

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0025-25 מיום 07/01/2026

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה- 07/01/2026 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

קישור לזום צפייה בלבד

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/82942491735>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/82942491735>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 25-0024 מיום 24/12/2025			
10:00	גאולה 24 - הגדרת מגרש דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה		1	.1
	רה פרצלציה 32, 31, 29-27/6135 שכונת התקווה דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	507-0924282	4	.2
	פניקס דבורה הנביאה דיון בבקשה להארכת תוקף מימוש יחידות לדיור בהישג יד (דב"י) בתכנית מאושרת	507-0320929	36	.3
10:30	בית מגור (חדש) דיון בעיצוב ארכיטקטוני		50	.4
	לוחמי גליפולי 50-52 דיון בהפקדה	507-1463983	75	.5
	הרברט סמואל 50-54 דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	507-0327239	86	.6

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 25-0024
ד' טבת תשפ"ו 24/12/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:30
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, דייבי דישטניק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0023 מיום 10/12/2025
1.	1		רחוב עין גנים מס' 8 - תיק 2021-02093 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866
2.	13		רחוב אחד העם מס' 6, עין גנים 9, יהודה חסיד 15 - תיק 2021-02098 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866
3.	26		רחוב ראשונים מס' 7 - תיק 2021-02550 תביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3866
4.	37	507-1397736	ניוד זכויות מביאליק 19 להשופטים 32 דיון בהפקדה
5.	43		יפת 246 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	53	507-1028141	קאנטרי ל דיון בהפקדה
7.	62		קהילת ריגה 2 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	72		לה גוארדיה 35-45 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	86	507-1028398	הר ציון 111,113 דיון בהתנדויות
10.	108	507-0859850	חבר הלאומים דיון בהתנגדויות
11.	143	507-1350875	תיקון הוראות לבניה נמוכה ברובע 4 דיון בהתנגדויות
12.	151	507-0327239	הרברט סמואל 54-50 דיון בהתנגדויות (2)
13.	193	507-0601443	לה גוארדיה 35-45 תיקון בסיווג התכנית
14.	269	507-0654517	עזריאלי טאון שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
15.	273	507-0337626	מתחם שניצלר שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
16.	280	507-0636886	מרחב לוינסקי שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
17.	290	507-0776815	התחדשות רחוב ברזיל שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
18.	297	507-0780924	הרכבת סולומון שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
19.	301	507-0868877	משולש אליפלט-פראנצווי שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
20.	306	507-0858894	דניאל מוריץ 14-28 שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
21.	314	507-0919753	התחדשות קבוץ גלויות 87,89,91,93 שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
22.	318	507-1058007	נחל שורק שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
23.	322	507-1056480	ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57 שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
24.	325	507-1376136	מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212 שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
25.	330	507-1026871	יהודה הלוי 43-41 שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
26.	335	507-1099167	רובינשטיין היר שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'
27.	346	507-1137553	הר ציון 71-59 (אי זוגיים) שינוי ועדכון סיווג התכנית כ- 'תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'

התוכן	מס' החלטה 07/01/2026 1 - - '25-0025
- גאולה 24 - הגדרת מגרש דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה	

מטרת הבקשה :

הגדרת מגרש חדש לאחר ביטול חלק מההפקעה וביצוע יתרת ההפקעה.

מיקום: גאולה 24/ הכובשים 12



גושים וחלקות:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח הפקעה במ"ר	ייעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6914	51	פרטית	538	74	דרך	תפוס על ידי המבנה לשימור וגדר המבנה

שטח הקרקע :

538 מ"ר

שטח הקרקע המופקע:

74 מ"ר

בעלות:

פרטיים

מצב השטח בפועל :

התוכן	מס' החלטה
- גאולה 24 - הגדרת מגרש דיון בהגדרת מגרש חדש לאחר הפקעה	07/01/2026 1 - 0025-25

תפוס על ידי מבנה לשימור וגדר המבנה.

מצב תכנוני קיים:

בית מוסטובוי, תוכנן בשנת 1934 כבית מגורים על ידי אדריכל פנחס (פיליפ) היט. הבניין עוצב תחת השפעת עקרונות האדריכלות הבינלאומית והוגדר כמבנה לשימור במסגרת תוכנית מפורטת תא/2510/במ3 – "שיקום מתחם כרם התימנים".

המגרש הכלול בתחום תכנית 2510 המאושרת, מסומן בייעוד של מגורים ב' עם חזית מסחרית לשתי החזיתות (לרחוב הכובשים ולרחוב גאולה) וכן מסומן כמבנה לשימור ב', אשר על-פי הוראת סעיף 13.2 לתכנית לא תותר הריסתו.

על המגרש חלה הפקעה של 74 מ"ר לצורך הרחבת דרך (רחוב הכובשים) מכח הוראת תכנית 2510, המסמנת את חזית המגרש, כולל חזית המבנה לשימור, כשטח להפקעה.

מצב סטטוטורי:

בהתאם להוראת סעיף 13.ג בתכנית 2510, בבניין לשימור הנמצא בתחום ההפקעה להרחבת דרך על-פי תכנית זו הועדה המקומית רשאית לאשר חריגה של הבניין לתחום הדרך בקומות שמעל קומת הקרקע.

חזית דעת שימור:

ממליצים על צמצום ההפקעה לטובת דרך המסומנת על-פי תכנית 2510, כך שגבול ההפקעה יקבע לפי קו הבינוי הקיים של חזית המבנה לשימור (כולל הבליטות הקיימות בחזית), על-מנת לשמור על שלמות המבנה הקיים לשימור ועל האלמנטים המקוריים של המבנה בחזית המהווים חלק מערכיו השימוריים.

כמו כן, מאחר וחזית המבנה לרחוב הכובשים מסומנת כחזית מסחרית ומתוכננים בה שימושיים מסחריים בקומת הקרקע הפונה לחזית זו, הבחירה בקו הבינוי של חזית המבנה לשימור כגבול ההפקעה - תוך המלצה על הריסת גדר המבנה בחזית – מאפשרת לייצר איזון בין שמירה על שלמות המבנה לבין הצורך בהרחבת המדרכה והנגשת המסחר שבקומת הקרקע עבור הציבור.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י היחידה ליישום השימור)

מומלץ לבטל חלק משטח ההפקעה בכפוף להנחיות הבאות:

1. ביטול חלק משטח ההפקעה עד גבול קו הבינוי הקיים של חזית המבנה לשימור לרחוב הכובשים (41 מ"ר), בהתאם לסעיף 13.ג בתכנית 2510, על-מנת לשמור על המבנה לשימור ועל האלמנטים המקוריים של המבנה בחזית.
2. השטח הנותר (33 מ"ר) יופקע לטובת הרחבת המדרכה, כולל הגדר בחזית אשר יומלץ על הריסתה בתחום השטח המופקע ברחוב הכובשים בלבד. זאת, במטרה לשמור על רצף הבינוי הקיים ועל מדרכה פנויה מכל בניה מעל ומתחת למפלס הקרקע, לרבות מעליות, מדרגות, מרפסות בקומת הקרקע, הסדרת חניה פרטית, גדרות וכל אמצעי תיחום אחר, ככל שקיימים, במטרה לאפשר מעבר הולכי רגל רציף.
3. רוחב המדרכה שיוותר לאחר ביטול חלק משטח ההפקעה כאמור הינו כ-4 מטרים.
4. גבולות המגרש יוגדרו על-פי החלטת הועדה המקומית, לאחר ביטול ההפקעה בחלקה. שטח המגרש לאחר ביטול חלק משטח ההפקעה (41 מ"ר) יהיה 505 מ"ר.
5. תנאי לביטול חלק מההפקעה כאמור הינו הגשת בקשה להיתר בניה תוך שלוש שנים ממועד ההחלטה והוצאת היתר בניה לבקשה זו. רישום התצ"ר יאושר רק לאחר הוצאת היתר הבניה.

מס' החלטה	התוכן
07/01/2026	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה
2 - 0025-ב' - 2	דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות

מטרת הדיון: דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות

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

מיקום: שכונת התקווה.

מצפון – רח' הרן

ממערב – רח' נדב

ממזרח – רח' בועז

מדרום – דרך לח"י



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135		חלק	27,28,29,31,32	

שטח התכנית: 12.4 דונם

מתכנן: אדרי' רותי שפירא , אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

שמאית: דליה אביב

מנהלי תכנית: חברת חושן, ברכת קלימשטיין לוי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

בעלויות: פרטיים, מדינת ישראל, רשות הפיתוח, עיריית תל אביב, חלמיש

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	07/01/2026 2 - 0025-25ב'

מצב השטח בפועל: שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - 'שיקום שכונת התקווה', תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור – על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'. התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים. היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

מדיניות קיימת: בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות: תא/2215, תא/2215/1א, ג3, ג3א, 1ע, תא/5000, תמ"א 23/א 4

תכנית 2215 'שיקום שכונת התקווה' - הופקדה בשנת 1982 ואושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשטחי ציבור פתוחים ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור, מגרשים מיוחדים ודרכים. באזורי המגורים התכנית מגדירה "מגרשים ראשיים" (בלוקים המתוחמים בדרכים). בכל מגרש ראשי ניתן להסדיר "מגרשים משניים" לשם הגשת בקשה להיתר בניה. רוחב הרחובות הראשיים הוגדר בתכנית, אך רוחב הרחובות המשניים הוגדר בדרך כלל בטווח 4-8 מ'. התכנית הגדירה גודל מגרש מינימלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 10 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 72 מ"ר. הועדה רשאית לאשר מגרשים ויחידות דיור קטנים יותר בתנאים מסוימים לשיקול דעתה.

התכנית קבעה תמריצים לבנייה – בתחום "מגרשים ראשיים", 25% מהבניינים שייבנו ראשוניים ב"מגרשים משניים" (להלן מגורים ב' מועדפים) תותר תוספת של 40% זכויות בניה והגדלת תכסית ל-60%, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו50% תכסית בתחום ה"מגרשים המשניים". כמו כן, קבעה כי מספר הקומות לא יעלה על 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

תכנית 2215 א 1 'הגדלת צפיפות שכונת התקווה' - אושרה בשנת 1998.

מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והסדרת זכויות הבניה למגורים ע"פ התכנית המאושרת (להלן תכנית 2215). התכנית מאפשרת בכל מגרש הקמתן של שתי יח"ד בשטח שלא יקטן מ-90 מ"ר כולל (עד 2 יח"ד בגודל 70 מ"ר כ"א, על פי שיקול דעת הועדה) והקטנת קווי בניין צידיים. כמו כן, קבעה התכנית שטחי שירות למרתפים (על-פי תכנית "ע"), למרחבים מוגנים (על-פי חוק ההתגוננות האזרחית) ולבליטות וגזוזטרות (על-פי תקנות התכנון והבניה).

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	07/01/2026 2 - 0025-25ב'

תכנית ג' - 3 - בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2014 ומאמצת את עקרונות תכנית ג-1. התכנית מגדילה את שטח היציאה לגג ל-40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה וקובעת תנאים והוראות להקמתן.

תכנית ג' - 3 א' - בניה על גגות בשכונת התקווה

אושרה בשנת 2017 ונועדה לתת מענה למגרשים בעלי מגבלות גיאומטריות, שלא ניתן להקים בהם חדרי יציאה לגג על-פי תכנית ג-3.

תכנית ע'1 - מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת הקמת מרתפים למבנים.

תא/5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עד לגובה 4 קומות, ברח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי עד 3. התכנית אף קובעת כי תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי, אך לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף.

תמ"א 23 / א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור 'הקו הסגול' של הרק"ל, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין תל אביב עם מרכז העיר תל אביב יפו.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית הינה תכנית במתווה רה-פרצלציה המיועדת להסדרת הבעלויות בחלקות המושע, תוך הקצאת תאי שטח לבעלים השונים והסדרת הדרכים. התכנית היא תכנית איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים ומכח תכנית המתאר העירונית תא/5000.

מטרות התכנון:

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, ובכללם הרשומים בטאבו וללא חזקה בפועל על קרקע בתחום התכנית. כל זאת תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- קביעת רוחב זכויות הדרכים בגבולות התכנית בהתאם להגדרת תאי השטח לבנייה ובמגבלות תכנית 2215, הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

שטח במ"ר	יעוד קרקע
2,019 מ"ר	דרך מאושרת + מוצעת
130 מ"ר	שצ"פ

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	07/01/2026 25-0025 - 2

מגורים ב'	10,166 מ"ר
סה"כ	12,383 מ"ר

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: 3 קומות + חדר יציאה לגג. במגרשים מיוחדים עד 5 קומות.
- גובה קומה: לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר.
- תכסית: עד 70% לפי טבלאות איזון.
- מרפסות: תותר הבלטת מרפסת מקו בניין קדמי 0 בהתאם להוראות חוק התכנון והבנייה.
- שימושים: ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה.

זכויות בניה:

קביעת זכויות בניה בהתאם לשטח זכויות הבניה כפי שמופיע בטבלאות ההקצאה והאיזון אשר הוגדרו על פי עקרונות השומה ובהתאם למצב הקיים, ככל הניתן.

נתוני צפיפות וגודל יח"ד:

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשים ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים-הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים: עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה.	אחוזים מ"ר	סה"כ זכויות בניה
47 מ"ר כולל ממ"ד	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	שטח יח"ד מינימלי	
דרך לח"י: 5 ק' + חדר יציאה לגג רחוב בועז: 4 ק' + חדר יציאה לגג שאר הרחובות: 3 ק' + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג	גובה	
עד 70%	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	תכסית	
קדמי – 0 מ' צדדי – 2 מ' או 0 מ'	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות	קווי בניין	

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	07/01/2026 2 - - 0025-25

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
	לשינוי המרחק)	אחורי – 5 מ' בנייה ברצף (קו בניין 0 או איחוד מגרשים עד 3 מגרשים)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 07.11.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה. מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו :

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	מפגש תושבים 1	כלל תושבי המתחם	הסבר אודות מתווה התכנון, תהליך השיתוף ומשמעות פרסום סעיף 77 ו-78. מיפוי ואיתור בעלים לשם סקר בעלויות והקטנת אי הודאות.	13.01.19 בשעה 19:00 בבית דני
	בית פתוח	כלל תושבי המתחם	המשך הסבר ומיפוי פרטניים.	23.01.19 בין השעות 18:00-21:00 בבית דני
	מפגש תושבים 2	תושבי החלקות שלא אותרו עד שלב זה	הסברה, מיפוי ואיתור בעלים.	08.09.19 בשעה 19:00 בבית דני
טיטת תכנית	בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות	כלל תושבי המתחם	הצגה ראשונית של המיפוי וההסדרה לקבלת הערות התושבים.	בהתאם להתקדמות התכנון
תכנית לפני הפקדה	מפגש תושבים ו/או בית פתוח ו/או מפגשים בקבוצות קטנות ברישום מראש	כלל תושבי המתחם	הצגת התכנית לתושבים לפני הפקדה	בהתאם להתקדמות התכנון

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0924282	שם התכנית תא/מק/4968	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	עורך התכנית אורי רוזני שפירא, אורנה שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
זיהוי הרשות (הוועדה)			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח ותכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להקדי את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שחיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
התוכנית רחב פרצלציה בשטח של כ- 432 א.ב. המציעה איחוד וחלוקה לטורח חקלאות ומגורים בקרבת הרשת לנרשים בחלק מן חקלאות במישור השטח החקלאי	א-62 (א) חוק החריג התשי"ח	שטח ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/מק/5033) (סעיף תיקוף 2018:12-42)

שימוש בתוכנית המפורטת	שימושי הסעיף הריג' בסעיף 10 מתוכנית המתאר - לפי סעיף א-62 (א)
סעיף קטן (א) 62 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקוטרו, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחוז הסעיף
סעיף קטן (א) 1	איחוד וחלוקה של שטחים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יושד
סעיף קטן (א) 2	הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית וכן הארכת דרך בתוואי מאושר למורך גישה למגרש סטוך או למורך גישה לדרך סמוכה שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית מחוזית.
סעיף קטן (א) 3	שינוי חריגות בדבר בינוי או ייעוב אדריכליים
סעיף קטן (א) 4	הגדלת מספר יחיד ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות

לתכנית 5000 הקובעת מיינומם 12 יחיד לדונם	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין תפקיט קריקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)
--	--	------------------

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בסופסוף.			
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	שם וטעם משפחה
22-12-2020		02531475	אחוד כרמלי, אדרי
תאריך	חתימה	מספר ת.ז.	שם וטעם משפחה
21.12.2020		2438176-9	חראלה אברהם ארון, עדיד

ת.סימון | 0017

העמקים
 נבי אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	07/01/2026 2 - 0025-25

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקווה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכוניים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 22/12/2020
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 21/12/2020

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

אורלי אראל : אנחנו מגיעים עם 3 תוכניות נוספות לפרצלציה כמוש התחייבנו.
דורון ספיר : קראתם את החומר האם אפשר לקבל החלטה? אני מציע לאשר את כל 3 הפרצלציות.
פה אחד מוסכם

בישיבתה מספר 0025-20ב' מיום 30/12/2020 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה עריכת נספח מימוש מנחה המציג מימוש היתרים בהם ניתן תמריץ תוספת 40% זכויות בניה מתוקף תכנית 2215 בעת הפקדת תכנית זו.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכוניים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית.
3. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר,

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

דיווח אודות סמכות הוועדה :

תכנית תא/מק/4968 הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ולפי טופס סמכות שתואם מול החוק בלבד.
עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות ומפגשי שיתוף ציבור, נגרמו שינויים בתכנית – הוספת יעוד קרקע במצב מוצע (שצ"פ) והוחלט כי תכנית זו כמו כל תכניות הרה-פרצלציה בשכ' התקווה יקודמו מכח תכנית המתאר, ולפיכך מובא לפני הוועדה טופס הסמכות המעודכן גם לפי תכנית המתאר.
בענייננו, מגרש אחד יהיה מיועד לשצ"פ לא ע"י הקצאה שכן התכנית הנה תכנית רה-פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני.

כמו כן, השפעה סביבתית
התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה
תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0924282	שם התכנית תא/מק/4968	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	עורך התכנית אדרי' רותי שפירא, אורנת שפירא אדריכלות ותכנון עירוני
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית	
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור פירוט של הנוכחות המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות (עדה מקומית)	מחוק הסעיף בחוק
תכנון אזורי תמורה המיועד להקמת מגורים בעיירה קיימת המיועדת למגורים בעיירה (התאמת התוכנית לטעמי התכנון והכלכלה והתאמת שטח התכנון לטעמי התכנון והכלכלה) לחלוקת תכנית 215/א/תכנון בשטח של כ-12 דונם	62 א (ג) חוק התו התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית לתוכנית מתאר כוללת והתאמת התוכנית לתכנון (התק"מ 2016, ס' 27)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000-5000 כמפורט להלן		
הסעיף הרלוונטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הנראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	905 - התקווה, בית יעקב אזור בנייה עד 4 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני)	לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתכניות בתוקף. " אפשרות לבנייה עד לגובה של 5 קומות בכפוף לזכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 3.2.3)
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) תגדרת שימושים המותרים בתואם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים; סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: מגורים בבניה עירונית נמוכה (סעיף 1.6)	שימושים - מגורים. מקבץ ראשי מגורים (סעיף 3.2.3 (א))

קובעת שצ"פ. צפיפות במגרשים ריקים לא תפחת מ- 12 יחיד.			
+	מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1 (סעיף 3.2.3 (א)4)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)
+	רח"ק 1-3 (סעיף 3.2.3 (ב)) על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ-12 יחיד לדונם נטו (סעיף 3.2.3 (ג))	למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.2.3	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח תבנית המרבי.
+	בהתאם לתכנית ע-1 (סעיף 3.1.5 (א))	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	תותר בניה עד 4 קומות יתותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב 5.4 אדריכלי (סעיף אזור תכנון 905)	מספר קומות מירבי לפי סעיף 4.2.2 ונספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	קביעת גובה הבנייה ומספר הקומות (סעיף 4.2.2)
+	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות (ועצים) (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
	סעיף 4.1.1 (א-ג)	למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או תמורת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	סעיף 3.6.11 : שטח פתוח מקומי	בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתכניות מאושרות.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת החגורת 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי 3.6.11
	תקן וניה בהתאם לתקן התקף בעת חוצאת היתר בניה.	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חניית (3.8.7) דרך ערקית רב עירונית (3.8.2) (ג)
+	הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 תכנית בעלת חשפוע סביבתית (4.4.1 (ב) (ג)) חוות דעת סביבתית (4.4.2 (א)) הנחיות מרחביות (4.4.4) הסמכות לסטות מהוראות (4.4.6)
	תכנית בעלת חשפוע סביבתית (4.4.1 (ב) התכנית חקובעת בינוי הגובל בדרך ערקית רב עירונית, (ג) שימושים רגישים - מגורים) חוות דעת סביבתית (4.4.2 (א))		
+	סעיף 4.6.4 (א) (4) ניקוו	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 מק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) כריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בסעיף חוק: בסטגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	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.
	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.
מהות הסעיף	סעיף
איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א1)
+ יתאפשר איחוד תאי שטח	סעיף קטן (א5)
+ הוראות להריסת מבנים	סעיף קטן (א19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנכים חנוכה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025339735		4.8.2021
הועד המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוון, עו"ד	242976-9		4.8.2021

תקן 2017 |

העתיקים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21ב' מיום 25/08/2021 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : אנחנו מדווחים לוועדה על מקור סמכות שמכוחה קודמו תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה. עקב השלמת מידע במסגרת קידום סקר בעלויות קבענו יעוד קרקע במצב מוצע שצ"פ בתוכניות. בשל כך אנחנו מעדכנים את הועדה שטופס הסמכות מכוחה קודמה ואושרה להפקדה התוכנית מכח תוכנית המתאר. התכנון המוצע שאושר להפקדה תואם את הסמכות לפי תכנית המתאר.

בישיבתה מספר 0019-21ב' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מקבלת את הדיווח על עדכון טופס סמכות הועדה המקומית.

משתתפים : ליאור שפירא, דורון ספיר, אלחנן זבולון, שלמה מסלאוי, רועי אלקבץ, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה	07/01/2026
דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	2 - 0025-25

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9927 בעמוד 569 בתאריך 17/10/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

21/10/2021	The Marker
22/10/2021	ישראל היום
22/11/2021	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 11 התנגדויות לתוכנית :

מס'	המתנגד	כתובת
1	יהודית רובנשטיין	הדר דפנה 55, סביון
2	יורשי משה קוטסי : דנה בן נון, עזרא קוטסי, סימה קוטסי	ע"י עו"ד משה שלום שד' שאול המלך 8, ת"א
3	משה אור	ע"י עו"ד גל רוסבי מור, דרך בגין 132, ת"א
4	שגיב רם	
5	רם עודד	
6	יפתח יפת נגר	בועז 26 ד שכ התקווה תל אביב
7	שלומית שלי רביב ליטל נגר	עו"ד שלי רביב, מגדל בסר 3 בני ברק
8	דניאל שסטצקי ליליאנה שסטצקי רוגובסקי	בועז 25 4 דירה 4 שכ' התקווה תל אביב
9	אבנר פוראטיאן	רח צאלון 14/55 אור יהודה
10	יצחק ושרה סעדיה	נדב 30 שכ התקווה תל אביב
11	מה"ע תל אביב-יפו	פילון 5 תל אביב

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-27/6135 שכונת התקווה	07/01/2026
דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	2 - - '0025-07

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק+המלצה
1	יהודית רובנשטיין תא שטח מס' 248 (תכנית מופקדת) כתובת בועז 5 חלקה 32	(1) הנכס נמצא בפועל בתא שטח מס' 250 ולא תא שטח 248. (2) רצ"ב הערת אזהרה שנרשמה בפנקס הזכויות לטובתי, יהודית רובנשטיין, יש לרשום אותי כבעלים בתא שטח 250 (לח"י 59א)	לקבל חלקית : (1) זכויותיו של נחום בלס הרשום בנסח הטאבו (ממנו נרכשו הזכויות) יועברו מתא שטח 248 ל-250. (2) המתנגדת תקבל את זכויותיה ע"פ הטאבו בתא שטח 250. (3) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. (4) תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. (5) במידת הצורך יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי כפי שמוגדר בתכנית 2215 (100 מ"ר או 60 מ"ר באישור הוועדה).
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם			
2	יורשי משה קוטסי : דנה בן נון, עזרא קוטסי, סימה קוטסי תא שטח מס' 248 (תכנית מופקדת) כתובת לח"י 59 ו-59א חלקה 32	(1) הנכס נמצא בפועל בתא שטח 250 ולא בתא שטח 248. (2) הכניסה לבניין הינה באמצעות דרך גישה שבין הבניינים בועז 3 ובועז 5. יש להותיר שביל גישה למבנה בדרך של רישום זיקת הנאה בין תאי שטח 249 ו-248 (3) מאחורי הבניין קיימת חצר/קרקע אשר שמשה את דיירי הבניין וכי במכירת הנכס לאבי התחייב המוכר מר נחום בלס כי הזכויות יהיו גם בחצר הצמודה לבניין באופן יחסי. (4) עפ"י התכנית הקרקע אינה משויכת לאף אחד ולא מוספרה כתא שטח נפרד. יש להגדיל את תא שטח 250 באופן שיכלול את הקרקע הצמודה אליו בהתאם לקווי תאי שטח 248.	(1) המתנגד יקבל את זכויותיו ע"פ הטאבו בתא שטח 250. (2) תא שטח 248 הינו מגרש עם היתר ללא זיקת הנאה לטובת גישה לנכס שבתא שטח 250. לא ניתן לרשום כזיקת הנאה. (3) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. (4) תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. (5) במידת הצורך יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי כפי שמוגדר בתכנית 2215 (100 מ"ר או 60 מ"ר באישור הוועדה).

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה	07/01/2026
דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	2 - - 0025-025

מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם			
<p>השטח המופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ואינו שווה לשטח המופיע בנסח הטאבו.</p> <p>שטח אקוויוולנטי נטו (לאחר הפרשה לצרכי ציבור) מאוזן לזכויות בניה עיקרי.</p>	<p>ע"פ המצב הקיים שטח המגרש השייך למתנגד כולל 281 מ"ר. עפ"י המצב המוצע שטח המגרש המיועד למתנגד כולל 219 מ"ר בלבד, אובדן של כ 22% ממצבו המקורי.</p> <p>ע"פ טבלת האיזון הנלווית לתכנית שטח עיקרי לבנייה מוצע 238 מ"ר. לפיכך יוצא כי לפי המצב המוצע השטח העיקרי לבנייה של המתנגד גדל ב 3.8 מ"ר ושטח קטן ב 15.21 מ"ר חצר.</p> <p>צורך חוות דעת אדריכלית.</p>	<p>משה אור</p> <p>תא שטח מס' 231 (תכנית מופקדת)</p> <p>כתובת בוץ 17 פינת זבד 1 חלקה 28</p>	3
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
<p>השטח המופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ואינו שווה לשטח המופיע בנסח הטאבו.</p> <p>שטח אקוויוולנטי נטו (לאחר הפרשה לצרכי ציבור) מאוזן לזכויות בניה עיקרי.</p>	<p>לפי הרישום בטאבו שטח המגרש הוא 261 מ"ר. מעיון במסמכי התכנית שטח המגרש 195 מ"ר. קיים חוסר של 66 מ"ר.</p>	<p>שגיב רם</p> <p>תא שטח מס' 233 (תכנית מופקדת)</p> <p>כתובת בוץ 13 פינת אבימלך 2 חלקה 31</p>	4
מומלץ לדחות את ההתנגדות			
<p>מגרש 252 הוקצה לרם עודד בשלמות.</p> <p>מגרש 235 הוקצה לרם עודד בשלמות.</p> <p>מגרש 236 הוקצה לר"פ ומדינה בשלמות.</p> <p>מומלץ לקבל חלקית לנושא שיוך הבעלים למגרש 236, לצרף לתא שטח 236 בבעלות ר"פ ומדינה בתכנית המופקדת, 20 מ"ר ע"ש רם עודד.</p>	<p>המגרש חולק לשני תאי שטח 235 ו- 236. שני תאי השטח הללו מהווים את המגרש שבבעלותי.</p>	<p>רם עודד</p> <p>תאי שטח 235 236 בתכנית מופקדת</p> <p>כתובות: 235 - נדב 12 פינת אבימלך 8 236 - נדב 14 252 - אבימלך 7 חלקה 31</p>	5
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא שיוך תא שטח 235			

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-27/6135 שכונת התקווה דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	07/01/2026 2 - 0025-25

<p>לקבל חלקית : (1) המתנגד יקבל את זכויותיו ע"פ טבלת האיזון וההקצאה בתא שטח 250. (2) גבולות תא שטח 248 נקבעו על פי היתר קיים למגרש וכוללים את החצר שמאחורי תא שטח 250, לפיכך לא ניתן לשנות את גבולות תא השטח. תא שטח 250 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר. (4) יצויין בהערה לטבלה 5 חריגה של תאי השטח מגודל מגרש מינימלי.</p>	<p>(1) לסמן את המגרש בבעלות חלמיש ומדינת ישראל בתשריט ולסמן שטח המגרש שבבעלותי בצד צפון הנראה בתשריט ב' 1 (2) לסמן את החצר שלי הצמודה למגרש 251 ולהצמידה לנכס שלנו, שלמנו עליה כסף (3) משום מה לא סומן קו מפריד - הקיר המשותף בין הנכס שלי לנכס של נחום בלס. אני מודיע בזאת שאני מעוניין לרכוש את המגרש של חלמיש/מדינת ישראל. (4) הובטח כי המבנים שנבנו בשטח הריק ע"י נחום בלס יהרסו ולא ברור מדעו עכשיו לא נהרסה בנייה בלתי חוקית ונעשתה הפרת צו מניעה קבוע</p>	<p>6 יפתח יפת נגר כתובת לחי 59 ו-59א חלקה 32 תא שטח 250 בתכנית המופקדת</p>
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם		
<p>ראה התנגדות מספר 6.</p>	<p>מצטרפות להתנגדות של אביהן.</p>	<p>7 שלומית שלי רביב ליטל נגר כתובת לחי 59 ו-59א חלקה 32 תא שטח 250 בתכנית המופקדת</p>
מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם – ראה התנגדות מספר 6		
<p>שטח המגרש בהיתר תואם למופיע בטבלת ההקצאה. התכנית קובעת בהערה לטבלה 5 שזכויות מתוקף היתר בנייה גוברות על זכויות בנייה מהטבלה.</p>	<p>בהתאם להיתר בנייה שטח הנכס הינו 89.5 + כ-46.3 מ"ר מרפסת גג. קיים פער משמעותי בין השטח הקיים בהיתר לבין השטח המחושב במצב הנכנס.</p>	<p>8 דניאל שסטצקי ליליאנה שסטצקי רוגובסקי כתובת בועז 25 פינת נעמן 1 חלקה 28 תא שטח 222 בתכנית המופקדת</p>
מומלץ לדחות את ההתנגדות		
<p>לדחות את ההתנגדות : מדובר על מבנה אחד המחולק לשני אגפים. אורך חזית של צידו האחד של המבנה כ-4 מ', קטן באופן משמעותי מגודל מגרש מינימלי ולכן לא ניתן לפצל ל-2 תאי שטח.</p>	<p>צירפתם לתא שטח 219 בית מספר 26 שרשום ע"ש רשות הפיתוח. אנו מבקשים להירשם בנפרד מכיוון שמדובר בבניין עצמאי בין 2 קומות ללא קשר למבנה הצמוד. הבעלים היחידים בכתובת זו הם פוראטיאן אבנר והגברת ברזילי גואטה אסתר אריקה.</p>	<p>9 אבנר פוראטיאן כתובת נדב 26 חלקה 28 תא שטח 219 בתכנית המופקדת</p>
מומלץ לדחות את ההתנגדות		

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה	07/01/2026
דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	2 - 0025-025

<p>לקבל את ההתנגדות : תא שטח 202 יחולק ל-2 תאי שטח, בכפוף לשני התנאים הבאים : מדידה והסכם קנייני בין הבעלים, במסגרת תנאי לבקשה להיתר.</p>	<p>בכתובת זו שובצנו לתא שטח 202 ביחד עם בית צמוד שלא קשור למבנה שלנו עם כניסה נפרדת ומספר בית שונה. נדב 38 הינו בבעלות פוראטיאן אבנר וקאופמן מזל. צירפתם לבניין שלנו את רשות הפיתוח ובעלים נוספים אשר להם אין חלק לנכס אשר בבעלותנו.</p>	<p>אבנר פוראטיאן</p> <p>כתובת נדב 38 חלקה 27</p> <p>תא שטח 202 בתכנית המופקדת</p>	9א
מומלץ לקבל את ההתנגדות			
<p>המתנגדים מתגוררים בנדב 330 תא שטח 217 לענין הרישום : המתנגדים נכנסים בנעלי ברזילי אריה ונומה קובי ונומה עליזה (הזכויות הן אותן זכויות). לתא שטח 217 יתווספו זכויותיו של סילקו קורל (נרשם בטעות בתא שטח 210). סילקו יקבל 25 מ"ר במגרש 217 במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות סילקו</p>	<p>בעלי דירה בקומה 2 וכן בעלות בגג, בבנין ברח' נדב 30 – תא שטח 217. 1. השמות של יצחק ושרה סעדיה אינם מופיעים בטבלה, על פי עדכון הרישום בנסח עדכני מ 2022. 2. התכנית אינה מציינת את היקף הזכויות המגיעות. 3. מופיע במגרש גורם זר - רשות הפיתוח כבעלי זכויות.</p>	<p>יצחק ושרה סעדיה</p> <p>כתובת נדב 330 חלקה 28</p> <p>תא שטח 217 בתכנית המופקדת</p>	10
מומלץ - מומלץ לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין הרישום ושינוי תא השטח ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.			
<p>לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.</p>	<p>1. תיקון הערה ו' לטבלה 5 בתקנון. - ללא פרסום סעיף 147 מאחר ופוגע בשווי לעת מימוש ההיתר. תוכנס הערה של יידוע המגרשים הגובלים. - חובת ההוכחה כי לא ניתן לממש ב-3 קומות - בתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).</p>	<p>מהנדס העיר</p>	11
<p>לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.</p>	<p>להוסיף הערה לטבלה 5 בדבר היחס לפרוטוקול שטחי שירות.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.</p>	<p>2. סעיף 4.1.2 (א)(4) 3. 1. להוסיף הוראות בינוי איחוד תאי שטח "איחוד תאי שטח יתאפשר... ובתנאי שאין האיחוד מהווה שינוי מהותי לאופי השכונה".</p>		

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה	07/01/2026
דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	2 - 0025-25

לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	4. הוספת הערות הבהרה לטבלה 5 ביחס לשטחים בתת הקרקע ושטחים מתוקף תכנית ג3 ו-ג3א.		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	5. לבטל ס' 6.6 הנחיות מיוחדות" בתקנון כתוצאה משינוי תשריט (ר' ס' 8 להלן)		
לקבל התנגדות זו ולתקן בהתאם.	6. בתשריט: לחלק את תא שטח 301 לשני תאי שטח בייעוד שצ"פ ללא הנחיות מיוחדות וביניהם להוסיף תא שטח חדש בייעוד "שביל" לצורך גישה למגורים. ע"מ לאפשר גישה תא שטח 252 הגובל.		
לא הופיע בהתנגדות מה"ע ומבקשים להוסיף כעת בדיון - - להוסיף הערה א' לטבלה 5 לנושא יחס בין טבלה 5 והיתר קיים (היתר גובר). - תיקון טכני - לתקן גודל תא שטח מקסימלי ל- 250 מ"ר.			
מומלץ לקבל את ההתנגדות			

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה	07/01/2026
דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	2 - 0025-025

<p>לקבל הערות אלו ולתקן בהתאם.</p>	<p>1. טבלה 5 הערה ו' – יש לתקן את ההערה כך שבתוספת קומה יידרש להכין תכנית עיצוב שתובא לאישור הועדה המקומית כחלק מהבקשה להיתר (בהתאם למתאר הערה לטבלה אזור תכנון 905).</p> <p>2. רחוב לח"י מסומן במתאר כציר מעורב-</p> <p>3. יש לסמן בתשריט חזית מסחרית ברחוב לח"י.</p> <p>4. יש לקבוע בהוראות כי במגרשים אלו (תאי שטח -249 251) לא יותרו מגורים בקומת הקרקע.</p> <p>5. רחוב לח"י – מסומן במתאר כדרך עורקית רב עירונית עם קווי בניין מינימליים עפ"י תכנית מאושרת: יש להוסיף הערה לסעיף 4.1.2 א' 1(ב) בהוראות כי קווי הבניין בתכנית הם בהתאם לתכנית המאושרת (בהחזרת המגרש בו התכנית קובעת קו בניין אפס).</p> <p style="text-align: center;"><u>הערות טכניות:</u></p> <p>- סעי' 1.8.1 מגיש התכנית – רשום וועדה <u>מחוזית</u> – לתקן.</p> <p>- נראה כי לא הוזנו נתונים כמותיים במערכת – להשלים.</p> <p>- תשריט מצב מאושר מסמן שביל הולכי רגל + בעיקרי ההוראות רשום קביעת יעוד דרך, אך לא מסומנת "דרך מוצעת" בתשריט- יש לבדוק.</p>	<p>לשכת תכנון מחוז תל אביב</p>
<p>מומלץ לקבל את ההערות</p>		

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה	07/01/2026
דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	2 - 0025-25

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

פירוט המגרשים לפרסום 106 ב'

תא שטח	כתובת	שינוי מתכנית מופקדת
248	בועז 5	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. הזכויות "החסרות" בתא שטח 248 יאוזנו בין יתרת הבעלים בתא שטח 248.
250	לח"י 59 + לח"י 59א	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. בכפוף למדידה תא שטח 250 יפוצל לשני תאי שטח: לחי 59 ולחי 59א.
252	אבימלך 7	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
235	נדב 12 פינת אבימלך 8	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
236	נדב 14	הוספת זכויות של רם עודד לזכויות רשות פיתוח.
202	נדב 38	בכפוף למדידה חלוקת תא שטח 202 ל-2 תאי שטח.
217	נדב 30ב	סילקו קורל תקבל 25 מ"ר במגרש 217, במקום זכויות המדינה, ויאוזנו זכויות בניה.
210	נדב 34	במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות קורל סילקו.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : דיון בהתנגדויות מציגה תקציר לתוכנית.

מתנגדים:

דורון ספיר : להבנתנו מקבלים חלק גדול מההתנגדויות בת אל אונגר : התנגדות מס' 1 -יהודית רובינשטיין מקריאה את המענה מתוך הדרפט. מקבלים את נושא שיוך הבעלויות בתא שטח 248 יהודית רובינשטיין : היה טעות ברישום בת אל אונגר : הרישום בטאבו יהיה על מר בלס ויתוקן מ248 ל250 ואתם תצטרכו להעביר את הרישום ממר בלס על שמכם.

דורון ספיר : התנגדות מס' 2 - יורשי משה קוטסי בת אל אונגר : ההתנגדות לנושא שיוך הבעלויות וחלוקת תא השטח התקבלה יורשי משה קוטסי : אנחנו כמו רובינשטיין בת אל אונגר : התנגדות מס' 3 - משה אור תא שטח 231 ממליצים לדחות את ההתנגדות. עו"ד גל רוסבי אור מייצג משה אור : התוכנית הזו בתא שטח 231 שהמקור הוא 281 מ"ר שכתוב במסגרת תוכנית 2250 בג' 234 מ' מבחינת השטח היה אפשר לבנות 234 מ'. היום לקחו לנו כ 15 מ' והוסיפו 4 מ' נוספים אבל ה15 מטרים שלקחו מהפינה של המגרש בדיוק במקום שניתן לבנות בקווי בנין אפס כך שהפינה עצומה למתנגד. פגיעה עד כמה שאיננו שלא היה נראה שיש צורך תכנוני. המתנגד אמור לבנות את הבניין בשטח פחות מ15 מטרים. המשמעות שאם תרצה לעלות קומה תצטרך לתת יותר שטחי שירות והתוכנית הזו לא מכסה את אותם שטחי השירות כדי בנות בנין יותר גבוה. יש לשים לב שאפשר היה לצאת עם מרפסות בקווי בנין כמו שמאפשרים במקומות אחרים בעיר. בהקשר לגמישות בגג רצינו שתישארו גמישות מצד הועדה לנושא זאת. למעשה אם מסתכלים על התוכנית הזו היא תוכנית שיוצרת הפקעה כפולה שטחים ציבוריים וגם 15 מ' ונותנים 4 מ' כדי לבנות אותם צריך להפקיע שטחים עיקריי שאין איפה לבנות אותם.

מיטל מטעם גל רוסבי : אף מגרש לא נקטמה לו הפינה בכל רצף המגרשים הללו. ציינו הערה טכנית היום נתנה הקלה לג' 3 א וההקלה הזו כן מופיעה במבאת ומשום מה אבל הושמטה בתוכנית של התבע, ואי אפשר יהיה לנצל את תוכנית הגג אם היא לא תהיה לכן צריך להוסיף אותה טכנית. בתוספת הזכויות שנתנה אין התייחסות למה קורה בתוכנית אחרות כתוצאה להקטנת הכוס והמשמעות שלה להקטין

מס' החלטה	התוכן
07/01/2026 2025-0025 - 2	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות

זכויות מעל ולהקטין שטח גג צריכה להיות התייחסות אי אפשר להתעלם מכל השאר במגרש. אם יפתרו את הנושא של חלוקת השטח ולא היפגעו בנו בפינה זה יפתור הרבה בעיות. התנגדות מס' 4 - שגיב רם: בנסח יש לי 261 בטאבו וחסר לנו 66 מ"ר זו ההתנגדות שלנו. התנגדות מס' 5 - שושנה ג'ורגי בשם רם עודד: יש לנו נכס אלימלך 8 פינת נדב 12. אתם קבלתם את ההתנגדות חלקית. אבא שלי קנה את הנכס מאברהם ורבקה רוזוליו והנכס הזה היה רשום על שם מ1947 אנחנו יד שניה. הבית במגרש מאז שרכש את הנכס היו 2 יח"ד באותה חצר. בית בחזית ברח' אלימלך עוד בית מאחוריו הכניסה של שני הבתים משער החצר מרח' אבימלך 8 שתי היחידות הני"ל היו בתוך המגרש. את ההתנגדות הגשנו באיחור כי לא היה זמן לשבת עם חב' חושן ולהכניס את כל הנתונים. בת אל אונגר ביקשה לקבוע פגישה עם חב' חושן שהפנתה אותנו לדפנה כרמון אשר נאמר על ידה שנגיש התנגדות ולא הייתה לנו אפשרות לשטח מאיפה נבעה הטעות. בטבלת ההקצאות תא שטח 1 החזיתי 235 רשמו בבעלות רם עודד 236 רשמו 6 שורות 3 מול רשות הפתוח 31 מדינת ישראל. אחרינו היה נדב 14 היה צריך שהיה שייך לחלמיש שהורידו אותו הם נכסו את הכתובת שלנו כנדב 14 כאשר אנחנו יושבים על נדב 12 על ידי רשות הפתוח בזמנו ישב איתי קוטי גלעד סוקר בעליות והסברנו לו את הטעות ושלחנו לו את כל הנתונים והוא הבין את הטעות. למעשה כל ההחלטה שלכם נובעת מטעות אנחנו רוצים שתא 236 וחלקו של 236 מינוס השטח הצריך על סך 240 מ' שירשמו על רם עודד בטבלת ההקצאות. כל ההצעה שלכם נובעת מטעות לכן אנחנו לא יכולים לקבל אותה. אנחנו לא רוצים להתנהל מול רמ"י. הכניסו נתונים של נדב 14 לתוך תיק בנין.

התנגדות מס' 6 ו-7 - יפתח נגר והבת שלי מייצגת: התנגדות 06 ו 07 זה אותו מגרש דורון ספיר: אנחנו ממליצים לקבל את ההתנגדויות חלקית

בת אל אונגר: כן הם יודעים שלי נגר: אנחנו בתא שטח 250 על לח"י 59. תא שטח 250 יש בו שני בתים קטנים 59 הוא שלי ושל אחותי 59 שרשום בשגגה על שם מדינת ישראל ולפיה התנגדויות אמורים להכנס המתנגדים במקום בלס. הציעה בת אל לחלק את תא שטח 250 לשניים כך שהזכויות שלנו יהיו בנפרד מ59א אני מסבה את תשומת לב הועדה יש לנו רישום מפנקס הזכויות לפיו השטח הוא 82 מ"ר כאשר לפי טבלת ההקצאות קבלנו רק 60 פחות. העברתי לבת אל תשריט משנת 90 שלפיו השטחי שלנו הגבול הצפוני צריך להיות בהתאם להיתר שאומר שיש להגדיל את הגבול הצפוני. לבלס שהוא הצד השני ע"פ פנקס הזכויות 89 יש 50 מ' כאשר לפי ההתנגדויות ממה שנמכר הוא יותר מ50 מ' ולכן כאן הטעות בהקצאה. יש לי את כל המסמכים וזה מצורף להתנגדויות. בחלק השני של ההתנגדות זו החצר השטח הריק. חלמיש בקשה לקנות את החלק הזה מהורי נגר ליאורה והם מופיעים בנסח הרישום. השטח הוא כמעט 200 מ"ר 97 מ"ר + 97 מ"ר חצר מאוד גדולה. השטח הזה נמכר לחלמיש הוא ע"ש מדינת ישראל. היו ניסיונות פלישה ואבי הגיש בקשה לבי"מ יש לנו מסמכים משפטים ופרוטוקולים וצו מניעה קבוע שקיים עד היום כנגד מר נחום בלס שהוא יזם וקבלן והוא בנה את הבנין בבע"ז 5. החצר הזו היא של מדינת ישראל השטח הריק הצד הצפוני. התברר לנו אתמול שהתשובה להתנגדות שקיבלו היתר לתא שטח 248 ואתם הצמדתם בצורה לא רגולרי את השטח הריק, כלומר חצר 248 שזה בנין חדש שנבנה לא מזמן על ידי אותו נחום בלס ואין שום זיקה קנינית לפי מה שידעתי עד אתמול. אנחנו לא ראינו את היתר הבניה והטענה שלכם שיש לכם היתר אני לא יודעת איזה הקלות בקשו מי בקש ממתני ניתן ההיתר ויש כאן בעיה כי איך מדינת ישראל נותנת במתנה שטח לבנין חדש כאשר יש פה תושבי שכונה עם בתים רעועים שזקוקים לשטח הזה הרבה יותר. איך ניתנה מתנה וחולקה רק לבניין אחד ולא לשכנים. יכול להיות שההיתר בסדר אבל אנחנו רוצים לראות אותו. בת אל בקשה את ההיתר הזה והיא עדיין לא קבלה.

התנגדות מס' 8 - עו"ד חננאל בראום מייצג את דניאל שצקי: מדובר בבניין עם היתר בניה משנת 94. לפי ההיתר והסכם שיתוף בין הדיירים הבניין מכיל 4 דירות 2 דירות תחתונות ו21 עליונות עם יציאה לגג ומרפסת. התוכנית הזו מכינה 3 דירות מתוך 4 נעלמה דירה אחת ואז בנסח הטאבו ונצטרך להתמודד עם הבעלויות. ההתנגדות שלנו מדברת על שמירה של חלק היחסי של הדירות בתוך המתחם, תא שטח 222. טבלת האיזון לא שומרת החלקיות היחסית של הדירות אין התאמה בין מס' הדירות למס' הבעלים הרשום אין התאמה בחלק היחסי, הטבלה הזו עושה נזק בהווה ובעתיד לכל החלקה בעתיד שתהיה. יש לבדוק שוב את המענה שהצוות נתן. בתוך השומה של השמאית נכתב שמה שקובע זה השטח הבנוי בהיתר הבניה ויש סתירה בתוך מסמכי התוכנית בתוך הטבלה של התוכנית בת אל אונגר: אני מבקשת לתקן את המענה שלנו ולמעשה קיבלנו את ההתנגדות היתה טעות טכנית במענה. נוסף הערה לטבלה 5 שקובעת הזכויות מתוקף היתר בניה גוברות על הזכויות בניה מהטבלה ולמעשה קבלנו את התנגדות. היזם: לצורך זכויות הבניה והטבלה לא משתנה השטח המוקצה לא משתנה אבל אם יש זכויות מתוך היתר.

אודי כרמלי: הפרצלציה לא סותר היתר בניה שניתנו בפועל שחר שטצקי: אני אחד מהמתנגדים וההתנגדות שלי לא מופיעה כאן. שחר שטצקי ויוליה ליפקין זו אותה התנגדות כמו הקודמת.

מס' החלטה	התוכן
07/01/2026 2025-0025 - 2	507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-27/6135 שכונת התקווה דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות

עו"ד חננאל בראום : זו אותה התנגדות העתק הדבק. היו לנו 2 התנגדות מה שהתקבל אצלנו צריך לקבל אצלם

בת אל אונגר : אצלנו מופיע כהתנגדות אחת בועז 25 פינת נאמן 1 שחר שטצקי : אלו שתי דירות

עו"ד חננאל בראום : הגשנו שני התנגדויות שונות שטצקי דניאל וליליאנה ליפקין יוליה ושטצקי שחר התנגדות מס' 9 - אבנר פורטיאן : רשמת אורך חזית הוא 4 מ' יכול להיות שזה נכון אבל זה בית שהוא פינתי והפינה השניה יותר רחבה, התוכנית לא מגבילה צריך מינימום 6 מ' ויש לנו את זה בפינה השניה, אנחנו לא רוצים שיצרפו לנו בית צמוד ויהפכו אותנו לעוד מושע קטנה, אנחנו רוצים להירשם לבד נדב 28. דורון ספיר : לגבי התנגדות מס' 9 א' מקובל עליך אבנר פורטיאן : כן מקובל

דורון ספיר : התנגדות מס' 10 - יצחק ושרה סעדיה - אנחנו מקבלים חלק מההתנגדות שולי הבת של שרה סעדיה : כן ראיתי תיקנתם את השמות של ההורים שלי לנדב 30 ב'. מה לגבי נגזרת זכויות של הבעלות בקרקע כי הבנין עצמו מורכב משתי דירות בקומת הקרקע 2 בקומה העליונה וגג ולהורים שלי יש דירה אחת וכל הגג. מופיע שרשות הפתוח מופיע כבעלים בשטח שם למרות שכל אחת מארבעת הדירות יש בעלים שהם לא תאגיד אנשים כמו ההורים שלי למה הם מופיעים תחת מס' סידורי 61.

בת אל אונגר : מקריאה את התנגדות מה"ע.

מענים :

בת אל אונגר : התנגדות מס' 3- משה אור, השטח שמופיע בטבלה 5 נקבע לפי עקרונות טבלת איזון והקצאה ונעשתה הפרשה לצורכי ציבור מצד כל הבעלים בתוכנית ומגרשי המגורים. השטח על שטח אקוויוולנטי לאחר ההפרשה והוא מאוזן לפי כל הבעלויות. מענה מתוך הדרפט. שגיב רם - מענה מתוך הדרפט (אותו מענה) שטח המגרש הוא למעשה שטח הזכויות הרשומות בטאבו 61 מ"ר וכאן אנחנו מאזנים את אותן זכויות מהטאבו לזכויות לאחר הפרשה לצורכי ציבור לפי עקרונות השומה של התכנית. הגבולות של הקרקע הם לפי מדידה לפי מצב קיים. ההפחתה מ 261 מ"ר מהטאבו ל 195 מ"ר אלו זכויות בניה אחרי הפרשה לצורכי ציבור לא מדובר בשטח קרקע. בנוסף, מומלץ לקבל את ההתנגדות לנושא כפיפות לתכנית ג3א - מסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.

התנגדות מס' 5 - עודד רם - הבניין ללא היתר וכשהבנו שיש להם חזקה בקרקע הקצנו את אותו מגרש 236 יחד עם שטחים של המדינה בגלל שאין להם מספיק שטחים בטאבו להיות בעלים יחידים בנדב 14. הם מבקשים להוסיף את 236 הבנין ל 235 ולא להיות שותפים עם המדינה מבחינתנו זו בעיה אנחנו לא יכולים לקבוע את המגרש בקידמת 236 כמגרש תכנוני ולכן המלצת מחלקת תכנון היא להשאיר מגרש 236 בשותפות של הבעלים עם רמ"י. אלא אם כן נוכל לפתוח לבחינה את חלוקת 2 המגרשים. דליה אביב : הזכויות של רם עודד מתקבלים בשלמות בשני תאי השטח 252 ו 235 ואפילו בעודף מבחינת שטח קרקע יש לו עודף. אם רוצים לתת מ 236 צריך להכניס במקומם מדינה גם ב 235 יש להם שמירה קצרה צריך להחליט מה רוצים לעשות.

בת אל אונגר : אין להם מספיק זכויות ל 3 מגרשים בגודל הזה אודי כרמלי : נעשה כאן מעל ומעבר שבו גם המגרש הנוסף שאין להם מספיק זכויות וכן תהיה זיקה אליו רק הם יכולים להגיע להסדר עם רמ"י.

בת אל אונגר : מהפגישה עם שלי ויפתח לגבי ההתנגדויות 7+6 שלי ויפתח - מקריאה מתוך הדראפט ונדייק איתם את קו הגבול הצפוני בין תא שטח 250 ל 248. לגבי השטח הריק הוא נמצא ב 248 ואתם תראו את ההיתר.

דורון ספיר : נסמך את מה"ע לגבי המגרש הנ"ל

מיטל להבי : אנחנו צריכים לשים לב לזכויות של אנשים.

בת אל אונגר : התנגדות מס' 8- מקבלים אותה. התנגדות מס' 9 - מגרשים שיכולנו לחלק ל 2 למרות שזו לא היתה העדפה תכנונית שלנו וזאת בגלל שמסדירים קנין של בעלים פרטיים. כל עוד החזיתות בחלק מהמגרשים שהגישו בקשה להגדרת מגרש היו כמעט 6 מ' אישרנו למרות שלא תומכים מבחינה תכנונית. מדובר במצב חריג נוצר מגרש אחד שאורך חזית הוא 4 מ' ואנחנו לא ממליצים לחלק מגרש כזה לשני מגרשים, בטח בשכונת התקווה שיש קווי בנין אפס או 3 מ' שלא נשאר מספיק שטח לתכנון ולכן המלצנו לדחות את ההתנגדות. 9א קבלנו.

התנגדות מס' 10 : העברנו את הזכויות של המדינה למגרש וקבלנו את ההתנגדות לענין הרישום ושינוי תא שטח.

דליה אביב : קבלנו את ההתנגדות אבל הם צריכים להבין שהם לא יראו את השם יצחק ושרה סעדיה, בנסח שאנחנו מבוססים עליו הם עדין לא רשומים כבעלי זכויות והם יכנסו בנעלי בעלי הזכויות הרשומים בתא שטח 217.

יפתח נגר : איך נותנים היתרי בניה תוך כדי תכניות הפרצלציה. ברח' בועז פינת הלח"י בונים מצד אחד אומרים אתה יכול להתנגד אבל כבר בונים איך אני אתנגד.

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-27/6135 שכונת התקווה	07/01/2026
דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	25-0025 ב' - 2

משה אור: לא קבלנו מענה שלמעשה שהשטח שמדובר בו הוא נמצא בחזית של המגרש בקו הבנין הקדמי וזה לא נכון להגיד שהמגרש הוא ככל המגרשים.. המצב שתיארנו ברור שלוקחים את ההפחתה של ה-15 מ"ר הם 15 מ"ר שהם לא חצר אלא הולכים להיות שטח בנוי שהיום לא ניתן לבנות בו, לכן ההשוואה בין המגרשים נדרשת אבל ההתייחסות לכל מה שנוגע לשטחי שירות מרפסות מרתפים וכד' וגם בהקשר של הפינה ולא ברור מאיזו סיבה היא נלקחה לא קבלה מענה. רק קבלנו מענה שהחלוקה היא שווה.

שושנה: אתם מעבירים אותי לרמ"י אני דורשת חזרה לתקן את הכתובת אבימלך 8 ונדב 12 ולתקן את הכתובת נדב 14 שהוא הצריך של 40 מ' ולעשות תא שטח 235 236 כתא שטח אחד שזה המגרש הרשמי. דורון ספיר: יש את 252 שהוצע לרם עודד אין לכם מספיק זכויות.

שושנה: למה הפרידו את השטחים שיקבעו את המגרש הזה כמגרש אחד ואח"כ ידברו אם אנחנו רוצים לרכוש את נדב 14 לא להיות שותפים עם מדינת ישראל.

אודי כרמלי: לא כדאי לכם יהיה לכם שותף על כל המגרש. מה שעשו מבדלים את המגרש אתם תכניסו את המדינה כשותפה על כל המגרש. אנחנו פועלים לטובת תושבי השכונה וליצור מצב שהמגרשים יהיו שלכם ותוכלו לממש אותם, להוריש אבל הבעלות תהיה ברורה. בכל מקום יש שמיכה קצרה ולמדינה יש זכויות בכל המרחב. תכניות הרה פרצלציה הן מצב שכל אחד נכנס עם מה שיש לו ויוצא עם משהו שהוא שלו. אם היינו עושים כמו שאמרת אז היה צריך לחתוך את נדב 14 וחלק לתת לכם וחלק למדינה זה לא נכון לעשות כי אז לא אתם ולא המדינה תוכלו לממש. לכן עשינו שבחלק הקטן תהיה שותפות והחלק הגדול יהיה נשאר שלכם בבעלות. 235 נשאר שלכם בבעלות מלאה. 236 היא שלכם ושל המדינה שושנה: מתוך טעות דני ארצי: היא לא טעות החלוקה נובעת מתוך עקרון ענין שמאי שאנשים תופסים שושנה: אנחנו לא תפסנו אודי כרמלי: בסופו של דבר יש כאן עיקרון שומה שדורש שוויון לכולם אנחנו לא יכולים לקחת מישהו שיש לו שטח X ושהוא X 2 כי זה בא ע"י מישהו אחר. הפתרון הוא כמה שיותר שטח לתת בבעלות מלאה ורק שלכם ובמקומות שצריך לאזן אתכם להכניס את המדינה כי מישהו פרטי זה גרוע ועם המדינה אפשר להסתדר. אנחנו עושים את זה בשכונת עזרא שושנה ג'ורגי: המתווה עוד לא חתום השר לא חתם. עמי אלמוג: יש חתימה של השר. אודי כרמלי: נציג רמ"י דיווח לוועדה שןשנה: אם לוקחים את תא שטח 236 ועושים שותפים רם עודד ומדינה ישראל יכולים להגיע להסדר. עמי אלמוג: את נכנסת בחלק הימני שהוא שלך והחלק המערבי ואם היא תרצה את הזכויות של המינהל. שושנה ג'ורגי: את רשמת 20 מ"ר מהם דורון ספיר: תבררו את הדברים הללו אח"כ.

בת אל אונגר: מקריאה את המלצת הצוות להחלטה על פירסום של 106ב' לתקופה של 21 יום. עו"ד גל רוסבי: לא קבלתי התייחסות להתנגדות שלי בת אל אונגר: אנחנו קובעים קווים לפי מצב קיים ועושים בדיקה שהנפחים יכולים להיכנס בקווים שקבענו עכשיו למה קבענו את הקווים לפי מצב קיים שם אני מבקשת התייחסות של המתכננים. רות שפירא: הדבר נעשה בשיח עם השמאות קבלנו את המצב הקיים שתואם את הזכויות בטאבו ומאפשר מימוש הזכויות לפי כל כללי התוכנית עם אחוזי ההפקעה והקיזום הזה הוא מה שיש בפועל הוא עובד לפי המצב המאושר עו"ד גל רוסבי: לא היה צריך לקטום את הפינה הזו רות שפירא: זה תואם את המצב בפועל עו"ד גל רוסבי: המצב בפועל אין שם מגרש ואין דבר בנוי וזה שיש לצורך הענין מדרכה אני מבקש הסבר. בת אל אונגר: (את המתכננים) למה נעשתה הקביעה הגאומטרית? למה נעשתה הקטימה של הפינה במגרש?

אודי כרמלי: זה עיקרון שמלווה את כל התוכניות הללו עיקרון שווה לכולם אנחנו משתדלים לא להזיז גדרות ומדרכות כמו שזה בא לטובת פרטים כדי לא להרוס גדרות אנחנו רוצים לשמור על מדרכות במקום זה עיקרון ששווה לכולם. עו"ד גל רוסבי: אין שם שום דבר חוץ ממדרכה אודי כרמלי: יש שם מדרכה ומי שילך בה אלו תושבי השכונה. עו"ד גל רוסבי: תן לי להציג את הפרטים בפועל דורון ספיר: תגישה התנגדות במסגרת 106ב'

בישיבתה מספר 0017-22ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32/6135-27 שכונת התקווה דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	07/01/2026 2 - 0025-25ב'

לאחר שהועדה שמעה את ההתנגדויות שהוגשו היא שוקלת לבצע את השינויים הבאים במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון. בהתאם לסעיף 106 ב' לחוק התו"ב ישלחו הודעות על ביצוע השינויים תימסר לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע השינויים ותינתן להן זכות התנגדות תוך 21 יום.

פירוט המגרשים לפרסום 106 ב'

תא שטח	כתובת	שינוי מתכנית מופקדת
248	בועז 5	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. הזכויות "החסרות" בתא שטח 248 יאוזנו בין יתרת הבעלים בתא שטח 248.
250	לח"י 59 + לח"י 59א	זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250. בכפוף למדידה תא שטח 250 יפוצל לשני תאי שטח: לחי 59 ולחי 59א.
252	אבימלך 7	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
235	נדב 12 פינת אבימלך 8	צמצום זכויות בנייה של רם עודד והעברה אל תא שטח 236.
236	נדב 14	הוספת זכויות של רם עודד לזכויות רשות פיתוח.
202	נדב 38	בכפוף למדידה חלוקת תא שטח 202 ל-2 תאי שטח.
217	נדב 30ב	סילקו קורל תקבל 25 מ"ר במגרש 217, במקום זכויות המדינה, ויאוזנו זכויות בניה.
210	נדב 34	במגרש 210 יושלמו זכויות מדינה במקום זכויות קורל סילקו.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אלחנן זבולון

דיווח אודות סמכות הוועדה:

תכנית תא/מק/4968 "רה-פרצלציה 29,31,32/6135 שכונת התקווה" הובאה לדיון בהפקדה בסמכות הוועדה מכח חוק התו"ב ב- 30.12.2020. עקב השלמות מידע בסקר הבעלויות הוסף יעוד קרקע לשטח ציבורי פתוח לתוכנית ועל כן עודכנה הוועדה כי תוכנית זו תקודם מכח תא/5000 (25.08.2021). ב-01.06.2022 התקיים בוועדה דיון ובו הושמעו התנגדויות ביניהן התייחסות לשכת תכנון מחוז תל אביב אשר הומלץ לקבלה. אחד הסעיפים בהתייחסותה היה בנושא רחוב לח"י וקביעתו כציר מעורב. " רחוב לח"י מסומן בתכנית המתאר כציר מעורב:

- יש לסמן בתשריט חזית מסחרית ברחוב לח"י.
- יש לקבוע בהוראות כי במגרשים אלו (רלבנטי לתאי שטח 249-251) לא יותרו מגורים בקומת הקרקע."

כוון שמדובר בתוכנית רה פרצלציה אשר אינה מוסיפה זכויות ומטרתה העיקרית היא הסדרת המצב הקיים, ככל הניתן, סימון חובת חזית מסחרית ברחוב לח"י לא תהיה בהתאמה למצב קיים בשטח. לפיכך, מומלץ לוועדה להפוך את תוכנית זו לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מכח החוק ובכך לאפשר את המצב הקיים. התכנון המוצע שאושר להפקדה זהה, למעט מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח (תא שטח 301 בגודל 133 מ"ר) אשר יהפוך ביעודו להרחבת דרך קיימת

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 תיאור הדיון:

מיכל שרון: מבוקש לדווח על שינוי סיווג התוכנית, מתכנית איחוד וחלוקה מכח ת.א 5000 לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מכח החוק.
דורון ספיר: אם כך אנו מאשרים לשנות את סיווג התוכנית מיכל שרון: כמו כן לפרסם 106ב'.
דורון ספיר: מאושר

בישיבתה מספר 0014-23ב' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	07/01/2026 2 - 25-0025

1. לשנות את סיווג התוכנית לתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים מכח החוק ולא מכח ת.א. 5000.
2. בהתאם להחלטת הועדה מיום 1.6.2022 יש להרחיב את פרסום 106ב' כך שיתווספו תאי שטח מס' 235, 252, 242 ו-243.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, חן קראוס

פרטי תהליך האישור:

בהתאם להחלטת הועדה מה-01.06.22, הערות הועדה המחוזית והרחבת תחום פרסום 106ב (החלטת הועדה ב-09.08.2022), עודכנו המסמכים ודואר רשום נשלח לבעלים הרלוונטיים ב-06.10.2024.

פירוט ההתנגדויות בהמשך לפרסום 106ב, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
1	מר משה אור	<p>התנגדות לטבלת ההקצאה והאיזון - הטבלה השמאית מתייחסת לתא שטח 231 כפנוי וריק מאדם, על אף שמדובר בתא שטח 'תפוס' שמוצבים בו רכבים, קראוון וכן הותקנה בו מצללה מבד אשר בניגוד לנאמר אינו מוחזק על ידי הועדה המקומית.</p> <p>יש להעניק למתנגד סעדים מתאימים שיאזנו כנדרש את שווי זכויותיו היחסי שיקבל במצב היוצא (צורך חוות דעת שמאית) ובכך ישמר כלל השוויון היחסי הסעדים המבוקשים הינם -</p> <ul style="list-style-type: none"> • לקבוע למתנגד תוספת זכויות של 207 מ"ר עיקרי לתא שטח 231 או שווה כסף בתשלומי איזון. • לחילופין, להוסיף הוראה לתוכנית המחייבת את הועדה המקומית לפנות את המגרש מפולש בתוך זמן קצר. • לחילופי חילופין, לקבוע למתנגד בהסכמתו מגרש חלופי ריק מאדם בשווי תמורה מתאים. 	<p>תא שטח 231 פנוי מבנייה למעט גרוטאות, צמחיה, ללא בינוי קבע/מגורים וללא גישה מהמבנים הסמוכים.</p> <p>כמו כן, בהתאם לסקר בעלים מקיף, הכולל תיקי בנין, היתרים, נתוני ארנונה, מרשם האוכלוסין ומפגשי שיתוף ציבור רחבים ופרטניים, לא נמצאו טוענים לזיקה לשטח המדובר. על פי עקרונות השומה כלל הקרקעות נבחנות כריקות ופנויות.</p> <p>מכל מקום המתנגד הוא בעלים במושע יחד עם בעלים רבים נוספים, חלקם לא מאותרים. כיום למתנגד אין זיקה ספציפית בשטח.</p> <p>התוכנית מיטיבה מצב זה בעת שמגדירה לו מגרש ספציפי בבעלותו הבלעדית ללא שותפים ומכשירה את האפשרות לרישומו בטאבו כבעלים יחיד במגרש החדש.</p> <p>בהתאם למסמכי התוכנית ההקצאה למר משה אור במגרש 231 בשטח 219 מ"ר, עם זכויות ל-238.1 מ"ר.</p> <p>שטח יחסי רשום: למשה אור חלק של 281 מ"ר בחלקה 28.</p> <p>שטח זה הינו שטח ברוטו, ולאחר הפרשה יחסית אחידה לכלל הבעלים בהתאם לעקרונות השומה, שטח נטו 234.21 מ"ר.</p>
2		<p>בנוסף, כמתואר בחוות הדעת האדריכלית התומכת בהתנגדות זו, המתנגד שהחל בהליכי רישוי (קיבל תיק מידע), מבקש לקבל את תמריץ הזכויות בהתאם לתוכנית המאושרת 2215, דהיינו לקבוע למתנגד זכות מותנית</p>	

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	07/01/2026 2 - - 0025-25

	בהיתר למימוש תוספת 40% שטחים עיקריים.	
תוספת 40% לפי הוראות תכנית 2215 : הוועדה המקומית קבעה תנאים מגבילים למרחב התוכנית. תמריץ תוספת הזכויות שנקבע ב-2215 נשמר בתוכנית זו ועל כן יבחן בעת קידום ההיתר.		
המלצת צוות התכנון : לדחות את ההתנגדות		
נימוק והמלצה	תמצית הטענה	המתנגד
<p>אליהו כהן אינו מופיע בנסח הטאבו וזכויותיה של חברת חלמיש ניתנו לה במרחב התוכנית ומוצו, לכן לא ניתן לשייכה לתא שטח 209.</p> <p>לחלמיש קיימות שתי רשומות בנסחי הטאבו ששויכו לכתובות בועז 21 (תא שטח 224) ביחד עם בעלים פרטיים, וזבד 6 (תא שטח 226) ללא שותפים.</p>	<p>חברת חלמיש הציגה מסמכים אשר לטענתה מוכיחים כי קנתה מכהן אליהו שטח של 150 מ"ר ברחוב רזי 6 (תא שטח 209).</p>  <p>בתוכנית לאחר התנגדויות נקבעו השיוכים הבאים : תא שטח 209- בלתי מאותרים בלתי נוכחים ורשות הפיתוח.</p>	חברת חלמיש
המלצת צוות התכנון : לדחות התנגדות זו		

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם להחלטות הוועדה ב-01.06.22 ו-09.08.2023, ולתת תוקף לתוכנית. כמו כן, במידת הנדרש :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-25ב' מיום 06/08/2025 תיאור הדיון :

חן אריאלי : החלטנו לשמוע מחדש את ההתנגדויות בתכנית מכיוון שנשמעו לפני שלוש שנים והיה גם פרסום לפי סעיף 106ב'. בנסיבות התכנית הספציפית הזאת בשכונה הזו החלטנו לזמן מחדש את כלל המתנגדים ולשמוע אותם שוב.

התוכן	מס' החלטה
6135/27-29,31,32 שכונת התקווה	07/01/2026
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 32,31,29-6135/27 שכונת התקווה	0025-25 - 2
דיון לאחר פרסום 106' ללא התנגדויות	

מיכל שרון: מציגה את עיקרי התכנית בקצרה
חן אריאלי: רם עודד, התנגדות מס' 5 בבקשה
שושנה ג'ורגי הבת של רם עודד: הנכס היה רשום בטאבו על שם רוזליו אברהם משנת 1947, לפני קום המדינה. בטבלת ההקצאות חילקתם את המגרש לשני תאי שטח, תא שטח 235 על שם רם עודד והשני מס' 236 נרשם על שם מדינת ישראל ורשות הפיתוח.
המגרש נרכש כשיש שתי יחידות דיוור באותה חצר. הכניסה לבניין הייתה מרח' אבימלך 8, בהמשך הכניסה הפכה להיות מרח' נדב והכניסה לבית השני נשארה בעינה.
ברח' נדב 14 היה צריף בשטח 40 מ"ר שהיה צמוד לצד המגרש שלנו, יש תרשים שמאמת זאת.
ברח' נדב 14 בצריף במקביל לבית שלנו משפחת בנגיאן אברהם וצביה וכשהצריף היה רעוע הם עזבו למקום אחר. בטעות אתם משייכים את כתובת הבית שלי לנדב 14 בעוד שהכתובת של הבית שלנו היא אבימלך 8 – נדב 12. נדב 14 הוא הצריף שהיה צמוד אלינו.
לאחר שהעירייה הרסה את הצריף ותחמה את המקום והקימה ספסלים שעליהם התמקמו נרקומנים והומלסים שפגעו באיכות חיינו הבן שלי גידר את המקום וגם פתח דלת נוספת לרח' נדב בנוסף לכניסה המקורית מרח' אבימלך 8. בוועדה החליטו שיש לנו את הנכס הזה בתאי שטח 235,252.
לפי הטבלה יש לנו 3 מגרשים 252 במלואו, ההתנגדות ביחס למגרש 236 שהוקצה לרשות הפיתוח ומדינת ישראל ביקשתי שיכניסו אותנו יחד עם המדינה כי למדינת ישראל יש את השטח של 40 מ"ר.
בעבר שאלתי מה זה ה-20 מ"ר ולא קיבלתי תשובה. למה צריך להעביר זכויות מתא שטח 252,235 לרשות הפיתוח? איך הגעתם מ-20 מ"ר ל-7 מ"ר?
בגלל שהוכחנו זיקה לנכס לפני קום המדינה נאמר לנו שנצטרך להתנהל מול רמ"י? איך עושים זאת
חן אריאלי: נתייחס לזה
יהודית רובינשטיין: רכשתי בשנת 2019 75/100 חלקים בנכס ברח' לח"י 59' שהיה בנוי 2 דירות חדר בקומת קרקע ממר נחום בלס וכל החלקים היו אמורים לעבור על שמי. בטבלת ההקצאות נרשמתי בתא שטח 248 שלמעשה צריך להיות בתא שטח 250. הכניסה לנכס נמצאת בין הבניינים של בועז 3 לבועז 5, במידה והשטח לא יצורף לנכס שלי לא תהיה אפשרות להכנס לנכס הוועדה פסקה שהם נותנים לי את זיקת ההנאה רק רציתי לוודא שזה באמת.
חן אריאלי: יורשי משה קוצ'י לא נמצאים. עו"ד יניב כהן בשם משה אור
אודי כרמלי: עו"ד כהן היות והגשתם התנגדות מקורית וגם התנגדות ל-106' ב' הציגו זאת בצורה מסודרת את שתייהן לפרוטוקול
עו"ד יניב כהן: משה הבעלים של 281 מ"ר בחלקה 28 וקיבל את תא שטח 231. בשטח המוקצה יש פחות מטרים וזו טענה שלא קיבלנו מענה ואנו מעלים שוב כעת. הדרכים שקבועות בתב"ע הישנה קיבלו ביטוי **ראובן לדיאנסקי:** כמה מטרים השטח שמוצג בכתום?
עו"ד יניב כהן: 15.41 מ"ר. 219 מ"ר זה השטח החדש, הפער הוא 15.41 מ"ר
אודי כרמלי: השטח המוצע בתכנית אף פעם לא זהה לשטח בטאבו
עו"ד יניב כהן: בנסח מצוין 281 מ"ר אם מסתכלים בטבלאות ההקצאה והאיזון יש פער וזה לא רק השטח שנגרע מהקרקע אלא על גם היכולת לממש זכויות מתכניות קודמות לדוגמה תכנית ע-1, תכנית ג-3 הטענה שכל האירוע לא קיבל ביטוי בטבלאות ההקצאה והאיזון.
מיטל שחר אד': התב"ע המקורית עוסקת בתכנית ראשית ולא בא לידי ביטוי שעל המגרש חלות תכניות נוספות. כשמוסיפים זכויות בניה פגעתם בזכויות בניה אחרות, רק התייחסתם לפגיעה בתכנית ראשית כשבפועל נפגעות גם תכניות נוספות.
עו"ד יניב כהן: לעניין תוספת של 40 אחוז פעלנו לפני כמה שנים מול הוועדה וביקשנו לקדם הליכי רישוי וביקשנו תיק מידע, עיון בנספח שצורף לתב"ע מוכיח שאכן אנו זכאים לקבל תוספת של 40 אחוז הבעיה שתיק המידע שקיבלנו סגור היות ויש תכנית בהפקדה. ההגבלות לא פורסמו, המתנגד הגיע בזמן בפועל נמנעה ממנו האפשרות הזאת, לאור העובדה שפנינו בזמן שהמתנגד יהיה זכאי לממש 40 אחוז זכויות. בפועל יש כיום במגרש פולש, בשם שלום נגר הטוען שמחזיק במגרש כבר 50 שנה ויש שם בניה ארעית ומגרש מכוניות, הטענה שלנו שזה לא בא לידי ביטוי
שושי שרביט שמאית: הפולש גם יעכב את האפשרות לקבל 40 אחוז ולכן מומלץ הוראות מעבר
חן אריאלי: שגיב רם לא נמצא. יפתח יפת בבקשה
יפתח יפת: יהודית רובינשטיין שיקרה שהכניסה שלה מרח' בועז 3 לבין בועז 5, הכניסה שלה הייתה תמיד מלח"י 59 היא רוצה לפלוש. בהתנגדות שהגשתי סגרו אותי מכל הכיוונים החלק האחורי שייך לחב' חלמיש ושייכו אותו לנחום בלס שבנה ברח' בועז 5, גם מימין וגם משמאל סגרו אותי, הכניסה שלי מלח"י 59 השטח האחורי ששייך לחלמיש שייטנו לי אני מוכן לקנות אותו, יש שם גם צו מניעה נגד נחום בלס
חן אריאלי: דניאל וליליאנה
שחר שסטצקי: הבן של דניאל וליליאנה וגם לי ולאשתי יש דירה בבניין. ההתנגדות שלנו לא מופיעה
חן אריאלי: אני רואה את ההתנגדות היא מופיעה בדרפט
שחר שסטצקי: יש בבניין 4 דירות ובטבלת ההקצאות יש 3 דירות, הדיירת הנוספת זו וייס רחל.

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה	07/01/2026
דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	2 - - 0025-25

בעמ' 138 כתוב שההתנגדות קיבלה כי הייתה טעות טכנית ומקום אחר מצוין לדחות את ההתנגדות, זה לא מובן

חן אריאלי: הדבר ייבדק

שחר שסטצקי: ההתנגדות שלי לגבי בטבלת ההקצאה יש לנו פחות מטרים

הראלה אברהם אוזן: הנוסח התנגדות שלך ושל אביך זהה

שחר שסטצקי: בדיוק, אותה התנגדות רק שמות שונים

חן אריאלי: אבנר פורטיאן לא נמצא.

עו"ד ג'ולי סעדיה ב"כ יצחק ושרה סעדיה: היו לנו שלוש טענות חלקן התקבלו וחלקן לא קיבלנו המענה.

בתכנית המקורית הופיעו הבעלים הקודמים נומה עליזה וקובי וברזילי אריה שמהם ההורים שלי רכשו

את דירת מס' 3 בשנת 2019 ובשנת 2021 רכשו את גג הבניין, הוכחנו באמצעות הסכמי המכר והטענה הזו

התקבלה. טענה שניה לגבי זכויות בניה עתידיות קיבלנו התייחסות. הטענה שאליה לא קיבלנו התייחסות

שרמ"י מופיעה כבעלים ולא ברור לנו למה, לא קיבלנו על כך התייחסות. לאחר שהתקבלה החלטה ציינתם

את סילקו קורל כבעלים של 25 מ"ר בתא שטח 217 למרות מה שמופיע בטאבו מכר ללא תמורה, לא

מבינים מאיפה זה הגיע היא לא אחת מהבעלים. נשמח שיהיה זירוז ללוחות הזמנים.

חן אריאלי: אנא הקריאו את התנגדות מהנדס העיר והתנגדות 2,4,9 והתנגדות חב' חלמיש

מיכל שרון: מקריאה את התנגדות מהנדס העיר והתנגדות 2,4,9 והתנגדות חב' חלמיש. מציגה מענה

להתנגדויות מתוך הדרפט. לעניין הטענה שיש דירה חסרה אבדוק זאת.

חיים גורן: אם ההיתר גובר אז ההתנגדות לא צריכה להידחות

אודי כרמלי: כשאנו ממליצים לקבל התנגדות הכוונה שיש מה לשנות בתכנית, הטענה נדחית מכיוון שאין

מה לשנות בתכנית

הראלה אברהם אוזן: מראש ידענו שיש היתרי בניה ושיש אי התאמה, רשמנו הערה בתכנית במקרה של

סתירה בין היתר לטבלה ההיתר גובר

מיכל שרון: לעניין הטענה שיש דירה חסרה נבחן זאת. ממשכה בהצגת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

חיים גורן: התמריץ הוא בגלל שהוא צריך לפנות?

מיכל שרון: לא, תכנית 2215 רצתה שכמה שיותר אנשים יגדירו מגרש ובעצם ייגרעו אותם מהמושע

ויקדמו היתר. התכנית הגדירה מגרש ראשי ומי שהוא בין 25 אחוז הראשונים יקבלו 140 אחוז שזה תמריץ

משמעותי. גם בתכנית הזו אנו מטמיעים את התמריץ הזה למרות שלא צריך כבר להגדיר מגרש. **חיים**

גורן: אם בעל המגרש יש לו פולש

אודי כרמלי: הוא מקבל פה מגרש לבד

חיים גורן: אין פה תמריצים או דרכים אחרות

אודי כרמלי: תכנית 2215 נשארת היא התכנית הראשית והקובעת, על זה אנו עושים שכבת פרצלציה, לא

מוספים או מורידים זכויות, מקבעים קניין

חיים גורן: למי שיש קושי עם המגרש שלו?

אודי כרמלי: לפעול לפי החוק. כעת אם התכנית תאושר יש לו זיקה לשטח הוא יוכל לפעול במסגרת החוק

מלי פולישוק: כשהתכנית תאושר הוא יוכל לקבל היתר ולקבל את ה-40 אחוז?

אודי כרמלי: כשהתכנית תקבל תוקף הוא יוכל לפתוח בהליך קבלת היתר, אם זה 100 אחוז או 140 אחוז

זה משהו שיצטרכו לבדוק. זה מנגנון שבעיננו הוא מיותר אבל הוא קיים בתוכנית, כל הרעיון של תכנית

פרצלציה זה לתת הזדמנות שווה לכולם לקדם היתרים.

מלי פולישוק: כמה זמן זה ייקח?

אודי כרמלי: אם נקבל היום החלטה לתת תוקף לתכנית ולא יהיו עררים הם יוכלו בקרוב לפתוח בהליך

לקבלת בקשה לתיק מידע. בגלל הזמן הרב והעוכבים אנו נוטים לקבל בחיוב מי שירצה לקבל תיק מידע

מיד לאחר 30 יום מהזכות להגשת ערר, במידה ולא יוגשו עררים.

מיכל שרון: ממשכה בהצגת מענה למתנגדים מהדרפט

חיים גורן: אני דירקטור בחלמיש אני יכול להשתתף?

אודי כרמלי: ההתנגדות מתייחסת למגרש שאין לו זכר בנסח הטאבו, אין על מה לטעון

הראלה אברהם אוזן: הסבירי בבקשה את התנגדות חלמיש

מיכל שרון: חלמיש טוענים שרכשו בחוזה ממר כהן אליהו 150 מ"ר ברח' רזי 6, החוזה הוצג אבל כהן

אליהו לא מופיע בנסח הטאבו וחלמיש כבר מיצו את כל הזכויות בתאי שטח אחרים, כך שאין לנו לא

זכויות של כהן אליהו ולא של חלמיש לשייך.

מלי פולישוק: איך חלמיש קונה זכויות ממי שלא רשום בנסח?

חיים גורן: זה יכול להיות

הראלה אברהם אוזן: היות ואין תשתית עובדתית להתנגדות שלהם אתה יכול להשתתף

מיכל שרון: ממשכה בהצגת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

חן אריאלי: אבקש את התייחסות המתנגדים לתגובה

שושי שרביט שמאית: זיקה לנכס, יש לנו מפת מדידה עוד בשנות ה-90 החתומה על ידי העירייה, יש גדר

בטון עם שער מתכת בפנים יש קרוון שלא הוזז שנים רבות. התחלנו בהליך של היתר ולא הצלחנו בגלל

התוכן	מס' החלטה
6135/27-29,31,32 - רה פרצלציה 4968/מק/תא/507-0924282 - שכונת התקווה	07/01/2026
דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	2 - - 0025-25

התכנית, כעת היות ויש פולש אין לנו אפשרות לבצע מדידה, לכן נדרש מנגנון שימור שיאפשר לקבל את התמריצים. הפיצוי הוא לגבי 100 אחוז מטר עיקרי לא לגבי המרתפים או היציאה לגג
עו"ד יניב כהן: דיון הליך משפטי מול פולש יכול לקחת שנים ואם פולש מקבל זכויות תהיה פה תביעה של מיליארדים

אודי כרמלי: התכנית הזו נתנה לפולש זכויות?

עו"ד יניב כהן: זו לא הנקודה, הפולש הזה יושב 50 שנה בקרקע

אודי כרמלי: במדינה הזו יש חוק, מה אתה רוצה שיקרה בדיוק

עו"ד יניב כהן: עיריית ת"א לא יכולה להגיד שהמגרש הזה ריק

אודי כרמלי: מה החלופה שאתה מציע?

עו"ד יניב כהן: לתת לזה ביטוי כלכלי

אודי כרמלי: עוד 15 מטר זה מה שיפתור את הבעיה?

עו"ד יניב כהן: אולי

אודי כרמלי: ההגדרה שלנו למגרש תפוס או לא תפוס האם בנוי בו בניין שחיים בו אנשים. מגרש גרוטאות זה לא תפיסה מבחינתנו הוא פנוי אין שם היתר בניה, אין פעולה סטטוטורית, אין שם תכנית, אין שם ארנונה. מה החלופה שלך? אתה טוען שכבר 30 שנה יש לכם זיקה לקרקע ועכשיו יש לכם פולש, לא שמרתם על הקרקע?

עו"ד יניב כהן: הגדרנו מגרש משני העירייה נתנה תוקף לתכנית מדידה שקובעת 227 מ"ר

הראלה אברהם אוזן: ממתני ההגדרה שעשתה העירייה?

עו"ד יניב כהן: משנת 1992

הראלה אברהם אוזן: בשנת 92 היתה מפת מדידה להגדרת מגרש ואחר כך לא הלכתם להוציא היתר בניה
עו"ד יניב כהן: בשנת 1992 היה ניסיון להגדיר מגרש, נעשתה מדידה קבעו 227 מ"ר

אודי כרמלי: זה לא נכון להציג זאת כך, להגדרת מגרש משני אין שום תוקף ושום משמעות סטטוטורית ללא הוצאת היתר בניה. אם לא יצא היתר בניה כל הליך שהיה אין לו שום תוקף

עו"ד יניב כהן: בשנת 2023 יצא תיק מידע וקבעו שלא ניתן לקדם הליך רישוי

הראלה אברהם אוזן: יש לכם מפה משנת '92 מאז חלפו 30 שנה שבהן לא פעלתם, בשנת 2023 כבר היו

תנאים מגבילים לפי סעיף 78

עו"ד יניב כהן: אנו טוענים שלא היה פרסום לפי סעיף 77-78

הראלה אברהם אוזן: כשקיבלת את התיק מידע כבר אז היית צריך לפנות שלא היה פרסום 77-78
אודי כרמלי: כשהגשתי בקשה לתיק מידע ולטענתך קיבלת תיק שגוי, כבר אז היית צריך לערער כעת אתה

מגיע לאחר 5 שנים?

הראלה אברהם אוזן: אתה מנסה להשליך את אירוע הפלישה על התכנית שהיום אנו מבקשים לאשר ולאפשר לתושבים להוציא היתרים

עו"ד יניב כהן: העירייה אומרת 40 אחוז תוספת וכל הקודם זוכה

אודי כרמלי: זה לא קשור, כשהתכנית תאושר ניתן כמה ימים לראות שאין עררים תוציאו תיק מידע תוציאו היתר בניה ותהנו מ-40 אחוז זה לא מונע מכם. ניתן למדוד גם מגרשים פלושים

שושנה ג'ורגי הבת של רם עודד: מתי אקבל תשובה לגבי אחוזי הבניה? לאחר שהוכחנו זיקה לתא שטח 236 למה אנו לא מופיעים בטבלת ההקאות גם באותו תא שטח? מתי ניתן לפנות לרמ"י בקשה למתווה?

אודי כרמלי: בסוף הדיון מיכל תסביר לך

חן אריאלי: יפתח יפת לא נמצא

הראלה אברהם אוזן: שחר, אני לא מבינה מה אתה טוען זה לא מופיע בהתנגדות שלך
טלאור פפושה: הדייר כן קיבל הקצאה

חן אריאלי: יש טענה שלא קיבלה מענה, צריך לתת מענה פורמלי

דליה אביב: ערכתי את טבלת והוא טוען שמדובר בבסון אברהם

חן אריאלי: אנו מתייחסים לטענה שיש דירה חסרה?

דליה אביב: כן. פעלנו על פי סקר שנעשה בשטח הוא נמצא במגרש 223 הוא כן קיבל הקצאה

עו"ד ג'וליס סעדיה ב"כ יצחק ושרה סעדיה: רציתי לברר אם רשות הפיתוח יוצאים מתא השטח שלנו והבנתי שכן. כמו כן לגבי סילקו קורל באיזו מסגרת היא טענה בנסח טאבו מצויין מכר ללא תמורה

דליה אביב: במהלך העבודה אותרו עוד אנשים ודייקנו, בשלב מסוים סילקו הבת פנתה לסוקרת היא מופיעה בנסח הטאבו

עו"ד ג'וליס סעדיה: כתוב מכר ללא תמורה

טלאור פפושה: מכר ללא תמורה זו הפעולה שבאמצעותה הוא נרשם אבל בכל אופן הוא הבעלים בטאבו, אם הוא מכר הוא לא היה רשום בטאבו

עו"ד ג'וליס סעדיה ב"כ יצחק ושרה סעדיה: יש רח' נדב 30א' ו-30ב' ו-30

דליה אביב: כל המידע של ההקצאה זה באמצעות סוקרים שאלו בדקו קיבלו מסמכים נכנסו לדירות, מידע מארנונה. זה המקסימום שיכולנו לעשות בנסיבות הקיימות

עו"ד ג'וליס סעדיה ב"כ יצחק ושרה סעדיה: איך אני יודעת שזה לא פוגע בזכויות של ההורים שלי?

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-6135/27 שכונת התקווה	07/01/2026
דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	2 - 0025-25ב'

דליה אביב : זה לא פוגע בזכויות מכיוון שזה לא קשור למי שצוות יחד, כל בעלים רשום בנסח קיבל את הזכויות היחסיות שלו באופן שלם. כל בעלים שומר על זכויותיו

עו"ד יניב כהן : מפת המדידה משנת 92' שמופיעה בתיקי העירייה היא לא המפה שהמתנגד הגיש להליך רישוי, התיק מידע שהמתנגד הוציא היא בשנת 2023
אודי כרמלי : הגדרות מגרש משני מקבלות תוקף סטטוטורי רק עם הוצאת היתר בניה מכוחן ההליך המקדים להוצאת היתר בניה מול הצוותים המקצועי ונאמר בצורה ברורה גם בתב"ע, במידה ולהליך הזה אין המשך בדמות היתר בניה שיצא כחוק למפה אין תוקף

חן אריאלי : נעבור לדיון פנימי

דייבי דישטניק : מה לגבי הדירה הנוספת?

אודי כרמלי : בתכניות פרצלציה לעולם לא מגיעות למצב של 100 מהבעיות נפתרות, כמובן שזו המטרה שלנו ועושים את כל המאמצים. התושבים מקבלים יחס מועדף ודלת פתוחה, גם השמאית וגם עורכת התכנית מנסים לדלות כל פרט ולהגיע למצב שהפאזל הזה מחובר בצורה המיטבית.
לגבי הטענה שעלתה, היא לא הוגשה כהתנגדות בצורה מוסדרת הבעלים לא נמצאים. לפי טבלת ההקצאות השם כן מופיע, אם ההקצאה נכונה או לא אין לנו דרך לבדוק זאת כעת וזה גם לא נכון עכשיו לעצור את התכנית בגלל מישוהו שטען. צריך לדעת מתי לייצר גמישות דעת. זה לא נכון על סמך אמירה שמישהו אמר על השכן שלו. בכל אופן הוא קיבל הקצאה ובעל הדירה לא הגיש התנגדות. יש לא מעט אנשים שמחכים לאישור התכנית, יש תושבים שמחכים להסדיר את ענייניהם בהוצאת היתר בניה. יש 206 בעלים. אנו נשקול בחיוב הוצאת תיק מידע כבר בתום המועד החוקי להגשת עררים היות ויש אנשים שמחכים שנים לבשורה, בהנחה שלא יוגשו עררים
חן אריאלי : התכנית מאושרת פה אחד

בישיבתה מספר 0017-25ב' מיום 06/08/2025 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שהוועדה המקומית שבה ושמעה את ההתנגדויות שהתקבלו בעקבות הפקדת התכנית וכן שמעה את ההתנגדויות שהתקבלו בעקבות פרסום 106 ב, היא מחליטה לקבל את חוות דעת מהנדס הוועדה כפי שמפורטת בדרפט, כך שחלק מההתנגדויות תתקבלנה, חלק תתקבלנה באופן חלקי וחלק תדחנה, ולהורות על מתן תוקף לתכנית, בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כמפורט בחוות דעת מהנדס הוועדה, ובשינויים הבאים :

1. ביחס להתנגדות יהודית רובנשטיין, יפתח יפת נגר, שלומית שלי רביב, ליטל נגר ויורשי משה קוטסי, הוועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה. זכויותיו של נחום בלס יועברו מתא שטח 248 ל-250, אשר יפוצל לשני תאי שטח לח"י 59 ולח"י 59א בכפוף למדידה (A250 ו-B250). איזונים יעשו בהתאם לעקרונות השומה והעתקת זכויותיה של מדינת ישראל בין תאי השטח.
2. ביחס להתנגדות רם עודד הוועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה כך שחלק מזכויותיו יועברו לתא שטח 236 יחד עם מדינת ישראל ורשות הפיתוח.
3. ביחס להתנגדות של אבנר פוראטיאן לגבי תא שטח 202, הוועדה מקבלת את ההתנגדות כך שתא שטח זה יפוצל לשתיים בהתאם למדידה.
4. ביחס להתנגדות יצחק ושרה סעדיה לגבי תא שטח 217, הוועדה מקבלת את ההתנגדות בחלקה. לתא שטח 217 יתווספו זכויותיו של סילקו אשר שויך לתא שטח 210. הזכויות שהועתקו יושלמו על ידי זכויות המדינה.
5. תיקון המסמכים בהתאם למפורט בהתנגדות מהנדס העיר ובהערות לשכת התכנון מחוז תל אביב

הוועדה מציינת כי ניתן יהיה למסור תיקי מידע לבקשות לתיקי מידע שיתקבלו לאחר שהמועד להגשת עררים על החלטת הוועדה המקומית לאשר את התכנית יחלוף, וזאת טרם פרסום דבר אישור התכנית כדון.

משתתפים: חן אריאלי, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק

הסבר לתיקון החלטה מתאריך 6.8.25 :

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 6135/27-29,31,32 שכונת התקווה דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	07/01/2026 2 - 0025-25ב'

הועדה המקומית מתבקשת לשקול לתקן את החלטתה מיום 06.08.25 המאשרת את התכנית בתנאים המפורטים בהחלטה, מהטעמים הבאים:

במהלך הדיון שהתקיים בהתנגדויות לתוכנית ב-06.08.2025 במסגרת שמיעת התנגדותו של שחר שסטצקי הועלתה על ידו טענה כי בתא שטח 222 אליו שויך ובו מחזיק היום יחד עם שותפים נוספים קיימות ארבע דירות ולא שלוש כפי שצוין במסמכי התוכנית המופקדת. בעקבות טענות אלה בוצע סקר מחודש לתאי שטח 222 ו-223 הסמוך ובשיחה עם הבעלים נמצא כי בסוף אברהם ואחותו חזקיה קלרה אכן שויכו בשוגג לתא שטח 223 ולא לתא שטח 222 בו הם בעלי זכויות בחלק יחסי.

לאור ממצאי הסקר המחודש ממליץ הצוות לוועדה לשקול לתקן את ההחלטה מיום 06.08.2025 ובשלב זה לא לפרסם את התכנית למתן תוקף שכן הועדה שוקלת לבצע בה שינויים נוספים ביחס לתאי שטח 222 ו-223 במסמכי התכנית ובטבלאות האיזון, כמפורט להלן.

בהתאם לסעיף 106 ב' תימסרנה הודעות המפרטות את השינויים הצפויים בטבלה 5 ובנספח ההקצאות ביחס לתאי שטח 222 ו-223 לבעלי הזכויות בתאי שטח אלו ותינתן להן זכות התנגדות תוך 14 יום.

תא שטח	כתובת	שינוי מתכנית מופקדת
222	בועז 25א	מבוקש להעתיק את זכויותיהם של בסוף אברהם וחזקיה קלרה אל תא שטח 222 ולתקן את מסמכי התוכנית.
223	בועז 25	מבוקש להעתיק את זכויותיהם של בסוף אברהם וחזקיה קלרה לתא שטח 222 הסמוך ולהשלים עם זכויות רשות הפיתוח המשויות לתא שטח זה (223).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-25ב' מיום 13/08/2025 תיאור הדיון:

אודי כרמלי: מבוקש לתקן החלטה של תוכנית פרצלציה שאלו הנוכחים בדיון שלה ורוצים להוסיף שורה לבחינה של שינוי קטן בחלקה שאנחנו חושבים שנכון לעשות.

הראלה אברהם אוזן: בשבוע שעבר התקיים דיון בשמיעת התנגדויות בתוכנית רה פרצלציה והועלתה טענה לגבי טעות בתא שטח, כאשר מתנגד שכן אמר "אני לא רואה את הדירה של השכן שלי בטבלת האיזון" זוהי הדירה הנעלמת. מאחר והטענה לא נטענה על ידי הבעלים של הדירה הנעלמת, ההחלטה של הועדה הייתה לאשר את התוכנית בתנאים שהיא קבעה. מאז קבלת החלטה בדקנו את הטענה ונמצא שהיא נכונה והמשמעות היא שצריך לעשות שינוי בין 2 תאי שטח בתוכנית הזו. תא שטח 222 ותא שטח 223 לכן מה שמוצע כרגע זה לתקן החלטה.

אודי כרמלי: חבר המועצה ראובן הציע שנבדוק את הנושא לעומק ונחזור עם תשובה וזה בדיוק מה שקרה.

הראלה אברהם אוזן: אנחנו מבקשים שתקבלו החלטה שאתם שוקלים לתקן את מסמכי התוכנית וטבלאות האיזון כך שזכויותיהם של בסוף אברהם וחזקיה קלרה יתוקנו. המשמעות ששוקלים היא בגלל שאנחנו מזיזים אותם מתא שטח אחד לשני ואז עושים שינוי בתא שטח השני. כלומר מצרפים אותם לאנשים שהיום לא יודעים שהם הולכים לקבל אותם ומוציאים אותם מתא שטח אחר. לכן אנחנו צריכים לפרסם את זה רק לבעלי הזכויות בשני תאי השטח הללו. אנחנו מציעים שהפרסום יהיה תוך 14 יום לשלוח להם הודעות.

ראובן לדיאנסקי: למה את לא מחליטה פוזיטיבית הרי נצטרך לקבל עוד החלטה?

הראלה אברהם אוזן: שמדברים על הליך של 106ב' וזה כתוצאה מהתנגדות שהוגשה בסופו של דבר זה כן עלה ממתנגד. המינוח הנכון הוא לשקול אנחנו מפרסמים לכל בעלי הזכויות שהתקין יכול להשפיע עליהם ויש להם זכות תוך 14 יום להגיש התנגדות, כדי שיוכלו לפנות לפרסם ובמהלך ספטמבר נוכל לקבל התייחסויות.

מקריאה את נוסח החלטה

לאחר משלוח ההודעה ושמיעת התנגדויות אם תתקבלנה תתקבל החלטה סופית.

בישיבתה מספר 0018-25ב' מיום 13/08/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

התוכן	מס' החלטה
507-0924282 תא/מק/4968 - רה פרצלציה 29,31,32-27/6135 שכונת התקווה דיון לאחר פרסום 106ב' ללא התנגדויות	07/01/2026 2 - - 0025-25

הועדה שוקלת לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון, כך שזכויותיהם של בסון אברהם וחזקיה קלרה יועתקו מתא שטח 223 לתא שטח 222. לשם כך לשלוח הודעות לפי סעיף 106ב לחוק לבעלי הזכויות בתאי שטח 222 ו-223 בלבד בהם יש כוונה ולתת להם זכות התנגדות תוך 14 יום.

הועדה תשוב ותדון בתכנית לאחר משלוח הודעות כמפורט לעיל, ותקבל החלטה האם לתקן את החלטתה מיום 6.8.2025.

משתתפים: חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, חיים גורן

פורסם לפי סעיף 106ב' פורסם ב 2.11.25 ולא הגיעו התנגדויות.

פרטי תהליך האישור:

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

ממליצים לאשר את התוכנית למתן תוקף בתנאים הבאים:

1. תיקון מסמכי התוכנית בהתאם להחלטות הוועדה כמפורט להלן:

תא שטח	כתובת	שינוי מתכנית מופקדת
248	בועז 5	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה- העתקת בעלויות נחום בלס לתא שטח 250
250	לח"י 59 ו-59א	פיצול תא השטח ושינוי הבעלים המשויכים (הוספת נחום בלס)
236	נדב 14	הוספת חלק מבעלויות רם עודד לתא שטח זה
235	נדב 12	העתקת חלק מבעלויות רם עודד לתא שטח 236
252	אבימלך 7	העתקת חלק מבעלויות רם עודד לתא שטח 236
222	בועז 25א	העתקת בעלויות בסון אברהם וחזקיה קלרה לתא שטח זה
223	בועז 25	העתקת בעלויות בסון אברהם וחזקיה קלרה מתא שטח זה והשלמת זכויות רשות הפיתוח
202	נדב 38	חלוקת תא השטח
217	נדב 30ב	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה בהוספת בעלויות סילקו ללא בעלויות רשות הפיתוח.
210	נדב 34	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה בגריעת בעלויות סילקו
התנגדות מהנדס העיר		הוספת הערות לטבלה 5, ביטול סעיף 6.6, תיקון גודל תא שטח מקסימלי ועדכון תקנון התוכנית בהתאם.
		שינוי תא שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח (תא שטח 301 בגודל 133 מ"ר) ליעוד הרחבת דרך קיימת.

2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
פניקס דבורה הנביאה 4486/תא-507-0320929	07/01/2026
דיון בבקשה להארכת תוקף מימוש יחידות לדיור בהישג יד (דב"י) בתכנית מאושרת	3 - - '0025-25

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מטרת הדיון: דיווח על תיקון הקו הכחול של התכנית.

מיקום: רמת החייל

תיאור גבולות:

צפון: רחוב דבורה הנביאה

דרום: מתחם חח"י

מזרח: חלקות 58,98

מערב: דיור מוגן עד 120

כתובת: דבורה הנביאה 126,128 תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק מהגוש	59	-

שטח התכנית: 12.468 דונם



מתכנן: משה צור אדריכלים בנוי ערים בע"מ

יזם: הפניקס

בעלות: הפניקס חברה לביטוח בע"מ חכירה לדורות

מצב השטח בפועל:

במגרש קיים מבנה בשטח של כ- 5000 מ"ר סופרמרקט של "מגה" + מבנה מסחרי בשטח 803 מ"ר

מדיניות קיימת:

בהתנגדות מה"ע לתא 5000- מוצע רח"ק עד 8 וגובה עד 40 קומות כולל קומות קרקע וטכניות.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות: תא/299, תא/1043, תא/1043א, תכנית 3561 לקראת הפקדה

יעוד קיים: איזור תעסוקה

זכויות בניה, שטחים, קומות, שימושים): 24,936 מ"ר שטח עיקרי לשימושים של תעסוקה ומסחר.

מצב תכנוני מוצע:

יעוד המגרש - איזור תעסוקה עירוני.

- מתחם המשלב תעסוקה מסחר ומגורים. הבינוי כולל מגדל משרדים, 3 בניני מגורים ובנין תעסוקה בגובה של 9 קומות עם חזית מסחרית.

קביעת דרך דו סטרית ברוחב 9 מ'.

תיאור מטרות התכנון:

1. הוספת זכויות ושימושים בהתאם לתכנית תא/5000
2. גובה הבינוי המרבי: עד 40 קומות.

פירוט שימושים: תעסוקה, מסחר ומגורים.

זכויות בניה:

שטח תא השטח: 11,720 מ"ר

מצב מוצע (על פי תא/5000)		מצב מאושר	יעוד עירוני מעורב	
8				רח"ק
93,760 עיקרי+שירות		24,936	מ"ר	זכויות בניה- עיקרי
		4,100	מ"ר	זכויות בניה- שרות
5,500 עיקרי+שירות			מ"ר	שטחי מסחר
63,260 עיקרי+שירות (49,500 עיקרי + 13,760 שירות)			מ"ר	שטחי תעסוקה
210 יח"ד	23,440 מ"ר עיקרי+שירות		מ"ר+יח"ד	שטחי מגורים
20 יח"ד	1,560 מ"ר עיקרי+שירות		מ"ר+יח"ד	מגורים- מיוחדים
230 יח"ד	25,000 מ"ר (19,800 עיקרי+5,200 שירות)			סה"כ מגורים
1,000 מ"ר בנוי+ 800 מ"ר שטחי חוץ			מ"ר	שטח ציבורי מבונה
40		8	קומות	גובה
עד 160 מ' או ע"פ מדיניות האגף בהכנה		39 מ' מעל פני הים	מטר	

• על פי ע"1

ניתן יהיה להעביר שטחים עיקריים מהזכויות מעל הקרקע אל תת הקרקע

תמהיל דירות : לפי מדיניות העיריה. 40% דירות בגודל 65 מ"ר ברוטו 40% דירות בשטח 80 מ"ר ברוטו ו 20% דירות בשטח מעל 120 מ"ר ברוטו. לכל הדירות תהיה מרפסת.

צפיפות :

שטח ממוצע ליח"ד לא יעלה על 80 מ"ר עיקרי

בנוסף שטח כולל של 1560 מ"ר יהיה עבור כ- 20 יחידות דיור בשכירות מבוקרת ע"פ מדיניות עיריית ת"א לתקופה של מיני 10 שנים

שטחים לצרכי ציבור

ידרשו כ-1,000 מ"ר שטח בנוי לשימושי חינוך, תרבות, ספורט רווחה או משרדים עירוניים. בנוסף יוקצה שטח של 800 מ"ר חצרות/מרפסות שבמקרה והשימוש יהיה גני ילדים או מעונות יוצמדו לכיתות כששטח חוץ, ובמקרה שיבחר שימוש ציבורי אחר, יבחן הצורך בשטח זה עפ"י השימוש הנבחר. ניתן יהיה למקם את השטחים הפתוחים בגבולות המבנה בהתאם לצורך, מיקום ותכנון שטחים אלו יקבעו בעת קידום תכנית עיצוב אדריכלי באופן שאינו פוגע בתנועת הולכי הרגל. במידה וידרש קירוי השטחים הפתוחים השטח לא יחשב במסגרת זכויות הבניה אלא שטח בנוסף.

נתונים נפחיים :

מספר קומות : מגדל תעסוקה- עד 40 קומות מגורים עד 16 קומות.
גובה : 160 מ' – או ע"פ מדיניות לגובה קומות של אגף תכנון העיר
תכסית : במפלס הקרקע עד 70%.

קווי בניין :

1. לכיוון מזרח 5 מ'
2. לכיוון צפון 6 מ'
3. לכיוון דרום 5 מ'
4. לכיוון מערב 10 מ'

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

תחבורה, תנועה, תשתיות :

1. התכנית מתבססת על מערך תנועה של שתי תכניות המקודמות במקום : תכנית ציר עתידים – נמצאת לקראת דיון להפקדה בועדה המקומית ותכנית 3561 א.ת. רמת החייל הומלצה להפקדה בועדה המקומית ונמצאת לקראת דיון להפקדה בועדה המחוזית.
2. בנוסף, מציעה התכנית דרך חדשה שתאפשר כניסה למתחם ובעתיד תאפשר המשך וקשר לפרויקט דרומי למתחם.
3. החניה תת קרקעית בלבד. כולל פריקה וטעינה. קביעת שתי רמפות אחת מכיוון מזרח (כניסה מהמשך רחוב הברזל) שתשמש כלי רכב פרטיים, רמפה מכיוון מערב (דרך עתידית) שתשמש כלי רכב פרטיים ותפעוליים. מוצעת רמפה זמנית לכלי רכב פרטיים מכיוון דבורה נביאה שתבוטל כאשר יבוצע המשך רח' הברזל.
4. צירים להולכי רגל ורוכבי אופנים : התכנית מציעה ציר פנימי צפון דרום מכיוון קריית עתידים דרך המתחם דרומה. בנוסף, בהתאם לתכנית 3561 מתוכנן ציר מזרח מערב מרחוב ראול ולנברג לכיוון פארק הירקון. לאורך רחוב דבורה הנביאה מתוכנן נתיב אופנים.
5. ניתן יהיה לחצות עם מערכות תשתית עירונית את אזור זיקת הנאה שבתחום המגרש לשם חיבור המבנים למערכת עירונית.

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

1. קומת מרתף העליון תהיה בגובה עד 6 מטר
2. גובה בניה מרבי בתחום המגרש : סה"כ מס קומות יהיה עד 40 קומות כולל קומת הכניסה, קומות מסחר כולל קומות טכניות. גובה הקומות יהיה ע"פ מדיניות האגף לגובה קומות.
3. טרם הוצאת היתר בניה תוגש תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח לאישור מהנדס העיר.
4. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תפרט את הנושאים הבאים :
קביעת הוראות ביחס לכמות והעמדת הבניינים, מרתפים, מרחקים בין בניינים וגבהים של חלקי המבנים. התכניות יוכנו בק"מ 1:250 על בסיס מפת מדידה.
קביעת הוראות מחייבות וכן הנחיות מנחות לעיצוב חזיתות המבנים
קביעת הוראות מחייבות למיקום זיקות הנאה למעבר רגלי ולמעבר ברכב, ככל שידרש.
קביעת הוראות לעיצוב המרחב הציבורי.

- קביעה עקרונית למפלסי הכניסה הקובעת למבנים.
קביעת הוראות למיקום רחבות כיבוי אש, חדרי אשפה וכניסות לחניונים.
פירוט מיקום סופי של שבילי האופניים.
קביעת היחס בין שטחים מרוצפים לבין שטחים מגוננים, וציון הפרשי מפלסי הפיתוח.
התייחסות לנטיעות ומספרם.
מיקום שטחי ציבור נדרשים.
5. גובה קומה טיפוסית למשרדים ע"פ המדיניות בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.
6. גובה קומה טיפוסית למגורים. ע"פ המדיניות בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

שטח מרפסות:

א. מרפסת מקורה, בין אם גזוזתרה ובין אם מרפסת בתחום המבנה, לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות המקורות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו זיקת הנאה למעבר הציבור)-

הפרויקט מתוכנן בראייה כוללת עם השטח מדרום, מתחם חח"י. מתוכנן ציר תנועה להולכי רגל וכלי רכב שיקשר בין רחוב דבזה הנביאה ורחוב הארד. הרחוב יהיה רחוב עירוני.
בנייני המגורים ממוקמים בחלקו הדרומי של המגרש, יהוו בעתיד, חלק ממתחם מגורים גדול יותר שחלקו נמצא במתחם חח"י.
ציר ירוק ברוחב 10 מ' (מתוכם 5 מ' בשטח המגרש) יחבר בין השטח הירוק ממזרח לרחוב ראול ולנברג ירשם כזיקת הנאה למעבר הציבור.

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

כל המבנים יעמדו בתקן בניה ירוקה.
בנוסף יבחנו הבטים סביבתיים הכוללים בדיקות אקלימיות של רוח והצללה.
כל זאת במטרה לשפר ולצמצם צריכת האנרגיה. בין היתר יכלול הפרויקט מערכות מיזוג יעילות, שימוש באנרגיה סולרית וכד'. צוות מקצועי המתמחה בנושא בניה ירוקה מלווה את התכנית עד לשלב התכנון המפורט. התכנית משקפת סקרים ובדיקות של מיקום ותצורת המגדלים.
בקשות להיתרי בניה מתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בניה ירוקה לרבות: שימור אנרגיה (באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור, וכד'), טיפול במים מושבים וכיוצא בזה על פי הנחיות מהנדס העיר ומדיניות הועדה המקומית.
תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי איכות סביבה ובניה ירוקה ואישורם על ידי מה"ע או מי מטעמו בהתאם להנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת- כל הנ"ל יוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
בעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח יבחן פתרון אשפה במתחם.
בעת אישור תכנית העיצוב והפיתוח יובטחו פתחי אוורור לחניונים וכן מנדפים עד גג הבנינים עבור השטחים המסחריים בבנינים החדשים שיבנו במתחם כל זאת באישור הרשות לאיכות הסביבה בעת"א.

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

1. הקצאת 1,560 מ"ר שטחים כוללים לדיוור בר השגה ע"פ המדיניות העירונית.
2. הפקעת 9 מ' מהמגרש לטובת דרך חדשה, סה"כ כ- 760 מ"ר, בתיאום עם אגף התנועה.
3. כ- 1000 מ"ר בנויים לשטחי ציבור וכ- 800 מ"ר שטחי חוף עבור השימוש הציבורי- ע"פ הנחיות היח' לתכנון אסטרטגי

טבלת התאמה לתכנית המתאר:

התאמה +/-	ע"פ התנגדות מה"ע	תא/5000 מופקדת		מסמך לבדיקה
+		211	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד הוראות התוכנית, פרק 3
+	אזור תעסוקה עירוני	אזור תעסוקה מקומי	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
	4	4	רח"ק בסיסי:	
+	8	5	רח"ק מקסימאלי:	
			סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
+	40	15	מספר קומות מקסימאלי:	
-	-	-	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התוכנית, פרק 5
+		סמיכות לקו מתע"ן שבילי אופניים	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	תשריט תחבורה

זמן ביצוע:
תוך 10 שנים מאישור התכנית

11 ביוני, 2015

סימוכין : 22197415

אל : אורית ברנדר, צוות צפון

מאת : תמי כורם, היחידה לתכנון אסטרטגי

הנדון : מתחם מגה-הקצאת שטחים ציבוריים

במתחם הממוקם ברח' דבורה הנביאה 126-128 ברמת החייל, ששטחו הינו 12,468 מ"ר מקודמת תכנית לתעסוקה, מגורים ומסחר. מתוכנן שטח בנוי כללי: 99,744 מ"ר מתוכו 210 יח"ד בשטח של 25,000 מ"ר. המתחם הינו חלק מאזור תעסוקה רמת החייל.

שטחים ביעוד בנייני ציבור באזור תעסוקה רמת החייל:

להלן סקירה של שטחים ביעוד בנייני ציבור קיימים ומתוכננים במתחם:

באזור קיים מתחם ביעוד בנייני ציבור בשטח של כ-5.9 דונם הממוקם ברח' הברזל 2א ונמצא כיום בתת ניצול, כמו כן פועל באזור מוסד ציבורי "מתחם אחיקם" המשרת אוכלוסיה בעלת צרכים מיוחדים מהעיר כולה.

בפינת רחוב ראול ולנברג/רחוב הברזל מקודם פרויקט לתעסוקה משולב במגורים שאמור להקצות שטחי ציבור בנויים (כ-1,000 מ"ר) לצרכים מקומיים.

בפרויקט דיור מוגן הקיים ברח' ראול ולנברג פינת רח' הברזל מתוכננים 200 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים.

במתחם חב' חשמל יוקצו 18 דונם למתחם ביעוד בנייני ציבור.

שרותי ציבור נדרשים במתחם מגה

הבדיקה התבססה על הנתונים הבאים:
מס' יח"ד: 210.

גודל דירה ממוצעת: 80 מ"ר.

הפרוגרמה התבססה על גודל משק בית והתפלגות גילאים של תת רובע 42, גודל משק בית חזוי הינו: 2.

שטחי הציבור הנדרשים נורמטיבית עבור האוכלוסיה הצפויה להתגורר במתחם:

שטח לבנייני ציבור מקומי: 1.6 דונם.

שטח לבנייני ציבור כלל עירוני: 0.4 דונם

סה"כ שטח לבנייני ציבור נדרש: 2 דונם.



יש לציין כי בבחינת שרותי הציבור הנורמטיביים הנדרשים עבור האוכלוסיה הצפויה להתגורר במתחם לא קיימים שרותים להם סף כניסה מלא, ונלקחו בחשבון שירותים להם אין סף כניסה על מנת לבטא את החלק היחסי של אוכלוסיית הפרוייקט בצריכת השרותים בכלל האזור.

שטח ציבורי פתוח מקומי : 2.1 דונם.
שטח ציבורי פתוח עירוני : 1.3 דונם.
סה"כ שטח ציבורי פתוח נדרש : 3.4 דונם.

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי לגבי הקצאת שטחי ציבור במסגרת התכנית:

לאור העובדה שהמתחם המתוכנן ממוקם בסמוך לפארק הירקון וכולל בתוכו מערך שטחים פתוחים: צירים ירוקים וכיכרות, אין צורך בהקצאת שטח ציבורי פתוח בתכנית. יש לוודא שפיתוח הפארק הסמוך למתחם יכלול גם אלמנטים של שצי"פ מקומי (מתקני משחק לילדים).

לגבי שטחים לבנייני ציבור, לאור העובדה שהמתחם ממוקם באזור תעסוקה, והתכנון אינו מאפשר הקצאת מגרש ביעוד בנייני ציבור נפרד, יוקצה באחד מהמבנים המתוכננים כ-1,000 מ"ר שטח בנוי לשימושי חינוך, תרבות, רווחה או משרדים עירוניים.

בנוסף יוקצה שטח של 800 מ"ר חצרות/מרפסות שבמקרה והשימוש יהיה גני ילדים או מעונות יוצמדו לכיתות כששטח חוץ, ובמקרה שיבחר שימוש ציבורי אחר, יבחן הצורך בשטח זה עפ"י השימוש הנבחר.

מיקום השטח הציבורי בתכנית והצורך בשטחי החוץ יקבע בשלב אישור תשריט העיצוב בתאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף הנכסים.

יש לציין כי עפ"י אינפורמציה שקיבלנו, יופקע מהמתחם שטח של 800 מ"ר עבור דרך, ויוקצה במתחם דיור בר השגה בשטח של כ-1,500 מ"ר.

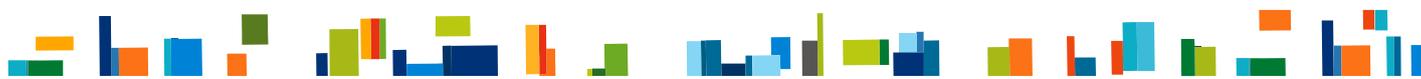
בברכה
תמי כורם
היחידה לתכנון אסטרטגי

העתק:
אלי לוי, מ. אגף הנכסים
פרנסין דויד, מ. צוות צפון
צילי בר יוסף, מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי
חדוה פיניש, היחידה לתכנון אסטרטגי

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

להמליץ על הפקדת התכנית

בישיבתה מספר 0013-15' מיום 22/07/2015 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:



מהלך הדיון:

אורי ממשרד צור: מציג את התוכנית ע"י מצגת.
 ראובן לדיאנסקי: לטעמי אפשר להפוך את כל האזור למסחר ותעסוקה מעין עתידים ב'. בגלל שזהו אזור ייחודי אני לא רואה יתרונות למגורים. במיוחד שנוה שרת הולכת להכפיל את עצמה.
 איתי ארד פנקס: עירוב שימושים נכון כמעט בכל מקום. בעיניי זהו מקום אופטימלי לעירוב שימושים.
 נתן אלנתן: מה גודל של דירה בדיוור בר השגה נטו.
 אורי: התמהיל אותו תמהיל של העיריה עד 80 מ"ר.
 אורית ברנדר: כל נושא הדיוור בר השגה הוא על פי מדיניות עירונית ועל פי הסכמות שיקודם מול היזם.
 נתן אלנתן: בתבי"ע צריך לקבוע את השטחים 1560 מ"ר ברטו אלו דירות של 78 מ"ר.
 אורי ממשרד צור: מה שיוורד משטח ברטו הוא רק ממ"ד.
 אורלי אראל: ע"פ הבדיקות הכלכליות מדובר ב- 1560 מ"ר פלדלת כולל את הממ"ד. כאשר מטילים משימות על הפרויקט עושים שקלול של הכל מבחינתנו הפרויקט נותן שטחי ציבור נדרשים ודיוור בהישג יד והפקעות.
 דורון ספיר: למה אחוז קטן של דיוור בר השגה.
 אורלי אראל: מוצעים כ- 10%.

דיון פנימי:

נתן אלנתן: צריך להתחשב מה השווי של דירה במקום. יש הבדל שווי של דירה בדרום ת"א או בצפון ת"א. מאחר ושווי דירה בצפון גבוה משווי בדרום, ונקבע ששכ"ד בהישג יד הוא אותו סכום בכל חלקי העיר, יזם בצפון "מפסיד" יותר הכנסות מיזם בדרום העיר. בדיוור בר השגה המחיר הוא קבוע אבל ערך הקרקע הוא שונה.
 רוני קינסבורן: היזם לא מוציא מהכיס.
 דורון ספיר: מדובר באזור שאין בו מגורים, יכלנו לאשר רק תעסוקה אבל הסכמנו גם למגורים, שהיזם יעשה מאמץ ויוסיף יותר דיוור בר השגה.
 עודד גבולי: היזמים עוברים את האגפים השונים. האזור הזה הוא אזור מיוחד והרעיון שהיזם יעשה כאן מגורים הגיע מהצוות וממני. יש לנו כוונה לעשות מגורים גם בעתידים וברמת החייל. החלוקה של 75% תעסוקה ו-25% מגורים היא סבירה ונכונה.
 ראובן לדיאנסקי: אם הדירות היו דירות יותר קטנות והיו מיועדות לחברה צעירים ויוצר אזור לצעירים זהו דבר נכון זה יצור חיי קהילה.
 אורלי אראל: זו המטרה לעשות דירות קטנות.
 אביגדור פרויד: האם זו מגבלה חוקית 25% מגורים. למה לייצר מגבלה של 25%. היזם רוצה את המגורים? השאלה אם אפשר לפרוץ את המגבלה.
 דורון ספיר: האזור הזה מוגדר כאזור תעסוקה, ואי אפשר לפרוץ את המגבלה. מבקש לעשות בדיקה לגבי 30% למגורים בר השגה ולחזור לוועדה.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:
 20% מסך יחידות הדיוור עבור דיוור בר השגה, בהתאם להחלטות מועצת העיר המתעדכנות מעת לעת.
 שטח ממוצע ליח"ד יהיה 80 מ"ר שטח עיקרי.

משתתפים: דורון ספיר, שמואל גפן, נתן אלנתן, ארנון גלעדי, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר ואהרון מדואל.

דיווח על תיקון המלצה להפקדה:

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית



מיקום: רמת החייל
תיאור גבולות:
צפון: רחוב דבורה הנביאה
דרום: מתחם חח"י
מזרח: חלקות 98, 57, 96
מערב: דיור מוגן עד 120

כתובת: דבורה הנביאה 126,128 תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	חלק מהגוש	58-59	-

שטח התכנית: 12.468 דונם



מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
יזם: הפניקס

בעלות: הפניקס חברה לביטוח בע"מ חכירה לדורות, עיריית תל אביב

מטרות הדיון:



1. הוספת חלקה 58 בבעלות עיריית תל אביב
2. הוראות לאיחוד וחלוקה

בישיבתה מספר 0021-16' מיום 14/09/2016 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

פרנסין דוידי מ"מ של מה"ע

מהלך הדיון:

אורלי אראל: הדרפט שהופץ אינו הדראפט המעודכן. בהתאם להחלטת היועצת המשפטית של הועדה המחוזית. אנחנו לא יכולים להקצות שטח ציבורי בנוי בתוך תוכניות ללא הליך של הפקעה. כלומר המנגנון של תוכנית המתאר שאומר שמקצים שטח בנוי כחלק מההקצאה לשטחי ציבור והתועלות הציבוריות לא יכול להיות להתממש אם זו לא תוכנית של איחוד וחלוקה. לכן בתכנית הזו אנחנו מדווחים לועדה כי אנחנו מרחיבים את הקו הכחול כדי שיכלול חלק מהדרך חלק מחלקה 53 בכדי שתוכל להיות תוכנית של איחוד וחלוקה.

אלי יהל: יש תוכניות שמופקדות בריבוי בעלים ויש להם הסכמה והם לא עושים טבלת איזון ומה שיקרה בעקבות ההחלטה במגרשים אחרים זהו יהיה צורך לעשות טבלאות איזון גם במקומות שאין צורך לעשות טבלאות איזון, וזה אילוץ

אורלי אראל: זו ההנחיה של היועצת המשפטית של הועדה המחוזית אלי יהל: החלופה היא מאחר והעיריה אמורה לקבל שטחים בנויים והיא תקבל אותם בכל מקרה לצו בתים משותפים ועושים הסכם עם היזמים שלא ינתן טופס 4 עד העיריה לא תקבל את החלק שלה ולא מסבכים את כל התביעות בטבלאות איזון רק בשביל להקצות שטח קטן לעיריה. נתן אלנתן: אני מציע לבדוק את הפתרון.

הועדה מחליטה:

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה עם התיקון של הרחבת הקו הכחול ע"י הוספת חלקה 58 לתחום התוכנית, ולערוך טבלאות איחוד וחלוקה לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, יהודה המאירי

התכנית מקודמת בוועדה המחוזית. מטרת הדיווח- הצגת השינויים בתכנית שאושרה להפקדה במחוזית לבין התכנית שהוצגה והומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית.



• בתאריך 25/12/2018 הועבר סט תכנוניות חתום על ידי העיריה והתקבל בלישכת התכנון המחוזית.

- בישיבת צוות מול צוות תאריך 23.5.2017 נדרשו השינויים הבאים:
 1. הרחבת הקו הכחול של התכנית והכנסת חלק מחלקה 98 בגוש 6639 לאיחוד וחלוקה בהסכמה. בהתאם, נכללה העירייה בטבלאות האיחוד וחלוקה.
 2. שטחי ציבור - בתכנית המקורית, נקבעו שטחי ציבור בנויים בהיקף של 1,000 מ"ר + שטחי חוץ בסך 800 מ"ר נקבעה הקצאה של מגרש ציבורי בהיקף 1 דונם עם זכויות בהיקף של 3,600 מ"ר שטח כולל בגובה עד 6 קומות.
 3. בהתאם נדרש שינוי בינוי ובמקום 3 מגרשים למבני מגורים בגובה 16 קומות הוקצא מגרש אחד למבנה ציבור ונקבעו 2 מבני מגורים בגובה 27 קומות.
 4. תוספת גובה למבנה תעסוקה עד 42 קומות.

• בתאריך - 15/07/2019, נערכה בדיקת תנאי סף ונקבע כי במקום יעוד קרקע אחד המאפשר שימושים מעורבים לתעסוקה, מסחר, ומגורים נדרשה חלוקה למגרשים נפרדים: מגרש ביעוד מגורים ד' ומגרש ביעוד תעסוקה.

- בתאריך 23/09/2019 נערך דיון להפקדה, ההחלטה כללה שינויים נוספים:
 1. נדרש אישור מליאת הרשות המקומית לפי סעיף 188 לפקודת העיריות נוכח טבלת איחוד וחלוקה בהסכמה.
 2. הקצאה של רצועת קרקע ברוחב 5 מ' לאורך גבול המגרש הדרומי כשצ"פ – במטרה להרחיב את ציר הולכי הרגל
 3. הרחבת תחום הדרך ברחוב דבורה הנביאה ב 3 מ'.
 4. תקני חניה – תעסוקה 1:240 ומגורים 1:0.6 ונקבע כי לא תתאפשר הצמדת חניה לבעלים

החלטת בדיון בהפקדה 23/09/2019 מחוזית	מצב מוצע על פי החלטה מיום 22/07/2015 במקומית	מצב מאושר	יעוד עירוני מעורב	
		8		רח"ק
65,460 שטח כולל	65,440 שטח כולל		מ"ר	שטחי



244 יח"ד	244 יח"ד	25,000 מ"ר (19,800 עיקרי+5,500 שירות)			תעסוקה
50 יח"ד דיור בהישג יד להשכרה.	49 יח"ד דיור בהישג יד להשכרה.			מ"ר+יח"ד	סה"כ מגורים מיוחדים
-	1,000 מ"ר בנוי+ 800 מ"ר שטחי חוץ			מ"ר	שטח ציבורי מבונה
3600 מ"ר שטח כולל	-				שטח ציבורי במגרש ציבורי
42	40	8	קומות		גובה
186 מ' מעל פני הים	עד 160 מ' או ע"פ מדיניות האגף בהכנה	39 מ' מעל פני הים	מטר		

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאשר את הפקדת התכנית בהתאם לשינויים שקבעה הועדה המחוזית

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-19' מיום 13/11/2019 תיאור הדין :

מהלך הדין :

אורלי אראל : התוכנית בסמכות ועדה מחוזית. הועדה המקומית המליצה על הפקדת התוכנית הועדה המחוזית שינתה מהותית את התכנון. אנחנו ממליצים לקבל את החלטות הועדה המחוזית ולא להגיש התנגדות לתוכנית למרות השינויים. השינויים הם לטובה. אורית ברנדר : מפרטת את השינויים ע"פ מצגת. אורלי אראל : התוכנית הועברה לוועדה המחוזית ללא כתב שיפוי. לכן אנחנו מבקשים כי תנאי להעברת התוכנית להפקדה יהיה חתימה על כתב שיפוי. ללא כתב שיפוי, הועדה המקומית תגיש התנגדות. בנוסף נקבעו דירות דב"י בתוכנית ללא הסכם עם העירייה ולצורך הדב"י אנחנו מבקשים שיחתם הסכם. ולכן אם שני הסעיפים האלה לא ימולאו הועדה המקומית תגיש התנגדות בשניהם. הראלה אברהם אוזן : התוכנית כוללת איחוד וחלוקה בהסכמה. המחוז דרש במסגרת תנאי סף להביא את הטבלה לאישור מועצת עיר. הדרישה לא ברורה נברר מול היועמ"ש של המחוז.

בישיבתה מספר 0018-19' מיום 13/11/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה החליטה :

הועדה רשמה בפניה את הדיווח הועדה המקומית פונה לוועדה המחוזית ובמקשת שלא תתבצע הפקדה של התוכנית בפועל לפני קבלת כתב שיפוי והכתב התחייבות לחתימת הסכם בנושא הדב"י

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

בקשה להארכת תוקף דיור בהישג יד (דב"י)



מהות הבקשה :

יוזמי התוכנית, חברת הפניקס, העבירו בקשה להארכת תוקף מימוש יחידות הדיור בהישג יד (דב"י) בחמש שנים נוספות. וזאת בהתאם להוראות סעיף 7.2 להוראות התכנית: " יחידות הדיור לדיור בהישג יד שבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית; ניתן יהיה להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים באישור הוועדה המחוזית."

רקע:

מרחב התכנון ממוקם באזור תעסוקה רמת החייל ומשלב שימושי תעסוקה, מסחר ומגורים. הבינוי כולל מגדל משרדים עד 42 קומות, 2 בנייני מגורים ובניין תעסוקה עם חזית מסחרית. התכנית מציעה עד 90,460 מ"ר כוללים למסחר, תעסוקה ומגורים, מתוכם עד 19,500 מ"ר עיקרי למגורים, עד 244 יח"ד.

20% מסך יחידות הדיור בפועל (50 יח"ד) יהיו עבור דירות בהישג יד לתקופות שכירות שלא תפחת מעשרים שנה במחיר מפוקח, בהתאם לחוק. השטח הכולל של יחידות הדיור בהישג יד לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל המותר לבנייה.

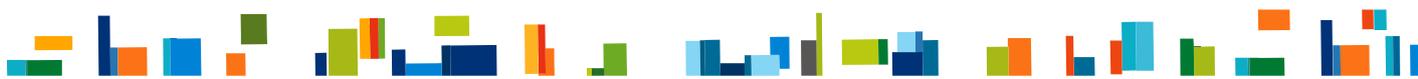
מימוש התכנית עד 15 שנים מאישור תכנית זו. יחידות הדיור לדירות בהישג יד שבנייתן לא מומשה, יפקעו בתום חמש שנים מיום אישור התכנית, ניתן יהיה להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים באישור הוועדה המחוזית.

סטטוס תיכנוני:

- על המגרש חלה תכנית תא/4486 שאושרה למתן תוקף בתאריך 14.09.2020
- תוכנית עיצוב תאע/4486, אושרה בתאריך ה 17/01/2024.
- לא הוגשה בקשה להיתר 5 השנים מאז אושרה התוכנית



חו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות צפון ואדריכל העיר)
מומלץ לאשר הארכת תוקף מימוש דב"י בחמש שנים נוספות.
של מועד פקיעת זכויות הדב"י, ולהביא לאישור הוועדה המחוזית.



התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/3931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '25-0025

דראפט

קהילת סלוניקי 1-5

תכנית עיצוב

תכניות מאושרות:

תא/3571

בית מגור תא/3931

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/13931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '25-0025

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

תכנית העיצוב חלה על חלקה 290 מתכנית תא/3931-1 - בית מגור, מגרש בייעוד מגורים ומסחר. חלקות 288-289 מתכנית תא/3571 - רחוב קהילת סלונקי 5, מגרש ביעוד מגורים מיוחד ומגרש בייעוד שפ"פ מהוות תכנית צל בהסכמת הבעלים.

מיקום:

מרחב התכנון תחום ברחובות: קהילת סלונקי מדרום וממזרח וקהילת ונציה ממערב.

כתובת:

תל אביב יפו

רח' קהילת סלונקי 1-5, רח' קהילת ונציה 12



גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6625	מוסדר	חלק	288,289,290	

שטח התכנית:

4.685 דונם

מתכננים:

אדריכל: בר אוריין אדריכלים
אדריכלות נוף: בהא מילחם אדריכלות נוף
יועץ תנועה: תדס הנדסה אזרחית בע"מ
יועץ סביבתי: וקסמן יועצים והנדסה בע"מ

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/3931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '25-0025

יזם: נהור (דן נדל"ן)
בעלות: נהור (דן נדל"ן)

1. רקע תכנוני

1.1 מצב השטח בפועל:

חלקות 288 ו-289 ריקות מבנייה וכוללות מגרש חניה עילית. חלקה 290 כוללת מבנה בן 3 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית הידוע בשם "בית מגור".

1.2 מצב תכנוני קיים:

התכנויות התקפות במגרשים הינן תכנית תא/3571 - רחוב קהילת סלונקי 5 עבור חלקות 288 –289 ממזרח התכנית, ותכנית תא/3931 - בית מגור עבור חלקה 290 ממערב.

תכנית תא/3571 - רחוב קהילת סלונקי 5

תכנית איחוד חלקות למגרש אחד בהסכמת בעלים בשטח כולל של 3.15 דונם. אושרה בתאריך 04/03/2008. התכנית קובעת מגרש ביעוד מגורים מיוחד (מגרש מס' 1), להקמת מבנה מגורים אחד בגובה של 19 קומות מעל קומת קרקע ובתוספת חדרי יציאה לגג. עד 70 יח"ד. גובה אבסולוטי למבנה 87 מ'. עוד קובעת התכנית, מגרש ביעוד שטח פרטי פתוח (מגרש מס' 1א) בו לא תותר בנייה על קרקעית פרט לפיתוח גנני.

כמו כן, קובעת התכנית זכויות בנייה למגורים, הוראות בינוי ועיצוב, גובה קומת כניסה, גודל יחידת דיור ממוצעת, קביעת דירות גן, נסיגות בחזיתות, תכנית מקסימלית (36%), קווי בניין, קביעת זיקות הנאה לטובת הציבור, קביעת שתי קומות מרתף והוראות לגביהן, מקומות חניה לאוחים במפלס כניסה, הנחיות פיתוח ותנאים להיתר בניה.

התכנית אינה קובעת הכנת תכנית עיצוב ופיתוח כתנאי במסגרת הוצאת היתר בניה.

תכנית תא/3931 - בית מגור

תכנית לשינוי ייעוד קרקע מייעוד משרדים ליעוד מגורים ומסחר בשטח כולל של 1.535 דונם. אושרה בתאריך 09/01/2018. התכנית קובעת שינוי ייעוד קרקע למגרש 290 למגורים ומסחר והקמת מבנה מגורים ומסחר בגובה של 17 קומות מעל שתי קומות כניסה וקומת גג (דירות גג לפי תכנית ג'1). עד 50 יח"ד. גובה אבסולוטי למבנה עד 85 מ'. עוד קובעת התכנית, שטחי מסחר בקומות כניסה תחתונה (מרחוב קהילת סלונקי) ובקומת כניסה עליונה (מרחוב קהילת ונציה).

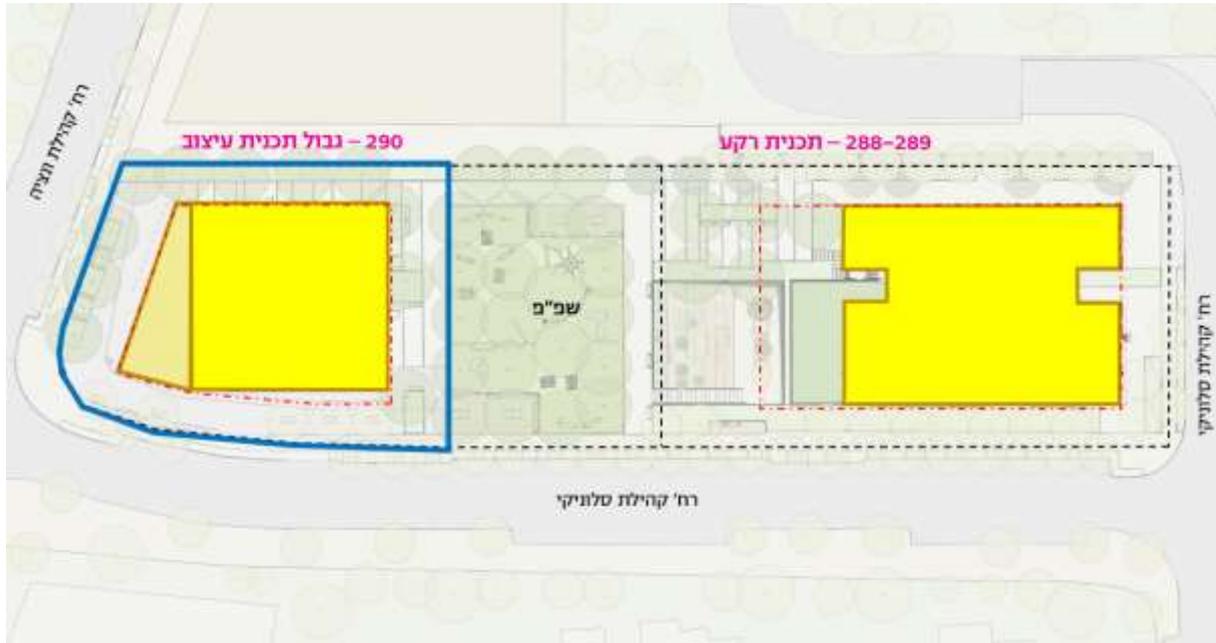
כמו כן, קובעת התכנית זכויות בנייה למגורים ומסחר, הוראות בינוי ועיצוב, גובה קומות, גודל יחידת דיור ממוצעת, תכנית מקסימלית (60%), הרחבת דרך לשיפור מערך התנועה, קביעת זיקות הנאה לטובת מעבר ציבורי ורציפות שביל אופניים. קווי בניין, קביעת עד 5 קומות מרתף והוראות לגביהן הנחיות פיתוח, ניהול מי נגר ותנאים להיתר בניה.

התכנית קובעת אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י הועדה המקומית כתנאי במסגרת הוצאת היתר בניה.

תכנויות נוספות החלות על שתי התכנויות : ג'1 וע'1.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/13931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '25-0025

1.3 מצב תכנוני מוצע :



התכנון המוצע תואם את זכויות הבנייה והשימושים אשר נקבעו בתוכניות הראשיות תא/3571, תא/3931.

בחלקה 288, במזרח התוכנית, מוצע מבנה מגורים אחד בגובה כולל של 19 קומות, (כולל קומת קרקע וקומת גג). בפינת רחוב קהילת סלונקי. סה"כ 71 יח"ד. מבואת המגורים המוצעת למבנה זה ממוקמת ממזרח - דרך רחוב קהילת סלונקי. בנוסף, בקומת הקרקע מוצעות שתי דירות קרקע, גינות הדירות לא יפנו לחזיתות קדמיות ולרחובות. בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת, מוצע שטח משותף לדיירים לשימוש שני מבני המגורים.

בתחום חלקה זו, מוצע להעביר לתת הקרקע את החניה העילית שנקבעה בתב"ע תא/3571, לטובת יצירת שטח פתוח ומגוון המשכי למפלס השפ"פ המרכזי ובחלקו חצר מונמכת כחלק מהשטח המשותף לשימוש דיירי המתחם מתחת לכניסה הקובעת במבנה המזרחי במידות 16/16 מ'.
בחלקה 289, מוצע שפ"פ - שטח פרטי פתוח בזכות מעבר ציבורית ללא שינוי מתב"ע מאושרת.

בחלקה 290, במערב התוכנית, מוצע מבנה מגורים אחד הכולל חזית מסחרית בגובה כולל של 17 קומות, (כולל קומת קרקע וקומת גג). סה"כ 51 יח"ד. קומת הכניסה כוללת שני מפלסים בהתאם לטופוגרפיה ולהגדרות התב"ע המאושרת תא/3931, קומת מסחר במפלס כניסה עליונה - מרחוב קהילת ונציה, מסחר במפלס התחתון הפונה לרחוב קהילת סלונקי וכן כניסה תחתונה למגורים - מרחוב קהילת סלונקי, בנוסף מוצעת בתכנית כניסה נוספת למבואת המגורים משטח השפ"פ ממזרח.

סה"כ יח"ד מוצעות במרחב התכנון: 122 יח"ד (בהתאם לתכניות מאושרות תא/3571 ותא/3931 תותרנה 120 יח"ד, בנוסף תותר תוספת יחידות דיור בקומות הגג לפי תכנית ג'1).

תכנית העיצוב מתייחסת לשלושת החלקות כמרחב תכנון אחד ומציעה חניון משותף עבור שני המבנים ברמת כניסה/יציאה אחת מוכלת במלואה בנפח הבנוי, ביטול חניה עילית בחלקה 288 ושמירה על מספר קומות מרתף מותרות בהתאם לתכניות המאושרות. מספר קומות מרתף עבור חלקות 288-289 : 2 קומות. מספר קומות מרתף עבור חלקה 290 : 5 קומות. רמת כניסה/יציאה למתחם מוצעת ממזרח, מרחוב קהילת סלונקי בתחום הנפח הבנוי של מבנה המגורים בחלקה 288.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/13931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0025-25ב'

קווי בניין: כמפורט בהמשך בסעיף 2.1 בפרק תכנית פיתוח השטח.

תכסית: תכסית על קרקעית מתוכננת הינה 31% מסך השטחים הסחירים.
תכסית פנויה מבינוי: 15% משטח מגרש המגורים בחלקה 288, 20% משטח השפ"פ בחלקה 289
 15% משטח מגרש המגורים בחלקה 290, יישמרו פנויים מכל תכסית בינוי תת ועל קרקעית.
 מתוכם, 11.7% יישארו פנויים מכל חיפוי/ריצוף אטום במגמה לאפשר קליטת מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע וישמשו לגינון ונטיעת עצים מעל אדמה.

הדמית המבנים



תכנית פיתוח השטח



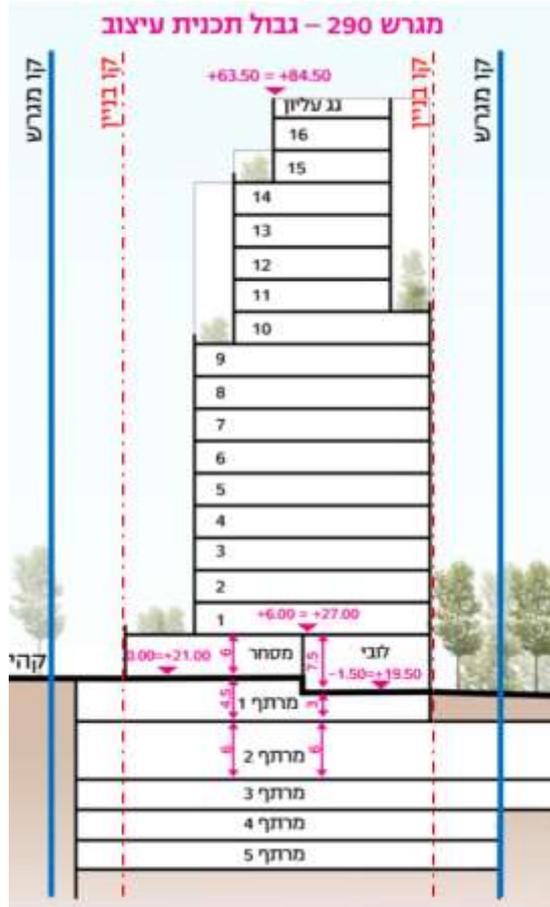
2. עיצוב אדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – הפרויקט מהווה בלוק עירוני אחד המוקף בשלושה רחובות. הבינוי כולל שני מבנים נפרדים מבנה מזרחי על פינת קהילת סלוניקי ומבנה מערבי על פינת קהילת ונציה - קהילת סלוניקי וכולל שטח מסחרי בקומת הקרקע. בין המבנים חצר מונמכת לשימוש דיירי המתחם ושטח פרטי פתוח בזיקת הנאה המהווה אזור שהייה ומעבר ציבורי במרכז הבלוק.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- מבני המגורים בגובה של 19 ו-17 קומות, כולל קומת קרקע וקומת גג.
- גובה קומת הקרקע בבניין המזרחי (288-289) עד 4.5 מטרים ברוטו בהתאם לתכנית תא/3571.
- גובה קומת הקרקע בבניין המערבי (290) עד 6 מטרים ברוטו בקומת כניסה עליונה, עד 4.5 מטרים בקומת כניסה תחתונה - בהתאם לתכנית תא/3931. בתכנית זו - מוצע כי תקרת קומת הכניסה התחתונה תהיה בגובה אחיד עם תקרת קומת כניסה עליונה. כמוצג בחתך המצורף מטה.
- גובה הקומה הטיפוסית בשני המבנים עד 3.5 מטרים ברוטו.
- גובה מקסימלי למבנה המזרחי 87 מטרים מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג) בהתאם לתכנית תא/3571.
- גובה מקסימלי למבנה המערבי 85 מטרים מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים על הגג) בהתאם לתכנית תא/3931.



ג. קווי בניין :

קווי הבניין בהתאם להוראות תכניות מאושרות תא/3571, תא/3931.

חלקות 288-289 :

- לרחוב קהילת סלוניקי ממזרח – 5 מטרים.
- לרחוב קהילת סלוניקי מדרום – 5 מטרים.
- צידי מערבי לשפ"פ – 40 מטרים.
- צפוני למגרש שכן – 5 מטרים.

חלקה 290 :

- לרחוב קהילת ונציה ממערב – 8 מטרים.
- לרחוב קהילת סלוניקי מדרום – 5 מטרים.
- צידי מזרחי לשפ"פ – 7 מטרים.
- צפוני למגרש שכן – 5 מטרים.

ד. נסיגות :

התכנון המוצע כולל נסיגות ודירוגים לשני המבנים החל מקומה 10 בכדי לשמור על דופן רחוב רציפה ומראה שקט לבניו.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/13931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '25-0025

במבנה המזרחי, בהתאם לקבוע בתכנית המאושרת, נסיגה בקומה 11 בעומק של 3 מטרים לכיוון מזרח. החל מקומה 12 עד קומה 17 נסיגה נוספת בכל קומה במודול חזרתי. במבנה המערבי, החל מקומה 10 ועד קומה 15 נסיגה בכל קומה במודול חזרתי.

ה. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

בתכנית תא/3571: שטח יחידת דיור ממוצעת 105 מ"ר שטח עיקרי.

בתכנית תא/3931: שטח יחידת דיור ממוצעת לא יעלה על 80 מ"ר עיקרי.

בתכנית המוצעת:

חלקה 288-289: שטח יחידת דיור ממוצעת כ- 114 מ"ר עיקרי.

חלקה 290: שטח יחידת דיור ממוצעת כ- 84 מ"ר עיקרי.

הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה	עד 85 מ"ר	3	27	23%
דירה בינונית	86-120 מ"ר	4	52	43%
דירה גדולה	מעל 121 מ"ר	4-5	41	34%

ו. התייחסות לדיור בר השגה: אין בתכנית זו הקצאות ליחידות דב"י.

ז. שטחים ציבוריים: אין בתכנית זו הקצאות למבני ציבור ושטחים בנויים ציבוריים.

ח. זיקות הנאה/מעבר: בהתאם לתכניות מאושרות, השטח המסומן בתשריטים מאושרים ובתכנית קומת הקרקע המצורפת, ישמש למעבר ציבורי פתוח לאורך כל שעות היום והשנה. לא יותרו גדרות בגבולות המגרש. שטחי הפיתוח יחוברו ברצף המשכי עם השטחים הציבוריים הגובלים.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים:

- חזיתות המבנים יחופו בטיח בגוון בהיר בשילוב חיפוי קשיח כדוגמת אלוקובונד/ דקטון / יורופאנל וכדו' בגוון בהיר.
- בכל הבניינים פרופילי אלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפלקטיביות מירבית 14%. זכוכית הוטריונות תהיה שקופה, רפלקטיביות כל חומרי הגמר תהיה עד 14% ובהתאם למדיניות תכנון בר קיימא תא/מק/9144.
- פרטים, מידות, חומרים וגוונים של המרכיבים השונים אשר לא פורטו בנספחים, יהיו בכפוף להתאמה להנחיות המרחביות ולמדיניות לתכנון בר קיימא. חומרי גמר יאושרו ע"י אדריכל העיר טרם פתיחת בקשה להיתר בנייה.
- כל המעקות יהיו ממסגרות או מעקות בנויים.

ב. מרפסות:

- שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ושטחן הכולל לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין. כל המרפסות תהינה בנפח הבינוי ללא בליטות מקו החזיתות.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/3931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '25-0025

- יותרו מרפסות עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע במבנה המזרחי כמסומן בתכנית הפיתוח- בהיטל המרפסות בקומות מעל. למעט הדירות הפונות כלפי מערב (פנים המגרש) להן תותר הצמדת גינה. המרפסת תוגבה עד 0.5 מ' ממפלס הפיתוח הגובל וייבנה מעקה בנוי בחלקו המפריד בניהן לחצר המשותפת או לרחוב. לא תותר פתיחת מעברים מהמרפסת, למפלס הפיתוח.
- לא תותר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיה למעט השלמת מרפסות גג מעל מרפסת אחרונה ולהשלמת הנפח הבנוי בלבד.

ג. קומה טיפוסית:

- לא תותר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

ד. מסתורי כביסה :

- יתוכנן מקום ייעודי להתקנת מתקני ייבוש כביסה קבועים.
- פרט מעקה המסגרות במרפסות אלו יתוכנן באופן שיסתיר את מתקני ייבוש הכביסה כך שלא יהיו נצפים או בולטים. מחד, יסתיר המעקה את המתקנים ומאידך, ישתלב בעיצוב הבניין.

ה. חזית חמישית :

- תכסית קומת הגג החלקית תהיה עד 65% מתכסית הקומה שמתחתיה, לא כולל שטח מרפסות קונזוליות, בהתאם לתכנית ג'1.
- מעל קומת הגג החלקית ימוקם גג עליון משותף אשר ישמש למיקום מערכות טכניות, בכל מקרה לא יבלטו המערכות מעל למעקה הגג העליון.
- יתוכנן גג מגונן "ירוק" או מעכב נגר "כחול" בלפחות 50% משטח הגג לרבות שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, קולטי שמש, מערכות אוורור וכו' עפ"י מדיניות בניה ירוקה 9144.

ו. תאורה אדריכלית :

- לא תותר תאורה אדריכלית למבנה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- **קומת הקרקע** לבניין המזרחי (חלקות 288-289) כניסה למבואת המגורים מרחוב קהילת סלוניקי ממזרח.
- לבניין המערבי (חלקה 290) שתי כניסות למבואת המגורים – קומת כניסה תחתונה כהגדרתה בתכנית מאושרת תא/3931- מרחוב קהילת סלוניקי מדרום, כניסה נוספת מוצעת משטח השפ"פ ממזרח.
- **שטחים משותפים בנויים**
- יותרו בקומת הקרקע שטחי שירות למגורים לרבות מבואות, חדרי מדרגות, מחסנים משותפים, חדרים ומתקנים טכניים, מועדון דיירים ושטחים לרווחת הדיירים.
- בקומה שמתחת לכניסה הקובעת בבניין המזרחי (288-289) יותרו שטחים משותפים לרווחת דיירי שני המבנים הכוללים בין היתר בריכת שחייה בהתאם לתכנית ע'1.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/3931(1) - בית מגור (חדש) דיון בעיצוב ארכיטקטוני	07/01/2026 4 - 25-0025

- פינוי האשפה יתבצע בתת הקרקע בלבד כפי שיפורט בסעיף 2.6 ובתיאום מול מחלקת תברואה.
- כל שטחי המרתף של מגרש 290 יהיו בזיקת הנאה עבור מגרש 288-289.

2.4 נגישות

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

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/13931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '25-0025

3. תנועה

- כניסה/יציאה לחניון התת קרקעי תתאפשר מרחוב קהילת סלוניקי בלבד, באמצעות רמפה דו סיטרית בנפח הבניין המתאימה לרכב תפעולי SU7 לצורך פתרון פינוי אשפה ולצורך פריקה וטעינה. תשמר רחבת פריקה וטעינה בתת הקרקע כמסומן.
- עקב איחוד המגרשים למתחם מגורים אחד בהסכמת הבעלים בוטלה רמפת כניסה שתוכננה בעבר מרחוב קהילת סלוניקי לכיוון מגרש 290.
- מספר קומות חניונים תת קרקעים מתוכננים : 2 קומות מרתפים במגרשים 288,289 ו41 קומות מרתפים במגרש 290.
- חניון לאורחים במגרשים 288-289 בתב"ע תא/3571 הורד לתת הקרקע לקומת מרתף 1-
- תקן החניה לאופניים ואופנועים ייקבע על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה. מקומות החניה לאופניים ואופנועים ימוקמו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בקומת הקרקע, בפיתוח השטח ובחדרי אופניים ייעודיים בקומות המרתף.
- תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מבין השניים ויהווה את התקן המרבי.
- פתרון חניית אופניים ואופנועים יהיה בהתאם למדיניות העירונית.
- 25 חניות אופניים ימוקמו בשטחי הפיתוח ליד הכניסות לבניינים וכפי שמסומן בתכנית הפיתוח
- 224 חניות אופניים ימוקמו בחדרי אופניים בקומות המרתף.
- הגישה לחניות האופניים במרתף תעשה ע"י מעלית בגודל שלא יפחת ממעלית שמונה נוסעים, בכל אחד מהמבנים.
- בפרויקט מתוכננות 247 חניות אופניים – 244 חניות אופניים למגורים ו31 חניות אופניים למסחר.

4. מערכות

א. מערכות מים וביוב

- המגרש יחובר למערכות המים והביוב העירוניות (של תאגיד מי אביבים).
- יבוצע לפחות חיבור אחד לכל מערכת, במיקום שיתואם עם התאגיד.

ב. מערכת ניקוז

- מי נגר – יופנו למערכות החדרה בהתאם לדרישות ניהול הנגר, לפי הנחיות הדרולוג התכנון יעמוד בהנחיות תמ"א 1 והמדיניות העירונית התקפה.
- עודפי מי הנגר יוזרמו למערכת הניקוז העירונית לפני הנחיות מחלקת הניקוז בעיריית תל אביב והנחיות התאגיד.

ג. מתקנים טכניים והנדסיים

- בקומת הגג העליון יותרו מתקנים ומערכות טכניות לשימוש הבניין כגון: חדר מכונות למעילות, מתקני מיזוג אוויר, מערכות סולריות, מאגרי מים וחדרי משאבות, ארובות אוורור, מתקני תקשורת וכל מתקן שידרש על פי דין.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/13931(1) - בית מגור (חדש) דיון בעיצוב ארכיטקטוני	07/01/2026 4 - - '25-0025

- פתחי הורדת ציוד חח"י ישולבו ברמפת הכניסה לחניון.
- חדרים ומתקנים טכניים יותרו בקומת המרתף.
- צובר גז יתוכנן באופן מוצנע בפיתוח השטח וכמסומן בתכנית הפיתוח בחלק הדרומי של המגרש.
- חדרי גז במידה וידרשו יתוכננו בתוך הנפח הבנוי של קומת הקרקע. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו למרחב הפתוח.
- בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, תקשורת, מ"א, גז, אינסטלציה (כולל כיבוי אש ומתזים), שחרור עשן קומתי ואוורור מאולץ המשרתים את הדירות. חדרי טרפו ימוקמו במפלס מרתף 1- במרחק שלא ייקטן מ- 5 מ' מאזורי שהייה ממושכת ובכפוף לסימולציות שטף מגנטי ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לשלב היתר הבנייה.
- פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים/ בתת הקרקע. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.
- לכל יחידת מסחר ישמר פיר נידוף לגג עליון לפי הנחיות היחידה לאיכות הסביבה.

ד. מערכות מיזוג אוויר

מרבית מעבי מיזוג אוויר של הדירות ימוקמו בגג העליון. חלק מהמעבים של בניין 288-289 ימוקמו בחדר מעבים במרתף המתאוורר לרמפה מקורה. חלק מהמעבים של בניין 290 ימוקמו בחדר מעבים בקומת הקרקע המתאוורר לחזית הצפונית.

ה. אוורור חניונים

שחרור עשן והוצאת אוויר מקומות המרתף יתבצע באמצעות פירים העולים לגגות המבנים, הכנסת אוויר לקומות המרתף תבוצע באמצעות תריסי רפפה בקומת הקרקע כחלק מהנפח הבנוי. חדרי טרפו יתאווררו לרמפות הכניסה לרכבים.

ו. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- חדר דחסניות וחדרי מיחזור למגורים ולמסחר ימוקמו בתת הקרקע.
- בכל קומת מגורים יוקם חדר השלכה קומתי עם שוט אשפה. בקומת הקרקע בבניין המערבי (290) יוקם חדר השלכה נפרד המשמש את המסחר.
- חדר הדחסניות ימוקם בתת הקרקע בסמוך לגרעין הבניין המערבי (290), כך שיתחבר באופן ישיר לשוט האשפה של הבניין. שוט האשפה של הבניין המזרחי (288-289) יחובר למערכת פנאומטית שתשנע את האשפה לדחסניות.
- חדרי המיחזור למגורים ימוקמו במרתף 1- בסמוך לכל גרעין, אליהם תהיה גישה באמצעות מעלית. חדר מיחזור נפרד למסחר בבניין המערבי (290) יוקם במרתף 1-, אליו תהיה גישה באמצעות מעלית ייעודית.
- חדר מיחזור מרכזי יוקם בסמוך לחדר הדחסניות ויכלול מכבש קרטון. כמו כן תמוקם מכולה לפסולת גושית בסמוך לחדר הדחסניות.
- פינוי האשפה יתבצע במרתף 1- על ידי משאית מחלקת תברואה, לה תהיה גישה למרתף דרך רמפת הכניסה מרחוב קהילת סלוניקי (ממזרח).

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/3931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0025-25ב'

ז. חשמל

- במרתף 1- תתוכנן תחנת השנאה של ח"חי תוך שמירה על מרחקי קרינה תקינים משהיית קבע.
- במרתף 1- יתוכנן גנרטור חירום אחד משותף לכל המתחם לגיבוי מערכות חירום ומערכות חיוניות, צינור סלילה מהגנרטור יצא מהגג העליון.
- תבוצע הכנה לטעינת רכבים חשמליים בכפוף לדרישות התקן ומדיניות העירייה.
- לכל מגדל מגורים יתוכנן חיבור חשמל ציבורי נפרד וכן חיבור חשמל נפרד לחניון.
- מתקני חשמל להזנת מתקני חירום יתוכננו בכפיפות להנחיות יועץ הבטיחות ולדרישות רשות הכבאות.
- יתוכננו חיבורי חשמל נפרדים / עצמאיים לשטחי המסחר.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/13931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '25-0025

5. הנחיות אקוסטיות

- דרישה לתכנון כולל: יש להתייחס לכל מקורות הרעש האפשריים המשפיעים על דירות ועל שימושים ציבוריים רגישים לרעש, כגון מערכות מזוג אוויר ואוורור, מתקני נידוף למסעדות ודיזל-גנרטורים, כך שמפלס הרעש הכולל לא יעלה על הערכים המותרים על פי התקנות למניעת מפגעים.
- אוורור חניונים: בשלב התכנון המוקדם ייערך חישוב של מפלסי הרעש הצפויים ממערכת האוורור על השימושים הקיימים והמתוכננים בסביבה ובבניין. יוגדרו האמצעים הנדרשים לקבלת מפלס רעש שאינו עולה על 65 dB(A) במעברים ציבוריים ו- 40 dB(A) בדירות המגורים. כמו כן תתקבל עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) כלפי דירות מגורים ושימושים רגישים, במידה ויהיו בבניין. מפלס הרעש בתוך החניונים יוגבל ל- 70 dB(A) בעת פעולת האוורור היומיומית.
- חזיתות המבנה: בדירות המגורים רמת הרעש שמקורו בתחבורה לא תעלה על $L_{Aeq} = 37$ dB בחדרי שינה ועל $L_{Aeq} = 40$ dB בחדרי מגורים, כאשר החלונות והדלתות הפונים אל החוץ סגורים.
- מערכות למזוג אוויר ואוורור לשימוש המגורים והמסחר: בשלב התכנון המפורט יוקצה מקום למערכות המזוג של כל השימושים, אשר יאפשר לקיים עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים, הנחייה זו מתייחסת גם למיקום מערכות נידוף ואוורור של מסעדות ובתי-אוכל.
- שלב ההקמה: במהלך ביצוע עבודות ההקמה יינקטו כל האמצעים הנדרשים להבטיח קיומם של התנאים הבאים:
 - עמידה בדרישת התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצויד בניה), התשל"ט-1979.
 - יש לקיים את המלצת המשרד להגנת הסביבה, כמפורט בחוזר המנכ"ל מיום 08.07.15, על פיה ייחשב כרעש בלתי סביר מאתרי בניה רעש שמפלסו עולה על מה שהוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן-1990, בתוספת 20 dB(A), כאשר המדידה מתבצעת מטר אחד מחוץ לחלון מגורים או מבנה ציבור רגיש לרעש, לכיוון אתר הבנייה.

6. כיבוי אש

- מערכת כיבוי האש (מערכת מתזים וכיבוי ידני) תהיה חלק ממערכת אספקת המים למבנה, המערכת תופרד ממי השתיה.
- האספקה לכיבוי ומתזים תתאפשר ישירות מהרשת ו/או ע"י מערכת איגום והגברת לחצים.

7. שלביות בנייה

- תת הקרקע המשותף יוקם בהינף אחד. הבניה העל הקרקעית תוקם גם היא בהינף אחד.

8. הנחיות הפיתוח הסביבתי

8.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- תכנית תא/3931 למגרש 290 קובעת זיקות הנאה ברוחב משתנה כמסומן בתשריט , לאורך רחובות קהילת ונציה וקהילת סלוניקי.
לאורך רחוב קהילת סלוניקי רצועה ברוחב של 4 מ', לאורך רחוב קהילת ונציה רצועה ברוחב משתנה של 2.5-5 מ'.
- תכנית תא/3571 למגרשים 288-289 קובעת זיקת הנאה ברוחב 2 מ' מדרום לאורך רחוב קהילת סלוניקי.
- זיקות ההנאה תהינה פתוחות לרווחת כלל הציבור במשך כל השנה, ללא מגבלת זמן וללא הפרדה בגדר. השטח יתוכנן ללא מכשולים וללא הבדלים טופוגרפיים משמעותיים. למעט הפרשים טופוגרפיים טבעיים לגישור בין הרחובות.
- תחזוקה, תפעול השטחים בזיקת הנאה יעשה על ידי העירייה ויהיו על בסיס הסכם מול הגורמים העירוניים.
- תחזוקת השטחים הפתוחים תהיה בכפוף לתאום שיעשה עם אגף שפ"ע בנושא ויהווה בסיס להסכם הנ"ל.
- שטחי הפיתוח וזיקות ההנאה יהיו בתחזוקה עירונית למעט אזור החצר המונמכת אשר מהווה מרחב שהייה ופעילות עבור דיירי שני המבנים תחזוקתם תהיה באחריות היזם בהתאם לסכימה המצורפת להלן:

שטחי אחזקה	
סוג אחזקה	מ"ר
אחזקה ע"י היזם	427.66 m ²
שטח בזיקת הנאה בתחזוקה עירונית	2783.34 m ²

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/צ/13931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '25-0025



- בתחום זיקת ההנאה יתאפשרו בתי גידול רציפים לצמחיה בהתאם לתכנית הפיתוח, שטחי חלחול מגוננים, ריהוט רחוב, תשתיות עירוניות במדרכות עירוניות.
- שינוי בגבולות ותוואי זיקות ההנאה לא יהוו שינוי לתכנית ובתנאי שסך כל השטח הכולל לזיקות ההנאה יישמר ולא יקטן, בכפוף לאישור אדריכל העיר.

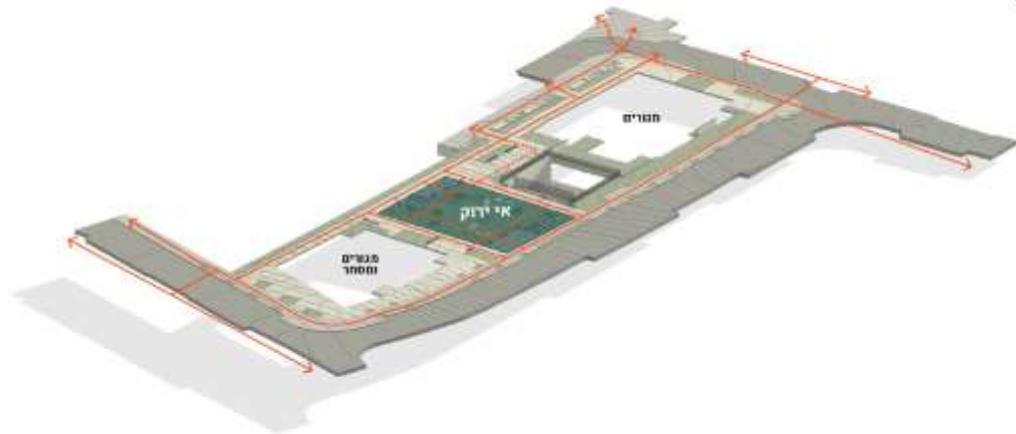
8.2 פיתוח השטח

- פיתוח השטח המוצע במרחב התכנון מחבר בין שלושת המגרשים באופן רציף, בשיפועי הליכה נוחים ומאפשר קישור וצירי הליכה מצפון לדרום, מזרח מערב הן לאורך הרחוב וחזיתות המסחריות והן בפנים השטח והשפ"פ אשר מהווה אי ירוק במרכז.
- שטח השפ"פ במרכז המתחם, יהווה מרחב שהייה ומשחק, ברובו דשא או משטח 'רד' אחר (בשילוב חצץ/ אבני מדרך) לטובת השהיית מי נגר מעל תקרת החניון.
- הפיתוח מציע עיבוי נטיעת עצים בשטחי המדרכה העירונית או בסמוך אליה כך שצירי ההליכה יהיו מוצלים ככל הניתן.
- להלן סכימת תנועה מוצעת במרחב:

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/13931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 25-0025



תנועה במרחב

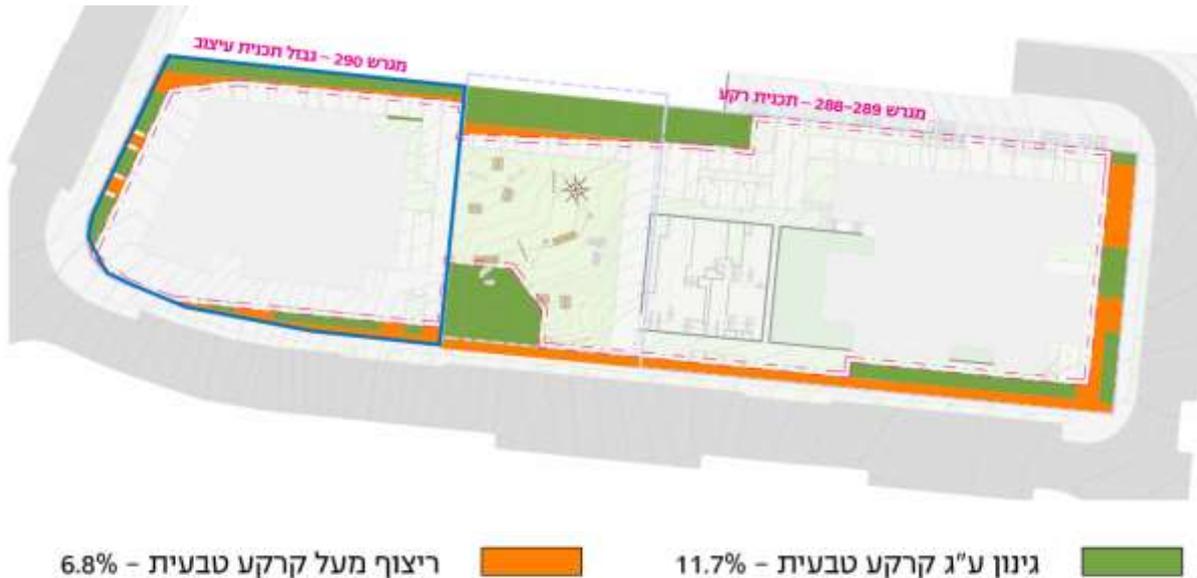


- הפיתוח הנופי יאפשר ניהול מי נגר בשטחי הגינון וקליטתם באזורי חלחול להשהייה בתחום המגרש. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון ובהתאם למסמך הידרולוג.
- פיתוח המגרש יהיה רציף והמשכי עם הסביבה הגובלת ככל הניתן.
- לא יותרו גדרות ושערים בקומת הקרקע למעט:
 - מעקה ו/או גדרות לדירות גן בגובה כולל שלא יעלה על 1.50 מ'.
 - גדר סביב החצר המונמכת.
- **שטח פנוי מבנייה:**
- 15% משטח מגרש המגורים בחלקה 288, 30% משטח השפ"פ בחלקה 289, 15% משטח מגרש המגורים בחלקה 290, יישמרו פנויים מגל תכסית בינוי תת ועל קרקעית. מתוכם, 11.7% יישארו פנויים מכל חיפוי/ריצוף אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם בממשק שבין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- חלק משטחי הפיתוח יחופו בריצוף לטובת הרחבת המדרכות, מעברי הליכה ויצירת דופן מסחרית. הנושא יתואם עם אדריכל העיר ומחלקת בניה בת קיימא כתנאי חתימה על תכנית העיצוב.
- להלן סכימת שטחים מחלחלים וגינון ע"ג קרקע טבעית:

שטחים מחלחים		
סוג קרקע	מ"ר	אחוז חלחול
גינון ע"ג קרקע טבעית	553.88 m ²	11.7%
ריצוף מעל קרקע טבעית	322.47 m ²	6.8%

שטחים מחלחים לפי מגרש				
סוג קרקע	מספר מגרש/חלקה	שטח מגרש	מ"ר	אחוז חלחול
288				
גינון ע"ג קרקע טבעית	288	2235.41 m ²	164.69 m ²	7.4%
ריצוף מעל קרקע טבעית	288	2235.41 m ²	166.72 m ²	7.5%
289				
גינון ע"ג קרקע טבעית	289	946.00 m ²	248.92 m ²	26.3%
ריצוף מעל קרקע טבעית	289	946.00 m ²	60.81 m ²	6.4%
290				
גינון ע"ג קרקע טבעית	290	1539.11 m ²	140.26 m ²	9.1%
ריצוף מעל קרקע טבעית	290	1539.11 m ²	94.94 m ²	6.2%

-
-
-



8.3 הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים -

- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם על פי הקבוע בתכנית.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, מרביתם לא נשירים.
- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז). מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/13931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0025-25

הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

- בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר. מפרט נטיעות לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם יוצגו בשלב תכנית העיצוב.
- התכנית לא כוללת עצים לעקירה או להעתקה.
- יש להגן על העצים שנשארים במגרש או במגרשים סמוכים במרחק עד 4 מ' מקו המגרש והוגדרו לשימור, לפי מפרט ובליויי ממונה על העצים.

8.4 הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח :

- ריצוף בפיתוח יהיה בגוון בהיר עפ"י הנחיות מדיניות בניה ירוקה 9144. להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.
- ריצוף אבן טבעית או משתלבת לפי החלוקה המסומנת בתכנית. ריצוף המדרכה ימשך עד חזיתות המבנים בהתאם לפרטי הפיתוח העירוניים ברחוב.
- המדרכות הציבוריות יבוצעו עפ"י הנחיות ופרטי עיריית ת"א
- חומרי הגמר יהיו בתיאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי לקבלת תעודת גמר.

9. מאפייני בניה ירוקה

התכנית תעמוד בעקרונות תא/9144 ויובא לאישור היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה קבלת אישור מקדמי לת"י 5281 לבניה ירוקה ממכון התעדה מוסמך ועמידה בהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה ובמדיניות 9144. על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בדרישות התקן הישראלי לבניה ירוקה (ת"י 5281) ברמה של ארבעה כוכבים.

א. יעילות אנרגטית

- על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ממוצע עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.

ב. ניהול אנרגיה

- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בעתיד, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- בנוסף על כך, ב- 15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/13931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '25-0025

- בשל העובדה כי מתוכננות יותר מ-10 עמדות טעינה, תשולב מערכת לניהול טעינה.
- יתוכנן מרכז לניהול אנרגיה ובו אמצעים לניהול עומסים ליעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

ג. חימום מים לשימוש סניטרי יבוצע באופן הבא:

לקומות העליונות תותקן מערכת תרמו סולרית והפנלים יוצבו על גג המבנה.
 לשאר הקומות יותקנו משאבות החום בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחתם- COP 3.25

ד. ניהול מי נגר

• מגרש 290:

- א. שטח המגרש : 1.532 דונם. מוצעים כ- 250 מ"ר שטחי חלחול לטובת עמידה ב-15% הנדרשים משטח המגרש.
- ב. המגרש נמצא באזור רגישות להחדרת מי נגר לפי תמ"א 1 ולכן מוצע שההייה בלבד לניהול נגר, ללא החדרה.
- ג. לפי תמ"א 1 נדרש לנהל נגר בנפח של 13 מ"ק ומוצע 14 מ"ק לעמידה בנפח הנדרש.
- ד. מוצע "גג כחול" בשטח של לפחות 50% משטח הגג.
- ה. המערכות המוצעות לניהול נגר מטפלות במעל 50% ממי הנגר הנוצרים במגרש, לקבלת 2.5 נק' בתקן בניה ירוקה.
- ו. קיימת מערכת ניקוז עירונית בקהילת סלוניקי מדרום למגרש.
- ז. גלישת עודפים מוצע ע"י חיבור למערכת העירונית, לתכנון ע"י יועץ האינסטלציה ותיאום מול העירייה.

• מגרש 288-289:

- א. שטח המגרשים : 3.150 דונם. מוצעים כ- 500 מ"ר שטחי חלחול לטובת עמידה ב-15% הנדרשים משטח מגרש המגורים ו-20% משטח השפ"פ.
- ב. המגרש נמצא באזור רגישות להחדרת מי נגר לפי תמ"א 1 ולכן מוצע שההייה בלבד לניהול נגר, ללא החדרה.
- ג. לפי תמ"א 1 נדרש לנהל נגר בנפח של 26 מ"ק ומוצע 27 מ"ק לעמידה בנפח הנדרש.
- ד. מוצע "גג כחול" בשטח של לפחות 50% משטח הגג.
- ה. המערכות המוצעות לניהול נגר מטפלות במעל 50% ממי הנגר הנוצרים במגרש, לקבלת 2.5 נק' בתקן בניה ירוקה.
- ו. קיימת מערכת ניקוז עירונית בקהילת סלוניקי מדרום למגרש.
- ז. גלישת עודפים מוצע ע"י חיבור למערכת העירונית, לתכנון ע"י יועץ האינסטלציה ותיאום מול העירייה.

ה. חסכון במים

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/3931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0025-25ב'

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים מהשטחים המשותפים והציבוריים ונקז השקיה של מצעים מנותקים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

ו. אזור הדירות

דירות אשר לא יזכו לאיוורור מפולש, יותקן להן מאוורר תקרה בחדרי המגורים בקוטר 52'.

ז. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

ח. דו"ח תרמי עקרוני

יוגש דו"ח תרמי לעמידה בת"י 1045 ו- 5282

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/3931(1) - בית מגור (חדש) דיון בעיצוב ארכיטקטוני	07/01/2026 4 - - '25-0025

10. גמישות:

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

11. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

12. תנאים להיתר בניה:

1. הבטחת רישום זיקות ההנאה כאמור בתכניות מאושרות תא/3571, תא/3931.
2. תיאום מערך הפסולת במבנה - פתרונות לאצירת אשפה לרבות מחזורה ואישור אגף תברואה.
3. תיאום חדרי טרנספורמציה, בתת הקרקע ובמרחק מאזורי שהייה ממושכת וקבלת אישור חח"י.
4. הבטחת ביצוע מערכות תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבנייה או השימושים המוצעים בתוכנית.
5. תכנון ואישור תשתיות מים ביוב וניקוז.
6. חו"ד ואישור יועץ אקוסטי על הנחיות ופתרונות למניעת רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התוכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, בריכות שחייה, השפעות הדדיות בין השימושים וכו'.
7. תכנית פרישת גג מועיל כהגדרתו במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ובהיקף הנדרש בה.
8. סימולצית שטף מגנטי ממתקני החשמל וההולכה.
9. הצגת פתרונות להוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוז גנרטור לחרום.
10. זיהום קרקע: ביצוע תוכנית דיגום גזי קרקע.
11. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
12. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
13. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
14. חתימה הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים וזיקות ההנאה.
15. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
16. אישור אגף שפ"ע ואדריכל העיר לתכניות הפיתוח.
17. הצגת אישור מכון הבקרה בנושא עמידה בדרישות החוק והתקנים בנושא ניקוז ובידוד.
18. הצגת אישור/דרישות רשות המים לנושא מי תהום ו/או הצורך בטיפול וניטור מי תהום.
19. הצגת דרישות המשרד להגנת הסביבה לנושא מיגון מבנים מפני חדירת גזי קרקע בשל ריכוזים החורגים מערכי מטרה

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/3931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0025-25

13. תנאים לתחילת עבודה

1. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
2. בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה בדרגה של 3 כוכבים לפחות וכן לדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B (בממוצע), וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת. 3. הבטחת מחזור לפחות 75% מפסולת הבניה.
4. הבטחת הסדר מגרש (תצ"ר)
5. השפלת מי תהום, ככל שתידרש לחפירת מרתפים.

התוכן	מס' החלטה
_____ - _____ תא/תעא/צ/13931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0025-25

14. תנאי למתן היתרי אכלוס:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור לשהיה ולטובת מעבר לכלי רכב.
3. גמר עבודות הפיתוח בהתאם להנחיות תכנית עיצוב אדריכלית.
4. פירוק מערכות תשתית על קרקעות והטמנתן בתת הקרקע.
5. ביצוע הסדר מגרש בפועל (תצ"ר).
6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידות התכנון בתדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין C לפחות לכל יחידת דיור. או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED V4 ברמת GOLD לפחות.
7. הצגת הוכחה למחזור או שימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין אתר מורשה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע על ידי קונסט' מהנדס ביסוס.
8. הצגת היתר רעלים\ פטור לבריכות שחיה.
9. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שאושרה בשלב היתר הבניה.
10. אישור ביצוע מיגון קרינה, ככל שידרש.
11. אישור ביצוע מיגון בפני גזי קרקע, ככל שידרש.
12. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לאישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
13. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
14. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך זה.
15. אנרגיה: הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
16. תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות דו"ח ניהול האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר.
17. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים – בהתאם להנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבניה.
18. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל ע"י אדריכל העיר או מי מטעמו.
19. רישום גגות עליונים כגגות משותפים במסגרת תקנה 27 לחוק המקרקעין.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/צ/3931(1) - בית מגור (חדש)	07/01/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '25-0025

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)
ממליצים לאשר את התכנית בכפוף אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

התוכן	מס' החלטה
507-1463983-תא/מק/5325 - לוחמי גליפולי 50-52	07/01/2026
דיון בהפקדה	5 - 0025-ב' - 5

דברי הסבר:

ביום 11.5.2022 אושרו בקשות להריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38 ברחוב גליפולי 50 ו-52. לאחר אישור הבקשות ובמסגרת עריכת שומת השבחה, נמצא כי חישוב השטחים שהוגש על ידי מבקשי ההיתר הינו מעבר למותר על פי התכניות החלות. הדבר הובא לידיעת מבקשת ההיתר לצורך תיקון הבקשה והתאמת השטחים למותר. המבקשת ובעלי העניין הגישו עתירה לבית המשפט המחוזי - עת"מ 24-11-29656. ביום 17.12.24 התקבל פסק דינו של בית המשפט המחוזי אשר במסגרתו התקבלה העתירה ובית המשפט המחוזי הורה לוועדה המקומית להנפיק את ההיתרים ושומות השבחה בהתאם להחלטת הוועדה מיום 11.5.2022. על פסק דינו של בית המשפט המחוזי הגישה הוועדה המקומית ערעור לבימ"ש העליון - עע"מ 70125-01-25 ובקשה לעיכוב ביצוע הוצאת ההיתרים. ביום 2.2.2025 הונפקו היתרי הבניה בהתאם לפסק הדין כאמור. ביום 11.2.2025 התקבלה החלטת בית המשפט העליון בבקשה לעיכוב ביצוע ובמסגרתה נקבע כי ההיתרים לא ימומשו עד להחלטה אחרת בהליך.

בשלב זה, פנתה מבקשת ההיתר בבקשה לגורמי המקצוע בוועדה המקומית לקידום והוצאה לפועל של הפרויקט הנדון, והוגשה בהסכמת גורמי המקצוע בוועדה המקומית תכנית מתוקנת שמציגה את השטחים בהתאם למותר על פי התכניות התקפות. לפיכך, הבקשות הובאו לדיון נוסף בוועדה ואושרו ביום 9.4.2025. היתרים מתוקנים יצאו ביום 19.8.2025.

במסגרת ההליכים המשפטיים שפורטו לעיל סוכם על קידום התכנית דנן, שהינה תכנית בהתאם לתא/5000. ובהתאם לרח"ק המירבי הקבוע בה.

מטרת התכנית: תוספת שטחי בניה בין היתר להשלמת זכויות בניה על פי ההיתרים המקוריים, ותוספת זכויות בניה נוספות, תוספת 7 יח"ד, תיקון הוראות הבניה המתירות מרפסות בעומק 2 מטרים והרחבת מדרכות ברחוב המערכה ושדרת יד לבנים.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: תל אביב- יד אליהו



כתובת: המערכה 18,20,22, לוחמי גליפולי 50,52, שד' יד לבנים 17,19,21

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6133	מוסדר	חלק	751-752	413

שטח התכנית : 3.7 דונם

מתכנן : רונה-כהן אדריכלים

יזם : וואי בוקס יד לבנים (2015) בע"מ

מגיש התכנית : וואי בוקס יד לבנים (2015) בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובנייה

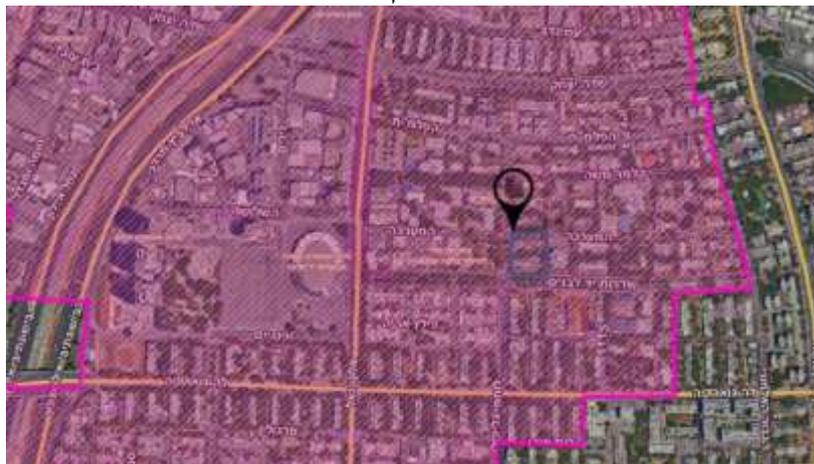
בעלות : פרטית, בית משותף, הדיירים מיוצגים ע"י עורכי דין

מצב השטח בפועל : בנוי- שני מבנים קיימים 36 יח"ד סה"כ- מיועדים להריסה ובניה מחדש במסגרת שני היתרי בניה מאוגוסט 2025 (25-1306, 25-1307) לבניית 92 יח"ד ב 8 קומות .

מדיניות קיימת :

תמ"א 70

תכנית מתאר ארצית למרחב מעכת המטרו במטרופולין תל אביב בתחום טבעת שניה תחנת יצחק שדה.



התכנית תואמת לסעיף 8.1.2.6 לתמ"א 70 שמאפשר קידום תכנית מפורטת בחריגה מתכנון כולל ובהתאם להוראות הסעיף לאשר תוספת שטחי בניה בסטייה מהקבוע בלוח 1 של תמ"א 70 לעניין רח"ק :

8.1.2. חריגים לתכנון כולל

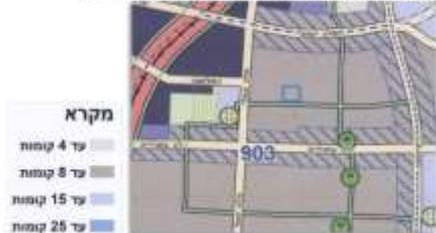
על אף האמור בסעיף 8.1.1, רשאי מוסד תכנון לאשר באזור פיתוח ובמרחב עירוני מוטה מטרו, תכנית מפורטת שאינה תכנון כולל, בהתקיים אחד או יותר מאלה:

8.1.2.6. התכנית מאפשרת תוספת שטחי בניה במגרשים שבהם קיימת בניה במגרש ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה שיתווסף לפי התכנית כאמור, אינו עולה על 10% מהיקף השטח הכולל המותר לבניה באותו מגרש על פי התכנית המפורטת שאושרה קודם תחילתה של תכנית זו (להלן בפסקה זו – התכנית התקפה). אושרה תכנית במגרש מכח פסקה זו, לא תאושר בו תכנית נוספת מכח פסקה זו, אלא אם תוספת השטח הכולל המותר לבניה המצרפית בתכניות כאמור, אינה עולה על 10% מהשטח הכולל המותר לבניה באותו המגרש, על פי התכנית התקפה. מוסד תכנון רשאי לסטות במסגרת תכנית לפי סעיף זה מהקבוע בלוח 1 לעניין רח"ק ותמהיל שימושים.

כאמור התכנית מקודמת בהתאם לסעיף 8.1.2.6 לתמ"א 70 המאפשרת תוספת שטחי בניה לשטחי הבנייה הקיימים במגרש (לפי היתר). התכנית אינה מוסיפה יותר מ-10% מהיקף השטח הקיים. (התכנית מוסיפה 899 מ"ר מתוך 11,901 מ"ר מההווים כ-7.5% מהשטח הקיים בהיתרים).

תא/5000

נספח עיצוב עירוני- עד 8 קומות



נספח אזורי יעוד- אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה



נספח אזורי ומתחמי תכנון- האזור מוגדר כמתחם להתחדשות עירונית



נספח תנועה-



נספח תשתיות-



התייחסות לתא/5000 :

- סעיף 1.4.5 בסימול אזור לספורט קיים היכל מנורה ובמיקום סימול כיכר עירונית יש כיכר עירונית קיימת- אין צורך לכלול בתכנית את שימושי הקרקע המסומנים בתשריט אזורי יעוד בסימול אזור לספורט קיים ובסימול כיכר עירונית שכן אלו קיימים (היכל מנורה).

- סעיף 3.6.14 (ב) בהתאם לבחינה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטחת רוחב מדרכות, התכנית קובעת שטח להפקעה מהמגרשים שבתחומה ברוחב מטר לאורך רחוב שדרות יד לבנים ורחוב המערכה לטובת הרחבת המדרכות. כך שיתקבל רוחב מדרכה של כ-2.9 מ' בצפון שדרות יד לבנים (סה"כ 8 מ' מדרכות בשדרות יד לבנים) וכ-2.6 מ' מדרכה דרומית ברחוב המערכה (סה"כ 4 מ' מדרכות ברחוב המערכה). רחוב לוחמי גליפולי מדרכה מזרחית ברוחב 4.3 (סה"כ רוחב מדרכה בלוחמי גליפולי 8 מטר). הרחבת המדרכות במסגרת תכנית זו נקבעה בהתאם למגבלות התכנוניות וההנדסיות הקיימות, ובפרט לשמירה על אחוזי חלחול כפי שנקבעו בחוות דעת לנושא השטחים המחלחלים כפי שמופיע בחו"ד הניקוז בהמשך

מסמך מדיניות למרכז רובע 9

תב"ע תקפה : תב"ע 2323 + גי-1 + 367 פרוטוקול שטחי שירות מתכנית K שאושר ב- 12.2024, תא/880 יעוד קיים : מגורים 4 שטח התכנון : 3.7 דונם זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) : בית משותף, 80% בניה לקומה, 3 קומות, תוספת קומה מתא/880

היתרים קיימים: 25-1306, 25-1307

תשריט מצב מאושר : מגורים א' 4



מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון : הגדלת שטחי בניה במסגרת תא/5000, לטובת השלמת שטחי בנייה שנתקבלו על פי ההיתרים המקוריים שיצאו בפברואר 2025 כמפורט לעיל, ותוספת שטחי בניה נוספים, הכל במסגרת קונטור המבנים. ובכלל זאת, תוספת של 7 יח"ד וכן תיקון הוראות הבניה המתירות מרפסות בעומק 2 מטרים. בנוסף כוללת התכנית הרחבת מדרכות ברוחב 1 מטר מצפון- ברחוב המערכה ומדרום- ברחוב יד לבנים.

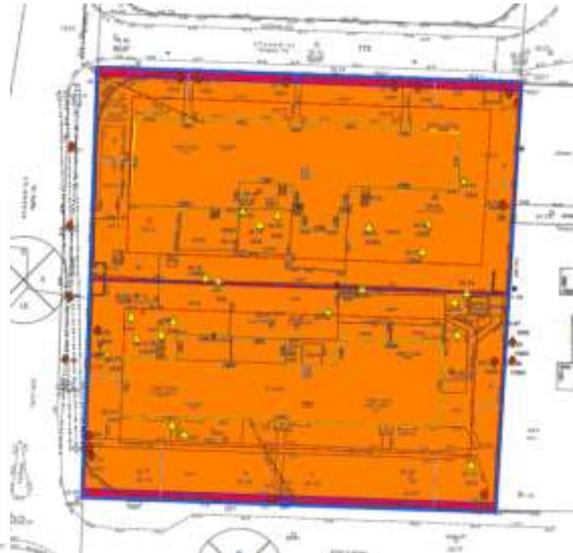
עיקרי הוראות התכנית:

תוספת שטחי בניה, תיקון הוראות בדבר בנייה במרווחים לטובת מרפסות ותוספת יחידות דיור.

עיקרי הוראות התכנית:

1. תוספת זכויות בניה
2. הגדלת מספר יחידות מ292 ל99
3. הוראות בדבר בנייה במרווחים- מרפסות בעומק 2 מטר מעבר לקו בניין
4. הרחבת הדרכים הגובלות מצפון ומדרום במטר אחד כל אחד

תשריט מצב מוצע :



טבלת השוואה :

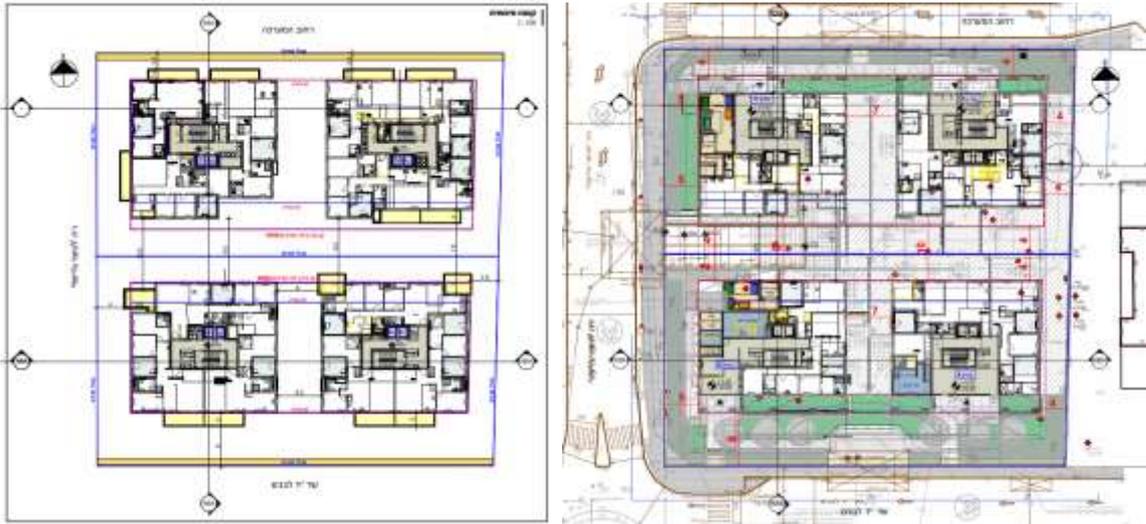
מלב מוצע	מלב קיים מאושר בהיתר	נתונים	
346%	321%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
12,800 מ"ר מעל הקרקע	11,901 מ"ר מעל הקרקע	מ"ר	גובה
8	8	קומות	
29	29	מטר	
50%	50%		תכסית
99	92		יח"ד
110 (6=5.6=7*0.8) (תקן חניה עפ"י תמ"א 70 - 1:0.8)	104		מקומות חניה

פירוט יעדים/שימושים (טבלת שטחים)

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מלב מוצע

יעד	שימוש	תני שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה כוללים (מ"ר)			מספר יח"ד	תכסית (% שטח)	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					שטחי בניה	מתחת לקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	לכניסה מתחת לקובעת	צידו- ימני	צידו- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ד'	מגורים ד'	1	רחוב המערכת	1775	9800	3300	116500	(2) 50	50	29	8	3	4	5	4	(6) 4
מגורים ד'	מגורים ד'	2	רחוב יד לבנים	1810	9400	3300	(7) 6300	(8) 49	50	29	8	3	4	5	4	(10) 8

בינוי :



חתך



חית מערבית |
1:200

הדמיות



דיווח אודות התליעצות עם הציבור:

לאור אופי התכנית ותוספת רוב יחידות הדיור במסגרת היתר תמ"א 38 ההמלצה של מחלקת התכנון היא לא לקיים הליך שיתוף ציבור. המלצה זו אומצה בידי יו"ר תת הועדה לשיתוף ציבור.

פרוגרמה לשטחי ציבור חו"ד מהנדס העיר:

היות שתכנית זו מוסיפה רק 7 יחידות דיור לא נדרשת הקצאת שטחי ציבור מבוניס. נדרשת הרחבת דרך כהקצאה לשטחי ציבור כפי שנדרש בתא/5000.
תמהיל יחידות דיור: גודל ממוצע של יח"ד המתווספת בתכנית זו: 85 מ"ר פלדלת (כולל פיצול דופלקסים).
במגרש הדרומי-יד לבנים- נוספו 3 יח"ד- סה"כ כעת 49 יח"ד
במגרש הצפוני- המערכה- נוספו 4 דירות- סה"כ כעת 50 יח"ד

ניהול מי נגר:

התכנון עמד בדרישה ל-15% שטח פנוי מבניה תת ועל קרקעית, לאור הצורך בהפקעה לטובת הרחבת מדרכות, לטובת יצירת בהירות רישומית לאחר ההפקעה, לפחות 12% משטח כל מגרש יוותר כשהוא פנוי מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית לטובת חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות. שטחים מזעריים שיחייבו חיפוי/ריצוף במפלס הקרקע יהיו מחומרי גמר מחלחלים ויאושרו במסגרת תנאי לאישור היתר מול אדריכל העיר.

חו"ד תחבורתית-אושר ע"י מחלקת תכנון תנועה ארוך טווח כלל אזור:

בשל כמות היח"ד, התכנית לא נדרשת בחו"ד תנועתית בהתאם לס' 3.8.1 ה לתא/5000.

תקן חניה למגורים:

תקן החניה למגורים ליח"ד הקיימות בהיתר יוותר על כנו ביחס ליח"ד הקיימות בהיתר המאושר.
תקן החניה למגורים לתוספת יח"ד- 0.8 בהתאם לקביעות תמ"א 70 ולמדיניות העירונית.

תקן חנייה לאופניים:

תקן החניה לאופניים ליח"ד הקיימות בהיתר יוותר על כנו ביחס ליח"ד הקיימות בהיתר המאושר.
תקן החניה לאופניים לתוספת יח"ד- 0.8 בהתאם לתקן הארצי או המדיניות העירונית, הגבוה מבין השניים

חו"ד אגף נכסי עירייה

תנאי להפקדה בפועל יהיה תיאום ותיקון מסמכי התכנית לנושא ההפקעות מול אגף נכסי העירייה ו/או היחידה למקרקעין לנושא הפרשת שטחי הציבור לבעלות עיריית תא.

חו"ד איכות סביבה- אושר ע"י ממונה תכנון סביבתי:

התכנון המקודם הינו להוספת 7 יח"ד ואינו משנה באופן מהותי את המצב בהתייחס להיתר שהתקבל למגורים ולכן לא נדרש נספח סביבתי לתב"ע.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

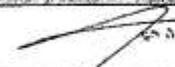
פרטי התכנית			
מספר התכנית תא/מ/ק/5525 507-1463583	שם התכנית לוחמי ג'ולפולי-50 52	מגיש התכנית ד"ר ג'ורג' יו לבנים (2015) בע"מ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה	עורך התכנית רונה-חן אדריכלים בע"מ
פרטי החשון והוועדה			
סוג חוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגול" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (כח חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להקדמת התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאריך יציאת החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה		מסלול הקדמת התכנית לעניין סמכות ועדה מקומית		מחזורי התשלום לחוק	
12.11.2016		א-52 (0) חוק חוזר התכנית		סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתאם לחוק חוזר ת"מ/5000 (מ"ר) תרפ"ו 2016 (22.11.16))	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:					
הסעיף האגף של חוק התמ"מ	הגוף המטען בהחלטת התמ"מ	הר"ח רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת		
חוראות מיוחדות – טבלה שערך 5.4 קיימות חוראות לשטח ותוכנית בסבלת חוראות מיוחדות לנתממי התכנון.	מרחם 903 א- די אלוה אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	903 א- די אלוה	+ קיים מסמך מדיניות רובע פ. + תכנית מגרש צמחי 46.8%, מגרש דירומי 46%		
		- תכנית הבניה לא תעלה על 50%			

+ 3 רחב מרבי + 1	סעיף 3.3.2 מתחם החדושות עירונית 5.3.2 (א) רשאית הועדה לאחר שבהנהגת במכלול היבטים לאשר 1 רחיים מעל לרחיים המורבי. כדרגת גובה אחת מעבר למסמך עיצוב עירוני	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+ בסימול אזור לספורט קיים היכל מגורה ובמיקום סימול כיכר עירונית יש כיכר עירונית קיימת.	סעיף 3.2.3 אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה. סעיף 1.4.3 - ברדיוס 500 מטר מחתכנות קיימים סימבולים של כיכר עירונית ואזור לספורט. התכנית קובעת הפקעה של שטח שימושו ייעודי קרקע דרך.	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) המרות השימושים המותרים בהתאם למקבלי השימושים באזור הייעודי. (מרט מקבלי השימושים: סעיף 1.6) קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (מרט מקבלי השימושים: סעיף 1.6)
+ צפונות 27 יחיד לזונם	3.1.2.3 (א) שימושים- מקבלי שימושים ראשוני- מגורים 3.2.3 (א) - על מגרש פני, צפונות המגורים לא תפחת מ 12 יחידות דיור קדום נטו.	לפי תשריט אזורי היעודי: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת הוספת שטחי בניה עד לשיטח הבניה המרבי.
+ התכנית קובעת הפקעה לדרך במסמך 119.66 מ"ר.	3.1.1 (ה) שימושים כללים (דרכיים)	לפי תשריט אזורי יעודי: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שטחי בניה העלולים על הרחיים המורבי - 3.1.4
+ 3 רחיים מרבי + 1	3.2.3 (א) רחיים מרבי 3 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית 5.3.2 (א) רשאית הועדה לאחר שבהנהגת היבטים לאשר 1 רחיים מעל לרחיים המורבי.	לפי תשריט אזורי יעודי: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת שטחי בניה העלולים על הרחיים המורבי - 3.1.4
+ הגשמה מרמסות עבור החידות מכה תחדשות מכה תבנית זו	3.1.4 (ה) מרמסות למגורים	בכל שטח היעודי	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.2.5
+ למי פי 1	סעיף 3.1.5 (א) רשאית הועדה בתת הקרקע יחידות בתתאם למותר על פי התכנית חקפנת. (ה) לא ינוש בתכנית ענדית או בהיות מכוונה של תכנית ענדית לנייד שטחי בניה המועדים להיבנות בתת הקרקע אלא מעל הקרקע	בכל שטח היעודי	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר/בניית נקודות חרינה לסביבתה/עלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
לייח התכנית קובעת בעיר של עד 8 קומות בהתאם לנספח עיצוב עירוני. לא נעשה שימוש בסעיף 3.2.2 לעניין מספר הקומות.	לייח	נספח קומות מרבי: לפי נספח העיצוב העירוני: 8 קומות. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: מתחם להתחדשות עירונית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות מגרש בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעת ועצים.
+ הונדרו חבלות מרמסות בין קווי הבניין קווי המגרש. סוכמו עצים לשימור והנחיות למטיעת עצים בהתאם התכנית	בניה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעת ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת לזרכי ציבור - סעיף 4.1.1
+ התכנית מפקיפת שטח של 119.66 מ"ר לאורך רחוב המסמכת השרות יד לבנים.	4.1.1 הקצאת לזרכי ציבור	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1
+ בשררות יד לבנים ובירחוב המסמכת התכנית מבצעת	סעיף 3.6.14 רחוב שכונתי - שדרות יד לבנים ולוחמי גלומלי רחוב מקומי- המערכת	בכל שטח התוכנית	

<p>הפקעה של מסד לטובת הורחבת לוחב מדרגות לוחב קיים של 1.6 מטר (סה"כ 2.9 מ' במדרגה הצמאנית של שדרות זד לבנים (סה"כ 8 מ' מדרגות בשדרות זד לבנים) ורחוב קיים של 1.9 מ' (סה"כ 2.6 מ' במדרגה הצמאנית ברחוב המערב) (סה"כ 4 מ' מדרגות ברחוב המערב) רחוב לוחמי גליפולי מדרגות מדרגות ברחוב 4.3 (סה"כ רחוב מדרגות בלוחמי גליפולי 8)</p>	<p>סעיף 3.6.14 (ב) - הועדה תחליט על הפקעתה של חבנית במסוף לבדיקה ותכנונית מאקדמות בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב למדרגות של 8-10 מ' ברחוב עירוני, 6 מ' ברחוב שכונתי 5-7 מ' ברחוב מקומי, ולאפשרות להבטיח תשתיות טעותות לשבילי אופניים.</p>		<p>הוראות טענות למסוף אורנים הטאונזים תחת התגדרות 'פרחב צבאי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק חוף, שפורת טבע ימות, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, צור ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית סחורה קרוי מעל דרך פרברית סחורה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>
<p>4 הורחבת דרכים מקומיות זד לבנים והמערב לערוך הורחבת השורכה. תקן חניה למגורים 0.5 טקסט 7 הדרות.</p>	<p>סעיף 3.8.2 (ה) דרך מקומית-שדרות זד לבנים, גליפולי סעיף 3.8.7 (ח) תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות לסרכיבו תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לטנאים תבאים (3.8.2) דרכים (3.8.3) המדרגות מפלסיות (3.8.4) קווי מתצ' (3.8.5) סרכיבו תחבורה משולבים (3.8.6) תיונים ציבוריים (3.8.7) תקן חנייה (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ + +</p>	<p>סעיף 4.4.3 בית ירוקת סעיף 4.4.4 תחילות סרחיבות סעיף 4.4.4 תנאים לתפקדה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 אמות סביבה - סעיף 4.4.1 חברת תכנית בעלת השמעה סביבתית (4.4.1) שות דעת סביבתית (4.4.2) בנית ירוקת (4.4.3) תחילות סרחיבות (4.4.4) תנאים לתפקדה (4.4.5) 4.4 תסמכות לסיסות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>לי"ד</p>	<p>לי"ד</p>	<p>לי"ד</p>	<p>4.3 הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.3.1 אחר טבע עירוני או אחר טבע עירוני נפרדתי (4.3.1)</p>
<p>+ לפי סעיף 4.6.4 (א) בשל תנאים מקומיים לתכנוניים לא ניתן לשמור על שטח שטח 15%, אלא נשמר 12% שטח פנוי מבנית על ותת קרקעית במגוון נוסח והתקנות משני המגזרים המקסימה את שטחם לא שינוי בתכנית הבנוי שארשה בחיתודי תכנית.</p>	<p>חנאות כלליות לחבנת תכנית (4.6.2) ניקוד (4.6.4) כיוב (4.6.5) השטל (4.6.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6.1 טרם תשתיות כולל הוראות בנושאים תבאים: (4.6.1) חנאות כלליות לחבנת תכנית (4.6.2) בריכות אגודה ורדיוסו טען (4.6.3) ניקוד (4.6.4) כיוב (4.6.5) השטל (4.6.6)</p>

שם: בסעיף חוק הסטיות מהתכנית המתאר: לכי סעיף 2א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהנה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לפלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	מאות הסעיף
סעיף קטן (א) (4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (ב) (8)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א) (19)	קביעת הוראות לענין חריטת מבנים, לענין זכות מנבר או זכות להעברת... ולענין חפיקת פרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתומות		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
מחנסי הועדה		
שם וטעם משפחה	החתימה	תאריך
אורי כרמלי, אדרי		29.12.2025
תפקיד המשפחה לועדה		
שם וטעם משפחה	החתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד		29.12.2025

ה ברנע | 2025

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. תיקונים בעיצוב חזית לוחמי גליפולי בנספח הבינוי, לשביעות רצון מהנדס העיר.
4. המלצת מחלקת התכנון היא שלא לדרוש הקצאה לדב"י לאור העובדה כי מרבית יח"ד התקבלו במסגרת היתרי בנייה מכוח תמ"א 38.
5. תנאי להפקדה בפועל יהיה השלמת תיאומים ותיקון מסמכי התכנית לנושא הפרשת שטחי ציבור לבעלות עיריית ת"א- יפו מול אגף נכסי העירייה /או היחידה למקרקעין.
6. כתנאי להפקדה בפועל להיתר בנייה/היתר שינויים נדרשים להשלים נושאי איכות סביבה שיכללו גם את השינויים המבוקשים לתב"ע זו מול המחלקה לאיכות סביבה.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 4579/מק/תא/507-0327239	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0025-25'

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

מיקום: התכנית גובלת ברחובות הירקון ממזרח, הרברט סמואל ממערב, יונה הנביא מצפון, גאולה מדרום. המגרש המוסר בתכנית ממוקם במפגש הרחובות שדרות רוטשילד ובר אילן.

כתובת: מגרש מוסר - שדרות רוטשילד 117 תל אביב - יפו.
מגרש מקבל - הרברט סמואל, 50-54, הירקון 39-41, גאולה 1-9, יונה הנביא 2-10.



מגרש מקבל: הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41.

מגרש מוסר: רוטשילד 117

גושים וחלקות בתכנית:

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	12-16, 21-24, 108, 119, 124	חלק	מוסדר	6914
	8	חלק	מוסדר	7439

שטח התכנית: כ- 5.842 דונם (מתוכם, 3.57 דונם לחישוב זכויות).

עורך התכנית: ישר אדריכלים.

מתכננים: תנועה- דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.

פיתוח: נחלת הכלל.

תשתיות: א.גלבוע מהנדסים בע"מ.

סביבה: יוזמות ייעוץ סביבתי בע"מ.

אגרונום: גונן עצים וסביבה בע"מ.

שמאות: ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'.

מודד: יאיר נחמיאס, אמת מידה.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 -	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0025-25'

יזם: ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, מידאס השקעות בנדל"ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ, גל מתש אחזקות בע"מ.

מגישי התכנית: א.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, מידאס השקעות בנדל"ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ, גל מתש אחזקות בע"מ, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

בעלות:

מגרש מוסר: בעלים פרטיים.
מגרש מקבל: בשטחים הסחירים: בעלים פרטיים מרובים, בשטחים בייעוד דרך: עירית תל אביב – יפו.

מצב השטח בפועל:

בשטח המגרש המקבל קיימים כיום מלון סבוי וכן מבני מגורים ומסחר אשר מיועדים להריסה וכוללים 51 יח"ד לפי נתוני ארנונה. בנוסף, שטח התכנית כולל את רחוב יונה הנביא הרשום סטטוטורית כשטח לתכנון בעתיד.

בשטח המגרש המוסר קיים מבנה לשימור בייעוד מגורים הכלול בתכנית השימור תא/2650/א אשר סיים הליך שימור בשנת 2020.

מדיניות קיימת:

בהתאם לתוכנית המתאר תא/ 5000 המאושרת. מדיניות הוועדה המקומית לרצועת התכנון שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה בעשור האחרון ובתכנית המתאר תא/ 5000, הינה אישור תכניות לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותיירות, תוך הרחבת רחוב הירקון. מסמך המדיניות לאזור 502 ב' לטיילת וחוף מרכז תל אביב (תא/ 9117) אושר בוועדה המקומית בתאריך 16.09.2020.

תשריט מצב מאושר:



מגרש מקבל: אזור לתכנון בעתיד, מגרש מיוחד ודרך.

מגרש מוסר: מגורים.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0025-25

תכניות תקפות :

- א. תא/ 1200**
מטרות התכנית הן: להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזורי מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד. מתן תוקף: 10/07/1975.
תכנית תא/1200 מגדירה את שטח התכנית הנוכחית כשטח לתכנון בעתיד.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/1200.
- ב. תא/ 3444**
תכנית הקובעת ייעודי קרקע למלונאות והנחיות ספציפיות להגדלת שטחים למלונאות. מתן תוקף: 30/04/2007.
מלון "סבויי" - חלקה מס' 21: בייעוד מגרש מיוחד ובשימוש מלונאות, התכנית מאפשרת עד 1,386 מ"ר עיקרי ועד 430 מ"ר שרות לבנייה מעל פני הקרקע (סה"כ 1816 מ"ר על קרקעי), בגובה של עד 9 קומות.
מלונות אברטל - חלקה 122 (אינם כלולים בתחום התכנית): בייעוד מלונאות, התכנית מאפשרת עד 2,680 מ"ר עיקרי ו- 1420 מ"ר שירות לבניה מעל פני הקרקע (סה"כ 4100 מ"ר על קרקעי), בגובה של עד 9 קומות.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/3444.
- ג. תא/ע/ 1**
התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. מתן תוקף: 15/01/2004.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ע/1.
- ד. תא/ח**
קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה. מתן תוקף: 16/04/2001.
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ח.
- ה. תא/ 2331**
תכנית לב תל אביב אזור ב. מתן תוקף: 8/12/1991.
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2331. הוראות תכנית תא/ 2331 תחולנה על תכנית זו.
- ו. תא/2650/ב'**
מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר ת"א יפו לצורך התחדשות עירונית ומשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר. זאת באמצעות קביעת מבנים לשימור, קביעת הוראות לתיעוד ולשימור מבנים, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן, הבטחת מקור מימון לביצוע דרישות השימור והבטחת מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת הדרכים להעברת זכויות הבניה של מבנים לשימור. מתן תוקף: 08/03/2015.
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650/ב. הוראות תכנית תא/2650/ב תחולנה על תכנית זו.
- ז. תא/מק/ 5100**
עידוד שימור ושיפוץ מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 באמצעות העברת זכויות בניה למגרש מקבל ברחוב הירקון 142 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור במגרש המוסר. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/5100 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 26.02.2024.
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/5100 ממשיכות לחול.
- ח. תכנית מתאר עירונית תא/5000**
תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה רבת קומות, איזור מוטה מלונאות (לפחות 30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות), ע"פ איזור תכנון 502 ב' טיילת מרכז תל אביב.
רח"ק מירבי: 6.5 + 0.5 רח"ק לשימושי מלונאות בהתאם למסמך המדיניות והתאמה להוראות אזור מוטה מלונאות).

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 4579/מק/תא - 507-0327239	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0025-025

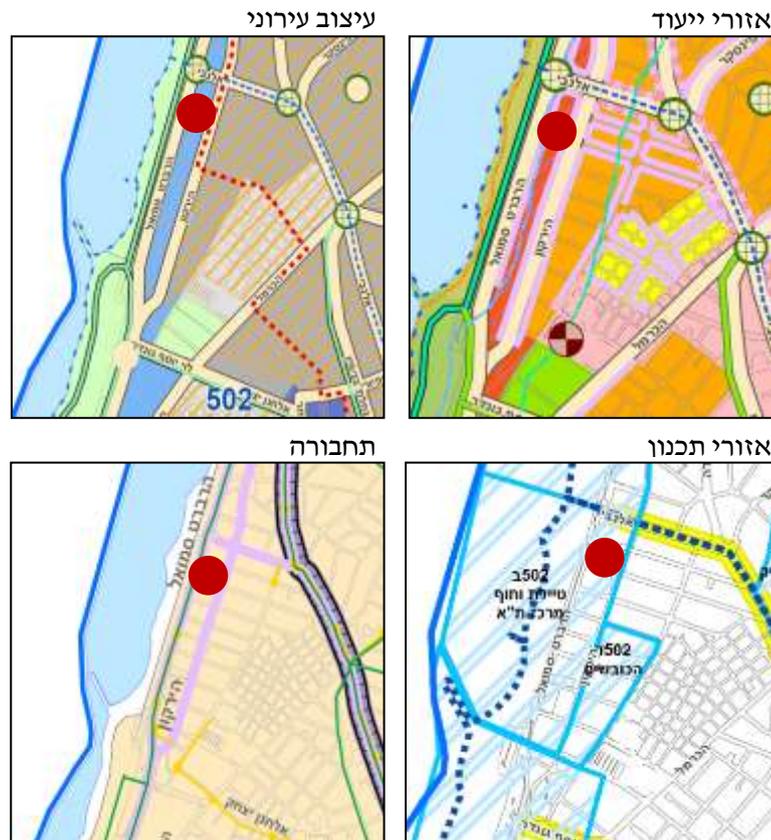
תמהיל: לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).

נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי- 25 קומות.

הוראות מיוחדות למרחב 502 ב' טיילת וחוף מרכז תל אביב:

- חובת מסמך מדיניות.
 - תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות הבאים:
 - (1) פריסת הבינוי, נפח וגובה המבנים באופן שיבטיח שמירה על מבטים מהדופן המזרחית אל עורף החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה, ומניעת חזית בנוי רציפה, שחוסמת את המבט לחוף הים/למערב.
 - (2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הפונה לים. עד כמה שניתן יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.
 - (3) במפלס הקרקע בחזית הפונה לים יותרו שימושים לשימוש הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי ומסחר.
 - (4) התאמת נפחי הבינוי למרקם הבינוי הקיים והמתוכנן באזורים המבונים הסמוכים.
 - (5) עיצוב נופי לבינוי ולפיתוח בשטחי עורף החוף ובקטע החוף והמצוק, כולל הטיילות בעורף העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתתי המתחמים השונים.
 - (6) מניעה, במידת האפשר, מפגיעה חזותית בקו הרקיע הנשקף מכיוון חופי תל אביב לכיוון תל יפו.
- תחבורה:** המגרש נמצא בקירבת קו מתע"ן (הסגול) העובר ברחוב אלנבי ובין שתי שתי דרכים עורקיות עירוניות (רח' הרברט סמואל ורח' הירקון).

תשריטי תכנית המתאר:



ט. מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז ת"א תא/מק/9117

מס' החלטה	התוכן
07/01/2026 6 - 0025-25	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד

מטרת מסמך המדיניות הוא הגדלת השימוש המלוואי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף תהיה מוטה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים. המרחב הציבורי יתוכנן לשימושי הולכי רגל ורוכבי אופניים. המסמך מאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמפורט בטבלה 5.4 לתכנית המתאר, וזאת לשימוש מלוואי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי רח"ק מקסימלי יהיה 6.5.

זכויות בנייה מאושרות:

- א. **הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41 (מגרש מקבל):**
זכויות בניה למלונאות (מלון סבוי): 1,386 מ"ר שטחים עיקריים, 430 מ"ר שטחי שירות. מלבד מלון סבוי יתר המגרשים הינם ביעוד שטח לתכנון בעתיד לפי תכנית תא/1200, עם זאת מבדיקה של נתוני הארנונה ישנם 51 יח"ד במצב הנכנס.
- ב. **רוטשילד 117 (מגרש מוסר):**
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רוטשילד 117 הינם 1,909.56 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע 45,463 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,401.64 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- 37.64 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 94.31 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו 202.65 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 140.2 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- 62.4 מ"ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התוכנית:

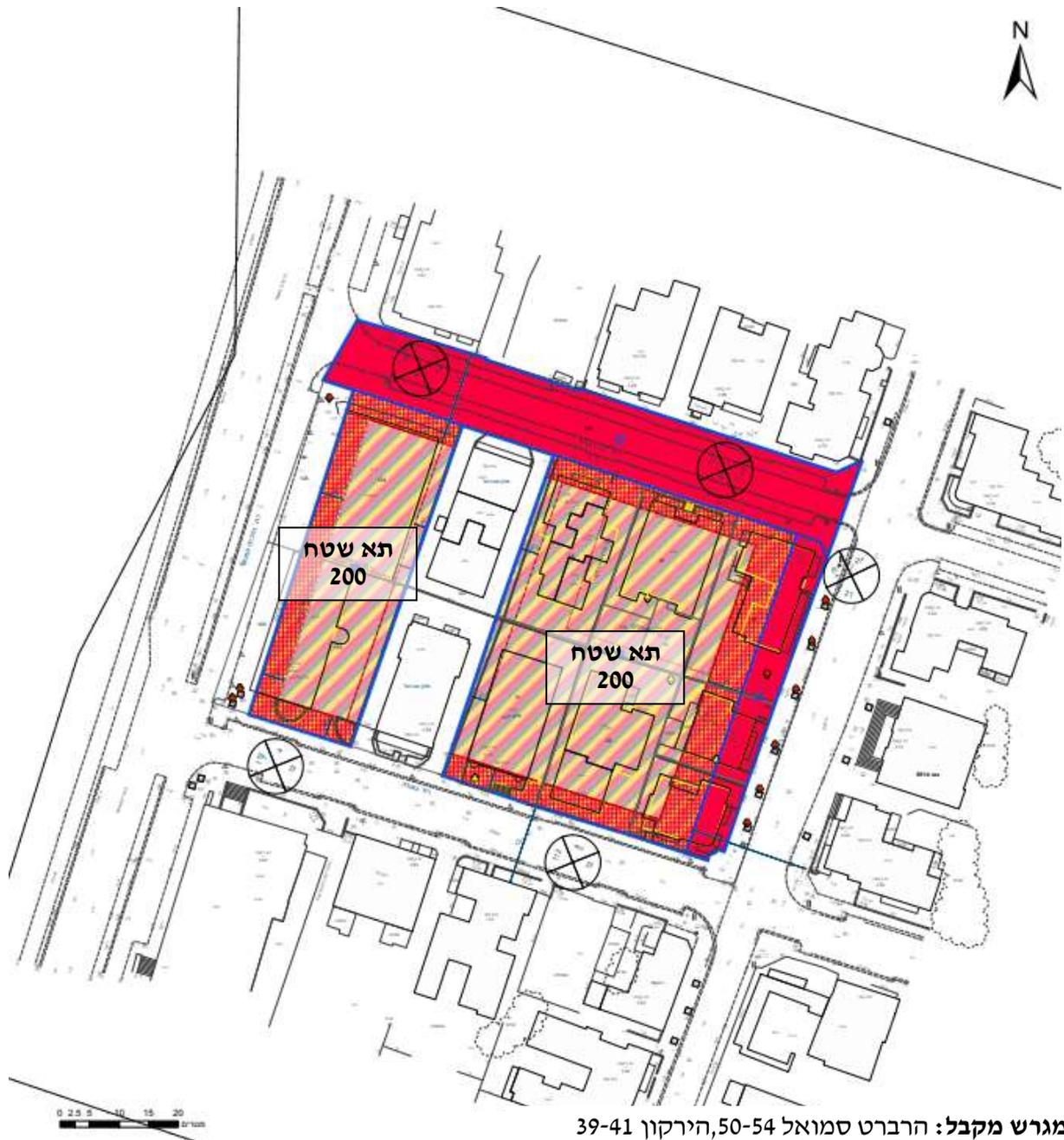
הינה תוספת זכויות לשימושי מלונאות, מגורים, מסחר ושטחי ציבור מבונים בהתאם לתוכנית תא/5000 וזאת לטובת פיתוח והתחדשות רצועת החוף ורחוב הירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים, לצד שיפור המרחב הציבורי והיצע המלונאות והמגורים בעיר, הרחבת רחוב הירקון הסדרה סטטוטורית של רחוב יונה הנביא ותוספת שטחים בנויים לצרכי ציבור.
בנוסף, לעידוד השימור בעיר התוכנית מניידת 363.72 מ"ר באמצעות ניווד משימור של 527.9 מ"ר מהמבנה לשימור במגרש המוסר ברחוב רוטשילד 117.

עיקרי הוראות התכנית:

1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
2. הקצאת דרך לאורך רחוב הירקון והסדרת יעוד הקרקע ברחוב יונה הנביא וקביעתם ביעוד "דרך-מוצעת".
3. שינוי יעודי הקרקע הקיימים וקביעת ביעודים "מגורים, מסחר ותיירות".
4. קביעת השימושים, התכליות ושטחי הבניה המותרים בכל ייעוד.

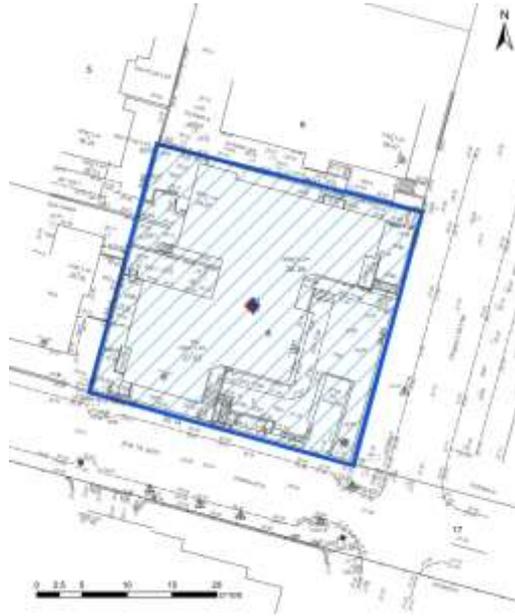
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת מספר יחידות הדיור בתוכנית.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הגובה המותר לבניה.
8. קביעת קווי הבניין.
9. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
11. העברת זכויות בניה ממגרש מוסר המהווה מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 אל המגרש המקבל לשימושי מגורים.
12. קביעת תקני החניה בתחום התוכנית.
13. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, קיימות ובנייה ירוקה.

תשריטי מצב מוצע:



מגרש מקבל: הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0025-25ב'



מגרש מוסר: רוטשילד 117

נפחי הבניה המוצעים כוללים שני מגדלים לאורך רחובות הרברט סמואל והירקון. **בתא שטח 200** לאורך רחוב הרברט סמואל הבינוי יכלול קומות מסד מרקמיות לאורך רחוב הרברט סמואל ומגדל בחלקו הדרומי של תא השטח. **בתא שטח 201** יתאפשר בינוי הכולל מבנה קיים בן תשע קומות (מלון סבוי), ובניה חדשה הכוללת קומות מסד מרקמיות לאורך הרחובות הסובבים ומגדל בחלקו הצפוני של תא השטח. קומות המסד בחזית הדרומית יתחברו למבנה המלון הקיים לטובת הרחבת השימוש המלונאי בו. במרכז תא השטח תוקם רחבת תפעול על קרקעית אשר תקורה על ידי גג ירוק פעיל ו/או מגוון. בקומות הקרקע יותרו שימושים למסחר, מבואות ולובאים בלבד.

יעודים/שימושים:

יעוד הקרקע העיקרי המוצע בתוכנית הינו 'מגורים', מסחר ותיירות'. השימושים המוצעים הינם: שימושים למלונאות: חדרי אחסון מלונאי ושימושים נלווים, שימושים למגורים: דירות מגורים ושימושים נלווים, שימושים מסחריים: מסעדות, בתי קפה וברים, שימושים למבנים ולמוסדות ציבור: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, שירותים עירוניים. (יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי). בנוסף מוגדרים בתשריט התוכנית ייעודי קרקע לדרך מוצעת. **ביחס למגרש המוסר:** שימושים בהתאם לתכנית התקפה.

הקצאות לצרכי ציבור:

- א. התוכנית המוצעת מסדירה את רציפות זכות הדרך לרח' הירקון בהתאם למאושר לאורך הרחוב באמצעות הריסת המבנים והקצאת שטח קרקע לדרך מוצעת.
- ב. התכנית מקצה 1,215 מ"ר לשטחי ציבור בנויים. מיקומם הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור הוועדה המקומית.

תועלות ציבוריות:

- א. התועלת הציבורית בתכנית עבור תוספת השטחים למגורים הינה עידוד השימור בעיר באמצעות ניווד משימור וכן הקצאה לקרן השימור בסכום המשקף 133.28 מ"ר שטחי ציבור בנויים.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	07/01/2026 6 - 0025-25'

ב. בהתאם למדיניות העירייה, עבור תוספת שטחי מלונאות ברצועת חופי מרכז העיר לא נדרשות תועלות ציבוריות.

שטחי בניה מוצעים:

התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעיים בהיקף של רח"ק 6 משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הפרשות לשטחי ציבור, ל- 60% מלונאות ו- 40% למגורים ומסחר. בנוסף לשטחים אלה ובהתאם למסמך המדיניות יתווספו 1,788 מ"ר המהווים 0.5 רח"ק עבור שימושי מלונאות בלבד, במידה ותאושר תוספת הרח"ק במסגרת דיון זה תמהיל השימושים יעמוד על כ- 63% למלונאות ו- 37% למגורים ומסחר.

סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 23,243 מ"ר ברוטו על קרקעי לשימושים השונים. לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יחיד (סה"כ 1,056 מ"ר) ו- 6 מ"ר עבור כל יחידה מלונאית.

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים למלונאות 12,917 מ"ר מתוכם 1,816 מ"ר מאושרים ובנויים מכוח תכניות קודמות. בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000, יש לקבוע מינימום תוספת לשטחי מלונאות בהיקף של 6,063 מ"ר. סה"כ שטחי בניה על קרקעיים למגורים 8,811 מ"ר, 88 יחיד לפי גודל ממוצע של 80 מ"ר עיקרי ליחיד (51 יחיד במצב הנכנס לפי נתוני ארנונה). בנוסף, מוצעים 1,215 מ"ר שטחים בנויים לצורכי ציבור.

היקף הזכויות המנויזות ממתחם לשימור:

המבנה ברחוב רוטשילד 117 גוש 7439 חלקה 8 הינו מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות וחלות עליו הוראות תוכנית השימור תא/2650ב.

על המגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117 בנוי מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהגבלות מחמירות בן 3 קומות על קרקעיות וקומת מרתף. תיק תיעוד למבנה אושר על ידי מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו.

עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 7/6/2020.

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 527.9 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים בגין יתרת שטח להעברה מהמגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117.

1 מ"ר עיקרי מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.689 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רוטשילד 117 הינם 1,909.56 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע 45,463 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,401.64 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- 37.64 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 375.97 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.
- 94.31 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו 202.65 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 140.2 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- 62.4 מ"ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 4579/מק/תא/507-0327239	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0025-25'

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

סה"כ מוצע בשטח התכנית:

- סה"כ שטחים למלונאות:	12,917 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למגורים:	8,811 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למסחר:	300 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למבני ציבור:	1,215 מ"ר ברוטו
- סה"כ לכל השימושים:	23,243 מ"ר ברוטו

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 18,005 מ"ר.
 - שטחים עיקריים נלווים לשירותי המלונאות בתת הקרקע: כ- 2,160 מ"ר.

יח"ד	שטחים תת קרקעיים		שטחים על קרקעיים		שימושים	ייעוד ראשי	שטח קרקע (לאחר הקצאות)	תא שטח
	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
12			241	963	מגורים	מגורים מסחר ותיירות	1,077	200 הרברט סמואל
		660	1,214	4,035	תיירות			
			20	80	מסחר			
	65		103	345	מבנים ומוסדות ציבור			
12	5,450	660	1,578	5,423	סה"כ	מגורים מסחר ותיירות	2,499	201 הירקון
76			1,521	6,086	מגורים			
		1,500	1,176	5,892	תיירות			
			40	160	מסחר			
	115		177	590	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותיירות	3,576	סה"כ בתאי שטח 200+201 (מגרש מקבל)
76	12,555	1,500	3,514	12,728	סה"כ			
88	18,005	2,160	5,092	18,151		מגורים מסחר ותיירות		

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

- שטחי המסחר המלונאי יהיו מתוך שטחי המלונאות. היקף שטחי המסחר המלונאי הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- תותר המרת שטח עיקרי לשירות ולהפך בכל אחד מתאי השטח ובאותו השימוש ובתנאי שהיקף שטחי השרות בכל שימוש לא יפחתו מ- 25% מהשטח העיקרי ושסך הזכויות בכל שימוש יותר ללא שינוי.
- ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת הפרש בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי ושטח הממוצע של יחידות הדיור יעודכן בהתאם.
- תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף של עד 60% משטחן של שתי קומות

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0025-25'

- המרתף העליונות ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 בסמוך להוצאת היתר.
- ה. לא תותר המרת שטחים מהשימושים השונים לשימושי מגורים.
- ו. השטחים לשימוש מסחר הינם עבור מסחר עצמאי, תותר המרה של עד 20% משטחים אלה לטובת שטחי מסחר מלונאי ולהפך.
- ז. הערות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור :
- (1) לשימוש הציבורי יותר שימוש סחיר נלווה בהיקף של עד 5% מתוך סך השטח הציבורי.
- (2) בשימושים ציבוריים ניתן להוסיף שטח בהיקף של עד 1215 מ"ר אשר ייועד למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.
- (3) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים ולהיפך.
- (4) מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד'), למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.
- (5) יותר להמיר שטח ציבורי מבונה לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי
- (6) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- (7) לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמד שטח גג ירוק בהיקף של לפחות 125 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.

מלונאות:

השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה ולא תתאפשר מכירה/העברה של יחידות בנפרד. תירשם בדבר כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול) תשע"ב-2011. תותר הקמת מספר יחידות מלונאיות בכל אחד מתאי השטח.

יח"ד:

התכנית כוללת 88 יח"ד.

- א. גודל דירה ממוצע 80 מ"ר עיקרי ובנוסף 12 מ"ר ממ"ד.
- ב. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יחידות דיור קטנות (75-60 מ"ר שטח כולל לרבות ממ"ד ככל שיבנה).
- ג. תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויקבע סופית בתוכנית העיצוב.
- ד. לפי המלצת הצוותים המקצועיים בעירייה התכנית אינה כוללת יחידות דב"י וזאת מתוך שיכולת המשמעויות הנגזרות במקרה זה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות : לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200) :
קומת קרקע + 3 קומות מסד + 21 קומות מגדל = סה"כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201) :
קומת קרקע+5 קומות מסד + 19 קומות מגדל = סה"כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

גובה הבינוי : לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200) :
גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201) :
גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.
(* תותר חריגה מגובה המגדלים בהיקף של עד 5.5 מטר נוספים עבור אנטנות, ארובות, מתקני ניקוי, עגורנים ואלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או דקורטיביים.

- גובה הקומות : גובה קומה טיפוסית למלונאות - עד 3.8 מ' ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית למגורים - עד 3.6 מ' ברוטו.
- גובה קומה לשימושים ציבוריים לא יפחת מ- 4.5 מ' ברוטו.
- גובה קומת המסד – עד 4.5 מ' ברוטו.
- גובה קומת הקרקע - עד 6 מ' ברוטו.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0025-25

גובה קומה טכנית – עד 10 מ (תובטח הסתרה מלאה של המערכות).
 תותר הקמה של 4 קומות מיוחדות, בגובה גדול מהגבהים של הקומות הטיפוסיות, זאת לאורך המבנה בכל אחד מתאי השטח ובתנאי שגובהו המירבי של המגדל לרבות קומות המסד יוותר ללא שינוי.

קווי בניין: לרח' הרברט סמואל- לקומת הקרקע (בתחום הקולונדה) 4 מ', לבינוי המגדלי קו בניין 0. לרח' גאולה ויונה הנביא- 4 מ'. לרח' הירקון- 6 מ'. קווי בניין למגדלים מפורטים בתשריט התכנית. בשטחים התחומים בין גבולות המגרשים לקוי הבניין לאורך הרחובות בהיקף המגרשים בקומת הקרקע תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור.

תכסיות: תא שטח 200: תכסית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות. תכסית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר.

תא שטח 201: א. תכסית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות. ב. תכסית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.

איחוד וחלוקה:

- התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בשטחה. מאחר ויוזמי התכנית הינם בעלים חלקיים מתחום התכנית (58% מהשטח הסחיר הנכנס בתכנית הינו בבעלות היזמים / נחתמו הסכמים לגביו)
- תחום התכנית כולל את חלקות 12-16, 21-24, 119, 124, ו-108 בגוש 6914, המהוות חלקות רגולריות, מבונות בשטח כולל של כחמישה דונם.
- התחום כולל 12 חלקות המתפרסות על שטח קרקע כולל של כ- 5 דונם המופרד פונקציונלית ע"י מלון אברטל הניצב ע"ג חלקה 122 ואינו מהווה חלק מהתכנית הנדונה.
- לפיכך תתבקש הוועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית**, וזאת לצורך מימוש תכנית המתאר, מדיניות התכנון והתועלות וההקצאות הציבוריות הנגזרות מהתכנית.
- טבלאות האיחוד והחלוקה נבדקו ע"י הצוות המקצועי ואושרו על ידם.

תנועה ותחבורה:

- התוכנית קובעת הפקעה לאורך רחוב הירקון, בכדי להסדיר את רציפות זכות הדרך ברחוב.
- החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות. הכניסה לחניונים תתאפשר מרחוב גאולה לתא שטח 200 ומרחוב יונה הנביא לתא שטח 201. תקן החניה יהיה כדלקמן או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (הנמוך מבין השניים):
 - 1: 0.5 למגורים.
 - 1: 15 למלונאות.
 - 1: 50 למבני ציבור.
 - תקן 0 למסחר.
 - תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים.
- תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה.
- לא תותר הצמדת חניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי.
- לא תותר כניסה למרתפי החניה מרחובות הירקון והרברט סמואל.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0025-25'

שטחי תפעול:

התכנית מסדירה שטח תפעולי משותף בתא שטח 201 לבינוי החדש ולמלון סבוי לאזורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה, זאת על מנת לצמצם את מספר כניסות כלי הרכב לשטחים תפעוליים בתחומי המגרשים ושמירה על רציפות המדרכה ומעבר הולכי הרגל. השטח התפעולי יהיה מקורה ויפותח כגג כירוק, בתכנית מינימלית של 250 מ"ר. מחצית משטח גג זה יוצמד לשטחי הציבור המבונים ובגישה ישירה אליהם. פתרון האשפה יהיה תת קרקעי אולם לאור מגבלות המגרש שאינו מאפשר הכנסת משאית לתת הקרקע, יועלו מכולות האשפה באמצעות במות לרחבה התפעולית ומשם יפוננו ע"י המשאית. בתא שטח 200, פתרונות הפריקה, הטעינה ופינוי האשפה יהיו תת-קרקעיים. פתרונות האשפה, פריקה וטעינה תואמו מול אגף התברואה ויקבעו סופית במסגרת תכנית העיצוב.

הוראות פיתוח:

הפיתוח בתחום התכנית יהיה המשכי ורציף. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ויבטיחו נגישות מיטבית. מפלסי ה-0.00 של הבניינים וכל הכניסות לשימושים השונים בקומת הקרקע יהיו תואמים למפלס הרחוב. מפלסי המדרכות בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 15 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה. מיקום והיקף סופי של השטח לחלחול ונטיעת עצים שאינו בנוי מעל ומתחת לקרקע, ייקבע בתכנית העיצוב ובכל מקרה לא יפחת מ-15% משטח המגרש הסחיר. בשטח זה תשמר קרקע מגוננת וריצוף מחלחל בהיקפים שייקבע בתכנית העיצוב.

זיקות הנאה:

- א. תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ו-7 ימים בשבוע במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל, בכלל זה בשטח קולונדות. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה.
- ב. לא תותר הוצאת אויר ממתפים, פליטת אגוז גנרטור בתחום זיקת הנאה.
- ג. זיקות ההנאה, להוציא זו שברחוב הרברט סמואל, תהיינה גם עבור מעבר תשתיות תת קרקעיות בעומק של 2.5 מטר.

תכנון בר קיימא, ניהול מי נגר ואיכות הסביבה:

- א. על השימושים המלונאיים לעמוד בדירוג של 4 כוכבים, דירוג אנרגטי A לבניין כוחלו ודירוג B ליחידות דיורידה מלונאית, ודירוג LEED ברמת PLATINUM לפחות.
- ב. על שימושי המגורים לעמוד בדירוג 3 כוכבים ובדירוג B לבניין כולו ו C ליחידת דיור.
- ג. תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.
- ד. בכל שטח התכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.
- ה. יידרש נספח סביבתי בשלב תוכנית העיצוב האדריכלי שיאפשר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושאים הבאים:
 - איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגוז גנרטור, נידוף מסחר ומלונאות).
 - הצגת ומיקום פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד.
 - מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - פתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.
 - יעודכן המודל האקוסטי על בסיס נתוני אמת (מבוסס על מדידות רעש בפועל) של מערכות אוורור

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0025-25

ומיזוג על מלונות קיימים (אברטל) על מנת לקבוע באילו קומות וחזיתות ניתן יהיה לתכנן מגורים ושימושים רגישים לרעש.
 - כושר הבידוד האקוסטי של חלונות המבנה, לרבות יחידות מלונאיות, יתוכנן לכושר בידוד אקוסטי של $Rw=35dB$.
 -שילוב אמצעים למיתון רוחות ככל שיידרש בהתאם לדו"ח מיקרו-אקלים מעודכן.

תכנית בינוי ופיתוח (תכנית עיצוב אדריכלי):

נספח הבינוי לתוכנית זו הינו נספח רקע בלבד. העיצוב המוצג אינו חלק מהתכנית הסטטוטורית המוצגת לאישור הועדה, זה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תוכנית זו, הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התוכנית, על ידי הועדה המקומית. התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

- א. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, חזיתות מסחריות, מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים במבנה, מיקום הכניסות לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים.
- ב. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חמרי גמר, פירוט פיתוח הגג, לרבות שטחי הגינון, אופי הצמחייה ובתי הגידול ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר על ידי מהנדס העיר.
- ג. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום הכניסות לכלי רכב, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.
- ד. נספח סביבתי הכולל התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.
- ה. קביעת מיקום סופי של זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התוכנית.
- ו. קביעת מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים הבנויים בתוכנית.
- ז. קביעת מיקומם הסופי של המגדלים בתחום הבנייה למגדלים.
- ח. קביעת היקף שטחי המסחר לרבות מסחר מלונאי, מיקומם וגודל היחידות המסחריות.
- ט. סקר אנרגיה אשר יכלול בין היתר בחינת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התוכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
- י. חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירת), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע, השפעות מחוץ לגבולות התוכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו' ואישורה על ידי הרשות להגנת הסביבה.

טבלאות השוואה:

השוואת שטחי יעודי הקרקע

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
24.01%	1,403.94	דרך מוצעת		77.14%	4,521	אזור לתכנון בעתיד
61.16%	3576.13	מגורים, מסחר ותיירות		8.07%	473	מגרש מיוחד
14.83%	867.15	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגרש מוסר)		14.79%	867	מגרש מיוחד (מגרש מוסר)
100%	5,847.22	סה"כ		100%	5,861	סה"כ

השוואת שטחי בניה (מגרש מקבל):

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
88	51 לפי ארנונה (מספר יח"ד בהיתר לא נבחן)	יחידות דיור
80 מ"ר עיקרי	-	שטח ממוצע ליח"ד
8,811 מ"ר ברוטו	4,827 מ"ר ברוטו (לפי ארנונה)	שטחי בניה למגורים
12,917 מ"ר ברוטו	1,816 מ"ר ברוטו (שטחי מלונאות מאושרים ובנויים מתוקף תכנית תא/3444)	שטחי בניה למלונאות
300 מ"ר ברוטו	-	מסחר
1,215 מ"ר ברוטו	0	שטחי בניה לשימושי ציבור
650%	-	אחוזים
23,243 מ"ר ברוטו	-	מ"ר
עד 25 קומות.	-	קומות
לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200): גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים. לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201): גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.	-	מעל פני הים
תא שטח 200: תכנית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות. תכנית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר.	-	תכסיות
תא שטח 201: א. תכנית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות. ב. תכנית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.	-	

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - - '25-0025

<p>א. מגורים 0.5:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם.</p> <p>ב. מסחר: תקן 0.</p> <p>ג. מלונאות: 1:15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם.</p> <p>ד. ציבורי: 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם.</p>	-	מקומות חניה
--	---	-------------

מגרש מוסר:

מצב מוצע	מצב מאושר (תא/ 2650 /א')	נתונים
הפחתה של 527.9 מ"ר עבור תועלת ציבורית	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 15.2.2024	שטחי בניה

עדכון הציבור:

עדכון הציבור על קידום התכנית נערך במסגרת עדכון הציבור למדיניות חוף הים, אז הוצגו התכניות המקודמות, וזאת כפי שאושר בתת הועדה לשיתוף הציבור.

חוו"ד תחבורתית:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית במגרשים 201, 200.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במיקום הבא:

- א. ממזרח - רחוב הירקון.
- ב. מצפון - רחוב יונה הנביא.
- ג. מדרום - רחוב גאולה.
- ד. ממערב - רחוב הרברט סמואל.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית בכל הרחובות המקיפים את המרחב הכלולים כדלקמן:

- א. ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 63, 66, 90, 161, 238.
- ב. ברחוב הרברט סמואל עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 161, 222, 296, 333, 463, 466, 489, 555, 566, 599, 705.

ג. ברחוב בן יהודה הסמוך ובמרחק של עד כ- 200 מטר יעבור הקו הסגול.

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

מגרש 201		מגרש 200	
מגורים	76 יח"ד	מגורים	12 יח"ד
מלון	175 חדרים	מלון	140 חדרים
מסחר	160 מ"ר	מסחר	80 מ"ר
מבני ציבור	590 מ"ר	מבני ציבור	345 מ"ר

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 התכנית נמצאת באזור א' לתקני חניה. תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.1.1 שבתקנון התוכנית, או התקן לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מביניהם. תקנים אלה יהיו מקסימאלים וניתן יהיה לרדת מהם.

מגרש 201		מגרש 200	
0.5:1 חניה ליחידת דיור	38	0.5:1 חניה ליחידת דיור	סך 6 חניות

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0025

12	1: 15 חניות לחדרי מלון
0	1: 0 תקן מסחר
6	1: 100 מבני ציבור
56 חניות	סה"כ

סך 9 חניות	1: 15 חניות לחדרי מלון
סך 0 חניות	1: 0 מסחר
סך 4 חניות	1: 100 מבני ציבור
19 חניות	סה"כ

- 2.2 לא תותר הצמדת החניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי בהתאם למדיניות התכנון.
3. **הולכי רגל**
- 3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות הירקון והרברט סמואל.
- 3.2 התכנית מקצה שטח ביעוד דרך מוצעת בהרחבת המדרכה ברחוב הירקון. רוחב זכות הדרך לאחר ההרחבה הינו 21 מ', מתוכם רוחב המדרכה המערבית ברחוב הירקון הינו 9.75 מטר עד לקו מגרש ועוד 6 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
- 3.3 רוחב המדרכה בהרברט סמואל הינו 5 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר קולונדה בזיקת הנאה בקומת הקרקע.
- 3.4 רוחב המדרכה ברחוב יונה הנביא 2.3 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
- 3.5 רוחב המדרכה ברחוב גאולה 2.0 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
4. **רכב דו גלגלי**
- 4.1 בפרויקט תוכננו 215 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א-יפו בתחום המגרש במרתפי החניה. בנוסף תוכננו במרתפי החניה 36 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.
- 4.2 שביל אופניים דו סטרי קיים בצד המערבי לאורך טיילת הרברט סמואל.
5. **נגישות וחניונים**
- 5.1 מערך הנגישות לחניונים מתבסס במגרש 200 על גישה מרחוב גאולה והסדרת חניון נוסף מתחת לבניין החדש באמצעות מעלית ל- 3 קומות חניון.
- 5.2 במגרש 201 מתוכננת גישה מרחוב יונה הנביא לפריקה וטעינה בקרקע והסדרת חניון לעד 4 קומות.
- 5.2 אזורי הפריקה והטעינה במגרש 201 למלון וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס הכניסה הקיימת מרחוב יונה הנביא.
6. **מערך תנועה היקפי**
- 6.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות יונה הנביא וגאולה.
7. **סיכום**
- הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפו.

חוו"ד סביבתית: מסמכי איכ"ס וההוראות הנגזרות מהם מפורטים בגוף הדראפט והם אושרו ע"י מחלקת העירייה הרלוונטיות.

חוו"ד יח' אסטרטגית:

בחישוב ההקצאות לצרכי ציבור המצב הנכנס חושב לפי היתרי בנייה, זאת לפי חוות דעת השירות המשפטי.

1. חלקה המערבי של התוכנית:

סה"כ זכויות במצב הנכנס 2437 מ"ר

סה"כ זכויות במצב היוצא 7001 מ"ר

יח"ד מצב נכנס : 10

יח"ד מצב יוצא : 12

היקף ההקצאה :

תוספת זכויות 4564 מ"ר

היקף ההקצאה $(0.4 * 4564 / 7001) = 26.0\%$

שטח המגרש 1.077 דונם

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור : $(26.0\% * 1077) = 0.28$ דונם

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	07/01/2026 6 - 0025-25

המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)
סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 448 מ"ר

2. חלקה המזרחי של התוכנית:

סה"כ זכויות במצב הנכנס 4511 מ"ר

סה"כ זכויות במצב היוצא 16201 מ"ר

יח"ד מצב נכנס: 23 + יחידות דיור נוספות בחלקות 12, 13-15. לפי החו"ד המשפטי נדרש לקבוע את היקף היח"ד הנכנס לפי תוכנית 44. אם כי בדיקה מקדמית לפי נתוני הארנונה מראה כי בשתי החלקות יחד ישנן 15-17 יחידות דיור.

יח"ד מצב יוצא: 77

לאור האמור לעיל ניתן להסיק כי התוכנית מוסיפה היקף יח"ד הקטן מ-50 ולכן חושבה ההקצאה עבור כלל תוספת השטחים לפי הפרקטיקה הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים.

היקף ההקצאה:

תוספת זכויות 11690 מ"ר

היקף ההקצאה $(0.4 * 11690 / 16201) = 28.8\%$

שטח המגרש 2.828 דונם

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור: $(28.8\% * 2828) = 0.815$ דונם

מתוכם נדרש להפחית את ההפקעה 0.335 דונם

סה"כ הקצאה לצורכי ציבור 0.479 דונם

המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)

סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 767 מ"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		זיהוי השות והוועדה	
מספר התכנית 507-0327239	שם התכנית תא/מק/4579 הרברט סמואל 50-54, הירקון 41-39	מגיש התכנית הוועדה המקומית ICR	עורך התכנית אבנר ישר
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יורגילה" (שעוד לא הוטמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> גירונית	<input type="checkbox"/> קפריית	<input checked="" type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להמקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט משה אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מרות הסעיף בחוק		
<p>התוכנית נכללת בתחומי האוכלה מדרום, וינה הגבול מצפון, חירקון ממזרח והרברט סמואל ממערב. שטח התוכנית הינו כ- 6 דונם.</p> <p>מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות רצועת החוף והרחבת רחוב חירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים, זאת לצד שימור המרחב הציבורי הגובל בחלקות הרחובות דרביים וקביעת זיקות הנאה. חבא"ר כולל של מגורים מעל קומת מסד שיגדירו דופן מגילה לרחוב.</p>	<p>62 א. (ג) חוק הת"ב/התשכ"ח</p>	<p>סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללנית: בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן חוקף 2026)</p>		
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/מק/5000, כמפורט לחלו.</p>				
חשאיים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
<input type="checkbox"/>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>	<p>2502-ב טיילת מרכז תל אביב.</p> <p>אזור מוטח מלונאות מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות</p>	<p>5.3.1 הוראות מתחם חופי</p> <p>עידון ציר ירוק מקומי בתמשך לרחוב אלנבי עד לטיילת החוף</p> <p>רתי"ק מירבי 6 + חצי לשימושי מלונאות לשימוש מלונאות בסמוך להכנת מסמך מדיניות שמירת מבטים לים, יצירת קשרים אל חוף הים, קביעת זיקות הנאה לציבור.</p>	<p>+ מסמך מדיניות מיום 16/09/2020 הציר הירוק המוזכר בטבלה אינו בתחום התוכנית ואף אינו גובל בה.</p>
<input type="checkbox"/>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי</p>	<p>שימון המתחמים לפי אח"י ממשמכי התוכנית; נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם חופי</p>	<p>סעיף 5.3.1 (ד) קובע הנחיות בינוי למתחם</p>	<p>+ התוכנית עומדת בעקרונות המפורטים בסעיף</p>
<input type="checkbox"/>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטח מלונאות</p>	<p>אזור מגורים בבניה רבת קומות - סעיף 3.2.5</p> <p>סעיף 3.2.1 (א) (1)</p>	<p>+ קביעת יעוד מעורב למגורים משחר ותזירות</p>

<p>• התוכנית קובעת שימושים למלונאות ומגורים</p> <p>• התוכנית כוללת 60% אחוזי בניה למלונאות מתוך סך הזכויות הסחירות במצב המוצע לפי הוראות סעיף 3.7.2 היא כוללת 56% אחוזי בניה למלונאות מעבר לזכויות הבניה המאפשרות למלונאות על פי תוכנית מאשרות.</p> <p>• תתבקש סטיות ממסמך המדיניות שהנחה תכנון חניונים ציבוריים של לפחות 50 מקומות חניה.</p>	<p>• סעיף 3.7.2 לא פחות מ-30% בתוכנית הבניה לשימושי מלונאות</p> <p>• סעיף 3.2.5 מקבץ שימושים ראשי מגורים</p> <p>סעיף 1.3.7.2 חניה ציבורית תת קרקעית</p>	<p>לפי תשריט אזורי תיעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות. אזור מוטה מלונאות עם תזית מסחרית לר' הרברט סמואל ולר' הירקון</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p>	<p>שימושים</p>
<p>• התוכנית קובעת שימושי מסחר וקובעת הוראות לקונת קרקע מסחרית.</p> <p>• התכנית קובעת שטחי ציבורי מבונים ומוסיפה שטחים למלונאות</p>	<p>סעיף 3.2.5 א. ס"ק 4 מקבצי שימושים נוספים בקונת הקרקע - מסחר 1. שימושים כלליים - מלונאות ושימושי ציבורי מבונים</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות גלויים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ה)</p>	<p>שימושים</p>
<p>+ שטחי הבניה בפרייקט נגזרים לפי רח"ק 6.5 בכל תא שטח.</p> <p>• תרומת משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לגיד זכויות ממבנה לשימור.</p>	<p>רח"ק לאזור מגורים בבניה רבת קומות - 5. תוספת 1 רח"ק לפי רסטר אזור מוטה מלונאות.</p> <p>תוספת חצי רח"ק לפי טבלת הזכויות בכפוף ממסמך מדיניות</p> <p>3.1.3 ג - תועלת ציבורית</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות</p>	<p>קביעת שטחי בניה 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>שימושים</p>
<p>+ +</p>	<p>3.1.4 ת' תוספת שטחים למרמסות למגורים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה תעולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</p>	<p>שימושים</p>

	ומלונאות מעבר לר"ח"ק			
	3.1.4* מצללות או סככות על לשימושים ציבוריים עד רח"ק אחד			
	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה העל שמועל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים	3.1.5 -
	+ שטחי הבניה תחת קרקעיים בשטח התוכנית מהווים כחול 50% משטחי הבניה העל קרקעיים וכוללים שטחים עיקריים ושירות.	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2-4.2.6-4.2.5)	
	+ התוכנית קובעת מספר קומות מרבי של 25 קומות כולל קומת טכנית	4.2.2 א (1) אזור מגורים בבניה רבת קומות 3 (א) 4.2.2		
	+ התכנית תואמת הוראות הבינוי של מסמך המדיניות	4.2.2 (ב)		
	+ החוללות מריכיב מרקמי לחיבור לרקמת הבינוי העירונית בשילוב מגדלים לפי מדיניות התכנון בכל רצועת חוף הים	4.2.2 (ג) - קומה טיפוסית 3.8 מ' קומה מסחרית 6 מ'		
	+ נספח בינוי נספח תחבורה נספח תשתיות נספח אקלימי			
	* התוכנית מגדירה קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני 4.2 - חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי המגרש, נסיעות ועצים.	
	הקרקע לקומות העליות ולמגדלים	הנחיות בדבר נסיעות ועצים (4.2.4)	(קביעת קווי בניין מנותקף סעיפים 4.2.1 א(2) וס' 3.1.3 (ב))	
	* התוכנית קובעת זיקת הנאה וחוראות לפיתוח בין גבול המגרש לקוי הבניין			
	* מסמכי התוכנית כוללים סקר עצים			
	* בהתאם לחו"ד אסטטיגית התוכנית קובעת 1,215 מ"ר לשימושים מבוזרים לצורכי ציבור	לפי תשריט אזורי יעוד: (אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות	4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להסקייד תכנית החוללת נוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה /או מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	

תראות למבני ציבור

<p>• התוכנית קובעת זיקת הנאה לטובת הציבור בהיקף המגדשים</p>				
<p>• התוכנית מקצה קרקע להרחבת רחוב הירקון מ-10 מטרים ל-21 מטרים בתחום זה תתאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • כלפי רחוב הרברט סמואל התוכנית מיישמת את מדיניות התכנון בחוף הים תאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • התוכנית שומרת על זיקת הנאה ברוחב 4 מטרים לקולונדה</p>	<p>3.8.14 ב. - הועדה תחליט על הפקדה של תוכנית בכפוף לכדייקת תכנונית. רוחב למזרקות של 10-8 מ' ברוחב עירוני</p>	<p>בכל שטח התוכנית, רחוב עירוני</p>	<p>קביעת חוראות למרחב הציבורי 3.6.1 - 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (, רחוב עירוני</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>• בהתאם לחוות דעת התבורהית קו הבניין לרחוב הרברט סמואל לפי תוכנית תקפה • קו בנין לרחוב הירקון - 6 מ'</p>	<p>3.8.1 כללי (סי"א) העדפה לתחבורה ציבורית לתוכני רגל וריכבי אופניים 3.8.2 ד. סי"ק 3 - קו הבניין בתכנון מסודר יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים. הגמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין ממוצע יותר</p>	<p>נסמח התבורה דרך עורקית עירונית אזור העדפת הולכי רגל</p>	<p>חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לטושים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכיבי תחבורה מושלבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>+ + בהוראות התכנית התייחסות לתקני בניה ירוקה</p>	<p>4.4.1 - תכנית בעלת השפעה סביבתית - (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני (ה) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות. 4.4.2 - הוות דעת תכנונית</p>		<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תסתבות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p><input type="checkbox"/></p>

+	4.4.3 - בניה ירוקה					
+	4.4.4 - הנחיות מרחביות					
+	4.4.5 - תנאים להסקדת תכנית					
	<p>התכנית כוללת גם מבנה לשימור מרחוב ווטשילד 117 אשר במסגרת התכנית מנוזדות זכויות אל המגרש בהרברט סמואל</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הפוליס ברשימות השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המועעת, 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>הוראות כלליות לתכנית תוכנית</p>		
	<p>לאורך רחוב הרברט סמואל רצועת מים קיימת לתכנית נספח תשתיות הכולל התוויחות למים וביוב ונספח ניהול מי נגר</p> <p>חלחול - 15% מהמגרש יותר מנוי מבניה על ותו קרקעית. עם זאת, מכיוון ששטח זה מיועד בעיקר להרחבת הרחובות, סך השטח שיהיה מנוי מכל חימוי אטום לרבות ריצוף ו/או ריצוף מחלחל יקבע במסגרת תוכנית עיצוב ובהתאמה לתכנון המפורט המיטבי.</p>	<p>ניקוז (4.6.4)</p> <p>ביוב (4.6.5)</p> <p>חשמל (4.6.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לתכנית תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>הוראות כלליות לתכנית תוכנית</p>	

שימוש בסעיפי חוק בטייח מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א(ד)		
(ד) - תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית פולנית לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), (א3) וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו- (א8).		
62 א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א7) - תוספת שטחי בנייה ברשות יעודית.		
מהות הסעיף		
+	סעיף קטן (א1)	●
איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד		
+	סעיף קטן (א2)	⊙
הרחבת והארכת ורך בתוואי מאושר בהתאם למאמץ בסעיף		
+	סעיף קטן (א4)	●
קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית		
+	סעיף קטן (א5)	⊙
שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים		
+	סעיף קטן (א8)	●
קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברת... ולענין חקשנת קרקע חדרשת לצורכי עיבוד... בהתאם למאמץ בסעיף		

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חינוך:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025441551		2.7.24
היועץ המשפטי לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן,	2438926-9		1.7.24

תב"מ | 2012

העתקים
 נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשבו טוכירות ועדה מחוזית)
 צוות תכנון

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 4579/מק/תא - 507-0327239	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0025-25'

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- מומלץ לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ולאשר אותה להפקדה לעיון הציבור, זאת לצורך מימוש תכנית המתאר ומדיניות התכנון וקבלת התועלות וההקצאות, בתנאים הבאים :
1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
 2. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור ולשיפוי, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
 3. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
 4. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
 5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
 6. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובנייה.
 7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-24' מיום 10/07/2024 תיאור הדיון :

יוני גרוסוואסר : מציג את התוכנית

מיטל להבי : מאיפה נכנסים לרמפה
 יוני גרוסוואסר : הכניסות מרח 'יונה הנביא (מציג במצגת)
 חיים גורן : ההדמיה שמראה מגורים לעומת מלונאות
 יוני גרוסוואסר : מראה שטיקור המגורים מרוכזים במגדל ברח' הירקון. 1200 מ"ר למגורים נמצאים בחזית המערבית של הפרויקט, במגדל ברח' הרברט סמואל ואותם 1200 מ"ר קיימים שם כבר היום ונשארים באגף המערבי למגורים שנמצא שם.
 זה לא תוספת הם כרגע נמצאים שם.
 יש בנין מגורים.
 חיים גורן : אז זה באק טו באק.
 רוני גרוסוואסר : כן, והאחוזים בסך הכל הם 40% למגורים 60% ומלונאות.
 חן אריאלי : עשיתם בדיקת שמש.
 רוני גרוסוואסר : כן התוכנית בודקת נספח הצללה.
 מיטל להבי : שטחי בניה למגורים המצב הקיים היא לפי ארנונה. מתי בודקים לפי היתר ? קצת יותר דרומה בכל פעם שמאשרים את הבוקסה אין זרימת אוויר חוסמים 9 קומות את כל השטח. מה קורה למגורים שמאחורי המגדלים מבחינת אוויר שאמור להגיע מהים? איפה נותנים את האקסטרה מטרים הללו?
 הגישה שהיתרנו 25 קומות במגדלים ברצועת החוף במסמכי המדיניות וכד' אבל ברגע שאנחנו מגדילים את הנפח בחסימה בין רחוב בבלוקים, איפה זרימת האוויר הידועה של ת"א. זה מפריע לכל מה שנמצא ממזרח לפרויקט. האם יש דו"ח של איכות הסביבה? אנחנו רוצים לראות אותו. לפי הרמפה שהצגתם לי ההמתנה של המכונניות היא לא בתוך הרמפה אל ברח'. אין מקום ביונה הנביא כדי להיכנס לחניון. האם הקולנדה היא בגובה פני הקרקע או שהיא מוגבהת? בעבר התקבלה החלטה שלא מעבירים זכויות בניוד להרברט סמואל ממערב להרברט סמואל אז איך זה קורה כאן?
 יוני גרוסוואסר : למרות שהמדיניות מאפשרת 8 קומות ומלונות אברטל בנויים 7 ו 9 קומות אז המסד המרקמי הוא רק 4 קומות בחזית המערבית 6 קומות בחזית המזרחית.
 מיטל להבי : כרם התימנים יכולים לבנות עד 3 קומות כך ש 4 קומות זה ממש מעל הראש שלהם.
 אלון מטוס : עיקר השטחים חושבו במצב הקיים לפי היתרי בניה. אני מזכיר לגבי הרוח אנחנו במסגרת מתארית שאישרה את קנה המידה ושהשימוש המלונאי יקבל היכולת לתפעל את עצמו נדרשות קומות רחבות. לפעמים שומעים הערות על מגדלים שיוצרים את מנהרות הרוח בצורה חזקה אל תוך העיר ויש פעמים ששומעים שאין רוחות בכלל. אומנם לא נעשתה בדיקה כוללת בחוף הים לצורך זה אבל יש 2 טיעונים סותרים. הרוח תמצא את דרכה פנימה לעיר. זה דימוי שהמגדלים שמייצרים את החומה למעשה הפרויקטים מרחיבים את הרחובות ומאפשרים תנועת הולכי הרגל ואת מנהרות הרוח. התוכנית הזו תוצג בשלב תוכנית העיצוב ותוכלו לוודא שיש זיקת הנאה בגובה הרחוב.
 לגבי התנועה הכניסה לתת הקרקע במקרה הזה היא בתוך הבלוק עצמו רק שם תהיה ירידה מתוך המתחם עצמו.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0025-25ב'

מיטל להבי : איפה עוצר הרכב לפני המחסום צריך לעשות את ההמתנה בתוך המתחם בתוך הבניין ולא ע"ח המדרכה לדוגמא ברח' או על שביל אופניים.

אלון מטוס : המחסום יוכל להיות פנימה יסומן בתוכנית העיצוב. אנחנו לא מוספים זכויות בניה בניוד בשימור מערבית לרח' הירקון. הניוד משימור הוא עבור זכויות שניתנות מתוקף תכנית המתאר הרח"ק שמתאפשר להם ואנחנו כתועלת ציבורית דורשים את אותו ניוד משימור לא מעבר לתוספת שניתן כאן. מיטל להבי : איך זה נראה בלי הניוד?

אלון מטוס : הניוד הוא על גבי זכויות בניה מתוקף תוכנית המתאר.

מיטל להבי : תכנית המתאר נותנת רח"ק מינימום ומקסימום ולנו יש כוועדה הסמכות להחליט בין מינימום ומקסימום.

אודי כרמלי : זה בדיוק מה שעשינו הם לא קבלו את המקסימום בתוספת זכויות ניוד משימור זכויות האלה עולות ליזם פי שתיים.

אלון מטוס : מדיניות הוועדה היא למקסם את הזכויות למלונאות ולמקסם את זכויות הבניה כדי לשרת את התוכנית האסטרטגית לתיירות שלנו. הניוד משימור הוא עבור המלונאות לא עבור מגורים והחישוב נעשה במשותף לשני השימושים.

מיטל להבי : אז בוא ננייד לטובת מלונאות וישרת את המדיניות של המלונאות על רצועת החוף.

מלונאות נעשה לטובת מגורים וזה ישרת את המלונאות של רצועת החוף

אודי כרמלי : להיפך אנחנו מרוויחים כך יותר זכויות מניודות יותר מטרים לשימור. ככל שהמטרים מניוד לשימוש יקר יותר ככה מניידים יותר מטרים.

אלון מטוס : 4 קומות הם הקומות שחושבו מניוד לשימור בלמעלה.

מיטל להבי : מתי מודדים לפי ארנונה ולפי היתר?

אודי כרמלי : הכלל הוא היתר במקריי קיצון שבהם אין היתרים ואין יכולת להוכיח את ההיתרים מסתמכים על ארנונה. אבל פה אנחנו תמיד מסתמכים על היתרים, אני מפעיל שיקול דעת איך נכון לקחת את הזכויות השיקול הוא גם תכנוני.

יעל נויפלד : בדקנו את ההיתרים חלקה חלקה בניין בניין ולמעט 3 חלקות. בדקות מס' יח"ד דיוור במצב הנכנס והיוצא כיוון שזהו אזור לתכנון בעתיד. בחלקה המערבית של התוכנית ש 2437 מ"ר במצב הנכנס 4001 במצב היוצא 10 יח"ד במצב הנכנס 12 במצב היוצא. בחלק המזרחי של התוכנית היה לנו קושי והיו 3 חלקות שלא מצאנו היתרים עבורם ואותם הערנו לפי ארנונה, והנתונים שהיו.

מיטל להבי : בחלק המערבי מחצית לא נמצא לו היתר.

אלון מטוס : לגבי החישובים יעל תסתכל אולם בהקשר של שאלת הארנונה לגבי המהות אנחנו דורשים הקצאות לצורכי ציבור עבור תוספת של המשתמשים מעבר למה שקיים היום.

אודי כרמלי : למה המטרה של החשבונות מה היה ומה יצא זה בעיקר לנושא הפרוגרמה. היטלי השבחה לא קשור למה שקורה כאן אנחנו מחשבים מה התוספת של יח"ד והשטחים כדי לעשות פרוגרמה אמיתית ונכונה בהתאם לתוספות. אנחנו לא מוותרים על שטחי ציבורי והקו החותך שנכון להפעיל זה היתרי בניה. יש הרבה תלונות שאנחנו מסתכלים על היתרי בניה אבל זה נתון חותך אחד שוויוני לכולם. לכן זה הנתון את מדברת על מקרי קצה שלא מצאנו היתרים ומשתמשים בנתון הארנונה כל שיטת חישוב שאני אטיל אני צריך לשכפל אותה בכל פרויקט בעיר ולכן מבחינה ציבורית הכי נכון לעשות.

דייבי דיטשניק : המספרים לא מסתכמים יכול להיות שיש בעיה נקודתי.

אודי כרמלי : נעשה בדיקה למספרים ונעדכן את הוועדה אבל כמו שאני רואה זה הדלתא ממנה מחשבים את התועלות הציבוריות ועל כך אין עוררין.

מיטל להבי : מבחינת איכות השטח הציבורי האם התאפשר לעשות שירות קהילתי ולא רק גלריה?

אלון מטוס : נעשתה בדיקת היתכנות לשימוש גני ילדים שחסרים בעיר ולא בהכרח חושבים שזה השימוש שדרוש כאן אבל הוא השימוש הבעייתי מבחינת ההתמקמות שלו אבל תינתן הרבה יותר מגלריה. גם גבהי הקומות שנתנו כאן יעשו שימושים הרבה יותר ממשרדים אז התשובה היא כן ישנה אפשרות לשימוש ציבורי גדול ובינוני.

מיטל להבי : מה השימושים שחשבתם באזור?

אודי כרמלי : אנחנו לא מביאים גלריות ככל, בפרויקטים כאלה שבמקרה הטוב ימסרו לעירייה בעוד 5-6 שנים ברור מפת הצרכים תימסר לעת המסירה. לכן אנחנו מתכננים לשימוש הקיצוני שהוא גובה קומות נושא שאנחנו מקפידים עליו וכמובן נושא של גישות ולוביים נפרדים וגישה במפלס הקרקע הפרדת תשתיות גם מבחינת תנועה ומערכות. הנושא השלישי הוא חצרות ברגע שאין שימוש שיוזעים מה יהיה ברוב המקרים אנחנו בודקים גם על ההיצע. בעוד עשור לא כל ה7 תוכניות התממשו ולראות כמה פוטנציאל.

מיטל להבי : לא כתוב שטח ציבורי פתוח, כמה העיריה מקבלת.

אלון מטוס : אין הקצאה של שטח ציבורי פתוח ההקצאה להרחבת רח' הירקון יש שטח שישויד לשימוש הציבורי אותו חלק משטח הגג המגוון וקבל הוראות בתקנון והוא מעבר לשטח הציבורי שנדרש בהקצאה לצורכי ציבור. אני מעריך שאם יהיו גני ילדים אז המרפסות יהיו מוכלות מהשטח של השטח הציבורי

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0025-25'

שמוקצה כאן ולא במקום אחר. אני רוצה להסתייג שלא בהכרח נכון השילוב בין גני ילדים לשימוש המלוואי אבל בדיקת ההתכנות היתה מתוך מחשבה לקחת את השימוש הקיצוני ביותר. מיטל להבי: מתדון יותר קיצוני
 אודי כרמלי: ממש לא, גם תכנון ומבנה וגם מעון לנשים מוכות והרבה שימושים שאנחנו מפזרים בעיר הם לכאורה הם שימושים בעיתים ולא תמיד האוכלוסייה לא רוצה אותם לידם אנחנו לא מתפשרים.
 ליאור שפירא: ממליצים לוועדה להצטרף כמגישה לתוכנית ומאשרים להפקדה.

בישיבתה מספר 0011-24' מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- להצטרף כמגישת התכנית ולאשר את הפקדתה של התכנית בתנאים הבאים:
1. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
 2. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
 3. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
 4. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
 5. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
 6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרשו לאחר הפקדתה.
 7. תיקון התקנון להוספת הוראות גנריות לפי מדיניות התכנון בחוף הים עבור חניון ציבורי בתת הקרקע.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, דיבי דישטניק

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13362 בעמוד 6130 בתאריך 20/04/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	10/04/2025
מעריב	10/04/2025
מקומון ת"א	11/04/2025

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 6 התנגדויות לתכנית:

עו"ד ניר אדרי דודו מחלב, מנכ"ל איגודן להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ מר אבי גואטה עו"ד שוב עו"ד רוני ירדני	רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047 רחוב אבן גבירול 218 תל אביב-יפו 6139801 רחוב החרש 20 תל אביב - יפו 6761310 גאולה 9/הירקון 39, תל אביב יפו 6330409 מנחם בגין 144, תל אביב יפו 6492102 ברקוביץ 4, תל אביב יפו 6423806
---	---

מענה:	התנגדות מס' 1: אביבה כרמי, יפה וולמן ע"י עו"ד ניר אדרי ושמאי אייל טדי הראל
מענה לסעיף 1.1א: המתנגדות טוענות כי הפרש הכלכלי בין נכס המצוי בקו ראשון	1.1 תיקון טבלאות איחוד וחלוקה: המתנגדות הנן בעלות זכויות ב-5 דירות מגורים

<p>ליים עם צפי ישיר ונוף פתוח לקו הים הינו הפרש של 7% ביחס לנכס "כלוא" המצוי בין 2 בנייני מגורים בנויים וללא כל נראות לקו החוף אך זאת ללא כל סימוכין. החלקה מצויה בסמיכות למבנה בן 9 קומות אשר מאיין כל אפשרות של נראות לקו החוף למעט במרפסת אחת הקיימת בחזית הצפונית. בעוד שהמבנים הניצבים ע"ג חלקות 124 ו-119 מצויים במבט לקו החוף באופן בלעדי כך שהנצפות מלאה ואין כל מפריע. השמאי שוגה באופן התחשיב שלו, בטבלאות ההקצאה השווי נקבע ביחס לקרקע ולא ביחס לשווי הבנוי, המקדם בסך 40% אשר ניתן בגין המיקום העדיף של החלקות המערביות הינו נגזרת של הפרש שווי בנוי של 25% בשווי הבנוי בין נכסים מזרחיים למערביים. הפרש שווי זה ביחס של עלויות בניה זהות בין המקרים מעלה הפרש בשווי הקרקע השירוי של 40% ומשכך נקבע המקדם (שהינו אף על הצד הנמוך). נכסים המצויים בעיר תל אביב בקו החוף ללא כל מפריע הינם נכסים ייחודיים אשר שווים גדול משמעותית מנכס "סטנדרטי" ללא כל נצפות לקו החוף/ נצפות זניחה ביותר.</p> <p align="center">מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p align="center">מענה לסעיף 1.1ב:</p> <p>המתנגדות טוענות כי יש לבטל את מקדם ההפחתה שניתן להם בגין רכיב המושע במצב הנכנס, כיוון שמדובר על בית משותף ולא על מגרש במושע. מקדם ריבוי בעלים בחלקה המתייחס למורכבות ההסכמית והיכולת לממש מבחינה קניינית, לעניין זה בחלקה 16 קיימים 6 בעלי זכויות. ומשהרכב הבעלויות גבוה, ניתן להם מקדם הפחתה של 3% בלבד בגין רכיב זה. באשר להשוואה לחלקות 13-15, מדובר בחלקות בבעלות שני בעלים בלבד ומשכך ניתנה להם הפחתה נמוכה יותר.</p> <p align="center">מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p align="center">מענה לסעיף 1.1ג:</p> <p>לטענת המתנגדים יש לשנות את מקדם השווי שניתן לחלקה 124 למקדם של 0.2 או 0.4 זאת נוכח כך שהיה קיים עליו בהיתר בית קולנוע. לא צוין מנין נלקחו המקדמים ומה משקפים. טענת המתנגדים מתבססת בין היתר על כך כי הנכס הנדון בתא/1200 ביעוד תכנון לעתיד. אלא שבאזור חוף הים המרכזי לאורך השנים הוצאו היתרי בניה מכח תכניות קודמות לתכנית תא/1200 כך שעל פי סעיף 5 בתכנית תא/1200 במקרים אלו בלבד, תכניות אלו ממשיכות לחול. לכן יעוד הקרקע במצב המאושר נבחן ביחס לתכניות ערב תכנית תא/1200 – כלומר יעוד הקרקע הסטטוטורי נקבע לפי תכניות תא/60 ותא/44.</p> <p>בתכנית תא/60 נקבעה חלקה 124 ביעוד "אזור דירות" אשר מאפשר שימושי מגורים. טבלאות הקצאה ואיזון נערכות לפי השווי המיטבי ולא על בסיס המבנה הבנוי בפועל, משכך שווי הזכויות המיטבי הינו על פי היעוד המאושר המהווה שימושי מגורים.</p> <p align="center">מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p align="center">מענה לסעיף 1.1ד:</p> <p>לטענת המתנגדים שטחי הבניה שהוערכו לחלקה 16 הינם נמוכים מהנדרש. שטחי הבניה אשר הוכרו לחלקה הינם בהתאם לשטחי הבניה בהיתר מס' 1051 מיום 2006.11.30 (לאחר התכנית שציין המתנגד).</p>	<p>אשר מהוות חלק מבית משותף הבנוי על גבי חלקה 16 בגוש 6914, ברחוב יונה הנביא 6. צורפה חוות דעת של שמאי מטעמן שגורסת כי התכנית המופקדת, פוגעת בערך השוויון ומפלה באופן קיצוני את חלקת המתנגדות, ביחס לחלקות הים.</p> <p>אי השוויון נובע מפגמים בטבלת האיחוד והחלוקה, הן ביחס למצב הנכנס והן ביחס למצב היוצא. מבוקש לתקן את טבלת האיחוד והחלוקה, באופן הבא:</p> <p>א. יש לחשב במצב הנכנס מקדם מיקום מותאם נכס ושווי כלכלי בהתאם למיקום הנכס ביחס לים.</p> <p>ב. יש להשוות את מקדם המושע ל-0.99 כפי שניתן לחלקות 13,14,15 הכלולות אף הן בתחומי התכנית המופקדת.</p> <p>ג. יש לשנות את מקדם השימוש של חלקה 124 במצב הנכנס לשימוש של ציבורי/תעסוקה (מקדם 0.2) או לכל היותר של מלונאות (מקדם 0.4 כמו חלקה 21).</p> <p>ד. יש להעריך את שווי מחוברי חלקת המתנגדות כפי שמוערכות חלקות 119 ו-124.</p>
---	--

ק"מ	קיים בהיתר	מ	(לפי פירוט המופיע בהסברים נכבדות התיק הורוד - תיק הבקשה להיתר)	
	189.38		קומה א	
	189.38		קומה ב	
	189.38		קומה ג	
	53.98		קומת גג	

שטחי הבניה שמצויינים בהיתר ושהובאו בחשבון כוללים שטחים בסך 622.12 מ"ר, על אף זאת המתנגדים הציגו תוספת שטחים שאושרו בהיתר, הכוללים 6.84 מ"ר אחסנה בגג המבנה, וכ- 16.54 מ"ר של שטחי מדרגות. שטחים אלו אומנם אינם בעלי שווי כלכלי (מהווים רכוש משותף) אולם יש ליחסם לתרומת המחוברים ומשכך מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה וליחס לחלקה שטח כולל בתרומת המחוברים של 645.5 מ"ר בהתאם לסה"כ השטחי ברוטו בהיתר הבניה שאותר. באשר לטענה כי עלות תרומת המחוברים של המבנה הניצב ע"ג חלקה 14 זהה למבנים בניציבים בחלקות המערביות- המבנים המערביים מהווים מבנים מודרניים הבנויים בסטנדרט בניה גבוה בהרבה ומשכך נערכה הדיפרנציאציה בעלות תרומת המחוברים.

מומלץ: לקבל את ההתנגדות חלקית, להותיר את תרומת המחוברים על 4500 מ"ר ולתקן את שטחי הבניה ל- 645.5 מ"ר.

מענה לסעיף 1.1:
 דרישת המתנגדים אינה תואמת את הוראות תא/5000 היות ורח"ק נגזר ממגרש במצב היוצא ולא במצב הנכנס. כך שגם לצורך טבלת האיזון לא ניתן להתבסס על הנחה שכזו. נבהיר כי יזמי התכנית הינם גם בעלי הזכויות בחלקות 12 ו-23 המצויות בתחום "המתחם" המזרחי ועל כן ככל שעולה "טענת פגיעה" הרי שהיא לכאורה פוגעת גם בהם.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה

ה. יש לערוך את טבלת האיחוד והחלוקה באופן שבו כל חלקה בכל מתחם תהנה מרח"ק זהה. רק לאחר מכן, במידה ויש כזו, התרומה השולית בגין איחוד המתחמים המשלים והנשלם (כהגדרתם בחוות הדעת) תחולק שווה בין המתחמים.

מענה:	התנגדות מס' 2:
<p>מענה לסעיף 2.1: ראשית, הקו אינו עובר בתחום התוכנית, אלא מחוצה לה ובמרחק סביר. לעניין הדרישות לשמירת מרחק והשארית הקו בייעוד ציבורי- הדרישות מתקיימות כיוון שהקו עובר בתחום ייעוד דרך. לעניין התאום המגרשים העתידיים לבצע עוגני קרקע חפירות וביסוס עם איגודן - מוצע לקבל את התנאים ולקבוע בתוכנית שתנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגודן. כמו כן תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף יהא הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו ובהנחיית הצוות בתקנון התכנית.</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>2.1 קו ביוב ראשי: בהרברט סמואל 50-54 עובר קו ביוב ראשי של איגודן ("קווי Q") בקטע Q98-90 זורמים אלפי מ"ק של שפכים גולמיים. פגיעה חלילה בקו ביוב ראשי זה, תגרום לנזק ואסון סביבתי חמור ובלתי הפיך. מבוקש לציין בהוראות התכנית את התנאים: א. קביעת תחום של לכל הפחות 5 מ' מכל צד של דופן הקו, עבורו יש לקבוע תנאים מיוחדים לקביעת אחזקה נאותה, שמירה על מרחקי בטיחות והגנה מפגיעות/נזקים. ב. תחום זה צריך להיקבע בייעוד ציבורי (שצ"פ, דרך וכ"ו), פנוי מכל מבנה, חצר סגורה, מתקן, גדר, חומה/מכשול שיכול למנוע גישה חופשית לקו. זאת אלא אם המבנה/חצר/מתקן משרת את הקו עצמו. ג. חל איסור לביצוע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן בתחום 5 מ' מהדופן החיצונית שלו. ד. חל איסור על הזרמת מי תהום למערכת הביוב/הניקוז העירונית ו/או למערכות</p>

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל 4579/מק/תא/507-0327239	07/01/2026
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - - 0025-25'

	איגודן ה. תיאום עם איגודן של עבודות החפירה והביסוס ושל שיטת הדיפון וניתור תזוזות.
--	--

מענה:	התנגדות מס' 3:
<p style="text-align: center;">מענה לסעיף 3.1:</p> <p>קיפוח בטבלת ההקצאות והפרדת מתחמי או"ח לטענת המתנגדים לאור העבודה כי חלקות 119 ו-124 (המערביות) מהוות חלקות עדיפות מבחינה כלכלית הרי שעפ"י הוראות תקן 15 יש לקבוע להם מתחם נפרד. ראשית, בשונה ממקרים בהם קיימת שונות תכנונית מהותית בין חלקות במצב הנכנס (בלתי סחיר/ סחיר למחצה – כנגד חלקה סחירה כגון חקלאי כנגד מגורים) או למשל חלקות ריקות אל מול בנויות וכדומה. עם זאת במקרה הנדון מדובר על חלקות הכלולות במסגרת תכנית סמוכות המייעדות אותם למגורים עם שימושים זהים בקירוב ואילו העובדה שישנו פער בין שטחי הבניה המותרים בחלקות אלו אינו שוני מהותי המצדיק מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים. ההבדל במקרה הנדון הינו כי לחלקות 119 ו-124 ישנן זכויות בניה בהיקף של 180% וליתר חלקות המתחם בשל גודלן והתכנית החלה ישנן זכויות בהיקף של 146%. לפיכך אין סיבה לחלוקה פיזית במתחמים נפרדים. ההקצאה הציבורית בתכנית בדמות הרחבת רחוב הירקון הינה בצד המזרחי בתא שטח 201. לכן, האו"ח נעשה באופן שהוא מאזן בין שני תאי השטח (200,201) נוכח כך שההקצאה לצורכי ציבור תעשה רק מתא שטח 201. כמו כן, במתחם המערבי (תא שטח 200) תוסיף תכנית זו זכויות למלונאות בלבד ולא למגורים. בכל תכניות חוף הים רכיב המגורים הינו קריטי כבסיס כלכלי להקמת מלון, על כן קיבלו היזמים זכויות בשני תאי השטח. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p style="text-align: center;">מענה לסעיף 3.2:</p> <p>לטענה בנושא הרחבת רחוב הירקון, הנ"ל מהווה את המצב החדש ולא את המצב הקודם ומשכך אין רלוונטיות בטענה זו לעריכת טבלת הקצאה ואיזון. באשר למאפיינים הייחודיים והנוף, איננו סבורים כי החלקה המזרחית ביותר בתכנית היא דווקא זו הנהנית באופן משמעותי מנוף. המקדם אשר ניתן לחלקות במרכז התכנית אינו 1.1 (מדובר בשגיאת כתיב הנובעת מעיגול בתצוגה באקסל), אלא 5% המגלם בין היתר את הפחתת מפגע הרעש והנצפות הזרה (ואף העדיפה) לים. מומלץ: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה ולתקן את שגיאת טעות הכתיב.</p> <p style="text-align: center;">מענה לסעיף 3.3:</p> <p>גורמי המקצוע בעירייה בחנו את טבלת האיזון ומצאו כי שמאי התכנית קבע מקדם ראוי על סמך קו בינוי ראשון לים. הן הירקון והן הרברט סמואל הינם רחובות עירוניים ומרכזים ולכן מקדם המיקום רלוונטי רק לסוגיית הקרבה לים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p style="text-align: center;">מענה לסעיף 3.4:</p> <p>החלקה הנדונה וחלקה 21 הינן החלקות היחידות בבעלות יחידה – על כך אין עוררין ולפיכך לא בוצעה כל הפחתה לרכיב השותפות לחלקות הנ"ל. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ ע"י עו"ד שירי שני, עו"ד הושע בנוביץ ושמאי אושרי ברק ההתנגדות הוגשה מטעם חברת להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ, בעלת הזכויות בחלקה 24 בגוש 6914, הממוקמת בפינת הרחובות הירקון וגאולה. החלקה נכללת בתחום התכנית, במסגרתה הוקצו לה זכויות בתא שטח 201 בשיעור של 2.9% בלבד. הטענות המובאות להלן נבחנות מנקודת מבט תכנונית, שמאית וציבורית, תוך התייחסות להשלכות האפשריות על מימוש התכנית והצדק התכנוני בין בעלי הזכויות.</p> <p>3.1 קיפוח בטבלת ההקצאות - המתנגדת טוענת כי טבלת ההקצאה אינה משקפת את שווי חלקתה באופן הוגן, ואינה מתחשבת בתרומתה הייחודית לתכנית – לרבות תרומתה להרחבת רחוב הירקון. הפער בין שווי הזכויות שהוקצו לה לבין חלקות אחרות יוצר פגיעה בזכויות הקנייניות שלה.</p> <p>הפרדת מתחמי או"ח - חלקות 119 ו-124 נהנות ממאפיינים תכנוניים ושמאיים ייחודיים: מיקום בקו ראשון לים, שטח גדול, זכויות בניה גבוהות, תרומת מחוברים גבוהה יותר. הכללתן במתחם אחד עם יתר החלקות יוצרת עיוות תחשיבי, מנוגדת להנחיות תקן 15, ופוגעת ביתר בעלי הזכויות. מבוקש לקבוע עבורן מתחם נפרד.</p> <p>3.2 מקדם מיקום - חלקת המתנגדת היא חלקה פינתית, עם נראות לים ותרומה משמעותית להרחבת רחוב הירקון.</p> <p>למרות יתרונות אלה, ניתן לה מקדם מיקום נמוך יותר מאשר לחלקות סמוכות שלהן נחיתות תכנונית.</p> <p>מבוקש לקבוע מקדם מיקום של 1.4 לחלקת המתנגדת, ולהפחית את המקדם לחלקות הסמוכות</p> <p>3.3 הפחתת מקדם מיקום במצב הקיים לחלקות 119 ו-124</p> <p>רחוב הרברט סמואל, אליו פונות חלקות אלו, הוא רחוב סואן ורועש. לכן יש להפחית את מקדם המיקום מ-1.4 ל-1.3.</p> <p>3.4 יצירת שונות במקדמי המושע - חלקת המתנגדת היא בבעלות יחידנית, בעוד יתר החלקות מרובות בעלים.</p> <p>יש לשקלל מקדמי מושע בהתאם למורכבות המימוש ולשיקולי צדק תכנוני</p> <p>3.5 קושי במימוש תא שטח 201 - בו מוקצות</p>

<p>מענה לסעיף 3.5 למענה המתנגדים יש לתת מקדם מושע בהפחתה משמעותית במצב המוצע לתא שטח 201 הכולל מגוון גדול יותר של בעלים. נושא המושע במצב היוצא נבדק שוב ע"י שמאי התכנית ויחד עם יחידת מקרקעין בעירייה והוחלט לתת מקדם מושע המבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201 מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>מענה לסעיף 3.6 למענה כי תכנית מ' אינה חלה על חלקות אשר סווגו בתכנית תא/60 בנושא זה נבהיר, כי תכנית תא/60 מהווה תיקון לתכנית 44 ועל פיה יחולו הוראות ייעודי הקרקע שבתכנית 44. כלומר, היות ותכנית 44 חלה, חלה גם תכנית מ' על החלקות הנידונות. באשר לטענה כי היעוד המאושר הינו תא/1200 ראו מענה בסעיף 1.1 ג' מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>3.7 הוראות שלביות - בתכנית המופקדת אין הוראות שלביות. הועדה מתבקשת שלא לתלות בין המתחמים ולאפשר שלביות במימוש מבלי לקבוע איזה מגרש ימומש ראשון. אנו רואים בכל אחד מהמגרשים יתרונות עירוניים גדולים שיתמרצו את המימוש, כל אחד מהם כעומד בפני עצמו. יצוין כי הזכויות החדשות בתכנית למגורים הוקצו בתא שטח 201 (נוסף לזכויות חדשות למלונאות) כלומר יש להניח שהיזם ירצה לקדם את ההיתר בתא שטח 201 קודם, כבסיס כלכלי להקמת מלון. כמו כן יודגש כי מדובר במתחם או"ח יחיד ולכן ההקצאה לצורכי ציבור בקרקע חלה למעשה על כלל בעלי הקרקע והם מאוזנים ביניהם במסגרת טבלת האו"ח. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>זכויות לכ-35 בעלי זכויות, דבר המקשה על מימוש התכנית בפועל. מבוקש להפחית את שווי התא בשיעור של 70% בשל מורכבות זו.</p> <p>3.6 עמימות תכנונית ביחס לחלקות 119,124: בטבלת ההקצאה נכתב כי לחלקות 119 ו-124 הוקצו זכויות בנייה בשיעור של 180%, בהתבסס על תכנית מ'. עם זאת, תכנית מ' חלה על אזורים המוגדרים בתכנית 44. על חלקות אלו חלה דווקא תכנית 60, תכנית שאיננה כוללת הוראות ברורות להיקף זכויות הבנייה. שמאי התכנית מציינים כי הסתמכו על חוות דעת משפטית אשר קובעת את תחולת תכנית מ' גם על חלקות אלו – אך היא לא צורפה למסמכי התכנית, לא פורסמה לציבור, ולא ניתנה אפשרות לעיין בה או להגיב לה. מצב זה יוצר חוסר ודאות תכנונית מהותי, אשר משליך ישירות על שווי ההקצאה לחלקות אלו, ומעורר חשש לאי-שוויון בין בעלי הזכויות. מבוקש לפרסם את חוות הדעת המשפטית עליה התבססו שמאי התכנית.</p> <p>3.7 הוראות שלביות: מגישות התכנית הן בעלות זכויות בלעדיות בתא שטח 200, בעוד יתר בעלי הזכויות מרוכזים בתא שטח 201. קיים חשש כי תא שטח 200 ימומש תחילה, בעוד מימוש תא שטח 201 יתעכב/לא יתממש כלל. מבוקש לקבוע הוראה תכנונית המתנה את תחילת הליכי הרישוי בתא שטח 200 בפיתוח מלא של תא שטח 201, אשר תורם תרומה משמעותית לתכנית – לרבות הרחבת רחוב הירקון, שטחי ציבור, שדרוג מלון סבוי וגג ירוק פעיל.</p>
מענה:	התנגדות מס' 4: מר אבי גואטה
<p>מענה לסעיף 3.1: מהות היחסים בין הדייר המוגן לבין הבעלים עליה להיות מוסדרת מחוץ להליכים התכנוניים ואין מוסד התכנון מעורב בהם. לפיכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות. עם זאת, נוכח הרקע האישי והמשפחתי המורכב, מומלץ להאיר את תשומת לב היזמים ובעלי הקרקע לצורך בשיתוף מר גואטה בהליכי התכנון ולהידברות עמו לצורך גיבוש פתרון מוסכם, שייתן מענה הולם למצבו כדייר מוגן ולמאפייני מגוריו הייחודיים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מר אבי גואטה, דייר מוגן בדמי מפתח, מתגורר עם רעייתו ושני ילדיהם ברחוב גאולה 9, פינת הירקון 39, מזה עשרות שנים. מדובר בדירה בבניין המיועד להריסה במסגרת התכנית. המשפחה מתגוררת במקום כדיירים מוגנים, ללא בעלות, אך עם זכויות חוקיות מוגנות מכוח הדין. אישור התכנית במתכונתה הנוכחית יביא להריסת הבניין בו מתגוררת המשפחה, מבלי שניתן כל מענה לדיירים מוגנים. המשמעות היא פינוי כפוי של המשפחה מביתה, תוך פגיעה קשה בזכות לקניין, בזכות לדיוור ובזכות לשימוש בדירה. החוק מגן על דיירים מוגנים, במיוחד כאשר מדובר במגורים ארוכי טווח, ואין בתכנית כל התייחסות לפתרון מגורים חלופי הולם, ראוי ושוויוני. למשפחת גואטה שני ילדים, אחד מהם הוא ילד עם צרכים מיוחדים, המשולב במסגרות חינוך מותאמות בשכונה. מעבר כפוי יפגע בו קשות. המשפחה מושרשת בקהילה המקומית – בתי ספר, שכנים, מוסדות חינוך ודת – וכל ניסיון לנתק אותם מהסביבה יוביל לפגיעה רגשית ותפקודית. אחיו של מר גואטה, לוחם סיירת דובדבן שנהרג, גדל בדירה זו, ובמקום מתקיימים ימי זיכרון ואירועי מורשת. הדירה אף שימשה כחפ"ק צבאי בעת הפיגוע במלון סבוי בשנת 1975. מדובר במקום בעל ערך אישי, משפחתי ולאומי. מר גואטה ציין כי לא קיבל עדכונים מבעל הדירה, מהיזם או מהנציגות, והודר מהתהליך. הוא מבקש להיות מעודכן בכל שלבי הפרויקט, לרבות דיונים, החלטות והליכים, כדי שיוכל</p>

	<p>להגן על זכויותיו כדייר מוגן. לפיכך, הוא מבקש לדחות את החלק בתכנית הכוללת את הריסת הבניין בו הוא מתגורר. לחלופין, ככל שהתכנית תאושר, הוא מבקש להבטיח לו ולמשפחתו דיור חלופי ראוי, בתנאים מקבילים ובמיקום דומה, שיאפשר להם להמשיך את חייהם בסביבה המוכרת והמותאמת לצרכיהם.</p>
מענה:	התנגדות מס' 5:
מענה לסעיף 5א:	5א. החרגה מלאכותית ובלתי סבירה:
<p>לפי תכנית המתאר התכנית הינה ביעוד מגורים רבת קומות ואזור מוטוה מלונאות הרח"ק המרבי הינו 6 וכן תותר תוספת חצי רח"ק למלונאות בהתאם למסמך המדיניות.</p> <p>על מגרש המתנגדים חלה תכנית תא/4243 משנת 2014 לפיה זכויות הבניה המותרות הינן 4,100 מ"ר, המהוות רח"ק 4.5. המבנים הקיימים הינם בני 9.5 ו7.5 קומות. בינוי זה עולה על גובה הבינוי המרקמי המוצע במסגרת תכנית זו ואין מקום להוסיף בליבת התכנית בינוי גבוה מהבינוי המרקמי ולייצר עומס חזותי בדמות מגדלונים, נוספים לשני המגדלים המוצעים בבלוק עירוני זה. ונסביר כי התכנית מציעה את מקסימום ארבע הקומות המרקמיות שניתן היה לקבל ברחוב הרברט סמואל ובנפח זה אין אפשרות לתוספת זכויות. הבינוי המרקמי בן 4 קומות בהרברט סמואל ימשיך את הבינוי הקיים בבלוק מצפון לתכנית זו, במלון אמבסדור. כמו כן התכנית מציעה בינוי מרקמי בן עד 6 קומות על רחוב הירקון שימשיך את קו הבינוי העתידי בבלוק מדרום.</p>	<p>עו"ד צבי שוב מטעם שחר אברמוביץ בע"מ וזאב גאולה חברה לבנין והשקעות בע"מ, שמאי מאיר צור</p> <p>המתנגדים בעלי חלקה 122 בגוש 6914, בה שני מלון פעילים – אברטל סוויטס ואברטל סי-ויו – בשטח כולל של 946 מ"ר, בין רחובות גאולה ויונה הנביא. החלקה ממוקמת בלב המתחם התכנוני של התכנית, אך לא נכללה בתחום הקו הכחול של התכנית המופקדת. לפי דברי מהנדס העיר, ההחרגה נעשתה בשל אי-הסכמות מסחריות בין היזם לבין בעלי החלקה – נימוק שאינו תכנוני במהותו.</p> <p>החרגתה יוצרת מובלעת תכנונית בלב המתחם, פוגעת ברציפות האדריכלית והתפקודית, ומובילה לפגיעה בבעלי הזכויות. מדובר בהחלטה שאינה עומדת באמות מידה תכנוניות סבירות, במיוחד כאשר מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שמטרתה להסדיר את חלוקת הזכויות הקנייניות ולא לשקף הסכמות עסקיות.</p> <p>היעדר צורך בהסכמה קנייניות - הטענה כי יש צורך בהסכמות מסחריות מוקדמות אינה עומדת בקנה אחד עם אופי התכנית. מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, ולכן אין כל מניעה משפטית או תכנונית לכלול את החלקה גם ללא הסכמות מוקדמות עם היזם.</p> <p>תיעוד תכנוני מוקדם התומך בהכללה: מכתבו של מהנדס העיר מיום 18.3.25 מאשר כי החלקה נכללה בתכנון המקורי של המתחם. הכוונה הייתה לממש את יתרת הזכויות של החלקה במבנה חדש מערבית לה, בדומה למודל שיושם עבור מלון סבוי. כלומר, הכללת החלקה בתכנית לא הייתה אמורה לחייב את הריסת המבנים הקיימים בחלקה זו.</p> <p>תכנון לבלוק שלם - קידום המתחם כשני תאי שטח נפרדים, תוך חיבור מלאכותי דרך רחוב יונה הנביא, יוצר תכנון לקוי. הכללת החלקה תאפשר תכנון אינטגרטיבי, רציף ויעיל יותר – הן מבחינת תשתיות, הן מבחינת תנועה והולכי רגל, והן מבחינת חזיתות מסחריות</p> <p>מיצוי זכויות ופגיעה בתפקוד: אי-הכללת החלקה מונעת מבעליה לממש זכויות מוקנות מכוח תכניות תקפות, לרבות תא/5000. יתרת זכויות הבנייה עומדת על כ-300% רח"ק, עם פוטנציאל להגדלה עד 6.5 רח"ק – אך ללא יכולת לממשן.</p> <p>יחס למלון סבוי - מלון סבוי נכלל בתכנית וזוכה להקצאת זכויות, למרות שאין כל הבדל מהותי בינו לבין מלונות אברטל. המתנגדים הביעו נכונות להסכמות מסחריות דומות, אך לא ניתנה להם הזדמנות שווה. מדובר באפליה תכנונית הפוגעת בעקרון השוויון.</p> <p>תכנון בלוק שלם/שיפור המרחב הציבורי – הכללת החלקה אפשרית גם בשלב זה, באמצעות הרחבת הקו הכחול ועדכון טבלאות ההקצאה והאיזון. מדובר בתהליך פשוט יחסית, במיוחד לאור העובדה שמדובר בתכנית ללא הסכמות. הכללת החלקה תתרום לגמישות תכנונית, שיפור המרחב הציבורי, תאפשר חיבור תשתיות, ותסייע לעמידה בדרישת מסמך</p>
<p>תכנון בלוק שלם/שיפור המרחב הציבורי – הכללת בינוי המתנגדים בתחום התכנית יכולה לשפר במידה את המרחב הציבורי: בצמצום רמפה ובמימוש רציף של זיקות ההנאה.</p> <p>במצב הקיים של מלון אברטל פריקה וטעינה נעשית במפלס הקרקע וביתן האשפה של שני מבני המלון מצוי בנפח הבינוי הקיים ולא נדרש שינוי לפתרון זה.</p> <p>בחלופה שנבחנה לבלוק עירוני שלם פתרון פריקה וטעינה היה ברחבה מקורה בלב התכנית בדומה לחצר המתוכננת בתכנית המופקדת, כך שאין בכך שינוי של ממש. בתכנית המופקדת רמפת ירידת רכב פרטי לתת הקרקע בתא שטח 201 מתוכננת ברחוב יונה ורמפה נוספת ברחוב גאולה לטובת תא שטח 200. באם אברטל היו בתכנית היה ניתן לצמצם את הרמפה בגאולה ולהשתמש ברמפות הקיימות של מלון אברטל בגאולה.</p> <p>זיקות ההנאה בגאולה וביונה הנביא לא תהיינה רציפות בשל המדרגות והקירות הבנויים של מלון אברטל אך כאמור שיפור המרחב הציבורי הוא דבר שטיב גם עם המתנגדים באם יתמלא.</p> <p>כאמור הכנסתם לתכנית לא התאפשרה ולכן יש להשלים הליך תכנוני זה ולשקול עריכת תכנית</p>	

<p>משלימה בהתאם לתכנית המתאר.</p> <p>לאורך קידום התכנית הובהר למתנגדים כי במידה ויגזרו זכויות ממגרשם הביטוי לכך לא יהיה על גבי הבינוי הקיים בחלקה 122 אלא בבינוי המרקמי ברחוב הרברט סמואל. משלא הגיעו להסכמות כמפורט מטה, אין בחלקה 122 פוטנציאל לתוספת קומות על גבי הבינוי הקיים.</p> <p>תכנית זו מקודמת זמן רב, התגבשותה החלה עוד טרם תכנית המתאר תא/5000. פורום מהנדס העיר התקיים באוגוסט 2018. התכנית קודמה תחילה על כל תחום הבלוק העירוני בין הרחובות גאולה-הירקון-יונה הנביא-הרברט סמואל, ובכלל זאת חלקת המתנגדים. התכנית קודמה ברח"ק מקסימלי של 6.5 בתמהיל המחושב לפי הנחיות תכנית המתאר לאזור מוטה מלונאות ותחת הגדרות מדיניות התכנון.</p> <p>כיוון ששני מבני אברטל הקיימים בנויים כבר במספר קומות גבוה ובזכויות בנייה מאושרות למלונאות, התכנית כללה את מימוש יתרת זכויות הבנייה שחושבו משטח מגרש אברטל במבנה שמערבית להם, ברחוב הרברט סמואל. קידום התכנית באופן זה דרש הבנות והסכמות בין בעלי העניין. לאורך הליך תכנון ארוך פעלו יזם התכנית וגורמי המקצוע בכדי להגיע להסכמות והבנות כאלה עם בעלי מלונות אברטל, אך ללא הצלחה. מיותר לציין כי הבנות והסכמות אלו נדרשות אף על מנת לממש את התכנית. לבקשת היזם ולאחר בדיקת משמעויות התכנון, הוצא מגרש המתנגדים מתחום התכנית וזאת כדי להבטיח את מימושה. להוצאת מלונות אברטל מתחום התכנית משמעויות רבות, בכל שכבות התכנון כמו גם בחישובי המצב הנכנס והיוצא, ההקצאות והתועלות הציבוריות הנגזרות מכך, הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ועוד – כך שלא נעשתה כלאחר יד.</p> <p>בתאריך 25.05.21 העביר עורך התכנית לבא כוחם של בעלי המלון (עו"ד ז"ל אמנון סורק) הודעה על הוצאת מגרשי אברטל מתחום התכנית, זאת כיוון שלא ניתן להוסיף קומות נוספות מעל המלונות הקיימים.</p> <p>בתאריך 17.07.23 נערכה ישיבה בהשתתפות הצוות המקצועי, בעלי המלון ואדריכל מטעמם, ללא נוכחות היזם או עורכי התכנית, זאת בכדי להבהיר שהנתונים אינם מוטים. בפגישה זו הוצגו הוראות תכנית המתאר במרחב התכנון, מדיניות התכנון, בכלל זה לעניין התמהיל ומספר הקומות האפשרי ברחובות גאולה ויונה הנביא, היקף הזכויות והתמהיל הנגזרים מכך עבור מגרש מלונות אברטל והפתרונות אותם הציעה התכנית לצורך מימוש זכויות אלה ואת הצורך בהגעה להסכמות בכדי לאפשר פתרונות אלה. הובהר שלא יהיה באפשרותם לקדם בנפרד תכנון למימוש זכויות הבנייה במגרש אברטל עצמו בשל צפיפות זכויות הבנייה ומספר הקומות במגרש.</p> <p>בתאריך 06.06.24, נערכה ישיבה נוספת בין עורכי התכנית לבין עורך הדין המייצג ובעלי מלונות אברטל ובה הוסבר להם היקף הזכויות לפי</p>	<p>המדיניות לשימוש מלונאי של לפחות 60% (כיום מוצע רק 55%).</p> <p>היזם לא עמד ברוב הדרוש לקידום התכנית, והוועדה המקומית נאלצה להצטרף כמגישה – מצב חריג המחייב אחריות ציבורית מוגברת. הוועדה אינה יכולה לפעול רק כזרוע של היזם, אלא כנאמן הציבור, ועליה לפעול בהתאם למדיניות התכנונית לקידום תכנון מתחמי שלם</p> <p>אישור התכנית במתכונתה הנוכחית אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות הוועדה, מונע מבעלי החלקה לממש זכויות מוקנות, וגורם להם נזק כלכלי משמעותי. לפיכך, מתבקשת הוועדה להורות על הכללת חלקה 122 בתחום הקו הכחול של התכנית, להקנות לה זכויות בנייה ברח"ק מירבי של 6.5, ולעדכן בהתאם את טבלאות האיחוד והחלוקה.</p>
---	---

תא/5000, תמהיל השימושים, מדיניות חוף הים, כי לא ניתן להוסיף קומות למלונות הקיימים. הובהר כי התכנית מקודמת להפקדתה בתוך חודשים ספורים ללא חלקת המתנגדים וכי אם ברצונם לחזור ולהשתלב בתכנית עליהם לפעול לכך באופן מידי ולהגיע להסכמות עם היזם.

בתאריך 4.2.25 התקבלה פניה מטעם המתנגדים שנשלחה אל יו"ר הועדה המקומית ומה"ע בה טענו המתנגדים כי "הופתעו לגלות לאחרונה" שעל המתחם מקודמת תכנית זו, תהו מדוע חלקה 122 איננה כלולה בה ודרשו את הפקדתה מחדש באו"ח שיכלול את חלקה 122, בדומה לפתרון שניתן למלון סבוי- קרי, שיפוץ וקבלת זכויות במבנה אחר. הכללת החלקה לתפיסתם בתחום התכנית הינה פעולה פשוטה שקל לקבלה. עוד טענו בעלי הקרקע שאי הכללתם בתכנית מונעת מהם זכויות בניה שמקנה תא/5000 וגורמת להם נזק כספי.

נציין כי תא/5000 **איננה מקנה** זכויות בניה אלא מגדירה סל זכויות מינימלי עד מירבי, כאשר זכויות הבניה בפועל נקבעות במסגרת עריכת תכנית מפורטת ועל כן אין לראות ברח"ק המירבי של תא/5000 זכות מוקנית. נדגיש כי האפשרות להשתלבות בתכנית עמדה בפני מלוונות אברטל לאורך כל הדרך. אחריותם של בעלי המגרש הייתה לפעול לשילובם בתכנית. אופן קידום התכנית ארך זמן רב בשל הצורך בהתאמת התכנית לתכנית המתאר, הצורך בהכנה ואישור של מסמך מדיניות כתנאי להפקדת תכנית זו; התאמת הבינוי ושכבות התכנון השונות למדיניות העירייה שהתעדכנה בנושאים השונים ובכלל זה: תנועה ותכנון בר-קיימא; עמידה במדיניות הדיור; חלוקת התכנית לשני מתחמי תכנון והבטחת ההקצאות הנגזרות מכך; אתגרים בהגדרת המצב הנכנס באזור לתכנון בעתיד לצורך חישובי ההקצאות, איחוד וחלוקה; אופן חישוב התועלות הציבוריות, הגדרתן בניוד משימור והטיפול הנגזר מכך בכלל זה עדכוני השומות וההסכמים הנגזרים מכך; החלפת בעלויות בין יזמי התכנית לאורך תהליך התכנון וכל זאת על רקע ריבוי הבעלים בתחום התכנית, ובכלל זה ההתמודדות עם חוסר ההסכמות עם מלוונות אברטל. לאחר עבודה מאומצת של צוותי התכנון תוך התמודדות עם אתגרים רבים, הועדה המקומית אישרה לבסוף את התכנית להפקדה בתנאים בתאריך **10.07.24**.

בתאריך ה-25.03.25 מכתב נוסף התקבל מטעם המתנגדים בו נטען כי אי הכללת חלקה 122 בתכנית מונעת מהם אפשרות לעריכת תכנית עתידית, זאת נוכח הדרישה לאו"ח. וכי ההחלטה להחריגה נובעת מחוסר הסכמות עם היזם. כמו כן טענו המתנגדים כי הכללתם בתחום התכנית בעת ההיא לא הייתה כרוכה בעיכוב משמעותי כלל.

בתאריך ה-27.3.25 התקבלה הודעה נוספת מעו"ד שוב לפיה המתנגדים מעולם לא התנגדו לתכנית וכי ב-17.7.23 אכן נאמר להם בפגישה עם גורמי המקצוע בעירייה שיוכלו לקבל זכויות בניה בכפוף להסכמות עם היזם ולא בחלקה שלהם. בפועל הם לא הגיעו להסכמות עם היזם לגבי מכירת הקרקע

והקשר ביניהם נותק. עוד נטען כי המתנגדים לא השתתפו בפגישה ב-6.24 בעירייה מאחר שלדבריהם לא הוזמנו אליה ואף לא יודעו על קיומה. המתנגדים לא הציעו מתווה שיאפשר חזרתם לתחום התכנית. אלא רק ציינו שיש להתקדם למתווה שנכון לכל הצדדים.

כאמור, נעשו פעולות בכדי לשלב את מלונות אברטל בתחום התכנית, תוך הבטחת מימוש התכנית. משלא צלחו מאמצים אלו, הוחלט להוציאם מתחום התכנית, תוך הפעלת שיקולי תכנון כוללים ונרחבים, כמו גם **הבטחת מימוש התכנון** כשיקול לגיטימי לשם קבלת החלטה מסוג זה. בעלי העניין בחלקה 122 ובאי כוחם היו מיודעים מראש בנושא מספר פעמים והייתה בידם האפשרות לפעול לקידום התכנית כך שיכללו בתחומה.

ההיסטוריה התכנונית שרירה וקיימת ואין בידי שינוי הייצוג של בעלי החלקה כדי לבטל פגישות, מאמצים והתראות שניתנו בעבר.

בתאריך 19.5.25 התקיימה פגישה נוספת להבהרת עמדה תכנונית זו בהשתתפות הצוות המקצועי בעירייה, בעלי הקרקע ועו"ד שוב מטעמם וללא יזם התכנית. נציגי בעלי העניין טענו טענותיהם כנגד ההחלטה להוציא את מלונות אברטל מתחום התכנית ובעד צירופם מחדש במסגרת ההליך התכנוני הקיים. הצוות המקצועי הסביר שהוצאת מלונות אברטל מתחום התכנית לא נעשה כמעשה של מה בכך, שנעשו הפעולות הנדרשות כדי לשלב את מלונות אברטל בתחום התכנית תוך הבטחת מימוש התכנית ומשלא צלחו המאמצים, הבחירה להוציאם מתחום התכנית היא לגיטימית ונלקחה מתוך הפעלת שיקולי תכנון כוללים.

המסגרת התכנונית שמציבה תכנית המתאר אינה מסגרת מוקנית, כפי שנטען באופן מוטעה. תוספת זכויות בנייה עד למסגרת זו תלויה בתנאים ברורים שנקבעו בתכנית המתאר, בהם לא עמדו בעלי העניין בחלקה 122.

לטענת חוסר סמכות הועדה המקומית לאשר את התכנית אין בסיס. התכנית נערכה עפ"י תא/5000 גבולות שני המגרשים המוצעים נקבעו עפ"י צורך תכנוני והאו"ח נעשה על בסיס קשר תכנוני הדוק בין שני המגרשים אשר מהווים חלק מבלוק עירוני אחד ומייצרים את הקישור העירוני בין הבינוי ברחוב הרברט סמואל, לבין הבינוי ברחוב הירקון.

המשמעות של קבלת התנגדות זו בשלב זה יהיה בבחינת שפיכת התינוק עם המים, חזרה לנקודת ההתחלה ופתיחת מתווה התכנית כולה. להחלטה כעת על שינוי הקו בכחול וכפי שמבוקש ע"י המתנגדים משמעויות רבות ונרחבות והדבר לא יתאפשר במסגרת הנוכחית. החלטה זו תביא לשינוי סל זכויות הבנייה ומכאן עדכון כל שכבות התכנון: עדכון תחשיבי ההקצאות הנדרשות לצרכי ציבור, התועלות הציבוריות, ההסכמים

<p>הנגזרים מכך, הניוד משימור, חישובי שומות, האיחוד והחלוקה, בינוי, תנועה ועוד. זאת כיוון שתוספת הזכויות תשפיע על היקף הזכויות, תמהיל, חישוב הקצאות ותועלות ציבוריות מחדש ותעכב את המימוש זמן רב.</p> <p>החלטה על שילובם מחדש של מלונות אברטל בתכנית ובשלב זה משמעותה החזרת התכנית לשולחן העבודה לצורך עדכון מחדש של כל הרשום מעלה, המשמעות בפועל הינה עריכת תכנית חדשה. לפיכך, ולאחר שהובהרו כל המאמצים שנעשו בעניין בעבר, לא ניתן במסגרת התכנון הנוכחי לשלב בחזרה את מלונות אברטל בתכנית. לאור כל זאת הצוות המקצועי לא מוצא לנכון להמליץ לועדה להורות על עצירת הליך אישור התכנית.</p> <p>במקום זאת יש לאשר את התכנית למתן תוקף במתווה הקיים, ולשקול בעתיד לערוך תכנית נקודתית לתוספת זכויות עבור מלון אברטל. מוצע לועדה ו/או למתנגדים לשקול עריכת תכנית עתידית לתוספת הזכויות האפשרית עד לגובה מקסימלי של 6 קומות ברחוב הרברט סמואל, תכנית משלימה לתכנית זו.</p> <p>לעניין הטענה כי נספח המיקרו אקלים איננו מתייחס לחלקת המתנגדים יצוין כי ישנה התייחסות לאברטל בנספח האקלים ומוצא שאין חריגות מהקריטריונים בנושא הצללה. לפירוט נוסף ראה מענה בהתנגדות 6</p> <p>לעניין הטענה של מלון סבוי הקיים – המלון בנוי 9 קומות יתחדש במסגרת התכנית בשיפוץ ולא במתווה הריסה ובניה מחדש. בהתאם לאמור לעיל גם לגבי מלון סבוי לא ניתן להוסיף נפח בינוי מעל הבינוי הקיים, אלא בבינוי סמוך.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>5ב. המתנגד אינו נמצא בתחום התכנית ולכן הטענה איננה רלוונטית, כי איננו חלק מטבלאות האיזון מכל מקום ראה מענה בסעיף 1.1 ג.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>5ג. בהמשך האמור לעיל כיוון שהטענות תיאורטיות ולא נטענו ע"י בעלי הזכויות בטבלת האיזון אין מקום להשיב.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>5ד. ראה מענה בסעיף 5ג.</p> <p>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</p> <p>5ה: חיבורי הביוב של מלון אברטל סומנו כמבוטלים בטעות. נדרש תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יותרו פעילים. כושר נשיאת קו הביוב: תחום מלונות אברטל נמצא מחוץ לקו הכחול של התוכנית ולכן הנספח אינו מתייחס אליהם (כפי שנהוג) לעניין הצללה אכן הבדיקה ביום קיצון זה מראה צל על מלונות אברטל אך כיוון שנפחי הבניה תואמים את מדיניות הועדה להתחדשות מרחב חוף היס אין בכך לשנות את התכנון המוצע.</p> <p>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</p>	<p>5ב. מצב תכנוני קודם לטבלאות ההקצאה והאיזון צריך להיות תכנית 1200. על כן, יש להביא בחשבון את כלל החלקות בתחום תכנית זו בשווי מצב קודם לפי מקדם 0.75 המגלם דחייה ואי וודאות.</p> <p>5ג. לצורך חישוב השווי היחסי במצב הנכנס לטבלאות ההקצאה, יש להביא בחשבון שווי היחידה הכלכלי ולא כפי שנעשה (שווי קרקע + תרומות מחוברים).</p> <p>5ד. שווי למ"ר מבונה ביעוד מלונאות שנקבע בתכנית (13,000 שח/מ"ר) הינו נמוך וצריך להיות 18,000 שח/מ"ר.</p> <p>5ה. תשתיות והצללה: נספח מים וביוב מתעלם מחלקת המתנגדים ומבטל חיבורים מקו ביוב קיים לחלקה. בדיקות הצללה ואקוסטיקה מתעלמות מחלקת המתנגדים. בדיקת הצללה שהוצגה בחו"ד תכנונית שצורפה מראה צל מקסימלי בתרחיש קיצון בו מסלול השמש הנמוך ביותר, בתאריך 21.12 בשעות 9-15 על המלונות.</p>
--	---

מענה:	התנגדות מס' 6:
	<p>עו"ד רוני ירדני מטעם ואליד אבולעפיה, מר עבד אלרחמן אבולעפיה, בתי מלון מאוחדים בע"מ, סבונה אינטרפריזס בי.וי, ואוסוה בע"מ.</p> <p>המתנגדים בעלי זכויות במרחב אמבסדור, הכולל מספר חלקות בגוש 6914, בצמוד לתחום התכנית המופקדת. המרחב כולל בתי מלון, חזיתות מסחריות ומבני מגורים ותיקים, והוסדר בעבר בתכנית 3641 שאושרה בשנת 2011, אך פקעה לאחר שלא מומשה. תא/5000 מייעדת את המרחב לבנייה רבת קומות עם דגש על מלונאות, ומאפשרת זכויות בנייה משמעותיות בכפוף למדיניות התכנונית שאושרה על ידי הוועדה המקומית.</p> <p style="text-align: center;">6.1 חוסר סמכות חוקית:</p> <p>התכנית הוגשה על ידי יזמים פרטיים שלפי טבלת ההקצאה מחזיקים בכ-30% בלבד מהקרע הכלולה בתכנית. שיעור זה אינו עומד בדרישות החוק, הקובע כי יזם רשאי להגיש תכנית רק אם הוא מחזיק בלפחות 66% מהקרע. נטען כי התכנית הוגשה ללא סמכות חוקית ויש לדחותה על הסף.</p> <p>בנוסף, ההפקדה עצמה נעשתה בניגוד להוראות החוק. החלטת ההפקדה מיום 10.7.2024 הייתה מותנית במילוי תנאים תוך 4 חודשים, אך לא נמצא תיעוד לכך שהתנאים מולאו או שהמועד הוארך כדין. לפי סעיף 86 לחוק, החלטת הפקדה שלא מולאו תנאיה בטלה מעיקרא. כמו כן, לפי סעיף 109א לחוק, יש לקבל החלטה בתכנית תוך 12 חודשים ממועד הגשתה – דבר שלא התקיים לכאורה, מה שמחזק את הטענה לפגם מהותי בהליך התכנוני.</p>
<p style="text-align: center;">מענה לסעיף 6.1:</p> <p>התכנית הוגשה ע"י יזמים פרטיים והועדה המקומית. על כך הוחלט בדיון להפקדה וכך נעשה בפועל, נוכח טעות סופר לא תוקן סעיף 1.8 בתקנון התכנית כך שישקף את החלטת הוועדה על הצטרפותה כמגישה. אך החלטת הוועדה שרירה וקיימת והועדה הינה ממגישות התכנית. כפי שנאמר במפורש בפרוטוקול הדיון להפקדה הועדה החליטה להצטרף כמגישת התכנית לצורך התחדשות ומימוש רצועת חוף הים - בהתאם למדיניות הוועדה המקומית.</p> <p>לטענה בעניין מועד ההפקדה בפועל יושב כי הוארך תוקפה של החלטת ההפקדה בהחלטות יו"ר הוועדה מיום 29.12.24 (90 יום) וכן מיום 7.4.25 (3 חודשים), לבקשת היזם וזאת נוכח עיכובים שנוצרו בשל מורכבות תיאומים הנדרשים לביצוע החלטות הוועדה אל מול גורמים עירוניים, ביניהם: הכנת טבלאות האו"ח, עדכון התחשיבים וחתימת הסכמים. כמו כן 28.5.25 החליטה הוועדה המקומית לאשר את בקשת עו"ד שו"ב להאריך ב-30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד ה-11.7.25. וכך שוב בתאריך ה-11.6.25 החליטה הוועדה המקומית לאשר את בקשת עו"ד ירדני רוני שו"ב להאריך ב-30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד ה-11.7.25.</p> <p>יצוין כי כל התנאים להפקדה מולאו. לפיכך לא נפל כל פגם בהפקדה. לגבי סעיף 109 א יצוין כי התכנית הוגשה ביולי 2024 לפני כשנה. הוועדה התרשמה כי היזמים פעלו לאישור התכנית והעיכובים נבעו מאילוצים אובייקטיביים הקשורים בקידום תכנית בהיקף ומורכבות כפי שהקיימים בתכנית מסוג זה. מכל מקום ומשמגשי התכנית לא ביקשו להעביר את התכנית לסמכות מחוזית לא נפל כל פגם בהליך התכנוני.</p> <p style="text-align: center;">מומלץ: לדחות ההתנגדות בנושא זה ולתקן תיקון טכני בסעיף 1.8.1</p>	<p style="text-align: center;">6.2 סתירה למדיניות התכנון:</p> <p>התכנית המופקדת סותרת את מדיניות הוועדה המקומית לרצועת החוף, שאושרה בשנת 2020. המדיניות קובעת כי מגדלים לאורך החוף יתכננו עם חזית צרה לכיוון מערב, אך בתכנית המופקדת מוצע מגדל שפונה בחזית רחבה לים, בניגוד להנחיות. בנוסף, המדיניות מחייבת כי לפחות 60% מהשטחים בתכנית יהיו לשימוש מלונאי, בעוד שבתכנית המופקדת מוצעים רק כ-55% לשימוש זה, ללא הצדקה תכנונית.</p>
<p style="text-align: center;">6.2 סתירה למדיניות התכנון:</p> <p>מטרת מסמך המדיניות הינה הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, קרי תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף והמרחב הציבורי כמוטי הליכה ורוכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים. אכן השאיפה התכנונית הינה למקם מגדלים כשהחזית הקצרה שלהם פונה לים. ישנם מקרים בהם הדבר אינו מסתייע, בעיקר כשישנו מצב/בינוי קיים שיש להתחשב בו כמו בתכנית זו. הגיאומטריה של תא השטח המשיק לרחוב הרברט סמואל הינה כזו שהצלע הארוכה הינה זו המקבילה לרחוב זה והצלע הקצרה פונה לרחובות גאולה ויונה הנביא. ניתן להסיק כי מרבית מטרות מסמך המדיניות באו לידי מימוש בתכנית זו ובנוגע לאופן העמדת המבנים על רחוב הרברט סמואל המצב הקיים וגיאומטריית תא השטח</p>	

<p>הכתיבו במקרה זה את אופן העמדת הבינוי.</p> <p>לעניין שטחי הבניה והתמהיל: התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעיים בהיקף של רח"ק 6 משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הקצאת שטחי ציבור, ל- 60% למלונאות ו- 40% למגורים ומסחר. בנוסף לשטחים אלה ובהתאם למסמך המדיניות יתווספו 1,788 מ"ר המהווים 0.5 רח"ק עבור שימושי מלונאות בלבד - וזאת כפי שאישרה הועדה המקומית בהחלטתה להפקיד את התכנית. לסיכום, תמהיל השימושים עומד על כ- 63% למלונאות ו- 37% למגורים ומסחר.</p> <p>סך שטחי הבניה הינם 23,243 מ"ר ברוטו על קרקעי. סה"כ שטחי בניה על קרקעיים למלונאות 12,917 מ"ר מתוכם 1,816 מ"ר מאושרים ובנויים מכוח תכניות קודמות. בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000, יש לקבוע מינימום תוספת לשטחי מלונאות בהיקף של 6,063 מ"ר. סה"כ שטחי בניה למגורים 8,811 מ"ר, 88 יח"ד לפי גודל ממוצע של 80 מ"ר עיקרי ליח"ד (51 יח"ד במצב הנכנס לפי נתוני ארנונה). בנוסף, מוצעים 1,215 מ"ר שטחים בנויים לצורכי ציבור.</p> <p>מומלץ: לדחות ההתנגדות בנושא זה</p> <p>6.3 מענה להיבטים סביבתיים: נספח מיקרו אקלים הוגש לאישור גורמי המקצוע בעירייה בשלב מוקדם יחסית, טרם הפקדת התכנית. המתנגדים הצביעו על חריגה במשטר הרוחות, אך יחד עם זאת נפחי הבניה המוצעים תואמים את המדיניות העירונית להתחדשות וציפוף לאורך חוף הים וכן מובן כי למיקום מגדלים לאורך חוף הים תהיה השפעה סביבתית באופן מסוים - אותה יש לשקול על מול ערכי תכנון נוספים.</p> <p>רוחות - מניתוח אנליזת הרוחות ניתן לראות כי אכן מתקיימות מספר הגברות רוח וחריגות עבור כלל המהירויות, הן למהירויות נוחות של 6 מ"ש ו- 9 מ"ש, והן עבור רוחות מסוכנות של 15 מ"ש ו- 20 מ"ש. פירוט החריגות מופיע בנספח הסביבתי של התכנית (עמ' 42, 44, 47, 49 בהתאמה למהירויות הרוח).</p> <p>מומלץ להוסיף הוראות לתכנית שיבטיחו מיתון רוחות בשלב תכנית העיצוב האדריכלי: א. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע"א. ב. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימאלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים. ג. בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככלל שיידרש באזורי חריגות הרוח.</p> <p>בבדיקת השפעות משטר הרוחות הצפוי נמצא כי למיקומו של המגדל המזרחי בתכנית זו קיימת השפעה על תנאי זרימת הרוח באזור הבינוי</p>	<p>6.3 היבטים סביבתיים: התכנית גורמת לפגיעה משמעותית בזכויות שמש והצללה במתחם אמבסדור. דוח מיקרו-אקלים שצורף לתכנית מצביע על חריגות מהקריטריונים העירוניים וחוות דעת חיזונית מצביעה על כך שכ- 91% מהחזית הדרומית במתחם אמבסדור אינה עומדת בקריטריון החשיפה לשמש. הוצעה חלופה תכנונית, הכוללת הסטת המגדל המזרחי דרומה, שצפויה לשפר את החשיפה לשמש באופן ניכר ולהפחית את ההצללה. בנוסף, קיימות חריגות חמורות ממשטר הרוחות ברחוב יונה הנביא. נמדדו רוחות בעוצמות גבוהות מהתקן, כולל רוחות מעל 6 מ"ש בשכיחות של עד 36%, רוחות מעל 9 מ"ש בשכיחות של מעל 10%, ורוחות מסוכנות מעל 15 מ"ש בשכיחות של 2.22%. הגדלת המרווחים בין המגדלים ויצירת מעברים פתוחים יותר בין מתחם אמבסדור לתחום התכנית צפויים לתרום לזרימת אוויר חופשית יותר ולהפחתת מערבולות. לאור כל האמור, מרשינו מבקשים מהוועדה המקומית לדחות את התכנית. למצער, מתבקשת הוועדה להורות על שינוי הבינוי המתוכנן בחלק הצפוני של התכנית, לרבות הזזת המגדל המזרחי דרומה, והתאמת התכנית להוראות מסמך המדיניות הן מבחינת הבינוי והעמדת המגדלים והן מבחינת תמהיל השימושים והזכויות.</p>
---	--

במרחב אמבסדור. נבחנו שתי חלופות בינוי :
חלופה א' – מיקום המגדל בחלק הצפון-מזרחי
בהתאם לתכנון המופקדת.
חלופה ב' – מיקום המגדל בחלק הדרום-מזרחי,
תוך יצירת מעבר פתוח ורחב יותר בין המגדלים.
מניתוח התרשימים עולה כי בחלופה ב' תהיה
הפחתה בשכיחות הרוחות ברחוב יונה הנביא
(רחוב המפריד בין מרחב אמבסדור לבין תכנית
זו) בכל מצבי שכיחות הרוח – מצבים "לא
נוחים", "קשים", "לא סבילים" ו"מסוכנים".
הגברת הרוחות מדרום למרחב אמבסדור בחלופה
א' נובעת בעיקר מהרוחות השכיחות והחזקות
באזור, המגיעות מכיוון צפון עד מערב,
המתכנסות בין המגדלים. לעומת זאת, בחלופה
ב', מוצע מרווח רחב יותר בין המגדלים, דבר
המאפשר פיזור יעיל יותר של זרימת הרוח,
ולהפחתת עוצמות הרוח מדרום למרחב
אמבסדור.

כלומר מהיבט משטר הרוחות הצפוי נוכח הבינוי
המתוכנן חלופה ב' הינה החלופה המועדפת,
שתביא להפחתת עוצמות הרוח באזור שמדרום
למרחב אמבסדור.

**אך כפי שיוסבר השיקול של הטבה מסוימת
במשטר הרוחות הינו בסתירה לשיקולי תכנון
אחרים, על אף השיפור הסביבתי החלקי הצפוי:**

א. בתחום מרחב אמבסדור אין כיום תכנית
מאושרת, התכנית שאושרה בעבר בועדה
המחוזית פג תוקפה, לכן הבינוי שהוצג בשתי
החלופות בתחום מרחב אמבסדור הוא בינוי
עתידי ולא בינוי מאושר.

ב. בבדיקת משטר הרוחות לא נבחנה השפעת
משטר הרוחות על המרחב שמדרום לתכנית זו
שייתכן מאד ובחלופה ב' תשפיע על כך עקב
התכנסות וציפוף בין שני המגדלים שבתחום
תכנית זו.

ג. מדיניות הועדה למרחב חוף הים הינה לאשר
מגדלים בהסטה זה מזה בתוך בלוק עירוני יחיד
זאת כדי לשמור על קשר של מבטים, אור ואויר
בין העיר לבין הים.

לכן למרות היתרון החלקי שהוצג חלופה ב' אין
לקבל כל שינוי במיקום המגדלים כפי שאושר
בתכנית המופקדת מהסיבות התכנוניות שפורטו,
אלא לפעול לטיוב אלמנטים נופיים/אדריכליים
בשלב תע"א

הצללות –

מתודולוגיה העירונית : בכדי לקבל תמונה כללית
של חתימת הצל נבנה מודל תלת ממדי ("מניפת
הצללה") אשר בחן את הצל המקסימלי ביום
הקצר ביותר בשנה (21\12) בין השעות 09:00
15:00. תרחיש זה מסמל מצב קיצון בו מסלול
השמש הינו הנמוך ביותר וחותרם הצל של התכנית
הינו הגדול ביותר. חריגות בבדיקת הצללה
נקבעות על ידי שני קריטריונים : 1. כמות
מינימלית של קרינה סולארית (קוט"ש למ"ר) 2.
ארבע שעות חשיפה לשמש ביום הקצר ביותר
בשנה בגגות. חריגה משמעותית בשני קריטריונים
אלו היא 20%.

במוניפת הצל של התכנית נכללים כ-12 מבנים.
גגות- מתוך מבנים אלו, עבור גג מבנה אחד (אלנבי
2-10), **בשימוש לתיירות שאינו נחשב לשימוש
רגיש** מתקיימת אי עמידה בקריטריון 1
ובקריטריון 2 על פי דרישות התקן. מבנה זה נהנה

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל	07/01/2026
507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל	0025-025 - 6
דיון בהתנגדויות (3) - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	

<p>מ4.82 שעות שמש ביום הקצר בשנה במצב המאושר וסובל מהרעה של 46% ל2.6 שעות שמש במצב המוצע. כמו כן, המבנה נהנה מ-2.56 קוט"ש למ"ר ביום הקצר בשנה במצב המאושר וסובל מהרעה של 38% ל1.59 קוט"ש למ"ר במצב המוצע (מדובר עם זאת בחריגה זניחה ביחס לקריטריון 1.6 קוט"ש למ"ר).</p> <p><u>חזיתות</u> - ביונה הנביא 4 בחזית דרומית (מבנה בשימוש למגורים ותיירות) מתקיימת אי עמידה בקריטריון 1 ובקריטריון 2 על פי דרישות התקן. <u>שטח פתוח ממערב</u> - מצוי בחותם הצל של התכנית, קרי טיילת הרברט סמואל שממערב לתכנית, עומד בחשיפה מיטבית על פי דרישות התקן לשמש חורפית ביום הקצר בשנה.</p> <p>בחלופת בינוי של הסטת המגדל המזרחי דרומה, נצפתה השפעה דומה על מלון אמבסדור. חזית המגדל של מלון אמבסדור עומדת בדרישות התקן לחשיפה ל1.26 קוט"ש למ"ר.</p> <p>חזיתות מבנה המלון הנמוך, באלנבי 10-2, הרברט סמואל 58-56, אינן עומדות בדרישות התקן בשתי החלופות.</p> <p>לסיכום - מדובר בפגיעות מידתיות וסבירות בהתאם למדיניות העירונית לציפוף רחוב הרברט סמואל. כל זאת עומד לנגד שיקולי התחדשות המרחב הפרטי והציבורי והקמת מבנים בעירוב שימושים הכוללים בין היתר תועלת של מלונאות לאורך רצועת החוף המרכזית.</p> <p>מומלץ : לקבל חלקית ההתנגדות בנושא זה ולקבוע את ההוראות המתאימות שפורטו לעיל עבור שלב תע"א. וכן להורות על תיקון טעות סופר בנספח המיקרו אקלים. בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).</p>	
---	--

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז)

בדרפט ההפקדה נפלה טעות סופר, שתי תאי השטח כתובים כ-200 בעוד תא השטח המזרחי צריך להיות תא שטח 201

דיון לנושא ההתאמה לתמ"א 70 :

התכנית שבענייננו מצויה בתחום "מרחב עירוני מוטה מטרו", טבעת שניה של תחנת כרמלית (M2), עפ"י תמ"א 70 שאושרה ביום 21.05.2025. תמ"א 70 קובעת בפרק 6 הוראת מעבר "תכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של תכנית זו רשאי מוסד תכנון ליתן לה תוקף אף אם היא אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו, ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתכנית זו."



לאור סעיף זה ומשהתכנית הופקדה טרם אישור תמ"א 70 מובא להלן תמצית התאמתה להוראות לתמ"א 70 :

1. רח"ק – התמ"א קבעה בתחום חוף הים (שחל בתכנית זו) במתחם ההשפעה של תחנת כרמלית ביעוד מרחב עירוני מוטה מטרו כי הרח"ק המינימלי יהיה בהתאם לקבוע בתכנית הכוללנית של תמ"א. כלומר הוראה זו תואמת לרח"ק 6.5 שנקבע בתכנית זו. רח"ק זה תואם להחלטת הפקדה של הועדה המחוזית לתא/5500 אשר הטמיעה את הוראות תמ"א 70.
2. שימושים נוספים – התמ"א קבעה בתחום זה עד 5% תעסוקה ושימוש אחר (למשל מלונאות) והותירה אפשרות לעלות עד ל-35%. התמהיל של התכנית המופקדת איננו עומד בהוראה זו, אך לתשומת לב בהחלטת הועדה המחוזית להפקדת תא/5500 נמצאה התאמה מלאה בין תמ"א 70 לבין תא/5500 זאת עקב בחינה מפורטת של מרחב כל הטבעות בכל תחנה ותחנה.
3. תקן חניה (סעיף 10.1) – התמ"א קבעה בטבעת שניה תקן חניה מקסימלי בשלב הביניים - למסחר 1:100 ולמגורים 0.8. (ובשלב סופי 1:200, 0.5) ליתר השימושים נקבע כי תקן החניה יהא בהתאם לתקן המאושר במועד הגשת בקשה להיתר בניה וכי בסמכות הועדה לקבוע בתכנית מפורטת תקן חניה מקסימלי הנמוך מהקבוע בתמ"א 70. תקן החניה המקסימלי בתכנית המופקדת הינו 0 למסחר, 0.5 למגורים, 1:15 למלונאות, 1:100 למבני ציבור.
4. רחוב עירוני ראשי (סעיף 9.2) –
 - א. רחוב הירקון הכלול בתכנית זו ומהווה מרכיב מהותי בשלד העירוני ובמרחב הציבורי של העיר. התמ"א קבעה כי תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע את חלוקת זכות הדרך בין משתמשי הרחוב תוך מתן מענה לתנועות רכות ותכלול רוחב רצועות הליכה שלא יפחת מ-4 מ' משני צידי הדרך, וכן רצועת רכיבה שלא תפחת מ-1.5 מ', ככל הניתן משני צידי הדרך. מוסד תכנון ראשי לצמצם את רוחב רצועת ההליכה או רצועת הרכיבה במקרים חריגים, אם מצא שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח, לרבות העדר האפשרות לאשר רוחב כאמור בשל מבנים הקיימים כדין לצד הדרך. יתר מרכיבי היסוד ברחוב עירוני ראשי יקבעו בהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיף 2.2.2. בנספח עקרונות התכנון (ריכוז עוצמות הבינוי לאורך הרחוב וניתן שימותנו באופן הדרגתי באזור הרחוק ממנו וממיקום התחנה, רצועת הליכה ורכיבה בהתאם לס. 9.2, רצועת דופן (לשהייה ופעילות הולכי רגל לפי אופי השימוש בדופן הרחב) משני צידי הרחוב ברוחב מומלץ של לפחות 2 מ', רצועת עזר עם נטיעות משני צידי ברוחב מומלץ של לפחות 1.3 מ'. בחתך הרחוב המתוכנן מדרכה ברוחב 9.75 מ' בצד המערבי שתוכל לתת מענה מתאים להוראות התמ"א.
 - ב. לתשומת לב הועדה הוראה זו הינה הנחיה שאיננה מחייבת. יודגש כי בדופן המזרחית של הרחוב קיימים שני מבנים לשימור - הירקון 42,44 וישנם מבנים נוספים לשימור לאורך רחוב זה, מצפון לתכנית זו. כך שהאפשרות לתכנן שביל אופניים ומדרכות רחבות בדופן המזרחית של רחוב הירקון הינה מוגבלת. חתך הרחוב המוצע לרחוב זה ירחיב משמעותית את המדרכות בצד המערבי של רחוב הירקון לכדי כ-16 מ' (כולל זיקת הנאה ברוחב 6 מ') ובצד המזרחי - בשל המבנים לשימור הקיימים, רוחב המדרכה יהא 2.25 מ'.
 - ב. תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע ככל הניתן הוראות שתכליתן העצמת בינוי, יצירת בינוי רציף ועירוב שימושים לאורך הרחוב. כל אלו מתקיימים בתכנית המופקדת.
5. שטחי תמ"ק (10.1.4) התמ"א קובעת כי תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, הכוללת שימושים למגורים או לתעסוקה או למסחר, תקבע הוראות בדבר שימושים אפשריים אחרים לשטחי החניה, אשר יותרו עם תחילת השלב הסופי, וייקבעו הוראות אדריכליות וסביבתיות מתאימות שתכליתן לאפשר את מימושם של שימושים אלה בשטחי החניה במבנים בנויים, לאחר תחילת השלב הסופי. התכנית המופקדת קבעה שימושים מותרים בתמ"ק כגון: שימושים ציבוריים, מסחר, שימוש נלווה למגורים (למעט יח"ד), תפעול, שטח פתוח לרווחת הציבור, עינוג ציבורי, מועדון, פאבר, הסעדה, אולם שמחות ומחסנים.

לשקול לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לקבוע בהוראות התכנית תנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגודן.

2. תנאי הפרסום התכנית למתן תוקף יהא הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו, בהנחיית הצוות המקצועי, בתקנון התכנית. לעניין הותרת בניית מרתפים מתחת לזיקות הנאה שלאורך הרחובות בעומק 2.5 מטרים ממפלס המדרכה (לשם מעבר תשתיות) יצוין כי הוראה זו תחול רק ברחוב יונה הנביא וברחוב גאולה ולא תחול ברחוב הירקון (משום שהתכנית תרחיב את הרחוב ב-6 מטרים).
3. תיקון טבלת האיזון והחלוקה כך שמקדם המושע יבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201
4. חתימה על תיקון הסכם תועלות בתאום עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח
5. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע"א. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימאלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים. בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שיידרש באזורי חריגות הרוח.

תיקונים טכניים:

1. תיקון סיווג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות
2. תיקון טבלת הקצאה ואיזון כך שהמקדם אשר יתן לחלקות במרכז התכנית יתוקן מ- 1.1 ל- 5%.
2. בחלקה 16 להותיר את תרומת המחוברים על 4500 ש"ח למ"ר ולתקן את שטחי הבניה ל- 645.5 מ"ר.
3. תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יוותרו פעילים.
4. לתקן את סעיף 1.8.1 בהוראות התכנית כך שהועדה המקומית תגיש את התכנית וכפי שנקבע בהחלטת ההפקדה.
5. תיקון סופר בנספח המיקרו אקלים: בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).

לפרסם את התיקונים בטבלת האיזון להתנגדויות לפי סעיף 106ב לחוק בהודעות אישיות לבעלי הזכויות בתכנית לתקופה של 21 יום.

בישיבתה מספר 0022-25' מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מפאת חוסר זמן הוועדה ייקבע מועד חדש לשוב ולדון

בישיבתה מספר 0024-25' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון