** - בטון אדריכלי, זכוכית, אלומיניום, לבנים, טיח
- ב. **מרפסות** - טריבונוה בנויה, הצמודה למבנה במפלס התחתון, תשמש כמרפסת פתוחה ומוצללת.
- ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג** – ישולב פתרון ניהול מי נגר, לא ימוקמו מערכות טכניות על גג המבנה.

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

כניסה ראשית למבנה מכיוון מזרח, גישה דרך שביל הולכי רגל ציבורי

2.3 אצירת אשפה

תוספת השטח המוצע, ביחס למבנה הקיים המיועד להריסה, הינה שולית כ- 250 מ"ר בלבד, ולכן פינוי האשפה ימשיך ויתבצע אל דחסניות אשפה הנמצאת במבנה שרת.

2.4 תנועה וחניה:

האוניברסיטה מעודדת הגעה לקמפוס באמצעות תחבורה ציבורית- אוטובוסים, רכבת קלה, רכבת כבדה ומטרו, הפזורים כולם בהיקף הקמפוס. הבינוי המוצע אינו כולל תוספת חניות, מתבסס על מערך החניונים הקיים. ניתן לעשות שימוש בחניון מדעי החברה הנמצא במרחק הליכה מהמבנה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/11)2642 - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 5 - - '23-0002

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

א.1. **סקר עצים:** סקר העצים: מסומנים העצים לשימור ועקירה בתכנית הפיתוח על פי התכנון הנופי המוצע. סקר עצים כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, מסמכי הסקר יוטמעו במסמכי התכנית.

א.2. **הוראות לעצים במגרש:** בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כמפורט בתכנית ובמקרא. כך שחישוב העצים החדשים והקימים במדרש יעמוד בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט הנטיעות ימסר בהגשה להיתר, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם. במקרה של אי התאמה להנחיות המרחביות ולמדיניות יש פרט בסעיף זה.

- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

ב. **הוראות לשתילת צמחיה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, בכל מקרה תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

ג. **הצללות הפיתוח:** הפיתוח הנופי הינו בשני מפלסים עיקריים: מפלס עליון של הכניסה למבנה (33.70) ומפלס תחתון (31.50-32.00). המפלס העליון כולל עצי פיקוס קיימים ועצים נוספים המוגדרים לשימור ומצלילים את שבילי ההליכה. המפלס התחתון כולל מס' עצים קיימים לשימור ובנוסף, מתוכננת שתילת עצים נוספים באזור הדשא על מנת להגדיל את אזורי ההצללה.

ד. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:** פתרונות לניהול מי הנגר יהיו במסגרת השטחים הפתוחים הקיימים. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2642(11) - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 5 - - '23-0002

3. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
- **מע' המבנה החיצוניות ימוקמו בדופן הדרומית של המבנה, במפלס התחתון ובמפלס שביל הכניסה ויוסותרו באמצעות מסתורים פיזיים וצמחיה.**

4. מאפייני בניה ירוקה (נדרש אישור היחידה לתכנון בר קיימא)

- תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא**
- ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.**

5. נגישות: תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.

6. שילוט בתחום המגרש: יותר להוסיף ע"ג חזית המבנה את שם התורם וסמל האוניברסיטה, היתר בהתאם להנחיות השילוט של קמפוס האוניברסיטה

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

חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2642(11) - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 5 - - '23-0002

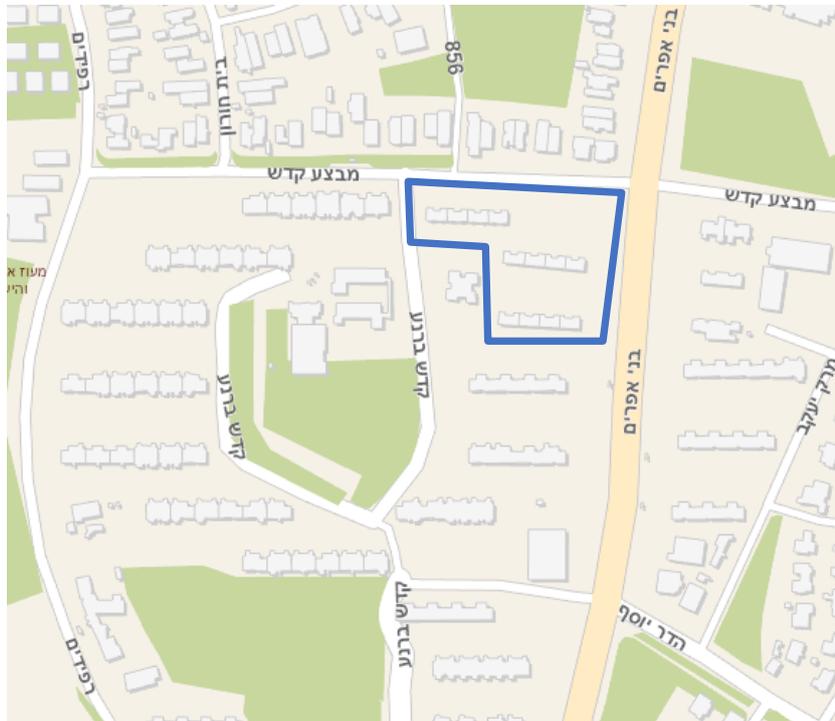
התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/2642(11) - בניין טאו אינטרנשיונל, אוניברסיטת תל אביב עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 5 - - '23-0002

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - - '23-0002

שם התכנית: תע"א/4858 – צפון מזרח מעוז אביב

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: שכונת מעוז אביב, מתחם צפון מזרחי



כתובת: בני אפרים 217 א-ד, 219 א-ד, מבצע קדש 26,28,30,32 וקדש ברנע 1.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	853	
6625	מוסדר	חלק	854	

שטח התכנית: 12.6 דונם

מתכנן: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים

יזם: אביב במעוז אביב בע"מ

בעלות: קרן קיימת לישראל, עיריית תל אביב יפו ובעלים פרטיים.

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית נמצא בפניה הצפון מזרחית של שכונת מעוז אביב וכולל מגרש בייעוד מגורים ומגרש בייעוד שב"צ. במגרש המגורים 3 מבני שיכון בני 4 קומות אשר ניבנו בשנות ה-60 של המאה ה-20, ובהם 96 יחידות דיור, ללא פתרונות מיגון, נגישות וחניה. שטחי דירות קיימים כ 67-68 מ"ר. בהיבט הנכסי/הארגוני, בניינים אלו אינם חלק מאגודה שיתופית מעוז אביב.

מס' החלטה	התוכן
08/02/2023 6 - - '23-0002	תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח עיצוב ארכיטקטוני

במבנה שבקדש ברנע 1 פועלת מכולת בקומת קרקע.
השב"צ ממוקם בפינת הרחובות בני אפרים וקדש ברנע ומשמש כיום כמגרש חניה.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא 5000 מסמנת את מעוז אביב כמתחם א203, קובעת גובה בינוי עד 8 קומות ומרקם עירוני ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. לפי נספח אזורי יעוד, רח"ק מירבי 3, מתחם א203 מסומן כמתחם להתחדשות עירונית ולכן מתאפשר בו רח"ק מירבי 4.
מסמך המדיניות למעוז אביב מתייחס לתחום התכנית באופן שונה מיתר השכונה, שמוגדרת כמרקם בנוי לשימור, ומגדיר אותו לפינוי-בינוי עם בניה גבוהה בפינה הצפון מזרחית: "התכנית תשמר את אופי הבינוי וההעמדה הקיימים תוך הרחבה ותוספת קומות וכן תוספת מבנה גבוה בן עד 15 קומות".
המסמך מזהה מחסור עתידי בשטחי ציבור בשכונה (גני ילדים ומעונות יום) וממליץ לתת לכך מענה בתכניות חדשות.
המסמך ממליץ על תקן חניה עד 1:1.

תכניות תקפות:

תב"ע תקפה: תא/4858 (להלן: "התכנית הראשית").
בנוסף חלות תכניות עירוניות: ג1, צ'

עיקרי הוראות התכנית הראשית, תא/4858:

התחדשות עירונית ע"י הריסת שלושת מבני מגורים קיימים (בהם 96 יח"ד) והקמת 4 בניינים עבור 265 יח"ד, וביניהם בניין מגורים גבוה בן עד 11 קומות עם מסחר בקומת הקרקע, 3 בניינים בבניה מרקמית בני 9 קומות. מרתפי חניה משותפים. התכנית הראשית קובעת מגרש עצמאי ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.

ייעודי קרקע:

סה"כ מ"ר	
9756	מגורים
2452	שב"צ
410	דרך
12618	סה"כ

זכויות בניה*:

למגורים: סה"כ 28,868 מ"ר (על קרקעי) + מרפסות.
למסחר: סה"כ 400 מ"ר (על קרקעי)

מגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: סה"כ 6,620 מ"ר (על קרקעי) המהווים 270% משטח המגרש + שטחים עבור מצללות.

* אין בסמכות תכנית העיצוב להוסיף שטחי בנייה מעבר למאושר בתכנית הראשית. בכל מקרה של סתירה יקבעו הוראות התכנית הראשית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - - '23-0002

תמהיל:

סה"כ יח"ד: 260 (ע"פ תב"ע מאושרות- 265 יח"ד)
 שטח ממוצע ליח"ד: 77 מ"ר (עיקרי) 89 מ"ר (פלדלת)
 מספר יח"ד ששטחן עד 50 מ"ר: 45 יח"ד (פלדלת)
 מספר יח"ד ששטחן 51-85 מ"ר: 39 יח"ד (פלדלת)
 מספר יח"ד ששטחן 86-105 מ"ר: 135 יח"ד (פלדלת)
 מספר יח"ד ששטחן מעל 106 מ"ר: 41 יח"ד (פלדלת)
 תכסית מגרש מגורים: 43%

עיקרי הוראות תכנית העיצוב

עקרונות תכנון השטחים הפתוחים, חיבור לרחובות הגובלים ושמירה על מעברים להולכי רגל בזיקת הנאה. הנחיות לעיצוב בנייני המגורים, בדגש על בינוי מרקמי ברוח הבינוי הקיים בשכונה וכולל בניין גבוה למגורים עם דופן מסחרית במפלס הקרקע.
 תכנית העיצוב אינה כוללת את המגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.

הדמיות הבניינים





תכנית פיתוח שטח



1. העיצוב האדריכלי

1.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

הפרויקט כולל 3 בניינים מרקמיים בני 9 קומות (בניינים A,B,C) ובניין בן 11 קומות (בניין D).

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - - '23-0002

בניינים C,B,A הינם בנייני רכבת הנסמכים על תצורת הבניינים הקיימים בשכונה. לכל בניין 4 כניסות (מלבד הבניין הצפוני בן 3 כניסות) ובכל כניסה 2 דירות בקומה. בנייני הרכבת משמרים את אופי השכונה. בניין D, משלב מגורים מעל חזית מסחרית.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים

בניין מרקמי מורכב מקומת קרקע שנעה בין 3.5-4.5 מ' גובה, 7 קומות טיפוסיות, קומה עליונה וקומת גג טכני. סה"כ גובה המבנים יהיה ככתוב בתב"ע ולא יעלה על 32 מ'.
הבניין הרב קומות מורכב מקומה מסחרית בת 6-6.5 מ' גובה, מעליה 9 קומות טיפוסיות וקומת גג טכני. סה"כ גובה המבנה יהיה ככתוב בתב"ע ולא יעלה על 45 מ'.

ג. קווי בניין

קווי הבניין יהיו ע"פ הוראות התכנית הראשית:
קו בניין קדמי רח' מבצע קדש 3 מ' מגבול המגרש (לאחר הפקעה של 2.5 מ' במסגרת התב"ע), קו בניין קדמי לרח' בני אפרים 5 מ', קו בניין צידי 3 מ', קו בניין אחורי 5 מ'.

1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים

חומרי הגמר של חזיתות הבניין יטופלו בגמר כגון: טיח וצבע וחיפוי קשיח. לא יותר חיפוי פח. לפחות 80% מכל חזית תטופל בגוונים בהירים. תתאפשרנה הדגשות עיצוביות בהתאם להנחיות המרחביות.
רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%. במקרים מיוחדים ניתן יהיה להגדיל את הרפלקטיביות לשם שיפור תרמי של המבנה בהתאם לאישור אדריכל העיר.
החזית המסחרית תעוצב בוויטרינות זכוכית בהן ישולבו הכניסות לחנויות. מעל הוויטרינות תשולבנה רפפות בחזית המסחרית וכן שילוט מסחרי. כמו כן מוצע גגון הצללה מעל ויטרינות המסחר בחזית הצפונית והמזרחית.

ב. מרפסות

- מרפסות הדירות של הבניינים המרקמיים מופנות לצפון לכיוון רחוב מבצע קדש. הפניה לצפון יוצרת מרפסת מוצלת. מרפסות בניין D יופנו לצפון, דרום ומזרח.
- מעקות המרפסות יהיו מאלומיניום בגוון כהה.
- לא יותרו מרפסות מדלגות.
- יותרו מרפסות שקועות, חצי שקועות ומרפסות בולטות. בכל מקרה, המרפסות לא יבלטו מעבר ל 1.6 מ' מחזית הבניין.
- בהתייחס לדירות בקומת הקרקע, לא תותר גישה ממרפסות הדירות לחצר המשותפת.

ג. הצללות וסגירות חורף

- פרגולות בתחום התכנית יהיו בהתאם לתקנות החוק ויאושרו במסגרת היתרי הבניה.
- תותר סגירות חורף / הצבת שולחנות וכסאות לאורך החזית המסחרית על פי הנחיות העירייה ובמסגרת רישיונות עסק.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - - '23-0002

ד. שילוט

- שילוט מסחרי יותר בקומת הקרקע בלבד, בחלק העליון של הוויטרונות, כמסומן בחזיתות תכנית העיצוב, בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- לא יותר שילוט אחר על גבי חזיתות הבניין, למעט שילוט בעל אופי עירוני.

ה. חזית חמישית

- המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון

ו. תאורה אדריכלית

- תאורה אדריכלית, בפיתוח ובמבנים תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית ותקבע בשלב היתרי הבניה באישור אדריכל העיר. לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

ז. יחס להנחיות מרחביות

- תותר הפניית מסתורי הכביסה לחזיתות הרחובות כמוצג בתכנית העיצוב ובכפוף לפרט בנייה שיאושר במסגרת תכנית העיצוב. מסתורי הכביסה יהיו בתוך גריעות בבניוי, כמסומן בנספחי תכנית העיצוב.
- יותר קירוי חלקי של רמפת הכניסה לחניון בגג אטום או בפרגולה עד גבול מגרש צידי.

1.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- הכניסה ללובי המגורים בבניינים C, B, A תהיה מכיוון צפון כמסומן בתכנית העיצוב. הכניסה ללובי המגורים של בניין D תהיה מהחזית הצפונית והדרומית.
- הכניסות לשטחי המסחר בקומת הקרקע תהיינה כמסומן בתכנית העיצוב מכיוון רחוב בני אפריים ומכיוון רחוב מבצע קדש.
- כל הכניסות לבניינים יהיו ממפלס הפיתוח. לא יותרו מדרגות ורמפות מחוץ לדופן הבניין בתחום השטחים הפתוחים.

ב. קומת הקרקע

- בבניין D חזית מסחרית בקומת הקרקע, לאורך רחוב בני אפריים ומבצע קדש יהיה גגון הצללה מעל המסחר.
- קומת הקרקע של בניינים C, B, A – מפלס הדירות בקומת הקרקע מפלסן יהיה 50 ס"מ גבוה יותר מהפיתוח.
- דירות קומות הקרקע כוללות שטחים נלווים למגורים בקומת המרתף בהתאם לתכנית ע1. בסמוך למרפסות של דירות אלו, תהיה סבכה לאוורור חצר מונמכת של השטח הנלווה למגורים במרתף.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח	08/02/2023
עיצוב ארכיטקטוני	6 - - '23-0002

ד. שטחים משותפים בנויים

- לובאי המגורים ושטחים מבונים לרווחת התושבים ייבנו בקומת הקרקע. חדרי האופנים בבניינים A,B,C ימוקמו בקומת הקרקע באזור ייעודי וחלקן בפיתוח, בבניין D ימוקמו חניות האופנים בקומת הקרקע באזור ייעודי ולחכם בפיתוח. כמו כן, יותר אזור לאחסון אופניים בקומת המרתף.

1.4 נגישות

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

1.5 תנועה

- המרתפים יכללו חניה, אחסה וכל שימוש המותר עפ"י התכנית הראשית ועפ"י ע-1.
- החניונים יתוכננו ויתפקדו כחניון משותף אחד לכל ארבעת הבניינים.
- לחניון תהיה רמפת כניסה ויציאה אחת שתחובר לרחוב מבצע קדש מצפון. דרך הגישה לרמפה תהיה כמסומן בתכנית העיצוב. דרך רמפת הכניסה לחניון המגורים תותר כניסת רכב לחניון העתידי, אם יוקם, של מבנה הציבור.
- החניות התפעוליות עבור המסחר ימוקמו במפלס המרתף העליון ויוגדרו כחניית "טנדר".
- חניות האופנועים ימוקמו בקומות המרתף.
- אחסנת אופניים תהיה באזור ייעודי לאופניים בלובי המגורים בקומת הקרקע, ובמקומות מוגדרים בפיתוח במפלס הקרקע, בבניין D תותר אחסנת אופניים בתת הקרקע.

1.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- מיקום חדרי טרנפורמציה וגנרטורים במידת הצורך, ימוקמו בתחום המגרש.
- חדרי הטרפו ימוקמו במפלס המרתף העליון ויאזוררו לפי הנחיות חח"י במפלס הקרקע בתחום המגרש.
- חדרי הגנרטור ימוקמו במפלס הקרקע או במרתף, פתחי האיוורור לא יופנו לכיוון הרחוב.

ב. תאים פוטוולטאים: יותקנו מערכות פוטוולטאיות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (ל7 קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם.

ג. מערכות מיזוג אוויר: תכנון מ"א מבוסס על מזגנים דירתיים לדירות ועל מזגנים נפרדים לכל חנות. יחידות העיבוי של מזגני המגורים ישולבו במסתורי הכביסה ו/או על הגג העליון ו/או במרתף. מזגני המסחר ימוקמו מתחת לתקרת המסחר, בחזית מעל הוויטרינות מאחורי רפפות ו/או במרתף ו/או בגג עליון, והכל בהתאם להמלצות בחו"ד אקוסטית סביבתית לשלב היתר הבניה. כלל יחידות עיבוי מזגנים יהיו מוסתרות ומשולבות בעיצוב המבנה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - 0002-23ב' - 6

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים :

- אוורור החניונים יבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת פתחי הכנסת אוויר צח אשר ישולבו במבנה ו/או בפיתוח בהיקף המגרש באמצעות אלמנטים בנויים. הוצאת האוויר מהחניונים תעשה דרך פירי שחרור העשן של החניונים ויעלו עד לגג העליון. פירי שחרור העשן יחוברו לארובות מעל הגג העליון.
- פירי המנדפים של המסחר יעלו עד לגג העליון. הפירים יחוברו לארובות לשחרור העשן בגובה הנדרש מעל הגג לפי הנחיות יועץ מיזוג אויר ויועץ איכות הסביבה. גובה הארובות ילקח בחשבון בעת תכנון הבנין וגובהו האבסולוטי.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור :

- מערך אצירת הפסולת יכלול חדרי אצירת ביניים לאשפה ולמחזור במפלס המרתף העליון. לכל שני לובאים בבניינים C,B,A יהיה אזור ייעודי בו חדר מחזור וחדר שוט אשפה פניאומטי. לאזור האשפה מגיעים דרך מעלית המגורים ע"י דרך נגישה ובטוחה מלובאי המגורים. עבור בניין D, פינוי האשפה ע"י שוט אשפה הממוקם בלובאי קומות המגורים. בקומת המרתף שני חדרי מחזור, אחד המשמש את המגורים ואחד המשמש את המסחר. מספר העגלות בכל חדר יקבע בהתאם להנחיות אגף תברואה במסגרת היתרי הבניה.
- מערכת פינוי האשפה של בנייני המגורים תהיה מערכת פניאומטית המסיעה את האשפה הרטובה משוטי האשפה במרתפים אל אזור הדחסנית הממוקמת בקומת הקרקע. החדר עבור 2 הדחסניות ימוקם בין בניינים A ו-D, כמסומן בתכנית העיצוב.
- חברת הניהול והאחזקה תהיה אחראית על פינוי מרכיבי המחזור ברמה פנים מתחמית, כמו גם על פינוי חימוני של מרכיבי המחזור הכולל את הנייר והקרטון.

ו. הנחיות אקוסטיות - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.

- ז. כיבוי אש -** מיקום רחבות הכיבוי כמסומן בתכנית העיצוב. בסמוך לכל רחבת כבוי אש ימוקמו ברזי שריפה והסנקה. ברזי הסניקה ימוקמו סמוך לרחבות התארגנות כחלק מנפחי הבניה או בצמוד לאלמנטים בנויים ללא הבלטתם למרחב הפתוח. ניתן יהיה לתאם שינויים במיקום רחבות לכיבוי אש בתיאום ובכפוף לאישור רשות הכבאות ומה"ע או מי מטעמו בעת הוצאת היתר הבניה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח	08/02/2023
עיצוב ארכיטקטוני	6 - - '23-0002

ח. פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם

בכל מקרה, כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי, לא יהווה מפגע אסתטי או ויזואלי.

2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- יישמרו זיקות הנאה לשימוש ולמעבר הציבור, כל שעות היממה ובכל ימות השנה, לרבות רוכבי האופניים, כמתואר בתכנית הפיתוח ובהתאם לתשריט התכנית הראשית. מתוכנן מעבר נגיש מרחוב בני אפרים לכיוון מערב.
- בזיקות ההנאה לא יוצבו מחסומים, גדרות וכל אלמנט המגביל או מפריע למעבר חופשי של ציבור הולכי הרגל, מעבר לאלו המסומנים בתכנית העיצוב. זיקות ההנאה יפותחו ברצף מפלסי עם הרחובות הגובלים.
- השטחים הפתוחים בזיקה לרחובות יפותחו בחומרי הגמר העירוניים. לא יותרו מערכות טכניות בתחום זיקות ההנאה.
- הפיתוח יעשה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח. פרטי הפיתוח הסופיים (פיתוח הרחבות, מיקום עצים, פרטים וכו') יפורטו במסגרת הוצאת היתרי הבניה, בתאום מול אדרי העיר.
- לא יותרו גדרות בין הבניינים בגבולות המגרש. כל החצרות יהווה חצרות משותפות לרווחת כלל דיירי הבניינים. יותרו גדרות עד גובה של 60 ס"מ על מנת לגשר על הפרשי הטופוגרפיה בין גבולות המגרש.

2.2 פיתוח השטח

- א. הוראות הכוללות:
- ב. **שטח פנוי מבנייה:** התכנון כולל שמירה על 15% שטח פנוי מבנייה בתחום המגרש לטובת קליטת מי נגר ונטיעות. הפיתוח הנופי יכול פתרונות להשהיה, לקליטה וניתוב מי הנגר העילי.
- **סקר עצים:** סקר עצים בתכנית הראשית כולל **62** עצים לכריתה בתחום המגרש למגורים.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:**

מס' החלטה	התוכן
08/02/2023 6 - 0002-23	תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח עיצוב ארכיטקטוני

פיתוח השטח יציע מגוון רחב של צמחיה, עצי צל ופותרונות הצללה לאזורי הליכה. המרחב הפתוח יהיה נגיש ויכיל גינות ומדשאות, נטיעות עצים ומגוון אזורי ישיבה ושהייה. ינטעו עצים לפי מפתח של עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח, לפי חישוב זה נדרשים 121 עצים, וינטעו 116 עצים חדשים.

- התכנון כולל בית גידול רציף בעומק של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינות נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. יוגדר נפה מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפה קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפה בית גידול של 7, 14 או 24 מ"ק בהתאמה. ינטעו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף, העצים יהיו בעלי עלווה צפופה
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח**: חומרי הגמר בפיתוח יהיו חומרי גמר עירוניים. חומרי הגמר יהיו בהירים, בעלי מקדם החזרה (אלבדו) גבוה מ- 0.65 או/וגם ערך LRV גבוה מ- 0.65. יעשה שימוש בריצוף מתועש, ללא אלמנטי פיתוח מוגבהים, לא יעשה שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

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. דו"ח הצללות והעמדת המבנים דו"ח הצללות יוגש כנספח מפורט בנפרד.

ב. יעילות אנרגטית

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

ג. ניהול מי נגר

יוגש דו"ח הידרולוגיה בנפרד ע"פ הנחיות תמ"א 1 נספח 2 ב לפרק המים. התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש כולל ניקוז והחדרה של לפחות 50% ממי הגשמים היורדים בשטח המגרש באירועי שיא (1 ל-5). לפחות 50% משטח הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי.

ד. חסכון במים

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - 2002-23ב'

יותקנו ברזים, ואסלות חסכוניות במים בהתאם לדרישות ת"י 5281. יותקן מד מים ובקר השקיה עבור הגינון. תכנית הגינה תכלול צמחייה מקומות הצורכת לפחות 30% פחות מים מאשר גינת ייחוס.

ה. איורור הדירות

קיים פוטנציאל לאורור טבעי בכלל הדירות. יתוכנן פתחי חלונות בהתאם להחלפות האוויר הנדרשות לאורור טבעי אפקטיבי.

ו. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר בעלי מקדם החזרה (אלבדו) גבוה מ- 0.65 או/וגם ערך LRV גבוה מ- 0.65). להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. בנוסף, חלק ניכר מהאזורים המשותפים יהיו מגוננים בצמחייה, יינטע עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר בשטחים שאינם חניה כדי להטיל צל על האזורים הציבוריים. גם אלו משפיעים וגורמיים להפחתת אי החום העירוני.

4. תנועה וחניה:

- הפרויקט ממוקם על צומת רחובות בני אפרים ומבצע קדש. ברחוב בני אפרים מתוכנן נת"צ ושביל אופנים. התכנית הראשית כוללת הפקעה ברוחב של 2.5 מ' לאורך רח' מבצע קדש מאפשרת את הרחבת זכות הדרך.
- מוצעים כניסה ויציאה לחניון משותף לארבעת הבניינים מרחוב מבצע קדש, בצד המערבי של המגרש.
- תקן החניה לרכב, אופנועים ואופניים יהיה לפי המאושר בתכנית הראשית.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - 0002-23ב' - 6

חניות אופניים ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות- בבנייה מרקמית: לפחות 50% בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע ועד 50% בתחום הפיתוח מתחת לסככות אופניים ייעודיות. בבנין D, חניות לאופניים יותקנו חלקן בפיתוח, חלקן בקומת הקרקע וחלקן בחדר אופניים בקומת המרתף העליונה בסמוך לפיר הבניין. תהיה הפרדה מלאה בין כלי הרכב לבין חניון האופניים והגישה אליו. בתחום המגרש מתוכננות סככות אופנים לעידוד נסיעה באופניים של דיירי הפרויקט.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.
5. תנאי לתחילת עבודות: אישור אדריכל העיר לתכנית פיתוח לרבות פרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

8. תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים בזיקות הנאה, לשביעות רצון אדריכל העיר. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון צפון)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתיקונים טכניים, תיקון ואישור מסמכי תכנית העיצוב על ידי יחידות העירוניות לפני חתימה על התכנית. סיום תאום תכנון קומת קרקע לרבות מרפסות עבור הדירות בקומת הקרקע ויחס לחצרות משותפות.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - - '23-0002

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4858 - תכנית עיצוב מעוז אביב - מתחם צפון מזרח עיצוב ארכיטקטוני	08/02/2023 6 - - '23-0002

התוכן	מס' החלטה
509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים	08/02/2023
הפקדה	7 - - '23-0002

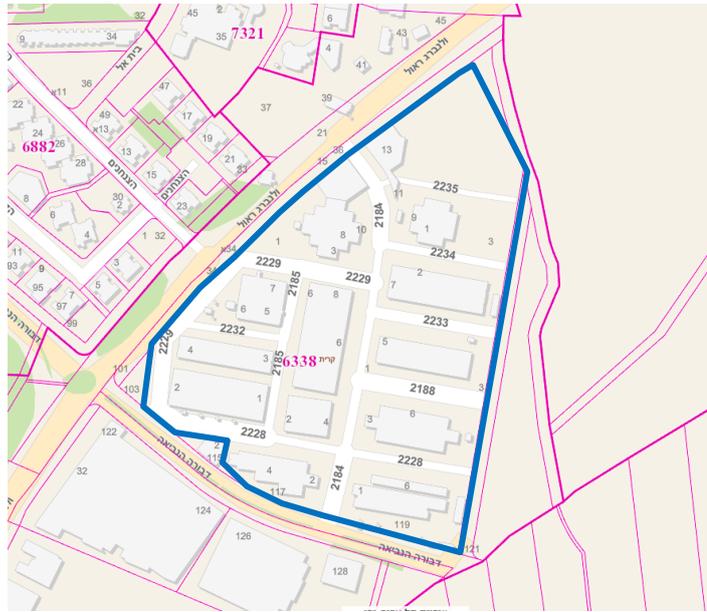
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום:

"פארק עתידים תל אביב" (לשעבר קריית עתידים) התחום בין רח' ראול ולנברג מצפון - מערב, רח' דבורה הנביאה מדרום ושטחים חקלאיים בגוש 6339 ממזרח.

כתובת:

דבורה הנביאה 119-121, תל אביב- יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק	125	

שטח התכנית: 79,463 מ"ר

מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ

יזם: עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ

בעלות: עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ (חברה בבעלות עירונית 50% ובעלות אוניברסיטת תל אביב 50%)

מצב השטח בפועל:

"פארק עתידים תל אביב" (לשעבר קריית עתידים) הינו פארק עסקים, משרדים, שימושי רפואה, מחקר ופיתוח ותעשייה עתירת ידע המשתרע על כ-80 דונמים ובו 11 בניינים בשטח כולל של כ-250,000 מ"ר הכוללים משרדים, פיננסים וביטוח, טכנולוגיה, חברות בתחום מדעי החיים והרפואה, מחקר ופיתוח, בעלי מקצועות חופשיים, מרכזים מסחריים ומגוון שירותים לרווחת העובדים.

סקירה כללית:

"פארק עתידים תל אביב" נמצא באזור מתפתח וסביבו מספר רב של פרויקטים בשלבי תכנון מתקדמים וביניהם: שכונת נווה שרת המתחדשת, שכונת נווה שרת מזרח (בתכנון) הכוללת שטחים למגורים ותעסוקה. כמו כן, גובלות בפארק עתידים מדרום תכנית מרחב הארד לשימושים מעורבים ואזור התעסוקה רמת החייל.

התוכן	מס' החלטה
509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים	08/02/2023
הפקדה	7 - - '23-0002

החזון התחבורתי של המרחב מתבסס על מערכות הסעת המונים וביניהן הקו הירוק של הרכבת הקלה המתוכנן ברחוב ראול ולנברג; החיבורים למערכת הדרכים המטרופולינית והארצית, הקמת מסוף אוטובוסים גדול בצפון מזרח העיר (תכנית "ציר עתידים") וחיבור לחניון "חנה וסע" במחלף מורשה; ובטווח הארוך, תכנית המטרו (3M) ותחנת הארד המתוכננת במרחק 300 מ'.

השטחים הירוקים הסובבים את "פארק עתידים" מוגדרים כאזורים לפארק מטרופוליני עם צירים נופיים ירוקים מטרופוליניים - רצועת הנופש של רמה"ש (מצפון לפארק), פארק הירקון (מדרום) ונחל פרדסים (ממזרח).

מדיניות קיימת - תכנית המתאר תא/5000:

- אזור תכנון: 122 א' - קרית עתידים
- תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה עירוני בסמוך למערכת הסעת המונים
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 40 קומות
- רח"ק מירבי: 8

שימושים מותרים (במסגת תא/5000):

- מקבצי שימושים ראשיים: מסחר 1, מסחר 2, תעסוקה 1, משרדים
- בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית
- יותרו עד 25% שטחים למגורים
- לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2 ו-3



נספח עיצוב עירוני מתוך תא/5000



נספח איזורי תכנון מתוך תא/5000



תשריט אזורי ייעוד מתוך תא/5000

תכניות תקפות תא/2658 ו-תא/2658ב' זכויות בנייה:

יעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות		
	מעל הקרקע מ"ר	מתחת לקרקע מ"ר	סה"כ מ"ר	מעל הקרקע 1 מ"ר	מתחת לקרקע 2 מ"ר	סה"כ מ"ר	
תעסוקה* שטח מאושר	157,800	14,700	172,500	55,500	146,000	201,500	
שטח ממומש כולל בניין 9 בתכנון	152,380	7,420	159,800	53,965	130,647	184,612	
יתרת שטחים לניצול	5,420	7,280	12,700	1,535	15,353	16,888	
						374,000	

* מתוך כל השטחים המותרים לבניה למטרות עיקריות השטחים המיועדים לשירותי מסחר, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים לא יעלו על 5,000 מ"ר ויותר מיקומם בכל המבנים.
* התכנית המוצעת לא מוסיפה זכויות בנייה.

שימושים מותרים:

- תא/2658 (1997):

תעשיה נקיה, מלאכה עתירת מדע והשרותים הקשורים בהן כגון: מכוני מחקר, מעבדות, קוי יצור קצרים, משרדי תכנון ויעוץ מקצועי ושרותים נלווים לשרות התעשיה. בבנין מס' 5 יותרו בנוסף שרותי אספקה מרכזיים לקריה, כגון: מרכז לייצור חום וקור. בבנין מס' 4 ו-6 יותרו בקומת הכניסה, שרותים אישיים ושרותי מסחר נלווים לקריה, כגון: חנויות, בנקים וסוכנויות, בתי אוכל. בבנין מס' 6 תותר חניה עילית בשטחי שרות.

- תא/2658/ב (2006)

יותרו מלבד השימושים המותרים בתכנית הראשית, כיתות לימוד ומכללות בכל המבנים, כמו כן יותרו שימושים של העתקת מרכז רפואי אישפוזי פעיל (בעל רישיון קיים) על אגפיו ושירותיו השונים, לרבות: שירותי אשפוז כלליים, מעבדות, מרפאות חוץ, הקרונות, הדמיה, צנתור, חדרי ניתוח והתאוששות, בית מרקחת, טיפולים מתוכננים ושירותי סיעוד וכן שימושים נלווים משניים לא רפואיים דוגמת מלונות בתנאי העתקת מרכז רפואי אשפוזי באישור הועדה המקומית. במגרשים 9 ו-11, ישולבו בקומת הקרקע בחזיתות הפונות לפארק שירותי מסחר מוטי פארק כגון בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה לשימוש הציבור וכחלק מתפיסת העיצוב האורבני של חזית בנוי הפונה לפארק הירקון. מתוך כל השטחים המותרים לבניה למטרות עיקריות השטחים המיועדים לשירותי מסחר, בתי אוכל, מסעדות, בתי קפה ושירותים אישיים לא יעלו על 5,000 מ"ר ויותר מיקומם בכל המבנים.

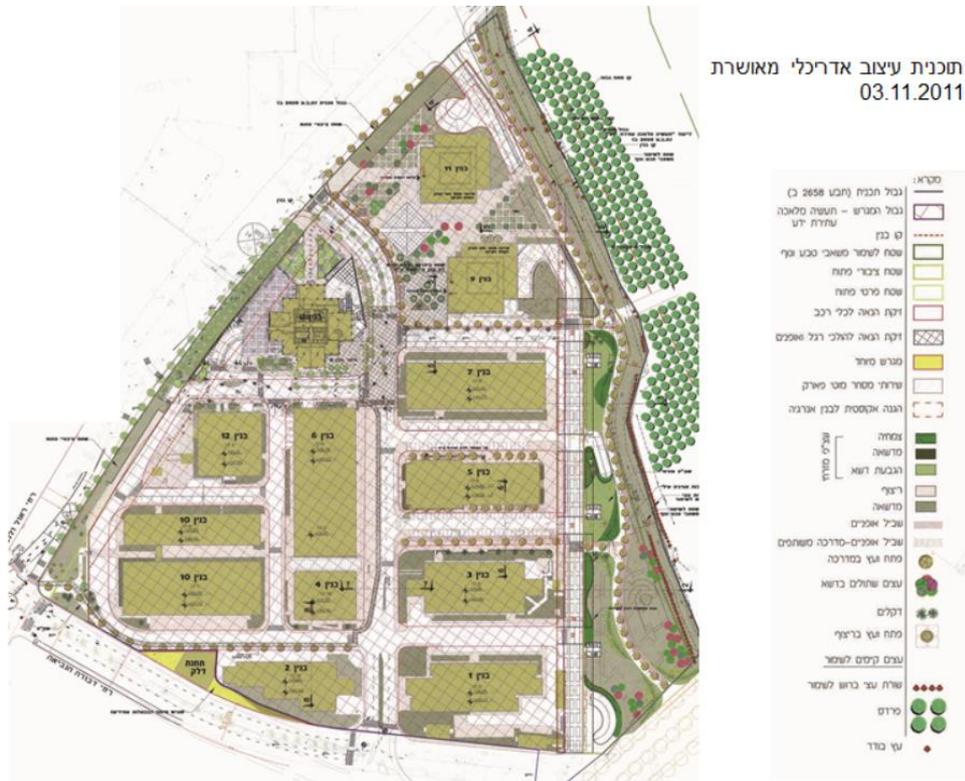
- תא/2658/ד (2010)

ע"פ המפורט בתכנית 2658 על שינוייה ובתוספת משרדים, מלונאות עסקית, חדרים לכינוסים, ורווחת המשתמשים במקום, הכל במסגרת השטחים המאושרים בתכנית הראשית.

שימושים ספציפיים:

1. בהגדרת השימוש "רווחת המשתמשים במקום" יכללו כל השימושים הנלווים המיועדים לשפר את שהייתם, פעילותם ורווחתם של המשתמשים המקום, באופן שלא יותרו אולמות בידור, פאבים ומועדוני לילה למעט:
 - א. אירועים של חברות המאכלסות את המקום.
 - ב. שימושים שהותרו כדין מכח תכניות מאושרות.
 2. שימוש שנעשה כדין ערב אישורה של תכנית זו לא יהפוך לשימוש אסור מחמת אישורה של תכנית זו. תמהיל השימושים ייקבע ע"פ הוועדה המקומית בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לצרכים פרגרמטיים שיבחנו ע"י מהנדס העיר. הבחינה הפרוגרמטית, כאמור לעיל, תעשה בכל שטח התכנית כולל שימושים קיימים ומוצעים, בבנייה קיימת ומוצעת ותוגש לאישור מהנדס העיר טרם אישורה בוועדה המקומית.

תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי - תא/תעא/2658ב (2011)



התוכן	מס' החלטה
הפקדה	08/02/2023
509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים	7 - - '23-0002

חסרונות מרכזיים בפעילות הפארק בשנים האחרונות:
 השכרת שטחים בהתניה של היתרים לשימוש חורג מתכנית.
 מחסור בשימושים אשר יכולים להוות מוקד לבילוי, תרבות ופנאי ומשיכת קהל.
 מחסור בבתי אוכל לרווחת המעסיקים והמועסקים, השוכרים במקום ומבקרים מזדמנים.
 חזיתות לא פעילות ותת ניצול של גגות הבניינים.

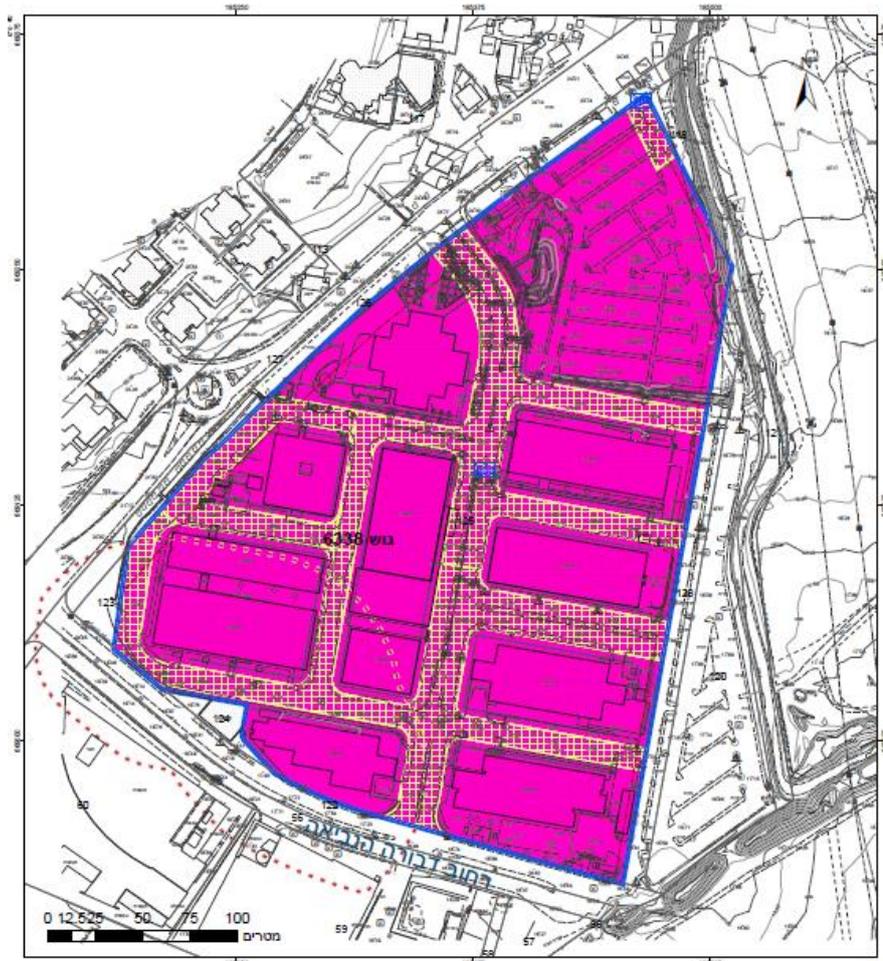
מצב תכנוני מוצע:

התכנית מעדכנת ומרחיבה את השימושים והתכליות המותרים ב"פארק עתידים תל אביב" ("קריית עתידים" לשעבר) תוך שמירה על אופי האזור כאזור לתעסוקה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית המתאר לתל-אביב תא/5000 אשר מייעדת את המרחב לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים.

התכנית מחליפה את תכנית תא/מק/2658ד' "קריית עתידים-הרחבת שימושים". **התכנית אינה כוללת תוספת זכויות בנייה או שינויים בבינוי, מספר קומות וקווי בניין.**

התכנית תגדיר תמהיל שימושים כללי ביחס לשטחי הבנייה המותרים: שמירה על לפחות 75% שימושי תעסוקה (לרבות שירותי רפואה).

תשריט מוצע:



התוכן	מס' החלטה
הרחבת שימושים פארק עתידים	08/02/2023
509-0962480 תא/מק/5074 - הפקדה	7 - - '23-0002

שימושים מוצעים:

כל השימושים המותרים על פי תכניות תקפות (תעשייה נקיה, מלאכה עתירת ידע, בתי קפה ושירותים אישיים) ובנוסף:

מעל הקרקע:

1. יותרו שטחי מסחר בקומות הקרקע (בדגש על חזיתות מסחריות וחזיתות פעילות), קומות המרתף העליונות ובגגות הבניינים.
2. שימושי פנאי ובילוי לרבות: פאבים, מועדוני לילה (בחללים סגורים) ואולמות בידור, קולנוע, תרבות, מופעים ותאטרון (בחללים סגורים).
3. אולמות שמחה (בחללים סגורים). לא יותרו "גני ארועים" ושטחי חוץ לאולמות השמחות.
4. שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, לרבות: חינוך, קהילה, תרבות, אמנות, חדרי חזרות ואולפני הקלטות, שימושי רווחה ובהתאם להגדרות תכנית המאתר.
5. שימושים משולבים למחקר, פיתוח וייצור: עבור חברות המקדמות תעשיות חכמות ומשלבות תעסוקה, מו"פ וייצור כגון: תחבורה חשמלית, מיחזור, חקלאות עירונית, ביוטכנולוגיה וכיו"ב.
6. חקלאות עירונית, כולל מכירה.
7. יותר שימוש בגגות הבניינים לשימושים עיקריים: לרבות מסחר, שימושים לרווחת הדיירים כולל שטחים להתכנסויות ואירועים כשימוש נלווה לשימוש העיקרי.
8. יותרו מתקנים לייצור אנרגיה לרבות מתקנים לייצור סולארית על גגות הבניינים, יותרו גגות ירוקים.
9. התכנית אינה כוללת שימושי מגורים.

מתחת לקרקע (שימושים עיקריים בתת-הקרקע במסגרת השטחים העיקריים המותרים):

1. תעסוקה, מסחר
2. שימושי בידור, בילוי ופנאי, תרבות וספורט
3. שימושים מעורבים למחקר, פיתוח וייצור
4. שימושים לוגיסטיים (מרכזים לוגיסטיים לסחורות) ואחסנה.
5. מתקני אנרגיה.

שימושים מוצעים בשטחים פתוחים:

התכנית מבטלת את ההבחנות בין זיקות הנאה לרכב, אופניים והולכי רגל ומאחדת את זיקות הנאה למעבר ולשהיית הציבור (הולכי רגל), לרוכבי אופניים ולרכב. תכנון מפורט בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת ולהנחיות העירוניות התקפות. התכנית מאפשרת הקמת קיוסקים מסחריים לשימושי מזון ומשקאות בשטח שלא יעלה על 20 מ"ר לקיוסק וסה"כ עד 5 קיוסקים.

גמישות תכנונית:

התכנית מאפשרת הוצאת היתרי בניה.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- א. התכנית תאפשר הסבת בניין מרכז האנרגיה לשימושים עיקריים. תנאי להסבת בניין מרכז האנרגיה לשימושים עיקריים יהיה עריכת סקר אנרגיה והתייעלות אנרגטית במרחב "פארק עתידים" לרבות הקמת מרכז לניהול אנרגיה ומתן פתרונות מתקדמים לייצור וחיסכון אנרגטי.
- ב. התכנית תאפשר הסבת בניין החניה (בניין 6, בסך 3,124 מ"ר) לשימוש חקלאות עירונית.
- א. חזית חמישית: בגגות המבנים הקיימים יותרו גגות מועילים לאגירת מים וייצור אנרגיה לרבות גגות לשימושים מסחריים (בילוי ופנאי) ולשימוש נלווה לשימושים העיקריים ביתר הקומות. יותרו אלמנטי הצללה. שימושים פעילים בגגות הבניינים יהיו כפופים לפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

עקרונות תכנון תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תקני החניה לכלי רכב, לאופניים ולרכב דו-גלגלי יהיו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה אשר מתייחס לתקן מופחת בקרבת מערכת הסעת המונים.
2. התכנית נתמכת על ידי הקו הירוק המתוכנן של הרק"ל העובר ברחוב ראול ולנברג ולתחנה בממוקמת בצפון מערב של הפרויקט ול תת"ל 71 אשר מאפשרת כניסה חדשה מרחוב ראול ולנברג

התוכן	מס' החלטה
509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים	08/02/2023
הפקדה	7 - - 0002-23ב'

לפארק עתידים.

פיתוח ומרחב ציבורי:

במקביל לעריכת התכנית להרחבת השימושים מבוצעת תכנית פיתוח על בסיס תכנית העיצוב המאושרת לשדרוג המרחב הציבורי, שכוללת: נטיעת עצי צל, הרחבת מדרכות, הוספת פינות ישיבה ומקומות לפעילות, החלפת פרטי פיתוח קיימים ליצירת שפה אדריכלית אחידה ל"פארק עתידים" כולו. תכנית הפיתוח ממומשת בימים אלו בשלבים.

חות-דעת גורמים עירוניים

חוו"ד יחידה אסטרטגית:

חות הדעת לנושא השימושים נבחנה בהתייחסות ובהסתכלות כלל עירונית. ככלל, לאור מבנה הבעלות הייחודי של פארק עתידים, ניתן לפתח מגוון רחב של שימושים שיהפכו את המרחב למושך אוכלוסייה. שימושי מסחר: היחידה האסטרטגית תומכת בשילוב שימושים ממקבץ מסחר 1 ומסחר 2 לרבות אולמות אירועים, פאבים ומועדונים, שכרגע אסורים מכוח התכנית המפורטת התקפה. אנחנו מוצאים כי תוספת השימושים הנ"ל יחיו את המרחב.

שימושים בעלי אופי ציבורי: תוספת שימושים (שירותים) בעלי אופי ציבורי (בהתאם להגדרה במתאר): תרבות וחינוך, רווחה וקהילה, כולל שימושי תרבות ואמנות הזקוקים לחללי יצירה, הופעה ותצוגה כגון סדנאות אמנים, גלריות/מוזיאונים, אולמי מופעים, חדרי חזרות והקלטות, מרכז למחול וכד'. כל אילו הם שימושים שמנסים להתמקם בעיר, פעמים רבות ללא הצלחה והמרחב הנדון מתאים לקבל שימושים אילו וכזוה ויכול לצאת נשכר מהשימושים הנ"ל.

חוו"ד הרשות לאיכות הסביבה:

שילוב השימושים הנ"ל בפארק עתידים ידרוש מבחינת איכות סביבה:

1. התאמת מבנים קיימים/מתוכננים לנושא הנידון למסחר: בתי אוכל, ברים וכו'
2. פתרונות אקוסטיים לשילוב שימושי פנאי, מועדונים, תרבות וכו' על מנת למנוע מטרדים לשימושים רגישים או שימושי תעסוקה סמוכים.
3. תחנת דלק – שמירת מרחקי הפרדה משימושים רגישים עפ"י הנהיות התמ"א.
4. שימושים רגישים – לא יהיו שימושים רגישים בקרבת רחוב דבורה הנביאה בשל קרבה למסוף אוטובוסים (ככל שלא יחושמל) ותחנת הדלק.
5. מרכז אנרגיה – ככל שהגדלת הפעילות תגרום לשינויי צריכה ו/או שינוי בתשתית ו/או הקמת מרכז נוסף יידרש חיזוי קרינה. בנוסף בחינת השפעות אקוסטיות על התכנון.
6. זיהום קרקע: שימוש עיקרי בתת הקרקע נדרש אישור המשרד להגנת הסביבה. שינוי בינוי (במידה ויהיה) יידרשו לבדיקות קרקע וגזי קרקע עפ"י המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

תת הוועדה לשיתוף ציבור אישרה את מתווה עדכון הציבור בתאריך 16.5.2022. התקיים מפגש יידוע ציבור עבור בעלי עסקים בפארק עתידים ובאזור התעסוקה רמת החייל ותושבי השכונות הגובלות, נווה שרת ורמת החייל. המפגש התקיים בתאריך 6.9.2022 באמצעות היוועדות חזותית והשתתפו כ-40 תושבות ותושבים. המפגש אורגן ע"י חברת "רן וולף תכנון אורבני וניהול פרויקטים" סיכום המפגש פורסם באתר העירוני.

הציבור התייחס לנושאי תחבורה, תחבורה ציבורית, שמירה על השטחים הפתוחים הגובלים בעתידים, הצורך בשירותים אישיים שיצאו בשנים האחרונות מעתידים ושעות פעילות פנאי ובילוי בסופי שבוע. נתנו תשובות הגרמים המקצועיים לנושא חניה בשעות אחה"צ שהינה בתשלום, התקדמות תכנית "ציר עתידים" שבמסגרתה מסוף אוטובוסים חדש ומרוחק שישפר את השירות לצפון מזרח העיר. לנושא שירותים אישיים, דואר ובנקים, שיצאו בשנים האחרונות מעתידים, נמסר כי הדבר אינו תלוי בהנהלת הפארק ומדובר במגמה של צמצום סניפים. לגבי שעות פעילות לילה, אילו הוגבלו כך שבשורת הבניינים הסמוכה לרח' ראול ולנברג תותר פעילות עד לשעה 02:00 וביתר הבניינים עד 05:00, בדומה לאזור התעסוקה רמת החייל הסמוך ובכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה ולחוק למניעת מפגעי רעש. פארק עתידים לא מגביל ימי פעילות בפארק וההחלטה על ימים ושעות פעילות תלויה בבעל העסק.

זמן ביצוע: מידי

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין מסמכת

זיהוי התכנית		מספר התכנית תא/מק/5074	
שם התכנית הרחבת שימושים - פארק עתידיים		מניש התכנית עו"דים חברה לתעשיות עתידות מדע בע"מ	
עורך התכנית משה צור אדריכלים		משה צור אדריכלים	
זיהוי הרשות והועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> ייגולתי (שעד לא הוסקה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חריש			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג חריש (יש לסמן אחד בלבד)	
תכנית כוללת בשטח		התכנית	
<input type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולגשרה			
<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 type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית והמפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית התשי"ח א. 62 (ג) חוק התרי"ב	מחוז הסעיף בחוק
התכנית מוסיפה שימושים ותכליות לשימושים המותרים בפארק עתידיים בהתאם לנקבע בתכנית המתאר לתל- אביב תא/5000 אשר מייצגת את השטח לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים. בשטח התכנית כ- 80 דונם.		מחוז תל-אביב

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים הנורמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:

הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חטיבת התכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת הוראות בתוכנית המוצעת
קביעת מיוחדות - סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח חתוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	211 א' קריית עתידיים	+ התכנית לא מוסיפה שטחי בנייה. התכנית לא מוסיפה שימושי מגורים ולא שימושי תעסוקה ממקבץ 2 - 3.
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	211 א' - קריית עתידיים	+ הוראות התכנית מוסיפה אך זרק שימושים.
קביעת ייעודי קרקע - 3.3.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	סעיף 5.2.1 "מסמכי מדיניות" - סעיף 5.3.3 "אזורי תעסוקה"	+ אין חובה במסמך מדיניות
קביעת ייעודי קרקע - 3.3.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים	סעיף 3.3.3 אזור תעסוקה עירוני	+ יעוד עמ"י תכנית תקפה

+	<p>לפי סעיף 3.3.1 לפי סעיף 3.3.3 מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה 1, מסחר 1, מסחר 2 ומשרדים</p> <p>לפי סעיף 3.3.3 (א2): תיקבע חזית מסחרית בקומת הקרקע.</p>	<p>אזור תעסוקה עירוני סמוך להשעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	שימושים
+	<p>3.1.1 (ו) שימושים כלליים שימושים בעלי אופי ציבורי סמוך השימושים הכלליים.</p> <p>מלוטאות - שימוש כללי לפי 3.1.1 (ו)</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד אזור תעסוקה עירוני.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	
ל.ר	<p>התכנית אינה כוללת תוספת שטחי בנייה</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני סמוך להשעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	הוראת תכנון
ל.ר	<p>התכנית אינה משנה את הוראות התכנית הראשית לנושא בנייה בתת הקרקע</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	
ל.ר	<p>התכנית אינה קובעת גבהים</p>	<p>מספר קומות מירבי:</p>	<p>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)</p>	
ל.ר אין שינוי	<p>התכנית אינה כוללת הוראות בדבר עיצוב עירוני וכפופה לתכנית עיצוב תא/תשא/2658ב</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות וצנים.</p>	הוראת עיבוד
ל.ר אין שינוי	<p>התכנית אינה כוללת הוראות בדבר מרחב ציבורי וכפופה לתכנית עיצוב תא/תשא/2658ב</p> <p>סעיף 3.6.12 כיכר עירונית</p> <p>סעיף 1.4.5 מיקום סימבול בתכנית עירונית - כיכר עירונית</p> <p>מסומנת כיכר עירונית בתחום תכנית תא' 2658ב, והתכנית המוצעת אינה משנה הנחיות לנושא כיכר עירונית וכוללת סימון זיקת הנאה בהתאם.</p>	<p>נספח עיצוב עירוני כיכר עירונית</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>	

<p>+ + אין שינוי מתכנית קיימת בבינוי ושאז בכניסות. התכנית מוסיפה שימושים בלבד + תנאי להפקדת התכנית תיאום מול גת"ע</p>	<p>התכנית אינה כוללת הוראות בדבר תחבורה 3.8.2 (ד)3 קו בניין כלפי דרך עורקית עירונית ראלול ולברג 3.8.4 (א)2 קווי מתניין כרוצב ראלול ולברג</p>	<p>נספח תחבורה דרך עורקית עירונית מערכת תחבורה עתידית נוסעים (נחוב)</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כלל תוראות כלליות (3.8.1)</p>
<p>+ חוו"ד סביבתית הוטמעה במסגרת הנחיות הרשות לאיכות הסביבה בתקנון התכנית.</p>	<p>סעיף 4.4.1 (ג)ד(אה) תכנית בעלת השפעה סביבתית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקת (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תסמונת לסטות מתוראות סעיף 4.4</p>

<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>שימוש בסעיפי חוק בסמיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 162 (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 (1א)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 162 (א) לנועס: א) קביעה או שינוי מבה וקומות, 161 שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, 160 - הגדלת מספר יחיד, 159 - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.</p>	
<p>קביעת הוראות בינוי התכנית לא משנה בינוי ולא משנה תנאי זיקות הנאה אלא את ההגדרה לזיקות הנאה לתולכי רגל ולמעבר לכלי רכב</p>	<p>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p>	<p>סעיף קטן (א)5</p>
<p>התכנית מעדכנת את זיקות ההנאה שנקבעו בתכנית 2658 המוחלפת בתכנית זו, וקובעת כי זיקות ההנאה במגרש יהיו למעבר, ושחייית הציבור, רוכבי אופניים ולכלי רכב.</p>	<p>קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>	<p>סעיף קטן (א)19</p>

<p align="center">תצהיר ותחיתום</p>			
<p>בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בנופס זה.</p>			
<p>שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדר</p>	<p>מספר ת.ז. 025332235</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך 17.1.2023</p>
<p>שם ושם משפחה הראלה אברהם און, ע"ד</p>	<p>מספר ת.ז. 2928976-9</p>	<p>חתימה</p>	<p>תאריך 5.1.2023</p>

התוכן	מס' החלטה
509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידים	08/02/2023
הפקדה	7 - - '23-0002

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית תשמור על פארק עתידים כאזור תעסוקה ותתאים את השימושים למגמות התכנון עם שילוב מידתי של שימושי מסחר, מסחר המהווה מוקד משיכה משמעותי (מסחר 2) לרבות פנאי, בילוי וחיי לילה.

ממליצים לאשר את הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיית הגרמים העירוניים.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם השירות המשפטי.
3. השלמת תאום מול המרכז העירוני לתאום הנדסי לנושא תשתיות עירוניות בתת הקרקע.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

התוכן	מס' החלטה
509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידיים	08/02/2023
הפקדה	7 - - '23-0002

התוכן	מס' החלטה
509-0962480 תא/מק/5074 - הרחבת שימושים פארק עתידיים	08/02/2023
הפקדה	7 - - '23-0002

התוכן	מס' החלטה
4497/תא-507-0280933 - דובנוב 4-6	08/02/2023
דיווח	8 - - '23-0002

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: ממזרח רחוב דה וינצ'י, ממערב רחוב דובנוב, מצפון "מרכז מאירהוף לאמנות", מדרום בית הסוכנות היהודית.

כתובת: דובנוב 4-6, תל אביב- יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6111	מוסדר	חלק	759, 758



שטח התכנית: כ- 3.5 דונם

מתכנן: עורך ראשי- צדיק אליקים, אליקים אדריכלים בע"מ
תכנון נופי- אילנה אופיר, אילנה אופיר אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי בע"מ
תכנון תנועה- כנרת דביר, ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה

יזם: רשות מקרקעי ישראל, וועדה מקומית לתכנון ובנייה

בעלות: עיריית תל אביב- יפו
קרן קיימת לישראל

מצב השטח בפועל:

חלקה 758- בחכירת עיריית תל אביב, משמשת כמגרש חניה עירוני- "חניון דובנוב" של אחוזות החוף.
חלקה 759- בחכירת התנועה הקיבוצית (חבצלת- תרבות וחינוך) ועליה בית הקיבוץ הארצי של תנועת השומר הצעיר.

התוכן	מס' החלטה
4497-תא/507-0280933 - דובנוב 4-6	08/02/2023
דיווח	8 - - '23-0002

מצב תכנוני קיים :

תכנית מס': תא/2397' התכנית משנה יעוד במגרש מחניון ציבורי לבניין משרדים וחניה תת קרקעית. **יעוד המגרש:** "אזור משרדים"
זכויות בניה ומספר קומות: 300% זכויות בניה. 11,028 מ"ר כולל 4,011 בניה קיימת (בית השומר הצעיר).
קומת כניסה ועוד שבע קומות מדורגות.
שימושים: משרדים.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000:

ייעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
גובה מותר - עד 40 קומות.
רח"ק מירבי - 12.8
שטח התכנית - 3.352 דונם
תכסית בינוי - עד 60% משטח המגרש

הסכם הקו הירוק:

המגרשים כלולים ב"הסכם הקו הירוק" שנחתם בין עיריית תל אביב – יפו, ר.מ.י ומשרד האוצר, בשנת 2012.
 בהתאם להסכם הקו הירוק, התוכנית תקודם בהיקף בניה שלא יפחת מ- 23,500 מ"ר עיקרי (כ-700% משטח מגרש נטו לפי תוכנית תקפה) מהם שטח המגורים לא יעלה על 50% מהשטחים העיקריים.
 התוכנית תכלול בנוסף 1,500 מ"ר שטח עיקרי בנוי לשימושים ציבוריים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה מגדל משולב של תעסוקה, מסחר, שטחים לצרכי ציבור ומגורים, לצד מבנה "השומר הצעיר הקיים" אליו מתווספים שימושים נוספים.
 התכנית מציעה העברת מקומות החניה העל ותת קרקעיים במבנה השומר הצעיר לחניון המגדל, ביטול רמפה ירידה לחניון במפלס תת הקרקע במבנה השומר הצעיר והסבת שטחי החניה לחדרי שנאים של חברת חשמל.
 מכאן, יצירת מרחב ציבורי מפולס במפלס הקרקע במרחב התכנית.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד קרקע מ "אזור משרדים" ל "עירוני מעורב".
- שימור מבנה השומר הצעיר כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
- קביעת שני תאי שטח:
 - **תא שטח 1:** לבנייה חדשה בשימושי תעסוקה, מסחר, שטחים לצרכי ציבור ומגורים.
 - **תא שטח 2:** מבנה לשימור - קיים, יותרו שימושי תעסוקה, מלונאות ושטחים לצרכי ציבור.
- קביעת זכויות בניה כוללות (מבנה קיים ומבנה מוצע) בסך 38,846 מ"ר.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת זיקות הנאה לציבור.
- קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב.
- קביעת שטחים לצרכי ציבור בשטח שלא יפחת מ-2,100 מ"ר ברוטו.

גובה ומספר קומות:

תא שטח מס' 1:

מס' קומות מרבי: 45 קומות (40 + 5 קומות שניתן לקבל בהקלה)

התוכן	מס' החלטה
4497-תא/507-0280933 - דובנוב 4-6	08/02/2023
דיווח	8 - - 0002-23ב' - 8

גובה קומה :

- גובה קומת קרקע- עד 6 מ' ברוטו
- גובה קומה ציבורית- עד 8 מ' ברוטו
- גובה קומת משרדים- 3.8 מ' ברוטו
- גובה קומת מגורים- 3.6 מ' ברוטו

גובה הבניין : עד 180 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים ובכפוף למגבלות גובה של משרד הביטחון ורשות שדות התעופה ליום הוצאת ההיתר.

קווי בניין:

תא שטח 1 :

- לצפון- חלקה 757- 4 מ'.
- לדרום- חלקה 760- 2 מ'.
- למערב- רחוב דובנוב- 4 מ'.
- למזרח- חלקה 759 בית הקיבוץ הארצי- 17 מ' מגבול מגרש מזרחי של חלקה 758.
- מתחת לקרקע- בגבולות המגרש.

תא שטח 2 :

- לפי המבנה הקיים בשטח.

צפיפות :

שטח ממוצע ליח"ד, 68 מ"ר שטח עיקרי לדירה.
שטח מינימלי ליח"ד, 53 מ"ר שטח עיקרי לדירה.

תכסית : 60% מקסימלי- על קרקעי
85% מקסימלי- תת קרקעי

שטחים ציבוריים :

1. סך שטחי הציבור בתכנית 1,500 מ"ר עיקרי ועוד 600 מ"ר שטחי שרות סה"כ – 2,100 מ"ר.
2. תישמר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, כולל מערכי תנועה בלעדיים בכל הקומות בהם קיימים שטחי ציבורי.
3. יוקצו לפחות 125 מ"ר ברוטו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים ובהפניה לכיוון צפון (בסמיכות למגרש החום). לעת אישור תע"א רשאית הוועדה המקומית לקבוע אחרת.
4. סך השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית הם על קרקעיים. שטחי תפעול, חדרי מכונות ומחסנים הדרושים להפעלת השטחים הציבוריים ימוקמו בתת הקרקע ויהיו מעבר לשטחים אלו.
5. תע"א תציג פתרונות אורזור בהתאם להנחיות היח' לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים.
6. גובה קומה ציבורית סטנדרטית יהיה עד 8 מ' ברוטו וייקבע בתע"א.
7. תע"א תקבע מיקום שטחי העלאה והורדת נוסעים לטובת השטחים הציבוריים, ככל שיידרש.
8. לא תתאפשר הקמת קומות טכניות מעל ובצמוד לשטח הציבורי.
9. תע"א תקבע את מיקומם של השימושים המטרדים, כגון : כניסה ויציאה מחניון, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פחי יציאת אוויר בחניון וכד', כך שלא יהוו מטרד לשטחים הציבוריים.
10. הקצאת מקומות חנייה לשטחים הציבוריים תהיה בהתאם לתקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. מקומות החנייה עבור השימוש הציבורי יוקצו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך ככל הניתן לאפשרויות הגישה לשימוש הציבורי.
11. חזיתות המבנה בקומות הציבוריות יאפשרו פתיחה ליצירת חללים מאווררים כדוגמת חצרות לגני ילדים בתחום המבנה.

התוכן	מס' החלטה
4497/תא - דובנוב 4-6	08/02/2023
דיווח	8 - - '23-0002

פיתוח שטח:

1. השטחים שבמרחב התכנית עם הרחובות דובנוב ולאונרדו יפותחו ברצף עיצובי ותפקודי אחד יחד עם שטחי המדרכות הגובלים של אותם רחובות ועם השטחים לגביהם נקבעה זיקת הנאה.
2. יש להבטיח בתי גידול לנטיעות בעומק שלא יפחת מ 1.5. מתחת למפלס הפיתוח, במרחב התכנית.

הוראות שימור למבנה השומר הצעיר:

1. התכנית תקבע הוראות לשימור מבנה הקיבוץ הארצי, שיקומו ותחזוקתו.
2. מבנה השומר הצעיר ישוקם וישומר בהתאם למבנה המקורי ולאחר הכנת תיק תיעוד מפורט. יוסרו חלקי מבנה שהינם תוספות מאוחרות בתיאום ולאישור מחלקת שימור.
3. במבנה לשימור יותרו שימושים לתעסוקה ו/או מלונאות ואו שטחים לצרכי ציבור ושימושים מסחריים בקומת הקרקע.
4. מערכת התשתיות והמתקנים הטכניים יהיו מנותקים מהמבנה, במידה ויותקנו תשתיות ע"ג גג המבנה הם יותקנו באופן סמוי.

בניה ירוקה :

1. המבנה יישם עקרונות של תכנון ובניה ברי קיימא ויעמוד בתקן בניה ירוקה עפ"י הנחיות מהנדס העיר בעת הוצאת היתרי הבניה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה כולל חניה לרכב דו גלגלי וחניה נגישה ע"פ תקן.
2. פריקה וטעינה כמו גם חדרי אשפה יהיו על קרקעיים.
3. מערך התנועה ההיקפי מתבסס על תכנון רחוב דובנוב המתוכנן בימים אלו על ידי אגף התנועה : חתך הרחוב יכלול 3 נתיבי נסיעה בסה"כ, שביל אופניים ומדרכות רחבות הכוללות רצועת תשתיות, רצועת הליכה ומקומות ייעודיים לתחנות אוטובוס.
4. יינתנו מקומות Dropoff ברחוב לטובת שליחים, מוניות וכ"ו – לא לחניות.
5. הגעה למתחם תסתמך במידה רבה על מערכות ההסעה ההמונית – הקו הירוק ברחוב אבן גבירול ורכבת ישראל תחנת השלום הממוקמת כקילומטר מהמתחם.
6. במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" מתוכנן נתיב תחבורה ציבורית ברחוב שאול המלך.
7. שבילי אופניים קיימים/מתוכננים בכלל הרחובות ההיקפיים [אבן גבירול, שאול המלך, קפלן, דובנוב, דה וינצ'י]

זיקות הנאה:

- תא שטח 1 :
- זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטח הלא בנוי בקומת הקרקע בתחום התכנית.
 - זיקת הנאה לרכב ברמפות הירידה לחניון לטובת אפשרות כניסה לבניין הסוכנות היהודית.
 - זיקת הנאה לרכב שירות (כיבוי אש, חסרת חשמל) ע"פ דרך השירות המופיעה בתשריט.
- תא שטח 2 :
- זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטח הלא בנוי בקומת הקרקע בתחום התכנית.
 - זיקת הנאה לרכב שירות (כיבוי אש, חסרת חשמל) ע"פ דרך השירות המופיעה בתשריט.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי:

- תוכן תכנית עיצוב אדריכלי, בסמכות הוועדה המקומית, כתנאי להיתר בניה.
- התכנית תכלול בין השאר את מיקום שטחי הציבור במרחב התכנית

טבלת השוואה :

מצב קיים - חלקה 759 (תא שטח 2)	מצב מוצע - חלקה 758 (תא שטח 1)	מצב קיים	נתונים	
485	745 (שטחי בניה עיקריים)	300 (שטחי בניה עיקריים)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3,846 מ"ר מתוכם : עיקרי - 3,582 שירות - 264	25,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים המחולקים : • 11,750 למגורים. • 11,750 לתעסוקה ומסחר. • 1,500 לשטחי ציבור. בנוסף, 40% שטחי שרות : • 10,000 שירות. • 35,000 מ"ר ברוטו. • 3,846 מ"ר בנויים בבית השומר הצעיר. סה"כ : 38,846 מ"ר	11,028 שטחי בניה מותרים בתכנית מאושרת, מתוכם 3,846 בנויים בבית השומר הצעיר	מ"ר	
1,210 מ"ר שירות	בהתאם לתכנית ע1			זכויות בניה בתת הקרקע
	עד 160 יח"ד			מספר יח"ד
על פי הבניין הקיים בשטח.	עד 45	8 כולל ק. קרקע	קומות	גובה
על פי הבניין הקיים בשטח.	עד 180 מ' מעל פני הים.		מטר	
על פי הבניין הקיים בשטח. בתוספת לנדרש לחיזוקים ועמידה בתקנות.	עד 60% משטח תא השטח			תכסית
חניות עבור המבנה הקיים, בהתאם להיתר הקיים, יותקנו בחניון המגדל החדש.	לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה	360		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- מרחב התכנית נמצא במרחב תעסוקה קיים ופעיל.
- התכנית מקודמת בהתאם להסכם "הקו הירוק" בין עיריית תל אביב למדינת ישראל.
- הצוות לא ממליץ על הליך שיתוף ציבור.

זמן ביצוע :

אם תוך 7 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

התוכן	מס' החלטה
4497/תא-507-0280933 - דובנוב 4-6	08/02/2023
דיווח	8 - 8 - 0002-23

חו"ד הצוות:

ממליצים להעביר לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- יש להשלים תיאום נספח התנועה עם סיום תכנון רחוב דובנוב ע"י אגף התנועה.
- ליווי יועץ שימור ותאום מפורט מול מחלקת שימור.
- למבנה השומר הצעיר, הקיים, יותרו תוספת שטחי בניה מינוריות לצורך המשך תפקודו של המבנה בלבד בהתאם להנחיות מח' שימור.
- אישור נספח פיתוח ע"י אדריכל העיר לתכנית וסביבתה.
- אישור הוועדה המצומצמת לנושא התייעצות עם הציבור.
- קביעת שטח מסחר, מחייב, מינימלי.
- הכנת נספח תשתיות ונספחי רוחות והצללה, כנדרש בתכנית המתאר.
- הוראות התכנית יכללו חכירה לעיריה ל99 + 99 שנה.

בישיבתה מספר 0004-19/ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הנושא ירד מסדר הדיון מפאת חוסר הזמן

בישיבתה מספר 0005-19/ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

צבי לוי: תוכנית זו היא אחת מתוך מס' תוכניות הכלולות בהסכם הקו הירוק שאושר במועצת העיר. הסכם הקו הירוק מאפשר בניה חורגת לתוכנית המתאר במס' פרויקטים וקובעת זכויות הבניה והשימושים בכל אחד מהפרויקטים. בתמורה לכך הסכימה המדינה להטמין את הקו הירוק ברח' אבן גבירול בתת הקרקע.

צדיק אלייקים: מציג את התוכנית במצגת.

ליאור שפירא: יש מלאונרדו כניסה לחניון?

צדיק אלייקים: לא, רק מדובנוב.

אסף הראל: האם האשפה צריכה להיות בקומת הקרקע?

צבי לוי: הדרישה של הצוות היתה שלא תכנסנה משאיות לתת הקרקע מכיוון שרמפה למשאיות תופסת שטחים וחורצת את המרחב הציבורי. לכן בדומה לפרויקט שוק בצלאל, עדיף להקים חדר אשפה בקומת הקרקע. מעבר לכך, נספח הבינוי הוא נספח מנחה ולעת הגשת תוכנית עיצוב אדריכלי ניתן יהיה לבדוק בשנית את מיקום חדרי האשפה.

ראובן לדיאנסקי: כרגע אין בעיה אבל זו יכולה להיות עילה להגיש התנגדות.

צדיק אלייקים: מבחינת חוק החשמל אין מניעה לשבת ליד חדר טרפו מעבר 6 שעות.

ראובן לדיאנסקי: עדין יכולה להיות להגשת התנגדות

אסף הראל: יש כאן כיכר ציבורית חבל לשים לידה חדר טרפו אפשר להזיז אותו.

צבי לוי: מקבלים את ההערה נבחן זאת מחדש.

ליאור שפירא: הכניסה מדובנוב האם אפשר לבטל את הכניסה משם ולעשות כניסה ויציאה מדה ווינצי.

צבי לוי: לא זה לא אפשרי, זה עלול לגרום לפקק. מול פרויקט זה, מוקם פרויקט הכנרת והקרבה לצומת לא מאפשרת פניה שמאלה.

דורון ספיר: הפניה שמאלה יכולה להישקל. חייבים להסדיר את הצומת לכן יש לבדוק את צומת שאול המלך- דובנוב.

צבי לוי: השלמת הנספח התנועה יהיה בתאום אגף התנועה ובהתאם לעבודה שמכינים לרחוב דובנוב כולו.

אסף הראל: אם יש שני מגדלים בשני עברי הכביש האם יש אפשרות לחיבור עם החניון?

צבי לוי: כן, תאורטית ישנה אפשרות לפתרון ואנחנו מסכימים עם פתרונות שכאלה, על מנת להמעיט את מספר הרמפות הפוגעות במרחב הציבורי. זה פתרון שמתהווה תוך כדי עבודה.

אסף הראל: הוא רלוונטי לתוכנית הזו?

צבי לוי: לא, פרויקט הכנרת כבר בבניה על סמך תכנית תקפה.

צדיק אלייקים: מקריא את סעיף התנועה בחו"ד צוות.

אדריכלית הנוף : מציגה בתשריט את תוכנית הנוף.
אסף הראל : זו כיכר עם עצים שאלת המטר וחצי למה זה מספק לעצים האם זה מספיק ליותר של העצים?
אדריכלית הנוף : ישנה את הטכנולוגיה והמצע המנקז בהחלט אפשר במטר וחצי טיפול נכון לעצים.
דורון ספיר : האם יש תוכנית צל? אנחנו רוצים נספח צל מחייב לתוכנית הזו.
אסף הראל : מה מס' תמהיל הדירות?
ראובן לדיאנסקי : תמהיל הדיור צריכה להיות אמירה מנחה לגבי זה לפני תוכנית העיצוב. הועדה צריכה לומר כי היא רואה לנכון שתמהיל הדירות יהיה כדלקמן כי זה הזמן להנחות .
דורון ספיר : אתם רוצים שתמהיל הדירות יהיו 25 50.
צבי לוי : הנסיון של הצוות מוביל שיש פער של שנים בין החלטות של הועדה לבין מימוש בשטח. יכול להיות שיבוא לממש את הזכויות בקרקע הועדה המקומית תחשוב אחרת וכלן אנחנו לא קובעים את תמהיל הדירות עכשיו. מאידך המוצע נעשה בתיאום עם היחידה לתיאום אסטרגי... מה שהועדה תקבע מקובל כמובן, אבל החשש הוא כי ייקבע תמהיל ואח"כ נצטרך לשנות.
דורון ספיר : אני ממליץ לשמור על גמישות והצוות עם היוזמים יכולים לתת את הפתרון הכי נכון.
אסף הראל : אני ממליץ להגדיל את המס' המקסימלי של יח"ד.
צבי לוי : תמהיל יח"ד הדיור יקבע לעת אישור תוכנית העיצוב האדריכלי ומאידך ותוספת 20 יח"ד לא יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
הראל אברהם אוזן : אם יהיה כתוב בתוכנית לא תהיה בעיה להוסיף את תוספת ה-20 יח"ד ולהזכירם זו תוכנית בסמכות מחוזית.

החלטה :

- הועדה ממליצה להעביר לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים :
- יש להשלים תיאום נספח התנועה עם סיום תכנון רחוב דובנוב ע"י אגף התנועה.
 - ליווי יועץ שימור ותאום מפורט מול מחלקת שימור.
 - למבנה השומר הצעיר, הקיים, יותרו תוספת שטחי בניה מינוריות לצורך המשך תפקודו של המבנה בלבד בהתאם להנחיות מח' שימור.
 - אישור נספח פיתוח ע"י אדריכל העיר לתכנית וסביבתה.
 - אישור הוועדה המצומצמת לנושא התייעצות עם הציבור.
 - קביעת שטח מסחר, מחייב, מינימלי .
 - הכנת נספח תשתיות ונספחי רוחות והצללה, כנדרש בתכנית המתאר.
 - הוראות התכנית יכללו חכירה לעיריה ל-99 + 99 שנה.
 - תוכנית צל מחייבת כחלק מתוכנית העיצוב.
 - תוכנס הוראה לתוכנית המאפשרת הגדלת היקף יחידות הדיור ב-20% לעת אישור תוכנית העיצוב בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. תמהיל יח"ד יקבע לעת אישור תוכנית העיצוב.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן קראוס, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

החלטת ועדת שימור 22003 מתאריך 5.4.22 :

1. אושר להכניס את בניין בית הקיבוץ הארצי לרשימת השימור העירונית
 2. יש להכין מסמך הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי של התוכניות בהן דנו היום בועדה וכולל את הרחובות קפלן-לאונרדו-דובנוב-שאל המלך- לסקוב לצורך חיזוק ערכי המורשת.
- בתאריך 03.03.2022 נמסר צו מנהלי להפסקת עבודה, בשל עבודות שיפוץ שנעשו בבניין המיועד לשימור (בית קיבוץ הארצי) ע"י החוכרים, צו זה הובא גם לידיעת רמ"י בעלי הקרקע.
- בתאריך 21.03.2022 התקיים דיון בועדה המחוזית בו התקבלה החלטה על פרסום להפקדת התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים שפורטו בהחלטה.
- בתאריך 29.07.2022 פורסמה התכנית להפקדה, התכנית הופקדה ללא חתימתה של הועדה המקומית.

חלקה 758 בגוש 6111 רשומה בבעלות עיריית תל אביב - יפו, התכנית הופקדה ללא הסכמה וחתומת אגף הנכסים של העירייה כבעלים רשום.

מחוז תל אביב
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



תאריך: 23.3.2022

מספר: 507-0280933

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית - 507-0280933: תא/4497 - דובנוב 4-6 ת"א

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 916 מיום 21.3.2022 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

תכנית בשטח של כ- 3.3 דונם, בין הרחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י. התכנית כוללת שני מגרשים: במגרש המערבי מוצע מגדל בגובה 45 קומות לאורך רחוב דובנוב, בשימוש משולב של מגורים, שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר, ובמגרש המזרחי שימור מבנה בית הקיבוץ הארצי הקיים. התכנית קובעת את השטח בין שני המבנים בויקת הנאה ומטפלת במרחב הפתוח והרציף עבור הולכי הרגל.

בתאריך 15.3.21 התכנית הוצגה ונדונה בוועדה המחוזית, בה הוחלט לשוב ולדון לאחר תיאום עם משרד הביטחון, שקבע בשל מגבלה ביטחונית גובה מקסימלי של 100 מ'. כמו כן קבעה הוועדה כי בדיון שיתקיים תציג הוועדה המקומית תפיסת השימור בהתייחס לברוטליום.

בתאריך 17.1.22 התכנית נדונה בשנית. הוחלט כי התכנית תחזור לדיון להפקדה לאחר קיום ישיבת מכינה נוספת בראשות מתכנן המחוז והשלמת תיאומים בין הגורמים השונים לעניין נושא הבטחת השימור, מגבלת הגובה וההתייחסות למתווה חלוקת תאי השטח בתכנית.

התכנית חורגת מתכנית המתאר תא/5000 בהיבט מגבלת הגובה והיקף המגורים בתכנית. הוועדה סבורה כי במיקום מרכזי זה, ובמרחק של כ- 185 מ' מתוואי הקו הירוק, נכון להגדיל את גובה המגדלים ל- 45 קומות ולשלב מגורים בהיקף של 50% עם תמהיל דירות מגוון. מדיניות הוועדה המחוזית לפיתוח לאורך ובסביבת מתעייץ מעודדת פיתוח מתחמים מעורבים והגדלת הציפוף באזורים נגישים אלה במקביל לתוספת שטחים מבונים ציבוריים. בנוסף, מציינת הוועדה כי מדובר בתכנית ייחודית המשלבת את המגדל המוצע עם שימור בית הקיבוץ הארצי הצמוד לו, אשר ישופץ ויפותח לטובת הציבור. לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. זכויות בניה, מס' קומות ויח"ד :

מגרש מזרחי - תש שטח 2	מגרש מערבי - תא שטח 1	
-	12,500 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע + 450 מ"ר בתת הקרקע שטחים לרווחת הדיירים	מגורים*
-	170 יח"ד	יח"ד
-	12 מ"ר ליח"ד	מרפסות*
-	1,500 מ"ר שטחים עיקריים. יותר שימוש נלווה סחיר לשימוש הציבורי, עד 10% מהשטח הציבורי	שטחים למבני ציבור*
3,582 שטחים עיקריים מ"ר	12,500 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם שטח למסחר עד 20% ולא פחות מ- 400 מ"ר	תעסוקה ומסחר*
	-	מלונאות*
עד 100 יח"ד מלונאות	-	יח"ד מלונאות
ללא שינוי מהקיים	45 קומות	קומות

*היקף שטחי השירות ייבחן בתיאום עם לשכת התכנון.

2. שימושים והוראות בינוי :

- א. 50% מיח"ד למגורים יהיו בשטח כולל של עד 65 מ"ר (עיקרי+שירות).
- ב. צירוף שטח המרפסות לשטחי הדירה יהווה סטייה נכרת לתכנית.
- ג. תא שטח 1 "שטחים מבונים לצרכי ציבור" יפורטו השימושים הבאים: חברה, קהילה וספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים. שטחי הציבור ימוקמו בקומות התחתונות (קומת הקרקע ומעלה).
- ד. תא שטח 2: ככל שיוקם מלון, יהיה זה השימוש הבלעדי מעל קומת המסחר. תנאי להיתר בנייה לשימוש מלונאות יהיה הבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסוג מתקני אכסון של משרד התיירות.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

- א. סעיף ניהול מי הנגר יתואם עם יועץ התשתיות של לשכת התכנון.
- ב. נספח לתשתיות מים ביוב וניקוז יתוקן כך: "מפלס שוחות הביוב יהיה נמוך ממפלס שוחות ניקוז ושטחי החדרה באופן שלא תתאפשר גלישה של ביוב אל מערכות הניקוז".
- ג. תובטח הפרדת מערכות האוורור של שטחי מסחר ותעסוקה.
- ד. ידוייקו ההוראות לעניין תכנית העיצוב לרבות נושא העצים בגבול התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון.

4. תנאים להיתר בניה:

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה: תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לפני השטח, תוך בחינה מפורטת של הממשק עם הפיתוח למבנה לשימור אשר כולל חלל תת קרקעי, באישור הוועדה המקומית. בהתאם, יוסר סעיף 6.1 (1) ו-6.1 (ב) מהוראות התכנית.
- ב. תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2, לחיזוק הבניין ו/או תוספות מינוריות כגון גרם המדרגות ומעלית (לצורך עמידה בתקנות): הגשת תיק תיעוד מלא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, בתוך 30 יום מהגשת המסמכים.

5. תיאומים ואישורים:

- א. תנאי להפקדת התכנית הגשת תכנית דיגום גזי קרקע להתייחסות המשרד להגנה"ס, בתוך 21 יום.
- ב. הטמעת התייחסות רשות העתיקות מיום 10.2.22, בתיאום עם לשכת התכנון.
- ג. תמא/ 4/18 - תסומן בתשריט התכנית מגבלת המרחק לשימושים רגישים עפ"י התמ"א.

6. כללי:

- א. סוג התכנית ישונה לתכנית מתאר מקומית.
- ב. שטחי הבניה ומסי הקומות המפורטים בסעיף 1 לעיל כוללים את מלוא הזכויות לשני תאי השטח וכל תוספת להם תהווה סטיה ניכרת.
- ג. יוסר סעיף 6.11 (2) לענין הסכמת רמ"י. סעיף 6.11 (3) לענין הפקעות יתוקן כמפורט: הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה. קומות מבונות, ככל שלא יוחכרו כאמור, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
- ד. יוסרו סעיפים לענין המרת שטחים ותמהיל יח"ד. בנוסף, יוסרו סעיפים הקובעים תנאים לאכלוס, אחריות לביצוע ומחלקות בעירייה, וכן נושאים שעניינם רישיון עסק או המוסדרים בחקיקה.
- ה. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- ו. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון, לרבות התאמה לנוהל מבא"ת..

הערה: הוועדה קוראת ליום התכנית ולמשרד הביטחון לקיים הידברות ולהגיע להבנות בנוגע למתן מענה לנושא הביטחוני כפי שהוצג בדיון, בתוך 30 יום.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

- להלן סעיפי התנגדות מה"ע תל-אביב-יפו לתכנית 507-0280933 תא/4497 – דובנוב 6-4:**
תכנית זו קודמה במסגרת הסכם קו ירוק ובאופן עקרוני תואמה עם מינהל ההנדסה ולכן הומלצה בחיוב לועדה המקומית והתקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדה.
יחד עם זאת, קיימים סעיפים עקרוניים בתכנית המופקדת עליהם מגישים התנגדות מה"ע:
3. ביטול 360 מ"ר ציבוריים שהיו בהסכם.
 4. הבטחת השימור כתנאי למתן תוקף לתכנית.
 5. כתב שיפוי
 6. תיקונים טכניים.

להלן התיקונים הנדרשים להוראות התכנית לפי סדרם הכרונולוגי, כדלקמן:

1. בסעיף 4.1 על תתי סעיפיו ("עירוני מעורב") יש לתקן את המונח "שטחים מבונים לצרכי ציבור" למונח "שטחים ציבוריים בנויים". השימוש במונח הקיים אינו אחיד לאורך כל סעיף זה.
יש לכלול את כלל הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף זה תחת הכותרת "הוראות בינוי - שטחים ציבוריים בנויים" ולכלול את כל הוראות הבינוי הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתכנית" (לפי מסמך משנת 2019 בשילוב עם מסמך מעודכן לשנת 2022).
בנוסף, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי, לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החנייה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה".
2. בתאריך 21.06.2012 נחתם בין העירייה לבין משרד האוצר ולבין רמ"י, הסכם עקרונות לקידום שיקוע הקו הירוק בציר אבן גבירול (להלן: "הסכם הקו הירוק"), במסגרתו נקבעו, בין היתר, מס' הוראות ביחס לתכנית שבנדון וביניהן נקבע כי ייבנו 360 מקומות חניה לחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור.
רובעים 5-6 מצויים במחסור של שטחי ציבור שצפוי להתעצם עם התחדשות האזור. בשל הסכמי הקו הירוק תוכנית זו הקצתה רק חלק משטחי הציבור הנדרשים ולא את ההקצאה במלואה. לאור הנסיבות הללו ישנו צורך מובהק בהגדלת היקף השטחים הציבוריים המבונים בתוכנית.
מתוך מסמך הפרוגרמה שנערך לתוכנית:
"על פי הנחיות תא/5000 ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 0.6 דונם שב"צ עבור תוספת יח"ד + 0.45 דונם עבור תוספת שטחי התעסוקה. סה"כ 1.05 דונם אותם ניתן להמיר לשטח ציבורי בנוי לפי מפתח המרה של רח"ק 2.7 – סה"כ כ-2,800 מ"ר ברוטו".
בפועל, לפי הסכם הקו הירוק, ההקצאה של שטחים ציבוריים בנויים בתכנית היא של 1,500 מ"ר שטח עיקרי + 600 מ"ר שטחי שירות.
- היות ואין התכנות לכלל מקומות החניה אשר נקבעו בהסכם, שווי מקומות החניה שלא יקבלו מימוש, יומרו לשטחי ציבור על פי פרוגרמה שתקבע ע"י היחידה האסטרטגית בעת שלב תכנית העיצוב.
יש להוסיף הוראה בסעיף 4.1 ("עירוני מעורב"), כדלקמן: "בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".
3. יש לתקן את סעיפים 4.1 ו' (1), סעיף 6.3 (1), ונספח התנועה, כדלקמן: מספר החניות אשר יוקצו למגורים יהיה על פי התקן התקף בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי, ואשר לא יעלה מעל 0.8:1. כל מקומות החניה אשר יאושרו בעת מתן ההיתר, למעט מקומות החניה המוקצים למגורים, יהיו חניון ציבורי.

4. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה-2 תנאי להיתר בניה למלונאות כדלקמן :
- a. נדרשת חוות דעת של היחידה אסטרטגית ואשור משרד התיירות כולל אשור הועדה המקומית לגבי הצורך בשימוש מלונאי באזור זה.
 - b. מאחר ומדובר במבנה לשימור נדרש תיק תיעוד ואשור מחלקת שימור הכולל את שיקום המבנה כתנאי לפתיחת הבקשה.
 - c. תנאי לדיון בועדה יהיה הבטחת השימור בפועל .
 - d. תנאי לרשיון עסק למלונאות/ תעודת אכלוס יהיה שמור בפועל של המבנה וקבלת אשור מחלקת שימור לרמת גמר ביצוע למבנה.
5. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה-3 הערה כדלקמן : " כל עוד אין פגיעה בערכי המבנה."
6. יש להוסיף בסעיף 4.1 ח הערות כדלהלן :
- a. "המבנה לשימור יכלול שיקום/ שיחזור חללים ציבורים כמבואות פנים וחוף, אולם כנסים חללי חדרי מדרגות, ואלמנטים נוספים בעלי ערכים במידה וימצאו במסגרת התיק התיעוד." "
 - b. המבנה לשימור יתוחזק בהתאם להנחיות השימור ועל פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה
 - c. כל עבודה הכוללת היתר/ אשור עירוני יהיו בהתאם להנחיות אישור מחלקת השימור
7. יש להוסיף הוראות בסעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן :
- 4.1 יש להוסיף הערה כדלקמן : "בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשווים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".
 - 4.2 יש להוסיף הערה כדלקמן : " עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" יותר להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות ולהיפך, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך, ומשטח מבונה לשטח חצר".
 - 4.3 יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1 שטחי שירות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים.
 - 4.4 יש להוסיף הערה כדלקמן : "עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 315 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים הבנויים (העל קרקעיים) ובנוסף לשטחי החניה".
 - 4.5 יש להוסיף הערה, כדלקמן: שטחי השרות בתת הקרקע בתא שטח 1, ישמשו את כלל השימושים בתא השטח".
 - 4.6 יש לתקן סעיף (10) "יותרו תוספות מינוריות לצורך תפקודו של המבנה ללא פגיעה בערכיו", ולמחוק את "כגון מדרגות חירום..".
 - 4.7 על מנת לאפשר שימושים ציבורים במפורט בתקנון יש להקצות שטח מבואה ציבורית בקרקע כך שיעמוד על כ 210 מ"ר. לשטח המבואה תתאפשר הצמדת חצר בשטח של כ 300 מ"ר.
 - 4.8 לשטחים הציבורים יתווספו ויוצמדו שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי והשרות המופיע.
 - 4.9 לשטח הציבורי יוצמדו חניות ושטחי שרות בתת הקרקע בהיקף של כ 15% מהשטח הציבורי לשירות וחדרים טכנים.
8. יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 "במסגרת תכנית העיצוב ייקבע אופן יישום כל הוראות הבינוי לשטחי הציבור הבנויים בתכנית בהתאם להנחיות הגנריות התקפות לעת מתן ההיתר"
9. בהתאם למטרות התוכנית לפיתוח כל השטח הפנוי במפלס הקרקע בתחום התוכנית , ומאחר ובמגרש 1 קיימים חללים תת קרקע, ותשתיות מעל הקרקע, יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 : "תנאי תוכנית העיצוב הכנת תיק תיעוד למגרש 1".
10. להוסיף בסעיף 6.1 1- "תוכנית הפיתוח תכלול את כל שטח זיקת ההנאה"

11. להוסיף בסעיף 6.1 - תוכנית העיצוב ותונה באשור מחלקת שימור.
12. להוסיף בסעיף 6.2: **"תנאי להגשת היתר בניה מכל סוג בתא שטח 1 ובתא שטח 2:**
- a. הבטחת שימור מבנה הקיבוץ הארצי
- b. אשור תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור."
13. יש להסיר את סעיף 6.2.1 וסעיף 6.2.2.
14. יש להוסיף בסעיף 6.2 את הנושאים הבאים:
- 6.1 ("תנאים למתן היתרי בניה") הוראה, כדלקמן: **"תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 1 יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים"**.
- כמו כן, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: **תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2 הינו הבטחת הקצאת 360 מקומות חניה לחניון ציבורי. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב"**.
- 6.2 הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית החניות והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.
- 6.3 הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- 6.4 הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- 6.5 הערה למתכנן: בתכניות איחוד וחלוקה סעיפי הרישום הנ"ל יהיו מתייחסים לרישום לוח הקצאות של התכנית
15. יש למחוק את הוראות סעיף 6.11 ("רישום שטחים ציבוריים") ולרשום, כדלקמן: **"השטחים הציבוריים הבנויים וכן השטחים הנלווים לשטחים הציבוריים, יוחזרו לעירייה לתקופה של 98 שנים ועוד 98 שנים שתתחדש מאליה אוטומטית ולצמיחות וללא כל תמורה או תשלום מצד העירייה. עד לרישום החכירה העירייה תהיה זכאית לתפוס חזקה ולנהוג מנהג בעלים בשטחים אלו"**.
16. יש להוסיף לסעיף 6, סעיף קטן "תנאים לאיכלוס" ובו לרשום:
- a. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית לרבות השטחים המוצמדים
- b. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
- c. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- d. שימור בפועל של מבנה הקיבוץ הארצי והפיתוח הסובב וקבלת אשור מח שימור לרמת גמר
17. יש לעדכן את תשריטי התכנית על נספחיה בכל הנוגע לסימונים הבאים:
- a. סימון מבנה לשימור בתשריט מצב מוצע – הסימון הינו למגרש ולא רק למבנה. נדרש לכלול גם את הבינוי בתת קרקע.
- b. יש לעדכן את החתכים בהתאם לגבהים המתוכננים – יש לשים לב שקיים הפרש גובה בין תא שטח 1 לתא שטח 2, הפרש זה לא קיבל ביטוי בחתך, ולא בתכניות הפיתוח.
- c. יש לעדכן את התשריטים, בדגש על הפיתוח, שיכללו פיתוח צמחייה אינטסיבי ככל הניתן, עם טיפול בגבולות שבין תא שטח 1 ל- 2. יש להסיר את הסימון למסעה של רכב שירות בתחום התכנית.
18. קבלת כתב שיפוי מרמ"י על שימור המבנה ההיסטורי, והבטחת השימור בפועל, יהוו תנאים למתן תוקף של תוכנית.
- 19.
- ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-22ב' מיום 14/09/2022 תיאור הדיון:**

מוטי רוימי : דובנוב 4-6 תוכנית שהופקדה בועדה המחוזית ללא אישור הועדה המקומית. חלק מהתוכנית כוללת אתה בנין של הקיבוץ הארצי המבנה הוא מבנה לשימור. מציג את התנגדות מה"ע. רוני : העיריה יחד עם המינהל ונציגים של המבנה לשימור נפגשו ואנחנו מגבשים מתווה שיבטיח את השימור של המבנה. זו התנגדות מותנית אם עד הדיון בהתנגדויות במחוזית יגובש ההסכם אז ההתנגדות לנושא השימור תוסר.

מוטי רוימי : תנאי להיתר סעיפים שמבטיחים את אבטחת השימור.
 דורון ספיר : מאשר קבלת הדיווח

בישיבתה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, חיים גורן

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 916 מיום 21/03/2022 דנה בתכנית והחליטה על הפקדתה.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10684 בעמוד 10176 בתאריך 25/7/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב 29/07/2022
 מעריב הבוקר 29/07/2022
 מקומון ת"א 29/07/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות לתכנית :

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. מהנדס העיר עת"א – יפו		
2. גילי טסלר מתכנתת מרחב תל אביב רמ"י		עו"ד חיים רוזנברג
3. רשות שדות התעופה		מריאן שילון
4. רשות התעופה האזרחית		אדר' פינס ברגר
5. "חבצלת" מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר		עו"ד טלי סלטון ישועה עו"ד אלונה קרמן

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות 1. מהנדס העיר – עת"א- יפו

התנגדות:	הערות	המלצה

<p>לקבל את ההתנגדות במלואה</p>	<p><u>להלן התיקונים הנדרשים להוראות התכנית לפי סדרם הכרונולוגי, כדלקמן:</u></p> <p>20. בסעיף 4.1 על תתי סעיפיו ("עירוני מעורב") יש לתקן את המונח "שטחים מבונים לצרכי ציבור" למונח "שטחים ציבוריים בנויים". השימוש במונח הקיים אינו אחיד לאורך כל סעיף זה.</p> <p>יש לכלול את כלל הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף זה תחת הכותרת "הוראות בינוי - שטחים ציבוריים בנויים" ולכלול את כל הוראות הבינוי הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתכנית" (לפי מסמך מש 2019 בשילוב עם מסמך מעודכן לשנת 2022).</p> <p>בנוסף, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי, לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שימשו לחניה".</p> <p>21. בתאריך 21.06.2012 נחתם בין העירייה לבין משרד האוצר ולבין רמ"י, הסכם עקרונות לקידום שיקוע הקו הירוק בציר אבן גבירול (להלן: "הסכם הקו הירוק"), במסגרתו נקבעו, בין היתר, מס' הוראות ביחס לתכנית שבנדון וביניהן נקבע כי ייבנו 360 מקומות חניה לחניון ציבורי שימש את כלל הציבור.</p> <p>רובעים 5-6 מצויים במחסור של שטחי ציבור שצפוי להתעצם עם התחדשות האזור. בשל הסכמי הקו הירוק תוכנית זו הקצתה רק חלק משטחי הציבור הנדרשים ולא את ההקצאה במלואה. לאור הנסיבות הללו ישנו צורך מובהק בהגדלת היקף השטחים הציבוריים המבונים בתוכנית.</p> <p>מתוך מסמך הפרוגרמה שנערך לתוכנית: <i>"על פי הנחיות תא/5000 ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 0.6 דונם שבי"צ עבור תוספת יח"ד + 0.45 דונם עבור תוספת שטחי התעסוקה. סה"כ 1.05 דונם אותם ניתן להמיר לשטח ציבורי בנוי לפי מפתח המרה של רח"ק 2.7 – סה"כ כ-2,800 מ"ר ברוטו".</i> בפועל, לפי הסכם הקו הירוק, ההקצאה של שטחים ציבוריים בנויים בתכנית היא של 1,500 מ"ר שטח עיקרי + 600 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>היות ואין התכנות לכלל מקומות החניה אשר נקבעו בהסכם, שווי מקומות החניה שלא יקבלו מימוש, יומרו לשטחי ציבור על פי פרוגרמה שתקבע ע"י היחידה האסטרטגית בעת שלב תכנית העיצוב.</p> <p>יש להוסיף הוראה בסעיף 4.1 ("עירוני מעורב"), כדלקמן: "בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שימש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".</p> <p>22. יש לתקן את סעיפים 4.1 ו' (1), סעיף 6.3 (1), ונספח התנועה, כדלקמן: מספר החניות אשר יוקצו למגורים יהיה על פי התקן התקף בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי, ואשר לא יעלה מעל 0.8:1. כל מקומות החניה אשר יאושרו בעת מתן ההיתר, למעט מקומות החניה המוקצים למגורים, יהיו חניון ציבורי.</p>
--------------------------------	--

	<p>23. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה.2 תנאי להיתר בניה למלונאות כדלקמן :</p> <p>a. נדרשת חוות דעת של היחידה אסטרטגית ואשור משרד התיירות כולל אשור הועדה המקומית לגבי הצורך בשימוש מלונאי באזור זה בשלב תכנית אישור אדריכלי.</p> <p>b. מאחר ומדובר במבנה לשימור נדרש תיק תיעוד ואשור מחלקת שימור הכולל את שיקום המבנה כתנאי לפתיחת הבקשה.</p> <p>c. תנאי לדיון בוועדה יהיה הבטחת השימור בפועל .</p> <p>d. תנאי לרשיון עסק למלונאות/ תעודת אכלוס יהיה שמור בפועל של המבנה וקבלת אשור מחלקת שימור לרמת גמר ביצוע למבנה.</p> <p>24. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה.3 הערה כדלקמן : " כל עוד אין פגיעה בערכי המבנה."</p> <p>25. יש להוסיף בסעיף 4.1 ח הערות כדלהלן :</p> <p>a. "המבנה לשימור יכול שיקום/ שיחזור חללים ציבורים כמבואות פנים וחוף, אולם כנסים חללי חדרי מדרגות, ואלמנטים נוספים בעלי ערכים במידה וימצאו במסגרת התיק התיעוד."</p> <p>b. המבנה לשימור יתחזק בהתאם להנחיות השימור ועל פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה</p> <p>c. כל עבודה הכוללת היתר/ אשור עירוני יהיו בהתאם להנחיות אישור מחלקת השימור</p> <p>26. יש להוסיף הוראות בסעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן :</p> <p>4.10 יש להוסיף הערה כדלקמן : "בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב."</p> <p>4.11 יש להוסיף הערה כדלקמן : " עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" יותר להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות ולהיפך, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך, ומשטח מבונה לשטח חצר."</p> <p>4.12 יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1 שטחי שירות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים.</p> <p>4.13 יש להוסיף הערה כדלקמן : "עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 315 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים הבנויים (העל קרקעיים) ובנוסף לשטחי החניה."</p> <p>4.14 יש להוסיף הערה, כדלקמן : שטחי השרות בתת הקרקע בתא שטח 1, ישמשו את כלל השימושים בתא השטח."</p> <p>4.15 יש לתקן סעיף (10) "יותר תוספות מינוריות לצורך תפקודו של המבנה ללא פגיעה בערכיו", ולמחוק את "כגון מדרגות חירום.."</p> <p>4.16 על מנת לאפשר שימושים ציבורים במפורט בתקנון יש להקצות שטח מבואה ציבורית בקרקע כך שיעמוד על כ 210 מ"ר. לשטח המבואה תתאפשר הצמדת חצר בשטח של כ 300 מ"ר.</p> <p>4.17 לשטחים הציבוריים יתווספו ויוצמדו שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי והשרות המופיע.</p>
--	---

	<p>4.18 לשטח הציבורי יוצמדו חניות ושטחי שרות בתת הקרקע בהיקף של כ 15% מהשטח הציבורי לשירות וחדרים טכנים.</p> <p>27. יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 "במסגרת תכנית העיצוב ייקבע אופן יישון כל הוראות הבינוי לשטחי הציבור הבנויים בתכנית בהתאם להנחיות הגנריות התקפות לעת מתן ההיתר"</p> <p>28. בהתאם למטרות התוכנית לפיתוח כל השטח הפנוי במפלס הקרקע בתחום התוכנית, ומאחר ובמגרש 1 קיימים חללים תת קרקע, ותשתיות מעל הקרקע, יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1: "תנאי תוכנית העיצוב הכנת תיעוד למגרש 1".</p> <p>29. להוסיף בסעיף 6.1 1- "תוכנית הפיתוח תכלול את כל שטח זיקת ההנאה</p> <p>30. להוסיף בסעיף 6.1 - תוכנית העיצוב תותנה באשור מחלקת שימור.</p> <p>31. להוסיף בסעיף 6.2: "תנאי להגשת היתר בניה מכל סוג בתא שטח 1 ובתא שטח 2:</p> <p>a. הבטחת שימור מבנה הקיבוץ הארצי</p> <p>b. אשור תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור."</p> <p>32. יש להסיר את סעיף 6.2.1 וסעיף 6.2.2.</p> <p>33. יש להוסיף בסעיף 6.2 את הנושאים הבאים:</p> <p>6.6 ("תנאים למתן היתרי בניה") הוראה, כדלקמן: "תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 1 יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים".</p> <p>כמו כן, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2 הינו הבטחת הקצאת 360 מקומות חניה לחניון ציבורי. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבוניס אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".</p> <p>6.7 הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית החניות והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.</p> <p>6.8 הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>6.9 הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>6.10 הערה למתכנן: בתכניות איחוד וחלוקה סעיפי הרישום הנ"ל יהיו מתייחסים לרישום לוח ההקצאות של התכניות</p> <p>34. יש למחוק את הוראות סעיף 6.11 ("רישום שטחים ציבוריים") ולרשום, כדלקמן: "השטחים הציבוריים הבנויים וכן השטחים הנלווים לשטחים הציבוריים, יוחזרו לעירייה לתקופה של 98 שנים ועוד 98 שנים שתתחדש מאליה אוטומטית ולצמיתות וללא כל תמורה או תשלום מצד העירייה. עד לרישום החכירה העירייה תהיה זכאית לתפוס חזקה ולנהוג מנהג בעלים בשטחים אלו."</p> <p>35. יש להוסיף לסעיף 6, סעיף קטן "תנאים לאיכלוס" ובו לרשום:</p> <p>a. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית לרבות השטחים המוצמדים</p> <p>b. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.</p> <p>c. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>d. שימור בפועל של מבנה הקיבוץ הארצי והפיתוח הסובב וקבלת אשור מח שימור לרמת גמר</p>
--	--

		<p>36. יש לעדכן את תשריטי התכנית על נספחיה בכל הנוגע לסימונים הבאים:</p> <p>a. סימון מבנה לשימור בתשריט מצב מוצע – הסימון הינו למגרש ולא רק למבנה. נדרש לכלול גם את הבינוי בתת קרקע.</p> <p>b. יש לעדכן את החתכים בהתאם לגבהים המתוכננים – יש לשים לב שקיים הפרש גובה בין תא שטח 1 לתא שטח 2, הפרש זה לא קיבל ביטוי בחתך, ולא בתכניות הפיתוח.</p> <p>c. יש לעדכן את התשריטים, בדגש על הפיתוח, שיכללו פיתוח צמחייה אינטסיבי ככל הניתן, עם טיפול בגבולות שבין תא שטח 1 ל- 2. יש להסיר את הסימון למסעה של רכב שירות בתחום התכנית.</p> <p>37. קבלת כתב שיפוי מרמ"י על שימור המבנה ההיסטורי, והבטחת השימור בפועל, יהוו תנאים למתן תוקף של תוכנית.</p> <p>38. במידה ועד למועד הדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית יגובש הסכם לשבי רצון העירייה אזי ההתנגדות לנושא השימור בטלה.</p>
--	--	--

התנגדות 2. גילי טסלר מתכנתת מרחב תל אביב רמ"י

המלצה	הערות	התנגדות:
1. לדחות את ההתנגדות – מדיניות העירייה היא למנוע חניה עילית ולייצר מרחב ציבורי פתוח ואיכותי במרחב קומת הקרקע.		1. סעי' 6.3.9 הוראות לתא שטח 2 בדבר חוסר האפשרות לחניה עילית או תת קרקעית, מבוקש לבטל את ההוראה באופן שתישמר האפשרות לחניה הקיימת במפלס ק"ק במגרש המבנה לשימור כפי שהיא היום.
2. לדחות את ההתנגדות – הכניסה לחניון התת קרקעי מהווה מפגע למרחב הציבורי הפתוח במפלס הרחוב.		2. כמו כן, כיום קיימת כניסה לחניה בדופן הדרומי של המבנה לשימור מרח' לאונרדו. כניסה זו משמשת את המבנה לשימור ומאפשרת חנייה תת קרקעית. מאחר וחניה זו הינה למספר מועט של רכבים היא אינה מהווה הפרעה לתנועה ברחוב וביטולה להבדיל מהווה פגיעה ביכולתו של המבנה לספק לעצמו חניה כפי שמתקיימת כיום. חניות אלו יותר היו קיימות בהיתגר שהוצא למבנה זה מלכתחילה, כאמור המבנה מיועד לשימור וכלל את קומת המרתף שנבנתה בו (!).
3. לקבל את ההתנגדות.		3. סעי' 6.3.8 – מבוקש תיקון "טעות סופר" לעניין 6 קומות מרתף. יש לתקן ל – 7 קומות בהתאם לטבלה 5 ונספח חניה.
4. לדחות את ההתנגדות - לפי מדיניות העירייה מקדם חניה למגורים באזור זה הינו של 0.5:1. אין סיבה לחרוג להגדיל מספר מקומות חניה.		4. נספח חניה – על פי החלטת הוועדה המחוזית תוקן סעי' 6.3.1 לפי תקן של 0.5:1. בנספח החניה מופיעה טבלה לפי 0.8:1 דבר הדורש תיקון ותיאום. עם זאת הננו מבקשים כי במגרש זה יאושר תקן 0.8:1 וזאת לאור העובדה כי חניות אלו אינן מוצמדות והחניה מספקת גם מקומות לאופנועים ואופניים אשר מהווים חלק ניכר ממקומות החניה שבמגרש, כמו כן חבות החלחול/החדרה. לפי תקן של 0.5 יהיה היזם לרדת ל – 8 קומות חניה, עלי לציין בפניכם כי קומות חניה נמוכות באזור זה מצויות בגובה מי תהום וכל קומות חניה הינה מעמסת יזם מאוד לא פשוטה. מצד אחד אנחנו מעוניינים לאפשר באזור זה חניות ציבוריות ומצד שני אנחנו מעוניינים להשאיר על כנם 7 קומות ולא יותר. לפיכך, הציבור והיזם יוכלו לאזן את צרכיהם על ידי קביעה מחייבת למי תהום וכן יתאפשרו מקומות חניה על פי תקן 0.8:1 דהיינו החלחול יקבל את פתרונות וגם כמות החניות הציבוריות. כמובן שניתן להוסיף הוראה של שינוי שימוש בחלוף הזמן לשימושים נוספים בקומות חניה אלו.
5. לדחות את ההתנגדות יש חשיבות מהותית לפירוט שנערך במסמך.		5. סעי' 4.1.2 ח.7 – מוצע לרשום כי הנ"ל יהיה על פי תיק שימור/תיעוד מפורט ולא לפרט בתקנון ברחל בתך הקטנה פעולות מסוימות.

התנגדות 3: רשות שדות התעופה

המלצה	הערות	התנגדות:
לקבל את ההתנגדות בהתאמה לתמ"א 2/4.		<p>1. תחום התכנית שבנדון נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה אשר נמל תעופה בן גוריון מטיל סביבו, לרבות הגבלות גובה הבניה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה והמראה), כפי שאלה נקבעו בהוראות תמא/ 4 - 2 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.</p> <p>הגובה המותר לבנייה בתחום הבקשה (לרבות: מתקנים על הגג, אנטנות, גנרטורים ו/או כל מתקן או מבנה אחר) הינו +180 מטר מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו.</p> <p>בתקופת הבנייה – גובה מרבי לאביזרי עזר לבנייה, כגון: עגורנים ו/או כל מתקן אחר, הינו +180 מטר מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו.</p> <p>גובה המבנה המרבי המבוקש בבקשה, ללא התייחסות לאביזרי עזר לבנייה ומתקנים על הגג, הינו +195 מטר מעל פני הים. גובה זה חורג ב-15 מטר.</p> <p>2. בנוסף, נדרש לשנות את נוסח סעיף 6.9 להוראות התכנית ("גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה") לפי הנוסח הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> הגובה המרבי המותר לבנייה, לרבות כל חלקי המבנה כולל קומות טכניות, תרנים ואנטנות, וכן עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה – לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה, כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 4-2 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות לעניין הגבלות גובה הבנייה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולהמראה), מכשול דקיק ומזעור סכנת תעופה מציפורים. תנאי למתן היתר בנייה למבנים ולהקמת מנופים ועגורנים הנו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. <p>3. לפיכך, נבקש מכבי יו"ר הוועדה וחבריה הנכבדים, להתנות את אישור התכנית בהתאמה לגובה +180 מטר מעל פני הים, ובנוסף, בהתאם לתיקון הוראות התכנית על פי הנוסח המוצע.</p>

התנגדות 4: רשות התעופה האזרחית

המלצה	הערות	התנגדות:
לקבל את ההתנגדות בהתאמה לתמ"א 2/4.		<p>1. מסמכי התכנית אינם עומדים בהוראות תמ"א 2/4 "תכנית מתאר ארצית חלקית לנתבי"ג" ואינם משקפים את התיאום שבוצע עם רת"א, כל זאת - לצורך השמירה על בטיחות הטיסה בקרבת נמל התעופה בן גוריון. אי לכך, מימוש התכנית במתכונתה הנוכחית עשוי לפגוע בבטיחות הטיסה בנמל התעופה בן גוריון אשר רשות התעופה האזרחית אמונה על שמירת בטיחות הטיסה בו.</p>

התנגדות 5: "חבצלת" מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר

המלצה	הערות	התנגדות:
1. לדחות את ההתנגדות: בהתאם למדיניות הוועדה המקומית שיפור המרחב הציבורי הינו רכיב מהותי בקידום תכניות מבחינה אורבנית המחזקת את הקישוריות של המעברים בין הרחובות ומעודדת		<p>1. יש לבטל את דרישות 'השימור' המהוות שינוי להיתרי ההקמה של המבנה לשימור והמסבות פגיעה חמורה ומיותרת לחבצלת -:</p> <ul style="list-style-type: none"> התנגדות לביטול החניה במקרקעי חבצלת; יש לבטל את הדרישה להריסת הבינוי בחלקם המערבי של מקרקעי חבצלת; התנגדות לדרישה להעתקת מתקנים טכניים חיוניים לתפקוד הבניין ו/או למיקום החלופי המוצע;

<p>הלכתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ביטול החניה העילית נועד לשפר את המרחב הציבורי במפלס הקרקע. • פינוי הבינוי שסומן להריסה מיועד לשיפור המרחב העירוני ולפנות אלמנטים המהווים מטריד במפלס הרחוב. • העתקת המתקנים הטכניים לצורך שיפור מרחב הציבורי בקומת הקרקע ומפלס הרחוב. <p>2. לדחות את ההתנגדות: התכנית מגדילה את זכויות הבנייה בהיקף התכנית וקובעת שימור המבנה כתועלת ציבורית וזאת בהתאם לתכנית המתאר תא 5000 המאפשרת רח"ק מקסימום בתנאי מימוש תועלת ציבורית.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות: ערכיו האדריכליים של המבנה כוללים בין השאר את החללים ציבוריים בפנים המבנה, חדרי מדרגות, חלל כניסה, אולם הכנסים, עבודות האמנות אינטגרליות במבנה, וכולי. ולכן הצורך לשמרם.</p> <p>4. לנושא שלביות השימור לקבל את ההתנגדות באופן הבא: את העבודות שנקבעו בתכנית לקומת הקרקע יש לבצע עם או לפני מועד בניית המגדל.</p>		<p>2. מבוקש תיקון שטחי הבניה בתא שטח 2 בהתאם לנפח הבניין הקיים ובהתחשב בהוראות התוכנית.</p> <p>3. יש לבטל כל הוראה העשויה לחייב בביצוע שימור פנימי במבנה ודרשותיה; וקביעת שלביות ביצוע השימור.</p> <p>4.</p>
---	--	--

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה, ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

לקבל את התנגדות מהנדס העיר.

לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה.

לקבל את התנגדות רשות התעופה האזרחית.

לקבל חלק מההתנגדות רמ"י כלהן: יש לתקן את סעיף 6.3.8 – מ-6 קומות ל-7 קומות המרתף בהתאם

לטבלה 5 בנספח החניה, לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.

לקבל חלק מההתנגדות "חבצלת" כלהן: לנושא שלביות השימור – "את העבודות שנקבעו בתכנית לקומת הקרקע יש לבצע עם או לפני מועד בניית המגדל", לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0029-22ב' מיום 09/11/2022 תיאור הדין:

דיון בהתנגדויות:
מאיה נורי לא משתתפת בדיון זה.

מוטי רוימי: מציג את התכנית בקצרה.

חיים גורן: המגדל חורג מתכנית המתאר במסגרת הסכם הקו הירוק ולכן הוא בסמכות וועדה מחוזית. אורל אראל: במסגרת הקו הירוק יש חמישים אחוז מגורים וחמישים תעסוקה לכן זה סותר את המתאר בהיקף המגורים. בהסכם הקו הירוק סוכם שלא יהיה תיקון נקודתי למרחב הזה ולכן זו תכנית בסמכות וועדה מחוזית.

מוטי רוימי: ממשיך להציג את התוכנית.

עו"ד טלי סלטון ישועה: מייצגת את חברת חבצלת. חב' חבצלת חוכרת של בית התנועה הקיבוצית. התכנית החדשה מחלקת לשני תאי שטח את החלקה. חלקה 759 תהיה תא שטח 2 חלקה 758 תא שטח 1. תא שטח 2 שחבצלת חוכרת מיועד לשימור. היה שיח עם רמ"י והגענו עמם להסדר במידה ולא יסתדר אנו נדאג לעדכן. בתוכנית יש דיסוננס מצד אחד יש שימור מחמיר ומצד שני מחייבת שינויים מאוד מהותיים. אנחנו סבורים שיש שני שינויים שאינם הכרחיים. אחד מהם זה החניה, יש כניסה צפונית וכניסה דרומית. התוכנית כיום מחייבת הריסת כל החניות העיליות שקיימות במבנה. לטענתנו זה הסדר לא חיוני ופוגע בנו.

אנו מבקשים להתיר את החניון כפי שהוא במידה ואינכם סוברים כך לכל פחות תתירו את הכניסה הצפונית שתהיה כניסה לרכב חירום. בכל הנוגע לחניון הדרומי יש התכנות הנדסית שתהיה אליו גישה מחניון בתא שטח 1 בכפוף להסדרים. ככל והתוכנית תישאר כפי שהיא היום יש לעגן את התוכנית שמס' מקומות החניה 23 במספר מהווים תקן חניה מלא לתא שטח 2.

יש לבחון את הריסת המבנה בחלק המערבי של המגרש. לדעתנו לא ניתן להגיע למסה כזו של הריסה. לגבי המתקנים הטכניים אנו מבקשים שהמתקנים יהיו בתא שטח 1 וישרתו את תא שטח 2. נושא השטחים בתת הקרקע, נקבעו 1210 מטר, אינם מכסים את כל הבינוי הקיים בתת הקרקע, יהיו עוד שטחים של תת קרקע בעקבות הריסת החניון ולכן יש לעדכן את הטבלה. אנו מתנגדים לשימור בתוך הבניין, מדובר בבניין משרדי פרטי. מרבית עבודות האומנות אינן נמצאות כאן. אנו מבקשים דירוג של השימור.

עמי אלמוג: הוראות שטח תא 2 מבוקש לבטל את ההוראה כך שתישמר החניה הקיימת כיום בהתאם לאמור נבקש גם תיקונים בסעיף 9,10 וסעיף 6.3. בסעיף 6.38 מבוקש תיקון ל-7 קומות מרתף בהתאם לטבלה 5 בנספח החניה. נקבל את התנגדות של רת"א ונתקן את טבלה 5. בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית תוקן סעיף 6.31 לפי תקן של 1.05. מבקשים שבמגרש זה יאושר תקן של 1.08. סעיף 7ח4.12 מוצע לרשום תיעוד מפורט ולא לפרט בתקנון.

ארזה פינצ'וק (רשות שדות התעופה): תמ"א זה חוק, מצד אחד נאמר בתוכנית כפיפות לתמ"א ובהמשך לתוכנית להתעלם מההגבלות. ההגבלות נועדו לשמור על בטיחות התעופה. ביצענו יחד עם רת"א ועיריית ת"א בחינה כיצד ניתן למצמם את ההגבלה, באזור של דובנוב לא ניתן לצמצם את ההגבלות. בסעיף 6.2 נרשם שמותר של 180 מ' מעל פני הקרקע, צריך לקחת בחשבון את העזרים לבניה. אנו מבקשים לעדכן את מסמכי התוכנית, כלומר 180 מעל פני הים ועזרי הבניה לא יורחקו מ-180. מבקשים לתקן את התכנית בהתאם.

פיני מרת"א- כל מה שהציגה ארזה מקובלים עלינו. מפנים אלינו יזמים והם מקבלים הנחיות אילו הוראות להטמיע בתוכנית. משום מה הדברים לא מחלחלים ולכן אנו צריכים להגיש התנגדות. כשעושים תיאום מול רת"א יש לוודא שהשינויים מוטמעים. סעיף 6.8 אבקש לוודא שהשינוי יוטמע. מוטי רוימי: מציג את התנגדות מהנדס העיר.

אורלי אראל: התוכנית העצימה זכויות לרחק שמעבר לתוכנית המתאר. המגרש קיבל 50 אחוז מגורים. קידמנו זאת בהסכמה היות ויש הסכם הקו הירוק. המרחב הציבורי צריך לתת מענה לכל הציבור שעומד להשתמש באיזור הזה. אנו לא מבטלים את החניה שמתחת לבניין לשימור, הכניסה אליו דווקא בגלל הפרשי הגבהים יכולה לעשות בצורה מיטבית מהמגדל החדש. לבניין הזה יש חשיבות לא רק בהיבט החיצוני אלא גם בהיבט הפנימי. התועלת האיכותנית של התוכנית הזו היא פיתוח המרחב הציבורי והקשר בין רח' דובנוב ללאונרדו.

מאיה נורי: שאלה לגבי השימור והחניות

אושרת שפי: אינך יכולה להשתתף בדיון מטעמי חשש לניגוד עניינים ששיקפת בפניי.

מלי פולישוק: צריך מלון או לא צריך?

אורלי אראל: בשלב תוכנית העיצוב לקראת ההיתר נבדוק אם יש צורך. נתון לשיקול דעת הוועדה.

מוטי רוימי: מוטי מציג את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

עמי אלמוג: היו מס' יצירות שהלכו למוזיאון הקיבוץ בגבעת חביבה.
אודי כרמלי: אנו לא מדברים על זה, רק על דברים קבועים שקשורים למבנה באופן אינטגרלי.
מוטי רוימי: מציג את המענה מתוך הדרפט.
חיים גורן: חדר הטרפו הוצע שיועק למגרש אחד
מוטי רוימי: צריך לבדוק את זה. ככל שהוא לא ייפגע במרחב הציבורי הפתוח.
עמי אלמוג: אנחנו בדקנו את זה הנדסית, וניתן להעתיק את המתקנים ההנדסיים לתת הקרקע.
אורלי אראל: נציג רמ"י מודיע שניתן להכניס את מבנה הטרפו בתת הקרקע במגרש של הבנין החדש.
עמי אלמוג: חזותית לא תראו בכיכר את המתקנים.
חיים גורן: אבקש לציין בפרוטוקול שעניין טבלת השטחים ייבדק.
אודי כרמלי: כל מופע עילי של חדרים טכניים מעל פני הקרקע יכול להכנס לתת הקרקע של המגדל החדש.
אורלי אראל: גם המיזוג וטבלת השטחים בהתאם להתנגדות שהוגשה על יד חב' חבצלת תיבדק שנית ותתוקן בהתאם.
מוטי רוימי: ממשיך לתת מענה מתוך הדרפט.
עמי אלמוג: אתם מתעלמים מהמצב העובדתי שיש הפרשי גובה בין החלק שנמצא ב7.59 לבין החלק של החניה. בהיבט של הכיכר תצטרכו מדרגות. בחלק הצפוני יש מעבר צר שמתחבר לגינת דובנוב שנמצאת בסמוך, לא כל בניין צריך לתת מעבר משני הצדדים להולכי הרגל. זה פוגע בנושא החניות התת קרקעיות בדקנו גם את עניין הכניסה של תת הקרקע וזה אפשרי העניין הוא שזה ייצר מפלסים שונים בכיכר.
אודי כרמלי: מה הבעיה לפלס את פני הקרקע?
עמי אלמוג: זה מייצר בעיות החלק העליון של הגג.
אודי כרמלי: אז מקסימום תהיה קומת חניה גבוה יותר
אני מציע להציג בפניכם את כל האפשרויות, לקבוע פגישה. אנו נלחמים על כל חניה בבניין הזה. נכון שנקבעו 360 חניות לציבור בשנת 2012, זה היה ניתן לביצוע אם הבנין לא היה לשימור.
חיים גורן: למה ההתחשבות הזו? זו תוכנית ציבורית.
עמי אלמוג: בחנו את עלויות השימור, ואישרנו את התקציב לכך. יש הבטחה של המנהל לכך.
חיים גורן: התועלת הציבורית עולה על פני שאר הדברים. צריך לשרת את האינטרס הציבורי ולכן צריך גם מעבר דרומי וגם הצפוני.
אורלי אראל: זה לא עניין של מעבר. זה לטובת הולכי הרגל ולא לטובת הרכבים. כל הגישה ברחובות משתנה. אנו רוצים מרחב ציבורי לטובת הולכי הרגל ולא לרכבים. רמ"י לא יבנה את הבניין הזה, יהיה יזם נבדוק את המפלסיות בתוכנית העיצוב. התבי"ע קובעת מרחב ציבורי.
עמי אלמוג: אנו רוצים שהתוכנית תהיה מיטבית ולכן אני מציע שנשב.
אודי כרמלי: אנו בדיון בהתנגדויות בתוכנית בסמכות מחוזית. עמדת הוועדה המקומית היא שהמרחב יהיה מעבר להולכי רגל ולא לרכבים. זו התפיסה שלנו לגבי כל המרחב. בלי גדרות, מפלסים, רמפות, רכבים, אנו נמנע זאת. אין בעיה בלתי פתירה לעניין המפלסים. הנושא יטופל בתוכנית העיצוב.
חן אריאלי: יש פה בעלות עירונית מדוע אין דיוור בר השגה?
עמי אלמוג: המגרש יחזור לבעלות המדינה.
אורלי אראל: זו תוכנית שאחרי הפקדה ולפני החלטות למתן תוקף. זו לא החלטה של הוועדה.
חיים גורן: אם יבוא יזם וירצה לעשות שינוי בתבי"ע אז אנו נוכל לדבר.
מלי פולישוק: האם הוועדה המחוזית רשאית לשנות ולקבוע דב"י?
אודי כרמלי: כן
מלי פולישוק: לכן חשוב שחברי הוועדה יביעו את דעתם לגבי הדב"י בתוכנית זו. כמה מקומות חניה?
אורלי אראל: התקן הוא 1.05 או התקן הארצי הקטן מבניהם.
עמי אלמוג: 82 רכב פרטי 138 אופנועים ו-119 לאופניים.
אורלי אראל: אנו מתנגדים שתקן החניה יעלה מ-0.5 ל-0.8.
הילה אשכנזי: אנו מבקשים לקבלת תחשיבים ולנהל שיח עם רמ"י.
עמי אלמוג: אנו מעוניינים לשבת ולדון.
טלי סלטון ישועה: הכניסה לחניה מדובנוב, ככל ויהיה מעבר העילי לציבור הרגלי אין שום מניעה לאשר לרכב חירום או כמה חניות בחלק הצפוני. חישוב השטחים ייבדק על פי הבנוי, לגבי הריסת הקיר המערבי יש לשמור על גמישות בעניין זה. לעניין השימור הפנימי זה בניין פרטי. העבודה באודיטוריום צריכה להיקבע בצורה ברורה בתוכנית.
אודי כרמלי: המטרה של השימור לשמר סיפור, אנו עושים זאת מתוך שיקול ציבורי קהילתי. רחוב קפלן זו שדרת הכח בת"א עוד 50 שנה הדברים האלה ייראו חשובים. אנו פועלים מתוך תפיסה ציבורית של מה הערך הסיפורי של מקום ומה נשאר ממנו.

חיים גורן: אנו ממליצים לקבל את התנגדות מה"ע, לעניין התנגדות רמ"י בהתאם לחו"ד הצוות אנו מקבלים את ההתנגדות שנוגעת לתיקון טעות סופר, אנו מקבלים את התנגדות שדות התעופה ורת"א. התנגדות חבצלת בהתאם לחו"ד הצוות מקבלים בנוגע לשלביית הבנייה העבודות בקומת הקרקע יושלמו לפני או בעת בניית המגדל. מוטי רוימי: בנוגע לחבצלת אנו נבדוק בשנית את טבלת הזכויות ותיבדק האפשרות של התקנת המתקנים הטכניים בתת הקרקע בתא שטח 1.

בישיבתה מספר 0029-22' מיום 09/11/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה, ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית כדלהלן:
לקבל את התנגדות מהנדס העיר.
לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה.
לקבל את התנגדות רשות התעופה האזרחית.
לקבל חלק מההתנגדות רמ"י כלהן: יש לתקן את סעיף 6.3.8 – מ 6 קומות ל 7 קומות המרתף בהתאם לטבלה 5 בנספח החניה, לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.
לקבל חלק מההתנגדות "חבצלת" כלהן: לנושא שלביות השימור – "את העבודות שנקבעו בתכנית לקומת הקרקע יש לבצע עם או לפני מועד בניית המגדל", לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.
לבדוק את טבלת הזכויות בשנית
לבדוק את האפשרות להעביר את המתקנים הטכניים לתא הקרקע בתא שטח 1

משתתפים: חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חן קראוס

הועדה המחוזית בועדת משנה ב' להתנגדויות בישיבתה ביום שני, ט"ז טבת תשפג 09/01/2023, דנה בתוכנית 507-0280933 תא - 4497 / דובנוב 4-6 ת"א. החלטת הועדה המחוזית הועברה לוועדה המקומית בתאריך 16/01/2023.

הוועדה המחוזית החליטה לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות האחרות, ולתת תוקף לתכנית, בתיקונים ובתנאים.

להלן הסעיפים אותם הועדה המחוזית קיבלה:

1. לטענה כי יש להוסיף (לסע) 4.1 י' (3) (הערה כדלקמן: כל עוד אין פגיעה בערכי המבנה-לקבל את ההתנגדות. החלטת הועדה המחוזית: לסיפא של סעיף) 4.1.2 ה (3) (יתווסף: תוך התייחסות לשימור ערכי המבנה.
 - ז. לטענה כי יש להוסיף (בסעיף) 4.1 ח (הערות כדלקמן:
 - 1) המבנה לשימור יכול שיקום / שיחזור חללים ציבוריים כמבואת פנים וחוף, אולם כנסים חללי חדרי מדרגות ואלמנטים נוספים בעלי ערכים במידה ויימצאו במסגרת תיק התייעוד.
 - 2) המבנה לשימור יתוחזק בהתאם להנחיות השימור ועל פי התוספת הרביעית לחוק.
 - 3) ככל עבודה הכוללת היתר / אישור עירוני יהיו בהתאם להנחיות אישור מחלקת השימור.- לקבל את ההתנגדות בחלקה.
- החלטת הועדה המחוזית: סעיף) 4.1.2 ח (7) קובע כי שימור המבנה כולל עבודות אומנות המשולבות בחלקי המבנה בחללים משותפים כגון: חללי הכניסה, מבואות, אולם הכנסים וכד'. הוועדה אינה רואה לנכון לקבוע הוראות לשימור נוספות ביחס לפני המבנה, מלבד המרחבים המרכזיים המשותפים כגון: מבואות חדרי מדרגות ואולם הכנסים. יחד עם זאת, יובהר כי עבודות האומנות אליהן מתייחסת התוכנית הינן עבודות אומנות משמעותיות המשולבות בחלקי המבנה כגון קיר הקרמיקה באולם הכנסים. התוכנית

אינה כוללת הפניות לגורמים עירוניים כאלו ואחרים. הוועדה אינה רואה לנכון לקבוע בתוכנית הנחיות לתחזוקת המבנה. התכנית אינה מונעת שימוש בהוראות התוספת הרביעית בהתאם לקבוע בה.

ח. 2) יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1 שטחי שירות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים-**לקבל את ההתנגדות.**

החלטת הוועדה המחוזית: השימוש למבנים ומוסדות ציבור כולל 600 מ"ר שטחי שירות על קרקעיים. התוכנית (4) כפי יתאפשר שטחי תפעול בתת הקרקע לטובת השטחים (קובעת בסעיף 4.1.1. הציבוריים. התוכנית כוללת 16,091 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים בתא שטח 1 יתווסף להוראות התוכנית כי מתוך שטחים אלו יוקצו 350 מ"ר לשימוש למבנים ומוסדות ציבור

3) יש להוסיף הערה כדלקמן: עבור השימוש" מבנים ומוסדות ציבור "שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 315 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים הבנויים ובנוסף לשטחי החניה -**לקבל את ההתנגדות בחלקה. החלטת הוועדה המחוזית:** ראו מענה בסעיף 5 ח 2) (לעיל).

ח. לטענה כי יש להוסיף הוראות לטבלת זכויות הבניה כדלקמן:

1) עבור השימוש" מבנים ומוסדות ציבור "יותר להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות ולהיפך, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים ולהיפך, ומשטח מבונה לשטח חצר-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

החלטת הוועדה המחוזית: תתווסף הערה לשימוש למבנים ומוסדות ציבור: כי תותר המרה של שטח עיקרי לשטח שירות בהיקף של עד 15% ביחס לשטחי חצרות, במידה וייקבע בהיתר הבניה שימוש לגן ילדים או כל שימוש אחר המצריך שטח חצר, תוצמד לו חצר/מרפסת כנדרש עפ"י הנחיות הגורם הרלוונטי

6) על מנת לאפשר שימושים ציבוריים כמפורט יש להקצות שטח למבואה ציבורית בקרקע בהיקף של 210 מ"ר. לשטח המבואה תתאפשר הצמדת חצר בשטח של כ-300 מ"ר-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
החלטת הוועדה המחוזית: קומת הקרקע מהווה מבואה לכלל השימושים בתא השטח. החלוקה הפנימית של שטחי קומת הקרקע תיקבע לעת תוכנית העיצוב האדריכלי. ביחס להצמדת שטחי חצר, במידה וייקבע בהיתר הבניה שימוש לגן ילדים או כל שימוש אחר המצריך שטח חצר, תוצמד לו חצר כנדרש עפ"י הנחיות הגורם הרלוונטי.

7) לשטחים הציבוריים יתווספו ויוצמדו שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי והשירות המופיע-**לקבל את ההתנגדות.**
החלטת הוועדה המחוזית: לטבלה 5 יתווסף שטח מרפסות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בשטח של 150 מ"ר.

י. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: תנאי תוכנית העיצוב, הכנת תיק תיעוד למגרש-1 **לקבל את ההתנגדות.**

החלטת הוועדה המחוזית: הוראות התוכנית יתוקנו כך שתנאי לתוכנית העיצוב יהיה הכנת תיק תיעוד מלא.

יט. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

החלטת הוועדה המחוזית: בסעיף 6.10-זיקת הנאה, יתוקן סעיף 1 כדלקמן: השטח המסומן בתשריט כשטח "זיקת הנאה להולך רגל" מיועד לאפשר מעבר חופשי ללא הגבלה של הציבור בשטח זה. להבטחת האמור לעיל תירשם הערה בספרי המקרקעין.

כב. לטענה כי יש לעדכן את תשריט התוכנית על נספחיה בסימונים הבאים:

1) סימון מבנה לשימור בתשריט מצב מוצע, לרבות הבינוי בתת הקרקע.-**לקבל את ההתנגדות בחלקה.**
החלטת הוועדה המחוזית: המבנה בתא שטח 2 מסומן כמבנה לשימור בסימון תחום. על מנת לשקף בצורה ברורה את המגרש, תא שטח 2 יסומן בסימבול" מבנה לשימור" במקום סימון תחום.

2) יש לעדכן את החתכים בהתאם לגבהים המתוכננים, לרבות הפרשי הגבהים בין תאי השטח אשר לא קיבלו ביטוי בחתך-**לקבל את ההתנגדות.**

החלטת הועדה המחוזית: הגובה האפשרי יעודכן בנספח הבינוי, לרבות הפרשי הגבהים בין תאי השטח.

להלן הסעיפים אותם הועדה המחוזית לא קיבלה, בצירוף תגובת מהנדס העיר:

א. לטענה כי יש לתקן באופן גורף את המינוח "שטחים מבונים לצרכי ציבור" ל- "שטחים ציבוריים בנויים". בנוסף יש לכלול את כלל הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים הבנויים בתת סעיף "הוראות בינוי-שטחים ציבוריים בנויים" ולכלול את כלל ההוראות הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתוכנית לפי מסמך משנת 2019 בשילוב עם מסמך מעודכן לשנת 2022.

לקבל את ההתנגדות בחלקה.

החלטת הועדה המחוזית: בכל מקום בתוכנית בו נאמר "שטחים מבונים לצרכי ציבור" יכתב: "שטחים ציבוריים בנויים". בהתאם למגמה לצמצום הוראות התוכנית והנחיות תכנון חושב רישוי, הוועדה לא רואה לנכון להטמיע את ההוראות לשטחי הציבור הבנויים של עיריית ת"א-יפו, בפרט כאשר אלו לא עמדו לנגד עיניה. בהמשך לכך הועדה קובעת כי יוסרו הוראות המוסדרות בחקיקה ובפרט בתקנות הרישוי. נושאי סביבה יבחנו ככל הניתן במסגרת התכנית עיצוב ובהתאם יוסרו הוראות כגון אשפה ומטבחים.

תגובת מהנדס העיר: ההוראות הגנריות כוללות מספר היבטים תכנוניים קריטיים לצורך בינוי ראוי של שטחי ציבור מבונים איכותיים ולפיכך מבוקש לערוך על החלטת הועדה המחוזית למועצה הארצית בבקשה לכלול בתקנון הוראות אשר יבטיחו את איכות ועילולת השטחים הציבוריים המבונים

ב. לטענה כי יש להוסיף להוראות התוכנית הוראה לפיה לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חניה לטובת השימוש הציבורי, לפי התקן בעת הוצאת היתר הבניה. שטחי החנייה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחנייה-לדחות את ההתנגדות.

החלטת הועדה המחוזית: התוכנית קובעת את תקני החניה. ביחס לשימוש למבנים ומוסדות ציבור קובעת הוועדה, כי יחול תקן החניה התקף. הוועדה אינה רואה לנכון לקבוע בתוכנית הוראות קנייניות.

תגובת מהנדס העיר: התקן לשטחי ציבור מיועד להצמדה לשטחי הציבור, שכן ללא הצמדה השימוש הציבור לא יוכל לפעול כראוי לפיכך מדובר בסוגיה תכנונית שעל התכנית לתת את הדעת עליה.

ג. לטענה כי בהסכם הקו הירוק נקבע כי יוקצו 360 מקומות חנייה כחניון ציבורי, היות והתוכנית אינה מקצה זאת, מבוקש לקבוע בסעיף 4.1 להוראות התוכנית ובהערה לטבלה 5 כדלקמן: בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החנייה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשווים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב-

לדחות את ההתנגדות.

החלטת הועדה המחוזית: הועדה מחליטה על בסיס שיקולים תכנוניים ולא שיקולים הסכמיים, תכנון כמות שטחי הציבור, כמות מקומות החניה ותקן החניה נקבעים עפ"י שיקולים תכנוניים. ראו מענה בסעיף 3 (ד) לעיל לנושא הנגישות של תחום התוכנית לאמצעי תחבורה ציבורית ותקן החניה הקבוע בתוכנית. התוכנית קובעת שטחי ציבור בהיקף של 2,100 מ"ר כולל, שטחים אלו הוצגו לוועדה המקומית בישיבתה מיום, 20.3.2019 ולפי היקף שטחים זה הומלצה התוכנית להפקדה ע"י הוועדה המקומית. שטחי הציבור בתוכנית נקבעים בהתאם לדרישות הפרוגרמה לשטחי ציבור. בפני הוועדה לא הוצגה חו"ד מעודכנת של היחידה האסטרטגית בעת"א בדבר שינוי בצרכים הציבוריים של התוכנית הנדונה.

תגובת מהנדס העיר: ראשית, יודגש כי בהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' תא2397ב, נקבע, בין היתר כי יוקם חניון ציבורי הכולל 360 מקומות חניה אשר ירשם בבעלות הרשות המקומית. במסגרת הסכם הקו הירוק הסכימה העירייה לוותר על זכויותיה הקנייניות בחניון הציבורי ובלבד שזכויות הציבור תשמרנה ביחס ל- 360 מקומות החניה הציבוריות. מכאן כי, הכוונה התכנונית הייתה מאז ומעולם לשמור על האינטרס הציבורי כך שיינתנו 360 מקומות חניה לציבור בכל תכנית עתידית שתקודם יודגש כי, 360 מקומות החניה מהווים הקצאה ציבורית נדרשת ולטובת הציבור, הנובעים מאיזונים תכנוניים. החלטת הועדה לא לקבל את התנגדות מה"ע להטמעת הוראה ביחס לחניון ציבורי של 360 מקומות חניה מאיינת את זכויות הציבור לקבל 360 מקומות חניה ציבוריות ועל כן מאיינת את ההבנה התכנונית המשמעותית לפיה גובשה התכנית ואשר היוותה תשתית עובדתית על בסיסה הומלץ על ידי הועדה המקומית לאשר את התכנית.

ויובהר אי קבלת התנגדות מהנדס העיר משמעותה כי התכנית אינה כוללת שטחי ציבור מספקים. קיים חשש כי סירוב הועדה המחוזית לכלול הוראות בדבר חניון ציבורי ו/או שטחי ציבור בנויים נוספים **תמנע** את הקמת החניון ו/או את תוספת שטחי הציבור. זאת הואיל ואלו מהווים נדבכים תכנוניים אשר ללא עיגון סטטוטורי שטחים אלו לא יועמדו לטובת הציבור

ד. לטענה כי מבוקש לתקן את תקן החניה למגורים לפי תקן החנייה התקף לעת אישור תוכנית העיצוב האדריכלי ולא יותר מ- 0.8:1 כל מקומות החנייה אשר יאושרו בעת מתן היתר הבניה, למעט מקומות החנייה המוקצים למגורים, יהיו חניון ציבורי-**לדחות את ההתנגדות**.
החלטת הועדה המחוזית: ראו מענה בסעיף 3 (ד) לעיל לנושא הגדלת תקן החנייה. התוכנית קובעת בסעיף 6.3 (5) כי כל החניה פרט לשימוש המגורים תתנהל כחניה ציבורית כמשמעותה בתקנות החנייה.
תגובת מהנדס העיר: תקן של 0.5:1 הינו התקן המקובל על מדיניות העירייה.

ה. לטענה כי יש להוסיף בסעיף 4.1 (ה) (2) תנאי למתן היתר בנייה למלונאות כדלקמן:
(1) נדרשת חו"ד היחידה האסטרטגית ואישור משרד התיירות כולל אישור הוועדה המקומית לגבי הצורך בשימוש מלונאי באזור זה.
(2) מאחר ומדובר במבנה לשימור נדרש תיק תיעוד ואישור מחלקת שימור הכולל שיקום המבנה כתנאי לפתיחת בקשה.
(3) תנאי לדיון בוועדה יהיה הבטחת השימור בפועל.
(4) תנאי לרישיון עסק למלונאות/תעודת אכלוס יהיה שימור בפועל של המבנה וקבלת אישור מחלקת שימור למת גמר ביצוע למבנה.

-לדחות את ההתנגדות.

החלטת הועדה המחוזית: הוועדה אינה רואה לנכון לקבוע התניות כאלו ואחרות ו/או חובת אישור של גורם זה או אחר כתנאי לשימוש במבנה הקיים. התוכנית הנדונה קובעת כי תנאי להיתר בנייה לשימוש מלונאות יהיה הבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות. יוסף כי המלון יידרש להיות בבעלות אחודה בהתאם להוראות תמ"א 12 / 1 וכי לא תתאפשר הפרדת מונים. התוכנית קובעת כי תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה בתא שטח 2 לחיזוק הבניין ו/או תוספות מינוריות יהיו הגשת תיק תיעוד מלא. בנוסף, תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 1 הינו הבטחת ביצוע השימור בתא שטח 2. ביחס לבקשה לתעודת אכלוס, הרי שהוועדה אינה רואה לנכון לקבוע תנאים לאכלוס ואת כלל הנושאים התכנוניים האמורים ניתן להבטיח בשלב ההיתר, והוראות התכנית מתייחסות לכך. לעניין רישיון עסק למלונאות, הרי שמדובר בחקיקה אחרת שמסדירה את הבדיקות וההליכים במסגרתה.
תגובת מהנדס העיר: התכנית מציעה היקף של עד 100 חדרי מלון אולם לא מגדירה היקף שטחים שיועדו למלונאות, אזי שימוש זה יכול להיות שימוש מרכזי בשטחי המגדל.
שימוש מלונאי נערך לפי בדיקה של תכנון אסטרטגי על פי שיקולים ואיזונים הרואים בראייה נרחבת את ההשפעה של שימוש זה על הסביבה הקרובה והרחבה בעיר. על כן יש להביא לבדיקה זו בעת שלב אישור תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הוועדה המקומית. הנחיה זו חלה על כלל התכניות בעיר, בייחוד כשמדובר בהיקף משמעותי שיכול ליצור חוסר איזון ושינויים בהיבטים תכנוניים, תנועתיים, סביבתיים, פרוגרמטיים, ואחרים. לא ניתן לפטור תכנית זו מחובה זו.
לאור קבלת התנגדות זו. המחוזית בסעיף 6.1 - הכנת תיק תיעוד כתנאי לתוכנית עיצוב, מקבלים את המענה.

ח.

(4) יש להוסיף הערה כדלקמן: שטחי השירות בתת הקרקע בתא שטח 1 ישמשו את כלל השימושים בתא השטח-**לדחות את ההתנגדות**.
החלטת הועדה המחוזית: טענה זו סותרת את הטענה בסעיף 5 ח (2) (לעיל).

(5) יש לתקן את הערה 10 לטבלת זכויות הבניה כדלקמן: יותרו תוספות מינוריות לצורך תפקודו של המבנה ללא פגיעה בערכיו, ולמחוק את " כגון מדרגות חירום-".
לדחות את ההתנגדות.
החלטת הועדה המחוזית: הוראות התוכנית כפי שהן, מגדירות את הכוונה ב"תוספות מינוריות", הוועדה סבורה כי יש להשאיר את ההוראות כלשונן על מנת להבהיר את הכוונה ואת תחולת ההגדרה "תוספות מינוריות". הוועדה אינה סבורה כי יש לאפשר את" פתיחת "ההגדרה כמבוקש, ביחוד כאשר מדובר במבנה לשימור.

תגובת מהנדס העיר: תוספות מינוריות נדרשות לשם המשך תפקודו ושיקומו של המבנה ללא פגיעה בערכיו, והן יבחנו בהתאם לתפקודו המוצע בעת הכנת תוכנית עיצוב או הוצאת היתר כחלק משימורו, לאחר הכנת תיק תיעוד. אותן התאמות יכולות לבוא לידי ביטוי בנושאים שונים, ומאחר והמבנה הקיים כולל שני גרמי מדרגות - מדובר פירוט יתרשל התוכנית ודוגמא כללית שאינה מעוגנות בדרישה תכנונית ודאית לבניין זו.

8) לשטח הציבורי יוצמדו חניות ושטחי שירות בתת הקרקע בהיקף של כ-15% מהשטח הציבורי לשירות וחדרים טכניים-**לדחות את ההתנגדות**.

החלטת הועדה המחוזית: התוכנית קובעת כי החניות לשימוש זה תהיינה לפי תקן החנייה התקף. הוועדה סבורה כי אין מקום לקבוע הוראה קניינית ביחס לשימוש זה.

תגובת מהנדס העיר: אין מדובר על הוראה קניינית אלא על הוראה תכנונית מתחייבת לצורך תפקוד השטחים הציבוריים המבונים. כמו כל שימוש אחר גם השימוש הציבורי נדרש לשטחי שירות בתת הקרקע לצורך תפקוד ותפעול יעיל.

ט. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: במסגרת תוכנית העיצוב ייקבע אופן יישום כל הוראות הבינוי לשטחי הציבור הבנויים בתוכנית בהתאם להנחיות הגנריות התקפות לעת מתן היתר הבניה-**לדחות את ההתנגדות**.

החלטת הועדה המחוזית: התוכנית קובעת בסעיף 6.1 כי תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית, עוד קובעת התוכנית ביחס לתכולת תוכנית העיצוב, כי זו תתייחס לפריסת שטחי הציבור הבנויים והנחיות ביחס לנושאים הטכניים כגון: תשתיות, מתקנים הנדסאיים וכיוצב. יהיות ותוכנית העיצוב האדריכלי תובא לאישור הוועדה המקומית, אין מקום לקבוע חובת עמידה בהנחיות כאלו ואחרות ביחוד כאשר אלו אינן עומדות בפני הוועדה.

תגובת מהנדס העיר: ההוראות הגנריות כוללות מספר היבטים תכנוניים קריטיים לצורך בינוי ראוי של שטחי ציבור מבונים איכותיים ולפיכך מבוקש לערור על החלטת הועדה המחוזית למועצה הארצית בבקשה לכלול בתקנון הוראות אשר יבטיחו את איכות ויעילות השטחים הציבוריים המבונים.

יא. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: תוכנית הפיתוח תכלול את כל שטח זיקת ההנאה-**לדחות את ההתנגדות**.

החלטת הועדה המחוזית: הוראות התוכנית כבר כוללות הוראה בסעיף 6.1 (1) (י) לפיה, תוכנית העיצוב תכלול את השטחים הפנויים מבינוי סביב המבנה לשימור, ובסעיף 6.1 (1) (ב) נאמר כי תוכנית העיצוב תכלול בין השאר: פיתוח שטח זיקת ההנאה ברצף עם המגרשים והרחובות הגובלים.

יב. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: תוכנית העיצוב תותנה באישור מחלקת שימור-**לדחות את ההתנגדות**.

החלטת הועדה המחוזית: הוראות התוכנית קובעות כי התוכנית תובא לאישור הוועדה המקומית, הוועדה דבקה בהחלטותיה כי אין להפנות ולהתנות את קידום התוכנית בגורמים עירוניים כאלו ואחרים. הוועדה המקומית רשאית להיוועץ בכל אחד מאגפי העירייה לצורך קבלת החלטתה.

יג. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.2 כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה מכל סוג בתא שטח 1 ובתא שטח 2:

1) הבטחת שימור מבנה הקיבוץ הארצי.

2) אישור תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור.

לדחות את ההתנגדות.

החלטת הועדה המחוזית: התוכנית כבר קובעת בסעיף 6.2 (3) כי תנאי למתן היתר בניה במתחם 1 יהיה הבטחת שימור בניין הקיבוץ הארצי.

יד. לטענה כי יש להסיר את סעיפים 6.2.1 ו-6.2.2-**לקבל את ההתנגדות בחלקה**.

החלטת הועדה המחוזית: סעיף 6.2 (1) יוסר מהוראות התוכנית היות והאמור בו מהווה חזרה על האמור בסעיף 6.1 (1) היות ונדרש הגשת תיק תיעוד מלא ביחס למבנה לשימור בתא שטח 2, ויש לעגן את הגשת תיק התיעוד כתנאי להגשת תוכנית העיצוב.

טו. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 1 יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים-**לדחות את ההתנגדות**.

החלטת הועדה המחוזית: השטחים הציבוריים מהווים חלק אינטגרלי מהמבנה בתא שטח 1.

תגובת מהנדס העיר: אם נקבעים שטחי ציבור בתכנית, על התכנית להבטיח את הקמתם, אחרת עלול להיווצר מצב כי אלו לא יוקמו בפועל.

טז. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2 הינו

הבטחת הקצאת 360 מקומות חניה לחניון ציבורי. מקומות החנייה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר יירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשווים הכלכלי בעת אישור תוכנית העיצוב-**לדחות את ההתנגדות.**

החלטת הועדה המחוזית: ראו מענה בסעיף 5 ג (לעיל).
אין מעניינה של תוכנית לבצע המרות כלכליות, שטחי הבניה והשימושים נקבעים בהתאם לשיקולים תכנוניים. טענה זו ראוי היה ולא נטענה על ידי מהנדס העיר.
תגובת מהנדס העיר: מקומות חניה ושטחי ציבור הינם צרכים הנבחנים בהיבטים תכנוניים. אי עמידה בהסכמים שהושתתו על סמך בחינה תכנונית, מהווים חוסר איזון ופגיעה בציבור. ההסכמה במקרה דנן היוותה בסיס התכנון הואיל ומטרתה לשמור על איזון בין פיתוח לבין טובה ציבורית. שמירה על האינטרס הציבורי בנושאים שבנידון הינם החלטות תכנוניות. ללא חלופה מפצה לצורך איזון הפיתוח מול טובת הציבור, מהווה פגיעה באינטרס הציבורי, באמצעות תכנית המטיבה עם היזם בלבד.

יז. לטענה כי יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 כדלקמן: הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התוכנית, החניות והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה-לדחות את ההתנגדות.
החלטת הועדה המחוזית: ראו מענה בסעיף 5(טו) לעניין הבטחת הקמה של השטחים הציבוריים. לעניין רישום השטחים הציבוריים, התוכנית כבר קובעת בסעיף 6.11 כי קומות מבונות ככל שלא יוחכרו, יופקעו ויירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
תגובת מהנדס העיר: אם נקבעים שטחי ציבור בתכנית, על התכנית להבטיח את הקמתם, אחרת עלול להיווצר מצב כי אלו לא יוקמו בפועל. לעניין רישום הקומות המבונות יש להבטיח כי השטח יירשם על שם העירייה עם האכלו ועוד בטרם נרשם הבית המשותף.
יח. הבטחת השטחים הציבוריים בבעלות העירייה-**לדחות את ההתנגדות.**
החלטת הועדה המחוזית: הנושא מוסדר בהוראות התוכנית בסעיף 6.11, כאמור בסעיף 5(יז) לעיל.
תגובת מהנדס העיר: במידה ונקבעים שטחי ציבור בתכנית, על התכנית להבטיח את הקמתם, אחרת עלול להיווצר מצב כי אלו לא יוקמו בפועל.

כ. לטענה כי יש למחוק את הוראות סעיף 6.11 ולרשום כדלקמן: השטחים הציבוריים הבנויים וכן השטחים הנלווים לשטחים הציבוריים, יוחכרו לעירייה לתקופה של 98 שנים ועוד 98 שנים שתתחדש מאליה אוטומטית ולצמיחות וללא כל תמורה או תשלום מצד העירייה. עד לרישום החכירה העירייה תהיה זכאית לתפוס חזקה ולנהוג מנהג בעלים בשטחים אלו-**לדחות את ההתנגדות.**

החלטת הועדה המחוזית: הנוסח הקבוע בסעיף 6.11 להוראות הינו הנוסח הקבוע בהתאם להנחיית המשנה ליועמ"ש לממשלה. נוסח זה מאפשר את רישום השטחים הציבוריים לטובת הרשות המקומית, אולם מסדיר זאת במידה וקיימת קרקע מדינה.

כא. לטענה כי יש להוסיף לפרק 6 סעיף תנאים לאכלוס:
(1) רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התוכנית לרבות השטחים המוצמדים.
(2) רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התוכנית בבעלות העירייה.
(3) רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
(4) שימור בפועל של מבנה הקיבוץ הארצי והפיתוח הסובב וקבלת אשור מחלקת שימור לרמת גמר.

-לדחות את ההתנגדות.

החלטת הועדה המחוזית: הוועדה אינה רואה לנכון לקבוע תנאים לאכלוס. ביחס למגרש הנדון צפוי הליך לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ובקשה להיתר בנייה, בהם תוכל הוועדה המקומית לוודא את יישום התוכנית.

תגובת מהנדס העיר: לא ברור כיצד ניתן לקבוע תנאים בהיתר אם אלו לא קבועים בתכנית, תנאי לאכלוס נדרש לצורך הבטחה כי התועלות הציבוריות שכוללת התכנית ייעשו בפועל וזאת ניתן לוודא רק אם קיים הליך ביקורת אחרי הבניה ולפני אכלוס המבנים.

כב.

(3) יש לעדכן את נספחי התוכנית, בדגש על פיתוח שיכלול פיתוח צמחייה אינטנסיבי ככל הניתן, עם טיפול בגבול תאי השטח, כמו גם הסרת סימון למסעה של רכבי שירות בתחום התוכנית-**לדחות את ההתנגדות.**

החלטת הועדה המחוזית: נספח פיתוח סביבתי הינו נספח מנחה, אשר בא להציג היתכנות ותכנון עקרוני. כאמור בסעיף 6.1 להוראות התוכנית, לתוכנית תוגש כתנאי למתן היתר בניה, תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי לאישור הוועדה המקומית. תוכנית העיצוב תתייחס, בין השאר, לנושא פיתוח הסביבה. מיקום רחבת כיבוי האש כפי שמופיע בנספח הבינוי אינו מחייב וזה יקבע לעת בחינת הבקשה להיתר הבניה.

כג. לטענה כי יש למסור כתב שיפוי לוועדה המקומית על שימור המבנה ההיסטורי-**לדחות את ההתנגדות. החלטת הועדה המחוזית:** לעת שמיעת ההתנגדויות, נמסר לוועדה כי הושגו הסכמות בין רמ"י לבין מתנגדת מס' 4 בנוסף מתנגדת מס' 4 לא הביעה התנגדות עקרונית לתוכנית. לאור זאת, הוועדה לא השתכנעה כי קיים צורך בהגשת כתב שיפוי.

תגובת מהנדס העיר: הוועדה המקומית היא זו החשופה לתביעה בכל הנוגע לפגיעה, וגם אם הוועדה המחוזית סבורה שקיימות הסכמות בין החוכרים לבעלים או הסכמות אחרות, זו אינה מהווה הגנה על הוועדה המקומית מפני תביעה, ככל שתוגש. הסכמים כאלו ואחרים אינם מהווים מניעה למסירת כתב שיפוי. למוסד תכנון ישנה סמכות לדרוש כתב שיפוי במקרים המתאימים לכך ולעמדת הוועדה המקומית אשר היא זו שחשופה לתביעה ככל שתוגש, נסיבות התכנית בהן רשות ממשלתית מגישה תכנית בתחומה של ועדה מקומית והיא אינה בעלת הזכויות היחידה בתחום התכנית, מצדיקות דרישת כתב שיפוי.

כד. לטענה כי יש לקבוע כי הבטחת השימור בפועל יהווה תנאי למתן תוקף של התוכנית-**לדחות את ההתנגדות.**

החלטת הועדה המחוזית: הוועדה רואה לנכון להביא למימוש התוכנית, ולכן זו אינה סבורה כי יש לקבוע התניות אשר יכולות להביא לסיכול התוכנית בשלב זה.

תגובת מהנדס העיר: התכנית כוללת הכרזה על שימור, אך אינה דורשת את שימורו בפועל גם שנים לאחר מימוש כל זכויותיה. ללא קביעת הבטחת השימור, מהות התכנית לא תובא למימוש, לפיכך ביטול הוראה זו סותרת את אחת ממהויות התכנית.