

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0003-26 מיום 18/02/2026

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה- 18/02/2026 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

קישור לזום צפייה

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/82838966904>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/82838966904>

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

| שעה משוערת | תוכן סעיף | מספר מבא"ת | מספר עמוד | מספר סעיף |
|------------|---|-------------|-----------|-----------|
| | אישור פרוטוקול 26-0002 מיום 04/02/2026 | | | |
| 10:00 | רחוב ארלוזורוב מס' 63 - חלקת משנה 9 - תיק 2019-13731 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכנית תת"ל 70א' | | 1 | .1 |
| | רחוב ארלוזורוב מס' 67 - תת חלקה 7 - תיק 2019-13734 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ותת"ל 70א' | | 8 | .2 |
| | תכנית המחוגה דיון בתיקון טכני בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת | 507-0774752 | 19 | .3 |
| | עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי דיון בשטחי שירות (3) | | 43 | .4 |
| | התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני | | 48 | .5 |
| 10:45 | הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (3202) דיון בעיצוב ארכיטקטוני | | 65 | .6 |
| | הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (3209) דיון בעיצוב ארכיטקטוני | | 83 | .7 |
| | הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (2104) דיון בעיצוב ארכיטקטוני | | 102 | .8 |
| | ראול וולנברג 18 דיון בעיצוב ארכיטקטוני | | 124 | .9 |
| 12:00 | בניין מדעי בריאות הגוף והנפש, מכללה אקדמית תל אביב יפו דיון בעיצוב ארכיטקטוני | | 139 | .10 |
| | טבריה 2-4 דיון בהפקדה | 507-1290048 | 150 | .11 |
| | הוספת שטחי שירות לתכנית 1209א דיון בשטחי שירות | | 165 | .12 |
| 14:00 | בית אמריקה דיון בהתנגדויות | 507-1236413 | 168 | .13 |
| 14:30 | ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57 דיון בהתנגדויות | 507-1056480 | 196 | .14 |

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 26-002
י"ז שבט תשפ"ו 04/02/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:16
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אמיר בדראן, עו"ד, מיטל להבי,
אורנה ברביבאי, חיים גורן, דיבי דיסטניק, ד"ר

| מספר סעיף | מספר עמוד | מספר מבא"ת | תוכן סעיף |
|--------------|--------------|---------------|--|
| | | | אישור פרוטוקול 26-001 ב מיום 21/01/2026 |
| .1 | 1 | 507-1123876 | עדכון תכנית המתאר דיון בהצגת התנגדות מה"ע לתכנית |

| | |
|--|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 2019-13731 - תיק 9 - חלקת משנה 63 - רחוב ארלוזורוב מס' 63 - חלקת משנה 9 - תיק 2019-13731 | 18/02/2026 |
| דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכנית תת"ל 70א' | 1 - 0003-26ב' |

לדרפט מצורפת חוות דעת שמאי הוועדה רמי סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקיין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22.12.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תת"ל 70א'.

ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 22-0013ב' מיום 27/04/2022 דנה והחליטה כדלקמן: "לאשר ארכה, בת 250 ימים, למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 175 תת חלקה: 9

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 63

תובע: מנחם נגבי

בא כוח התובע: עו"ד ירדני רונן

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
תת"ל 70א' - ₪ 2,490,000

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/ח תת"ל 70א/ח חתום ע"י חברת נת"ע.

| | |
|---|----------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 2019-13731 - תיק 9 - חלקת משנה 63 - רחוב ארלוזורוב מס' 63 - חלקת משנה 9 - תיק 13731-2019 | 18/02/2026 |
| דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכנית תת"ל 70א' | 1 - 0003-26ב' |

מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.

חוות הדעת המשפטית והשמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

טענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע רן וירניק):

תת"ל/70א': עפ"י התכנית תעבור מסילת הרכבת בסמוך לבנין הנדון ובכך לא תתאפשר גישה ברכב לבנין. שלילת הגישה לכלי רכב מאיינת את יכולת השינוע לבנין (לרבות לצורך שיפוץ). בנוסף לכך, אלמלא התכניות שמשנות את הסדרי התנועה ברחוב ארלוזורוב היה ניתן היתר להסדרת חניה בבנין.

חו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

מצב תכנוני קודם – במועד הקובע לאישור תת"ל 70א' 18.7.2017, בחלקה בה ממוקם נשוא חוות הדעת, נוצלו כל זכויות הבניה האפשריות ולפיכך לא קיימת פגיעה בזכויות בניה.

זאת ועוד, בחלקה נשוא חוות הדעת לא הופקעו שטחים.

מצב תכנוני חדש – התת"ל לא שינתה את יעוד החלקה בה ממוקם נשוא חוות הדעת אלא ייעדה חלק משטח החלקות הסמוכות לחלקה הנדונה לטובת דרך מאושרת ו/ או דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן.

במסגרת העברת התכנית לעיון הציבור הוגשו התנגדויות והשגות רבות שחלקן התקבלו ובהתאם להמלצות החוקר צומצמה ההפקעה ברחוב ארלוזורוב כך שיכללו השטחים הנחוצים לתפקוד תקין של הרק"ל ושילובו במערך התנועה.

בכל מקרה, גבול התכנית לא יחצה את קו המרפסות של הבניינים הקיימים.

בסעיף 6.9 להוראות התת"ל נקבע כי עם אישורה של התת"ל יבוטלו הרצועות לתכנון על פי תמ"א 23 וכתוצאה מכך תת"ל 70א' מטיבה עם נשוא חוות הדעת בכך שמבטלת חלק מההפקעה שיצרה התמ"א.

במסגרת תת"ל 70א', מתוכננות עבודות שדרוג הרחוב מבחינת מרחב הולכי הרגל, התוויית שבילי אופניים, צמצום מס' נתיבי הנסיעה של רכבים פרטיים והתוויית מסילת הרכבת הקלה.

הקו הסגול צפוי לפעול בטכנולוגיית LRT (Light Rail Transit) המתאפיינת, בין היתר, בנסיעה שקטה, סביבה נעימה ולא בולטת ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.

במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחנו, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט בהיבט האקוסטי.

ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב וסביבתו כדלקמן:

* לאורך שעות היום הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.

| מס' החלטה | התוכן |
|---------------------------|---|
| 18/02/2026 1 - 0003-26 | - רחוב ארלוזורוב מס' 63 - חלקת משנה 9 - תיק 13731-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכנית תת"ל 70א' |

* לאורך שעות הלילה הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db60-db55) ואף נמוך ממנו.

התייחסות לחוות דעת שמאי התובע:

בהתאם לתת"ל 70א' לא נקבעו הוראות בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה כנטען בשומת שמאי התובע.

בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובע, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור תת"ל 70א', כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצא"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום עם חברת נת"ע, עיריית תל אביב ויתר הגורמים הרלוונטיים.

זאת ועוד, הבניין הנדון נבנה בהיתר תמ"א 38 ללא מקומות חניה. בהתאם להיתר הבניה ניתן לראות כי אין מקום להוספת מקומות חניה בקומת הקרקע ולכן לא ברור מדוע שמאי התובע סבור כי לולא אישור תת"ל/70א' היו נוספים מקומות חניה לחלקה הנדונה.

חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכנית תת"ל 70א'.

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- מעיון במסמכים אשר צורפו לתביעה בענייננו, עולה כי בנסח הרישום אשר צורף לתביעה, הנושא תאריך 29.7.2018 (קרי לאחר מועד פרסומה של תכנית תת"ל 70א'), רשומה כבעלת הזכויות בחלקת משנה 9 אחוזת ש"ג בע"מ וכן רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת ג.א סיטי פארק ח.פ. 514147636.
- כלומר, מנסח הרישום עולה כי התובע מנחם נגבי, לא עמד בנטל להוכיח כי הינו בעל זכויות הבעלות בחלקת משנה 9 במועד הקבוע לאישורה של תכנית תת"ל 70א'.
- אשר על כן, התובע מנחם נגבי לא עמד בנטל להוכיח את זכותו הקניינית בחלקת משנה 9 ולכן יש לדחות על הסף את התביעה.
- מבלי לגרוע מהאמור, התביעה הוגשה על ידי התובע באמצעות עוה"ד רוני ירדני ותום וולפשטיין, אשר אף חתמו על טופס התביעה בשמו של התובע, אך לתביעה לא צורף ייפוי כוח כנדרש מטעמו של התובע לעוה"ד הנ"ל.
- לאמור, על טופס התביעה חתומים עוה"ד הנ"ל, בהיעדר כל מסמך המתיר להם לחתום על התביעה בשומה של התובע.
- לאור האמור, יש לדחות על הסף את תביעת התובע וזאת בהיעדר כל ראיה או מסמך אשר התיר לעוה"ד הנ"ל להגיש ולחתום על התביעה בשמו.
- למען הזהירות, בכפוף לאמור לעיל והמצאת מסמכים תקינים כנדרש המוכיחים את זכותו של התובע להגיש את תביעת הפיצויים, יינתן להלן מענה לגופה של התביעה.

| | |
|---|-----------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| - רחוב ארלוזורוב מס' 63 - חלקת משנה 9 - תיק 13731-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכנית תת"ל 70א' | 18/02/2026 1 - 0003-26ב' |

חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה)**, תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, **ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים**.
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- **תמ"א 4/א/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, **סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב**.
- **כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א'.**
- שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23 בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנוניות.
- **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**
- **כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב, כלומר במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר**

| | |
|---|---------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| - רחוב ארלוזורוב מס' 63 - חלקת משנה 9 - תיק 13731-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכנית תת"ל 70א' | 18/02/2026 0003-26 - 1 |

סומן בסופו של יום בתת"ל 70א'.

- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א'

- שמאי התובע הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שככל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובע בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי מכוחה.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התוויית שבילי אופניים וכן התוויית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- **נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/92009/0622 עו"ד אליהו יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין יערי"), על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבענייננו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שוויים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 ₪ למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה לאחרונה (ביום 6.5.2025) במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לענייננו, במסגרת ערר תא/92018/0922 שיגריס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 22.8.2024) (להלן: "עניין שיגריס"), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%**.
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**
- **מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

| מס' החלטה | התוכן |
|----------------------------|---|
| 18/02/2026 0003-26' - 1 | - רחוב ארלוזורוב מס' 63 - חלקת משנה 9 - תיק 13731-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תוכנית תת"ל 70א' |

- יש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע בדבר מגבלות הנגישות למקרקעין אשר נטענה בעלמא ובהיעדר כל תימוכין וכימות.
- נדגיש, כי בהתאם להוראות תת"ל 70א' ומסמכיה, לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.
- יתרה מזו, נת"ע הצהירה מספר פעמים, לרבות במסגרת הליכי קידום ואישור התכניות בות"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין על ידי כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב וזאת בכפוף לתיאום ואישור מראש עם חברת נת"ע ועיריית תל אביב.
- מבלי לגרוע מהאמור, טענת שמאי התובע כי "ההנחה הסבירה היא שאלמלא התכניות שמשנות את הסדרי התנועה בארלוזורוב, היה ניתן היתר להסדרת חניה בבניין" נטענה ללא הוכחה ולפיכך, **מדובר בטענה שגויה.**
- ראשית, ביום 23.8.2013 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב, לאשר פתרון חניה עבור 3.3 מקומות חניה החסרים במקרקעין על ידי השתתפות בקרן חניה ולא לאשר את פתרון החניה המוצע, זאת מאחר ולא ניתן לאשר יציאה של כלי רכב בהילוך אחורי.
- לאמור, פתרון החניה שהוצע על ידי מבקשי ההיתר נדחה בשל הבינוי הקיים ומגבלותיו במקרקעין, ומטעמי בטיחות בלבד – וזאת עוד קודם לאישורה של תת"ל 70א'.
- מבלי לגרוע מהאמור, נבהיר כי אין בענייננו מחלוקת, כי השימוש המיטבי במקרקעין בשני מצבי התכנון הינו המבנה הקיים אשר אינו כולל מקומות חניה.
- יתרה מזאת, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, אופן חישוב שווי הנכס במצב החדש הינו שגוי מדעיקרו, עת נדרש לבחון שווי זה בהתאם לעסקאות השוואה ולא לפי הכנסות מדמי שכירות לתקופה של 60 שנים. אף אם ייבחן שווי הנכס בהתאם לשיטתו (השגויה) של שמאי התובע, הרי שיש להביא בחשבון את שווי הקרקע לדירה בתום תקופת הדחייה, כאשר שיעור הריבית לדמי השכירות המהווים יהיה כזה התואם את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017.
- לאור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובע בדבר ירידה בערכה של דירת התובע בגין אישורה של תת"ל 70א'.**

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים הן על הסף והן לגופה, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרם לנכס מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של תכנית תת"ל 70א', יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

| | |
|---|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| - רחוב ארלוזורוב מס' 67 - תת חלקה 7 - תיק 13734-2019 | 18/02/2026 |
| דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ותת"ל 70א' | 2 - - 0003-26 |

לדרפט מצורפת חוות דעת שמאי הוועדה רמי סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין דויד כחלון והשמאי דורון חבקיין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 22.12.2019 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.

התוכניות שעומדות ביסוד התביעה הן תת"ל 70א' ו- תא/5000.

ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מספר 22-0013 ב' מיום 27/04/2022 דנה והחליטה כדלקמן: "לאשר ארכה, בת 250 ימים, למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 173 תת חלקה: 7

כתובת: רחוב ארלוזורוב מס' 67

תובע: נדב גל

בא כוח התובע: עו"ד רונן ירדני

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תא/5000 – 290,500 ₪.

תת"ל 70א' – 2,516,000 ₪.

| | |
|---|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| - רחוב ארלוזורוב מס' 67 - תת חלקה 7 - תיק 13734-2019 | 18/02/2026 |
| דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ותת"ל 70א' | 2 - 0003-26 |

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70א/ חתום ע"י חברת נתי"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורכי הדין דוד כחלון וגלית רובינשטיין וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה ונערכה על ידי ה"ה דורון חבקין ויוגב מנחם.

חוות הדעת המשפטית והשמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

טענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע רן וירניק):

תא/5000: - התובעים טוענים בתביעתם כי לאור אישורה של תכנית 5000 צפויה ירידת ערך ביחס למקרקעין, הואיל ותכנית 5000 מייצגת את קומת הקרקע למסחר בלבד, וכתוצאה מכך בשימוש המיטבי לעמדתן (בחלופת הריסה ובניה מחדש), שווין של זכויות הבניה בקומות העליונות פוחת עקב הפיכתן לדירות מעל קומת מסחר.

תת"ל 70א': מהות הפגיעה הנטענת בהתאם לשומת התובע – "שלילת הגישה לכלי רכב מאינת את היכולת להוסיף בניה לבניין קיים (לרבות שיפוץ והוספת מעלית) ו/ או להקימו מחדש בזכויות בניה מלאות ו/או לשפץ את הבנין, שכן, לא ניתן לבצע עבודות בניה הכוללות הריסה, בניה ושינוע והנפה של חומרי בנין בהיקף המדובר בכנס נטול גישה ברכב".

חו"ד שמאי הוועדה רמי סויצקי:

תא/5000:

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד. בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

לאמור, תכנית 5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית 5000 ואלה נותרים בעינם.

משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית 5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.

יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.

על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן גם ניתן לאשר תכנית בסמכות מחוזית אשר תקבע תכנית המנוגדת לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שטרם בא לעולם.

תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.

בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה

| מס' החלטה | התוכן |
|-------------|---|
| 18/02/2026 | - רחוב ארלוזורוב מס' 67 - תת חלקה 7 - תיק 13734-2019 |
| 2 - 0003-26 | דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ותת"ל 70א' |

תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.

בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית 5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.

נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה בחוז' ת"א במסגרת ערר תא/92001/0220 **אירלין פרימור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו ואח'** (פורסם בנבו, 21.12.2021), כדלקמן:

"עוד נציין כי גם הטענה שהועלתה בערר לראשונה, ולא בחוות הדעת, כי יש מקום למתן פיצוי בהתבסס על תכנית תא/5000 דינה על פני הדברים להידחות. **המדובר בתכנית כוללנית בלבד, על כך המשתמע מכך אשר נדרש הליך אישור של תכנית מכוחה.**"

משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות במקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע בערכם של המקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.

המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית 5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, ציר מעורב.

מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובע הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).

טענה זו כאמור אינה נכונה. יובהר כי **תכנית תא/5000 אינה מחייבת שימוש למסחר בקומת הקרקע, אלא קובעת כי לא יותר שימוש למגורים.**

התכנית מאפשרת בנוסף לשימושי מסחר גם שימוש למשרדים ותעסוקה.

משכך יש לדחות את טענת התובע לירידת ערך המקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית תא/5000.

יובהר בעניין זה, כי ההשוואה שעורך שמאי התובע בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכריעות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים מאחר ואיסור השימוש למגורים בקומת הקרקע מכוחה של תכנית 5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.

נבהיר בעניין זה, כי יש לדחות את סקר המחירים אשר הוצג בחוות דעת שמאי התובע הכולל השוואה בין מחירי עסקאות ברח' ז'בוטינסקי לעומת רח' ארלוזורוב וטענה כי קצת עליית המחירים ברח' ז'בוטינסקי גבוה יותר מאשר ברח' ארלוזורוב עקב השפעתן של התכניות הפוגעות.

שמאי התובע לא מפרט את עסקאות ההשוואה בחוות דעתו ומציין את תוצאות הסקר בלבד. יתרה מזו, לעמדתו, תוצאות הסקר אינן מייצגות את רמת המחירים ברח' ארלוזורוב ורח' ז'בוטינסקי. לצורך כך בחנתי עסקאות מכירה בחלקות המסווגות בייעוד "ציר מעורב" בהתאם לתכנית תא/5000 לעומת עסקאות מכירה ברח' ז'בוטינסקי בחלקות שאינן מסווגות בייעוד "ציר מעורב".

| התוכן | מס' החלטה |
|--|-------------|
| 2019-13734 - תיק 7 - תת חלקה 67 - רחוב ארלוזורוב מס' 67 - תת חלקה 7 - תיק 13734-2019 | 18/02/2026 |
| דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ותת"ל 70א' | 2 - 0003-26 |

תת"ל/70א':

מצב תכנוני קודם – במועד הקובע לאישור תת"ל 70א' 18.7.2017, בחלקה בה ממוקם נשוא חוות הדעת, נוצלו כל זכויות הבניה האפשריות ולפיכך לא קיימת פגיעה בזכויות בניה.

זאת ועוד, בחלקה נשוא חוות הדעת לא הופקעו שטחים.

מצב תכנוני חדש – התת"ל לא שינתה את יעוד החלקה בה ממוקם נשוא חוות הדעת אלא ייעדה חלק משטח החלקות הסמוכות לחלקה הנדונה לטובת דרך מאושרת ו/ או דרך מוצעת לצורך שימושים הנדרשים לקווי המתע"ן.

במסגרת העברת התכנית לעיון הציבור הוגשו התנגדויות והשגות רבות שחלקן התקבלו ובהתאם להמלצות החוקר צומצמה ההפקעה ברחוב ארלוזורוב כך שיכללו השטחים הנחוצים לתפקוד תקין של הרק"ל ושילובו במערך התנועה.

בכל מקרה, גבול התכנית לא יחצה את קו המרפסות של הבניינים הקיימים.

בסעיף 6.9 להוראות התת"ל נקבע כי עם אישורה של התת"ל יבוטלו הרצועות לתכנון על פי תמ"א 23 וכתוצאה מכך תת"ל 70א' מטיבה עם נשוא חוות הדעת בכך שמבטלת חלק מההפקעה שיצרה התמ"א.

במסגרת תת"ל 70א', מתוכננות עבודות שדרוג הרחוב מבחינת מרחב הולכי הרגל, התוית שבילי אופניים, צמצום מסי נתיבי הנסיעה של רכבים פרטיים והתוית מסילת הרכבת הקלה.

הקו הסגול צפוי לפעול בטכנולוגיית LRT (Light Rail Transit) המתאפיינת, בין היתר, בנסיעה שקטה, סביבה נעימה ולא בולטת ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.

במסמך השלמה לתסקיר השפעה על הסביבה של התת"ל אשר נערך על ידי אתוס אדריכלות, תכנון וסביבה בחודש דצמבר 2015 נבחנו, בין היתר, השלכות יישום הפרויקט בהיבט האקוסטי.

ממצאי הבדיקה העלו כי הרעש החזוי מהרכבת ברחוב ארלוזורוב וסביבתו כדלקמן:

* לאורך שעות היום הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db65) ואף נמוך ממנו.

* לאורך שעות הלילה הרעש החזוי אינו חורג מקריטריון הרעש המותר (db60-db55) ואף נמוך ממנו.

התייחסות לחוות דעת שמאי התובע:

בהתאם לתת"ל 70א' לא נקבעו הוראות בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה כנטען בשומת שמאי התובע.

בניגוד לנטען בחוות דעת שמאי התובע, נת"ע הצהירה מס' פעמים, לרבות במסגרת קידום התכנית בות"ל במסגרת הליך אישור תת"ל 70א', כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין נשוא התביעה ע"י כלי רכב יעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב במקרקעין, וזאת בכפוף לתיאום עם חברת נת"ע, עיריית תל אביב ויתר הגורמים הרלוונטיים.

לטענת התובע שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000 ותת"ל 70א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו לנכס מכוח תמ"א 38. בהתאם נטען כי שווי המגרש

| | |
|---|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| - רחוב ארלוזורוב מס' 67 - תת חלקה 7 - תיק 13734-2019 | 18/02/2026 |
| דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ותת"ל 70א' | 2 - 0003-26 |

(והמקרקעין בהתאמה, לפי חלקם היחסי) מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתמ"א 38 על תיקוניה.

עמדת הוועדה המקומית- כמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית - הינה בתמצית שעל פי הדין ופסיקות בתי המשפט, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין - שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה). לפיכך, בבחינת שווי המקרקעין במצב הקודם אין לקחת בחשבון את הזכויות הכלולות בתמ"א 38 ולא קמה עילת פיצוי בגין אישור התכנית אשר העניקה זכויות הפחותות מהיקף הזכויות המירבי שניתן היה לאשר, באופן תיאורטי, על פי תמ"א 38.

חוות דעת עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב ב"כ הוועדה המקומית:

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000 ותת"ל 70א'.

טענות סף

חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין המביאים לבטלותה

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.**
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, **ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- יתרה מזו, חוות דעת שמאי התובע חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, לוקה בהנחות מוצא שגויות, חסרה בחוות דעת מקצועיות, מתעלמת משיקולים רלוונטיים ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשווים של המקרקעין, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם ערב אישורה של תת"ל 70א'

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה התכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.

| מס' החלטה | התוכן |
|------------------------------|---|
| 18/02/2026 2 - - 0003-226 | - רחוב ארלוזורוב מס' 67 - תת חלקה 7 - תיק 13734-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ותת"ל 70א' |

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעותיות העולות מממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70א', כדלקמן:
- תמ"א 4/א/23 אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב. בשונה מתמ"א 23א' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.
- כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א'.
- שמאי התובע הסתפק בתיאור כללי של תמ"א 23, תוך אזכור תיקוניה וצירוף תשריט מכוחה של תמ"א 23א' בלבד, אך בהיעדר ניתוח ופירוט תיקונים אלו, וביניהם תיקון 4 כאמור, על מלוא משמעותיו התכנונית.
- נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעותיותו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובע, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.
- כמפורט לעיל, משמעות בחינת המצב התכנוני הקודם לאשורו, הינה כי במצב תכנוני קודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב ארלוזורוב, כלומר במצב תכנוני קודם לתת"ל 70א', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70א'.
- משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

שגה שמאי התובע עת לא הביא בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל

70א'

- שמאי התובע הסתפק בחוות דעתו באמירה כללית ולפיה מאחר ותוואי המתע"ן תועד לראשונה עוד מכוחה של תמ"א 23א', הרי שכלל וקיימים אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א', אלמנטים אלו אינם מהווים תוצר של תכנית זו.
- יש לדחות טענתו זו של שמאי התובע בחוות דעתו.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', נוצרו אך ורק לאור קביעת תוואי מתע"ן עילי.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובע אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם בתת"ל 70א' ובעצם קביעת תוואי המתע"ן כתוואי עילי ולא תת קרקעי.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי העילי, תביא לצמצום מס' נתיבי הנסיעה לרכבים ממונעים לכדי נתיב אחד בלבד, הרחבת מדרכות, התווית שבילי אופניים וכן התווית מסילה עבור הקו הסגול של הרכבת הקלה הצפויה לפעול בטכנולוגיה המתאפיינת בנסיעה שקטה יחסית ובהנעה אלקטרונית בעלת תלות נמוכה לשימוש בדלק.
- יתרה מזו, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, קיבולת הנוסעים של הרכבת גבוהה משמעותית מזו של אוטובוסים ורכבים פרטיים אשר תוביל לצמצום ניכר בעומסי התנועה הקיימים כיום. בנוסף, קביעת תוואי המתע"ן בתוואי עילי, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).
- מבלי לגרוע מהאמור וכפי שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, ביום 24.6.2019 ניתנה ביחס לחלקת משנה 10 במקרקעין שומה מכרעת של השמאית המכריעה

| מס' החלטה | התוכן |
|-----------------------------|---|
| 18/02/2026 0003-26'2 - 2 | - רחוב ארלוזורוב מס' 67 - תת חלקה 7 - תיק 13734-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ותת"ל 70א' |

נורית ג'רבי ובה נקבע, כי השווי המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים וקבעה השבחה בסך של 217,038 ₪ ולבניין בשלמות נקבעה השבחה בסך של 2,585,814 ₪. לפיכך, יש לדחות כבר עתה את טענת שמאי התובע לפיה השימוש הטוב והיעיל הינו שכירות לתקופה של 30 שנה ולאחריה אין שווי לבניין.

- **נבהיר כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**
- נפנה בעניין זה לשומה מייעצת שניתנה לאחרונה במסגרת ערר תא/92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' (להלן: "עניין יערי"), על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א' כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שוויים של המקרקעין וזאת על אף שנחסמו מקומות חניה אשר נבנו בהיתר, תוך שהשמאית המייעצת קבעה שם שווי מצב קודם למ"ר מגורים של 44,226 ₪ ושווי מצב חדש למ"ר מגורים של 51,062 ₪ למ"ר, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה לאחרונה (ביום 6.5.2025) במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לעניינו, במסגרת ערר תא/92018/0922 שיגריס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 22.8.2024) (להלן: "עניין שיגריס"), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%.
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובע בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.**
- **מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

מענה לגופן של טענות

- מבלי לגרוע מהאמור, יש לדחות את התביעה גם לגופה, מחמת שהתובע לא הוכיח כל פגיעה במקרקעין בגין אישורן של תכניות תא/5000 ותת"ל 70א'.

תכנית כוללנית תא/5000

- יש לדחות על הסף את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית תא/5000.
- תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללנית של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית תא/5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, תכנית תא/5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית תא/5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכנות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית תא/5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של תכנית תא/5000.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות תכנית תא/5000, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה. על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית תא/5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם לתכנית תא/5000.
- כן נפנה להחלטת ועדת הערר הנכבדה מיום 8.8.2023 במסגרת ערר תא/91010/0821 פיתבונדז בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן: "עניין פיתבונדז"), אשר במסגרתה נקבע בין היתר, כי תכנית תא/5000 אינה מבטלה את ההוראות החלות על המקרקעין ביחס למצב התכנוני הקודם ובין היתר בשל כך, אינה מקימה עילת תביעה לפי

| | |
|---|---------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| - רחוב ארלוזורוב מס' 67 - תת חלקה 7 - תיק 13734-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ותת"ל 70א' | 18/02/2026 2 - 0003-26 |

סעיף 197 לחוק.

- **כפי שפורט ותואר לעיל בהחלטות בעניין חן פרי ובעניין פיתבונדד, לאור הוראותיה של תכנית תא/5000, הרי שאין עסקינן בתכנית אשר ניתן להצביע בעניינה על פגיעה קונקרטיה במקרקעין המזכה בפיצוי על פי סעיף 197 לחוק ומשכך יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לתכנית זו.**
- לאמור, אין בתכנית תא/5000 והוראותיה, כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין ומשכך, תכנית תא/5000 אינה מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיה וודאיות.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכונות הדירה והמקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שברי כי לא חלה ירידה בערכה.
- בהתאם לכל האמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתם של התובעים לממש את זכויותיהם עפ"י תכניות מאושרות קודמות במקרקעין, ככל שאלו ניתנות להם במצב התכנוני הקודם.
- ברי, כי משתכנת תא/5000 הכוללת, אינה מקנה זכויות ונדרש הליך אישור של תכנית מכוחה, הרי שמאחר ותכונות המקרקעין לאור אישורה לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכוחה.
- בהתאם להלכה הפסוקה בעניין זה, המועד לבחינת פגיעה/השבחה אינו מועד אישורה של תכנית תא/5000, אלא במועד אישורה של התכנית המפורטת אשר תאושר על פיה – מועד אשר רק בו תהיה קונקרטיזציה לגבי פגיעה (ככל ותהיה) / השבחה במקרקעין ספציפיים.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיה למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית תא/5000 כדי לפגוע בערכה של דירת התובע במקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאמור, יש לדחות על הסף את טענת התובע לירידת ערך בנכס התובע במקרקעין בגין אישורה של תא/5000.
- מבלי לגרוע מהאמור, המקרקעין בענייננו כלולים בתכנית תא/5000 באזור תכנון 301, בייעוד אזור מגורים בניה עירונית, מרקם בנוי לשימור, ציר מעורב. מקבצי השימושים הראשיים במקרקעין הינם מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 וכן מסחר 2 בכפוף לתנאים. בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים (בשונה מטענת שמאי התובע הקובע כי בקומה זו יותר שימוש מסחרי בלבד).
- יובהר בעניין זה, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, כי ההשוואה שעורך שמאי התובע בין דירות במבנים עם קומה מסחרית לבין דירות במבנים ללא קומה מסחרית, ניסיונו ללמוד משומות מכרעיות וממחקר דלפי, אינם רלוונטיים **מאחר ואיסור השימוש למגורים (בלבד כאמור) בקומת הקרקע מכוחה של תכנית תא/5000 כאמור טרם התגבש ביחס למקרקעין ומשכך אין להביאו בחשבון.**
- מבלי לגרוע מהאמור וכפי שנקבע נכונה בהחלטת ועדת הערר בעניין פרי, השימושים המותרים במקרקעין, לרבות ביחס לקומות הקרקע, לא השתנו מכוחה של תכנית תא/5000. בכל הנוגע לאפשרות שתוכניות מפורטות עתידיות יפגעו במקרקעין, הרי שגם אם כך יהיה - אין הדבר הופך את התכנית הכוללת לתכנית פוגעת, רק מחמת העובדה שהיא מניחה תשתית לאישור תוכניות שונות עבור שימושים שונים.
- יתרה מזאת, ביום 31.12.2023 אושרה למתן תוקף תכנית 4474, היא התכנית המפורטת מכוחה של תכנית תא/5000 אשר, בין היתר, קובעת חזית מסחרית בבנייה חדשה לפי התכנית ומוסיפה זכויות בנייה. תכנית 4474 היא התכנית המפורטת מכוחה של תכנית תא/5000, ובהתאם היא התכנית הרלוונטית לה תיערך שומת השבחה בהתאם לתיקון 126 לחוק, תוך שתכנית זו היא שקבעה את זכויות הבניה והשימושים במקרקעין ושינתה את התכנית שקדמו לה.
- בעניין של השומות המכרעיות ומחקר דלפי, הרי שכלל ידוע הוא כי הסתמכות על מחקרים כללים ו/או שומות, כבסיס לטענת פגיעה בערך נכסים ספציפיים, לא די בה כדי להרים את הנטל המוטל על התובע לפי סעיף 197 לחוק. אין ספק כי ניתן להסתמך על מחקרים כללים בארץ ובחו"ל ו/או שומות, כדי לתמוך בטענה לקיומו של ראש נזק כלשהו המהווה פגיעה במקרקעין, אך יש ליישם באופן מדויק על המקרקעין.
- יתרה מזו, עירוב שימושים קיים במבנים רבים בסביבת המקרקעין ומהווה חלק מתפישה אורבנית להעשרת המרחב הציבורי בפעילות מגוונת במהלך שעות היממה ומהווה יתרון מובהק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר ותכונות נכס התובע במקרקעין לאור אישורה של תכנית

| מס' החלטה | התוכן |
|------------|---|
| 18/02/2026 | - רחוב ארלוזורוב מס' 67 - תת חלקה 7 - תיק 13734-2019 |
| 0003-26-2 | דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ותת"ל 70א' |

5000 לא השתנו, הרי שאין כל צורך לבחון את שווים בשני מצבי התכנון ויש לקבוע כי תכנית תא/5000 לא שינתה דבר ביחס לערכו.

- לא זו אף זאת, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017 – עליית מחירים בקצב זהה לעליית המחירים ברחוב ז'בוטינסקי בתקופה זו.
- זאת, על אף סיווגו של רחוב ארלוזורוב בייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000, בשונה מרחוב ז'בוטינסקי.
- כן נבחנו על ידי שמאי הוועדה המקומית בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ברחוב ארלוזורוב ונמצא כי השוק אדיש לייעוד "ציר מעורב" מכוחה של תכנית תא/5000.
- יצוין, כי לצורך הערכת הפגיעה הנטענת בחוות דעת שמאי התובע, שווי המקרקעין לפני אישורן של התכניות הפוגעות לכאורה (תא/5000 ותת"ל 70א') מבוסס גם על הזכויות שלכאורה הוקנו למקרקעין מכוחה של תכנית מ' ומכוחה של תמ"א 38 ובהתאם נטען כי שווי המקרקעין (והנכס על פי חלקו היחסי) במצב התכנוני הקודם, מורכב גם משווי הזכויות הכלולות בתכנית מ' ובתמ"א 38 על תיקוניה.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהתאם לדין ולפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות מכוחה של תמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובע ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין – שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- בעניינה של תכנית מ', כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהמבנה הבנוי במקרקעין מנצל את רובן המוחלט של זכויות הבניה מכוחה ומשכך השימוש המיטבי ביחס למקרקעין הינו המבנה הקיים.
- בכל הנוגע להבאה בחשבון של זכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהמצב הקודם, הרי שלעמדת הוועדה המקומית, בהתאם לדין וכן בהתאם לפסיקות בתי המשפט וועדות הערר, הזכויות הכלולות בתמ"א 38 אינן במעמד של "זכויות קניין" של התובעים ואינן מהוות חלק מתכונות המקרקעין, שכן הן מותנות, בלתי וודאיות, וכן ערטילאיות, שאינן חלות באופן קונקרטי ביחס למקרקעין (או כל מקרקעין שהם ברחבי המדינה).
- נוכח לשונה של תמ"א 38 ואף נוכח קיומו של פרק נפרד העוסק בשיקול הדעת של הוועדה המקומית לסרב ליתן את היתר למימוש זכויות בניה לפיה (ראו סעיפים 22, 27 ו-29 להוראות התמ"א), נקבע בפסיקה באופן חד משמעי כי זכויות הבנייה הניתנות במסגרת תמ"א 38 בתמורה לחיזוק מבנים נגד רעידות אדמה, אינן זכויות מוקנות, אלא זכויות המסויגות בשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית ואף הכפופות להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ומשכך מהוות זכויות מותנות אשר אין להביאן בחשבון עד למועד התגבשותן בפועל, קרי מועד מתן היתר בניה בגינן.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בעניין עמ"נ 56975-09-23 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו ואח' נ' בלו מרבבל בע"מ ואח' (פורסם בנבו, 6.3.2025), זכויות הבניה מתוקף תמ"א 38, כפי שיפורט בהרחבה להלן, בהיותן זכויות מותנות הכפופות לשיקול דעתה הרחב של הוועדה המקומית וכן להליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, אינן מהוות חלק מהמצב התכנוני הקודם ומשכך אין להביאן בחשבון כלל.
- משכך, ברי כי זינה של הבאה בחשבון כחלק משווי המקרקעין במצב הקודם זכויות מכוחה של תמ"א 38 הינה שגויה ודינה להיזכות.
- זאת ועוד, בהתאם לפסק דינו של בית המשפט העליון במסגרת בר"מ 1560/13 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (פורסם בנבו, 22.7.14), לא ניתן להתחשב בתכניות מתאר ארציות, ובענייננו - בתמ"א 38 - בחישוב שווי המקרקעין במצב קודם, הואיל והזכויות מכוחה נעדרות קונקרטיזציה ביחס למקרקעין ולדירת התובעים.
- דהיינו, כאשר התמ"א חלה על כל הארץ, הוצאת היתר בניה מכוחה כפוף להתנגדות ונקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ולשיקול דעתה של הוועדה המקומית, ובהתאם, רק עם אישור היתר בניה נוצרת נורמה תכנונית חדשה במקרקעין.
- לאור זאת, אין לקחת בחשבון את הזכויות מכוחה של תמ"א 38 בחישוב שווי המצב הקודם, אלא לאחר הוצאת היתר בניה.
- נבקש להפנות בעניין זה לדברים אשר נקבעו ממש לאחרונה על ידי כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בעמ"נ 14306-09-23 עדינה בולקינד נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (פורסם בנבו, 11.2.2024), במסגרתו הובהרו ההבדלים המהותיים בין מסלול תמ"א 38

| | |
|---|-----------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| - רחוב ארלוזורוב מס' 67 - תת חלקה 7 - תיק 13734-2019 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ותת"ל 70א' | 18/02/2026 2 - 0003-26ב' |

- למסלול רישוי רגיל, אשר משמעותם לענייננו הינה כי עד שהמבנה לא עבר במסלול תמ"א 38 במסגרת מימוש בהיתר הכולל את חיזוק המבנה, לא חלה כל זכאות לתמריצי התמ"א.
- משמעות ההלכה הפסוקה הינה, כי תמ"א 38, על הזכויות המותנות בה, היא "שקופה" ובהתאם-יש לנטרל את השפעת תמ"א 38 בעת בחינת שווי מקרקעין במצב קודם (או חדש).
- לסיכום- אישורה של תמ"א 38 מאופיין בהיעדר מסוימות ביחס למקרקעין כלשהם, ועל כן אישורה לא שינה את תכונות נכס התובעים במקרקעין, ויש לראותה כאירוע "שקוף" בכל הנוגע לבחינת קיומה של פגיעה (או שיעורה) הנובעת מאישור תכנית תא/3729א'.
- לפיכך, יש לדחות את התביעה לפיצויים בגין ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק, המבוססת על הבאתן בחשבון של זכויות מכוחה של תמ"א 38 כחלק מהמצב התכנוני הקודם.
- מהמקובץ עולה, כי יש לדחות את הפגיעה הנטענת בתביעת התובע בעניין תכנית תא/5000 ולקבוע כי תכנית זו לא פגעה בערכו של נכס התובע במקרקעין.

תת"ל 70א'

- יש לדחות את הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תת"ל 70א' הן על הסף (בהתאם לטעמים אשר פורטו בהרחבה לעיל) והן לגופן.
- כפי שיפורט להלן וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובע בחוות דעת שמאי התובע כאמור.

מגבלת נגישות לרכבים

- יש לדחות את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע בדבר מגבלות הנגישות למקרקעין אשר נטענו בעלמא ובהיעדר כל תימוכין וכימות. נדגיש, כי בהתאם להוראות תת"ל 70א' ומסמכיה, לא נקבעה כל הוראה בדבר מניעת אפשרות הגישה לחלקה.
- יתרה מזו, נת"ע הצהירה מספר פעמים, לרבות במסגרת הליכי קידום ואישור התכניות בות"ל, כי תתאפשר נגישות אל ומאת המקרקעין על ידי כלי רכב ייעודיים הדרושים לשם ביצוע עבודות בינוי וכיוצ"ב וזאת בכפוף לתיאום ואישור מראש עם חברת נת"ע ועיריית תל אביב.
- מבלי לגרוע מהאמור, לעמדת שמאי הוועדה המקומית כעולה מחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, השימוש המיטבי במקרקעין בשני מצבי התכנון הינו המבנה הקיים אשר אינו כולל מקומות חניה. נפנה בעניין זה גם לשומה מכרעת שניתנה ביחס למקרקעין על ידי השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגין תכנית תא/3616א', במסגרתה נקבע בשני מצבי התכנון כי השימוש המיטבי הינו המבנה הקיים.
- יתרה מזאת, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, אופן חישוב שווי הנכס במצב החדש הינו שגוי מדעיקרו, עת נדרש לבחון שווי זה בהתאם לעסקאות השוואה ולא לפי הכנסות מדמי שכירות לתקופה של 60 שנים. אף אם ייבחן שווי הנכס בהתאם לשיטתו (השגויה) של שמאי התובע, הרי שיש להביא בחשבון את שווי הקרקע לדירה בתום תקופת הדחיה, כאשר שיעור הריבית לדמי השכירות המהוונים יהיה כזה התואם את הריבית הנהוגה למגורים בסביבה.
- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, נמצא כי קיימת עליית מחירים מובהקת ברחוב ארלוזורוב בין השנים 2014-2017.
- לאור האמור, הרי שיש גם לדחות את טענת התובע בדבר ירידה בערכה של דירת התובע בגין אישורה של תת"ל 70א'.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורן של תכניות תא/5000 ותת"ל 70א', כולן או חלקן, יש לקבוע כי פגיעה זו, כפי שפורט והוצג בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

| התוכן | מס' החלטה |
|--|--------------|
| 2019-13734 - תיק 7 - תת חלקה 67 - רחוב ארלוזורוב מס' 67 - תת חלקה 7 - תיק 13734-2019 | 18/02/2026 |
| דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תא/5000 ותת"ל 70א' | 2 - 0003-226 |

- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצים המשפטיים ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

| | |
|---|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-0774752 תא/מק/4484 - תכנית המחוגה | 18/02/2026 |
| דיון בתיקון טכני בטבלאות איחוד וחלוקה בתכנית מאושרת | 3 - 0003-26ב' |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מרחב המחוגה המוקף ברחובות: אליפלט, המחוגה, הרבי מבכרך וקומפרט

כתובת: המחוגה 9-3, קומפרט 16-12, הרבי מבכרך 11-5



גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7083 | | חלק | 167-168, 20-29 | 149 |

שטח התכנית: כ-8.8 דונם

מתכנן: רוזנפלד ארנס אדריכלים

יעל בר מאור – אדריכלות נוף

אלבר אנדריא - הנדסת תנועה

קמיל טרשנסקי רפאל-שמאות מקרקעין

יזם: חברת פרשקובסקי בע"מ חברה לבנייה

בעלות: ריבוי בעלים פרטיים

מצב השטח בפועל:

התכנית מצויה במערב פלורנטיין – אזור מלאכות ותעשייה זעירה המתחדש ומשנה את ייעודו למגורים ותעסוקה. מרבית מרחב התכנון מבונה בבניינים בני קומה המשמשים תעשייה, מלאכה ומוסכים. בפינת הרבי מבכרך מצוי בניין בן 5 קומות המושכר כ-20 שנה למשרד הבריאות ומשמש את המרכז הקהילתי לבריאות הנפש יפו והדרום. בסמיכות לפרויקט מצויים ב"ס דרויאנוב (מדרום), מבני מגורים ותעסוקה בבנייה מרקמית, וגינת אליפלט מצדו השני של רחוב אליפלט המתחדש.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:

702א' – אזור מעורב מערב פלורנטיין:

- נספח ייעודיקרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. שימושים: מגורים, משרדים, מסחר 1,

תעסוקה 1.

- נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות

- נספח תחבורה : המרחב מצוי באזור העדפת הולכי רגל המצוי בתחום של 300 מ"ר מציר הקו רח"ק האדום. ציר שלבים/אליפלט מוגדר כדרך עורקית עירונית בו עתיד להבנות קו מטרו M2, ושביל אופניים.
- יקבע מגרש לשטח ציבורי פתוח בסמיכות לבי"ס דרויאנוב.
- במגרשים הגובלים ברחוב שלבים יקבעו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 בהיקף של עד 25% משטחי הבניה.

ר-72 – ציר שלבים/ רחוב אליפלט :

- הרח"ק לאורך חזית רחוב אליפלט, פרט למוקדי התעסוקה, יהיה עד 6.
- גובה המבנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקס ובו בניה נקודתית חריגה מסביבתה

מדיניות "שלבים" תא/9078 (אושרה ב-2019)

מדיניות עירונית המגדירה הנחיות לקדום תכניות חדשות לאורך ציר שלבים. הגדרת הקצאת קרקע לשטחי ציבור בהיקף 35% משטח התכנית. קביעת אופן חלוקת שטחי הבניה בהתאם לתמהיל השימושים המומלץ 80% למגורים ו-20% לתעסוקה. מתן הנחיות בינוי ופיתוח: גובה הבנייה המרקמית 9 קומות, בדופן אליפלט 15 קומות. שטח דירה ממוצעת 115 מ"ר ברוטו (רח"ק).



● מגדלונים
● מגדל 25 קומות
■ אזור בניה מרקמית א

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה: 2459 א' – שינוי לתכנית 397 בתחום מבני הרבי מבכרך-המחוגה-קומפרט (אושרה ב-1992)
יעוד קיים: אזור תעשייה ומלאכה א'
שטח התכנון: כ-10.36 דונם
זכויות בניה:

1. אחוזי בניה הכוללים – 200%. 50% תכסית מקסימאלית לקומה
2. מספר קומות מקסימלי – 5 קומות (כולל קומת קרקע)
3. גובה בניינים – לא יעלה על 18 מ', לא כולל מעקה ומתקנים הנדסיים על הגג.
4. 2 קומות מרתפים בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית "ע".
5. קוי בניה – לחזית : 0 מ', לאחור : 6.0 מ', לצדדים : 3.5 מ' או 0 מ' עפ"י המסומן בתשריט

מצב תכנוני מוצע :**תיאור מטרות התכנון :**

1. התחדשות עירונית ושינוי ייעוד מ"תעשייה ומלאכה" ל"מגורים, תעסוקה ומסחר" ושטחי ציבור בהתאם למדיניות שלבים המאושרת.
2. הקצאת שטח ציבורי רציף בשטח של כ-2.5 ד' אשר ייצר רצף עם שטחי הציבור הסמוכים : ביי"ס דרויאנוב, שצ"פ קומפרט, והגינה קהילתית הסמוכה. שטחי הציבור כוללים שב"צ (מגרש המרכז הקהילתי לבריאות הנפש) בשטח 1.2 ד' ושצ"פ בשטח של כ-1.3 ד'.
3. שמירה על רצף תפקודי של המרכז הקהילתי לבריאות הנפש במשכנו הנוכחי, על ידי העברת המבנה לבעלות עירונית כתועלת ציבורית.
4. שמירה על אופיו התפקודי של המרחב כמרחב יצרני, על ידי הגדרת חללים בקומת הקרקע לשימושים יצרניים שימשו אמנים, אומנים, בעלי מלאכה, ושימושים יצרניים דומים.
5. יצירת בינוי מעורב שימושים, המחולק לשלושה מבנים סביב שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור/שצ"פ המאפשר את רצף שטחים הפתוחים עם השצ"פ ועם שטחים פתוחים סמוכים בסביבת מרחב התכנון.

**פירוט יעודים/שימושים :**

שטחי ציבור : כ-1.2 ד' למבני ציבור וכ-1.3 לשטחי ציבור פתוחים, יחד השטחים מהווים 35% משטח המבני. במגרש למבני ציבור ניתן יהיה להגיע להיקפי בנייה של עד 400%. שני מגרשים בייעוד "מגורים, תעסוקה ומסחר" ושפ"פ בשטח כולל של כ-4.6 ד'. שטחי הבנייה במגרשים אלה זה מחולקים באופן הבא : 80% למגורים ו-20% מסחר ותעסוקה. שפ"פ 31 הינו חלק ממגרש מס' 1 (הכולל בניינים A ו-B).

יח"ד : 187

צפיפות : 38 יח"ד לדונם (נטו, ביחס למגרשים בייעוד מגורים, תעסוקה ומסחר)
שטח ממוצע ליח"ד : 115 מ"ר ברוטו (כ-93 מ"ר פלדלת)

נתונים נפחיים:

3 מבנים סביב שצ"פ ושפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור: 2 מבנים בבינוי מרקמי לאורך רחובות המחוגה והרבי מבכרך ומבנה אחד בבינוי מגדלי במערב המרחב.
 מספר קומות: 10 (קרקע+8+קומת גג חלקית), 8 (קרקע+6+קומת גג חלקית) בבנייה מרקמית ו-16 קומות במגדלון במערב המרחב.
 תכסית: מגרש 1- 80%. מגרש 2- 70%. התכסית העל-קרקעית בכל המגרשים הסחירים היא כ-60%. בכל אחד מהמגרשים הסחירים ישמר 15% שטחי חלחול פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.

**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

- במרחב התכנון ממוקם מרכז קהילתי לבריאות הנפש יפו. המרכז שוכן במקום בשכירות משנת 1998, ומספק את שירותיו מטעם משרד הבריאות. ישנה חשיבות כי המרכז לבריאות הנפש יישאר במבנה הנוכחי כדי שימשיך להוות כתובת נגישה עבור תושבי שכונת יפו ודרום תל אביב. לכן, מבנה המרכז יועבר לרשות העירייה כתועלת ציבורית, כדי שזו תבטיח את המשך פעילותו.
- בעלי חלקות 20-22 לא הביעו הסכמתם לקידום התכנית, לכן התכנית מחולקת לשני מגרשים נפרדים לאיחוד וחלוקה ולמימוש, כך שהבעלים לא תלויים אלה באלה. עקרונות התכנון לעניין ההקצאות והתועלות הציבוריות חלות על שני המגרשים. במגרש 1, בדופן אליפלט ניתן להגיע עד רח"ק 6, ובמגרש 2, בדופן רחוב הרבי מבכרך ניתן להגיע לרח"ק 5.
- שימושים יצרניים: כדי לשמור על אופיו היצרני של מרחב מערב פלורנטיין, כפי שהיה מאז היווסדו, ובמטרה לאפשר מקום לשימושים אלה בתחום העיר תל אביב-יפו בבינוי משולבים חללים שנועדו לשמש פעילויות בעלות אופי יצרני, דוגמת סדנאות אמנים, אומנים, בעלי מלאכה, ושימושים יצרניים דומים.

- **שטחים פתוחים**: שכונת פלורנטין סובלת ממחסור בשטחים פתוחים. התכנית מציעה מגוון שטחים פתוחים נגישים שיתנו מענה למחסור בשטחים פתוחים, יחברו בין שטחים ציבוריים סמוכים, יטייבו את הקישוריות וההליכתיות, וייצרו תוספת שטחי חלחול. זאת ע"י הבטחת שטחים ירוקים, מגוונים ומוצלים לטובת מעבר ושהיית הציבור.

- **שטחים פרטים פתוחים**: במרכז המבנן ולצד השצ"פ יתוכנן שפ"פ אשר יהיה חלק ממערך השטחים הפתוחים בתכנית ויהווה המשך רציף לשטחי הציבור הפתוחים. השטח הפרטי הפתוח מיועד לגינון ופיתוח נופי לטובת ולשימוש הציבור. בכל שטח השפ"פ תיקבע זיקת הנאה לטובת הציבור. בדפנות השטחים הפתוחים מתוכננים שטחי מסחר, ושימושים יצרניים אשר ייצרו דופן פעילה למרחב.
- **שטחים ציבוריים פתוחים**: יקבע שצ"פ (תא שטח 22) בסמיכות לבי"ס דרויאנוב, וישתלב ברצף של שטחים ציבוריים עם הבית ספר, הגינה הקהילתית והמרכז הקהילתי לבריאות הנפש. מדיניות שלבים מנחה על קביעת שצ"פ מדרום לשצ"פ זה, מזרחית לבי"ס דרויאנוב – לחיזוק רצף השטחים הירוקים.
- בתת הקרקע של השצ"פ הצפוני (תא שטח 21) תתאפשר זיקת הנאה למעבר כלי רכב לשטחי החנייה של השימושים בעלי אופי ציבורי ולמגורים. לא תותר חנייה בתחום זיקת הנאה.
- התכנית מביאה לשיפור הרצף העירוני להולכי רגל בציבוריות שהיא מייצרת עם השטחים הפתוחים בסביבתה: גינה קהילתית, שצ"פ פבריגט, שצ"פ החרש אמן ועוד.
- **ניהול מי נגר**: 15% מכל מגרש תכנון סחיר יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. בתכנית העיצוב ניתן יהיה לנייד את שטחי החלחול ממגרש תכנוני 2 למגרש תכנוני 1 באישור מהנדס העיר או מי מטעמו. לפחות 12% משטחי החלחול של מגרש 1 ירוכזו בצמידות לשצ"פ 22 להשלמת חטיבת חלחול גדולה אחת.

- **תמהיל מגורים**: בהתאם למדיניות שלבים, ולאור הצורך לייצר מצאי יח"ד גדולות בסביבה של יח"ד קטנות, נקבע כי שטחה של דירה ממוצעת יעמוד על כ-93 מ"ר. לצד זאת, הוגדר תמהיל מגורים שיבטיח היצע מגוון של יח"ד המתאים לסוגי משקי בית מגוונים:

א. לפחות 20% דירות קטנות- בשטח של 40-65 מ"ר

ב. לפחות 20% דירות בינוניות- בשטח של 66-90 מ"ר

ג. לפחות 30% דירות בינוניות גדולות- בשטח של 91-120 מ"ר

ד. השטחים המצוינים לעיל כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות פנים דירתים.

תמהיל סופי יקבע במסגרת תכנית העיצוב בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. בחישוב התועלות הציבוריות, נמצא כי לא ניתן לבקש יח"ד דב"י נוספות על התועלת הציבורית המתקבלת מהעברת המרכז הקהילתי לבריאות הנפש.

- **חזיתות מסחריות** – בחזית הבניינים הפונה כלפי הרחובות המקיפים, מתוכננת חזית מסחרית באורך שלא יפחת מ-70% מאורך החזית. בחזיתות הפונות כלפי פנים המבנן מתוכננות חזיתות של חללי השימושים היצרניים.

- **שלביות**:

| מספר שלב | תיאור שלב | פירוט השלב |
|----------|--|---|
| 1 | פיתוח מגרש 1 | 1.היתר בניה למגרש 1 יכלול את שפ"פ 31 ויהיה כפוף להיתר הריסה ופיתוח בשצ"פ 22. 2. אכלוס מגרש 1 |
| 2 | פיתוח מגרש 2 | היתר בניה למגרש 2 יהיה כפוף להיתר הריסה ופיתוח בשצ"פ 21. אכלוס מגרש 2 מותנה בפיתוח שצ"פ 21 |
| 3 | הבטחת רצף תפקודי של המרכז הקהילתי לבריאות הנפש | עם אישור התכנית מגרש 11 - המרכז הקהילתי לבריאות הנפש יירשם על שם עיריית תל אביב - יפו |



חו"ד תחבורתית:

1. המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

- א. במקביל לרחוב אילת ובמרחק של פחות מ-300 מ' קיימת תחנת אליפלט של הקו האדום.
- ב. ברחוב אילת צפונית למתחם ובמרחק 50 מ' בלבד קיים ציר העדפה לתח"צ.
- ג. בצמוד למתחם (מרחק אפס) מתוכנן תוואי המטרו M2, המרחק מתחנת המטרו הוא כ-350 מ'.
- ד. דרומית למתחם ובמרחק פחות מ-300 מ' קיים ציר העדפה לתח"צ לאורך ציר סלמה

2. תקני חניה לרכב פרטי

- תקן החניה שנקבע לתוכנית שבנדון מותאם להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב כלהלן:
- תקני החנייה לרכב פרטי הינם מקסימליים.
- מגורים כ- 187 יח"ד לפי תקן 1:0.8.
- משרדים כ- 3367 מ"ר עיקרי לפי תקן 1:350.
- מסחר - תקן 0.

סך מקומות החניה נדרשות בפרויקט כולל נכים לא יעלה על 163 חניות ובנוסף חניה תפעולית(טנדרים) במרתף.

3. הולכי רגל

- 3.1 רוחב המדרכות ברחובות הסובבים של המתחם רחב כלהלן
 - ברחוב הרב' מברכך 5.5 מ'.
 - ברחוב קומפרט 5 מ'.
 - ברחוב המחוגה בחזית של המתחם 5 מ'.
- 3.2 בנוסף לני"ל מתוכננות זיקת הנאה להולכי רגל בתוך המתחם במקרקע המחברת בין צומת המחוגה /קומפקט בצד הדרום מזרח לרחוב הרב' מברכך בצד הצפון מערבי, שטח זיקת הנאה במגרשים 21, 22 (שצ"פים) ו 31,32 (שפ"פ) הינו כ- 2229 מ"ר (רוחב משתנה).

4. רכב דו גלגלי

4.1 בפרויקט תוכננו 205 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 66 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפים.
בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 87 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

5. תחבורה ציבורית

מערך התח"צ העתידי כפי שהוזכר כולל מגוון רחב מאוד של אמצעי תחבורה ציבורית ותחנות של מתע"נים בקרבת הפרויקט.
הקו האדום במרחק עד 300 מ' (אזור א) בצד הצפוני של הפרויקט, קו המטרו M2 בצד המערבי בצמוד למתחם וצירי העדפה לתח"צ לאורך המערך התחבורתי ההיקפי ברחוב שלבים סלמה, אילת ועוד.

6. נגישות וחניונים

- 6.1 מערך הנגישות לשלושת החניונים משותף.
למגרשים הסחירים מתוכננת כניסה באמצעות רמפה משותפת (הראשון שיחל בבניה יבנה את הרמפה).
במגרש 11 שבו קיים מרכז לבריאות הנפש והמיועד לצרכי ציבור קיימת חניה תת קרקעית נפרדת.
לשלושת המגרשים 1,2,11 מתוך חמשת המגרשים שבתוך הקו הכחול.
6.2 הכניסה לחניה מתוכננת מרחוב הרב' מברכך בצד הצפון מערבי של הפרויקט.
בנוסף מתוכננת אופציה נוספת לרמפה חלופית ממגרש 2 מרחוב הרב מברכך.
6.3 עבור כמות החניות המצעות נדרשת גישה אחת דרך רמפה אחת
6.4 מתוכננת זיקת הנאה במרתפים בין המגרשים עבור רכב פרטי, אופנועים ואופניים.

7. מערך תנועה הקפי

מערך התנועה מסיבב למתחם הינו חלק מאזור ממותן תנועה הכולל רחובות חד סטריים (המחוגה, הרבי מברכך, קומפרט) ומיסעות צרות, מדרכות רחבות ועירוב שימושים ושילובי אופניים.
המרחב המתוכנן מאזן בין כלל משתמשיו ונותן העדפה ברורה לתנועות רכות בתוך המרחב.

8. סיכום

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

התניחות לסביבה: התכנית תואמת את דרישת מסמך מדיניות שלבים לקו כחול מינימאלי הכולל את כל המבנן העירוני הקיים.

איכות הסביבה: האזור מסומן כאזור החשוד בזיהום קרקע. נערך דו"ח סביבתי הכולל סקר היסטורי, סקר אסבסט ונקבעה תכנית קידוחים אשר אושרה ע"י המשרד להגנ"ס. כתנאי להיתר בניה ידרשו קידוחי קרקע ויקבע אופן הטיפול בקרקע ככל שידרש. בנוסף נערך סקר הצללות ורוחות.

התאמה למדיניות תכנונית תקפה- מדיניות "שלבים":

- א. הקצאה לצרכי ציבור 35% מהשטח הסחיר.
- ב. שצ"פ ברצף לשצ"פ הצמוד לבית ספר דרויאנוב.
- ג. בינוי מרקמי מלווה רחוב ובינוי מגדלי בדופן ציר אליפלט-שלבים.
- ד. שטח דירה ממוצע 115 מ"ר ברוטו.
- ה. עירוב שימושים: 80% מגורים, 20% תעסוקה ומסחר.
- ו. חזית מסחרית בהיקף המבנן.



התייעצות עם הציבור :

במהלך תהליך התכנון התקיים מפגש בעלים בחלקות בתחום מרחב התכנון. במפגש, מרבית נציגי חלקות 23-29 ו-167 הביעו הסכמתם לקידום התכנית. חלקות 20-22 הביעו אי הסכמה לקידום התכנית. לאור חשיבות התכנית להתחדשות המרחב, מבוקש כי התכנית תקודם כתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ושהוועדה המקומית לתו"ב תכנס כמגישת התכנית יחד עם היוזם.

התקיים מפגש יידוע ציבור משותף לתכנית זו ולשתי תכניות סמוכות במסגרתן הוצגו התכניות והחזון לפיתוח מערב פלורנטין. הציבור הוזמן לכנס יידוע ציבור באמצעות פרסום באתר האינטרנט של העירייה, חלוקת מנשרים ליחי' הדיור והעסקים ברחובות הסמוכים לתחום התכנית. נתלו שלטי הזמנה לכנס. עד הפקדת התכנית יחולקו לבעלי העסקים הפועלים בתחום התכנית מידעון הסבר בנוגע להליך התכנוני המתגבש.

טבלת השוואה :

| מצב מוצע | מצב קיים | נתונים | |
|---|----------------------|--------|------------------|
| <p>שטחים למבני ציבור – בהתאם לבדיקה תכנונית ניתן להגיע עד 400% אחוזי בנייה בתחום המגרש.</p> <p>מגרשים למגורים, מסחר ותעסוקה : מגרש 1- 600% (דופן אליפלט). השפ"פ בתא שטח 31 הינו חלק ממגרש זה.</p> <p>מגרש 2- 500%</p> <p>בכל אחד המגרשים תהיה חלוקה בין השימושים באופן הבא : 80% מגורים ו-20% מסחר ותעסוקה.</p> | מלאכה ותעשייה - 200% | אחוזים | סה"כ זכויות בניה |

| | | | |
|--|------------|--------|-------------------|
| | | מ"ר | |
| מגורים – 21,406 מ"ר מסחר, ותעסוקה – 5,361 מ"ר סה"כ: 26,767 מ"ר | 20,720 מ"ר | | |
| תכסית: כ- 60% בכלל המגרשים הסחירים (כולל שפ"פ). בתא שטח 1 (ללא שפ"פ), התכסית לא תעלה על 80%. בתא שטח 2, התכסית לא תעלה על 70% | 50% | אחוזים | זכויות בניה לקומה |
| | 5,180 | מ"ר | |
| 10-16 | 5 | קומות | גובה |
| קומת מגורים טיפוסית-עד 3.3 מ'. קומת תעסוקה-עד 3.8 מ' גובה קומת מסחר מינ' 4 מ', מקסי' 6 מ'. | 18 מ' | מטר | |
| תקן החניה המוצע יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת ההיתר, ולא יעלה על 1:0.8 למגורים 1:350 לתעסוקה 0 למסחר | | | מקומות חניה |

זמן ביצוע: 15 שנים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | |
|---|---|---|--|
| זיהוי התכנית | | | |
| מספר התכנית 507-07747525 | שם התכנית המחנה תא/4844 | מגיש התכנית הוועדה המקומית/עיריית תל אביב | עורך התכנית אדרי' מגדי רוזנפלד רוזנפלד-ארגס אדריכלים |
| זיהוי הרישום והוועדה | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| <input type="checkbox"/> "רגילה" (ישעוד לא הוסמכה) | <input type="checkbox"/> עצמאית | <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת | <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | תכנית כוללת בשטח התכנית | |
| תל אביב יפו | <input checked="" type="checkbox"/> עירונית | <input type="checkbox"/> כפרית | <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין |
| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה | | | |
| <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לרשם נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| | | |
|---|---|--|
| תאור כוללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מחוז הסעיף בחוק |
| מרחב "המחנה" ממוקם בין הרחובות חרבי מבכר, המחנה, קומפרט, וציר אוליפלט/שליבים הנמצא בשכונת סלורנסין. כיום משמש האזור לפעילויות של העסקה ומלאכה. התכנית מביתה שינוי יעד מסמנרש ביעוד תעשייה ומלאכה ליעוד למבנים ומסדרות ציבור במגרש שימשיך לאכלס את המרכז הקהילתי לבריאות הנפש, ושצייף לאורך רחוב קומפרט. כנוסף מתוכננים 3 מבנים מסרבי שימשיעם עם קומת קרקע מסחרית וקומות לתעסוקה ומגורים, בגובה 7,5,9,5,16 קומות. המבנים מתוכננים בקו בנין 0 לרחוב ומסויימים שפיים וצייפים עם ויקט האחד לציבור. שטח התכנית 8,9 ד'. | 62 א. (ג) חוק הת"ב התשפ"ח | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 22.12.2016). |
| התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים תנואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן: | | |
| הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר |
| הוראות מיוחדות – טבלה שיעוף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמו התכנון. | מתחם 702 א' – אזור מעורב מערב פלורנסין | מתחם 702 א' – אזור מעורב מערב פלורנסין; ר"ח ק" 5 |
| התאמת החוראות בתוכנית המוצעת | | קיים מסמך מדיניות תא/5075 – "מדיניות שלבים התכנית מניעה שצייף בריבץ עם |

| | | | |
|--|---|-------------------------------------|--|
| <p>מגרש בית ספר דרויאנוב. בתחום מתחם תכנית 702, תכנית מפורטות נוספות שבין ניתן יהיה לקבוע שעי"פ מוצמד נוסף.</p> <p>במגרש הגובל ברחוב אליפלט מבוקש רחיק 4.</p> <p>מוצע בניין בן 16 קומות בחזית רחוב אליפלט, ע"י החסמת חקלה של 4 קומות</p> <p>קיים מסגד מדינית תא/9078 – "מדיניות שלבים"</p> | <p>בתכנית מפורטת יקבע מגרש לשטח ציבורי מתוח בצמוד למגרש למבני ציבור חקיים (כיום דרויאנוב).</p> <p>- תוספת 1 רחיק תותר לאורך רחי אליפלט עד לרחיק מירבי 4</p> <p>יחולו התוראות הנוגעות למתחם רי-72 ציר שלבים באזור תכנון 703.</p> <p>- במגזשים הגובלים ברחוב שלבים, יקבש שיטתי מסחרי 1, תעסוקה 1 משרדים בחיקף של 25%, משטחי הבניה אשר יורכזו בעיקר במקדי התעסוקה.</p> <p>- הרחיק לאורך חזית הרחוב פרט למקדי התעסוקה יהיה עד 6.</p> <p>- גובה המגנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט בתחום מרקם ובו בניה נקודתית תרינה מסיבבת.</p> <p>- יחולו תוראות עיצוב רחובות כמפורט בתוראות ותוכנית מרקם 5, סעיף 5.3.5.</p> <p>- מסגד המדיניות יתייחס לכל אורך ציר שלבים, או לחלקים משמעותיים ממנו, ולהיבטים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תתייחסות לשכונות משני צידי הניר לרבות חקשרים בנותן 2. הנחיות למסודות עיצוב עירוניים חדשים 3. תאים לשילוב מגזלים לתעסוקה שנוכחים באזור המסומן כמרקם ובו בניה בנחה מסיבבת 4. אופי החזית ותסתרות לאורך שלבים. 5. הנחיות לתחך הרחוב כך שלא יעלה על שלושה נוטרי נטיעה לכל כיוון ולאורכו יתוכננו מגזרים רציפים לחולכי רגל בין השכונות ממזרח וממערב 6. אופן שילוב שביל אופניים ושטחים מגוננים לאורך הניר | <p>72 – ר ציר שלבים/רחוב אליפלט</p> | <p>קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי:</p> <p>- תוראות לעיצוב רחובות</p> |
| <p>+</p> | <p>סעיף 5.3.5 - תוראות לעיצוב רחובות. סייק א-ג</p> | <p>תוראות לעיצוב רחובות</p> | <p>קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי:</p> <p>- תוראות לעיצוב רחובות</p> |

| | | | |
|--|--|---|--|
| <p>+</p> <p>ממוקם בתכנית מסוכה – תא/4964</p> <p>ממוקם מחוץ למרחב התכנון בנוסף הרחובות סלמה ואליפלט</p> <p>ממוקם מחוץ למרחב התכנון בדופן שדי קדושלים</p> <p>ממוקם מחוץ למרחב התכנון צפונה לדרך אימת</p> | <p>קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי הקרקע ככל מגרש.</p> <p>ממוקם מחוץ למרחב התכנון בנוסף הרחובות סלמה ואליפלט</p> | <p>אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>מוסד ציבורי עירוני חדש</p> <p>מוקד תעסוקה חדש</p> <p>כיכר עירונית</p> <p>ציר ירוק עירוני</p> | <p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(מרט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p> |
| <p>+</p> <p>ממוקם מחוץ למרחב התכנון בדופן שדי קדושלים</p> <p>ממוקם מחוץ למרחב התכנון צפונה לדרך אימת</p> | <p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(מרט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p> | <p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> | <p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p> |
| <p>+</p> <p>ממוקם מחוץ למרחב התכנון בדופן שדי קדושלים</p> <p>ממוקם מחוץ למרחב התכנון צפונה לדרך אימת</p> | <p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(מרט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p> | <p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> | <p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p> |
| <p>+</p> <p>ממוקם מחוץ למרחב התכנון בדופן שדי קדושלים</p> <p>ממוקם מחוץ למרחב התכנון צפונה לדרך אימת</p> | <p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(מרט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p> | <p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> | <p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p> |

| | | | |
|---|--|---|---|
| | <p>רז"ק 5 באזור 702א רז"ק 4 בדופן רחוב אלפלט</p> <p>סי 3.1.3 – קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבנייה המרבי</p> <p>סי 3.1.3 ב-2 – תרומה למרחב הציבורי והנועה הבררית משמעותית</p> | | |
| + | <p>סי 3.1.4 (א) – כיסודים לשימושים ציבוריים ניתן לקבוע עד רז"ק נוסף מעבר לרז"ק המרבי עבור שכונת ומכללת</p> <p>סי 3.1.4 (ב) מרפסות</p> | <p>סעיף כללי ללא זיכוי מאורפי</p> | <p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרז"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים למהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזור הישיבה.</p> |
| + | <p>סי 3.1.5 – שטחי בניה בתת הקרקע יחול לפי ע"1</p> <p>סי 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יחולו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובכך שלא יבואו על חשבון שטחי הבניה ושירות נחוצים לתפקוד הבנין</p> | <p>בכל שטח העיר</p> | <p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p> |
| | <p>סי 4.2.2 – מספר קומות וגובה הבנייה סי 4.2.6 – מספר קומות גבוהה ממספר הקומות בושטח הציבורי הציורני</p> | <p>מספר קומות מירבי: עד 15 קומות לפי ר-72 – עד 12 קומות בדופן אלפלט</p> | <p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' ועלויה מעל מספר הקומות הקבוע בנסח העיצוב, (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p> |
| + | <p>סי 4.2.1 – הוראות כלליות</p> <p>סי 4.2.3, בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש</p> <p>סי 4.2.4 – הנחיות מיוחדות לגבי עצים</p> | <p>כלל שטח התוכנית</p> | <p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נדיעות ועצים.</p> |
| | <p>בסעיפים 4.1.1 א'-ד'</p> | <p>לפי תשריט אחורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> | <p>4.1.1 סעיף – הקצאת הועדה תחליט להמקיד תוכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...לא המרות שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאה ו/או מיתות של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p> |
| + | <p>סעיף 3.5.1 א' – שימושים מבניש ומסודות ציבור</p> <p>סעיף 3.5.1 ב' – רז"ק חשלת על 2.7 לפי בדיקה הכנונית מוקדמת</p> <p>סעיף 3.5.1 ג'-ד' סעיף 2.5.3 (א) יחולו הוראות תכנית נושאית צ'</p> | <p>בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי ו מתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אחורי היעוד</p> | <p>3.5 סעיף – הוראות למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שהקבע בין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בין סמל של מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש חמיתעד למגנה ציבורי, בין אם ייעוד חדש ובין אם ייעוד על פי הבנייה קודמת</p> |

הוראות גובה ועיצוב

| שם התוכנית | קביעת הוראות למרחב הציבורי שעיסם 3.6.18 – 3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי לענין אזורי המגורים תחת התגדרת 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליטני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, בור ירוק מטרופוליטני, עירייה או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל קרונו מעל דרך פרברית סחורה, בית עלמין, אזור לספורט) | מרחב ציבורי שעיסם | סעיף 3.6.1 א-ד' | שעיסם חדש |
|------------|--|--|---|---|
| | <p>3.8 הוראות למרחב התחבורה – 3.8.1 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפרות מפלסיות (3.8.3) קווי מתחין (3.8.4) מרכזי יוצאורים משולבים (3.8.5) חנויות ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p> | <p>נספח התחבורה אזור העדפת תולכי רגל דרך ערקית עירונית מועפת</p> | <p>סעיף 3.8.1 א-ד' 3.8.1 ח' תכנית המסופה מעל 100 יחיד, ומגוון באזור העופת והולכי רגל למי חוייד ותחבורתית 3.8.2 א'- קווי בניין קר הבניין יחיד במרחק שלא יפחת מ- 5 מ' מגבול זכות הדרך 3.8.2 ד'- דרך עורקית עירונית 3.8.4 - קווי מתחין 3.8.7 - תקן חנייה</p> | <p>+ קיימת חוייד תחבורתית תכנית הסוכה לקו מתחין המטור בתכנית ארצית/מחוזית תת"ל 102- קו המטור, תנאי לחינת תנאים עם נת"ע.</p> |
| | <p>4.6 איכות סביבה - סעיף 4.6 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) ונאים להפקדה (4.4.5) חסמנות לספות מהוראות סעיף 4.6</p> | <p>בכל שטח התוכנית</p> | <p>הבאים: 4.4.1 (ב) 4.4.1 (ג) 4.4.1 (ד) 4.4.1 (ח) 4.4.1 (ט) בנת ירוקה - סעיף 4.4.3 הנחיות מרחביות סעיף 4.4.6</p> | <p>+ קיימת חוייד סביבתית</p> |
| | <p>6.6 תשתיות - סעיף 6.6 מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מנרש הסופיע לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחבנת תכניות (4.6.2) בריכות אנירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p> | <p>בכל שטח התוכנית</p> | <p>סעיף 4.6.2 - הנחיות כלליות סעיף 4.6.4 - ניקוז סעיף 4.6.4 - ביוב</p> | <p>+ בכל אחד מהמנרשים יהיו שטחי הלחול בהיקף 15% הפנויים מבנייה על ונות קרקעיות</p> |

| | | |
|----------------------|---|-------------------------------|
| שימוש בתוכנית המורטת | שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) | |
| | תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את החובות הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. | |
| סעיף | מהות הסעיף | המורטת |
| סעיף קטן (א1) | איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד | איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים |
| סעיף קטן (א4) | קביעה או שינוי בקו בניין חקוב בתכנית | קביעת קווי בניין |
| סעיף קטן (א5) | שינוי הראות בדבר בטי או עיצוב אדריכליים | שינוי בדבר הראות בטי |
| סעיף קטן (א9) | כך עניין שניתן לבקש כחוקה לפי סעיף 147 (חוקלות) | הטמעת חקלה במספר קומות |
| סעיף קטן (א10) | קביעת הראות לענין התייסת מבנים, לענין זכות מנבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת טרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף | הריסת מבנים וקביעת זיקות הנאה |

| | | | |
|---|-----------|-------|----------|
| תצהיר וחתימות | | | |
| בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מאזקי את המילתר) כמסומן בסעיף (ג) במאמץ זה. | | | |
| מחנדיס הוועדה: | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| אהוד כרמלי, אדרי | 2533235 | | 2.8.22 |
| חיוני המפקטי לוועדה: | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| הראלה אברהם און, ענדי | 2929767 | | 2.8.2022 |

תן דואר | 2017

השתתפות
בני אילנה סולמן – ראש עץ (מחשוב מסכרות ועדה מחוזית)
בולת תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפר)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות :

1. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה להשלמת המסמכים הנדרשים לנספח הסביבתי.
3. אישור יח' לתכנון בר קיימא לנספח הניקוז והטמעת מסקנותיו בתכנית.
4. הסכמים נכסיים לעניין השטחים הציבוריים ותחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט.
5. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי השירות המשפטי.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-22' מיום 10/08/2022 תיאור הדיון :

מישה דנילוב : תוכנית לאו"ח ולשינוי יעוד במערב פלורנטין באזור שמתאפיין בשימושים יצרניים ועכשוי הופך לאזור מעורב לתעסוקה מסחר ומגורים. התוכנית נותנת מענה למעבר שעובר המרחב, מצד אחד מייצרת אזור מעורב שימושים אינטנסיבי בדופן ציר שלבים אליפלט עם שטחי ציבור החוצים לשכונה, מצד שני שומרת על השימושים החשובים שקיימים היום. פעם אחת המרכז הקהילתי לבריאות הנפש שקיים שם משנת 97 ופעם שניה התכנית מייצרת שטחים לאותם שימושים יצרניים עדכניים ככל שיהיו במרחב הזה.

מנדי רוזנפלד : מציג את התוכנית

חן אריאלי : באחריות מי מנהל את השפ"פ

אורלי אראל : העיריה

מיטל להבי : אם אין תקנון שהדרפט יכול נתונים.

הראלה אברהם אוזן : אפשר לראות את התקנון בתכנון זמין וכל אחד מהציבור יכול לראות.

מישה דנילוב : במצב הנכנס כל התוכנית היא שטח סחיר למלאכה ותעשייה. אנחנו יוצאים עם 2.5 דונם

שטח ציבורי 1.3 חום 1.2 שצ"פ.

מיטל להבי : מה ההבדל בין הפקעה להקצאה? למה מקצים בנין של משרד הבריאות? ולמה להעביר בעלות? סימנתם שבילים באמצע מקטעי דרך ואין מעברי חציה באמצע מקטעי דרך. האם ישבתם עם אגף התנועה כדי להסדיר עבירות בין הדפנות של הפרויקט הזה לבין הרחובות הגובלים איתו או כמו במשה דיין שיש שם שבילי שפ"פ שמגיעים לאמצע מקטעי דרך כמו בדרך החי"ל לכיוון המתנ"ס שם. האם תקן חניה למסחר אפס, איפה נכנסות המשאיות איפה הפריקה והטעינה איפה הם חונות ביחס לרמפות ולאיה סוג משאיות הם מתוכננות.

חיים גורן : יש יזם/חברת בניה ויש ריבוי של בעלים פרטיים מה היחס איך הפרויקט התממש? יש שם פרויקט גדול שהתממש והאם יש קשר בין הדברים? למה הכוונה שנאמר שאנחנו נכנסים לנעלי משרד הבריאות בשל העובדה שיש שם ב"ח לבריאות הנפש? משרד הבריאות יפצה אותנו למעשה מה המודל מה השיקול? מה ההגדרה של השימושים היצרניים שיותר שם?

מלי פולישוק : כתוב שינוי יעוד מתעשייה ומלאכה למגורים ומסחר ויש הרגשה שדוחקים את המלאכה

והאם אי אפשר להשאיר את המלאכה? יש שיפור בת"א בדרפטים מבחינת הצגת הדברים.

רוני קינסבורג : המבנה היום שיש את בריאות הנפש הוא מבנה פרטי שמושכר למשרד הבריאות.

האינטרס הציבורי הראשון להמשיך את התפקוד של בריאות הנפש. ברירת המחדל היתה 15% לדיור

בהישג יד ואיתה התחלנו.

הראלה אברהם אוזן : במצב הנכנס אין לא שב"צים ולא שצ"פים אנחנו מקבלים מגרש חום.

חיים גורן : האם זו הדרך היחידה לוודא את רציפות התפקוד של המרכז הקהילתי היא להעביר אותו

לבעלות עירונית.

מישה דנילוב : המקום הזה מצטופף והופך להיות שכונת מגורים אינטנסיבית. בדרך כלל הפונקציה של בריאות הנפש היא לא הכי רצויה בקרב התושבים וככל שהיא תשאר בבעלות פרטית היא תדחק לטובת משהו אחר. פעלנו להעביר המבנה לבעלות עירונית כדי להיות בטוחים שהפונקציה תשאר ציבורית ונותנת מענה לתושבים והוא מאוד משמעותית במיוחד לתושבי הדרום.

חיים גורן : תיאורטי אם יש לי שב"צ במקום אחר אני לא צריך לגרוע כאן יחיד ברות השגה ואני יכול לתת לו מקום במקום אחר.

מישה דנילוב : לגבי מנגנון ההקצאה לעומת ההפקעה

הראלה אברהם אוזן : התוכנית לקחה מגרש עם מבנה ושיתנה יעודו למבנה חום. יש הקצאה לפי פרוגרמה של שטחי ציבור. בתוכנית שלנו השטח הזה הופך למבנה ציבור ונותן מענה לפרוגרמה של שטחי ציבור.

בנוסף בגלל שמקבלים מגרש לא פנוי ראינו בבינוי הקיים תועלת ציבורית. בפועל התוכנית הזו היא תוכנית של איחוד וחלוקה. תמיד אנחנו מכניסים בתוכנית הללו שליקס של הוראת הפקעה אם נצטרך את

המגרש הזה לפני שהתוכנית או"ח תירשם. זו תוכנית או"ח וחלוקה.

מיטל להבי : המגרש הוא חלק מאו"ח והבעלים של המגרש הוא אחד היזמים באו"ח.

אירית לב הר : לגבי הפריקה והטעינה. יש היקף מסחר של 800מ"ר שיפתרו בשתי עמדות פריקה וטעינה במרתפים. נושא החציות הרחובות מסביב הם רחובות ממותני תנועה. לעת תכנון הרחובות אפשר למצוא

פתרונות ולא דווקא מעברי חציה.

מיטל להבי : תדאגי לגובה במרתפים למשאית/טנדר. אל תשלחי את הולכי הרגל ל120 מ' למעבר חציה ואם יש שביל שיוצא משצ"פ תתחילו עכשיו לתכנן את מעבר החציה ברח' ממותן תנועה כפי שאת מגדירה

את הרחובות מסביב. במיוחד שהתקיים דיון שהופכים את פלורנטין לשכונת מוטת הולכי רגל.

אירית לבהר גבאי : מקובל

אירית סייג : לגבי המבנה לבריאות הנפש. אנחנו בתכנון של מקום מתחילים עם הבנה של המצאי, רואים מה רלוונטי לתכנון העתידי. במקרה הזה המבנה הוא הכרחי ומשמעותי לדרום העיר. המרכז הזה הוא

המרכז הראשי למרכזי בריאות הנפש כמו ברח' הארבעה. לכן התחלנו מהמרכז בריאות הנפש איך הופכים אותו לשירות ציבורי אד-הוק ולא בחסדיו של יזם פרטי. בקשנו מאגף הנכסים שיבדוק את מצבו כדי

שיכנס לתוכנית. אם היה לנו שומן אחר היינו נותנים זאת לדב"י ולדברים אחרים שצריכים. ככל שיוותר שומן נעשה דב"י.

מלי פולישוק : מה לגבי המלאכה? האם אפשר לעשות מלאכה

מישה דנילוב : האזור מתפקד כמלאכה והגדרנו כאזור לשימושים יצרניים ומתאים את עצמנו גם לאומנים אמנים וגם מלאכות, ומלאכות עדכניות כמו מדפסות תלת מימד או ויטראזיים. מה שישמור על רוח

המקום בצורה עדכנית בלי שיהווה מטרד לסביבה הקרובה. זה במסגרת מרכיב התעסוקה שיכולה שטח שמיועד לשימושים יצרניים.

מנדי רוזנפלד : חשוב לנו לראות את בפורנטין עם הוייב עם כל הציירים הצורפים וכד'.

דורון ספיר : מאושר להפקדה

בישיבתה מספר 0023-22'ב' מיום 10/08/2022 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתיאום מה"ע או מי מטעמו.
2. אישור הרשות לאיכות הסביבה להשלמת המסמכים הנדרשים לנספח הסביבתי.
3. אישור יח' לתכנון בר קיימא לנספח הניקוז והטמעת מסקנותיו בתכנית.
4. הסכמים נכסיים לעניין השטחים הציבוריים ותחזוקת השטחים הפתוחים בפרויקט.
5. אישור סופי של מסמכי איחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
6. אישור סופי של מסמכי התכנית על ידי השירות המשפטי.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, רועי אלקבץ, חן אריאלי, חיים גורן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 486'ד לחוק

פרטי תהליך האישור:

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10999 בעמוד 2357 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
|------------|-------------|
| 23/12/2022 | מעריב הבוקר |
| 23/12/2022 | מקומון ת"א |
| 23/12/2022 | מעריב |

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו 2 התנגדויות לתכנית:

1. עו"ד הגר חדד: אירונמטל בע"מ, מאירה רובין, זוהר רובין, ודוד קוריאט
 2. עו"ד שלו לביא משרד עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון בשם: רמרו יצחק, רמרו אריאל, רמרו רחל, בצלאל יגאל ובצלאל משה- בעלי חלקות 22-20 בגוש 7083.
- דם המכבים 38 מודיעין מכבים רעות
- דניאל פריש 3 תל אביב 6473104

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. עו"ד הגר חדד: אירונמטל בע"מ, מאירה רובין, זוהר רובין, ודוד קוריאט אירונמטל בע"מ, מאירה רובין, זוהר רובין, ודוד קוריאט

| מס' | סעיף | מהות | המלצת | מענה |
|-----|------|------|-------|------|
|-----|------|------|-------|------|

| להתנגדות | הצוות | ההתנגדות | בהתנגדות | |
|---|-------------------|---|----------|---|
| תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת רח"ק 5 באזור 702א'-מערב פלורנטין, ותוספת רח"ק 1 לאורך רחוב אליפלט עד להגעה לרח"ק 6 במגרשים. התכנית תוכננה בהתאם כך שהמגרש בחזית הרחוב מקבל רח"ק 6. בשאר התכנית הרח"ק אינו עולה על 5. | לדחות את ההתנגדות | שטחי הבנייה המבוקשים בתכנית המוצעת חורגים מהיקף זכויות הבנייה המותר ע"פ תכנית תא/5000, ומדיניות "שלבנים". מתחם המחוגה אינו יכול לקבל רח"ק 6, אלא רח"ק 5 בלבד, היות ואינו לאורך רחוב אליפלט. | 15 | 1 |
| אין בסעיפים אלה להוסיף זכויות בנייה לפרויקט, או להגדיל את נפחי הבנייה. סעיפים אלה מאפשרים דיוק היקף שטחי השירות, בשלב התכנון המפורט, ומתמצים תכנון מרחבים מוגנים קומתיים המשפרים את איכות התכנון. | לדחות את ההתנגדות | התכנית מאפשרת הגדלת זכויות בנייה נוספת בסעיפים הבאים: <ul style="list-style-type: none"> ס' ה' לטבלה 5 המאפשר המרה של 5% מסך השטחים המותרים לבנייה משטח שירות לשטח עיקרי ובתנאי עמידה בדרישות החוק. הערה 1 לטבלה 5, המאפשר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות על ידי תכנון ממ"קים. | 29-32 | 2 |
| תכנית המתאר מאפשרת מיקום שטחים עיקריים בתת הקרקע. סעיף זה נותן שיקול דעת לוועדה המקומית להמיר שטחי שירות לטובת שטחים עיקריים שלא למגורים. זאת בהתאם למדיניות עירונית הצופה כי באזורים הסמוכים לצירי מטען יקטן הביקוש לחניה בעתיד. | | <ul style="list-style-type: none"> סעיף ו' בטבלה 5 – מאפשר המרת שטחי שירות בתת קרקע בשטחים עיקריים. | 31 | |
| לא נהוג לפרט את אופן חישוב זכויות הבנייה במסמכי התכנית. הציבור חשוף לשטחי הבניה המופיעים בטבלה 5 וזכותו להתנגדות אינה נפגעת. אופן החישוב נעשה בהתאם להוראות תכנית המתאר ומדיניות שלבים. | לדחות את ההתנגדות | מבוקש שהתכנית תכלול את פירוט חישוב הזכויות שהתקבל בטבלה 5. מבוקש לפרוש בפני הציבור את מלוא הנתונים על מנת לאפשר לו לממש את זכותו להתנגד. | 34 | 3 |
| במטרה להקטין את תכסית הבינוי ולהגדיל את השטחים הפתוחים, התכנית קומה בנסיגה מעבר למוגדר במדיניות "שלבנים". זאת בוצע על ידי הטמעת הקלות על הקבוע בתכנית המתאר, בהתאם לסמכות הוועדה המקומית בחוק התו"ב. | לדחות את ההתנגדות | הבניינים חורגים ממספר הקומות האפשרי בתא/5000 ומדיניות "שלבנים". תוספת הקומות מעבר למותר במתאר אינה בסמכות הוועדה המקומית. | 50, 45 | 4 |
| תא/5000 מאפשרת גובה 6 מ' בקומת קרקע ועד 3.8 מ' לקומה טיפוסית. גובה קומה עליונה כולל גג למתקנים טכניים ומעקות גג כמתאפשר מהחלת הוראות החוק (סעיף 62א(א)(5)). | לדחות את ההתנגדות | בתכנית ישנה חריגה בגובה הקומות: גובה קומת מגורים של 3.3, וקומת גג עליון בגובה 6 מ'. | 58 | 5 |

| | | | | |
|----|-------|---|------------------------|--|
| 6 | 51 | התכנית בתא שטח 1 משותפת לבניינים A ו-B, מבוקש להגדיר את התכנית של כל בניין בנפרד. | לדחות את ההתנגדות | הגדרה זו מבטיחה את היקף השטחים הפתוחים רצויים במגרש 1, ומאפשרת גמישות תכנונית בשלב תכנית העיצוב. |
| 7 | 59 | הבינוי המוצע חוסם את הנוף לים בדירות המתנגדים, וחסימת אור ואוויר מדירותיהם. מבוקש להזיז את בניין A ביחס לבניין המתנגדים. | לדחות את ההתנגדות | בדופן המזרחית של התכנית מתוכנן שטח ציבורי פתוח ושטח למבנה ציבור עם מבנה קיים בן 5 קומות. אין חשש לחסימת אור ואוויר. מבנה A מרוחק כ-100 מ' מחלקת המתנגדים. התכנית מצויה בסביבה עירונית המתחדשת במבנים בעצימות גבוהה ובמרחק משמעותי מהים (כ-750 מ'). |
| 8 | 63 | הצפיפות המוצעת בפרויקט הינה צפיפות גבוהה (38 יחיד לדונם). לא ברור על בסיס מה נקבעה צפיפות זו. | לדחות את ההתנגדות | הצפיפות נקבעה במסגרת במדיניות שלבים, מתוך ראייה רחבה של צרכי העיר והאזור. |
| 9 | 67 | התכנית קובעת את תמהיל המגורים רק לעניין 70% מהדירות. התמהיל הסופי ייקבע בשלב תכנית העיצוב. אין מגבלה לגבי שאר דירות המגורים, ולא ברור על בסיס מה נקבע מספר החניות ומענה לשירותים הנדרשים. | לדחות את ההתנגדות | התכנית קובעת מס' יחידות דיור, וגודל דירה ממוצעת. על בסיס אלה נעשה חישוב לעניין שטחי שירות וניתן מענה לצרכי ציבור. הגדרת התמהיל נועדה להבטיח מגוון יחידות דיור בתכנית. |
| 10 | 74-77 | התכנית מקצה תקן חניה 0 לשטחי מסחר. הדבר יגרום לעומסי תנועה בסביבת התכנית. הקביעה מנוגדת לתקנון התכנון והבנייה. התכנית מקצה 2 מקומות חנייה תפעולית בלבד, אין מענה לצורך הנוצר בתכנית בפריקה וטעינה. | לדחות את ההתנגדות | תקנות התו"ב (התקנת מקומות חניה) בהם מוגדר תקן מרבי למסחר (50:1) וניתן בתקנות אלו במסגרת תכנית לקבוע תקן מופחת. התכנית מצויה בסביבה עירונית המשוררת היטב על ידי תחבורה ציבורית. במטרה להפחית עומסי התנועה בתשתית הרחובות הקיימת, ולעודד הליכתיות, נעשה טיוב הקישוריות אל התחב"צ, והוגדרו תקני חנייה מופחתים. ובזאת תקן 0- למסחר. ישנה הקצאה לחניות תפעוליות בתת הקרקע. |
| 11 | 86 | התכנית מאפשר תכנון רמפה אחת לשני מתחמי התכנון. א. הדבר מייצר עומסי תנועה. ב. מיקום הרמפה ישפיע על הסדרי התנועה. | לדחות את ההתנגדות | במסמכי התכנית מוצגות שתי חלופות למיקום הרמפה, שמאפשרות גמישות בהתאם לשלביות המימוש בפרויקט. ריבוי כניסות לתת קרקע פוגע במרחב הציבורי וברצף הליכתו. הגם שמספר החניות בתכנית לא מצריך תכנון שתי כניסות. |
| 12 | 87 | התכנית מאפשרת שימושי מסחר 2 בקומה הקרקע בסתירה לתכנית המתאר תא/5000. יש להגדיר את אופי השימושים ומיקומם בפרויקט, על מנת לא לפגוע באיכות | לקבל את ההתנגדות בחלקה | תא/5000 מאפשרת שימושי מסחר 2 בקומות מעל הקרקע ובתת הקרקע. מוצע לעדכן את התכנית כך שתאפשר שימושים אלה בתת הקרקע. השימושים המותרים מוגדרים בתקנון |

| המגורים. | התכנית. | | | |
|----------|---------|--|-------------------|---|
| 13 | 93 | פערים בין התכנית לבין המצגת בוועדה: <ul style="list-style-type: none"> הוצג שפי"פ בשטח 4.6 ד', בפועל שפי"פ אחד בשטח 954 מ"ר. לא הוצג גובה הקומות בפועל – הקומות הגבוהות מייצרות בינוי גבוה יותר ממס' קומותיו. הוצג שטח דירה ממוצע של 115 מ"ר- לא מופיע בהוראות התכנית. | לדחות את ההתנגדות | <ul style="list-style-type: none"> הוצג כי שטח המגרשים הסחירים היקף 4.6. הכוללים שפי"פ. גובה הקומות בהתאם לתא/5000 שטח הדירה ברוטו הינו 115 מ"ר כנדרש במדיניות שלבים. בתכנית שטח זה מפורט בחלוקה לשטחים עיקריים ושטחי שירות. |
| 14 | 96 | האזור חשוד בזיהום קרקע. לא נמצאה הוראה המתייחסת לסוגיה. | לדחות את ההתנגדות | הנושא מקבל ביטוי במסגרת תנאים בהליך רישוי (סעיף 6.6), בהתאם לחו"ד סביבתית |
| 15 | 101 | התכנית אינה עומדת בתכנית המתאר תא/5000 ומדיניות שלבים, כל האמור לעיל מבקשים לדחות את התכנית כפי שהיא | לדחות את ההתנגדות | אין בטיעונים המפורטים לעיל כדי להציג נושאים החורגים מתכנית המתאר תא/5000, מדיניות שלבים או מסמכותה של הוועדה המקומית לדון בתכנית. |

2. עו"ד שלו לביא משרד עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון בשם: רמזו יצחק, רמזו אריאל, רמזו רחל, בצלאל יגאל ובצלאל משה- בעלי חלקות 20-22 בגוש 7083.

| מס' | סעיף בהתנגדות | מהות ההתנגדות | המלצת הצוות | מענה להתנגדות |
|-----|---------------|--|-------------------|---|
| 1 | 8 | זכויות הבנייה המופיעות בטבלה 5 אינן תואמות את הזכויות המופיעות באיזון. מבוקש לעדכן את מסמכי התכנית לפי טבלאות האיזון. | לקבל את ההתנגדות | מוצע לתקן את טבלאות האיזון בהתאם לשטחים מפורטים בטבלה 5 בתקנון. |
| 2 | 11-12 | תא שטח 1 קיבל רח"ק 6, ותא שטח 2 קיבל רח"ק 5. מבוקש לאפשר רח"ק 6 בתא שטח 2, בדומה לתא שטח 1. | לדחות את ההתנגדות | תא/5000 מאפשרת הגעה לרח"ק 5 באזור 702א-מערב פלורנטין, ותוספת רח"ק 1 לאורך רחוב אליפלט עד להגעה לרח"ק 6 במגרשים. בתכנית המגרש בחזית הרחוב מקבל רח"ק 6. בשאר התכנית הרח"ק אינו עולה על 5. לא ניתן לאשר רח"ק 6 למגרשים שאינם לאורך רח' אליפלט. |
| 3 | 13-15 30 | הוועדה המקומית מעודדת איחוד שני המגרשים לטובת הגעה לרח"ק 6. בעלי חלקות 20-22 מקופחים כי לא הגיעו להסכמות מסחריות עם מגיש התכנית. אין סיבה שתא שטח נפרד לא יקבל את הרח"ק המרבי. | לדחות את ההתנגדות | בהתאם לבקשת המתנגדים, ובמטרה להקל על תהליך המימוש, נקבע כי המתנגדים יקבלו מגרש למימוש נפרד בהתאם למיקומם הנוכחי. במגרש זה ניתן הרח"ק המרבי שמאפשרת תכנית המתאר בהתאם |

| | | | | |
|---|-------------------|--|------|---|
| למפורט בסעיף הקודם. | | | | |
| רח"ק נקבע בהתאם למגרשי תכנון שהתכנית מציעה ולא לפי חלקות מקור כפי שנטען בהתנגדות. | לדחות את ההתנגדות | חלקות 22-20 קרובות יותר מחלקות אחרות אשר קיבלו רח"ק 6. | 18 | 4 |
| תמ"א 70 אינה מאושרת, ולכן לא ניתן לפעול על פיה. נציין כי גם בתמ"א 70 הרח"ק המינימאלי לאזור זה הוא רח"ק 5. | לדחות את ההתנגדות | יש לקחת בחשבון שיקולי תכנון, כפי שמופיעים בתמ"א 70, המאפשרת נפחי בנייה גדולים אף מעבר לרח"ק 6. | 22 | 5 |
| במסגרת הכנת התכנית נלקחים בחשבון שיקולים תכנוניים בלבד. | לדחות את ההתנגדות | רח"ק גבוה יותר יאפשר לוועדה המקומית ליהנות ממיסוי גבוהה יותר. | 24 | 6 |
| החוק, התקנות ותקן 15 מאפשרים חלוקה ליותר ממתחם איחוד וחלוקה אחד כפי שמוצע וזאת בהתאם למיקומם במרחב, היקף הזכויות וההקצאות/תועלות לצרכי ציבור והאפשרות לעצמאות במימוש. המתחמים הינם בעלי מאפיינים שונים מבחינת מיקום במרחב, תכנון, שטח, והיקף תועלת ציבורית במצב היוצא. כמו כן, איחוד למתחם אחד עלול להוביל להקצאה משותפת (מושע), באופן שיוביל לקשיים במימוש ולעיכוב מיותר של הבניה (הליכי פירוק שיתוף). | | באם לא מתקבלות הטענות הקודמות יש לחלופין להגדיר תא שטח 1 ו-2 כמתחם איחוד וחלוקה אחד, היות ותכנונית מדובר במרחב תכנוני אחד. | 25 | 7 |
| במגרש בינוי בן 7.5 ק'. בינוי בן 13 קומות לא תואם את מדיניות שלבים, ואינו נכון למגרש זה. | לדחות את ההתנגדות | יש להגדיל את מספר הקומות בתא שטח ל-13 קומות, בהתאם לממוצע הקומות במתחם. | 31.2 | 8 |
| במגרש 36 יח"ד. הצפיפות נקבעה במסגרת במדיניות שלבים, מתוך ראייה רחבה של צרכי העיר והאזור. הגדלת מספר יחידות הדיור, עלולה לייצר עומס נוסף על התשתית הציבורית המצויה בחסר. | לדחות את ההתנגדות | שטחן הממוצע של יחידות הדיור גדול מדי, ויש להקטינו. נוסף על תוספת השטחים מבוקש להפחית את שטחה הממוצע של יח"ד ל-86 מ"ר, ולאפשר הקמת 52 יח"ד. | 31.2 | 9 |

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו והדרום)

לאשר את התכנית למתן תוקף, בכפוף להשלמת ההמלצות המופיעות בטבלת ההתנגדויות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-23' מיום 10/05/2023 תיאור הדיון:

מישה דנילוב: תכנית שאושרה להפקדה באוגוסט 2022 והופקדה בדצמבר 2022. מציג בקצרה את עיקרי התוכנית ממצגת.

דיון בהתנגדויות

עו"ד הגר חזד: מייצגת את המתנגדים בעלי הזכויות במתחם החרש והאומן. המתנגדים בעלי הזכויות של הבניין הסמוך לגבול התכנית. שני המתחמים המחוגה והחרש והאומן שבמצב אידיאלי היום אמורים

להיות מתוכננים יחד על מנת שיישמרו על מרקם שכונתי שהיה חשוב לעירייה בעבר. תכנית של החרש והאומן היתה תוכנית פורצת דרך ולקח זמן לאשר אותה. היזמים של תוכנית החרש והאומן נאלצו להתאים בין החזון התכנוני למציאות בפועל. השטח של תוכנית המחוגה הוא מחצית משטח החרש והאומן בעוד שזכויות המחוגה כמעט זהות. אין בתכנית פירוט כיצד חושבו זכויות הבניה, לציבור אין אפשרות להתנגד אם אופן חישוב זכויות הבניה לא מפורסם. זה חשוב מכיוון שזכויות הבניה אמורות להגיע לכדי 26,000 מ"ר כשפועל הם מגיעות ל-32,000 מ"ר. לטענתנו הרח"ק שניתן למבנן 2 צריך להיות 5 ולא 6 מהסיבה שמבנה A לא נמצא לאורך רח' אליפלט. תוכנית תא/5000 קובעת שלאורך רח' אליפלט ניתן להעלות רחק אחד מ-5 ל-6 ובנינים שהם לא ברח' אליפלט יהיו ברח"ק 5. הבנין הזה הוא 30 מ' מרח' אליפלט. קביעת הרח"ק שהוא באחד גדול מידי משנה את סדר הגודל של זכויות הבניה.

מבחינתנו מהווה הפרעה זה גובה של בנין A שאמור להגיע ל-58 מטר. מדובר במבנה של 19 קומות, המבנה של המתנגדים הוא 10 קומות, והוא בסך של 37-36 מטר. כלומר אמור להבנות מגדל בגובה 20 מטר יותר. אם מדיניות שלבים שמתיר במתחם 2 עד 12 קומות, לא ברור איך התוכנית הזו הגיעה לתכנון של 12 קומות למבנה של 58 מטר? גם אם היו הקלות וניתן גובה מקסימלי אפשרי שקבוע בתא/5000 לא ברור איך הגיעו לזה? לא ראינו צורך ציבורי למגדל כל כך גבוה. יש כאן אינטרס יזמי שצריך לאזן זאת מול בניין המתנגדים. לבעלי הזכויות יש זכות להנות מהקניין שלהם.

זו סטייה חריגה מתוכנית שלבים, תוכנית שלבים לא מדברת על מגדלים כל כך גבוהים. בסופו של יום זו התנגשות של אינטרסים שחשוב לתת בהם את הדעת כעת אחרת ניפגש בתביעות 197 ובהליכים משפטיים. בנושא החניות התפעוליות, אם לא תהיינה חניות תפעוליות רכבים, משאיות וכד' יחסמו את הכביש ולא ברור כיצד תוכנית שמציעה כל כך הרבה שטחי מסחר מקצה רק 2 חניות תפעוליות. בהתנגדות השניה שהוגשה המתנגדים ביקשו להגדיל את מס' הקומות והתשובה שהם קיבלו "במגרש יש בינוי של 7.5 קומות בינוי של 13 קומות לא תואם את מדיניות שלבים ואינו נכון למגרש זה" ועל כך אנו טוענים אותו דין זה גם לגבי למגרש A שהוא לא לאורך רח' אליפלט.

עו"ד קוקיה, שלו לבניא: מייצגים את הבעלים של מגרש 2. בתשובה להתנגדות שלנו לעניין טבלת השטחים אנו רואים שלא קיבלתם למרות שצוין שקיבלתם את ההתנגדות שלנו. יש אי התאמה בין המסמך השמאי לטבלה 5, אנו עומדים על ההתנגדות שלנו. הנקודה העיקרית שאנו טוענים עליה היא הרח"ק. כשיש שני מגרשים אז מגרש אחד קבל רח"ק 5 והשני רח"ק 6 למעשה אין מחלוקת שהמתחם יכול לשאת רח"ק 6. כנראה שאין הסכמה בין היזם לבעלי הקרקע ולכן בעלי הקרקע נפגעים. תכנית המתאר מדברת על הוספת 1 רח"ק לאורך רח' אליפלט, אף מגרש כאן הוא לאורך אליפלט. מדובר במתחם שניתן לראות אותו לאורך רח' אליפלט ואין הגדרה אם נושק פיזי. אנו לא רואים מצב שהבניין שלנו שהמרחק שקרוב יותר לרח' אליפלט יקבל רח"ק 5 בעוד בניין שמרוחק יותר יקבל רח"ק 6 וזה עיקר ההתנגדות.

גינט תמיר – שמאית: לגבי יחס ברוטו נטו נלקח בצורה סבירה בטבלאות ההקצאה שהוכנו. אולם יש שוני בין מה שהוועדה סבורה לבין העניין השמאי. מיותר להגיד ליזם לבנות מבנה ולאחר מכן לומר לו אולי נאפשר לך הקלה ו/או שינויים בהמרה של שטח שירות או שטח עיקרי. היחס שנקבע בשומה בטבלאות ההקצאה זה היחס נטו ברוטו הראוי. נושא של הגדלת הקומות יש כאן טעות אנו לא ביקשנו להגדיל ל-13 קומות ביקשנו ל-9 קומות. בחלק הצפוני יש בנין שנבנה והוא בנין של 13 קומות והטענה שהבניין שלנו לא תואם את מדיניות הגובה של שלבים אינה נכונה. לסוגיה כי קיימת זיקת הנאה לשטחי ציבור שאמור לשמש לפריקה וטעינה לשטחי המסחר, לא ברור למה אם יש רח"ק 6 אז ששימו את השטח הזה בצמוד למגרשים א, וב זה יותר ראוי והשימושים יותר גבוהים שטחי המסחר יותר גבוהים, גם המגורים וגם זיקת הנאה צריכה להיות למי שצריך את זה הרבה יותר.

דורון ספיר: אבקש מענה להתנגדויות, ראשית יזם התוכנית

עו"ד אופיר כהן ב"כ היזם חב' פרשקובסקי: כפי שתואר בדברט התכנית תואמת את תכנית תא/5000 ואת מדיניות שלבים. בהתאם לכך תכנונו עם צוות התכנון. נאמר שרח' אליפלט מרוחק 30 מטר מהמגרשים, ניתן לראות במפה שהמגרש סמוך ואמור לקבל את הזכויות שמגיעות לו. לעניין גובה הקומות מדובר בתוכנית ישנה, שקדמה לתכנית תא/5000 לכן זכויות הבניה הן משמעותיות יותר, מה גם הקרבה לציר שלבים מעצים את הזכויות.

יש מרחק גדול מאוד בין מבנה המתנגדים למגדל שיוקם, גם בניה של 10 קומות יסתיר את הנוף באותה מידה לא עלתה טענה של הצללה ולא בכדי כך שאין פגיעה אמיתית ואין מקום לתביעה 197. מבחינת צפיפות היא תואמת את מסמך המדיניות 115 מטר ברוטו 38 יחידות דיור לדונם נטו. תכנית המתאר קובעת גבול תחתון, אנו בתקן מסחר של 0 שזה מה שמקובל היום. ניסינו לקדם תוכנית מול הרבה בעלים, אם היינו מגיעים להסכמות עם כולם ייתכן והתכנון היה שונה. מבחינה תכנונית יש לנו 2 מגרשים של איחוד וחלוקה, התכנון הוביל ולא השאלות השמאיות. לא נכון לאחד אותם למתחם אחד הדבר ייפגע למימוש ועצמאות של כל מגרש ויביא לפגיעה במתנגדים שהזכויות שלהם ידוללו מכיוון שכיום הם לא נותנים את המטלה הציבורית. המתנגדים קיבלו את המגרש שלהם היכן שהיה, קרוב ככל הניתן ותוך שמירה על בעלויות חלף כניסה למושה שהיתה עלולה לסכן את התוכנית.

מישה דנילוב: לעניין ההתנגדות לשטחי הבניה שמתחם המחוגה של עו"ד חדד אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות היות ורח"ק 6 מתקבל בדופן אליפלט ורח"ק 5 מתקבל במגרשים שאינם בדופן אליפלט. לעניין הטענה שהבנינים חורגים ממס' הקומות האפשרי בתכנית תא/5000 וממדיניות שלבים נציין שבתא/5000 גובה הבינוי בדופן אליפלט הנו 12 קומות בשאר המתחם מותר 15 קומות. מדיניות שלבים

ממקמת מגדלון של 15 קומות בדופן אליפט בהטמעת ההקלות המותרות בחוק וכך פעלנו עם תוספת קומה בנסיגה, זאת כדי לקבל תכנית נמוכה ולהגדיל שאת השטח הפתוח.

לעניין חריגה בגובה הקומות אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות, גובה הקומות בהתאם למותר בתא/5000 המאפשרת גובה קומת קרקע 6 מטר וגובה קומה טיפוסית 3.8 מטר.

לעניין הטענה שהבניין המוצע חוסם את הנוף והאוויר - נציין שבסמוך למגרש המתנגדים מתוכנן שצ"פ ושבי"צ עם מבנה בן 5 קומות והבניין של 15.5 קומות הוא במרחק של 100 מטר, אין חשש שאור ואויר ייחסמו. היות ואנו לא קרובים לים ייתכן ותחסם הראיה לים.

לעניין הצפיפות ממליצים לדחות את ההתנגדות זו צפיפות שנקבעה במדיניות שלבים ופעלנו בהתאם להגדרות שלבים. לעניין זיהום קרקע, אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות היות והנושא יקבל ביטוי בהליך רישוי בהתאם לחוות דעת סביבתית.

להתנגדות 2 לנושא של זכויות הבניה שבטבלה 5 שאינן תואמות את הזכויות המופיעות בטבלאות האיזון אנו ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה לגבי מתחם אחד בלבד, אנו מציעים תכנון ומסמכי תוכנית נכונים ומציעים לתקן את טבלאות האיזון בהתאם למסמכי התוכנית.

לעניין כי הוועדה מקומית מעודדת איחוד שני מגרשים לטובת הגעה לרח"ק 6, אנו מציעים לדחות את ההתנגדות היות ומדובר בסיבה תכנונית.

דני ארצי: לעניין הבקשה למתחם איחוד וחלוקה אחד החוק התקנון מאפשרים לשמאי לתכנן 2 מתחמי איחוד וחלוקה, כאשר מה שמוביל זה העצמאות של כל מתחם מבחינת מימוש ומבחינת תועלת ציבורית. בגלל השינויים בטבלאות יידרש פרסום סעיף 106 ב' ליהא נחשון: המתחמים שונים, רק מתחם 1 נתן תועלת ציבורית. מישה דנילו: שאר ההתייחסויות והמלצת צוות התכנון בהתאם למופיע בדבר. הראלה אברהם אוזן: למה כתוצאה מההתנגדות צריך 106 ב'?

דני ארצי: כתוצאה מהתיקון יש שינוי בחלקים בין הבעלים, חשבנו שכל שינוי צריך להגיע לידיעת הבעלים הראלה אברהם אוזן: אנו מדברים על מתחם 1?

ליהא נחשון: כתוצאה מהשינוי ביחס ברוטו נטו השטחים בתקנון שונו והטבלה לא עודכנה. השווי היחסי במצב היוצא השתנה במתחם 1 בגלל שיש בו מחוברים ולכן יש שינוי בחלקים. עו"ד אופיר כהן ב"כ היום חב' פשטובסקי: היחסיות וצורת החלוקה ועקרונות השומה נשארו אותו דבר. דני ארצי: בגלל תרומת המבנים שגורמת לשינוי החלקים בין הבעלים, השמאית טוענת שיש שינוי בשברי החלקים.

דורון ספיר: העניין ייבדק.

חיים גורן: אודה להתייחסות להתנגדות למה שטחי פריקה וטעינה בזיקת הנאה צמודים לשטח 2 ולא 1? מישה דנילו: כדי לא לפגוע במרחב הציבורי מתוכננת רמפה אחת לשני המתחמים. הרמפה לא עילית, והיא לא לפריקה וטעינה היא רק למעבר בין החניונים התת קרקעיים של שני מתחמי המימוש. עו"ד הגר חדד: הדיון המחיש את הבעייתיות בפרשנות שניתנת להגדרה המדויקת בתכנית תא/5000 לאורך רח' אליפלט. אם נותנים פרשנות מרחיבה לאורך רח' אליפלט השאלה לאן נגיע. אם היום מחליטים לתת רח"ק 6 היו עושים זאת בצורה ברורה שלא ניתנת לפרשנות. מסמך מדיניות שלבים הוא מאוחר יותר מתא/5000 והוא קובע במגדלונים מסי קומות מקסימלי של 12 קומות ולא 15. אנו מדברים על בניה מרקמית ב' ולכן צריך להיות 12 קומות ולא 15 קומות. נכון שהמבנה מרוחק 100 מטר ממבנה המתנגדים אבל הוא בדיוק מסתיר להם את הנוף לים. השאלה הרלוונטית האם יש פגיעה בנוף או אין פגיעה בנוף? עו"ד שלו לביא: לא שמענו תגובה למה להתנגד ל-9 קומות במתחם 2?

מישה דנילו: לעניין הקומות בנפחי הבניה שמתאפשרים שם אנו רוצים בניה מרקמית אופקית ולא מגדלית. שטח בניה שמחלק בן 7 קומות מתחלק אחרת מאשר בבניה בת 9 קומות. הגם שאנו לא רוצים לייצר הצללה מיותרת על המבנים הסמוכים.

ליהא נחשון: לאחר בדיקה במתחם 1 בעקבות התיקון של טבלה 5, השווי היה 7.869 ועכשיו 7.839 מדובר בשינוי מינורי ולכן להבנתנו לא צריך פרסום 106 ב'.

דורון ספיר: יש גם את חוות דעת מהנדס העיר בדבר. אין צורך בפרסום 106 ב' היות ולא מדובר בשינויים מהותיים. אנו מאמצים את חוות דעת מהנדס העיר ולאשר קבלת ההתנגדות בחלקה ולתת תוקף לתוכנית.

בישיבתה מספר 0008-23 ב' מיום 10/05/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט להלן:

1. ס' 12 בהתנגדות עו"ד הגר חדד (התנגדות מס' 1) – לעניין מיקום שימושי מסחר 2.
2. ס' 1 בהתנגדות עו"ד שלו לביא משרד עו"ד הרטבי-בורנשטיין-בסון (התנגדות מס' 2) – לעניין אי התאמה בין טבלאות האיזון לטבלה 5 בתקנון.

כך שמסמכי התכנית יכללו את התיקונים כמפורט להלן:

1. עדכון מסמכי התכנית כך שתאפשר שימושי מסחר 2 בתת הקרקע בלבד.

2. תיקון טבלאות האיזון בהתאם לשטחים מפורטים בטבלה 5 בתקנון.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, רועי אלקבץ, מאיה נורי

דיווח לוועדה על תיקון טכני בטבלאות איחוד וחלוקה בתוכנית בתוקף:

תיקון טעות סופר בטבלת ההקצאה והאיזון של תכנית תא/מק/4484 (507-0774752) – "המחוגה", המוצגת באתרי האינטרנט של עיריית תל אביב-יפו ומינהל התכנון. התכנית אושרה למתן תוקף ב- 29.11.2023.

עתה, בעת הכנת התכנית לצרכי רישום שתוגש לאחר אישורה בוועדה ובמפ"י לרישום בטאבו, הסתבר שנפלו טעויות סופר בטבלת ההקצאה והאיזון:

1. שטחה הרשום בנסח הרישום של חלקה 149 בגוש 7083 הינו שגוי, טעות שהתגלתה בדיעבד לאחרונה.
2. חלקה 149 בגוש 7083 נכללת באופן חלקי במתחם האיחוד החלוקה, ונפלה טעות סופר בשטח של החלק שנכלל בתכנית.
3. בעקבות הנ"ל, נפלה טעות בשטח מגרש יוצא 149 שייעודו דרך.

בעקבות טעויות אלו, נוצרו טעויות נגררות: שטח מתחם האיחוד והחלוקה שגוי, וכך גם שטחי המגרשים היוצאים. שמאי התכנית יתקן בעקבות מדידה אנליטית עדכנית את השטחים של תאי השטח בייעוד דרך בלבד, ולא יחולו שינויים בשטחי מגרשי המגורים, השפ"פ, השצ"פ ומבני הציבור. סה"כ ההפרש שנוצר הינו הקטנה של שטח התכנית ב- 90 מ"ר, אשר מקוזזים ממגרשי הדרך 51, 149 ו-168.

יובהר כי התיקונים הינם תיקונים בחישוב השטח בלבד ואין כל שינוי בשטח הדרך הקיימת בפועל

למען הסדר הטוב, אנו מעדכנים את הוועדה כי תיחתם טבלה חדשה מתוקנת ונכונה, בצורה שתשמור על שטחי המגרשים הסחירים ותשנה רק את שטחי הדרך באופן התואם למצב הקיים, ותתפרסם הודעה בעניין לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים- על כך שנעשה בטבלת ההקצאה של התכנית תיקון טעות סופר, דבר שיאפשר להציג את טבלת ההקצאה והאיזון הנכונה והמתוקנת במשרדי הוועדה המקומית ובאתרי האינטרנט ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

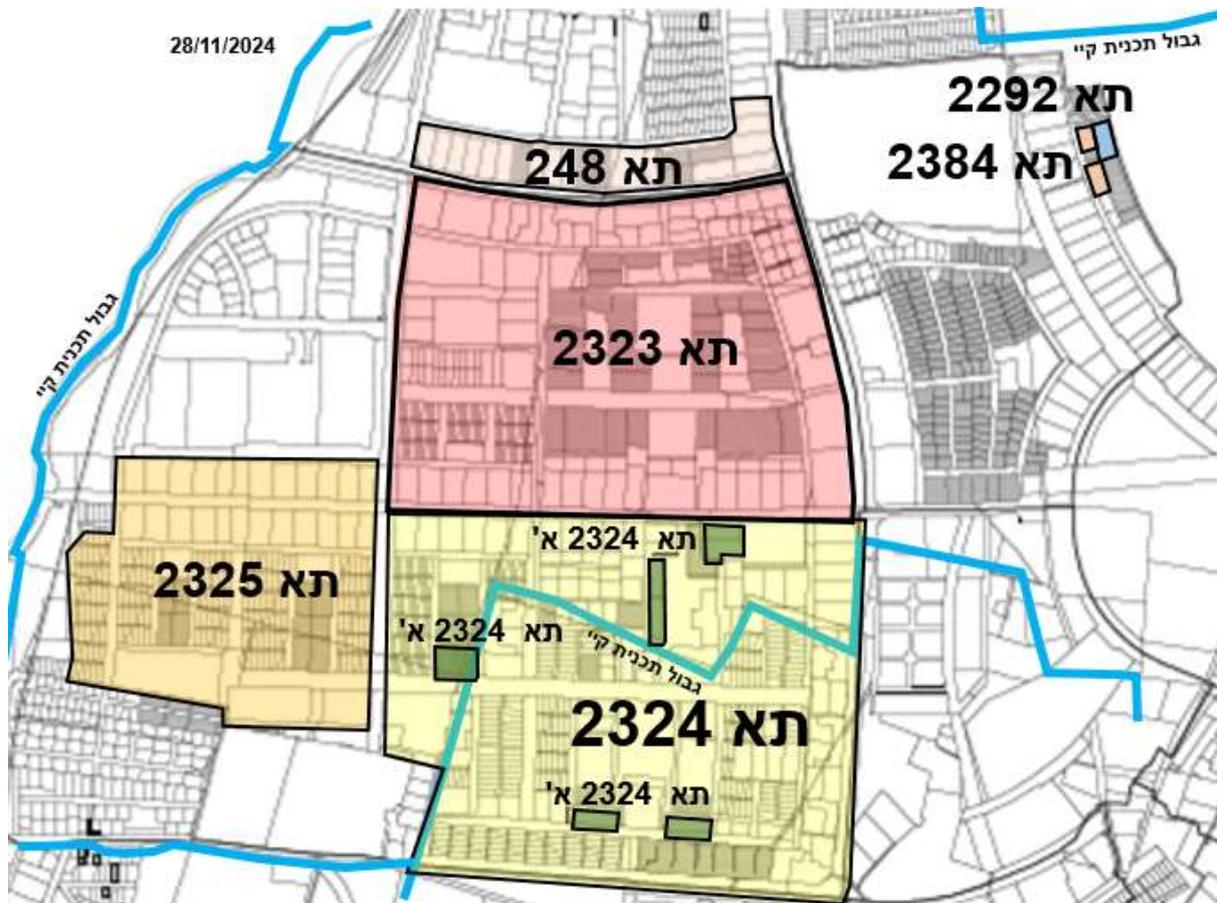
ח"ד צוות, מוגשת ע"י יחידת מקרקעין:

אנו סבורים כי נוכח הטעויות במדידת שטחי חלקה 149 ומגרש 149- יש לתקן את השטחים שאושרו בצורה שגויה בתכנית, ולפיכך יש להחליף את מסמך טבלת ההקצאות במסמך טבלת הקצאות נכון ומתוקן שיציג שטחים מתוקנים בהתאם למדידה אנליטית עדכנית, ולפרסם בהודעה לפי סעיף 117 לחוק ברשומות ובעיתונים על כך שנעשה תיקון סופר במסמך טבלת ההקצאות, ולהטמיע את טבלת ההקצאות הנכונה במסמכי התכנית המפורסמים במשרדי הוועדה המקומית, במנהל התכנון ובאתרי האינטרנט של מוסדות אלו ולצורך רישומה בלשכת רישום המקרקעין.

מובהר כי שטח התכנית משתנה ויש לעדכנו בטבלת ההקצאה והאיזון, בהוראות ובתשריט התכנית. מלבד זאת, המועד הקובע לאישור התכנית הינו 29.11.2023.

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| - עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי | 18/02/2026 |
| דיון בשטחי שירות (3) | 4 - - '26-0003 |

מיקום: בתחום שטחי התכניות המפורטת המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, תא 2324 א', תא 2325, תא 2384 ותא 2393.



כתובת: בתחום שטחי התכניות המפורטת המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, תא 2324 א', תא 2325, תא 2384 ותא 2393.

מגיש הבקשה: אגף רישוי ופיקוח על הבניה ואגף תכנון ובניין עיר.

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המפורטים בתכנית קיי "K" (להלן: "התכנית הראשית"), בתחום התכניות המפורטות תא 248, תא 2292, תא 2323, תא 2324, תא 2324 א', תא 2325, תא 2384 ותא 2393 בטיפוסי הבניה המפורטים בהמשך מטה.

פרטים: מטרת הדיון הינה אישור תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המותרים בתכנית הראשית, על מנת לאפשר שטחי שירות עבור שימושים משותפים הנדרשים לתפקוד הבניין במסגרת היתרים להריסה של בניינים קיימים והקמתם מחדש, בהתאם לדרישות הבטיחות והסטנדרטים העדכניים, התקינה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, תשנ"ב-1992) להלן "התקנות".

תוספת שטחי השירות מעבר לשטחים העיקריים מכוח תכנית קיי "K" ובתחום הקווים הכחולים של התכניות הבאות ולגבי טיפוסי הבניינים המפורטים בסוגריים לאחריון: תא 248 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2292 (אין פירוט לפי טיפוסים), תא 2323 (לגבי טיפוס ג' 64/ג', טיפוס ג' 69/ג'), תא 2324 (לגבי טיפוס ד' 85), תא 2324 א' (לגבי טיפוסים ג' 89-92), תא 2325 (לגבי טיפוס ג' 75/ג'), תא 2384 (לגבי טיפוס ג' 70/ג') ותא 2393 (לגבי טיפוס ד' 67/ג') בלבד.

| | |
|--|----------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| - עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי | 18/02/2026 |
| דיון בשטחי שירות (3) | 4 - - 0003-26 |

השטחים המפורטים בתכנית קיי "K" הם שטחים עיקריים מותרים לבנייה ואינם כוללים שטחי שירות. במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994 נוספו לתכנית שטחי שירות כמפורט בטבלה מטה, בעמודה הימנית.

יצוין כי הועדה אישרה בנוסף תוספת שטחי שירות לתוספת מחסן בתוך הדירה או מבנה עזר בחצר, בתחום תא/2323 ובתחום תא 2,324, 779 ב' – 3, מיום 14/03/2001.

על מנת לאפשר תפקוד בסטנדרטים עדכניים, מבוקש כעת לעדכן ולהוסיף לשטחי השירות כפי שנוספו במסגרת החלטת הועדה משנת 1994, שטחי שירות נוספים כמפורט בעמודה השמאלית בטבלה מטה, כולם במפלס הכניסה הקובעת ומעליו.

כעולה מטבלת שטחי הבניה של תכנית קיי "K", טבלה התכנית התירה הקמה של קומת עמודים ולא חייבה את הקמת קומת העמודים. לכן, מאחר והבניינים החדשים המוקמים היום לא כוללים קומת עמודים, נדרש לקבוע שטחי שירות גם עבור קומת הכניסה.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין:
ללא שינוי.

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

| | | | | | |
|---|------------------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------------|---------------------------------------|
| שינוי מוצע | | | במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994 | | |
| עד 45% משטח הקומה | | | עד 35% משטח הקומה | | |
| עד 45% משטח הקומה | | | אין התייחסות | | |
| סוג הבניין | | | סוג הבניין | | |
| ארבע דירות בקומה טיפוסית | עד שלוש דירות בקומה טיפוסית | בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית | ארבע דירות בקומה טיפוסית | עד שלוש דירות בקומה טיפוסית | בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית |
| עד 60 מ"ר | עד 60 מ"ר | עד 60 מ"ר | עד 20 מ"ר | עד 15 מ"ר | עד 20 מ"ר |
| עד 60 מ"ר | עד 60 מ"ר | בניינים שאינם גבוהים עם מעלית | עד 27 מ"ר | עד 20 מ"ר | בניינים שאינם גבוהים עם מעלית |
| עד 90 מ"ר | עד 90 מ"ר | בניינים גבוהים עם מעלית | עד 50 מ"ר | עד 45 מ"ר | בניינים גבוהים עם מעלית |
| כאשר יש 5 יח"ד לקומה ומעלה, תוקנה תוספת של 4 מ"ר עבור כל יח"ד נוספת. בנוסף, יוקנו 5 מ"ר נוספים עבור כל מעלית נוספת. | | | | | |
| ללא שינוי | | | לפי הדרוש | | |
| כמוגדר בתקנות | | | כמוגדר בתקנות | | |
| ללא שינוי | | | לפי תא 1680 על תיקוניה | | |
| בהתאם לתקנות | | | בהתאם לתקנות | | |

בהתאם לתקנות אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

חוו"ד מחלקת התכנון :

לתקן את פרוטוקול שטחי השירות של תכנית קיי "K" כמפורט בטבלה לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-24 ב' מיום 11/12/2024 תיאור הדיון :

ניר כהן : מציג את תוכנית K במזרח מרכז רובע 9. העדכון חל רק בשטחים בקווקו (מציג במצגת).

מיטל להבי : התחום הוא של תוכנית

90 מ' זה כולל מדרגות ולובי

ניר כהן : כן זה השטח עד לפתח הדירה בקול קומה.

אלחנן זבולון : לאשר את תיקון השטחים.

| | |
|---|------------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| - עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי דיון בשטחי שירות (3) | 18/02/2026 4 - - '26-0003 |

בישיבתה מספר 0024-24' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן את פרוטוקול שטחי השירות של תכנית קיי "K" שאושר ביום 26.6.1994 בהתאם לשינויים המוצעים המפורטים בטבלה .

במפלס הכניסה הקובעת ומעליו:

| | | | | |
|---|---------------------------------------|--|---------------------------------|------------------------------------|
| שינוי מוצע | | במסגרת החלטת הועדה מס' 1 פירוט 121 ב' מיום 26/06/1994 | | |
| עד 45% משטח הקומה | | עד 35% משטח הקומה | | |
| עד 45% משטח הקומה | | אין התייחסות | | |
| שטח גרעין ומבואות | סוג הבניין | עד שלוש דירות בקומה טיפוסית | ארבע דירות בקומה טיפוסית | עד שלוש דירות בקומה טיפוסית |
| (שטח המבואות הוא השטח של המעברים מחדרי המדרגות והמעלית לדלת הכניסה לדירות) | בניינים שאינם גבוהים ללא מעלית | עד 15 מ"ר | עד 20 מ"ר | עד 15 מ"ר |
| | בניינים שאינם גבוהים עם מעלית | עד 20 מ"ר | עד 27 מ"ר | עד 20 מ"ר |
| | בניינים גבוהים עם מעלית | עד 45 מ"ר | עד 50 מ"ר | עד 45 מ"ר |
| כאשר יש 5 יחיד לקומה ומעלה, תוקנה תוספת של 4 מ"ר עבור כל יחיד נוספת. בנוסף, יוקנו 5 מ"ר נוספים עבור כל מעלית נוספת. | | | | |
| מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לביטחון ובטיחות בליטות | לפי הדרוש | ללא שינוי | | |
| מתקנים על הגג | כמוגדר בתקנות | כמוגדר בתקנות | | |
| גוזטראות לא מקורות | לפי תא 1680 על תיקוניה | ללא שינוי | | |
| | בהתאם לתקנות | בהתאם לתקנות | | |

בהתאם לתקנות אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שנבנו לפני מרץ 1992.

משתתפים : אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, אורנה ברביבאי חיים גורן

עדכון החלטת הועדה המקומית מיום 11.12.2024 :

מבוקש לעדכן את החלטת הועדה הקודמת בנושא אשר התקבלה בישיבתה מספר 0024-24' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) ולהוסיף 2 תוכניות שלא נכללו בהחלטה הקודמת לתוספת שטחי שירות לתכנית K וכן לדייק את תחולת פרוטוקול שטחי השירות לתכנית K בתחום תכנית 248, באופן הבא : החלטת החלטת הועדה אשר התקבלה בישיבתה מספר 0024-24' מיום 11/12/2024 (החלטה מספר 2) על טיפוס הבנייה בתחום התכניות שלהלן :

• תא 2323 :

- הוספת טיפוס ג' 2/67, באזור מגורים א'.
- הוספת טיפוס ד' 1/74, באזור מגורים ג'.

• תא 367 :

הבהרת החלטת הועדה ביחס לתחולת תכנית 248, כך שהחלטה לאישור פרוטוקול שטחי שירות לתכנית K תחול בתחום בתכנית 248, למעט בשטח החופף עם תכנית 2393 (בתחום טיפוס בניה 67ד').

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-25' מיום 19/03/2025 תיאור הדיון :

| התוכן | מס' החלטה |
|---|------------------------------|
| - עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי דיון בשטחי שירות (3) | 18/02/2026 4 - - '26-0003 |

ניר כהן: מובאת הצעה לתיקון החלטת ועדה לתוספת שטחי שירות לתוכנית K. (מציג במצגת) עכשיו אנחנו מבקשים להוסיף תוכניות נוספות שבהם יתווספו שטחי שירות. אנחנו מבקשים להרחיב את ההחלטה הקודמת לגבי תוכניות נוספות. מציג את השינוי במצגת. ליאור שפירא: למה הכוונה עוד שטחי שירות?

הראלה אברהם אוזן: לפני מס' חודשים הבאנו לוועדה עדכון של שטחי השירות של תוכנית K כתוצאה מהעובדה שפרוטוקול שטחי שירות לא היה עדכני. עשינו זאת בשל בקשות להיתרי בניה בגין הריסה ובניה תמא 38 שהיו בהם שטחי שירות נוספים. כל הבקשות שהוגשו עד דצמבר 2024 נפגוש אותם בשנתיים הקרובות. חשבנו שהצלחנו לכסות את כל טיפוסי הבניה בתוכניות והסתבר שיש עוד טיפוסי בניה שלא נכללו בהחלטה הקודמת והבקשה הנוכחית היא לעדכן את טיפוסי הבניה שיש בגינם בקשות תלויות ועומדות. המשמעות של מתן שטחי שירות וזה אומר שאתה מוסיף עוד שטחי בניה לשירות, זה בסמכות הועדה המקומית מ-1992 במסגרת תקנות חישוב שטחים. לאורך השנים הוצאנו היתר בניה עם תוספת שטחי שירות. הועדה אישרה עדכון שטחי שירות לטיפוסי בניה מסוימים כי היא הבינה ששטחי השירות הם ארכאיים ולא מספיקים. מבוקש לעדכן את ההחלטה. ליאור שפירא: סברנו שתמ"א 38 לא מתאימה לעיר ת"א יפו. היום מבקשים לגדיל את הזכויות שלא מופיעות בתיקי המיידע? הראלה אברהם אוזן: לא מדויק כי תיקי המיידע הפנו לפרוטוקול שטחי שירות הקודם. אני מציעה להתכנס לדיון פנימי ללא הקלטה. **ההקלטה מופסקת לצורך מתן הסבר משפטי בעניין** ניר כהן: מציג במצגת את מה שמוצע לתקן. ליאור שפירא: לאחר הדיון מאשרים את התיקון.

בישיבתה מספר 0006-25' מיום 19/03/2025 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לעדכן את החלטת הועדה מיום 11/12/2024 ולהוסיף 2 תכניות שלא נכללו בהחלטה וכן לדייק את תחולת הפרוטוקול בתחום תכנית 248, באופן הבא:

1. החלטת החלטת הועדה על טיפוסי הבניה בתחום התכניות שלהלן:
 - **תא 2323:** הוספת טיפוס ג' 2/67, באזור מגורים א'4. הוספת טיפוס ד'1/74, באזור מגורים ג'.
 - **תא 367**
2. הבהרת החלטת הועדה ביחס לתחולת תכנית 248, כך שהחלטה לאישור פרוטוקול שטחי שירות לתכנית K תחול בתחום בתכנית 248, למעט בשטח החופף עם תכנית 2393 (בתחום טיפוס בניה 67'ד).

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, דודו לניאדו, מאיה נורי

עדכון החלטות הועדה המקומית מיום 11/12/2024 ומיום 19/03/2025:

ערב פקיעת תמ"א 38 הוגשו עשרות רבות של בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה מכוח התכניות התקפות והתמ"א. בעת בדיקת הבקשות בבחינה מרחבית הסתבר כי ישנם טיפוסי בניה נוספים בתחום תכנית K אשר לא חל לגבם פרוטוקול שטחי השירות המעודכן ואשר לאחר בחינת הגורמים המקצועיים נמצא שראוי להחילו עליהם. פרוטוקול שטחי השירות שאישרה הועדה המקומית ביום 26/6/1994 לא כלל שטחי שירות לקומת כניסה לבניין קיים שהיה בנוי ללא קומת עמודים. מאחר ובניה חדשה לפי תמ"א 38 ביחס לטיפוסי בניה שכללו קומת עמודים מכוח התוכניות התקפות, הינה בניה של קומת כניסה מלאה (השלמה של תמ"א 38) נוצר מצב שלקומה זו לא היו שטחי שירות מכוח פרוטוקול שטחי השירות שאושר בשנת 1994. בין היתר, מטעם זה תיקנה הועדה המקומית את שטחי השירות בהחלטותיה מיום 11/12/2024 ומיום 19/03/2025, ומבוקש כיום להרחיב החלטות אלו על התוכניות וטיפוסי הבניה שיפורטו להלן. לפיכך מומלץ לעדכן את החלטות הועדה המקומית מיום 11/12/2024 ומיום 19/03/2025 ולהוסיף תכניות בתחום תכנית K וטיפוסי בניה שלא נכללו בהחלטות הקודמות באופן הבא:

1. החלטת החלטות הועדה על טיפוסי הבניה בתחום התכניות שלהלן:
 - **תא 2248 / טיפוס E**

| מס' החלטה | התוכן |
|---------------|-------------------------------------|
| 18/02/2026 | - עדכון תוספת שטחי שירות לתכנית קיי |
| 4 - 0003-26ב' | דיון בשטחי שירות (3) |

2. תא 2323 / טיפוס ח / 67 / ב ו טיפוס 1 / 67 / ג
3. תא 2324 / טיפוס ד - 74 ו טיפוס ד - 81
4. תא 2490 / טיפוס ג / 47 ו טיפוס ג - 84 - 92

מובהר שאין באישור הפרוטוקול כדי לאשר תוספת שטחי בניה במסגרת בקשות להיתר הכוללות שינוי בקווי בניין ו/או שינוי במספר הקומות המותרות ואלו יבחנו במסגרת הבדיקה המרחבית של הבקשות להיתר.

יצוין, שבהתאם לתיקון שנערך בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב-1992 אשר ביטל ההבחנה בין שטח עיקרי ושטח שירות. הועדה המקומית מוסמכת לקבל החלטה בדבר הוספת שטחי שירות עד לסוף חודש פברואר 2026, כך שמדובר בתיקון האחרון שניתן לבצע לתוספת שטחי שירות לתכנית K.

חוו"ד מחלקת התכנון :

מחלקת תכנון מזרח ממליצה לאשר את המבוקש בכפוף למפורט להלן :

1. יובהר כי היקף תוספת שטחי השירות היא 45% משטח קומת הקרקע.
2. לא תאושר כל חריגה מסיכומי תיאומי תכנון מאושרים שכבר נערכו עם מחלקת תכנון מזרח במסגרת הליכי רישוי בנייה שכבר הושלמו או כבר החלו ועדיין מתקיימים בפועל.
3. תחול חובת עריכת הליך תיאום תכנון עם מחלקת תכנון מזרח במסגרת הליכי הרישוי של כל בקשה להיתר חדשה אשר במסגרתה יכללו שטחי שירות מכוח עדכון החלטות הועדה בנושא.

מחלקת תכנון מזרח ממליצה בחיוב על המבוקש ובלבד שלא תהיה כל חריגה מתיאום התכנון שנערך עם הצוות לגבי הבקשה להיתר במקום

| | |
|---------------|--|
| מס' החלטה | התוכן |
| 18/02/2026 | תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי |
| 5 - - 26-0003 | ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני |

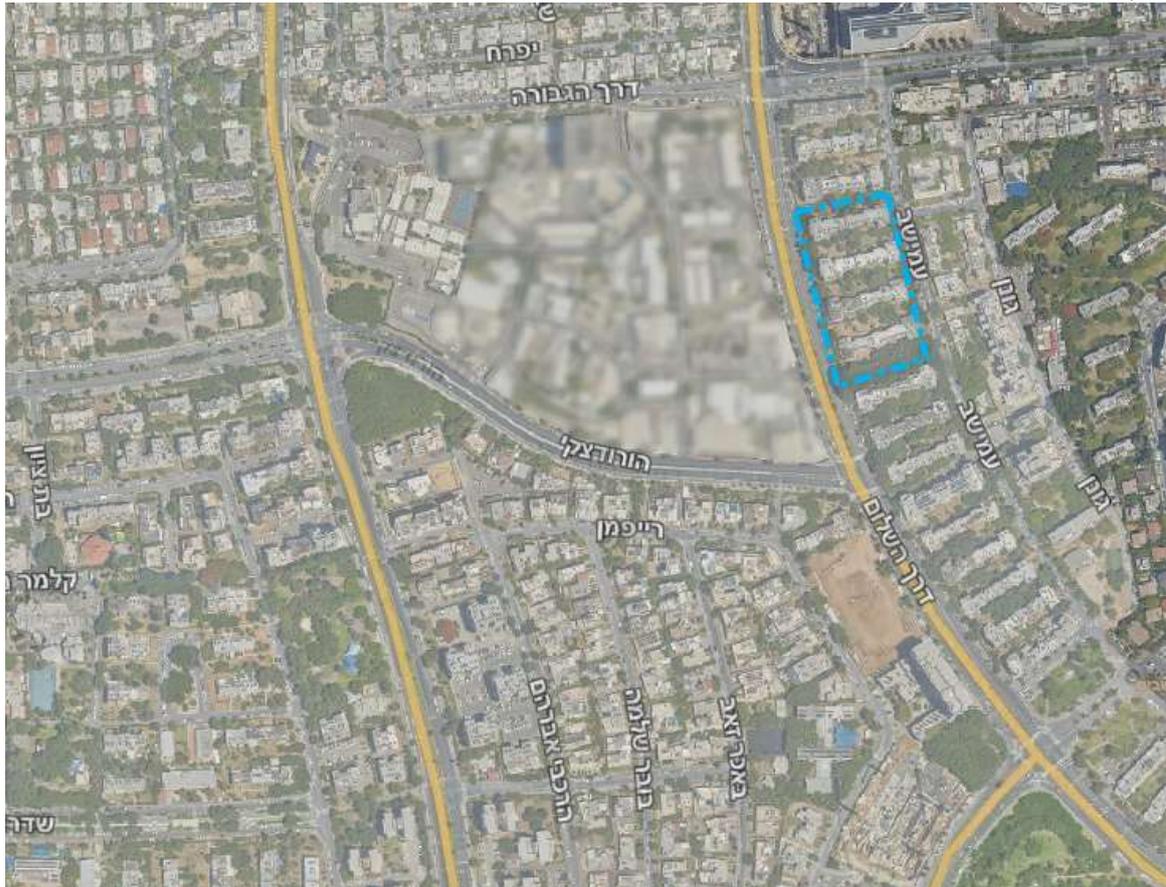
1. מידע כללי

1.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת:

דרך השלום 77-85 ת"א



1.2. גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6164 | מוסדר | חלק | 72, 28-32 | |

1.3. שטח התכנית:

10.158 דונם (שטח התכנית כולל מגרש חום הינו: 12.267 דונם)

1.4. מתכננים:

אדריכל תכנית: ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים מתכנן פיתוח ונוף: בהא מילחם
יועץ בנייה ירוקה: דנה ויצמן יזם: יובלים סיטי בע"מ, יובלים נווה זמר בע"מ
בעלות: בעלויות פרטיות בהתאם לנסחי הטאבו.

| | |
|---|-----------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 18/02/2026 5 - 0003-26ב' |

1.5. מצב השטח בפועל:

5 מבני שיכון טוריים בני 3 קומות מעל קומת עמודים בהם קיימות סה"כ 180 יח"ד.

1.6. מצב תכנוני קיים:

עיקרי הוראות התוכנית הראשית, תא/מק/5069:

מטרת התוכנית הנה התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים. כוונת התכנון לייצר סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ובין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התוכנית.

התוכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא/5000 שסימנה את האזור כאזור להתחדשות עירונית. זאת באמצעות פינוי והריסה של 5 מבני מגורים טוריים הכוללים סה"כ 180 יח"ד, ובנייה במקומם של עד 480 יח"ד ב-6 מבנים בני 8,9 ו-19 קומות, שני מבנים רבי קומות ו-4 מבנים גבוהים. התוכנית קובעת יחידות דיור בהישג יד במחיר מופחת, חזית מסחרית פעילה מלווה בקולונדה לאורך דרך השלום. בין הבניינים יפותחו מרחבים מגוונים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וגגות שניים מהמבנים המרקמיים יוקצו לרווחת הדיירים.

התוכנית קובעת הקצאת מגרש למבנים ומוסדות ציבור בחלקה הדרומי בשטח של 2.1 דונם, וכן מרחיבה את הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב באמצעות הרחבת זכות הדרך ובנוסף קביעת זיקות הנאה לאורכם.

תכנית תקפה:

תא/מק/5069 (להלן: "התוכנית הראשית")

בהתאם לתכנית הראשית תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה, יהיה אישור הועדה המקומית לתוכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל תחום התוכנית.

1.7. מצב תכנוני מוצע:

במגרש מתוכננים 6 מבני מגורים, סה"כ 480 יח"ד.

שני מגדלים בני 18 קומות וארבעה מבנים מרקמיים בני 8.5 קומות.

המבנים לדרך השלום ישמרו על חזית מסחרית וקולונדה בעומק 4 מ' בהתאם לחתך הדרך.

בהיקף הבינוי ובחצר הפנימית מתוכננות זיקות הנאה שונות לטובת מעבר ושהיית הולכי רגל באופן שיחבר את המערך הקיים של השטחים הפתוחים והרחובות בשכונה. למרות הפרשי הטופוגרפיה המשתנים

בין רחוב עמישב לדרך השלום, זיקות הנאה מפותחות באופן המשכי ונגיש ומייצרות מרחבים ציבוריים מגוונים לטובת כלל הציבור, הכוללים; ספסלים, ריהוט גן, עמודי תאורה, פרגולות, מתקני אופניים וצמחיה עשירה ומגוונת.

1.8. טבלת נתונים:

| נתונים | תכנית תא/מק/5069 |
|-------------------------|---|
| יח"ד | עד 480 |
| שטחים עיקריים | 31422 |
| מ"ר מסחר | • ניתן יהיה להמיר שטחי שרות עודפים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה בגין ממ"קים 550 על קרקעי + 780 בת"ק |
| מ"ר מבנים ומוסדות ציבור | 7389 |
| שטחי שרות | 15248 |
| מ"ר מסחר | 230 |
| מ"ר מבנים ומוסדות ציבור | 3166 |
| מרפסות | 4800 |
| גובה | 19 קומות + גג טכני |
| | 8 קומות + גג טכני |
| | 9 קומות (כולל קומת גג משותף פעיל ומגונן) |
| קומות בניין מרקמי C ו-D | |

| | |
|---|---------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 18/02/2026 5 - 26-0003 |

| | | |
|--------------------------|---|--|
| 73 מעל הכניסה הקובעת | מטר מגדל | |
| 38 מעל הכניסה הקובעת | מטר בניה מרקמית | |
| 65% | תכסית מבנה כולל בליטות וגזוזטראות לא כולל מצללות וסככות | |
| יקבע במסגרת תוכנית עיצוב | תכסית מרתפים | |

1.9. הדמיות המבנים



| | |
|---------------|--|
| מס' החלטה | התוכן |
| 18/02/2026 | תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי |
| 5 - - 26-0003 | ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני |

1.10. תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי

הפרויקט כולל שישה מבנים (שני מגדלים עד 19 קומות וארבעה מבנים בבנייה מרקמית עד 8-9 קומות הכוללים סה"כ 480 יח"ד. 2 המגדלים ממוקמים על רחוב דרך השלום ויוצרים רצף עם הבנייה הגבוהה המתוכננת לאורך הרחוב ויחד עם המבנה המרקמי הממוקם ביניהם מייצרים בקומת הקרקע דופן רחוב מסחרית רציפה ופעילה המלווה בקולנדה. 3 הבניינים המרקמיים הנוספים ממוקמים לאורך רחוב עמישב.

הבניינים האמצעיים מבין השלושה, לאורך כל אחד מהרחובות, בעלי גג משותף פעיל ומגונן בהם ישולבו שימושים לרווחת ופנאי לכלל הדיירים בפרויקט.

התכנית קובעת זיקות הנאה למעבר ושהייה לציבור בשטחים הפתוחים בהיקף ופנים הפרוייקט.

גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- מבנה A**, 2 מגדלים על רחוב דרך השלום, בני 17 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע מסחרית + קומת גג, בגובה כולל של עד 73 מ'.
- גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ' 4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ' ברוטו, גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו, גובה קומת מגורים בגג עד 7 מ' כולל מערכות ומעקה בגג עליון.
- מבנה B**, 2 מבנים מרקמיים על רחוב עמישב, בני 6 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע + קומת גג, בגובה כולל של עד 38 מ' ומסחר תת קרקעי.
- גובה קומת קרקע עד 5 מ', גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו, גובה קומת מגורים בגג עד 7 מ' כולל מערכות ומעקה בגג עליון.
- מבנה C**, מבנה מרקמי (אמצעי) על רחוב עמישב, בן 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע + קומת גג משותף פעיל ומגונן, בגובה כולל של עד 38 מ'.
- גובה קומת קרקע עד 5 מ', גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו.
- מבנה D**, מבנה מרקמי (אמצעי) על רחוב דרך השלום, בן 7 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע מסחרית + קומת גג משותף פעיל ומגונן, בגובה כולל של עד 38 מ'.
- גובה קומת קרקע מסחרית לא יפחת מ' 4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ' ברוטו, גובה קומה טיפוסית עד 3.5 מ' ברוטו.

| | |
|--|---------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| ____ - תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 18/02/2026 5 - 26-0003 |

כל זאת מעל 4 קומות מרתף בגובה של 3-6 מ' והכל בהתאם לתכנית ע1.

- ב. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0722066 - שם התוכנית: תא/מק/5069 - התחדשות דרך השלום 77-85.
קו בניין קדמי לרחוב עמישב - 3 מטרים.
קו בניין קדמי לרחוב דרך השלום - 4 מטרים, בקומת הקרקע תבוצע נסיגה של 4 מטרים עבור קולנדה למסחר.
קווי בניין צידיים לשפפ"ים (מצפון ודרום) - 0 מטרים.
- ג. **תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות**

| תמהיל גודל דירות - הגדרות מעודכנות | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|------|--------|------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|------------|--------------------|
| אחוז מהדירות | סה"כ | בנין D | | בנין C | בנין B | בנין B | בנין A | בנין A | מס' חדרים | גודל (מ"ר) | הגדרה |
| | | דב"ח | דב"ח | | | | | | | | |
| 22% | 105 | 21 | 14 | 42 | 14 | 14 | 0 | 0 | 2 | 35-50 | דירה קטנה מאוד |
| 4% | 18 | 0 | 0 | 14 | 2 | 2 | 0 | 0 | 2-2.5 | 51-65 | דירה קטנה |
| 49% | 238 | 29 | 1 | 0 | 16 | 16 | 88 | 88 | 3-4 | 66-85 | דירה בינונית |
| 15% | 72 | 23 | 0 | 14 | 10 | 10 | 8 | 8 | 3.5-4 | 86-105 | דירה בינונית גדולה |
| 10% | 47 | 0 | 8 | 15 | 3 | 3 | 9 | 9 | 4-5 | 106-120 | דירה גדולה |
| | | | | | | | | | 6 | 121+ | דירה גדולה מאוד |
| 100% | 480 | 72 | 23 | 85 | 45 | 45 | 105 | 105 | | | סה"כ |

ד. **לדיוור בר השגה-**

15% מכלל יח"ד הדיור מוגדרות כדיור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויו ולמדיניות העירונית התקפה בעת הגשת תוכנית עיצוב ופיתוח, בהפחתת מחיר של 40% ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
סה"כ דירות הדב"ח בפרויקט הינן 72 יח"ד המרוכזות כולן בבניין מרקמי על דרך השלום (בניין D) בבעלות אחודה לטובת ייעול שרות ותפקוד.

שטח יח"ד מקסימלי עד 100 מ"ר (שטח דירה עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ופתרון המיגון מחוץ לדירה) ותמהיל הדירות ושטחן הממוצע בדומה לכלל יח"ד בתוכנית (להוציא דירות מעל 100 מ"ר).
תכנון הדירות זהה ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, כיווני אוויר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד'.

ה. **שטחים ציבוריים-**

- לא יופנו פתחי אוורור, אגוזי גנרטורים וכל מטרד אחר לכיוון מבנה הציבור.
- מעבר תשתיות פרטיות או ביצוע עוגנים מהמגרש הסחיר בתת הקרקע של המגרש העירוני בכפוף לתאום הנדסי עם הרישוי
- תותר הקמת חניון משותף יחד עם מגרש 1 למגורים. תשמר זיקת מעבר לרכב מתחת לשפף לצורך גישה עתידית לחניון המגרש העירוני. לצורך שמירה על עצים קיימים לשימור החיבור יבוצע במפלס מרתף 3 במידה והעירייה תחליט להקים בשטח המגרש חום מרתפי חניה, העירייה תישא בעלות הקמת המנהרה תחת השפ"פ לטובת חיבור למרתפי החניה הפרטיים. מעבר זה ירשם כזיקת הנאה.

2.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. **חומרים**

| מס' החלטה | התוכן |
|---------------------------|---|
| 18/02/2026 5 - 26-0003 | תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני |

מבנים מרקמיים (D,C,B) – עיצוב החזיתות יתאם הנחיות מרחביות.
מבנים רבי קומות (A) - חומרי הגמר של חזיתות הבניין יטופלו בגמר חיפוי קשיח בתליה יבשה/טיח בגוון בהיר בשילוב אלמנטים ורטיקלים בגוון אפור בהיר.
פרופיל האלומיניום בחלונות/ויטרינות יהיו בגוון כהה – לא כולל משטחי חיפוי באלומיניום

. מעקות המרפסות תהיינה מעקות מסגרות בכל המבנים – יותר שימוש בגוון כהה .

כל חומרי הגמר בהירים ומאופיינים בבניה תל אביבית טיפוסית ועומדים בהנחיות המרחביות לנושא זה. רפלקטיביות מירבית של הזכוכית במעטפת תוגבל ל- 14%.

ב. מרפסות

- כל המרפסות בתכנית הינן חזרתיות בהתאם לקומות הטיפוסיות.
- כל המרפסות הפונות לחזיתות ראשיות (לכיוון דרך השלום ורח' עמישב) שקועות בחלקן ומשתלבות בעיצוב המבנה. המרפסות בולטות מהבינוי עד 2 מ' בהתאם לדרישות התב"ע ומייצרות חזית אחידה ורציפה.
- תאסר הקמת מרפסות מדלגות.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג או מעל גזוזטרא.
- מעקה מרפסת הגג יותקן בהמשך של מישור קיר החזית ניתן ויקרה מרפסת שקועה להשלמת הנפח.

ג. קומה טיפוסית

- לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

ד. מסתורי כביסה

- לכל הדירות בתחום התכנית יינתן פתרון לתליית כביסה כחוק ובהתאם להנחיות המרחביות.
- רוחב מסתור הכביסה יהיה 0.8 מ' לפחות ואורכו 1.6 מ' לפחות וייתן מענה להסתרת מערכות וליבוש כביסה טבעי.
- בכ-120 דירות קטנות, במבנים המרקמיים בשטח של 45-60 מ"ר, בהן לא ניתן למקם מסתורי כביסה בגלל רוחב החזית, ישולבו מתלי הכביסה במרפסות. פרט עקרוני יוצג במסגרת תכנית העיצוב ויהיה חלק מהיתרי הבניה.

ה. הצללות וסגירות חורף –

פרטים וחומרים לסגירות חורף התואמים להנחיות העירוניות לפרגודים, פרגולות, הצללות וכד'.

ו. שילוט-

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. חזית חמישית

- תכסית קומת הגג החלקית בבניינים A ו-B לא תעלה על 75% משטח הקומה שמתחתיה. הנסיגות מתקיימות כלפי כל החזיתות הפונות לרחובות הגובלים במגרש ממזרח וממערב וכן כלפי חלק מחזיתות הצד במופיע בחוברת תכנית העיצוב.

| | |
|---|-----------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 18/02/2026 5 - 0003-26ב' |

- תותר הקמת דירות גג בקומות הגג החלקית.
 - בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
 - המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
 - יוטמע קיר בין הגג הפעיל לגג הטכני כפי שנקבע בנספח האקוסטי לתכנית העיצוב
 - בכל בניין יתוכנן גג מועיל בשטל שלא יפחת מ-80% מסך שטח גגות אותו בניין (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכת פוטוולטאיות, בריכות וכולי)
 - גג משותף פעיל ומגונן :
1. בגגות משותפים פעילים ומגוננים ישולבו שימושים לרווחת ופנאי כלל הדיירים דוגמת גינות לרבות נטיעת עצים, מתקני פנאי ונופש וכיוצא בזה. הגג יהיה פתוח לכל דיירי המבנה.
 2. על גבי גגות אלו יותרו מתקני הצללה/פרגולות/חממות/סגירת חורף.
 3. לא יוצבו מתקנים טכניים על הגגות באזורים הפעילים בהתאם להנחיות מח' בר קיימא.
 4. הנגישות לגגות הירוקים תהיה באמצעות מדרגות ומעלית.
 5. הגג הירוק הפעיל יהווה לפחות 50% משטח הגג כולו. מעל הגגות הירוקים לא תותר הקמת מבנים או מתקנים טכניים על גג הבניין, למעט תאים פוטו וולטאים ו/או דודים וקולטי שמש, אנטנות ומתקני תקשורת וכל מתקן שיידרש על פי כל דין. יותרו מערכות גג מועיל בגג הפעיל ככל שלא יפגעו בשימוש המשותף.
- ח. תאורה אדריכלית**
- לא תותר תאורה אדריכלית.
- ט. יחס להנחיות מרחביות :**
- רוחב מסתור הכביסה יהיה 0.8 מ' לפחות ואורכו 1.6 מ' לפחות וייתן מענה להסתרת מערכות וליבוש כביסה טבעי.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

- א. קומת הקרקע**
- בשלושת הבניינים הפונים לדרך השלום תתוכנן חזית מסחרית מלווה רחוב, כאשר הבניינים יהיו בנסיגה של 4 מטרים מקו בניין לטובת קולונדה המלווה את החזית המסחרית.
 - בכל הבניינים בפרוייקט קיימות דירות קרקע אשר מופנות לעורף ולחזיתות צדדיות ולא לכיוון הרחובות.
 - מפלס דירות הקרקע יהיה מוגבה/מונמד ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים מהרחוב הגובל.

| מס' החלטה | התוכן |
|---------------------------|---|
| 18/02/2026 5 - 26-0003 | תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני |

- מפלס דרך השלום יהיה מפלס קומת הקרקע הקובעת לעניין חישוב זכויות ומספר הקומות והשימושים למבנים עם חזית על דרך השלום, מפלס רחוב עמישב יהיה מפלס קומת הקרקע הקובעת לעניין חישוב זכויות ומספר קומות למבנים עם חזית לרחוב עמישב. הכניסות לדירות הקרקע תתבצענה דרך מבואות משותפות (ללא כניסות פרטיות) לא תתאפשר הצמדת חצירות או יציאה ישירה מדירות הקרקע לחצר.
- כל השטחים בתחום המגרש שאינם מובנים יירשמו כזיקת הנאה, בהתאמת לסכמת זיקת הנאה בחוברת העיצוב. שטח זיקת ההנאה הינו 3565 מ"ר, רוחב שבילים מינימלי בזיקת ההנאה הינו 2 מ'.
- תותר כניסה משטח בין הבניינים המוגדר כשטח זיקת הנאה אל שטחים משותפים המשמשים לרווחת דיירים ומסחר במרתף עילי מבנה B.
- מערכות טכניות לרבות גמל מים, פתחי הכנסת ציוד וכולי אינם ממוקמים בשטחי זיקת ההנאה. צובר גז טמון ממוקם מתחת לפני השטח ובתחום זיקת ההנאה.
- בתחום זיקת ההנאה יותר פיתוח נופי וסביבתי, נטיעת עצים, שבילים ורחבות מרוצפות, שבילי להולכי רגל ורוכבי אופניים, ריהוט גן ורחוב, עמודי תאורה, מתקני אופניים, משחק והצללה וכיו בזה.
- השטח שבין הבניינים יפותח כשטח רציף ומגונן ללא אמצעי תיחום וברציפות למרחב הציבורי מחוץ לשטח התוכנית ולשטח הציבורי ולשפ"פים מדרום ומצפון. השטח יפותח כהמשכי ונגיש לאור הפרשי הטופוגרפיה המשתנים מדרך השלום אל רחוב עמישב.
- זיקות ההנאה תהיינה פתוחות למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום, ימות השבוע והשנה.
- בשטחים הנמצאים בתחום תחזוקה של העירייה פרטי הפיתוח יהיו בסטנדרט עיריית תל אביב.

ב. כניסות המבנים

- כל הכניסות לבנייני המגורים מדרך השלום ורחוב עמישב ויהיו ממפלס המדרכה והפיתוח, ללא מדרגות או רמפות. כל שינוי מפלס יתבצע בתחום המבנים.
- חללים ומתקנים טכניים לא ימוקמו כלפי חזיתות קדמיות ו/או כלפי המרחב הציבורי, החזיתות המסחריות תעוצבנה בוויטריות זכוכית שקופות ומעל הוויטריות תשולבנה רפפות וכן שילוט מסחרי.
- הכניסה למרתפי חניה ולאזור הרחבה התפעולית ע"י רמפה משותפת מרח' עמישב העוברת מתחת לבניין האמצעי (בניין C).
- כניסה לשטח רווחת דיירים ומסחר תת קרקעי בניינים B תתאפשר משטח זיקת הנאה.

ג. שטחים משותפים בנויים

- במפלס הקרקע משולבים לובאים עבור שימושי המגורים, חדרי אופניים משותפים, שטחים טכניים

2.4 נגישות

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

| | |
|---|------------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 18/02/2026 5 - 0003-226ב' |

2.5 תנועה

- תכסית החניונים תשמור על עצים בוגרים ושורשיהם.
- תקן החנייה למגורים יהיה תקן מרבי 0.8 לניות לכל יחידת דיור או בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן החנייה לדירות בהישג יד (דב"י) ודירות מגורים הקטנות מ-50 מ"ר יהיה תקן 0.
- תקן החנייה למסחר יהיה תקן מרבי 1 חניה לכל 50 מ"ר עיקרי או בנוי בהתאם למדיניות העירייה בנושא לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- בפרוייקט מתוכננים 3 קומות מרתפים לטובת חניון משותף לכל ששת בנייני המגורים כולל מסחר, כאשר מתחת לבניינים שעל רחוב עמישב קיימת קומת מרתף נוספת, המתפקדת כ"קומת מעבר" בשל הפרש המפלסים לרחוב דרך השלום.
- לחניון תהיה רמפת כניסה אחת מכיוון רחוב עמישב, אשר תשמש גם לטובת כניסת רכב תפעולי אל רחבה, הממוקמת לאחר ירידה מתונה ברמפה, לטובת אשפה וטעינה ופריקה של שחורה. רכבים תפעוליים לא ייכנסו למרתפי החניון.
- רמפת הכניסה תהיה בתחום הנפח הבנוי, מתחת לבניין C. הגישה לרמפה תהיה כמסומן בתכנית העיצוב.
- היצע החניה לאופניים לפי תקן של 2 זוגות ליחיד. במסגרת תוכנית העיצוב סוכם על מיקום 5% ממקומות האופניים הדרושים באזורים ייעודיים בפיתוח ו- 5% מהחניות ימוקמו בחדרי אופניים בקומת הקרקע.
- שאר ימוקמו במפלס גלריה ובמפלס מרתף עליון בגישה באמצעות מעליות. במבנים רבי הקומות באמצעות מעלית אלונקה ובמבנים מרקמיים באמצעות מעלית 8 נוסעים.
- במפלס 3- מוצע חיבור בין המגרשים אשר במידה והעירייה תחליט להקים בשטח המגרש חום מרתפי חניה, העירייה תישא בעלות הקמת המנהרה תחת השפ"פ לטובת חיבור למרתפי החניה הפרטיים. מעבר זה ירשם כזיקת הנאה. חיבור זה למרתף 3 של מגרש 2 למבנים ומוסדות ציבור הממוקם מדרום לפרוייקט, ע"מ להותיר עומק אדמה מינימלי של 3 מ', בכדי לא לפגוע בשורשים של עצים בוגרים המתקיימים בשדרת עצים קיימת במפלס הקרקע.

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים

- המערכות הטכניות השייכות למבנה כדוגמת גמל מים, ארונות חשמל ותקשורת, הידרנטים וכדי ימוקמו בנישות יעודיות/ארונות שקועים בדופן המבנה או בקיר רמפת ירידה לחניון ע"מ למנוע הפרעה פיזית או ויזואלית במרחב הפתוח.
- מתקני התשתית והתפעול ישולבו ככל שניתן במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.
- חדרי שנאים ימוקמו במפלס (2-). לא יתוכננו אזורי שהייה ממושכת בתחום ההשפעה של חדרי שנאים ולא יוצבו ריהוט גן/ספסלים בתחום השפעת חדרי השנאים בשטחי זיקת הנאה.

| מס' החלטה | התוכן |
|-------------------------------|---|
| 18/02/2026 5 - 0003 - 26ב' | תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני |

▪ גנרטור חרום ימוקם במרתף (2-) . פליטת אגוז הגנרטור תעשה לגג מגדל A1 באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג.

ב. **תאים פוטוולטאים:** בגגות הבניינים תותקן מערכת פוטוולטאית לייצור אנרגיה בהספק של 183 קוט על גגות המבנים ובעלת יכולת יצור של 353,827 קוט"ש.

ג.

ג. מערכות מיזוג אוויר

- תכנון מ"א מבוסס על מזגנים דירתיים לדירות ועל מזגנים נפרדים ליחידות המסחר. יחידות העיבוי של מזגני המגורים ישולבו במסתורי הכביסה ו/או על הגג העליון ו/או במרתף.
- במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים

- אוורור החניונים יבוצע ע"י מערכת מאולצת הכוללת פתחי יניקת אוויר אשר ישולבו במבנה, באופן שאינו מפריע להולכי רגל ולפיתוח של זיקות ההנאה. הוצאת האוורור מהמרתפים מתוכננת בבניינים המרקמיים ותעשה דרך פירי שחרור עשן העולים עד לגג העליון ובמרחק שלא יפחת מ- 5 מ' מפתחי הדירות הסמוכות.
- יותר אוורור נקודתי של חדר טרפו בדפון הדרומית של מבנה 2C
- בבניין הכולל מסחר יותקן פיר לארובת אוורור ונידוף, אליו יוכלו להתחבר בתי העסק. פתרונות איורור הפיר יתייחסו להפרש הגבהים בין המבנים והשימוש בגגות כגגות ירוקים פעילים. לשם כך, נידוף שטחי המסחר במבנה המרקמי יעשה באמצעות פיר שיעבור בתקרת מרתף (2-) ויעלה לגגות המגדלים עם ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור

- מגורים – פינוי אשפה מעורבת ואריזות מתבצע באמצעות מערכת פניאומטית.
- כלל חדרי האשפה והמיחזור נמצאים במרתף 1-.
- חברת הניהול אחראית לשנע את האשפה של המסחר ואת הקרטונים והפסולת הגושית, של המגורים והמסחר, מחדרים ייעודים במרתפים אל אזור הרחבה התפעולית.
- בקומת הקרקע ישנם 2 דחסנים העובדים באמצעות מערכת פנאומטית ומהפכים ומכולה של פסולת גושית. חדר מכבש קרטונים ממוקם באזור זה במרתף 1-.
- שינוע מתת קרקע לקרקע, לאזור הרחבה התפעולית, באמצעות מעלית יעודית לאשפה.
- הנחיות אקוסטיות - התכנון האקוסטי יספק עמידה בכל הנחיות הרלוונטיות בתוכנית.
- התכנון האקוסטי יספק עמידה בכל התקנים הישראלים הרלוונטים.

| | |
|---|-----------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 18/02/2026 5 - 0003-26ב' |

1. בריכות שחיה –

לא מתוכננות בריכות שחיה.

2. כיבוי אש –

מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור רשות הכבאות.

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

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

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור כמסומן במסמכי תכנית העיצוב.
- תחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שנקבעו לזיקות הנאה, יהיו על בסיס הסכם שיחתם מול הגורמים העירוניים.
- כל המעברים והחצרות הפנימיות, בין הבניינים, יהיו בתחזוקת הדיירים וכל השטחים בהיקף הפרויקט יהיו בתחזוקה עירונית.
- רוחב השבילים לא יפחת מ-2 מ'.

3.2 פיתוח השטח

- **שטח פנוי מבנייה-15%** משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית. כ-10.2% מהשטחים ללא חיפוי אטום. ניתן יהיה להשתמש בריצוף "מחלחל" לטובת חילחול מלא, בהתאם למקומות שהוגדרו במסגרת תוכנית העיצוב. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן.
- חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').

א. הוראות לנטיעת עצים:

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

| מס' החלטה | התוכן |
|-----------------------------|---|
| 18/02/2026 5 - - 26-0003 | תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני |

- סוגי ומיני העצים אשר יינטעו יהיו מתוך רשימות עצים לנטיעה עיריית תל אביב – יפו (2022) ובהתאם להנחיות העירוניות ומדיניות תא/9083
- פיתוח שפ"פים עם זיקות הנאה ו/או זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בנינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

ב. נטיעת עצים בריצופים קשים:

- מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים

ג. נטיעת עצים במדרכות:

- עומק בית הגידול הרציף לא יקטן מ-1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בנינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:

- התכנון יכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

| | |
|---|-----------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 18/02/2026 5 - 0003-26ב' |

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמידוד בדרישות ובהנחיות לבניה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת הבקשה.
על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה .

א. דו"ח רוחות

בשלב התבע נערך דוח סביבתי הכולל בדיקת רוחות. לא נעשה שינוי בבינוי משלב התבע לשלב העיצוב האדריכלי.
מסקנות הדו"ח:
לא נדרשים אמצעים למיתון רוח

ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

בשלב התבע נערך דוח סביבתי הכולל בדיקת הצללות. לא נעשה שינוי בבינוי משלב התבע לשלב העיצוב האדריכלי.
מסקנות הדוח:

מהבדיקה עולה כי מתוך 23 מבנים בחותם הצל של התכנית, שני מבנים אינם עומדים בקריטריונים לחשיפת הגגות והחזיתות לשמש חורפית, כתוצאה מצל הבינוי המוצע. שאר המבנים בסביבת התכנית עומדים בקריטריון החשיפה ומקבלים כמות נאותה של קרינת שמש ישירה.

ג. יעילות אנרגטית

המבנים בתחום התוכנית יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה 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.

- תוקם תשתית הכנה לטעינת רכב חשמלי (הכנה לעמדות טעינה)
- מערכות: ייעשה שימוש במערכות מ"א ותאורה יעילות אנרגטית ובחיישנים ובקרה לניהול אנרגיה. יותקנו מערכות בקרה חכמות ומקיפות על צרכני האנרגיה המשמעותיים.
- תכנון מעטפת מתקדמת, הכוללת זיגוג מבודד מתקדם.

א. ייצור אנרגיה:

עקב שינויים בתכנון, עודכן דוח פוטנציאל ייצור האנרגיה אשר הוכן בשלב התב"ע של הפרויקט. עפ"י הבדיקה המעודכנת הפוטנציאל הצפוי לתכנון הינו 724,290 קוטש. בהתאם לדרישות העירייה נדרש להתקין מערכת אשר נותנת מענה ל- 60% מהפוטנציאל ולאפשר ייצור של 434,574 קוט"ש.
עפ"י התכנון, מתאפשרת התקנה של מערכות פוטנציאל לייצור אנרגיה בהספק של 183 קוט על גגות המבנים אשר המייצרת 353,827 קוט"ש ונותנת מענה ל-81% מדרישת העירייה. .

ד. ניהול מי נגר

| מס' החלטה | התוכן |
|---------------------------|---|
| 18/02/2026 5 - 26-0003 | תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני |

- יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות בהסתברות חזרה של 1 ל-50 שנה בהתאם להנחיות תיקון 8 לתמ"א 1. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי לחלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.
- ספיקת היציאה המקסימלית משטח התוכנית לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית בהסתברות חזרה של 20%.
- יישמרו 15% משטח המגרש נקיים מכל תכסית תת-קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או לשטח פנוי מתכסית תת-קרקעית במגרשים הגובלים. ריצוף מחלחל ייחשב כחלק מהשטח התורם לחלחול מלא ובלבד שהוא מאפשר לחלחול אפקטיבי של מי נגר ואינו מונע את חדירתם לקרקע.
- לפחות 10% משטח המגרש יהיה פנוי מבניה על ותת קרקעית ומגונן (ללא ריצוף וללא חיפוי אטום).
- אושרה מול מח' בר קיימא סכמת ניהול מי נגר הכוללת פתרון לניקוז מי הגגות, כיווני זרימת נגר עילי בפיתוח, מיקום שטחי ניקוז טבעי, מיקום קידוחי החדרה ושטחי השהיית/חלחול נגר.
- על גבי גגות המבנים תיושם מערכת גג כחול/ירוק בשטח של לפחות 50% משטח הגגות ובהתאם למדיניות תכנון בר קיימא.

ה. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון. יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

ו. איורור הדירות

חדרי שירות ומטבחים ללא חלון לאורור טבעי, יאורורו ע"י מערכת יניקה מאולצת. יותקנו מאורורי תקרה בחללים המשותפים (סלון) בדירות שלא מקבלות אורור מפולש, על פי התחייבות יזם ובצירוף רשימת דירות אלו. קוטר מאורורי התקרה לא יפחת מ- 52 אינטש.

ז. דו"ח תרמי עקרוני

כתנאי להגשת בקשה להיתר - יוגש דוח תרמי מקדמי לפרויקט הכולל חתכים עקרוניים. כתנאי לתחילת עבודות יוגש אישור מכון התעדה לדוח עם עמידה בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת הדירור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ח. ריצופים

- תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. ישולבו אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index - מקדם החזר קרינה/חום).
- יתאפשר שימוש ב"ריצוף מחלחל" כאמצעי לחלחול מלא, במקומות בהם סוכם במסגרת תוכנית העיצוב.

ט. יתוכנן גג מועיל כחול –גג מעכב נגר, בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו

| מס' החלטה | התוכן |
|-----------------------------|---|
| 18/02/2026 5 - 0003-26ב' | תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני |

וולטאות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
5. הבטחת רישום זיקות הנאה והבטחה לרישום הערה לפי תקנה 27 לחיבור לחניון מגרש 2 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ככל וידרש המעבר הנ"ל יבוצע ע"י העירייה ובעלות העירייה.
6. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
7. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.
8. ניהול אנרגיה- היקף מינימלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתוכנית הינו : 353,827 קילוואט שיא ע"י מערכת פוטו וולאית תנאי להיתר בניה- תכנון חתום ע"י יועץ חשמל של תשתית ליצור אנרגיה בהיקף התואם את ממצאי דו"ח ניהול האנרגיה.
9. אישור הרשות לאיכות הסביבה לדו"ח הערכת רמות חשיפה ממקורות קרינה ואישור הממונה על הקרינה לחדרי השנאים (היתר סוג).
10. חו"ד אקוסטית סביבתית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה עפ"י הנחיותיה לעת הוצאת היתר הבנייה.

| מס' החלטה | התוכן |
|----------------------------|---|
| 18/02/2026 5 - 226-0003 | תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני |

8. תנאים לתחילת עבודות:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. 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).

9. תנאי לתעודת גמר:

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
6. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED ברמת Platinum.
8. 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.
9. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין לאיתור קרינה ממתקני השנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל במבנה וסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה. ביצוע מיגון מפני קרינה, ככל שידרש.
10. אישור יועץ איכות אויר על התקנת גלאי CO
11. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שתאושר בשלב קבלת ההיתר.

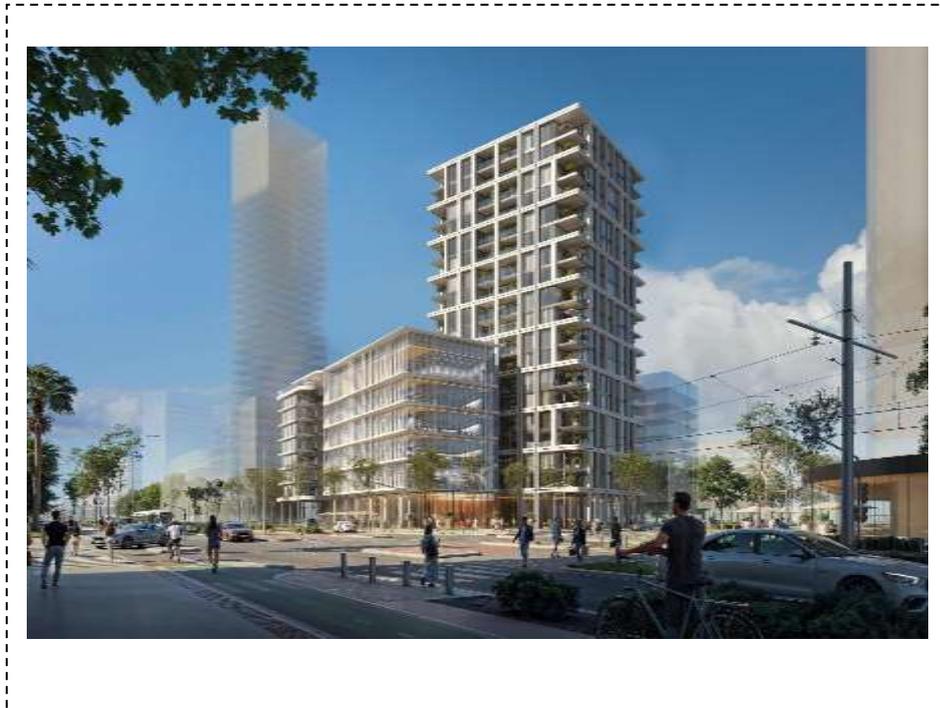
| התוכן | מס' החלטה |
|---|-----------------------------|
| תא/תעא/5069(1) - התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 18/02/2026 5 - 0003-26ב' |

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר מזרח)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

| התוכן | מס' החלטה |
|--|----------------|
| תא/תע"א/2/4444/3202 - הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (3202) | 18/02/2026 |
| דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 6 - - '26-0003 |

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
 הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
 תע"א 3202
 מכוח תוכנית מתאר מקומית
 תא/2/4444 - צפון רובע שדה דב מגרש 3202



1.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מגרש 3202 (להלן – תוכנית העיצוב)
מספר התוכנית: תא/4444/2 - צפון רובע שדה דב
גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

1.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/4444/2 - צפון רובע שדה דב] (להלן – התוכנית הראשית).

1.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

רובע: 1 צפון

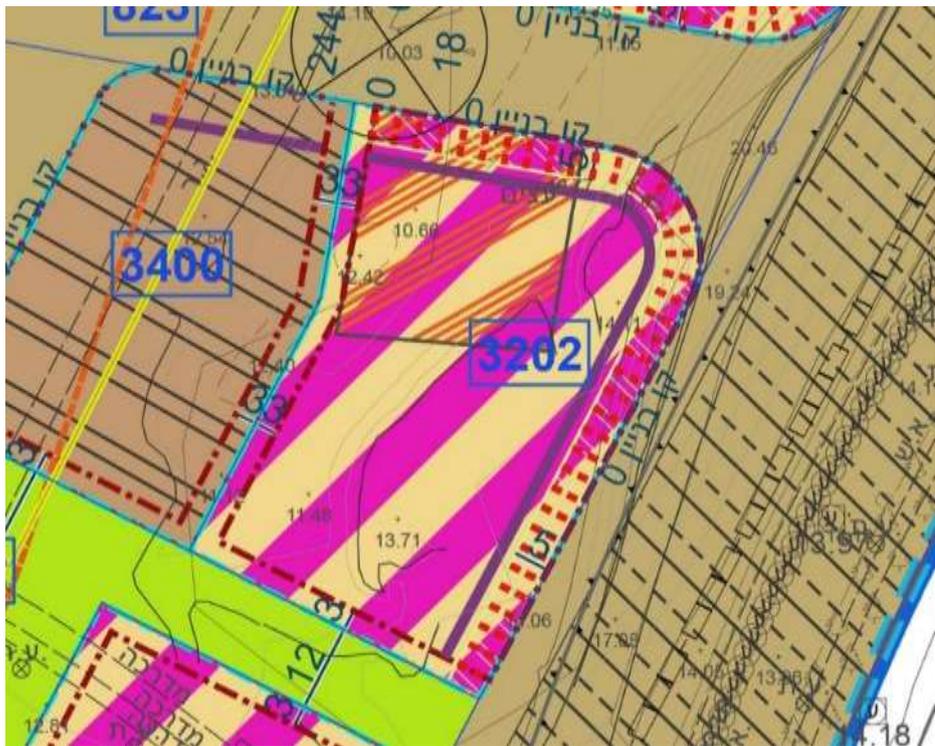
שם השכונה: שדה דב צפון

תיאור מקום: גבול בצפון: שדרה 8, בדרום: מגרש 672; במזרח: רח' אבן גבירול; במערב: מגרש 3400.

רשימת גושים וחלקות:

גוש 6896 חלקה 204

שטח התוכנית: 3,432 מ"ר



1.4 מסמכי התכנית

- שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
- (1) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 19 עמי
 - (2) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - מהדורה 1 06.12.25, 12 עמי

1.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: אפריקה ישראל

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

| מקצוע | תפקיד | שם | כתובת | טלפון | דוא"ל |
|---------------------|-------------|------------------------|----------------|-----------------|--|
| אדריכל | עורך התכנית | קיקה ברא"ז אדריכלים | לינקולן 20 ת"א | 073-2628035 | office@kikabraz.co.il |
| קונסטרוקציה | | דוד מהנדסים | | 073-2709700 | sagia@davideng.co.il |
| אדריכל נוף | | סטודיו צורא | | 050-2453895 | hagar@zurarchitects.com |
| יועץ תנועה | | ינון איתי | | 077-6147570 | ilan@yenon.co.il |
| יועץ איכ"ס | | | | | |
| יועץ בטיחות | | אמיגוס סייף | | 077-3002350 | amigosafe@gmail.com |
| יועץ חשמל | | טיקטין תכנון חשמל | | 08-9310500 | com.tiktin@o |
| יועץ קרקע | | בלנק לרר בר | | 052-5235999 | sasha@blank-lehrer.co.il |
| יועץ מעליות | | וי. אי. אס. הנדסה בע"מ | | 09-8857472 | MULI@VIS.CO.IL |
| יועץ תברואה | | יוזמות | | 077-3508001 | Oded.s@yozmot-sviva.com |
| יועץ תחזוקה | | אמיר רוזנבלום יועצים | | 03-5104474 | il.co.shani-idan@a |
| יועץ אקוסטיקה | | ע. לבני הנדסה אקוסטית | | 03-6346771 | yanivo@livni.co.il |
| יועץ אינסטלציה | | גלבוע מהנדסים | | 09-9504021 | il.co.gilboa-s@a |
| יועץ מ"א | | גלבוע מהנדסים | | 09-9504021 | yaniv@s-gilboa.co.il |
| בנייה ירוקה ואנרגיה | | יוזמות | | | ester.m@yozmot-sviva.com |
| איכות סביבה | | יוזמות | | 050-6852345 | com.sviva-yozmot@m.D |
| אקלים | | יוזמות | | 050-2255662 | Ditza.d@yozmot-sviva.com |
| הידרולוגיה | | יוזמות | | 077-3508004/204 | Beeri.r@yozmot-sviva.com hydro@yozmot-sviva.com |

1.6 יחס למסמכים אחרים:

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות/או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית העיצוב למסמכים הגרפיים יגבר התקנון

1.7 גמישות

- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

2.1 תיאור מצב השטח בפועל

- המגרש ממוקם בחלקה הצפוני של שכונת שדה דב, לאורך המשכו העתידי של רחוב אבן גבירול, באתר שדה התעופה שדה דב שנהרס. המגרש ריק ללא אובייקטים בנויים או עצים.

2.2 תיאור כללי

- מגרש 3202 ממוקם בחלקה הצפוני של תכנית "צפון הרובע". הוא תחום בין רחוב אבן גבירול במזרח, שדרה 8 בצפון, מגרש 3400 ביעוד מבנה ציבור במערב. בדרום הוא גובל במגרש 672 שהוא שצ"פ המחבר את רחוב אבן גבירול עם רחוב 8. חצרות מגרשים 3202 ו-3400 מאפשרות מעבר בינהן והם יוצרים יחדיו בלוק עירוני.
- המגרש מכיל שטחי מסחר ומשרדים, ודויר להשכרה.



- הפרוייקט כולל 3 מבנים:
- **מבנה A:** המבנה המרכזי במגרש הוא מגדל בן 20 קומות המכיל 95 דירות מגורים להשכרה, ו-208 מ"ר של שטחי מסחר בקומת הקרקע במפגש רחוב אבן גבירול ושדרה 8.

- **מבנה B:** מבנה מרקמי הצמוד למבנה A בן 4 קומות המכילות 1551 מ"ר של שטח תעסוקה ו-365 מ"ר של שטחי מסחר בקומת הקרקע וקומה 1, בנוסף, בקומה 5 מתוכננים שטחי תעסוקה ו-13 מ"ר של שטחי מסחר בקומות דיירים המשרתים את המגרש כולו.
- **מבנה C:** מבנה מרקמי בן 9 קומות וקומה טכנית בצידו הדרומי של המגרש בגבול עם מגרש 672. במבנה מתוכננות 8 קומות מגורים בהן 40 יחידות מגורים להשכרה ושטחי מסחר של 521 מ"ר בקומת הקרקע.
- מבנים A ו-B צמודים אחד לשני בקו בניין 0. מבנה C מרוחק מבניין B 13 מ' ומרוחק מבניין A כ-16-25 מ'.
- מבנה B מלווה את הבינוי לאורך אבן גבירול ובשל קומותיו הגבוהות משתווה למבני המגורים בגובהם. שלושת המבנים תוחמים חצר שמחוברת לרחוב אבן גבירול במעבר רחב המזמין כניסה.
- מבנה B מפנה חזית פעילה לכיוון שדירה 8 ביחד עם מבנה B הם יוצרים כיכר קטנה במפגש הרחובות. מבנה C מפנה חזית מסחרית דרומה אל השצ"פ, ללא קולונדה. בנוסף מפנים המבנים חזיתות מסחריות אל החצר הפנימית.
- שבילים להולכי רגל מקשרים את החצר הפנימית אל הרחובות הסובבים ומאפשרים כניסת הציבור, דיירים ולקוחות המסחר אל החצר ומעבר אל מגרש 3400 והרחובות הסמוכים. כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ימות השבוע והשנה.
- באגפו המסחרי של מבנה C מתוכננת נסיגה בקומה 9 של 3 מ' לכיוון מזרח אל רחוב אבן גבירול, ובאגפו המערבי מתוכננת בקומות 8 ו-9 נסיגה של 3 מ' לכיוון דרום אל מגרש 672.
- עיצוב המבנים השונים אינו אחיד אך משלב מוטיבים חוזרים שמאפשרים לקשור אותם למתחם ויזואלי אחד. בניין A (המגדל) מאופיין בקורות אופקיות בחיפוי אלומיניום כל 2 קומות ובינהן מילואה שחלקה שקוף וחלקה אטום. בניין C מהדהד את השפה הזו עם קורות בולטות כל קומה אך מחומר אחר – טיח. גם המילואה מאופיינת בפתחים קטנים וקירות תמך כנהוג במבני מגורים מרקמיים בעיר. בין המבנים ניצב מבנה המשרדים שמאופיין במעטפת שקופה ואלמנט הצללה אנכי.

אפיון מבנים

| מאפיין | בניין A | בניין B | בניין C |
|---|----------------|---|----------------------|
| ייעוד קרקע | מגורים ותעסוקה | מגורים ותעסוקה | מגורים ותעסוקה |
| טיפוס בניין (בנייה מרקמית/מגדל/משולב) | מגדל | תעסוקה | מרקמי |
| מספר קומות | 20 | 6 | 9 |
| גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקסימטריים מעל פני השטח; 195 מ' מקסימלית מעל פני הים) | 71.50 מ' | 30.20 מ' | 35.50 מ' |
| תכסית (מ"ר, ללא מרפסות) | 632.5 מ"ר | 319 מ"ר | 664.5 מ"ר |
| יחס תכסית / גובה | 0.119 | 0.084 | 0.052 |
| קומות מסד (לא/כן+מספר קומות) | כן, +19 קומות | כן – 5 קומות תעסוקה גבוהות השוות בגבהן ל-7 קומות מגורים (שומרות על גובה 30.2 מ' כלפי רחוב אבן גבירול) | כן, +8 קומות |
| גובה מעקה גג בנוי לרחוב אבן גבירול | - | 30.20 מ' | 30.20 מ' |
| קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ') | 0 | 0 | 0 |
| קולונדה (כן/לא) | כן, לשדירה 8 | כן, לרחוב אבן גבירול | כן, לרחוב אבן גבירול |
| מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא) | לא | לא | לא |

| | | | |
|-----|-----|-----|---|
| אין | אין | אין | שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה) |
|-----|-----|-----|---|

2.3 מיקום וסוג שטחים משותפים

מיקומי מבואות הכניסה למגורים:
 בניין A קיימת מבואה הפונה לחצר הפנימית.
 בניין C קיימת מבואה הפונה לחצר הפנימית.
 במבנים המרקמיים המבואות פונות לרחוב אבן גבירול ולחצר הפנימית.
מיקום מבואות הכניסה לתעסוקה: בניין B במפגש הרחובות אבן גבירול ושדרה 8.
חדרי אופניים: נמצאים במרתף בגלריה ובקומה 1-, נגישים על ידי מעליות ייעודיות ומקומות.
חללים משותפים לרווחת הדיירים: נמצאים בקומה 6 של בניין A ומנצלים גם שטחים בבניין B, ובקומה 7.
חללים טכניים קומתיים:
 בבניין A מסתור מערכות קומתי. בנוסף חדר השלכת אשפה פניאומטי ופירים וארונות מערכות.
 בבניין B חדר השלכת אשפה פניאומטי ופירים וארונות מערכות.
 בבניין C מסתור מערכות קומתי. בנוסף חדר השלכת אשפה פניאומטי ופירים וארונות מערכות.

2.4 תמהיל יחידות דיור

| טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר | | | | | | | |
|---|--------------------------------|------|---------|---------|-------------------------------|-------------------------|----------------|
| שטח ממוצע (מ"ר) ³ | כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים) | | | | תמהיל נדרש (% מסך יחיד במגרש) | גודל (מ"ר) ¹ | סוג |
| | ב-2% | סה"כ | בניין C | בניין A | | | |
| | 25.19% | 34 | 6 | 28 | 25% | 60 - 30 | דירה קטנה |
| | 24.44% | 33 | 8 | 25 | 25% | 85 - 61 | דירה בינונית |
| | 50.37% | 38 | 14 | 24 | 50% | 120 - 86 | דירה גדולה |
| | | 30 | 12 | 18 | | מעל 121 | דירה גדולה מאד |
| | 100% | 135 | 40 | 95 | | | סה"כ |

| טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0) | | | | |
|--|------|-----------|-------------|-------------------------------|
| סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט | | | | |
| סה"כ ב-25% (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט) | סה"כ | בניין B | בניין A | 28 |
| | | | | כמות |
| | | קומות 7-8 | קומות 11-17 | מיקום בבניין (יש לציין קומות) |

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

1. העמדה ובינוי

1.1 מיקום בניינים

| תיאור | מאפיין |
|---|---|
| מרחק בין המגדל למרקמי - 12 מ' | מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני) |
| מרחק בין המגדל למבנה ב-3400 - 12 מ', מרחק בין המרקמי 3400 - 8 מ' | מרחק בין מבנים באותו שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני) |
| 72 מ' ממגרש 3201 ו-55 מ' ממגרש 3203 | בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו (לא יפחת מ-16 מ') |
| בליטה אל תוך תחום ה-6 מטר גמישות | גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים) |
| רחוב אבן גבירול: 75% שדרה 8: 75% | אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%) |

1.2 תנועה

| תיאור | מאפיין |
|---|------------------------------------|
| בדופן המערבית של המגרש, בקונטור בניין A. הכניסה אליה מ"שדרה 8". | מיקום רמפה |
| קומות מרתף, מפוזר סביב הגרעינים | מיקום חניות לאופנועים |
| 4 | מספר קומות חניון |
| 76% משטח המגרש (2637) מ"ר | תכסית קומות חניון (מקס') |

1.3 מפלסים וגובה קומות

| מאפיין | בניין A | בניין B | בניין C | מפלסים (גובה אבסולוטי) |
|---|---------|---------|---------|------------------------------|
| מרתף 4- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | -15.40 | -15.40 | -15.40 | |
| מרתף 3- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | -12.30 | -12.30 | -12.30 | |
| מרתף 2- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | -9.20 | -9.20 | -9.20 | |

הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
 תא/4444/2 - צפון רובע שדה דב מגרש 3202

| | | | | |
|-----------------|-----------------|-----------------|---|------------|
| | | | למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | |
| -5.55 | -5.55 | -5.55 | מרתף 1- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | |
| 13.40 | 14.20 | 13.90 | מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים) | |
| 14.10 מגורים | 13.40 משרדים | 13.90 מגורים | מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש | |
| מ' 3.1 | מ' 3.1 | מ' 3.1 | מרתף 4- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים) | גובה קומות |
| מ' 3.1 | מ' 3.1 | מ' 3.1 | מרתף 3- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים) | |
| מ' 3.7 | מ' 3.7 | מ' 3.7 | מרתף 2- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים) | |
| מ' 5.5 | מ' 5.5 | מ' 5.5 | מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים) | |
| מ' 5.63 | מ' 5.63 | מ' 5.63 | סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מיני) | |
| מ' 5.63 | מ' 5.63 | מ' 5.63 | מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס') | |
| מ' 5.60 | מ' 5.60 | מ' 5.60 | מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מיני; 6 מ' ברוטו מקס') | |
| מ' 3.3 | מ' 3.3 | מ' 3.3 | מגורים (3.3 מ' ברוטו מיני; 4 מ' ברוטו מקס') | |
| מ' 3.5 | - | מ' 3.5 | קומות טכניות | |

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|-------------------------------------|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1 | כן |
|-------------------------------------|----|

2. חזית מסחרית / פעילה

2.1 קולונדה

| חומרי גמר | קולונדה (כך/לא) | יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני) |
|--------------------|-----------------|--|
| רחוב אבן גבירול | כן | 100% |
| רחוב שדרה 8 | כן | 100% |

2.2 ח

זית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 71% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3 | כן |
|---|----|

3. מעטפת הבניין

3.1 אפיון חומרי גמר – כללי

המתחם מאופיין בשוני עיצובי בין המאסות השונות במתבטא בחומרי הבניין:
בניין A: קירות מחופים אלומיניום לבן. שילוב של רכיבי הצללה אנכיים ואופקיים ליצירת גריד ויזואלי ושימושי (הצללה).
בניין B: קירות מסך מאלומיניום וזכוכית עם מערכת הצללה חיצונית.
בניין C: קורות אופקיות מודגשות כל קומה מצופות בטיח בגוון בהיר וביניהן קורות מצופים בטיח בגוון בהיר.
מעקות מרפסות:
 בבניין C: מסגרות
 בבניין A: זכוכית

| מאפיין | בניין A | בניין B | בניין C |
|---|---|--|---|
| טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב) | מגדל | מרקמי-משרדים | מרקמי-מגורים |
| חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק) | אלומיניום לבן, הצללה משולבת בחיפוי | קירות מסך והצללות חיצונית | טיח בהיר |
| חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%) | אלומיניום אפור | -- | טיח אפור |
| קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת) | מערכות טכניות על גג הבניין. מסתור מעבים קומתי פונה לכיוון החצר הפנימי ומחופה במערכת פרופילי אלומיניום | אזור טכני על גג הבניין, מוסתר על ידי מעקה הגג. | מערכות טכניות על גג הבניין. מסתור מעבים קומתי פונה לכיוון החצר הפנימי ומחופה במערכת פרופילי אלומיניום |
| פאנלים לייצור אנרגיה BIPV | דו"ח אנרגיה בהכנה | דו"ח אנרגיה בהכנה | דו"ח אנרגיה בהכנה |
| תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה) | תאורה תקרתית בקולונדה, גופי תאורה קיריים מצידי הכניסות ללובאים | תאורה תקרתית בקולונדה, גופי תאורה קיריים מצידי הכניסות ללובאים | תאורה תקרתית בקולונדה, גופי תאורה קיריים מצידי הכניסות ללובאים |

| | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
| משותפות | ותאורה רצפתית או נמוכה במרפסות משותפות | ותאורה רצפתית או נמוכה במרפסות משותפות | |
| לפי המדיניות העירונית – לא יותר שילוט קבלני | לפי המדיניות העירונית – לא יותר שילוט קבלני | לפי המדיניות העירונית – לא יותר שילוט קבלני | שילוט (לא/כן+תיאור) |

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|-------------------------------------|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4 | כן |
|-------------------------------------|----|

4. גגות

4.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

| סה"כ [מ"ר/ 100%] | אחר (מ"ר/%) | גג פעיל לדיירים (מ"ר/%) | שירות/טכני (מ"ר/%) | |
|---------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------|---------|
| | | | 100% | בניין A |
| | | 100% | | בניין B |
| | | | 100% | בניין C |

4.2 כ- 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

4.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|-------------------------------------|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5 | כן |
|-------------------------------------|----|

5. מרפסות ומצללות

5.1 מתקנים טכניים במרפסות

במגדל ובדירות בעלות כיוון אוויר אחד הפונות לחזית הרחוב, במרפסות הגזוטרטא ממוקם מתקן תלליית כביסה מתקפן המוסתר מהרחוב מאחורי קיר או מעקה אטום. בשאר הדירות יותקן מסתור דירתי לחבלי תלליית הכביסה.

5.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

פרגולת אלומיניום מעוגנת לקיר הבניין בנסיגה של 2 מ' ממישור החזית.

5.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7 | כן |
|---|----|

6. מסתור דירתי

6.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|--|---|
| לא | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8 |
| תת-סעיף | פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות |
| הסבר | |
| 8.1 בבניינים A ו-C מתוכנן מסתור מערכות קומתי ולא דירתי (הטיפול בכביסה הוא בנפרד בדירות בעלות יותר מכ"א אחד בבנייה המרקמית) | |

7. א

יכות סביבה

| מאפיין | בניין A | בניין B | בניין C |
|--|--|---|--|
| פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר | 6 פירים בשטח 0.6 מ"ר עבור מגדל ומרקמיים על גג המגדל A. | תעלות יורדות למרתף ועוברות לגרעין המגדל | תעלות יורדות למרתף ועוברות לגרעין המגדל |
| מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים | פליטת מנדוף רחוקות יותר מ-50 מ' מחלונות של הפרויקט ושל מבנים שכנים | אין מנדפים | אין מנדפים |
| פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין | מגורים - יחידות VRF במסתור מערכות קומתי . מסחרי – יחידות VRF על גג בניין B | יחידות VRF עם יחידות עיבוי על גג הבניין כולל הסתרה מהחזית החמישית | יחידות VRF עם יחידות עיבוי במסתור מערכות קומתי |
| הנחיות אקוסטיות | עבור מסחרי : מסתור מעבים אקוסטי ויזואלי על גג בניין B. | עבור משרדים : מסחרי מסתור מעבים אקוסטי על גג הבניין. | אין צורך |

8. בריכות שחיה - אין

9. שטחים ציבוריים בנויים

9.1 אפיון כללי: אין שטחים ציבוריים בנויים במתחם.

1. חצרות פנימיות

1.1 תיאור כללי

במגרש 3202 השטח הפנוי מבינוי הינו כ 1940 מ"ר. חלק משטח זה הינו חצר מרכזית (השטח הפתוח שבין המבנים) בשטח של כ 670 מ"ר הכוללת שטחי גינון של כ 380 מ"ר ושטחים מרוצפים בשטח של כ 290 מ"ר. שטח הגינון כולל מדשאה המשמשת לשהייה, ישיבה ומשחק חופשי, שתילת שיחים בקצוות השטח, הצבת ספסלים ושביל אבני מדרך ליצירת קשר בין המבנים. שטחי הריצוף משמשים למעברים וכניסות. שטחי המעברים לא יקטנו מרוחב של 2 מ'. שטח זה ישמש את דיירי המבנים ובאי המתחם.

חומרי הגמר (ריצופים) מתחברים לשפת העיצוב העירונית ליצירת מראה אחיד ובשילוב ריצוף נוסף ליצירת הדגשה של אזורי כניסה או שהייה, שימוש בריצוף מנקז באזורי חניות האופניים. בנוסף, שימוש בעץ כחיפוי על ספסלים. חומריות בגוונים חמים כגון בז' וחום ועץ. ברחבות כיבוי אש בתחומי המגרש יבוצע ריצוף מחלחל מסוג: אריחי ניקוז וכוורות דשא גנדרין RONY RGP40 של חברת גנרון עפ"י מפרט המוצר.

1.2 תותר גישה לרכבי שירות וחירום דרך מגרש 3202 למגרש 3400 תכסיות

| שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%) | שטח המגרש |
|--------------------------|--|
| 100% מ"ר 3434 | תכסית תת-קרקעית (מקסי' 80%) |
| 78.33% מ"ר 2690 | תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מיני' 45%) |
| 50% מ"ר 1717 | שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מיני' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע) |
| 21.7% מ"ר 744 | חיפוי צף ומחלחל |
| 4.3% מ"ר 150 | שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית) |
| 1,811 מ"ר | |

1.3 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

| שטח (מ"ר) | שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ) |
|---|---|
| 684 מ"ר | קירוי מצללות |
| 0 | שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר) |
| 28 חניות אופניים מתוך 338 מ"ח כ 42 מ"ר שטחי חנייה | בריכה אקולוגית (מיני' 100 מ"ר) |
| אין | |

1.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|--------------------------------------|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11 | כן |
|--------------------------------------|----|

2. נטיעות ושטחי גינון

2.1 נטיעות

| כמות + חלק יחסי ב-% | סה"כ עצים בוגרים לנטיעה |
|---------------------|---|
| 11 עצים | עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מיני' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע) |
| 7 | עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני' 1.5 מ') |
| 4 | עצים מסומנים לשימור |
| 0 | עצים מסומנים להעתקה |
| 0 | עצים מסומנים לכריתה |

2.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|----|--------------------------------------|
| כן | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 13 |
|----|--------------------------------------|

3. מתקני תשתית ומערכות טכניות

3.1 מיקום בפיתוח שטח

| מיקום | |
|-----------------------------------|---|
| אזורר חדרי שנאים | בדופן בניין A ליד הרמפה |
| גמלי מים | בדופן הדרומית של בניין C |
| פתחי אזורר חניונים (כניסה ופליטה) | כניסת אוויר : כחלק מהנפח הבנוי בקומת הקרקע, 4.5 מ' מגובה הריצוף. פליטת אוויר : גגות המבנים. |
| ארונות תשתית | ראש מערכת להשקייה |
| מזגנים | אין |
| מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה | אין |
| אחר | |

3.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|----|--------------------------------------|
| כן | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14 |
|----|--------------------------------------|

4. מקומות חנייה לאופניים

4.1 מיקום ואמצעי גישה

| בניין C | בניין B | בניין A | חניות אופניים | |
|-----------------------------|---|---|---|---|
| חדר אופניים בקומה 1- | חדרי אופניים משותפים לבניין A ו-B בקומת גלריית מרתף ובקומה 1- | חדרי אופניים משותפים לבניין A ו-B בקומת גלריית מרתף ובקומה 1- | מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין) | בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף) |
| מעלית אופניים בחזית המערבית | מעלית אופניים משותפת בחזית הצפונית של בניין A | מעלית אופניים משותפת בחזית הצפונית של בניין A | כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כך/לא+איפה) | |
| - | 8 | 20 | פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין | חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים |

4.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|--------------------------------------|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15 | כן |
|--------------------------------------|----|

5. טעינה חשמלית

5.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|--------------------------------------|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16 | כן |
|--------------------------------------|----|

6. פריקה וטעינה

6.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

| תיאור | כמות מפרצי חניה מתוכננים |
|-----------------------------------|--------------------------|
| רצועת פריקה וטעינה הכוללת 2 חניות | מיקום (שם רחוב/ות) |
| שדירה 8 | |

6.2 חצר שירות בתת הקרקע

| תיאור | רמפה תפעולית בבניין (לא/כן) |
|---|--|
| אינ | מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון) |
| מעלית פינוי האשפה הגושנית והמחזור מחברת את קומת הקרקע אל קומה 2-. האיסוף במשך השבוע מתקיים במעלית זמזמת כחדר אצירה. | סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן) |
| כן | |

6.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|--------------------------------------|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17 | כן |
|--------------------------------------|----|

| | | | | |
|---|--|---------|--|--|
| בניין C | בניין B | בניין A | אישור CPM | לחיבור למערכת (כ/לא) |
| לא | לא | לא | | לחישוב כמות פסולת (כ/לא) |
| לא | לא | לא | מצנח נפרד לכל שימוש (כ/לא) | כן |
| כן | כן | כן | שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית | מיקום ופתרון גישה |
| אין | אין | אין | מעלית לפסולת מחזור (מיחיי מסחר בקומת קרקע למרתף עליון) | כמות ומיקום |
| מעלית בצד הצפוני של קומת הקרקע עם מבואת גישה מהחצר ומתוך הבניין | מעלית בקומת הקרקע של בניין A עם גישה מהחזית הדרומית עם גישה מהחצר ומתוך הבניין | | | |
| 1 למסחר+1 למגורים | 1 למסחר+1 למגורים +1 לתעסוקה מתחת בניין A | | חדרי מחזור | כמות ומיקום (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד) |
| | | | חדר אצירה מרכזי | כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד) |
| | | | נקודת גישה לפינוי גזם | כמות ומיקום (עדיפות לחפיפה על רכבת כיבוי) |
| | | | | בפינה הדרום מערבית |

הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|--|---|
| לא | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18 |
| תת-סעיף | פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות |
| תת-סעיף | |
| 18.1 ב | |
| מעלית פינוי האשפה של המסחר מובילה לחדר אשפה בקומה 2- | |
| | |
| | |

8.1 אמצעים מתוכננים

| בניין C | בניין B | בניין A | כמות דרושה | רחבת היערכות |
|--|---|--|---|--------------|
| 1 | 1 | 1 | מיקום (בנתיבי הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה) | |
| בחצר הפנימית במשותף עם בניין A. יכולה לשרת גם את מגרש 3400 | ברחבה שמול צומת רחוב אבן גבירול ושדרה 8 | בחצר הפנימית במשותף עם בניין C. יכולה לשרת גם את מגרש 3400 | חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות) | |
| 0 | 0 | 0 | השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור) | |
| לא | לא | לא | מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת | ברזי סניקה |
| ישולבו במעטפת קומת הקרקע בנישה יעודית | | | | |

מה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19 | כן

חלק ה – תכנון בר קיימא

1. תכנון בר קיימא

1.1 דוחות/ בדיקות מיוחדות

| תיאור מילולי | נדרש (כן/לא) | |
|--|--------------|----------------------|
| אין חריגות במניפת הצל. גגות המבנה המוצעים עומדים בדרישות התקן. | כן | דוח הצללות |
| אין חריגות | כן | דוח רוחות טורדניות |
| | לא | דוח סנוור, בוחק וחום |

1.2 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

| בניין C | בניין B | בניין A | אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר) |
|---------|---------|---------|--|
| בעבודה | בעבודה | בעבודה | אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר) |
| בעבודה | בעבודה | בעבודה | |

כחול / ירוק

| בניין C | בניין B | בניין A | שטח הגג העליון בבניין (במ"ר) |
|---------|---------|---------|---|
| 498 | 360 | 502 | שטח גג ירוק (במ"ר) |
| 249 | 180 | 251 | שטח גג כחול (במ"ר) |
| 249 | 180 | 251 | סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות) |

ש חוזר במי עיבוי מזגנים

ניקוז יחידות מיזוג האוויר של שיטחי המשרדים יבוצע ע"י צנרת משנית, המחוברת לצנרת ניקוז מי המזגנים הראשית שמחברים למאגר איסוף מי המזגנים (מים נאספים) בנפח 8 מ"ק. מים נאספים במאגר משמשים לצרכי השקיה של שטחי גינון בקומת קרקע, .
נפח נגר מנוהל באמצעות אמצעי ויסות ואיגום פיזי : 179

1.5 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נספרדת למים אפורים.

תנאים להיתר בניה

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
3. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
5. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח : אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

אישורים וחותמות

- עורך התכנית :
- יוזם התכנית :
- בעל הקרקע :
- אדריכל נוף :
- יועצים מקצועיים רלוונטיים :

חוו"ד צוות : (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

- ממליצים לוועדה המקומית לאשר בכפוף להשלמת התנאים להלן :
1. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש על מגוון עיצובי בין המבנים ובין המגרשים 3202 ו 3209 וגובה הבינוי לאבן גבירול (30.20מ' עם מעקה גג בנוי) והנסיגה בבינוי דרומה לשצ"פ.
 2. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות שטחים מחלחלים וחיבורים למגרשים סמוכים, גישת מגרש שכן לרכב אשפה וכיבוי.
 3. תיאום דירות הדב"י עם היחידה האסטרטגית.

4. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים :

- א. אגף התנועה
- ב. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
- ג. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
- ד. אגף התברואה
- ה. אגף נכסי העירייה
- ו. אגרונום העירייה
- ז. אגף שפ"ע
- ח. חברת CPM ואלקטרה

| התוכן | מס' החלטה |
|--|-------------|
| תא/תע"א / 4444/2 (3209) - הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (3209) | 18/02/2026 |
| דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 7 - 0003-26 |

חלק א - פרטים כלליים

זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מגרש 3209 (להלן – תוכנית העיצוב)

מספר התוכנית: תא/4444/2 - צפון רובע שדה דב

גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/4444/2 - צפון רובע שדה דב] (להלן – התוכנית הראשית).

מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

רובע: 1 צפון

שם השכונה: שדה דב צפון

תיאור מקום: גבול בצפון: מגרש 3402, בדרום: רח' רודנסקי; במזרח: רח' אבן גבירול; במערב: רח' 10.

רשימת גושים וחלקות:

גוש 6896 חלקה 224

גוש 6632 חלקה 584

גוש 6632 חלקה 589

שטח התוכנית: 3,607 מ"ר

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:



מסמכי התכנית

- שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה :
- (3) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 14 עמ'
- (4) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 מהדורה 1, 06.12.25, 14 עמ'

יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים
יזם: אפריקה ישראל

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

| מקצוע | תפקיד | שם | כתובת | טלפון | דוא"ל |
|---------------------|-------------|------------------------|----------------|---|--|
| אדריכל | עורך התכנית | קיקה ברא"ז אדריכלים | לינקולן 20 ת"א | 073-2628035 | office@kikabraz.co.il |
| קונסטרוקציה | | דוד מהנדסים | | 073-2709700 | sagia@davideng.co.il |
| אדריכל נוף | | סטודיו צורא | | 050-2453895 | hagar@zurarchitects.com |
| יועץ תנועה | | ינון איתי | | 077-6147570 | ilan@yenon.co.il |
| יועץ איכ"ס | | | | | |
| יועץ בטיחות | | אמיגוס סייף | | 077-3002350 | amigosafe@gmail.com |
| יועץ חשמל | | טיקטין תכנון חשמל | | 08-9310500 | com.tiktin@o |
| יועץ קרקע | | בלנק לרר בר | | 052-5235999 | sasha@blank-lehrer.co.il |
| יועץ מעליות | | וי. אי. אס. הנדסה בע"מ | | 09-8857472 | MULI@VIS.CO.IL |
| יועץ תברואה | | יוזמות | | 077-3508001 | Oded.s@yozmot-sviva.com |
| יועץ תחזוקה | | אמיר רוזנבלום יועצים | | 03-5104474 | il.co.shani-idan@a |
| יועץ אקוסטיקה | | ע. לבני הנדסה אקוסטית | | 03-6346771 | yanivo@livni.co.il |
| יועץ אינסטלציה | | גלבוע מהנדסים | | 09-9504021 | il.co.gilboa-s@a |
| יועץ מ"א | | גלבוע מהנדסים | | 09-9504021 | yaniv@s-gilboa.co.il |
| בנייה ירוקה ואנרגיה | | יוזמות | | | ester.m@yozmot-sviva.com |
| איכות סביבה | | יוזמות | | 050-6852345 | com.sviva-yozmot@m.D |
| אקלים | | יוזמות | | 050-2255662 | Ditza.d@yozmot-sviva.com |
| הידרולוגיה | | יוזמות | | 077-3508004/204 | Beerir@yozmot-sviva.com hydro@yozmot-sviva.com |

יחס למסמכים אחרים :

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תוכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.

גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

הדמיה



חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

תיאור מצב השטח בפועל

המגרש ממוקם בחלקה הצפוני של שכונת שדה דב, לאורך המשכו העתידי של רחוב אבן גבירול, באתר שדה התעופה שדה דב שנהרס. המגרש ריק ללא אובייקטים בנויים או עצים.

תיאור כללי

- מגרש 3209 ממוקם בחלקה הצפוני של תכנית "צפון הרובע". הוא תחום בין 3 רחובות – אבן גבירול במזרח, רחוב 10 במערב (פארק המסלול) ורחוב רודנסקי בדרום. בצפון הוא גובל במגרש 3402 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. במערב הוא גובל גם במגרש 3304 ביעוד מלונאות (אכסון מלונאי) חצרות שלושת המגרשים מאפשרות מעבר בינהן והם יוצרים יחדיו בלוק עירוני.
- המגרש מכיל שטחי מסחר ומשרדים, ודוור להשכרה.



- במגרש 3 מבנים :
- **מבנה A** : מגדל בן 40 קומות הממוקם בחלקו הדרומי של המגרש - במגדל מתוכננות 202 דירות מגורים להשכרה, 1695 מ"ר של שטחי תעסוקה ו 957 מ"ר של שטחי מסחר המתוכננים בקומת הקרקע ובקומה 1.
- שטחי התעסוקה ממוקמים במסד הבניין הפונה לרחוב רודנסקי. בקומתו האחרונה של המסד מתוכננים שטחי רווחת דיירים המשרתים את כל המגרש. שטחי רווחת דיירים נוספים ממוקמים בקומה 7 ומאפשרים יציאה לגג פעיל על גבי מבנה B. המגדל צופה אל מפגש הרחובות אבן גבירול ורודנסקי ואחד מהמבנים צמוד אליו, מלווה את רחוב אבן גבירול.
- **מבנה B** הינו מבנה בן 6 קומות המכילות 18 יחידות מגורים להשכרה על גבי קומת קרקע מסחרית.
- **מבנה C** :- מבנה מרקמי נפרד התוחם את המגרש כלפי מערב לכיוון פארק המסילה. בבניין מתוכננות 6 קומות מגורים בהן 17 יחידות דוור להשכרה ושטחי מסחר של 324 מ"ר בקומת הקרקע.
- מבנים A ו-B צמודים אחד לשני בקו בניין 0. מבנה C מרוחק מהמגדל 12 מ' ומרוחק מבניין B כ-30 מ'.
- מבנה B ומסד המגדל נצמדים לקו הבניין הפונה לרחובות רודנסקי ואבן גבירול ויוצרים המשכיות עם הבינוי העירוני שלאורכם וכוללים קולונדה ולאורכה חזית פעילה. מבנה C ממוקם בקו בניין 0" לכיוון פארק המסילה, ללא קולונדה.
- כל המבנים במגרש מפנים חזיתות מסחריות אל הרחובות המקיפים. מבנים A ו-B מפנים קולונדה לעבר הרחובות קודנסקי ואבן גבירול. בנוסף מפנים המבנים חזיתות מסחריות אל החצר הפנימית.
- שבילים להולכי רגל מקשרים את החצר הפנימית אל הרחובות הסובבים ומאפשרים כניסת הציבור, דיירים ולקוחות המסחר אל החצר ומעבר דרך המגרש אל המגרשים והרחובות הסמוכים. כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יסומנו בזיקת הנהא למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ימות השבוע והשנה.



- במבנה A מקומה 29 ואילך מתוכננות נסיגות של 4 מ' בכל קומה כלפי צפון ומזרח. מבנה C נסיגה של 2.5 מ' כלפי פארק המסילה במערבבקומה האחרונה המכילה שטחי מגורים.
- עיצוב המבנים מדגיש את המימד האנכי ברשת של קורות ועמודים ומאופיין בשטחי זיגוג נרחבים. השפה הזו חוזרת על עצמה בווריאציות שונות במבנים השונים. במבנה המשרדים המפתחים גדולים יותר ונוסף אמצעי הצללה חיזוני לאזורים המזוגגים, ובבניינים המרקמיים הקורות מודגשות והאלמנטים האנכיים מקבלים תצורה של קירות אטומים רחבים.

אפיון מבנים

| מאפיין | בניין A | בניין B | בניין C |
|---|--|--|----------------|
| ייעוד קרקע | מגורים ותעסוקה | מגורים ותעסוקה | מגורים ותעסוקה |
| טיפוס בניין (בנייה מרקמית/מגדל/משולב) | מגדל | מרקמי | מרקמי |
| מספר קומות | 40 | 7 | 7 |
| גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקס' מעל פני הים) | 138.8 מ' | 27 מ' | 29.5 מ' |
| תכסית (מ"ר, ללא מרפסות) | 1045 מ"ר | 247 מ"ר | 483 מ"ר |
| יחס תכסית / גובה | 0.132 | 0.109 | 0.061 |
| קומות מסד (לא/כן+מספר קומות) | כן – תעסוקה גבוהות השוות בגבהן ל-7 קומות מגורים (שומרות על גובה 30.2 מ') | כן, +7 (גובה 30.2 מ' לכיוון רחוב אבן גבירול) | כן, +6 |
| גובה מעקה גג בנוי לרחוב אבן גבירול | 30.20 | 30.20 | לא רלוונטי |
| קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ') | 0 | 0 | 0 |
| קולונדה (כן/לא) | כן | כן | לא |
| מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא) | לא | לא | לא |
| שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה) | אין | אין | אין |

מיקום וסוג שטחים משותפים

- מבואות כניסה למגורים:
- **בניינים A ו-B** - לובי כניסה משותף הפונה לרחוב אבן גבירול
- **בניין C** - לובי כניסה בקומת קרקע פונה לרחוב 10.
- **מבואת כניסה לתעסוקה** - בקומת הקרקע עם גישה מרחוב רודנסקי.
- **חללים משותפים לרווחת הדיירים** - חללים בקומה 7, ובקומה 30.
- **חדרי אופניים**: במרתף בגלריה ובקומה 1-, נגישים על ידי מעליות ייעודיות ומקומת מרתף 1-.
- **חדרי אשפה ומחזור ממוקמים** בקומה 2-.
- **חללים טכניים קומתיים**:
- בבניינים A ו-B חדר השלכת אשפה פניאומטי ופירים וארונות מערכות.
- בבניין C מסתור מערכות משותף, חדר השלכת אשפה פניאומטי ופירים וארונות מערכות.

תמהיל יחידות דיור

| טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר | | | | | | | | |
|---|--------------------------------|------|---------|---------|---------|-------------------------------|-------------------------|-----|
| שטח ממוצע (מ"ר) ³ | כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים) | | | | | תמהיל נדרש (% מסך יחיד במגרש) | גודל (מ"ר) ¹ | סוג |
| | ב-2 % | סה"כ | בניין C | בניין B | בניין A | | | |
| 25.10 % | 64 | 0 | 14 | 50 | 25% | 60 - 30 | דירה קטנה | |
| 25.88 % | 82 | 4 | 0 | 78 | 25% | 85 - 61 | דירה בינונית | |
| 49.02 % | 36 | 0 | 7 | 29 | 50% | 120 - 86 | דירה גדולה | |
| | 73 | 10 | 0 | 63 | | מעל 121 | דירה גדולה מאד | |
| | 255 | 14 | 21 | 220 | | סה"כ | | |

| טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0) | | | | |
|--|------|---------|-------------|-------------------------------|
| סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר) ומעלה) מתוכננת בפרויקט | | | | |
| 77 | | | | |
| סה"כ ב-25% (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט) | סה"כ | בניין B | בניין A | |
| 12% | | | 9 | כמות |
| | | | קומות 30-37 | מיקום בבניין (יש לציין קומות) |

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

10. העמדה ובינוי

10.1 מיקום בניינים

| מאפיין | תיאור |
|--|---|
| מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני) | מרחק בין בניין A לבניין C-12 מ', בניין A ובניין B בנויים בקו 0 אחד לשני. |
| מרחק בין מבנים באותו שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני) | מרחק בין בניין A למבנה במגרש 3304-12 מ', מרחק בין בניין B למבנה במגרש 3402-9.5 מ', מרחק מבניין C לבין שני הבניינים שגובלים לו (3402 ו-3304) – 8 מ'. |
| בין שני מגדלים סמוכים באותו מגרש (לא יפחת מ-16 מ') | 41 מ' בין בניין A למגרש 3208 |
| גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא, כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים) | בליטה של 4 מ' בניין A עד קומה 29 אל תוך תחום ה-6 מטר גמישות המוגדר בתב"ע |
| אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%) | רחוב אבן גבירול : 75% רחוב רודנסקי : 75% |

10.2 תנועה

| מאפיין | תיאור |
|--------------------------|--|
| מיקום רמפה | מתחת למגדל (בניין A) מכיוון דרום מערב. בהסתה של 3 מ' מזרחה מהמוגדר בנספח התנועה של התב"ע בשל דרישת העירייה להגדיל את קו הבניין ל-6 מ'. |
| מיקום חניות לאופנועים | קומות מרתף, מפוזר סביב הגרעינים |
| מספר קומות חניון | 6 |
| תכסית קומות חניון (מקס') | 2747 מ"ר |

10.3 מפלסים וגובה קומות

| מאפיין | בניין A | בניין B | בניין C | מסד בניין A (תעסוקה) | |
|---|---|-------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| מפלסי גובה אבסולוטי | מרתף 6- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | -21.60 | -21.60 | -21.60 | -21.60 |
| | מרתף 5- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | -18.50 | -18.50 | -18.50 | -18.50 |
| | מרתף 4- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | -15.40 | -15.40 | -15.40 | -15.40 |
| | מרתף 3- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | -12.30 | -12.30 | -12.30 | -12.30 |
| | מרתף 2- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | 9.2- | 9.2- | 9.2- | 9.20 |
| | מרתף 1- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | 5.50- | 5.50- | 5.53- | 5.50- |
| | מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים) | 14.40 (אין חריגה) | 14.10 (אין חריגה) | 15.00 (אין חריגה) | 15.00 (אין חריגה) |
| | מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש | 14.40 מגורים | 14.10 מגורים | 15.00 מגורים | 15.00 משרדים |
| מרתף 6- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים) | 3.1 מ' | 3.1 מ' | 3.1 מ' | 3.1 מ' | |
| מרתף 5- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים) | 3.1 מ' | 3.1 מ' | 3.1 מ' | 3.1 מ' | |

2.4 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 38% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.5 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3 | כן |
|---|----|

12. מעטפת הבניין

9.1 אפיון חומרי גמר – כללי

- חומרי גמר במגדל:**
 חומר גמר עיקרי- קורות ועמודים מחופים אלומיניום בגוון לבן מט ובינהן בחיפוי אלומיניום אפור ושטחי זיגוג נרחבים.
 מסד המגדל המכיל שטחי תעסוקה הדומה באפיון אולם מפתחי הזיגוג גדולים יותר ונוספת להם הצללה חיצונית של מערכת רפפות.
 מעקה מרפסות מזכוכית ומסגרות.
- חומרי גמר בבניוי מרקמי:**
 חומר גמר עיקרי- טיח בגוון בהיר
 קורות מחופות טיח
 מעקה מרפסות- מסגרות

| מאפיין | בניין A | בניין B | בניין C |
|--|--|--|---|
| טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב) | מגדל | מרקמי | מרקמי |
| חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק) | אלומיניום בגוון לבן מט | טיח בגוון בהיר | טיח בגוון בהיר |
| חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%) | אלומיניום אפור | טיח בגוון לבן | טיח בגוון לבן |
| קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת) | אין חללים טכניים עם גישה למעטפת פרט לקומת הגג של המגדל | אזור טכני על גג הבניין, מוסתר על ידי מעקה הגג. | מערכות טכניות על גג הבניין. מסתור מעבים קומתי פונה לכיוון החצר הפנימי ומחופה במערכת פרופילי אלומיניום |
| פאנלים לייצור אנרגיה BIPV | דו"ח אנרגיה בהכנה | דו"ח אנרגיה בהכנה | דו"ח אנרגיה בהכנה |
| תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה) | תאורה תקרתית בקולונדה, גופי תאורה קיריים מצדי הכניסות ללובאים ותאורה רצפתית או נמוכה במרפסות משותפות | תאורה תקרתית בקולונדה, גופי תאורה קיריים מצדי הכניסות ללובאים ותאורה רצפתית או נמוכה במרפסות משותפות | תאורה תקרתית בקולונדה, גופי תאורה קיריים מצדי הכניסות ללובאים משותפות |
| שילוט- (לא/כן+תיאור) | לפי המדיניות העירונית – לא יותר שילוט קבלני | לפי המדיניות העירונית – לא יותר שילוט קבלני | לפי המדיניות העירונית – לא יותר שילוט קבלני |

הצהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|-------------------------------------|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4 | כן |
|-------------------------------------|----|

13. גגות

10.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

| סה"כ [מ"ר/ 100%] | אחר (מ"ר/%) | גג פעיל לדיירים (מ"ר/%) | שירות/טכני (מ"ר/%) | |
|---------------------|----------------|-------------------------------|-----------------------|---------|
| 100% | - | - | 100% | בניין A |
| 100% | - | 100% | - | בניין B |
| 100% | - | - | 100% | בניין C |

10.2 כ- 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

10.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|-------------------------------------|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5 | כן |
|-------------------------------------|----|

14. מרפסות ומצללות

11.1 מתקנים טכניים במרפסות

במגדל ובדירות בעלות כיוון אוויר אחד הפונות לחזית הרחוב, במרפסות הגזוזטרא ממוקם מתקן לתליית כביסה מתקפן המוסתר מהרחוב מאחורי קיר או מעקה אטום. בשאר הדירות יותקן מסתור דירתי לחבלי תליית הכביסה.

11.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

פרגולת אלומיניום מעוגנת לקיר הבניין בנסיגה של 2 מ' ממישור החזית.

11.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7 | כן |
|---|----|

15. מסתור דירתי

12.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| לא | | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8 |
|--|---------|---|
| הסבר | תת-סעיף | פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות |
| בבנין A ובבנין B מתוכנן מיזוג אוויר ע"י ציילר הממוקם בגג המגדל, ולא נדרש מסתור מערכות דירתי. | 8.1 | |
| בבנין C מתוכנן מסתור מערכות קומתי ולא דירתי. | 8.1 | |
| (בבנייה המרקמית הטיפול בכביסה בדירות בעלות יותר מכ"א אחד ופונות לרחוב הינו במסתורים דירתיים) | | |

16. א
,
כ
ו
ת

סביבה

| מאפיין | בנין A | בנין B | בנין C |
|--------------------------------------|--|--|---|
| פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר | 6 פירים בשטח 0.6 מ"ר עבור מגדל ומרקמיים על גג המגדל A. | תעלות יורדות למרתף ועוברות לגרעין המגדל | תעלות יורדות למרתף ועוברות לגרעין המגדל |
| מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים | פליטת מנדוף רחוקות יותר מ- 50 מטר מחלונות של הפרויקט ושל מבנים שכנים | אין מנדפים | אין מנדפים |
| פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבנין | מגורים, תעסוקה, מסחרי - ציילר על הגג + יחידות מפוח נחשון בדירות | יחידות VRF עם יחידות עיבוי במסתור מערכות קומתי | |
| הנחיות אקוסטיות | ציילרים : - מדחסים בתא אקוסטי | | אין צורך |

17. שטחים ציבוריים בנויים

17.1 אפיון כללי

לא קיימים במגרש שימושים ציבוריים בנויים.

חלק ד – פיתוח סביבתי

2. חצרות פנימיות

8.3 תיאור כללי

במגרש 3209 השטח הפנוי מבינוי הינו כ 1835 מ"ר. חלק משטח זה הינו חצר מרכזית (השטח הפתוח שבין המבנים) בשטח של כ 980 מ"ר הכוללת שטחי גינון של כ 450 מ"ר ושטחים מרוצפים בשטח של כ 530 מ"ר. שטח הגינון כולל מדשאה המשמשת לשהייה, ישיבה ומשחק חופשי, שתילת שיחים בקצוות השטח, הצבת ספסלים ושביל אבני מדרך ליצירת קשר בין

הצדדים. שטחי הריצוף משמשים למעברים וכניסות. שטחי המעברים לא יקטנו מרוחב של 2 מ'. שטח זה ישמש את דיירי המבנים ובאי המתחם. התכנון מתחבר לתכנון המוצע בשאר המגרשים הגובלים, כך שהחצרות של כולם מתאחדות לחלל פתוח אחד ומתאפשררצף הליכה במרחב הפנימי.

חומרי הגמר (ריצופים) מתחברים לשפת העיצוב העירונית ליצירת מראה אחיד ובשילוב ריצוף נוסף ליצירת הדגשה של אזורי כניסה או שהייה. בנוסף, שימוש בעץ כחיפוי על ספסלים. חומריות בגוונים חמים כגון בז' וחום ועץ. ברחבות כיבוי אש בתחומי המגרש יבוצע ריצוף מחלחל מסוג: אריחי ניקוז וכוורות דשא גנדריין RONY RGP40 של חברת גנרון עפ"י מפרט המוצר.

8.4 תכסיות

| שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%) | |
|--------------------------|--|
| 100% מ"ר 3609 | שטח המגרש |
| 76.1% מ"ר 2747 | תכסית תת-קרקעית (מקסי' 80%) |
| 56% מ"ר 2021 | תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מיני' 45%) |
| 23.9% מ"ר 862 | שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מיני' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע) |
| 4.5% מ"ר 163 | חיפוי צף ומחלחל |
| 1,835 מ"ר | שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית) |

8.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

| שטח (מ"ר) | |
|---|---|
| 720 מ"ר | שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ) |
| ללא | קירוי מצללות |
| 30 חניות אופניים כ 45 מ"ר שטחי חנייה מיתוך 638 מ"ר לאופניים | שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר) |
| ללא | בריכה אקולוגית (מיני' 100 מ"ר) |

8.6 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|----|--------------------------------------|
| כן | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11 |
|----|--------------------------------------|

9. נטיעות ושטחי גינון

9.1 נטיעות

| כמות + חלק יחסי ב-% | סה"כ עצים בוגרים לנטיעה |
|---------------------|-------------------------|
| 17 עצים | |

| | |
|----|---|
| 14 | עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מיני' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע) |
| 3 | עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני' 1.5 מ') |
| 0 | עצים מסומנים לשימור |
| 0 | עצים מסומנים להעתקה |
| 0 | עצים מסומנים לכריתה |

9.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|----|--------------------------------------|
| כן | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 13 |
|----|--------------------------------------|

10. מתקני תשתית ומערכות טכניות

10.1 מיקום בפיתוח שטח

| מיקום | |
|-----------------------------------|---|
| אזורר חדרי שנאים | בנפח בניין A פונה לחזית המערבית. |
| גמלי מים | ממוקם בנפח בניין C בדופן הדרומית |
| פתחי אזורר חניונים (כניסה ופליטה) | כניסת אוויר : כחלק מהנפח הבנוי בקומת הקרקע, 4.5 מ' מגובה הריצוף. פליטת אוויר : גגות המבנים. |
| ארונות תשתית | ראש מערכת להשקייה |
| מזגנים | אין |
| מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה | אין |
| אחר | |

10.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|----|--------------------------------------|
| כן | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14 |
|----|--------------------------------------|

11. מקומות חנייה לאופניים

11.1 מיקום ואמצעי גישה

| חניות אופניים | בניין A | בניין B | בניין C |
|---|---|--|-----------------------------------|
| בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף) | מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין) | חדרי אופניים משותפים לבניין A ו-B בקומת גלריית מרתף ובקומה 1-. | חדר אופניים בקומה 1- גישה, להשלים |
| | כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה) | מעלית אופניים משותפת בחזית הצפונית של בניין B | מעלית אופניים בחזית הדרומית |
| חניות אופניים | פיזור ומיקום ביחס לכניסות | 14 – בחצר הפנימית בין בניין A ל-C | |

| | | |
|--------------------------|--------|-----------------------|
| 16 - במעבר מרחוב רודנסקי | לבניין | מחוץ לבניין - לאורחים |
|--------------------------|--------|-----------------------|

11.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|--------------------------------------|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15 | כן |
|--------------------------------------|----|

12. טעינה חשמלית

12.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|--------------------------------------|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16 | כן |
|--------------------------------------|----|

13. פריקה וטעינה

13.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

| | |
|---|---------------------------------|
| תיאור | כמות מפרצי חניה מתוכננים |
| רצועת פריקה וטעינה הכוללת 2 חניות לאורך רחוב 10 מול בניין C | מיקום (שם רחוב/ות) |

13.2 חצר שירות בתת הקרקע

| | |
|---|---|
| תיאור | רמפה תפעולית בבניין (לא/כן) |
| אין | מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון) |
| מעלית פינוי האשפה הגושנית והמחזור מחברת את קומת הקרקע אל קומה 2.- האיסוף במשך השבוע מתקיים במעלית המשמשת כחדר אצירה ופונה אל מעבר המוליך אל שדירה 8 | סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן) |
| כן | |

13.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|--------------------------------------|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17 | כן |
|--------------------------------------|----|

14. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

14.1 אמצעים מתוכננים

| בניין C | בניין B | בניין A | | |
|--|---|---------|---|---|
| לא | לא | לא | לחיבור למערכת (כן/לא) | אישור CPM |
| לא | לא | לא | לחישוב כמות פסולת (כן/לא) | |
| כן | כן | כן | | מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא) |
| אין | | | מיקום ופתרון גישה | שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית |
| מעלית ממוקמת בצד הדרומי של המבנה עם מבואה הפונה לחזית הדרומית | מעלית משותפת בצידו הצפוני של בניין A, עם מבואה הפונה לחצר הפנימית | | כמות ומיקום | מעלית לפסולת מחזור (מיחיי מסחר בקומת קרקע למרתף עליון) |
| 1 למסחר+1 למגורים במרתף | 1 למסחר+1 למגורים לתעסוקה במרתף בניין A | | כמות ומיקום (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד) | חדרי מחזור |
| בבניין C בקומת מרתף 2-, כחלק ממכלול מעלית האשפה הראשית שעולה לקומת הקרקע | | | כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד) | חדר אצירה מרכזי |
| סמוך לחזית הדרומית של בניין C בסמוך לקו המגרש המערבי. | | | כמות ומיקום (עדיפות לחפיפה על רחבת כיבוי) | נקודת גישה לפינוי גזם |

הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| לא | תת-סעיף | הסבר |
|---|---------|--|
| לא | 18.1ב | מעלית פינוי האשפה של המסחר מובילה לחדר אשפה בקומה 2- |
| <p>הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18 פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות</p> | | |

15. כיבוי אש

15.1 אמצעים מתוכננים

| בניין C | בניין B | בניין A | | |
|--|------------------|------------------|--|--------------|
| 1 | 1 | 1 | כמות דרושה | |
| בחדר הפנימית, בין מבנים B ו-C עם גישה ממזרח מרחוב 10 | | | מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה) | רחבת היערכות |
| לא | לא | לא | חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות) | |
| אין ביטול נטיעות | אין ביטול נטיעות | אין ביטול נטיעות | השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור) | |
| ישולבו במעטפת קומת הקרקע בנישה יעודית | | | מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת | ברזי סניקה |

15.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19 כן

חלק ה – תכנון בר קיימא

2. תכנון בר קיימא

1.6 דוחות/ בדיקות מיוחדות

| תיאור מילולי | נדרש (כן/לא) | |
|---|--------------|----------------------|
| אין חריגות במניפת הצל. גג המגדל עומד באופן מלא, שאר המבנים עומדים באופן חלקי בדרישות התקן בשל הצצלה עצמית מהמגדל. | כן | דוח הצללות |
| אין חריגות | כן | דוח רוחות טורדניות |
| | לא | דוח סנוור, בוהק וחום |

1.7 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

| בניין C | בניין B | בניין A | אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר) |
|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--|
| בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר | בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר | בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר | |
| בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר | בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר | בהתאם לסקר אנרגיה סופי ומאושר | אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר) |

1.8 גג כחול / ירוק

| בניין C | בניין B | בניין A | שטח הגג העליון בבניין (במ"ר) |
|---------|---------|---------|---|
| 404 | 416 | 605 | |
| | | | שטח גג ירוק (במ"ר) |
| 202 | 208 | 302.5 | שטח גג כחול (במ"ר) |
| 202 | 208 | 302.5 | סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות) |

1.9 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

ניקוז יחידות מיזוג האוויר של שיטחי המשרדים יבוצע ע"י צנרת משנית, המחוברת לצנרת ניקוז מי המזגנים הראשית שמחוברים למאגר איסוף מי המזגנים (מים נאספים) בנפח 8 מ"ק. מים נאספים במאגר משמשים לצרכי השקיה של שטחי גינון בקומת קרקע.

נפח נגר מנוהל באמצעות אמצעי ויסות ואיגום פיזי: 188

1.10 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נספרדת למים אפורים

תנאים להיתר בניה

7. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
8. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
9. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
10. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
11. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
12. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

6. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
7. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
8. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
9. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
10. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

אישורים וחותרות

- עורך התכנית:
- יוזם התכנית:
- בעל הקרקע:
- אדריכל נוף:
- יועצים מקצועיים רלוונטיים:

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

- ממליצים לוועדה המקומית לאשר בכפוף להשלמת התנאים להלן:
5. סיום תיאום עיצוב חזיתות המבנים וחומרי הגמר בדגש על מגוון עיצובי בין המבנים ובין המגרשים 3202 ו 3209 וגובה הבינוי לאבן גבירול (30.20 מ' עם מעקה גג בנוי) והנסיגה בבינוי דרומה לשצ"פ.
 6. סיום תאום תכנית הפיתוח לרבות שטחים מחלחלים וחיבורים למגרשים סמוכים, גישת מגרש שכן לרכב אשפה וכיבוי.
 7. תיאום דירות הדב"י עם היחידה האסטרטגית.
 8. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים:
 - ט. אגף התנועה
 - י. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
 - יא. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
 - יב. אגף התברואה
 - יג. אגף נכסי העירייה
 - יד. אגרונום העירייה
 - טו. אגף שפ"ע
 - טז. חברת CPM ואלקטרה

| התוכן | מס' החלטה |
|--|----------------|
| תא/תא/תע"א/1/444(2104) - הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח | 18/02/2026 |
| (2104) | 8 - - '26-0003 |
| דיון בעיצוב ארכיטקטוני | |

חלק א - פרטים כלליים

5.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח **פאלאס שדה דב** (להלן – תוכנית העיצוב)

מספר התוכנית: תא/ 4444 / 1 - מרכז רובע שדה דב

גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

5.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/ 4444 / 1 - מרכז רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

5.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

רובע: מרכז

שם השכונה שדה דב מרכז

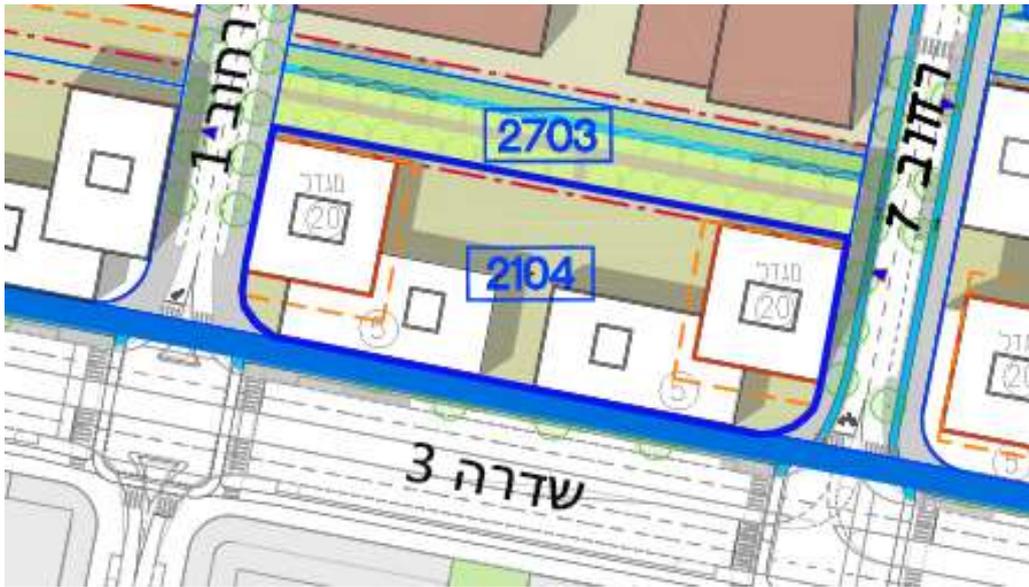
תיאור מקום: גבול בצפון: [שצ"פ מגרש 2703];

בדרום: לביטוב זהרה [שדרה 3];

במזרח: רח' בתיה (לישנסקוי) 2 תל אביב [רחוב 7]; במערב: [רחוב 1].

רשימת גושים וחלקות: גוש 6896 חלק מחלקה 204

שטח התוכנית: 4,459 מ"ר



תשריט מגרש 2104 :



5.4 מסמכי התכנית

- שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
- 5) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – [24 עמודים]
 - 6) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - [תאריך 25.1.26, מהדורה 2, מס' עמודים בחוברת]

5.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: פאלאס שדה דב שותפות מוגבלת בע"מ

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

| משרד | תפקיד | שם | כתובת | טלפון | דוא"ל |
|-------------------------|-------------------|---------------|---------------------------|-----------------------|----------------------------|
| הרי ברנד אדריכלים | עורך ראשי | אלה ברנד-אדל | יגאל אלון 120 ת"א | 03-6960601 | eila@brandarchitects.co.il |
| אב אדריכלות נוף | יועץ נוף | בארי בן שלום | שער העמקים | 077-4080414 | beeri@bo-landscape.co.il |
| קראוס-חן | יועץ תנועה | ניצן בק | יגאל אלון 65, בניין A ת"א | 052-8193322 | nitzanba@kcroads.co.il |
| צוק - הידרולוגיה וסביבה | הידרולוג | ארבל ברזניק | | 03-5739754 שלוחה 5 | arbel@hydrology.co.il |
| אוסטרליץ אדריכלות | סביבה ובניה ירוקה | אילת לנל | | 050-7337507 | ayelet@aus.co.il |
| ליבני אקוסטיקס | אקוסטיקה | שרון בן עמי | | 03-6346771 | sharon@livni.co.il |
| אוסטרליץ אדריכלות | נספח אנרגיה | גית יקיר תמרי | | 054-8165513 | hagit@aus.co.il |
| סלע נהרי מהנדסים | מחזור מים | שי נהרי | בעלי המלאכה 11 חיפה | 04-8402073 | Shai.N@selanahari.co.il |

5.6 יחס למסמכים אחרים:

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי תכנית העיצוב בכדי לאשר שטחי בנייה או כל סטייה מתקנות /או תקנים.
- תוכנית העיצוב כפופה להנחיות המרחביות, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- ככל שקיימת הפנייה להנחיות תכנון או מסמכי מדיניות אחרים - יש לפעול בהתאם לאמור בהם, אלא אם נאמר אחרת במסמכי תוכנית העיצוב.
- במקרה של סתירה בין תקנון תכנית העיצוב למסמכים הגרפים יגבר התקנון

5.7 גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו דיון חוזר של הועדה המקומית.

הדמיה



חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

6.1 תיאור מצב השטח בפועל

בימים אלו מבצעים סביב השטח עבודות פיתוח ותשתית. במגרש 2104 אין בינוי קיים, אין עצים קיימים ואין תשתיות ומפגעים.

6.2 תיאור כללי

פאלאס שדה דב, דיור מוגן של קבוצת עזריאלי
מיקום: צפונית לשדרה 3, בין רחוב 1 ממערב ורחוב בתיה לישנסקי (רחוב 7 ממזרח).
מורפולוגיה: מבנה מרקמי של 6 קומות במקביל לשדרה 3, ומעליהם 3 קומות מרקמיות בנסיגה. שני מגדלים ממזרח וממערב בני 20 קומות כ"א.
שכנים: גובלים מצפון בשצ"פ (מגרש 2703) המקשר מזרח ומערב ובהמשכו מגרש למבנה ציבור (2609). מדרום שדרה 3 ובית חולים רעות. ממזרח וממערב בניה מרקמית ומגדלים עד 20 קומות וקומה טכנית נוספת.
שימושים לפי המפלסים:
P1 – P2 – שני מפלסי חניון עם חצר תפעולית ומקומות חניה לרכב פרטי כולל שטחים טכניים, משרדים ומכבסה ולרבות מערכות תומכות לבניינים.
L1 – קומה מסחרית צמודה לקולונדה המלווה את שדרה 3, כניסות לדיור המוגן מהרחובות הצדדיים, כניסה למחלקה הסייעודית מצפון וכניסה לחניון לרכב תפעולי ופרטי ממזרח. מעבר מקורה במרכז המגרש מחבר את השדרה עם הגינה הצפונית, המתמזגת עם השצ"פ הצפוני למגרש 2104.
L2 – קומת מדיקל של הדיור המוגן הכוללת מחלקה סיעודית 12 מיטות וכ-18 יחידות דיור תומך.
L2 – L3 – מגורים של הדיור המוגן כ-320 יח"ד.
L8 – L10 – שטחים משותפים (מסעדה, אולם רב תכליתי, לובי, בריכה וספא, חדרי חוגים וכו'), לרבות יחידות דיור ממזרח ומערב לגרעיני המגדלים.

אפיון מבנים

| מאפיין | בניין A |
|---|-----------------------------|
| ייעוד קרקע | דיור מיוחד |
| טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב) | בנייה מרקמית ושני מגדלים |
| מספר קומות | 20 + קומה טכנית |
| גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקס' מעל פני הים) | 77 מ' לרצפת הגג |
| תכסית (מ"ר, ללא מרפסות) | $3,059 / 4,459 = 68\%$ |
| יחס תכסית / גובה | $3,607 / 85 = 42.4$ |
| קומות מסד (לא/כן+מספר קומות) | כן. 2 מרתפים |
| קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ') | 0 |
| קולונדה (כן/לא) | כן |
| מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא) | כן משדרה 3 לחצר הפונה לשצ"פ |
| שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה) | לא |

6.3 מיקום וסוג שטחים משותפים

בקומת קרקע (קומה 1): מסחר, לובי כניסה לדיור המוגן ולובי כניסה למחלקה הסיעודית, בית קפה, גינה שיתופית.
השטחים המשותפים (בקומות 8-10): אולם רב תכליתי, חדר אוכל, לובי דיירים, בית כנסת, בריכה, מלתחות, חדרי חוגים, מטבח מבשל, חדר כושר, הנהלה, בית קפה, ספרייה, גינת גג וכדומה.
חללים טכניים קומתיים
בקומת המרתף: חצר משק, מחסנים, מכבסה ומשרדי תפעול, וחללים טכניים.

6.4 תמהיל יחידות דיור

| פאלאס שדה דב - תמהיל יחידות דיור | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------|-----------------|----------|------------------|-----------|------------|---------------|------|--------------------------|
| סה"כ בקומה | דיור תמך | גדולות (90-110) | | בינוניות (70-90) | | | קטנות (50-70) | "יעד | קמה |
| | | 110 | 95 | 88 | 80 | 70 | 60 | | |
| 0 | | | | | | | | | 1 מסחר משרדים ולוב |
| 5 | 18 | 1 | | | | | 1 | 3 | 2 מרפאה, סיעדי ודיור תמך |
| 27 | | 4 | 1 | 1 | 10 | 5 | 6 | 6 | 3 מגורים מרקמי |
| 27 | | 4 | 1 | 1 | 10 | 5 | 6 | 6 | 4 מגורים מרקמי |
| 27 | | 4 | 1 | 1 | 10 | 5 | 6 | 6 | 5 מגורים מרקמי |
| 27 | | 4 | 1 | 1 | 10 | 5 | 6 | 6 | 6 מגורים מרקמי |
| 27 | | 2 | 1 | 1 | 1 | 16 | 6 | 6 | 7 מגורים מרקמי |
| 4 | | | | | | | 2 | 2 | 8 אמניטז ודיחת |
| 10 | | | | | | | 5 | 5 | 9 אמניטז ודיחת |
| 6 | | | | | | | 3 | 3 | 10 אמניטז ודיחת |
| 16 | | | | | | | 8 | 8 | 11 מגורים מגדלונים |
| 16 | | | | | | | 8 | 8 | 12 מגורים מגדלונים |
| 16 | | | | | | | 8 | 8 | 13 מגורים מגדלונים |
| 16 | | | | | | | 8 | 8 | 14 מגורים מגדלונים |
| 16 | | | | | | | 8 | 8 | 15 מגורים מגדלונים |
| 16 | | | | | | | 8 | 8 | 16 מגורים מגדלונים |
| 16 | | | | | | | 8 | 8 | 17 מגורים מגדלונים |
| 16 | | | | | | | 8 | 8 | 18 מגורים מגדלונים |
| 16 | | | | | | | 8 | 8 | 19 מגורים מגדלונים |
| 16 | | | | | | | 8 | 8 | 20 מגורים מגדלונים |
| 320 | 18 | 19 | 5 | 5 | 41 | 127 | 123 | | סה"כ |
| | | גדולות | | בינוניות | | | קטנות | | |
| | | 8% | | 54% | | | 38% | | אחוז יח"ד |
| 320 | | 24 | | 173 | | | 123 | | מספר יח"ד |

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

18. העמדה ובינוי

18.1 מיקום בניינים

| מאפיין | תיאור |
|---|---|
| מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ') | עד 9 קומות - קיר משותף בבינוי מרקמי מעל 9 קומות - 56 מטר בין מגדלונים |
| מרחק בין מבנים באותו שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ') | עד 9 קומות - קיר משותף בבינוי מרקמי מעל 9 קומות - שני מגדלים עד 20 קומות. |
| בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ') | 24 מטר למגדל שכן ממזרח |
| גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן - כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים) | לא. המגדלונים בגבולות שטח החיפוש המסומן בתשריט. בליטה לכיוון פנים המגרש, לגינת הגג בקומה 10 בלבד, עבור הברכה ובית הקפה. |
| אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%) | 87.80 / 112.00 = 78.4 % |

18.2 תנועה

| מאפיין | תיאור |
|---------------------------------|--|
| מיקום רמפה | קומה L1: מרחוב בתיה לישנסקי (רחוב 7), בחלק הצפון מזרחי של המגרש. |
| מיקום חניות לאופנועים | 12 מקומות לאופנועים בקומת מרתף 2- |
| מספר קומות חניון | 2 |
| תכסית קומות חניון (מקס') | 78.71% = 100 * (3,510/4,459) |

18.3 מפלסים וגובה קומות

| מאפיין | בניין A ... | |
|-------------------------------------|--|--|
| מפלסים (גובה אבסולוטי) | מרתף 2- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | המגרש גובל רק בכבישים ושצ"פ. אין אופציה למעבר תת קרקעי של רכב בין מגרשים. |
| | מרתף 1- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים) | כ 5.40 + המגרש גובל רק בכבישים ושצ"פ. אין אופציה למעבר תת קרקעי של רכב בין מגרשים. |
| | מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים) | כ 10.95 + כניסה ראשית לדיור המוגן |
| | מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש | מסחר מותאם לגובה הרחוב +11.40 |
| גובה קומות | מרתף 2- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידיה לשטחים עיקריים) | כ 3 מטר גובה |
| | מרתף 1- | כ 5.40 מ'. |

| | |
|--|---|
| המרתף גבוה כדי לאפשר חצר משק בחניון | (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים) |
| 4.5 מטר גובה עד כ 5.5 מ' גובה בשל שיפועים במדרכה. | סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מינ') |
| כ 6 מ' כניסה לדיור המוגן וכניסה לסיעודי | מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס') |
| כ 5.40 מ' | מסחר ו/או תעסוקה / מדיקל (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס') |
| 3.40 מ' למעט בקומות 8,9,10 של השטחים המשותפים. | מגורים (3.3 מ' ברוטו מינ'; 4 מ' ברוטו מקס') |
| בגג עליון של המגדלים קומת גג עם גנרטור בגובה כ-4.5 מ' ומעליה קומה טכנית בגובה כ-4.5 מ' | קומות טכניות |
| | |

18.4 הצהרת התאמה להוראות סעיף 1 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| לא | | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1 |
|--|---------|---|
| הסבר | תת-סעיף | פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות |
| המעבר המקורה בזיקת הנאה בגובה 2 קומות לפחות, כמעט בכל המעבר המקורה, למעט גשרון בקומה 2 לחיבור קומת המדיקל. | 1.7 | |
| מאושר שקומת מדיקל (קומה 2) וקומות השטחים המשותפים (קומות 8,9,10) גבוהות יותר מ-4 מ' | | |

19. חזית מסחרית / פעילה

19.1 קולונדה

| יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני) | קולונדה (כן/לא) | חומרי גמר |
|---|--------------------|----------------------------------|
| חזית בנויה 75 מ' = 100%. מסחר: חזית באורך 62 מ' = 82%. | כן | רחוב לביטוב זהרה שדרה 3 |
| חזית בנויה 22 מ' = 100%. מסחר: חזית באורך 14 מ' = 64%. לובי דיירי דיור המוגן, וחזית ללא שהייה בשל חדר חח"י. | כן | רחוב בתיה לישנסקי – רחוב 7 |
| חזית בנויה 32.80 מ' = 100%. מסחר: חזית באורך 7 מ' = 21%. לובי ראשי של הדיור המוגן, ולובי של הסיעודי. | כן | רחוב רחוב 1 |

2.6 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 30% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

2.7 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 2 ו-3 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| לא | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3 |
|---------|---|
| הסבר | פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות |
| תת-סעיף | |
| 2.2 | אורך חזית הכניסה למבנים עולה על 5 מ' משום שמשמש לובי ראשי לדיור המוגן ומקום המתנה לנקודת העלאה והורדת נוסעים מבוגרים וסיעודיים. |

20. מעטפת הבניין

15.1 אפיון חומרי גמר – כללי

תיאור מילולי

- עיצוב המעטפת כולל טיפול אדריכלי שונה ביחס למפנה של חזיתות הבניין.
- החזית הדרומית המקבלת תאורת שמש כוללת תאים פוטוולטאיים המשמשים להצללה וליצירת אנרגיה.
- החזיתות של המבנה המרקמי מאופיינות בהדגשת האופקיות בעוד המגדלונים מתאפיינים בהדגשת עיצוב אנכי.
- חומרי הגמר תואמים את ההנחיות המרחביות הכלל עירוניות ואת מדיניות העיצוב, חיפוי בהיר עם דגשים.
- חומרי גמר עיקריים לחיפוי מעטפת הבניין יהיו כמפורט להלן או שילוב שלהם:
 1. טיח בגוון בהיר בסוגי גימור שונים, לרבות שיטות יישום היסטוריות.
 2. בטון חשוף.

3. לבני סיליקט בגוון בהיר.4. אבן טבעית נסורה בגוון בהיר, וכן באריחים ובחיפויים, בתלייה יבשה ויהיו בגוון בהיר.
5. עץ באישור FSC, כפוף להתחייבות להצגת אישורים לפני תחילת ביצוע.

חומר הגמר העיקרי **במגדל** יהיה חומר קשיח (דוגמת פייבר צמנט או אלוקובונד ו/או אחר).
 חומר הגמר **בבינוי המרקמי** יהיה טיח אקרילי או חומר קשיח אחר בגוון בהיר.

| מאפיין | בניין A |
|--|--|
| טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב) | משולב |
| חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) | חיפוי קשיח חיצוני מתועש בגוון בהיר עם רפלקטיביות נמוכה. |
| חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%) | חומר קשיח בגוון בהיר. |
| קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת) | חלל טכני בקומת גלריה הפונה לחלק המזרחי של הגינה הצפונית, מחיפוי דוגמת משרביה. |
| פאנלים לייצור אנרגיה BIPV | תאי PV על גבי החזית הדרומית בבינוי המרקמי ובמגדלים. |
| תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה) | כן. תאורה להדגשת אלמנטים אדריכליים ללא תאורת הצפה. |
| שילוט (לא/כן+תיאור) | כן. שילוט של המסחר ושל הדיור מוגן לפי ההוראות בסעיף 3.2. בהתאם להנחיות אגף השילוט לא יותר שילוט קבלני. |

15.2 צהרת התאמה להוראות סעיף 4 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|-------------------------------------|----|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4 | כן |
|-------------------------------------|----|

21. גגות

16.1 שטח ותפקוד גג עליון

| סה"כ [מ"ר/ 100%] | אחר (מ"ר/%) | גג פעיל לדיירים (מ"ר/%) | שירות/טכני (מ"ר/%) | |
|---------------------|------------------------------------|---|--|----------------|
| 100% | כ 25% מתכסית הגג מתוכנן כגג כחול | גג קומה 10 מרקמית, גג פעיל לפעילות דיירים משותפת כ 800 מ"ר. מרפסת הגג תוכננה לשני הבניינים יחד. השטחים הירוקים בה הם כ 200 מ"ר. | גגות עליונים של המגדלים כ 1,000 מ"ר עבור שני המגדלים | בניין A |
| | מרפסות דיירים פרטיות. בריכה מקורה. | גג קומה 8 מרקמית, גג פעיל לפעילות משותפת לדיירים בשטח של כ 235 מ"ר עם שטחים ירוקים כ 105 מ"ר. סה"כ כ 305 מ"ר שטח ירוק מוצע. | | בניין B |

16.2 כ- 30% מתכסית הגגות במגרש ברטו מתוכנן כגג ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

כ 25% מתכסית הגג מתוכנן כגג כחול

16.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 5 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| בן | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5 |
|----|-------------------------------------|
| | |
| | |
| | |
| | |

22. מרפסות ומצללות

17.1 מתקנים טכניים במרפסות

ל.ר.

17.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

בגג המגדלים מתוכננת פרגולה שתהווה חזית חמישית ומאוזרת לטובת המערכות.

17.3 הצהרת התאמה להוראות סעיפים 6 ו-7 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| כן | | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7 |
|----|--|---|
| | | |
| | | |
| | | |
| | | |

23. מסתור דירת

18.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 8 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| כן | | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8 |
|------|---------|---|
| הסבר | תת-סעיף | פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות |
| | | |
| | | |
| | | |

א.24

,

כות סביבה

| מאפיין | בניין מרקמי ושני מגדלונים |
|---------------------------------------|--|
| פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר | כן, לגג עליון בשני המגדלונים (ארובה 2 מ' מעל הגג) |
| מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים | מעל 5 מ' מפתח מנדוף לחלונות שימושים רגישים |
| פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין | מעבים עצמאיים למסחר (בגלריה טכנית, צ'ילרים מרוכזים לשימושים המשותפים ומחלקות סיעודיות), VRF לדירות הדיור המוגן |
| הנחיות אקוסטיות | רפפות אורור מושקות למסתור מעבי יח"ד מרקמיות בגלריה טכנית (עבור יח"ד מרקמיות בשני המבנים), |

| | | |
|--|--|---------------|
| | קיר הגנה אקוסטית בגובה 8 מ' אשר יידופן בחלקו הפנימי באמצעות חומרי בליעה סביב גג מערכות (מגדלונים), מערכות מיזוג VRF מושתקות על גבי הגג העליון (עבור יח"ד במגדלונים), 3 צ'ילרים מאופיינים כשקטים, (במגדלון מערבי) חדר משאבות בחלל אטום, עם דלת אקוסטית וחלל החדר יטופל אקוסטית, מנדפים עם השתקה אקוסטית | |
| | | אחר... |

25. בריכות שחיה

25.1 מיקום מותר לפי משתמשים

| בניין A | בריכת שחייה בשטח משותף [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים] |
|---|--|
| בריכה מקורה מתוכננת בקומה 10 במגדל המזרחי עם יציאה לגג פעיל בקומה 10. | |

25.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 9 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9 | |
|-------------------------------------|---------|
| בן | תת-סעיף |
| | הסבר |
| | |
| | |
| | |

26. הצהרת התאמה להוראות סעיף 10 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 10 | בן |
|--------------------------------------|----|
|--------------------------------------|----|

שטחים ציבוריים בנויים – לא קיים במגרש

חלק ד – פיתוח סביבתי

3. חצרות פנימיות

15.3 תיאור כללי

- תכנון מרחבים פתוחים נגישים, בטוחים ונוחים לשימוש יומיומי של הדיירים.
- שילוב אזור בית קפה עם רחבה צמודה כמרכז חברתי פעיל.

- גיבון היקפי ליצירת פרטיות והפרדה רכה מהמרחב הציבורי.
- נטיעת עצי צל בוגרים להצללה.
- הקפדה על רצף נגישות מלא וללא מכשולים.
- בקומות העליונות מתוכנן גג ירוק כמרחב שימושי לדיירים, עם אזורי גיבון וישיבה, נטיעות עצים ומתקני כושר לרווחת הדיירים.

15.4 תכסיות

| שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%) | |
|--|---|
| 4,459 מ"ר = 100% | שטח המגרש |
| 3,510 / 4,459 = 78.7% | תכסית תת-קרקעית (מקס' 80%) |
| 3,607 / 4,459 = 81.1% | תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מינ' 45%) (מגרש פחות חצר לא מקורה) |
| שטח פנוי מבניה 949 מ"ר = 21.3% • כולל אזור קירוי צפוני (97 מ"ר) | שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מינ' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע) |
| | שטחים בדיקת הנאה |
| 575 מ"ר קולונדה. | שטח בדיקת הנאה למעבר הולכי רגל = קולונדה (בתחזוקה עירונית) |
| 1,055 מ"ר מעבר מקורה וחצר צפונית | שטח בדיקת הנאה למעבר מקורה + שטחי חצר (בתחזוקה פרטית) |



15.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

| | |
|----------------------------|--|
| שטח (מ"ר) | |
| 670 מ"ר | שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ) |
| אין | קירוי מצללות |
| כל חניות האופניים מתוכננות | שטח למתקני חנייה לאופניים |

| | |
|--|--|
| בתוך המבנה, בחדרים ייעודיים, ללא חניות אופניים בשטחי הפיתוח. | (ב-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר) |
| אין | בריכה אקולוגית (מינ' 100 מ"ר) |

15.6 הצהרת התאמה להוראות סעיף 11 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|----|---|
| כן | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11 |
|----|---|

16. נטיעות ושטחי גינון

16.1 נטיעות

| כמות + חלק יחסי ב-% | |
|---------------------|---|
| (100% = 30) | סה"כ עצים בוגרים לנטיעה |
| 25 | עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מינ' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע) |
| 5 (בקומת הגג) | עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מינ' 1.5 מ') |
| אין | עצים מסומנים לשימור |
| אין | עצים מסומנים להעתקה |
| אין | עצים מסומנים לכריתה |

16.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 13 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|----|---|
| כן | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 13 |
|----|---|

17. מתקני תשתית ומערכות טכניות

17.1 מיקום בפיתוח שטח

| מיקום | |
|---|------------------------|
| חדרי חח"י לפי הנחיות חברת חשמל. חדרי שנאים פרטיים ממוזגים ושחרור עשן חרום לפי הוראות. | אזור חדרי שנאים |
| משולב בנישה בדופן המבנה – בפינה צפון | גמלי מים |

| | |
|---|---|
| מערבית | |
| כניסה מחצר פנימית בחלק מרכזי, פליטה לגג. | פתחי אוורור חניונים (כניסה ופליטה) |
| ארונות תשתית הוט ובזק נכנסים לחניון בתת"ק קרקע. אין ארונות בקומת הקרקע. | ארונות תשתית |
| מעבי VRF של דירות המגדלים על גג כל מגדל. מקררי מים לשטחים הציבוריים ולמסחר ממוקמים על הגג. מעבי VRF לדירות שקומות המרקמיות ממוקמים בגלרית המעבים בקומה 1. | מזגנים |
| אין | מתקנים קיימים הנדרשים להעסקה |
| | אחר |

17.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 14 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|----|--|
| כן | הבינוי המוצע תואם ל כל הוראות סעיף 14 |
|----|--|

18. מקומות חנייה לאופניים

18.1 מיקום ואמצעי גישה

| | בניין A | חניות אופניים | |
|--|---|---|---|
| | יימוקמו בחדרים בבניין בקומת הכניסה. חדר אחד הצמוד לכניסה לסיעודי באגף הצפון מערבי, וחדר נוסף באגף הצפון מזרחי. לפי דרישות בר קיימא – 61 מקומות חניה לאופניים, | מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין) | בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף) |
| | לא | | כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה) |
| | ל.ר. | מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים) | לשטחים ציבוריים בנויים |
| | חניות האופניים ימוקמו בקומת הכניסה בתוך המבנה. | פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ%10 מסכ' החניות הנדרשות) | חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים |

18.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 15 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב

אורבני"

| | | |
|------|---------|---|
| בן | | פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות |
| הסבר | תת-סעיף | |
| | | |
| | | |

5. טעינה חשמלית

5.1 הצהרת התאמה להוראות סעיף 16 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|----|--------------------------------------|
| בן | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16 |
|----|--------------------------------------|

6. פריקה וטעינה

6.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

| | |
|---------------------------|--------------------------|
| תיאור | כמות מפרצי חניה מתוכננים |
| מפרץ להעלאה והורדת נוסעים | מיקום (שם רחוב/ות) |
| רחוב 1 במערב | |

6.2 חצר שירות בתת הקרקע

| | |
|----------------------|--|
| תיאור | רמפה תפעולית בבניין (לא/כן) |
| בן | מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון) |
| חניון תת קרקעי עליון | סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן) |
| בן | |

6.3 הצהרת התאמה להוראות סעיף 17 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|----|--------------------------------------|
| בן | הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17 |
|----|--------------------------------------|

7. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

7.1 אמצעים מתוכננים

| בינין A | לחיבור למערכת (בן/לא) | אישור CPM |
|--|---------------------------|-----------------------------------|
| נמסרו לCPM נקודות בקשה לחיבור למערכת הפנואומטית. הנושא בתיאום. | | |
| אישור אגף תברואה. בוצע תיאום. יש אישור. | לחישוב כמות פסולת (בן/לא) | |
| דיוור מוגן בלבד | | מצנח נפרד לכל שימוש (בן/לא) |
| מתואם מול מחלקת תברואה. | מיקום ופתרון גישה | שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית |
| מסחר- 2 מעליות | כמות ומיקום | מעלית לפסולת מחזור |

| | | | |
|--|---|--|-------------------------------------|
| | אשפה למחזור, אחת ממזרח והשניה ממערב המגיעה לחצר המשק. הפסולת מגיעה ראשית לחדר מחזור ביניים ע"י המסחר ומנהלי הבית מעבירים את הפסולת לדחסנית אשפה רטובה ולדחסנית קרטונים. | | (מיח"י מסחר בקומת קרקע למרתף עליון) |
| | תת הקרקע - חדר מחזור מגורים 1 בכל צד חדר מחזור מסחר 1 בכל צד דחסנית לפסולת אורגנית דחסנית לקרטונים מכולה לפסולת בניין | כמות ומיקום (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד) | חדרי מחזור |
| | אין דרישה- יש משאית פינוי בתת הקרקע | כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד) | חדר אצירה מרכזי |
| | אין דרישה- יש משאית פינוי בתת הקרקע | גודל מעלית ומיקום (בחפיפה לרחבת כיבוי) | מעלית פינוי פסולת מחזור |
| | אין דרישה | כמות ומיקום (עדיפות לחפיפה על רכבת כיבוי) | נקודת גישה לפינוי גזם |

7.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 18 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|----|---|
| בן | הבינוי המוצע תואם ל כלל הוראות סעיף 18 |
|----|---|

8. כיבוי אש

8.1 אמצעים מתוכננים

| | בניין A | | |
|--|--|---|---------------------|
| | 2 | כמות דרושה | רחבת היערכות |
| | בשדרה 3 בחלקו על נתיב האופניים והמדרכה ומעבר החציה. רחבה אחת נמצאת בחלק הצפון מערבי של הצומת (צומת רחוב בתיה לישנסקי ושדרה 3) ורחבה שניה בפינה הצפון מזרחית של הצומת (רחוב מס' 1 ושדרה 3). | מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה) | |
| | לא | חניות ציבוריות שבוטלו | |

| | | | |
|--|---|--|------------|
| | לא | השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ בן+כמות) | |
| | מיקום ברזי סניקה לפי תכנית בטיחות – קרוב לרחבת כיבוי בפיתוח | מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת | ברזי סניקה |

8.2 הצהרת התאמה להוראות סעיף 19 ב"הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני"

| | |
|---|---------|
| הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19 | כן |
| פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות | תת-סעיף |
| | הסבר |
| | |
| | |

חלק ה –

תכנון בר קיימא

3. תכנון בר קיימא

1.11 דוחות/ בדיקות מיוחדות

| תיאור מילולי | נדרש | |
|--|------|---------------------|
| גג הפרויקט עומדים בקריטריונים לחשיפת שמש על המבנה, הפרויקט עומד בדרישה לחשיפת גגות בסביבתו, חזיתות המבנה עומדות בקריטריון, נמצאה חריגה בקריטריון לחזיתות מבנים סמוכים - מגרש, 2609 מגרש לצרכי ציבור, שטחים פתוחים בסביבת התכנית - בשצ"פ הצמוד לתכנית מצפון פחות מ- 30% מהשטח חשוף לשמש בהתאם להנחיות (8.2%), שאר השטחים הפתוחים עומדים בדרישה. | כן | דוח הצללות |
| לא נמצאו חריגות מקריטריוני בטיחות, בפינות הבינוי עלולות להתפתח רוחות בעוצמה של מעל 9 מטר לשניה אשר אינן נוחות לישיבה ממושכת, אולם הן מתאימות לאזורים הרלוונטים שבהם מתוכננים שימושים של שהיה קצרה ו/או הליכה. | כן | דוח רוחות טורדניות |
| לא נדרש, פחות מ-40% חזית מזוגת | לא | דוח סנור, בוחק וחום |

1.12 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

| אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר) | בניין A |
|--|---|
| אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר) | פנאלים סולאריים על החזית הדרומית ומעט על חזיתות מזרח ומערב, 242 (Kwp) בשטח של כ 1,050 מ"ר |

| | | |
|--|---|--|
| | פנאלים סולאריים על גגות המגדלונים כ 150 (Kwp) בשטח של כ 650 מ"ר . הפנלים יאפשרו כ 702,700 קוט"ש לשנה. | |
| | | |

1.13 גג כחול / ירוק

| | בניין A | |
|--|-------------------------------|---|
| | כ 1,200 מ"ר | שטח הגג העליון בבניין (במ"ר) |
| | 307 מ"ר בקומה 8 וקומה 10 יחד. | שטח גג ירוק (במ"ר) |
| | כ-300 מ"ר | שטח גג כחול (במ"ר) |
| | יחד כ 607 מ"ר | סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות) |

1.14 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

מאגר מי עיבוי ימוקם במרתף.

שימוש חוזר במי מזגנים יהיה לטובת האסלות באיזורים הציבוריים

1.15 מיס אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז ניפרדת למים אפורים. המים יאספו במאגר מי עיבוי מזגנים.

תנאים להיתר בניה

13. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
14. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
15. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
16. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

11. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
12. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
13. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
14. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

ח'ד צוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר צפון)

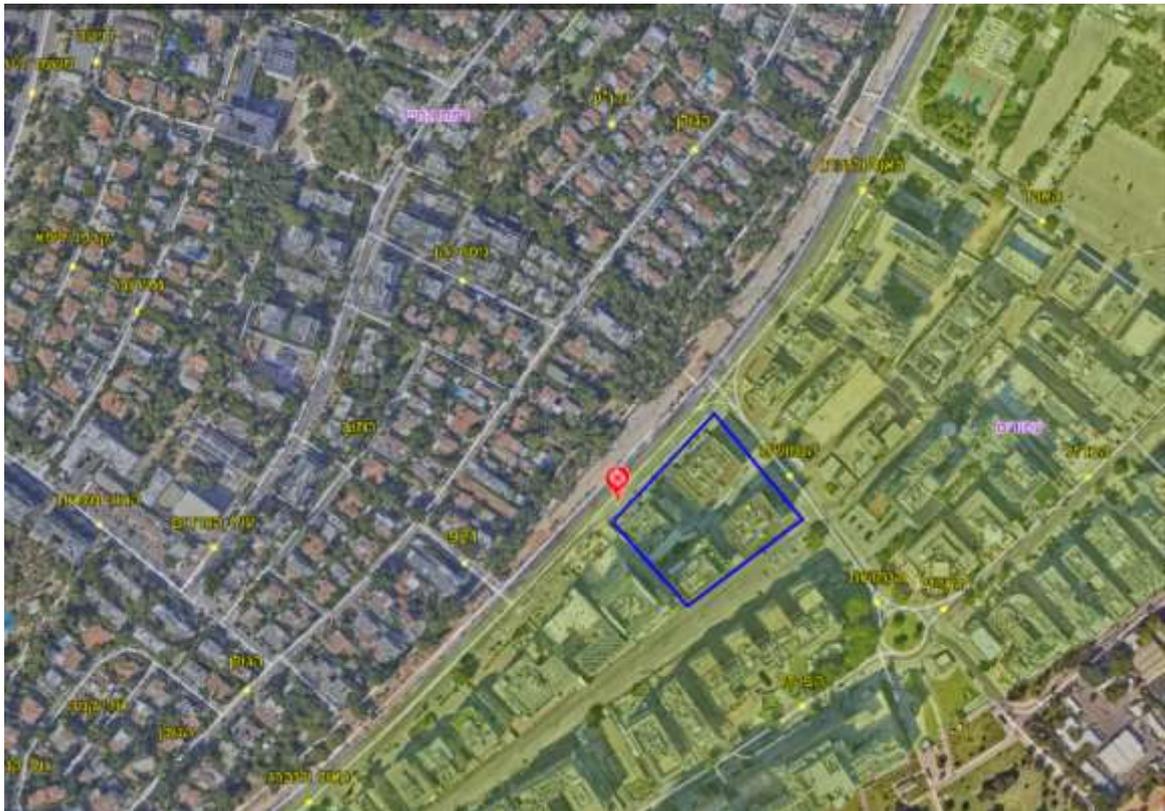
1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 18 - תא/תעא/3561(6) - ראול ולנברג 18 | 18/02/2026 |
| דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 9 - 0003-26ב' - 9 |

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

מיקום: שכונת עתידים, פינת הרחובות ראול ולנברג ממערב והנחושת מצפון. מדרום לתוכנית מבנה "ראול 16" וממזרח שצ"פ המשמש כיום כחניון ועתיד להיות פארק ליניארי עם חניון תת"ק.

כתובת:
ראול ולנברג 18.



גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 6638 | מוסדר | כל הגוש | 651 | |

שטח התכנית : 6.255 דונם

מתכננים :

אדריכל תכנית : יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים
 מתכנן פיתוח ונוף : צורנמל טורנר
 מתכנן תנועה : ד.ג.ש הנדסת תנועה וכבישים בע"מ
 יועץ סביבתי : WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ

יזם : קבוצת מנרב בע"מ

בעלות : סמלת – סוכנות מכוניות לים התיכון בע"מ.

מצב השטח בפועל :

ארבעה מבננים בני 4-7 קומות מעל קומת קרקע ביעוד תעסוקה ומסחר מאוכלסים ופעילים.

מצב תכנוני קיים :

תא/ 3561 אזור התעסוקה רמת החייל – התכנית הראשית (אושרה למתן תוקף בשנת 2017).
 התב"ע קודמה ביוזמה עירונית לשדרוג אזור התעסוקה רמת החיל, כאזור תעסוקה עירוני מעבר לירקון, בהתאם לתוכנית המתאר העירונית, שיפור תפקודו ופיתוחו כאזור בר קיימא. שיפור הקשרים בין מתחם התעסוקה, פארק הירקון ושכונות המגורים הסמוכות.

התכנית הראשית קובעת :

שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל, בהתאם לתכנית המתאר העירונית, שיפור תפקודו ופיתוחו העתידי כאזור בר קיימא על ידי : 1. תוספת שימושים ופעילויות כולל שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי למטרות חינוך, תרבות וקהילה. 2. תוספת זכויות בנייה בתנאי מימוש עקרונית בינוי ואדריכלות. 3. תכנון המתייחס לשימוש בתחבורה ציבורית ותנועה לא מוטורית להולכי רגל ורוכבי אופניים. 4. שדרוג המרחב הציבורי והפרטי במפלס קומת הקרקע. 5. שיפור הקשר לפארק ירקון מזרח, לבאי אזור התעסוקה ולשכונות המגורים הסמוכות. 6. מניעת מטרדים לשכונות המגורים הסמוכות.
 התב"ע קבעה כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

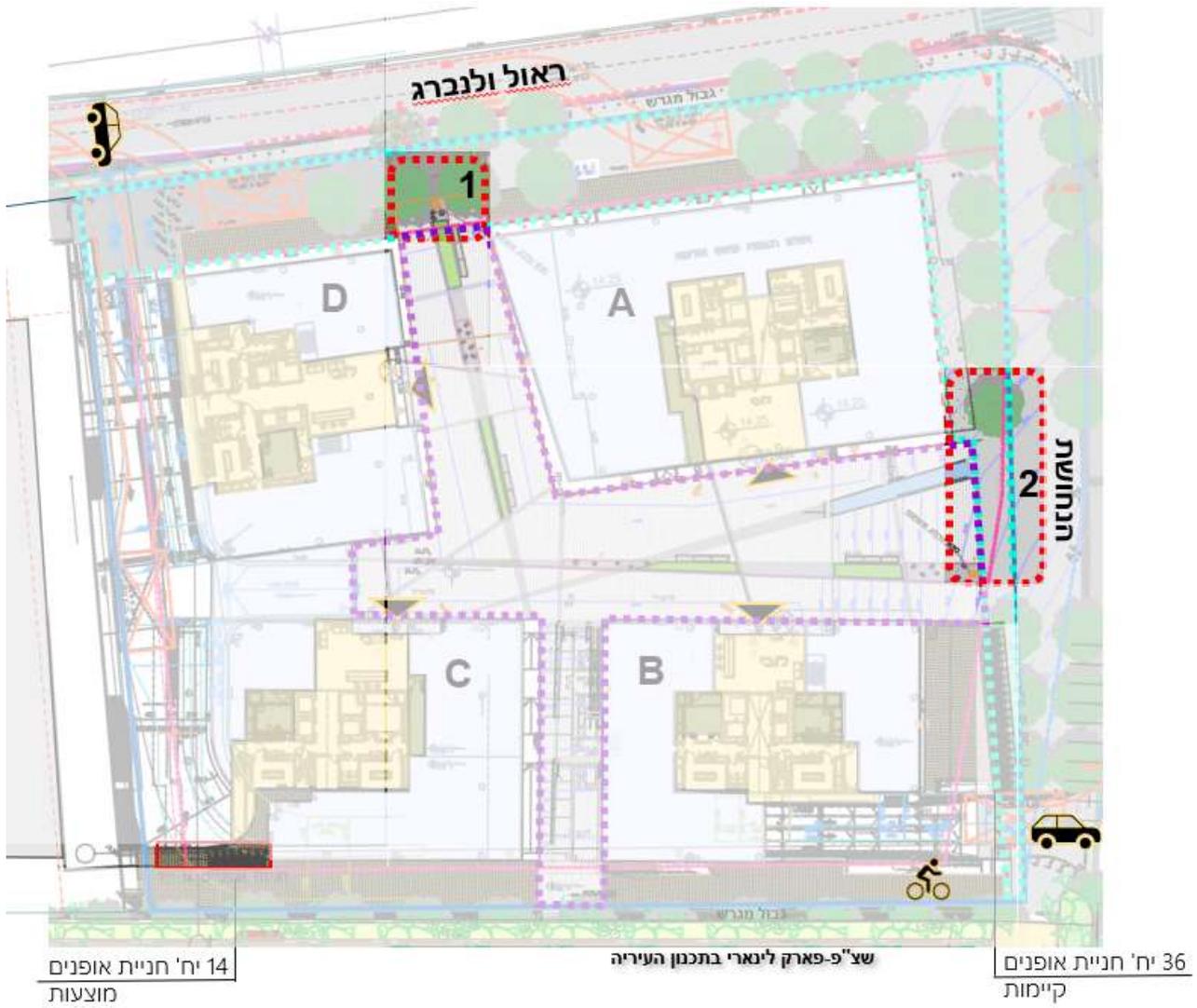
מטרות התכנון המוצע :

1. שימושים :

1.1 מימוש זכויות הבניה לתעסוקה.

1.1.1 במסגרת הבקשה להיתר תיערך בדיקה במחלקת הרישוי לגבי תוספת שטחי הבניה שימושו מתוקף תכנית 3561 ובהטמעת הזכויות המבוקשות לשלבי המימוש המעודכנת לפי אישור השלבויות הרשומה מוועד המשנה א בתאריך 23.06.2025.

1.2 שדרוג המרחב הציבורי

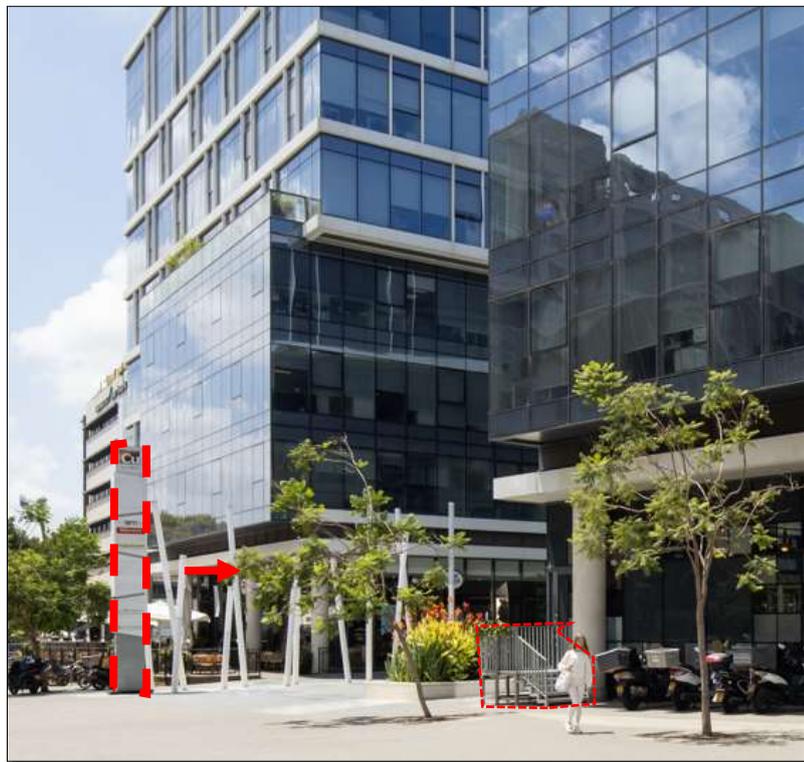


מצב מוצע - תכנית קומת קרקע

התכנון מציג חלופה תכנונית לתוספת 15 קומות ביעוד תעסוקה מעל מבנה A קיים מאוכלס בן 4 קומות מעל קומת קרקע.

העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**2. העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנים בפרויקט****א. תיאור כללי – הבינוי כולל:**

הפרוייקט הקיים מורכב מ-4 מבנים D,C,B,A. מבנים D,C,B בבנייה מרקמית בגובה 8 קומות ומבנה A בן 5 קומות שעליו מוצע להוסיף 15 קומות נוספות בבניה קלה ולנצל את זכויות הבניה. בהיקף התכנית מוצע שיפור המרחב הציבורי ע"י פרוק והחלפת ריצופים במרחב העירוני לפרטי ריצוף עירוני עד קו הבניין לאורך רחוב ראול וולנברג והנחושת עד קו ההושבה. פירוק והעתקת טוטם שילוט ברחוב הנחושת וברחוב ראול ולנברג והעתקתם לשטח הפרטי. ביטול עמודי תאורה הפולשים למרחב הציבורי, פירוק מדרגת ברזל קלה ברחוב הנחושת ופרוק עמודי תאורה דקורטיביים במרחב ציבורי.

**ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:**

מבנה תעסוקה (מבנה A) בגובה של 19 קומות מעל קומת הכניסה וקומת גג טכני.

גובה יחסי 84.4 מ', לא כולל אנטנות ומתקנים אחרים.

3 מבנים מרקמיים (מבנים D,C,B) בגובה של 7 קומות מעל קומת הכניסה + קומת גג, לא כולל קומה טכנית.

גובה יחסי 35 מ', לא כולל אנטנות ומתקנים אחרים.

גובה קומה טיפוסית תעסוקה בתוספת בניה יהיה עד - 3.80 מ'

גובה קומת קרקע קיימת ללא שינוי - לא יעלה על 6.0 מ'

גובה קומות המרתף – ללא שינוי יהיו בהתאם לתכנית הראשית ותכנית ע'1.

4 קומות מרתף בגבולות המגרש המשמשות לחניה, מחסנים, ומתקנים טכניים.

ג. קווי בניין

- קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח קווי בניין.
- קווי בניין במרתפים קו "0" בכל גבולות המגרש.
- קו בנין ברחוב ראול ולנברג 10 מ'.
- קו בנין ברח' הנחושת 0 מ'.
- קו בנין למזרח 5 מ'.
- קו בנין לדרום 5 מ'.

ו. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

לא רלווטי

ד. שטחים ציבוריים

לא רלוונטי

ה. שלביות הביצוע

בינוי על גבי מבנה A תוספת של 15 קומות יבוצעו בהינף אחד ובסיום עבודות בניה ישודרג המרחב הציבורי.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – המבנים בעלי מעטפת זכוכית, סנפירי אלומיניום, משולבים אלמנטי הצללה מאלומיניום אופקיים ברובן בגוון בהיר. הזכוכית בידודית מטיפוס LOW-E בעלת מקדם מעבר אור גדול מ- 50% ובדרגת רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (פנימית וחיצונית) באזורים השקופים ואטומה בחלקים אחרים תהיה זהה לקיים בגוון ובנתונים.

ב. מרפסות :

ללא מרפסות.

מרפסת גג לא מקורה בקומה 19 לרווחת משתמשי הבניין.

מעקה הגג העליון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית להסתיר את מערכות הגג וגרעין המגדל.

ג. קומה טיפוסית:

2 סוגים של קומות טיפוסיות, מקומה 5 עד קומה 9 ומקומה 9 עד קומה 19

ד. מסתורי כביסה :

לא רלוונטי

ה. הצללות וסגירות חורף –

ללא שינוי

ו. שילוט

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. חזית חמישית

± קומת גג טכני. ממוקם בקומה 20- ללא נסיגה מקונטור קומת משרדים טיפוסית. תכסית הקומה הינו 1477 מ"ר וכולל חדרי לוחות חשמל, חדרי שנאים, חדר טראפופרטי, מאגר מי צריכה, מאגר כיבוי אש, חדר משאבות, מעלית אלונקה, חדרי מכונות מעלית, מפוחי שחרור עשן, מפוחי אוורור

שירותים ומטבחים, מערכות PV ליצור אנרגיה מתחדשת לפי דרישות בניה ירוקה כל גג גרעין קומה 20 ממוקמות מערכות טכניות נוספות לרבות יחידות סינון מינדפים ומפוחי שחרור עשן חניונים. .

2- גג עליון משותף אשר ישמש למיקום מערכות טכניות כולל פתרון אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה, בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון

3. יתוכנן גג מגוון "ירוק" או מעכב נגר "כחול" בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגג העליון כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, קולטי שמש, מערכות אוורור וכו' עפ"י מדיניות בניה ירוקה 9144 התקפה לפרויקט זה. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעבי נגר.

ח. תאורה אדריכלית -

ביטול עמודי תאורה במרחב הציבורי. לא מבוקשת תאורה אדריכלית למבנה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

למבני המשרדים מתוכננות מבואות נפרדות לכל מבנה, הכניסה הראשית למבנים D,C,B,A תהיינה מהרחובות הפנימיים. כמו כן תתאפשר יציאה נוספת (מישנית) לשטחים הפתוחים. בנוסף יהיו כניסות ליחידות המסחריות ממפלס המדרכה ו/או הרחבה הפנימית. מפלסי 0.00 של הבניינים קיימים וללא שינוי.

ב. קומת הקרקע

בקומת הקרקע קיימות יחידות מסחריות, לובאי משרדים, חדרי אחסנה ומתקנים טכניים ללא שינוי.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה וחניה:

- 2.5.1 לא תהיה תוספת מקומות חניה לרכב פרטי מעבר למצב הקיים.
- 2.5.2 כל מקומות החניה לרכב פרטי ותפעולי ימוקמו בתת הקרקע במרתפים בגבולות המגרש.
- 2.5.3 תקן החניה לרכב פרטי, תפעולי וקטנועים לפי התקן התקף, יהווה תקן מירבי.
- 2.5.4 למגרש קיימות 2 רמפות במצב הקיים. הכניסה לרכב פרטי ותפעולי בדופן המערבית של המגרש מרחוב ראול ולנברג. כניסה נוספת לרכבים פרטיים בלבד מרחוב הנחושת.
- 2.5.5 תקן חניה ותכנון עמדות אופניים בהתאם לתקן התקף והמדיניות העירונית קיימות במגרש 152 חניות יתווספו 14 חניות אופניים בפיתוח ובנוסף 5 חניות במרתף 1-1. גישה לחניות תעשה דרך מעליות בגרעין מבנים D,C,B,A גודל המעליות לא יפחת מ145/210.

2.6 מערכות**א. מתקנים טכניים והנדסיים**

חשמל - במרתפי הפרוייקט קיימים חדרי חשמל וחדרים טכנים המשרתים את המבנים הקיימים ללא שינוי. עבור תוספת הבניה המבוקשת יותקנו חדרי חשמל נוספים בפניה דרום מזרחית של גג המקושרים לגרעין המבנה וכוללים שני חדרי שנאים, חדר טראפו, חדר לוחות חשמל וחדר לוחות חשמל חירום על גג המבנה.

חדרי גנרטור קיימים בסמוך לרמפות הכניסה לחניונים ע"מ לאפשר איורור מקסימאלי. הגנרטורים הקיימים ישרתו גם את תוספת הבניה המתוכננת.

מערכות מיזוג אויר - מערכת מיזוג אויר מבוססת על יחידות צ'ילרים מקוררי אוויר אשר ימוקמו בדופן מערבית של גג עליון של המבנה ויוסרתו ע"י מערכת קירות המסך של המבנה.

ב. איורור חניונים ושטחים מסחריים – החניונים מאוררים מכנית באמצעות מערכת תעלות ומפוחים לגג המבנה. השטחים המסחריים ממוזגים בהזנה ממערכת מבנה מרכזית. למסעדות בהן יש מטבח בישול קיימים מתקני סינון שיפורקו מגג A הקיים לאחר השלמת שלד המבנה ויותקנו מחדש על הגג העליון בקומה 19 מעל גרעין הבניין (יחידה למסעדה) כפי שמופיע בנספח. יישמר מרחק מינימלי של 5 מ' מנקודת פליטת איורור חניונים לפתחי המבנה/ כניסת אוויר צח/ אזורי שהייה.

ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור- מערך של פינוי הפסולת ומרכיבי המיחזור מבוסס על שימוש בדחסנים קיימים. אין צורך בתוספת כלי אצירה.

ד. תפעול ופינוי אשפה: תפעול הבניין יעשה כולו בתת הקרקע – פינוי ואצירת אשפה, פריקה וטעינה של המסחר וכו'.

ה. הנחיות אקוסטיות – תוגש חוות דעת אקוסטית שתתייחס למערכות אלקטומכניות- סקירת מיקום מקור הרעש, הגדרת מפלס הקול בפתח האיורור/ מרחק 1 מ' ממקור הרעש/ קצה הגג (תלוי מערכת) הנדרש על

מנת לעמוד בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) תש"ן 1990 פתרונות עקרוניים נדרשים לכל מקור רעש.

כל פרטי החזיתות על פי הנחיות יועץ אקוסטי וחוות דעת אקוסטית שתוגש בשלב היתר הבניה ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.

1. בריכות שחיה – לא רלוונטי

1. **כיבוי אש** – מבנה קיים ללא שינוי בקומת הקרקע – סידורי כיבוי אש ללא שינוי ועל פי המאושר לפי היתר בניה קיים. בתוספת 15 קומות המבנה מעל הקיים יתווספו מערכות כיבוי אש לרבות מאגרי מי כיבוי בגגות וחדרי משאבות, מפוחי שחרור עשן ממשרדים מערכות גילוי וספרינקלרים מערכות חירום וכל הנדרש לפי חוק.

פילרים ומתקנים טכניים קיימים – מדובר במבנה קיים ללא שינוי בקומת הקרקע. – פילרים קיימים ללא שינוי ועל פי המאושר לפי היתר בניה קיים. **כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט).**

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

כל השטחים הפתוחים בתחום המגרש, כמו גם בדרכים ובמעברים לכלי הרכב הינם ללא שינוי להיתר מאושר, שילוט המתחם (טוטם) ותאורה דקורטיבית החורגת מקו ההושבה יפורקו. הטוטם יושג לתחום השטח הפרטי ותבוצע השלמת ריצוף עירוני עד קו הבניין.

תבוצע תוספת חניות אופניים בתחום הפיתוח בפינה בדרום מערבית של המגרש, כפי שמוצג בנספח הנופי ובתיאום מול יועצי התנועה.

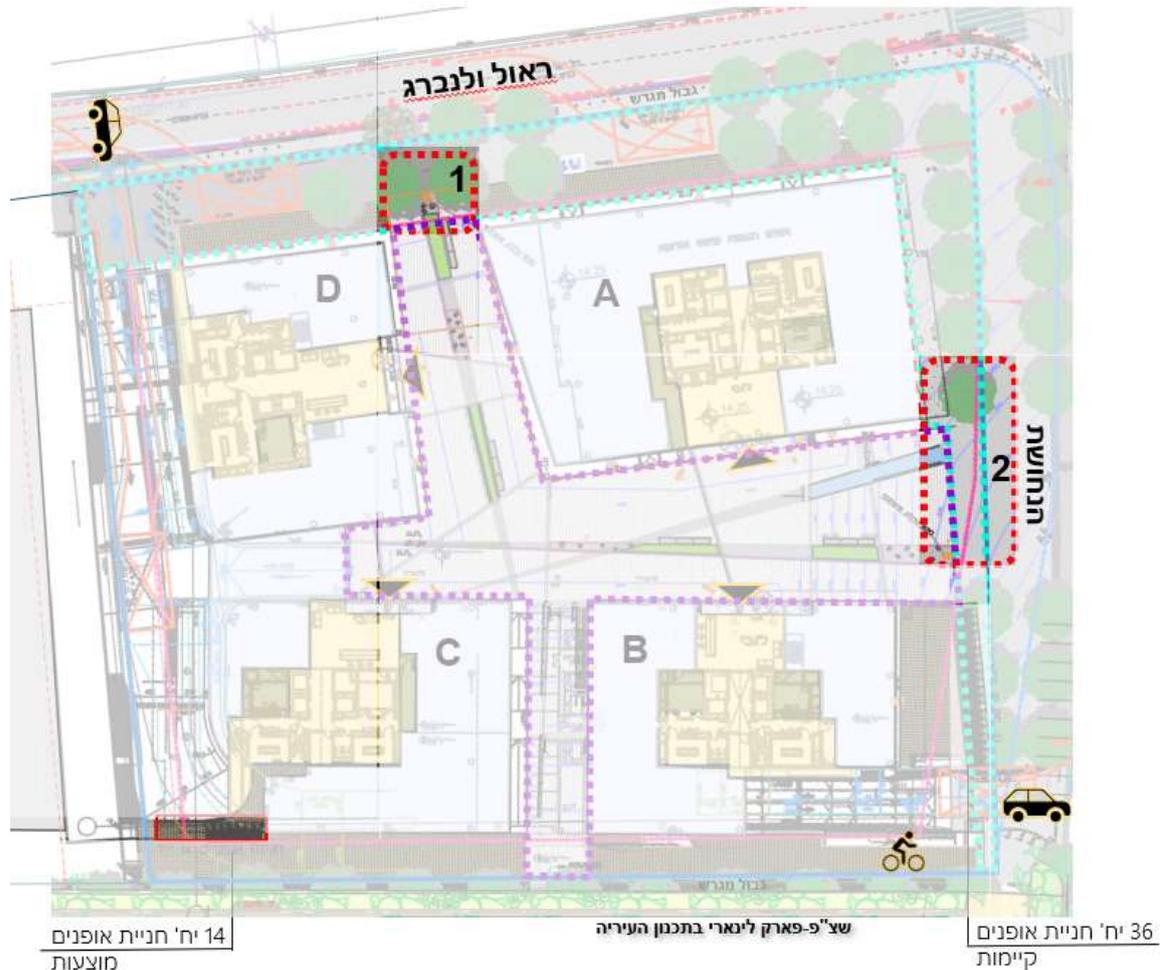
3.2 פיתוח השטח

כל השטח הפתוח בתחום התכנית יסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. לאורך הרחובות הרחבת המדרכות וחזית מסחרית. בלב המגרש שטח פתוח הכולל אזורי שהיה ומעבר. מטרת השטח הפתוח להוות שטח פתוח לציבור לשימוש באי המשרדים ותושבי השכונה כולה. כמו כן מתאפשר חיבור למגרש השצ"פ במזרח הכולל מעבר מרוצף שטחי מסחר ואזורי שהיה. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים – כמפורט בסעיף בנייה ירוקה

המדרכות הציבוריות יבוצעו עפ"י הנחיות ופרטי עיריית ת"א. כמו כן, יושם דגש מיוחד על החיבור בין המדרכה העירונית לתחום זיקת הנאה.

תאורה ופרטי הפיתוח: תתאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי לקבלת תעודת גמר.

שטח פנוי מבנייה - מדובר בפרויקט בנוי וקיים ללא שינוי בתכנית וללא שינוי בקומת קרקע.



מצב מוצע - תכנית קומת קרקע

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדרישות ובהנחיות לבנייה ירוקה ויעילות אנרגטית ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא התקפה לעת פתיחת בקשה להיתר בניה. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג של 2 כוכבים ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.

י. דו"ח רוחות

בוצע דוח רוחות, ישנה האצה בתחום של שביל הליכה אך בגבול הקריטריון- אין חריגה. אין להציב ספסלים או כל עזר לשהות ארוכה באזור זה.

יא. דו"ח הצללות והעמדת מבנים - בוצע דו"ח הצללות

גגות מבנים סמוכים: כל גגות המבנים הסמוכים המושפעים מאלומת הצל של הפרויקט המוצע זוכים לרמת החשיפה הנדרשת ומעבר לה למעט גג בכתובת ראול ולנברג 22- גג זה הינו גג של בניין משרדים מצפון לפרויקט.

חזיתות מבנים סמוכים: מתוך 48 חזיתות המושפעות בתחום מניפת הצל, המבנה המוצע יוצר הצללה משמעותית על 4 חזיתות ב-3 מבנים סמוכים, אשר חורגת ב-20% לעומת המצב המוצע. כל החזיתות המושפעות מאלומת הצל של הפרויקט הינן חזיתות של מבני תעסוקה ומסחר ואינם מוגדרים כשימושים רגישים.

שטחים פתוחים: השטחים הפתוחים המושפעים זוכים לרמת חשיפה של 0.9 קוטי"ש למ"ר ומעלה בלפחות 61% משטחם בעונת החורף. השטח הירוק הפתוח המפריד בין ראול ולנברג ורחוב הגולן נשאר חשוף ב-100%. באזור הבדיקה המזרחי (א. התעסוקה) יוצרים מבנים התעסוקה צל על השטחים הפתוחים והשפעת הפרויקט על שטחים אלו זניחה.

יב. יעילות אנרגטית

על הפרויקט לעמוד בשני כוכבים לבניה ירוקה ובדירוג B. תוספת למבנה הקיים תעמוד בתקן 1045 לבידוד תרמי.

יג. ניהול מי נגר

גג מבנה A הקיים בקומה 5 כולל מצע מעכב נגר. לאחר השלמת תוספת הבניה יבוצע גג זהה לקיים לרבות מצע מעכב נגר, כך שהמאזן ההידרולוגי של המתחם יישאר ללא שינוי.

יד. איורור הדירות

לא רלוונטי

טו. ריצופים

תכנית הפיתוח ללא שינוי פרט לשיפור המרחב הציבורי בו יפורקו ריצופים הפולשים מהמרחב הפרטי למרחב ציבורי ויוחלפו בפרטי ריצוף זהים לקיים במדרכה העירונית לפי הנחיות אדריכל העיר.

טז. אנרגיה-

היקף מינימאלי לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בתכנית הינו: 235,611 קוטי"ש בשנה.

- a. ייצור אנרגיה: כל המבנים הנדרשים לעמוד בבניה ירוקה לפי ת"י 5281 יידרשו בהכנת תשתית לייצור אנרגיה על הגג כמפורט בהנחיות משרד האנרגיה. מבנים הנדרשים לדו"ח ניהול אנרגיה בתכנית, מחויבים להתקין מערכות לייצור אנרגיה בהיקף שלא יפחת מהערך הניתן במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
- b. חימום מים סניטריים: על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ 3.25 COP. בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבניה.
- c. הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.

יז. עמדת טעינת כלי רכב חשמליים-

תבוצע הכנה למערכת טעינת כלי רכב חשמלים בקומות המרתף, הכוללת מערכת תעלות חשמל תקרתיות בסמוך לכל תא חניה.

יח. סקר עצים :

לא רלוונטי. אין שינוי במיקום העצים הקיימים.

יט. דוח סנוור טורדני :

דוח סנוור טורדני הוכן לפי המתודולוגיה העדכנית מטעם אדריכל העיר כחלק ממסמכי הרקע לתכנית. בתכנון הנוכחי קירות מסך. לצורך מיתון רמות הסנוור, בתחום תוספת הקומות ייושם קיר מסך מאלומיניום עם זיגוג בעל רפלקטיביות נמוכה ואמצעי הצללה מסוג 'סנפירים'. כמו כן, זיגוג הזכוכית יהיה ברפלקטיביות שמגיעה עד לערך של 0.14. בכל 4 החזיתות של המבנה נוספו אמצעים למניעת סנוור. באזורים בהם קיים פח לבן במבנה, הוגדלו סכיני האלומיניום הלבנים לעומק 30 ס"מ. בחלקי המבנה שתוכננו במקור בזיגוג סטרוקטורלי, נוספו סכיני אלומיניום (בולנוז) בגוון אפור בעומק 30 ס"מ. בחלק מהחזיתות מופיעות בנוסף גם קורות אופקיות בעומק 18.5 ס"מ (הפרט אשר אושר ע"י מחלקת בר קיימא).

כ. **תשתית תת קרקעית :** כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

כא. זיקת הנאה

- בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
- בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות.
- תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה.
- תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה.

כב. עצים ובתי גידול

לא רלוונטי

כג. מים

a. חסכון במים

תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון בהתאם לחישובי השקיה. בנוסף, יהא שימוש באביזרים חסכוניים במים לפי תקן 5281.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

7.1 תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

7.2 חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.

8. תנאים לתחילת עבודות:

- 8.1 מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות.
- 8.2 בנייה ירוקה: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה בדרגה של 2 כוכבים לפחות וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
- 8.3 על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

9 תנאי לתעודת גמר:

- 9.1 רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- 9.2 ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- 9.3 תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- 9.4 אישור היחידה הסביבתית, על סמך דו"ח פיקוח ביצוע שיוגש ע"י מהנדס/יועץ איטום, על ביצוע המיגון בהתאם למפרט שאושר בפועל.
- 9.5 אישור גמר ביצוע הסידורים האקוסטיים
- 9.6 אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדירוש ת"י 5281 לבנייה ירוקה עבור שני כוכבים וכן דירוש לפי ת"י 5282, ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
- 9.7 הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדניות חתונה על ידי מינוי ממונה אחראי על נושא בנייה ירוקה ומערכות.
- 9.8 הגשת אישור רשות הכבאות לגמר.
- 9.9 אישור פיקוד העורף.

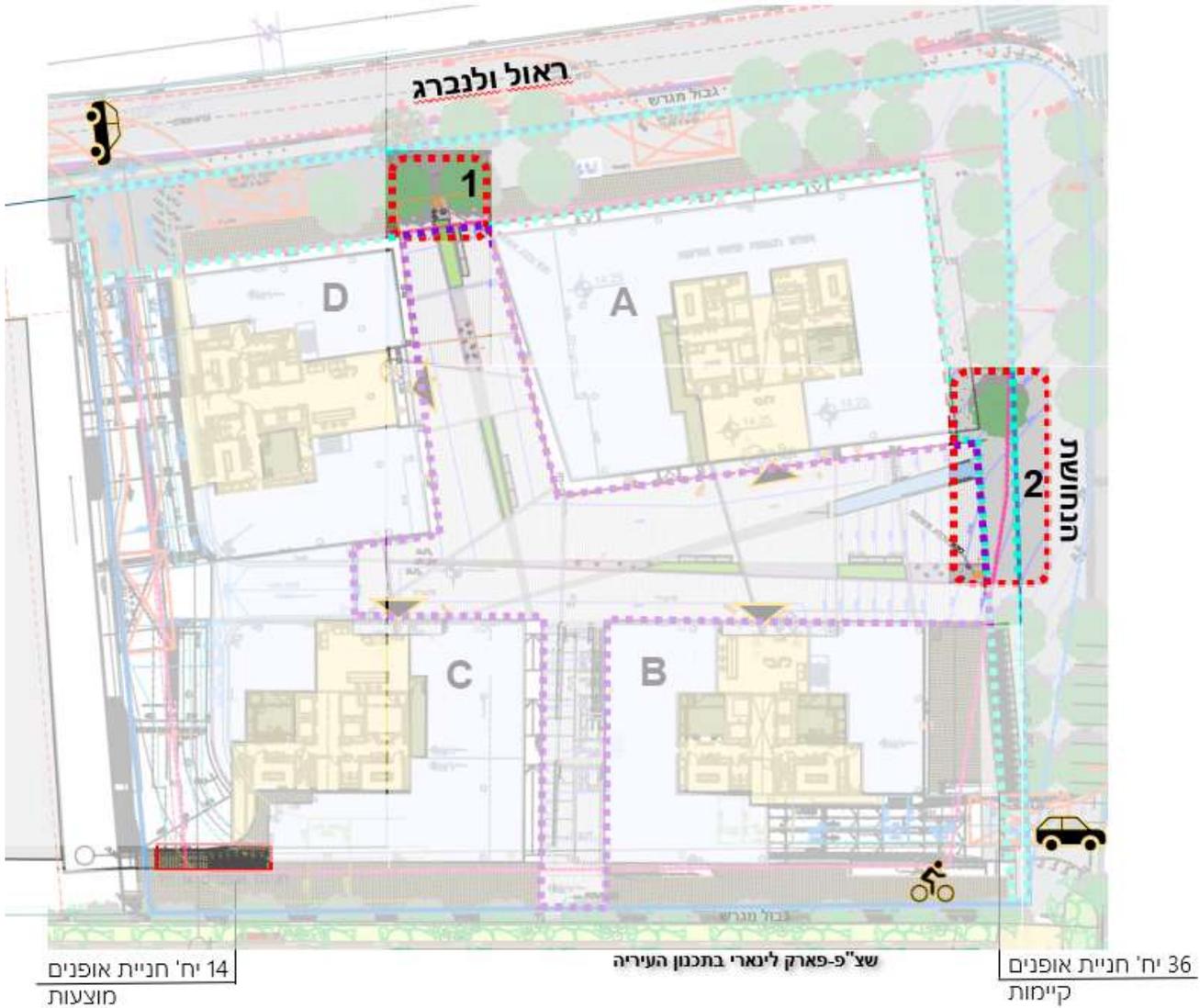
הדמיות המבנים



הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח.



מצב מוצע - תכנית קומת קרקע

חוי"ד הצוות:

ממליצים לאשר את התכנית העיצוב בכפוף לאישור מהי"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

| | |
|--|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| תא/תעא/3422 - בניין מדעי בריאות הגוף והנפש, מכללה אקדמית תל אביב יפו | 18/02/2026 |
| דיון בעיצוב ארכיטקטוני | 10 - 0003-26' |

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

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

1. פרטים כלליים

1.1. **הסבר כללי:** תכנית עיצוב ופיתוח למבנה מדעי בריאות הגוף והנפש במכללה האקדמית תל אביב יפו. התכנית כוללת תכנון מפורט לבניין מדעי הבריאות, מציגה מבנים קיימים ובינוי עתידי המבטא את פוטנציאל הזכויות הקיימות בתב"ע.

1.2. **מיקום:** מכללה אקדמית תל אביב-יפו, רח' עזה, שכונת מכללת-יפו תל אביב ודקר, תל אביב-יפו.

1.3. **כתובת:** בצפון: רח' רבנו ירוחם 2, בדרום: רח' חבר הלאומים 1, במערב: רח' עזה 23



1.4. גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7089 | מוסדר | חלק | 98-102 | |
| 7089 | מוסדר | חלק | | 103-104 |

1.5. **שטח התכנית:** כ - 48 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית: ליאור ציונוב - ציונוב ויתקון אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: עליזה ברוידא - ברוידא מעוז
יועץ בניה ירוקה: עמית טל - אמפביו
יועץ תנועה: ירדן שפירא - גבריאל לוטן מהנדסים

הידרולוג : רועי שקדי – גלבוע מהנדסים יועצים
אגרונים : אורי מאירוביץ' – פתילת המדבר

יזם התכנית: המכללה האקדמית תל אביב-יפו.
בעלות: המגרש בחכירה לעיריית תל אביב-יפו.

מצב תכנוני קיים :

מצב השטח בפועל

מכללה קיימת ופעילה, במכללה 5 מבנים, 4 מבני אקדמיה בני 3-4 קומות ומבנה מעונות בן 9 קומות, הכולל מסד בשימוש מסחר וקומת חניה תת קרקעית. הבינוי מרוכז במגרש מספר 1, ומבנה יחיד במגרש מספר 4. הבינוי מאורגן סביב חצר הפנימית, הכוללת מגרש חניה עילי.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי

- תכנית תא/3422 "מכללת אייזנברג", שינוי מס' 1 לשנת 2002 של תוכנית מתאר 720 ותוכנית 1172 על שינוייהן.
- תוכנית 507-0336586, תא/4529 – מעונות סטודנטים המכללה האקדמית תל אביב יפו
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ "תוכנית לשטחים למבנים ולמוסדות ציבור"

תרשים מגרשים



מצב תכנוני מוצע :

התוכנית מציעה בינוי עתידי על רקע המצב הקיים, שכולל: מבני חינוך, מעונות סטודנטים, מבני ציבור ושימושים נלווים ומסחר. בנוסף מציעה התכנית ניצול מיטבי של תת הקרקע על ידי הקמת מרתפי חניה לרכבים, אופנועים ואופניים, תשתיות אשפה, חשמל, ומערכות נוספות. המרתפים יפותחו בשלבים, כך שבשלב הבניה הסופי, ומימוש כל זכויות הבניה בתחום התכנית, כל חניות הרכבים יהיו בתת הקרקע הבינוי מתוכנן כקמפוס בעל רחבות פנימית. בכניסה המערבית לקמפוס, תוגדר כיכר עירונית על ידי דופן הבניין למדעי הבריאות, שיכלול מבנה שער כניסה לאורך ציר תנועת הולכי הרגל הראשי של הקמפוס מסחר ופרגולה בכניסה הראשית להולכי רגל.

למתחם המכללה כניסה ראשית להולכי רגל, מצד מערב בצמוד לכיכר וכניסה נוספת, מזרחית בהמשך ציר הולכי הרגל החוצה את מתחם המכללה. בנוסף, קיימות כניסות משניות, לשירות וחירום בדפנות השונות של מתחם המכללה. למתחם יותרו כניסות לחניונים תת קרקעיים, מרחובות חבר הלאומים (מדרום), ורבנו ירוחם (מצפון) שיתוכננו בהתאם לעקרונות נספח התנועה המנחה. הפיתוח יסדיר את המרחב הפנימי, ניהול מי הנגר, נטיעות עצים וחניות אופניים במפלס הקרקע. המערכות הראשיות יתוכננו בתת הקרקע, ומערכות מבנים, יוסתרו בגגות. תאים פוטו-וולטאים יבוצעו בפועל בהתאם להנחיות הממונה העירוני.

עיקרי הוראות התכנית

הקמת בנייני ציבור ומוקד אקדמי עירוני, שיתרום לתהליך התחדשות האזור כולו וישתלב מבחינה תפקודית ואורבנית בסביבתו, ייצור מקומות תעסוקה חדשים וימשוך פעילות ואוכלוסייה חדשה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 10 קומות

מגרש (1) תכסית: כ-11,160 מ"ר, כ-38% אחוז מהמגרש הכולל

מגרש (4) תכסית: כ-2,360 מ"ר, כ-60% אחוז מהמגרש הכולל

קווי בניין: (כמסומן בתשריט נספח הבינוי)

מגרש 1 –

קו בניין (קדמי – מערבי – לכיוון רח' עזה): 0.0 מטר

קו בניין (קדמי – דרומי – לכיוון רח' חבר הלאומים): 12.7 מטר

קו בניין (צדי – צפוני – לכיוון מגרש בייעוד ציבורי): 0.0 מטר

מגרש 4 –

קו בניין (קדמי – צפוני – לכיוון רח' רבנו ירוחם): 4.5 מטר

קו בניין (צדי – מערבי – לכיוון מגרש ציבורי): 15.0 מטר

קו בניין (צדי – מזרחי – לכיוון מגרש בייעוד לתכנון עתידי): 5.0 מטר

קו בניין (אחורי – דרומי – לכיוון מגרש ציבורי): 4.0 מטר

שלביות

שלב א' – הקמת **מבנה מדעי הבריאות**, תוך גריעת שטח חניה עילי, ע"פ תקן החניה. שלב זה מוצג בתכנית

באופן מפורט וניתן להוציא עבורו היתר בניה מכח תכנית זו.

שלב ב' – הקמת **יתר המבנים בקמפוס**, יחד עם הקמת חניות בתת הקרקע. בתכנית זו, הבינוי המוצג הינו עקרוני

בלבד, עבור שלב זה תדרש הכנת תכנית עיצוב חדשה.

- תכנית התנועה מציגה מאזן חניה עבור שני השלבים כמפורט. היתרי הבניה שיוצאו יראו עמידה במאזן הנדרש על פי השלב הרלוונטי.

הדמיות המבנים



תכנית פיתוח השטח



מקרא:

| | |
|---|--------------------|
|  | בניי קיים |
|  | בניי עתידי |
|  | בניי מדעי הבריאות |
|  | כניסה רגלית לקמפוס |
|  | כניסת רכב לחניון |
|  | כניסה למבנה |
|  | ריצוף אבן משולבת |
|  | גazon |
|  | אזור חלחול מנוון |
|  | חדשה |
|  | דף במבוי |
|  | פירוי מרובה |

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

אפיון המבנים בפרויקט

1. **תיאור כללי** – מבנה הקמפוס, מאופיין מבינוי קיים ומוצע, המשמר שטחים פתוחים לרווחת ציבור המשתמשים, נטיעות עצים, ופיתוח. הבינוי, במגרש מספר 1, מאורגן סביב מעבר ציבורי ממאורגן בבניה היקפית בקו אפס לרחובות הסובבים. השלמות הגידור למתחם, יהיה בין המבנים החיצוניים. כל המתחם יהיה מונגש.

2. חזית מסחרית לרחובות הסובבים, תתאפשר בחזיתות צפונית, מערבית ודרומית. יותרו שימושי מסחר נלווה בכל המתחם.

ח. מפלסים

א. מפלס הכניסות למבנים, יתוכננו כך שכל המבנים יהיו נגישים למרחב הפתוח.

ב. מפלס הדפנות הפעילות והמסחר, יתואם למפלס הרחובות המשיקים.

ג. לכל מבנה, יקבע מפלס כניסה משלו, בשלב היתר הבניה.

ט. זכויות בניה

מעל לקרקע (ע"פ צי') 270% שטח בניה ו 27% שטח מסחר – סה"כ 297%.

י. רישום זיקות הנאה למעבר להולכי רגלי

א. זיקת ההנאה במגרש מספר 1, תירשם בשלב א' וניתן יהיה לעדכן את הרישום בכל שלב עתידי בעת הוצאת היתר בניה נוסף בתחום המגרש.

▪ בינוי, חזיתות המבנים:

א. **חומרים** – בינוי בטון/בלוקים וקירות מסך או חלונות. יותרו חיפויי אבן, או בטון חשוף, טיח, ואלמנטים של עץ לאלומיניום, בהתאם למבנים הקיימים במתחם. המעטפת הפנימית בטון/בלוקים וקירות מסך. המעטפת החיצונית, תכלול מערכת הצללות מאלומיניום, או חומר קשיח אחר והכל, ללאישור אדריכל העיר בשלב היתרי הבניה.

ב. **מרפסות** – מרפסות, מוצללות, מעקה פנימי מזכוכית או מסגרות

ג. כיכר עירונית - בצמוד למבנה הכניסה. ביתן השומר, ישולב בתוך מבנה הכניסה של המכללה. בחזית לכיכר, ברחוב עזה – ימוקמו שטחי מסחר וקהילה הפתוחים לרחוב ולכיכר. המסחר כולל בית קפה, חנויות, וקפיטריה או כל שימוש אחר, המשמש גם את המכללה

ד. **פרגולות פנימיות במתחם** – פרגולת מאלומיניום ופלדה.

ה. **חזית חמישית וגג מועיל:**

▪ אמצעי הצללה בגגות הפעילים על ידי פרגולות שישולבו כחלק אינטגרלי מגג המבנה. התאם למוצג בחוברת תכנית העיצוב.

▪ מרפסות צפוניות, יוצללו ע"י המעטפת האינטגרלית, המרפסות שמעל, ומהפניית המבנה המצליל על החזית הצפונית, בהתאם למוצג בחוברת תכנית העיצוב.

▪ מתקנים טכניים על הגגות יוסתרו על ידי המשך החזית למפלס הגג, ובמסתור אקוסטי דקורטיבי.

▪ בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

▪ הגג, יונגש ע"י מדרגות ומעלית.

▪ הגג יתוכנן כגג מועיל, ויכלול: גג פעיל עבור המשתמשים במבנה, גג סולארי לפי דרישות בניה

ירוקה, יתר הגג (אזור המערכות), יהווה גג כחול. סה"כ גג מועיל, לא יפחת מ 50%-מסך שטח

הגגות בהתאם להוראות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא וכתלות בסוג שימוש מבנה הציבור.

▪ בגג ישובו אדניות שתילה כולל מערכת השקיה וניקוז.

▪ אזורי התקנת תאים פוטו-וולטאים לא יפחתו מ 000 מ"ר, הקונסטרוקציה עבור המערכת, תתוכנן כחלק מהמבנה.

▪ **קומת קרקע** – חזיתות מסחריות, יכללו חזית מזוגגת, שילוט והצללה. שילוט אחיד למתחם.

▪ אצירת אשפה:

▪ מיקום חדר אצירת האשפה בשלב עתידי: בתחום חניון תת קרקעי, הכולל נגישות לרכב פינוי אשפה מתוך החניון אל הרחוב, בנוסף, יתוכננו חדרי אשפה מקומיים לאצירה זמנית, עד לפינויים לחדר המרכזי.

▪ בשלב א' (כמוגדר בדראפט) – יותר חדר אצירה מקומי בתחום המבנה. פינוי האשפה יהיה לחדר דחסנית קיים במבנה המעונות.

- החדר כולל שטח עבור אצירת זרמי פסולת למחזור כולל: נייר, זכוכית, מתכת, קרטון, ופסולת מוצרי חשמל

▪ תנועה וחניה:

המכללה ממוקמת בסמוך לקו האדום של הרכבת הקלה. מרחק הליכה של כ 200 מטרים מתחנות בן צבי בצפון, וארליך בדרום.

- פיתרון החניה בתת הקרקע יתן מענה לתאי שטח 1 ו 4.
- חניון המרתף החדש יוקם בשלב ב'. עבור שלב א' החניות הקיימות כיום נותנות מענה מספק.
- עמדות החניה בתת הקרקע ישמשו גם לרכבי תפעול ושירות, פריקה וטעינה ופינוי אשפה.
- רמפות הכניסה למרתף יהיו בתחום נפח המבנים.
- יותרו הרחבות החניונים, ללא הוספת רמפות, ותוספות מעברים עתידיים בין חניונים לכלי רכב פרטיים, דו"ג ותפעולי וחניות אופניים. יותרו חניות אופניים בתת הקרקע, הגישה בשגרה, תתבסס על מעליות.
- החניון הקיים, מתחת למבנה המעונות הדרום מערבי, יהיה מקושר בתת הקרקע לחניון החדש.
- רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם לתיאום בנספח התנועה לתכנית עיצוב.

▪ תקן החניה במתחם:

1. רכב פרטי –

- א. לפי תקן תקף לשימוש אוניברסיטה (ללא מעונות), ולא פחות מ 1:350 מ"ר
- ב. לפי תקן תקף למעונות – ולא פחות מ 1:20 סטודנטים.
- ג. חניות לרכב פרטי, יוסדרו במרתפים בלבד.

2. חניות אופנועים –

- א. לפי תקן תקף לשימוש אוניברסיטה (ללא מעונות), ולא פחות מ 1:100 מ"ר
- ב. לפי תקן תקף למעונות – ולא פחות מ 1:10 סטודנטים (למעונות חדשים).
- ג. עמדות חניה לאופנועים יוסדו בקומות המרתף בלבד.

3. חניות אופניים –

- חניות האופניים בשלב הסופי – ישרתו כ 7500 סטודנטים.
- כמות האופניים במתחם בשלב הסופי יעמוד על לפחות 830 חניות אופניים, לפי יחס של 9:1.
- עד 340 חניות אופניים ימוקמו במפלס הפיתוח.
- לפחות 490 חניות אופניים ימוקמו במרתפי חניה.
- במבנה מעונות, יוקם חדר אופניים במפלס הקרקע, שיכלול, לא פחות מ 5:1 חניות אופניים ביחס לסטודנטים המתגוררים במבנה. חניות אלו, יכללו בסך החניות הנדרש בתוכנית.
- אופן חישוב מקומות החניה יהיה לפי תקן תקף לאוניברסיטה:
- א. במצב הקיים, 4,000 סטודנטים – ואין מקומות חניה לאופניים.
 - ב. עד תוספת של 400 סטודנטים 4400 סטודנטים – יתוכננו 180 מקומות חנייה לאופניים.
 - ג. עד תוספת של 1000 סטודנטים 5000 סטודנטים – יתוכננו 300 מקומות חנייה לאופניים.
 - ד. עד תוספת של 2000 סטודנטים 6000 סטודנטים – יתוכננו 500 מקומות חנייה לאופניים.
 - ה. עד תוספת של 3500 סטודנטים 7500 סטודנטים – יתוכננו 830 מקומות חנייה לאופניים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

א.1. סקר עצים: מסמך רקע לתכנית, כלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמעו במסמכי התכנית.

א.2. הוראות לעצים במגרש:

■ עצים ובתי גידול

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- ב. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
- ג. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
- ד. **על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:**
 - 1) יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
 - 2) על מנת לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - 3) קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - 4) גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- ה. **על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:**
 - 1) עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - 2) לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. בתי גידול רציפים ישמרו על עומק זה בכל שטחם.
 - 3) העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - 4) בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- ו. **על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:**
 - 1) בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - 2) מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
 - 3) עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
 - 4) מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
 - 5) מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

א. **הוראות לשתילת צמחיה:** צמחיה כמוצג בחוברת העיצוב, בכל מקרה תהיה באדמה חופשית ותכלול מערכת השקיה וניקוז.

ב. הצללות:

כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה לפי מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083.

בתחום שטח הפיתוח במפלס הקרקע תהיה הצללה בתכסית של כ-33% משטח הפיתוח הכולל מעברים לציבור, מדשאות ורחבות. יותר שההצללה תעשה באמצעות עצים קיימים לשימור ועצים מתוכננים: עצי צל, בגודל 10 לפחות – גודל עץ בוגר. מעל חניית האופניים מתוכננת הצללת סככה בשטח של 25 מ"ר.

ג. ניהול השהיית והחדרת מי נגר:

מי נגר: שטח הפיתוח ינוקז במערכת משולבת של נגר עילי ומערכות ניקוז תת"ק. מי נגר ממפלס הפיתוח (שבילים ורחבות מרוצפות) יופנו אל השטחים המגוננים. שטחי הגינון והמדשאות מהווים 15% משטח הפיתוח במפלס הקרקע, ישמשו להשהייה וחלחול טבעי של הנגר. שטחי הגינון יכילו מילוי אדמה גננית מאווררת היטב בעובי מינימלי של 0.6 מ'. השטחים המגוננים מעל קרקע טבעית יונמכו כ-10 ס"מ מרחבות מרוצפות ושבילים על מנת שמי נגר ינוקזו, יושהו ויחלחלו בתחום זה.

תכסית: 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

ה. במידה ומתוכנן גג ירוק "מגונן" או כחול "סופח": המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של

25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגוות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

4. מערכות

תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.

- דלתות פתחים ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.
- כל תשתיות האנרגיה הקוויות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מיים וכיו"ב) כלפי הרחוב.
- מתקני תשתית קיימים: מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבורי יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה. מתקני חשמל בתחום המגרש:
- חדרי אנרגיה ממוקמים במרתפי המבנים, ומחוברים לרשת מתח גבוה של חברת חשמל.
- פירים לכניסת תשתית חשמל למגרשים, יאושר בשלב היתר הבניה ובתאום על חברת החשמל.

5. מאפייני בניה ירוקה

עבור שלב ב' כהגדרתו בדראפט יידרש תיאום ואישור היחידה לתכנון בר קיימא.

1. בניה ירוקה

א. תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Gold לפחות, וכן בדרישות מדיניות הועדה המקומית תא/מק/9144 להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה. סטייה מהנחיות אלה באישור מהנדס העיר בלבד.

ב. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בדירוג אנרגטי בהתאם למתודולוגיה העירונית להתייעלות אנרגטית ביחס למבנה ייחוס, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

■ **בינוי**

- א. **חזית חמישית**: יתוכנן גג מועיל – גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). ניהול הנגר במבנים יכלול פריסת מצע מעכב בשטח של 50% משטח כל גג מבנה. המצע המעכב יהיה בעל תכונות אגירות של לפחות 35 ליטר/מ"ר. תכונות אגירות זו יוצרת משקל רווי של כ-40-42 ק"ג לכל מ"ר גג במצב רווי. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר
- ב. **מערכת PV** - אזורי התקנת תאים פוטו-וולטאים, לרבות מערכת הקונסטרוקציה מעל לגגות או פרגולות ועמדו על שטח של כ-455 מ"ר. (מוערך בכ-89 מגה וואט שעה שנתי, או כפי שיתוכנן בשלב התכנון המפורט)
- ג. **חיסכון מצריכת האנרגיה**: יישום מערכת PV המכסה 90% משטח הגג צפוי להביא לחיסכון אנרגטי של 9.4% מדי שנה, ובכך יתורגם לחיסכון כלכלי משוער של 10.8%. שילוב מערכת PV מעל 90% משטח הגג ותוספת של 30% בחזית הדרומית של הבניינים יניב חיסכון משמעותי באנרגיה, כ-14.2% מהצריכה השנתית. זה צפוי להוביל לחיסכון פיננסי שנתי משמעותי של 16.3%.

■ **תשתית אנרגיה**

- א. **תשתית תת קרקעית**: כל תשתיות האנרגיה הקווייות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
- ב. יש לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים על פי ממצאי נספח האנרגיה בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
- ג. **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים**:
- 1) אפשרות לטעינת רכב חשמלי בחניון, (עמדות טעינה) תבוצע ל-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
 - 2) הכנה להתקנת עמדות טעינה נוספות לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
 - 3) בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה.

■ **חיסכון במים - שימוש חוזר במי מזגנים**

- תוכנית הפיתוח תכלול תכנית הנדסית עקרונית לניהול מי מזגנים ונקז גינות על מצע מנותק ובה המרכיבים הבאים:
- א. הערכת כמות מי עיבוי מזגנים בחלוקה לחודשי השנה
 - ב. הערכת כמות מי נקז גינות על מצע מנותק (גינות מעל חניונים) וכמות דשן הכלול במי הנקז האלה בחלוקה לחודשי השנה
 - ג. הערכת כמות מי השקיה נדרשת בחלוקה לחודשי השנה לצורך גידול מיטבי של הצמחייה בפרט ועצי הצל בפרט
 - ד. מיקום מתקן תת קרקעי לאיגום מי עיבוי מזגנים ומי נקז גינות, הגדרת שטחו ופירוט עקרוני של מרכיביו

ה. פרישה עקרונית של צנרת הולכת מי עיבוי מזגנים אל המתקן, צנרת ניקוז גינון מנותק, צנרת השבת המים להשקיה והגלשת עודפים למערכת הביוב או הניקוז העירונית

ו. במקרה ובו כמות מי עיבוי המזגנים הצפויה, גדולה באופן משמעותי מהמים הנדרשים להשקיה בתחום המגרש באותם חודשים, יוצעו פתרונות לשימוש במים העודפים שאינו מצריך צנרת כפולה בתוך הבניינים כגון השקיית שטחים ציבוריים סמוכים, שימוש במים לניקיון (מכונות לניקוי חניונים, ניקוי חלונות וכיוב')

▪ **תנאים לתחילת עבודות**

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.
א. תחילת עבודות - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות (מתוכן לפחות 10 נק' מפרק בריאות ורווחה), דירוג אנרגטי בהתאם למתודולוגיית התייעלות אנרגטית ביחס למבנה ייחוס, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

▪ **תנאים לתעודת גמר**

יש לכלול את התנאים הבאים, ותנאים נוספים הנדרשים לעמוד ביעדים שהוגדרו בסעיפים הקודמים.
א. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות (מתוכן לפחות 10 נק' מפרק בריאות ורווחה), או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Gold לפחות, דירוג אנרגטי בהתאם למתודולוגיית התייעלות אנרגטית ביחס למבנה ייחוס, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

▪ **נגישות**

המתחם מתוכנן ומייצר נגישות מלאה מהרחובות הגובלים. ככל שידרש פיתרון נגישות לגישור הפרשי גובה טופוגרפי, יבוצע באופן מוצנע בתוך המבנים. הבינוי והפיתוח מתייחסים לתקנות הנגישות התקפות ונותנים מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

▪ **שילוט בתחום המתחם:**

כל השילוט בתוך המתחם יהיה בהתאם לשילוט המכללה ויכלול את שלטי התורמים הרלוונטיים, וכן יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

▪ **גמישות:**

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

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י משרד אדריכל העיר ומחלקת תכנון יפו ודרום)
ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה, לתכנית בנין עיר שבתוקף, ולדרישות יחידת התייעול.

| | |
|------------------------------------|--------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1290048 תא/מק/5235 - טבריה 2-4 | 18/02/2026 |
| דיון בהפקדה | 11 - 26-0003 |

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

מיקום: רובע 5, לב תל אביב, בתחום אזור הכרות אונסק"ו. מרחב התכנון ממוקם במרכז העיר: מצפון לבית העלמין טרומפלדור, מדרום לרחוב בוגרשוב וממערב לרחוב טבריה.

כתובת:
טבריה 2-4

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן |
|----------|---------|---------------|-----------------------|
| 6907 | מוסדר | חלק | 21, 110-112, 123, 147 |

שטח התכנית: 2.6 דונם

מיקום התכנית



מתכנן ועורכי התכנית:

אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים
פיתוח נופי: רם אייזנברג עיצוב סביבה
תנועה: עירד שרייבר - דגש הנדסה תכנון ותנועה ודרכים בע"מ
מודד: גטניו ברני - קבוצת דטהמפ מערכות מידע גאוגרפיות בע"מ
אגרונום: נעמן כספי - אגרונום
תשתיות: ארז גלבע - גלבע מהנדסים יועצים
שמאי: קמיל טרשנסקי רפאל - שמאות מקרקעין ושירותי נדל"ן
ניהול פרויקט: ריאלטי גרופ נדל"ן

יזם:

קבוצת ריאלטי-ניהול קרנות בע"מ
נדלנסי בע"מ

| | |
|------------------------------------|---------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1290048 תא/מק/5235 - טבריה 2-4 | 18/02/2026 |
| דיון בהפקדה | 11 - 0003-26' |

בעלות:

קרן ריאליטי
נדלנס בע"מ
עיריית תל אביב-יפו
פרטיים: הרצוג, משאט, זיגלמן

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון ממוקם במרכז העיר, מצפון לבית העלמין טרומפלדור, מדרום לרחוב בוגרשוב ממזרח וממערב לרחוב טבריה.

שטח התכנית כולל 6 חלקות בהן שישה מבנים קיימים, בני קומה אחת עד שתי קומות. הגישה למבנים היום הינה דרך רחוב טבריה. בנוסף, שטח התכנית כולל שטח בייעוד "דרך" המשמש כגינת כלבים.



מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

- תכנית 2105 תכנית מאוחדת לקביעת אזורים - חלוקת מגרשים שנת 1982 ייעוד קרקע: מגורים מיוחד
- תכנית 2363 "לב העיר א" קביעת זכויות וקווי בניין למגרשים שנת 1994 ייעוד קרקע: מגורים מיוחד
- תכנית תא/מק/2720: איחוד ושיפור הוראות של תכניות לב העיר שנת 1998
- תכנית ע'1 מרתפים שנת 1982
- תכנית תא/1680 תכנית מתאר מקומית (בניה על גגות בתל) שנת 1981

תכנית המתאר תא/5000:

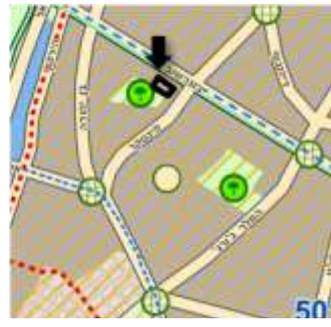
- נספח אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית.
- נספח מתחמי תכנון: מתחם 501 ללא סימון מיוחד – עד 8 קומות.
- נספח עיצוב עירוני: עד 8 קומות מרקם בנוי לשימור.
- שימושים: אזור מגורים בבניה עירונית. מקבץ שימושים ראשי – מגורים.
- זכויות בנייה: רח"ק מירב 3.



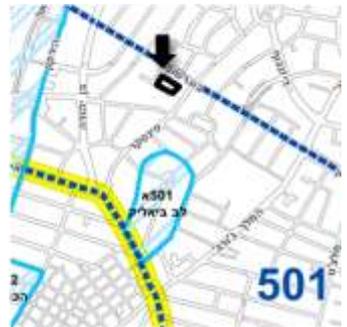
תא/5000 נספח מצב מאושר
ייעוד מגורים



תא/5000 נספח ייעודי קרקע
אזור מגורים בבנייה עירונית



תא/5000 נספח עיצוב עירוני
עד 8 קומות ומרקם בנוי לשימור



תא/5000 נספח אזורי ומתחמי
תכנון

התייחסות לתמ"א 70:

התכנית מצויה בתחום תמ"א 70, אם זאת היא מצויה ב'אזור שימור מקומי ועל פי סעיף 8.2 לתמ"א 70 על אזור זה לא יחולו הוראותיה למעט ההוראות הנוגעות למרחב הציבורי בהן עומדת התכנית.

מדיניות קיימת:

התכנית תואמת את הוראות תכנית רובע 5-6 תא/מק/4320 המופקדת לנושאי גודל מגרשים, גובה קומות ועיצוב עירוני: בתחום אזור ההכרזה גודל מגרש מקסימלי של עד 700 מ"ר, גובה עד 6.65 קומות. בנוסף לכך תואמת להנחיות העיצוביות לבניה באזור ההכרזה אשר אושרו ביום 6.12.2017 (מדיניות תא/מק/9087)

תשריט מצב קיים



- מגורים מיוחד
- בית עלמין
- דרך מאושרת
- דרך משולבת

ייעודי קרקע קיימים: מגורים מיוחד, דרך משולבת

| יעוד קרקע | מצב מאושר (שטח קרקע דונם) | מצב מוצע (שטח קרקע דונם) |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| מגורים מיוחד / מגורים ג' | 2.146 | 2.097 |
| מאושרת משולבת / דרך מוצעת | 0.456 | 0.046 |
| דרך משולבת | | 0.112 |
| שטח ציבורי פתוח | - | 0.329 |
| סה"כ | 2.602 | 2.584 |

| | |
|------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 2-4 - טבריה 5235/מק/תא 507-1290048 | 18/02/2026 |
| דיון בהפקדה | 11 - - 0003-26ב' |

מצב תכנוני מוצע :

מטרת התכנית:

התחדשות המרחב בהתאם לתכנית לב העיר תא/ 2363 ובכפוף לתכנית המתאר תא/ 5000. הקמת שלושה מבני מגורים חדשים ברחוב טבריה 2-4, הקצאת שטחים ציבוריים מבונים, שינוי ייעוד שטח מייעוד דרך לייעוד שטח ציבורי פתוח.

מצב תכנוני מוצע ומטרות התכנון:

1. איחוד וחלוקה למרחב אחד ללא הסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. הריסת מבנים קיימים והקמת שלושה מבני מגורים בגובה מקסימלי של 7 קומות תוך קביעת זכויות והוראות בניה עבור 61 יח"ד חדשות.
3. 15% מיחידות הדיור בתוכנית זו תוגדרנה כדירות בהישג יד (דב"י).
4. הפקעת רצועה להרחבת רחוב טבריה וקביעת תא שטח בייעוד "דרך מוצעת".
5. הקצאת שטחים מבונים ציבוריים בקומת הקרקע כולל חצרות מוצמדות וקביעת הוראות לגביהם.
6. שינוי מקטע מייעוד "דרך משולבת" לשטח ציבורי פתוח לטובת הסדרת גינת כלבים קיימת.
7. קביעת זכות מעבר לציבור ברחוב של 3 מטרים לאורך הדופן הדרומית הגובלת בבית העלמין, כרצף הליכתי למעבר ושהיית הציבור, לאורך כל שעות היממה וכל ימות השנה.
8. קביעת הוראות מחייבות לבינוי ועיצוב
9. קביעת הוראות ותנאים להליך רישוי היתרי הבניה.
10. קביעת הוראות לאיכות הסביבה, בנייה ירוקה, תכנון בר קיימא, תשתיות וניהול מי נגר.
11. קביעת הוראות תנועה וחניה.
12. קביעת הוראות לנושא פיתוח נופי, לרבות הנחיות לשימור עצים.

שימושים ביעוד מגורים:

תת הקרקע:

- שימושים לפי ע.1.
- מסחר: לשירותים בתחומי ספורט, בריאות, רווחה וקהילה, גם אם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח.

קומת הקרקע:

- מגורים
- שטחים ציבוריים בנויים כולל חצרות מוצמדות לשימושם.
- קומות מעל קומת הקרקע כולל קומת גג חלקית:**
- מגורים, כולל דוור בהישג יד.

תשריט מצב מוצע:



תכנית קומת קרקע:



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

| סה"כ | | שטחי בניה כוללים | | | | יעוד שימוש | |
|--------|-------|------------------|---|-----------|-------|---------------------|-----------------|
| | | מתחת לקרקע | | מעל הקרקע | | | |
| מ"ר | % (3) | מ"ר | % | מ"ר | % (1) | | |
| 1,761 | 84% | (2) | - | 1,761 | 29% | מגורים | מגורים ג 100 |
| 140 | 6.5% | (4) | - | 140 | 2% | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 1,945 | 96% | (2) | - | 1,945 | 33% | מגורים | מגורים ג 101 |
| 116 | 5.5% | (4) | - | 116 | 2% | מבנים ומוסדות ציבור | |
| 2,033 | 99% | (2) | - | 2,033 | 34% | מגורים | מגורים ג 102 |
| 11,643 | | (5) 5,648 | | 5,995 | | סה"כ | |

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) % מסה"כ השטחים לחישוב הזכויות (לפי רח"ק 2.855).
- (2) ע"פ תכנית ע"1.
- (3) זכויות עפ"י גודל מגרש לחישוב זכויות : 2,100 מ"ר. (מגורים ג) תואם לטבלה אנליטית
- (4) 33% נלווה בתת הקרקע (כ-85 מ"ר) מסך השטח הציבורי הבנוי (256 מ"ר ברוטו).
- (5) כולל 300 מ"ר שימוש מסחרי בתת הקרקע.

הוראות לטבלת זכויות:

- יותר שטח של עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות פתוחות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד. יעשה שימוש בשטחים רק עבור מרפסות, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.
- 15% מסך יחידות הדיור ושטחי המגורים בתוכנית זו יוקצו עבור דירות בהישג יד (בהתאם לסעיף 4.1.2).
- שטחים מקורים יחושבו במניין השטחים בטבלה לעיל.
- שטחים ציבוריים בנויים, תאי שטח 100-101: לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו חצרות בשטח של כ-350 מ"ר בתחום תאי השטח ובכפוף לקביעת שימוש ציבורי שידרוש שטחים אלו.

צפיפות ותמהיל יחידות דיור:

1. שטח דירה לא יפחת מ-40 מ"ר (עיקרי)
2. תמהיל שטחי הדירות (עיקרי + מרחב מוגן דירתי):
 - עד 40% מהדירות תהיינה קטנות בשטח של עד 65 מ"ר.
 - לפחות 40% מהדירות תהיינה בינוניות בשטח של 66-85 מ"ר (שטח דירה ממוצע 74 מ"ר נטו).
 - עד 20% מהדירות תהיינה בינוניות עד גדולות בשטח של מעל 100 מ"ר.

דיור בהישג יד:

- 15% מסך יחידות הדיור יוקצו עבור דירות בהישג יד.
- 50% מהדירות תהיינה קטנות בשטח של עד 65 מ"ר. 50% מהדירות תהיינה בשטח של 66-85 מ"ר.
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ, במגוון קומות וכיווני אויר.

אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י על פי סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי. הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות. במידה ודירות אלו יומרו לשטחים בעלי אופי ציבורי, שטחים אלו ימוקמו בעיקר בקומות הקרקע ותידרש תכנית עיצוב באישור מהי"ע למיקום, לאופי ולשימוש המפורט.

| | |
|------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1290048 תא/מק/5235 - טבריה 2-4 | 18/02/2026 |
| דיון בהפקדה | 11 - 0003-26ב' |

הוראות בינוי :

1. תותר הקמה של מבנה אחד בכל אחד מתאי שטח 100, 101, 102.
2. מרווח בין בניינים לא יפחת מ-6.6 מטרים. למעט קו בניין 0 מטר בקומת הקרקע בין מגרשים 100-101, לטובת הקמת שטח ציבורי מבונה רציף ללא קיר משותף.
3. תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחתיה.
4. המבנים יהיו בגובה כולל של עד 7 קומות כל אחד (כולל קומת קרקע וקומת הגג החלקית).
5. תותרנה דירות קרקע וחצרות מוצמדות במיקומים המסומנים בנספח הבינוי, בחלקים צידיים ואחוריים.
6. גובה קומת הקרקע והשטח הציבורי הבנוי לא יפחת מ- 4.5 מ' ברוטו.
7. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו.
8. גובה קומת הגג החלקית לא יעלה על 5 מ'. גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג.

זכות מעבר :

1. תיקבע כזכות מעבר רצועת שטח ברוחב 3 מטרים בגבול מרחב התכנון הדרומי, לאורך חומת בית העלמין, למעבר ושהיית הציבור לכל שעות היממה וימי השנה. תירשם עליו זכות מעבר בספרי המקרקעין.
2. זכות המעבר תפותח כמרחב רציף והמשכי ככל הניתן, בינה לבין עצמה ובינה לבין השטח הגובל, ללא הפרשי מפלסים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הגובל.
3. בתחום זכות המעבר יתאפשר מעבר נגיש לצד ערוגות מגוננות, נטיעות וריהוט רחוב ויותרו כלל השימושים המותרים ביעוד "שטח ציבורי פתוח".
4. לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גרטרור לכיוון זכות המעבר.

מרתפים וחניה :

- פתרון חניה לכלל הפרויקט יהיה בתת הקרקע בלבד : תתאפשר כניסה/יציאה אחת למרתף משותף דרך תא שטח 100 באמצעות מעלית רכב, בגבולות הנפח הבנוי בלבד.
- תקן החניה למגורים יהיה 1:0.5 או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר או המדיניות העירונית, הגבוה מבניהם.
- תקן החניה לשימושים הציבוריים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.
- תקרת המרתף העליונה תאפשר בית גידול לשטח המרחב הפנימי ולנטיעות מעליה, בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים אדמה גננית ובהתאם להנחיות מדיניות תקפה.
- פתרון האשפה יהיה בחדרי אשפה תת קרקעיים. ביצוע הפינוי יהיה בחדר אשפה עילי מרכזי לריכוז אשפת שלושת המבנים בקומת הקרקע ממנו יתבצע הפינוי לרחוב טבריה.

ניהול מי נגר :

- לפחות 15% משטח התכנית יותר כשהוא פנוי מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית לטובת חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות.
- בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את מכלול אמצעי ניהול הנגר ואת פוטנציאל נפחי ניהול הנגר בהם, במטרה להוכיח עמידה ביעד ניהול הנגר שנקבע לתכנית בהתאם לתמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/מק/9144 לתכנון בר קיימא.

שמירה על עצים בוגרים :

התכנית מחוייבת בהתאמה לסקר ולנספח העצים.

איכה"ס ובניה בת קיימא :

התכנון יעמוד במדיניות העירונית התקפה לתכנון בר קיימא במועד הוצאת ההיתר, לרבות בנושאים הבאים :
הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים, וכדו'.

מבט מפינת רחוב טבריה ובית העלמין:



טבלת השוואה:

| מצב מוצע זכויות מתוקף תא/5000 חישוב תכסית לפי שטחי מגרשים סחירים – סה"כ 2,100 מ"ר (לאחר הפקעות) | מצב מאושר חישוב תכסית לפי שטחי המגרשים – סה"כ 2,146 מ"ר | נתונים | |
|--|---|--------|-------------|
| | | 5,995 | 3,856 |
| 7 קומות | 5 קומות | קומות | גובה |
| 60% | | | תכסית |
| 35 פרטי, 131 אופניים, 13 אופנועים 0.5:1 למגורים 1:1 שתי כיתות גני ילדים 1:200 לאופניים ציבורי 2:1 לאופניים מגורים 1:100 לאופניים מסחר 1:5 לאופנועים מגורים | - | | מקומות חניה |
| 61 יח"ד | 40 יח"ד | | מספר יחידות |

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

בהתאם להחלטת תת הועדה לשיתוף הציבור מיום 14.12.2025, להלן המתווה המוסכם והמאושר:
לאור ההיקף המצומצם של התכנית וכך שהיא תואמת את תכניות לב העיר תא/2363, רובע 5-6,
תא/מק/4320 ותכנית המתאר העירונית תא/5000 אין צורך בהליך שיתוף הציבור.

| | |
|------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1290048 תא/מק/5235 - טבריה 2-4 | 18/02/2026 |
| דיון בהפקדה | 11 - - '0003-26 |

וועדת שימור:

התכנית נמצאת באזור מרקם בנוי לשימור: מגרשים אלו נכללו במסמכי התכנית המופקדים של תכנית רבעים 5-6 אשר נדונה ואושרה בוועדת השימור העירונית. נוכח הצורך באיחוד וחלוקה המגרשים הנדונים הוצאו מתכנית הרבעים לצורך הכנת תכנית נקודתית זו. אך התכנית תואמת להוראות תכנית רובעים 5-6 מבחינת נפחי הבניה, שימושים וכל ההנחיות העיצוביות החלות שם, חלות גם בתכנית זו. לפיכך התכנית פטורה מוועדת שימור.

חוות דעת אסטרטגית:

פרוגרמה לצורכי ציבור: התכנית מוסיפה כ- 21 יחידות דיור, ונדרשת להקצאה של 0.15 דונם עבור מוסדות ציבור וכ-0.2 דונם עבור שטחי ציבורי פתוח.

מוסדות ציבור: שטחים אלה יתקבלו כשטחים ציבוריים מבונים (חלף הפקעה לפי מקדם 2.7) בהיקף של 405 מ"ר. עם זאת כיוון שמדובר בתכנית הכוללת נספח עיצוב מחייב מוצע כי היקף השטחים ידוייק בהליך תכנוני ויותאם לשימוש העירוני שהוגדר גני ילדים/מעונות יום לגיל הרך. (על פי הפרוגרמה האזורית בטווח הזמן הבינוני / ארוך ידרשו כ-15-10 כיתות גן עירוניות עבור תוספת האוכלוסייה הצפויה).

לשטחים אלה יתווספו לפחות 350 מ"ר עבור חצרות וכן שטחים טכניים בהיקף של 15 מ"ר מתחת למפלס הכניסה הקובעת ככל שיידרשו ע"פ חוות דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

התכנית כוללת זיקת הנאה לאורך חומת בית העלמין בהיקף דומה להקצאה הנדרשת.

דיוור:

התוכנית נדרשת לדיוור בהישג יד על פי המדיניות העירונית 15% מסך יח"ד בתוכנית (9 יח"ד). דירות אלה יתוכננו בהיקף של 15% משטחי דירות המגורים.

תמהיל עבור סה"כ 61 יחידות הדיוור:

- 5 יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של 45-50 מ"ר
- 20 יחידות דיור קטנות בשטח של 51-65 מ"ר שטח ממוצע ליחידת דיור כ- 59 מ"ר
- 25 יחידות דיור בינוניות בשטח של 66-85 מ"ר שטח ממוצע ליחידת דיור כ- 75 מ"ר
- 11 יחידות דיור גדולות ששטחן עולה על 100 מ"ר.
- 9 יחידות דיור בהישג יד יתוכננו מתוך מלאי הדירות הבינוניות והקטנות באופן בו שטחן יהווה 15% משטחי דירות המגורים (כ-720 מ"ר).

חו"ד תנועתית תחבורתית:

לתכנית זו (תא/5235) אין השפעה תחבורתית על מערך התנועה המוטורית, התח"צ ורשת שבילי האופניים במרחב וזאת בשל היקפה הקטן ומיקומה בקצה רחוב מקומי ללא מוצא.

יחד עם זאת, התכנית מיטיבה עם הולכי רגל ע"י הרחבת מדרכה, שימור זכות מעבר להולכי רגל וגנינה הממוקמת בתא שטח ביעוד דרך.

לנושא שינוי הייעוד, הנושא נבחן ותואם מול אגף התנועה, עלה כי אין מניעה להציע שינוי ייעוד לתא שטח 670 מייעוד דרך לייעוד שצ"פ במסגרת התכנית.

בבדיקת אגף התנועה עלה כי שינויי הייעוד לא ישפיע על מהלך התנועה הקיים והעתיד בסביבת הפרויקט. מדובר בתא שטח המשמש כיום כגינה בפועל ואינו מהווה דרך גישה למגרשים אחרים. מבחינה תנועתית מדובר בדרך ללא מוצא, הכלואה בין מגרשי מגורים ובית העלמין.

השטח הנדון לא יושם אף פעם כדרך בפועל ואין צורך כזה בעתיד.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | |
|--|---|--|--|
| זיהוי התכנית | | | |
| מספר התכנית תא/מק/5235 507-1290048 | שם התכנית טבריה 2-4 | מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תיא-יפו ריאליטי נדל"ן בע"מ | שרך התכנית גדי בר אוריין |
| זיהוי הרשות והוועדה | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| <input type="checkbox"/> יריגילה"י (שערך לא הוסמכה) | <input type="checkbox"/> עצמאית | <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת | <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | תכנית כוללת בשטח התכנית | |
| תל אביב יפו | <input checked="" type="checkbox"/> עיר ונידן | <input type="checkbox"/> כפר יישוב | <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין |
| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה | | | |
| <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

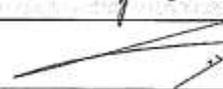
| | | |
|---|---|---|
| תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות הסעיף בחוק |
| תכנית איחוד וחלוקה על מנת לאפשר מימוש התחדשות בחתום למדיניות במרקס זה - חלוקה לשלושה מגרשי מגורים שלא יעלו על 700מ"ר כל אחד, והפקעה לאורך רחוב טבריה לטובת הרחבתו. בנוסף, בשטח הסמוך לכית העלמין מעבר לרחוב טבריה, התכנית משנה ייעוד דרך לשצ"פ. התכנית קובעת הריסת המבנים הקיימים והקמת שלושה מבני מגורים: סה"כ 61 יחיד חדשות. 15% מרף יוקצו לדיוור בהישג יד בהתאם למדיניות. עוד קובעת התכנית, הקצאת שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע ובשטח בין המבנים וכן זכות מעבר לאיגור ברוחב של 3 מטרים לאורך חומת בית העלמין, כרצף הליכתי. התכנית כוללת נספח בניו מחייב. | 62 א. (5) חוק הת"ב התשכ"ה | סמכות ועדה עממית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016). |
| התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן: | | |

| הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר | התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת |
|--|---|---|---|
| הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח תוכנית מסבל הוראות מיוחדות לשטח התבונן. | זיהוי השטח לבנין חלל והוראות המיוחדות מוגדרים בטבלה 5.4 ופול לתתיים לתשרים התוכנית ואנ לשטחים. | הוראות מיוחדות יוכלו שיהיו לטוב רחוק, טוב, שימושים, מסמן פרטית וכדו. | |
| 501- מרקס בניו לשימור - בנספח עיצוב עירוני | יחולו הוראות מרקס בניו לשימור כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.4 | בתחום הכרזת העיר הלבנה כאזור מורשת עולמית יוכלו מסמן המדיניות עקרונות תכנון נוספים, הנדרשים על מנת לשמר את ערכו הארכיטקטוני, התרבותיים וההיסטוריים של העיר הלבנה. | * התכנית תואמת למדיניות לרובע 5 ו-4 שאושרה במסגרת אישור תנאים מבטלים לפי סעיפים 77,78 לחוק ביום 25.9.2019. |
| | | * נדרשות הנחיות עיצוביות ייחודיות למטרת ההכרזה של העיר הלבנה- בין אם בדרך של הנחיות מרחביות או בדרך של הוראות בתכנית. | * התכנית תואמת למסמך הנחיות לבניה בתחום אוור הכרזה שאושרו ביום 11.06.2017 |
| | | * הותר בניה עד לגובה 7 קומות בבניה חדשה, ועד לגובה 6 קומות בתוספת למבנים קיימים. | + |
| קבועת הוראות למתחמי תבונן נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין - מרקס בניו לשימור | סימון המתחמים לפי אחד מסמכי התוכנית: תשרים ועודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: מרקס בניו לשימור נספח אזורי ומתחמי תבונן: 501 | | |
| | | מרקס בניו לשימור על פי סעיף 5.3.4 וסעיף 4.3.2 ועדת שימור | המגרשים נכללו במסמכי התכנית המופקדים של תכנית רבועים 5 ו-6. תכנית זו נדונה ואושרה בוועדת השימור העירונית. נוכח הצורך באיחוד וחלוקה המגרשים הוצאו מתכנית הרבועים לצורך הכנת תכנית נפרדת זו. אך התכנית ותואמת להוראות תכנית רבועים 5-6 מבחינת שמי הבניה, שימושים וכל ההנחיות העיצוביות החלות שם, חלות גם בתכנית זו. |

| קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. | לפי תשריט אזורי ייעוד | קביעת ייעודי קרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד. | ייעוד מבאית בתכנית |
|---|---|---|--|
| | אזור מגורים בבניה עירונית | סעיף 3.2.4 מגורים בבניה עירונית שימושי מגורים | * ייעוד מגורים --- התכנית קובעת מגרש ביעוד שצ"פ. |
| | לפי תשריט אזורי הייעוד | מקבץ השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן א) בכל אזור ייעוד, מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בחוזרות התוכנית. | |
| | אזור מגורים בבניה עירונית | סעיף 3.2.4 א) שימושים (1) מקבץ שימושים ראשי - מגורים | + |
| | אזור מגורים בבניה עירונית | עמידות הבניה לא תמחת מ-18 יחידות דיור לזונג נטו. | + |
| | אזור מגורים בבניה עירונית | סעיף 3.2.1 א) (1) סעיף 3.2.1 א) (2) | + |
| | שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בסמף להגזיות המפורטות. | מקבצי השימושים הנוספים המותרים (עד 25% מפורטים בסעיף קטן א) לכל אזור ייעוד, מקבצי השימושים מפורטים בסעיף 1.6 בחוזרות התוכנית. | |
| | אזור מגורים בבניה עירונית | 3.2.4 א) (4) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1 | + |
| | אזור מגורים בבניה עירונית | שימושים כללים - סעיף 3.1.1 (ג) - שימושים ציבוריים, שטח ציבורי מבוזר ושצ"פ. | |
| | לפי תשריט אזורי ייעוד | שטח שטחי הבניה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3. | |
| | אזור מגורים בבניה עירונית | סעיף 3.2.4 ב) גודל המגרש 0.5-1.5 דונם בסיסי 2.5 מירבי 3.0 | + |
| | סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי | תותר תוספת ובלבד שלא תהא חריגת מספר הקומות המירבי ומשוער התכנית המרבית המותרת במגרש. | |
| | | 3.1.4 א) מרסות למגורים | + |
| | | 3.1.4 ב) רחיק 1 נוסף עבור מוצלות לשימושים ציבוריים | + |
| | בכל שטח העיר | בהתייחס להנחיות הרלבנטיות מעל לקרקע באזור הרלבנטו | |
| | | 3.1.5 שטחי בניה בתת הקרקע (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למוחר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבול מביניהם. (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על השבון שטחי תניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין. | + |
| | | | * על פי תכנית ע"א |

| | | | |
|--|---|-----------------|--|
| <p>מתכנית הרבעים לצורך הכנת תכנית נפרדתית זו. אך התכנית תואמת להוראות תכנית רובעים 5-6 מבחינת נפחי התכנית, שימושים וכל ההנחיות העיצוביות החלות שם, חלות גם בתכנית זו.</p> | | | |
| | | בכל שטח התוכנית | איכות סביבה - סעיף 4.4 |
| <p>התכנית נבדקה ונמצא כי אין צורך בחוות דעת טיבונית</p> | <p>חוות דעת טיבונית או פטור לפי 4.4.6 (א)</p> | | <p>4.4 איכות הסביבה</p> <p>4.4.1 תכנית בעלת השפעת טיבונית</p> <p>4.4.2 חוות דעת טיבונית</p> <p>4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי לחיתוך</p> |
| | ליך | | |
| | + | | |
| | + | | |
| <p>התכנית גובלת בבית עלמין טרוםמפלסור המסומן כאחד טבע נקודתי. התכנית אינה כוללת את שטחי בית העלמין אך מייצרת שניים נובל, כמו כן בגבול המגרשים תורשם זיקת האחד בסמוך לזמנת בית העלמין</p> | <p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיבוד העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת הטימור העירונית</p> | | <p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5</p> <p>אתר טבע עירוני או נקודתי (4.5.1)</p> |
| | | בכל שטח התוכנית | תשתיות - סעיף 4.6 |
| | | | מרכז התשתיות כולל הוראות בנושאים: |
| | | | |
| | | נספח תשתיות | |
| | <p>ניקוד (4.6.4)</p> <p>ביוב (4.6.5)</p> | | |
| <p>התכנית שומרת על 15% שטח מני מבניית בעל ותת הקרקע</p> | | | |
| <p>התכנית תואמה מול מי אביבים</p> | | | |

| | |
|------------------------------|---|
| | <p>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)</p> <p>התכנית בטמנות ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחית מטמנות לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> |
| <p>שימוש בתוכנית המפורטת</p> | <p>62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית</p> |
| | <p>סעיף</p> <p>מהות הסעיף</p> |
| + | <p>איחוד וחלוקה לא בהסכמה</p> |
| + | <p>קביעה או שינוי בקו בניין הקובע בתוכנית</p> |
| + | <p>שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p> |
| + | <p>קביעת הוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להגברה... ולענין חפקנת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בתנאים למפורט בסעיף.</p> |

| | | | |
|---|--|-------------------------------|--|
| <p>תצהיר וחתימות</p> | | | |
| <p>בדיקתי את טוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המותר) כמסומן בסעיף (ג) בטומס זה.</p> | | | |
| <p>מוחגדס הועדה:</p> | | | |
| <p>שם ושם משפחה</p> <p>אורי כרמלי, אדרי</p> | <p>חתימה</p>  | <p>תאריך</p> <p>22/1/2026</p> | |
| <p>היושק המשפטי לועדה:</p> | | | |
| <p>שם ושם משפחה</p> <p>הראלה אברחם ארון, עייד</p> | <p>חתימה</p>  | <p>תאריך</p> <p>21/1/2026</p> | |

| | |
|------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1290048 תא/מק/5235 - טבריה 2-4 | 18/02/2026 |
| דיון בהפקדה | 11 - - '26-0003 |

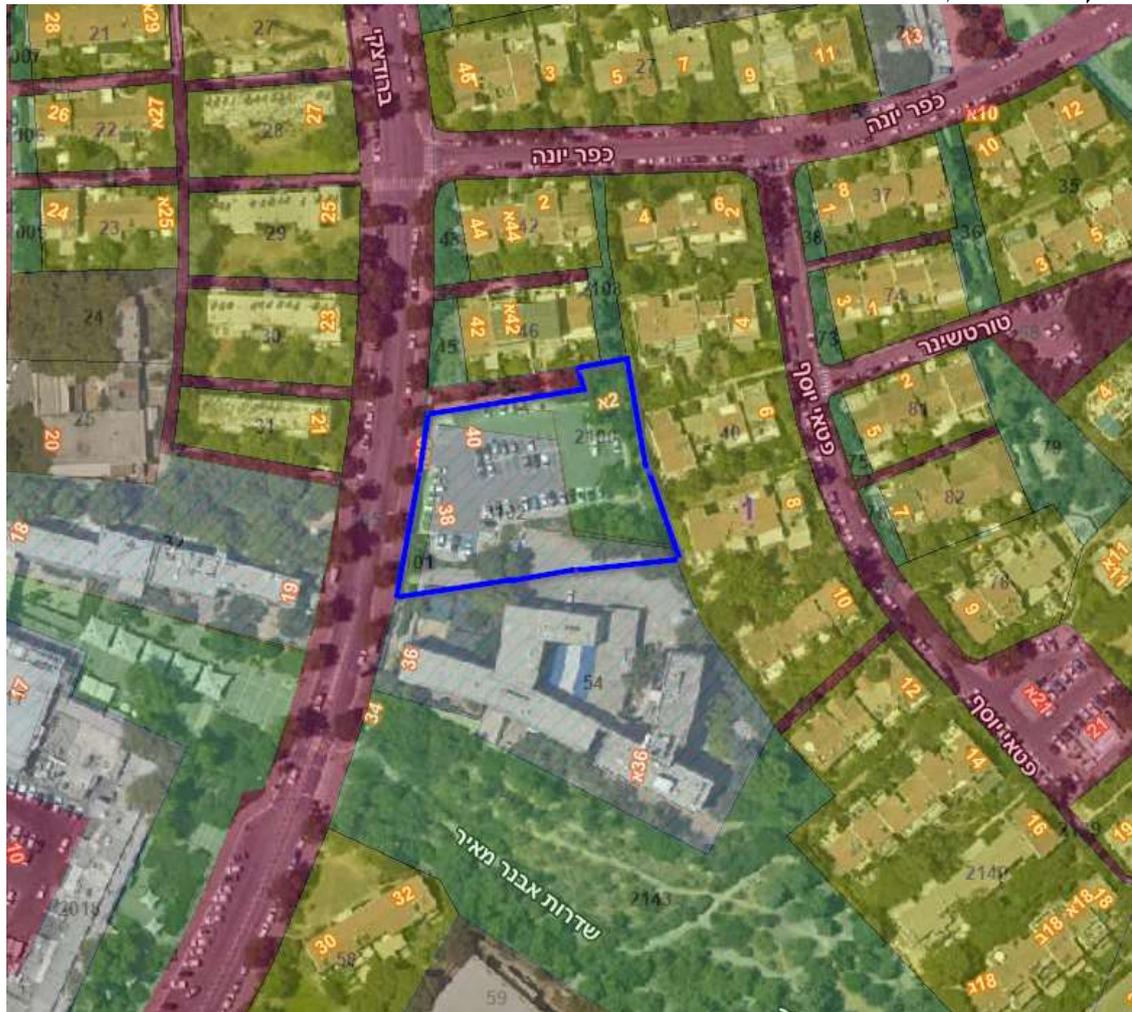
חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

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 לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. לאור מורכבות המצב הקנייני ונוכח בעלויות בקרקע מומלץ כי הוועדה תצטרף כמגישת התכנית.
5. תנאי להפקדה בפועל, חתימה על כתב התחייבות לבניית השטחים הציבוריים מול אגף הנכסים.
6. תנאי להפקדה בפועל, תיאום סופי ואישורי אגף מבני ציבור, אגף נכסים ואגף לתכנון אסטרטגי לנושאי תכנון שטחי הציבור המבונים והשטחים המוצמדים להם.

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 22/01/2026
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 21/01/2026

מיקום: רובע 1, שכונת רמת אביב



כתובת: ברודצקי 38-40

מגיש הבקשה: אגף רישוי ופיקוח על הבניה
אגף תכנון ובניין עיר

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לשטחים העיקריים המפורטים בתכנית 1209א (להלן: "התכנית הראשית")

רקע

שכונת רמת אביב א' תוכננה מתוך תפיסות מודרניסטיות וחזון סוציאליסטי. בהתאם לכך השכונה מאופיינת במרחב ציבורי משותף, מתוך עקרון נחלת הכלל, וכוללת שילוב של מבני מגורים עם מגורים מיוחדים עבור אוכלוסיות מגוונות, כולל מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור ציבורי ודירות עולים.

תכנית 1209א' שאושרה בשנת 1973 התירה הקמת בניין בן 13 קומות מעל קומת קרקע עבור דירות עולים וזאת במגרש שייעודו מגרש מיוחד. רק בשנת 2024 שווקה הקרקע על ידי רשות מקרקעי ישראל ליזמים פרטיים. היזמים הפרטיים פנו לקבל תיק מידע עבור דירות מגורים. נוכח יעוד הקרקע שהינו "מגרש מיוחד" והעובדה שאין בחוק ו/או בתכנית הגדרה עבור "דירות עולים" פנה מהנדס הועדה במסגרת הבקשה לתיק המידע למשרד העלייה והקליטה לקבל את עמדתו בעניין. משרד העלייה והקליטה קיים בנושא מספר פגישות עם היזמים ועם מה"ע ונציגיו שבסופן הובהר כי המונח "דירות עולים" משקף מדיניות תכנון המכירה בחשיבות דיור יעודי

| | |
|--|-----------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| - הוספת שטחי שירות לתכנית 1209א | 18/02/2026 |
| דיון בשטחי שירות | 12 - - 26-0003 |

לאוכלוסייה זו ובהתאם לכך גובש מתווה התואם את עקרונות משרד העלייה והקליטה והמקובל על היוזם לפיו שליש מסך יחידות הדיור ולא פחות מ- 20 יח"ד תשמשנה לטובת השכרה ארוכת טווח ל- 20 שנים במחיר מופחת של הנחה של 40% ממחיר שוק לעולים חדשים כהגדרתם על ידי משרד העלייה והקליטה ו- 2/3 מיח"ד יהיו למכר במחיר שוק. בנוסף, סוכם כי תמהיל גודל יחידות דיור ישקף את צרכי משקי הבית השונים של העולים ויהיה בשטח ממוצע של 75 מ"ר פלדלת. שטח סך יח"ד להשכרה ארוכת טווח לא יפחת ממכפלת מספר היחידות ב- 75 מ"ר.

סה"כ 60 דירות:

- 20% דירות קטנות בין 45-65 מ"ר פלדלת
- 50% דירות בינוניות 66-88 מ"ר פלדלת
- 15% דירות בינוניות גדולות 89-105 מ"ר פלדלת
- 15% דירות גדולות וגג מעל 106 מ"ר פלדלת
- תתאפשר סטיה של 5% ביחס לתמהיל המוצע

מתוכו תמהיל דירות להשכרה ארוכת טווח לעולים:

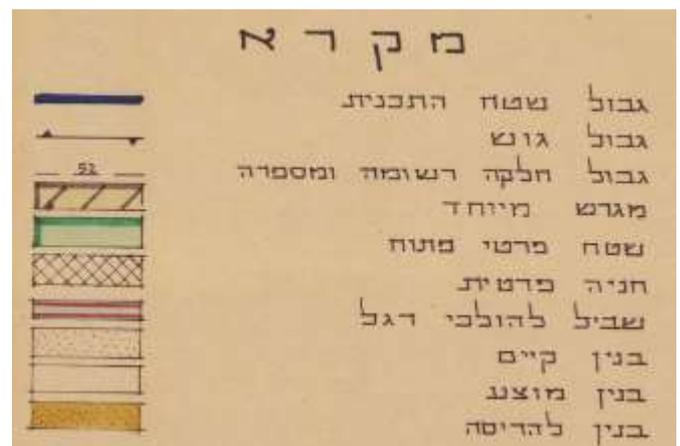
- 12 יח"ד בשטח של 88 מ"ר (פלדלת)
- 4 יח"ד בשטח של 66 מ"ר (פלדלת)
- 4 יח"ד בשטח של 45 מ"ר (פלדלת)
- סה"כ 20 יח"ד בשטח כולל של 1500 מ"ר

רקע תכנוני מצב מאושר:

השטחים והשימושים המפורטים בתכנית 1209א (1973): שטח רצפות כולל של 4,053.8 מ"ר עבור דירות עולים בקומות העליונות ובקומת הקרקע יותרו אולם כניסה, חדר קריאה, טרקלין, דירת שומר, חדר חשמל וגנרטור. גובה הבנין לא יעלה על 13 קומות מעל קומת קרקע.

מצב קיים בתחום התכנית:

מגרש מיוחד בשטח 1,731 מ"ר בבעלות פרטית שפ"פ בשטח 1,260 מ"ר בבעלות עירונית שפ"פ בשטח 266 מ"ר בבעלות עירונית שביל (שצ"פ) בשטח 249 מ"ר בבעלות עירונית



על מנת לאפשר תפקוד בסטנדרטים עדכניים, מבוקש להוסיף לתכנית שטחי שירות כמפורט מטה, כולם במפלס הכניסה הקובעת ומעליו.

בהתאם לתקנה 13 בתקנות חישוב שטחים השטחים המפורטים בתכנית מתאר מספר 1209א "בית עולים רמת אביב ב" הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלו יותרו ממ"דים בהתאם להוראות החוק ושטחי שירות כדלקמן:

| מס' החלטה | התוכן |
|------------------|---------------------------------|
| 18/02/2026 | - הוספת שטחי שירות לתכנית 1209א |
| 12 - - 0003-26ב' | דיון בשטחי שירות |

1. **במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו:**
שטחי גרעינים, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים ציבוריים (לפי הגדרתם בחוק), מערכות טכניות ומתקני שירות כולל ארונות טכניים (דוודים, מערכות תשתית וכו') עבור 13 קומות טיפוסיות: עד 1,300 מ"ר בקומת הקרקע עבור מערכות הנחוצות לתפקוד הבניין כגון חדר אשפה, חדר אופניים וחדר עגלות: עד 320 מ"ר

סה"כ עד 40% מ"ר שטחי שירות (1,620 מ"ר).

| | |
|-------------------------------------|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1236413 תא/מק/5201 - בית אמריקה | 18/02/2026 |
| דיון בהתנגדויות | 13 - - 0003-26 |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: בית אמריקה מרחב היבשות

שדרות שאול המלך 35, גוש 6111, חלקה 771, 776 חלקית

כתובת:

שאול המלך 35 תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 6111 | | | 771 | 776 |
| | | | | |

שטח התכנית: 2,111 מ"ר

מתכנן:

אדריכל – דה לה פונטיין רפאל (DLF אדריכלים), הילה רון סולר
 קונסטרוקטור - שי מילר/קארן קליצבסקי/דניאל מרציאנו (דוד מהנדסים בע"מ)
 מתכנן נוף – בהא מלחם (בהא מילחם אדריכלות נוף)
 יועץ תנועה - עירד שרייבר (דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ)
 יועץ שימור - שרי מרק/ אורי עמיר (אדם מקום בע"מ)

מודד- אילן אנגיל/אורן ברגמן (דטהמפ- מודדים מוסמכים בע"מ)
 מים וביוב / הידרולוג- יוני אלישר כספית (צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ)
 יועץ מערך אשפה- ירוחם איש-גור (סיטסמה- הנדסת סביבה בע"מ)
 יועץ סביבה- רון לשם/אריאל אוחנה (לשם שפר איכות סביבה בע"מ)
 ניהול פרויקט- נועה כרמון/רינת תורג'מן/כרמל אמיתי (וקסמן גרופ חברה להנדסה בע"מ)
יזם: ראם קנדה בית אמריקה בע"מ
בעלות: ראם קנדה בית אמריקה בע"מ

מצב השטח בפועל:

מרחב היבשות מצוי במרכז תל אביב-יפו ובתווך שבין שדרת התרבות והמרכז הבטחוני של מדינת ישראל. לאורך שדרות שאול המלך מצויים מוסדות ציבוריים ועסקיים משמעותיים (בתי המשפט, לשכת רישום המקרקעין של משרד המשפטים, מוזיאון תל אביב לאומנויות, ספריית בית אריאלה, בית האופרה ותיאטרון הקאמרי). בצמידות ומצפון למרחב היבשות מצוי בית החולים איכילוב. מרחב היבשות הכולל את בית אמריקה, בית הדר, בית אמות, בית אסיה ובית אירופה המתפקדים בשימושי תעסוקה מלונאות ומסחר ומצויים בבעלויות שונות. יצוין כי תפקוד המבנים מעל לפני הקרקע נעשה במרחב ציבורי אשר נגישותו ואיכותו כיום אינם מיטביים, עם הפרשי מפלסים שנעשו בתכנון המקורי. תפקוד המרחב בתת הקרקע הינו משותף לכלל המבנים ומתאפשר באמצעות כניסה ויציאה אחת דרך רחוב דפנה בתחום הבעלות של בית אירופה.

בית אמריקה הינו מבנה בן 14 קומות בתכסית של כ-510 מ"ר לקומה. תכנון מרחב היבשות נעשה בראשיתו ע"י אריה שרון ויעקב רכטר. המבנה תוכנן ע"י המשרדים רכטר-פרי-זרחי, אריה שרון ומקס טינטנר אדריכלים. ביוני 1964 הונחה אבן הפינה לבית לשכת המסחר "אמריקה-ישראל". השטח שהוקצה היה מגרש בן שני דונם מעיריית תל אביב, עתודה להרחבת בית החולים איכילוב. המבנה הוקם על ידי לשכת המסחר "אמריקה-ישראל". הקבלן המבצע הייתה חברת סולל בונה, בין השנים 1968 לשנת 1969. חנוכת המבנה נערכה ביום ה-4 ביולי 1971.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (תא/1059 ד): 1059 ד'

יעוד קיים: בניין ציבורי מעורב

שטח התכנון: 1916 מ"ר מגרש של בית אמריקה ושטח נוסף ביעוד דרך סה"כ 2111 מ"ר
 זכויות בניה:

על קרקעי: 5,600 מ"ר. 5,809 מ"ר כולל גג עליון.

14 קומות

שימושים: תעסוקה, מסחר, ציבורי

תת קרקעי (מתחת למפלס הקרקע):

שטח קיים 4,983 מ"ר

חניון קיים בן 3 קומות (קווי הבנייה של המרתפים הקיימים חופפים לגבולות המגרש למעט הקו הדרומי שהוא 5 מ' לטובת החילחול).



תכנית המתאר תא/5000

יעוד קרקע ע"פ תכנית המתאר : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
זכויות בניה :

רח"ק בסיסי - 4.2

רח"ק מירבי - 12.8

מס' קומות ע"פ נספח עיצוב עירוני : עד 25 קומות מעל הקרקע.
תכסית : 60 % משטח המגרש.

שימושים מותרים : מסחר, תעסוקה, משרדים, מבני ציבור, מגורים ומלונאות.
חובת מדיניות : מסמך מדיניות למתחם היבשות.



מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב היבשות המאושרת מיום 15.01.2019 בהתייחסותה לבית אמריקה, מנחה הועדה כי המבנה בעל ערכים אדריכליים גבוהים ואינו מיועד להריסה. תתאפשר תוספת שטחים בקומת הקרקע לטובת יצירת חזית פעילה לשימושי מסחר/מלונאות.

תכנית המתאר העירונית התקפה תא/5000 קובעת את המתחם כאזור תעסוקה מטרופוליני ביחס רח"ק של עד 12.8 ובינוי עד 25 קומות (מסמך המדיניות ממליץ על בינוי שלא יעלה על 30 קומות).

חזון: על פי מדיניות מרחב היבשות

חזון המדיניות הוא יצירת שינוי בתפקוד המקום ממתחם סגור בעל מרחב ציבורי ירוד למרחב מתחדש, פעיל, פתוח ומזמין המתקשר עם סביבתו מבחינת עירוב ואופי השימושים. מסמך המדיניות כולל כלים לתכנון מחדש של המרחב הציבורי ולהתחדשות המבנים בו, בהתאם לנתוני המגרשים והבינוי הקיים, תוך שילוב המרכיבים האדריכליים הקיימים וחיזוקם במרחב העירוני.

מיקומו של המרחב בסמיכות למוקדים עירוניים, לתכניות מגוונות, ובקרבה למערכות הסעת המונים, וכן אופיו האדריכלי הכולל אסופת מבנים ייחודיים, יוצרים הזדמנות לערוב שימושים ייחודי. במסגרת התחדשות הבניינים והמרחב הציבורי יתאפשרו פעילויות בילוי, תרבות ואומנות, יח"ד קטנות, מגורים ייחודיים, פרויקטים חברתיים, שימושים ציבוריים ועיצוב המרחב הציבורי בזיקה לקהל מגוון.

התאמה להמלצות מדיניות מרחב היבשות:

התכנון המוצע כולל שימור המבנה ותוספת בינוי בהיקף ומעל המבנה. הצעה זו שונה ממסמך המדיניות כפי שהומלץ בוועדה המקומית בתאריך 15.01.2019, אשר המליץ על תוספת בקומות הנמוכות של המגדל הקיים בלבד זאת לצורך שמירה ערכים האדריכליים של המבנה הקיים.

בתכנון המקורי של מרחב היבשות, המרחב נתפס כמעבדה לאדריכלות המעשירה את השפה האדריכלית המקומית. התכנון המוצע בתכנית זו יוצר דיאלוג מכוון בין שת תקופות המהוות ייצוג של שפה אדריכלית שונה ולכן תואם את תכנון מרחב היבשות המקורי.

תוספת זכויות ועירוב השימושים תואם תכנית המתאר אשר הגדירה את המרחב מע"ר מטרופוליני. בהתאם למדיניות מרחב היבשות, התכנון כולל שיפור המרחב הציבורי, ומאמץ ומטמיע את תכנית הפיתוח שנערכה למרחב כולו, במסגרת תכנית המקודמת למגרש בית אסיה.

א. הנחיות בינוי כלליות:

1. גובה הבינוי: תותר הגבהת הבינוי מ-25 קומות ל-30 קומות בהתאם לקבוע בתכנית המתאר, ובכפוף לעמידה בהנחיות מסמך המדיניות בדגש על ההוראות להתחדשות המרחב הציבורי. גובה זה כולל קומת קרקע, קומות ביניים וקומת גג טכנית.
2. על מנת להתאים את נפחי הבניה החדשים לקנה המידה המקומי, תכסית הקומות בבניה המגדלית לא תעלה על 1,200 מ"ר ברוטו לקומה בכפוף לעמידה בקווי בניין ובמרחקים הנדרשים בין הבניינים, הקטן ביניהם. בשטח זה יכללו כל שטחי הבניין לרבות מעליות, ממ"קים, מעברים, ומרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למישורי הבניין.
3. קווי הבניין לרחובות יאפשרו רוחב מדרכות ראוי כולל נטיעות.
4. הבינוי המוצע יכלול שמירה על מרחקים מינימליים של 10 מ' לכל הפחות בין הבניינים בין אם בתוספת ובין אם בניה חדשה.

5. קומות הקרקע יכללו אורך מקסימלי של חזיתות פעילות לשימושי מסחר, שימושים ציבוריים, ובעלי אופי ציבורי. מבואות הבניינים יוגבלו לשטח מינימלי.
 6. בתכנון המפורט תידרש בחינת אפשרויות לאיחוד תשתיות לייעול התפעול והפחתת הפגיעה במרחב הציבורי כגון פינוי אשפה, כניסות/יציאות לחניונים וכיו"צ.
 7. התכנית תכלול שטחי ציבור בנויים בהתאם לפרוגרמת שטחי ציבור שתערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. שטחים אלה יהיו בעלי נגישות ונראות במרחב הציבורי.
- ב. הנחיות בינוי ביחס לבית אמריקה :

1. תותר תוספת על הבניין הקיים ובהיקפו, בכפוף לשמירת הבניין הקיים שיקום החזיתות, התאמה להמלצות תיק התייעוד ובאישור אדריכל העיר והנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לבינוי תכסית, חומרי גמר וכיו"צ.
2. במסגרת התכנון מפורט ירס חלק מהחניון התת קרקעי, בדופן הפונה שדי שאול המלך, לצורך 15% משטח המגרש שטחי חלחול גינון ונטיעת עצים.
3. השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה, ותהווה מוקד מעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היום ובכל ימות השנה.
4. יידרש תאום תכנוני עם מגרש בית אירופה בכל הנוגע לבינוי, פיתוח והאחדת פתרונות חניה, פריקה טעינה, אשפה וכיו"צ.
5. תכסית היטל כלל הקומות יחדיו לא יעלה על 1,200 מ"ר.

התכנון המוצע עומד בהנחיות תכנון של מרחב היבשות. וכמצוין מעלה, התכנון המוצע בתכנית זו חורג מהמדיניות למרחב היבשות בנוגע לבית אמריקה תוך שמירה על העקרונות המהותיים במטרת המדיניות ומתן פרשנות לחזון מרחב היבשות המקורי. התכנית קובעת את המבנה לשימור, ומשפרת את המרחב הציבורי, ונגישותו בהתאם למדיניות, זאת תוך העצמת זכויות התואמת לאיזור מע"ר מטרופוליני. בהתאם למדיניות היטל מקסימלי של כלל קומות המגדל יחד יהיה עד 1,200 מ"ר. עדכון מדיניות מרחב היבשות בהתאם לתכנית הומוצעת זו, הובא לאישור הועדה המקומית טרם דיון בהפקדת תכנית זו.

מצב תכנוני מוצע :

6. תיאור מטרות התכנון :

התכנית מקודמת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר העירונית ליצירת מרחב מעורב שימושים מוטה תעסוקה המשלב שמירה על מבנה קיים תוך שילוב שפה ארכיטקטונית ייחודית התואמת את חזון המקורי למרחב היבשות, כמעבדה אדריכלית ייחודית המוסיפה ללקסיקון האדריכלות העירוני, תוך שיפור המרחב הציבורי ויצירת חיבור, קישוריות ושפה אחידה בקומת הקרקע.

יצירת חזית פעילה קומת הקרקע עם שימושים כגון: מבואה/לובי, מסחר וגישה לשימושים ציבוריים, ומעבר הולכי רגל. שיפור מפלס הפיתוח וחיבורו ליתר המגרשים במרחב היבשות ולשדרות שאול המלך, תוך הסרת מכשולים וביטול הגבהות מפלסיות. זאת לצורך חיזוק ושיפור הפעילות והנגשת המרחב במפלס הפיתוח. הפיתוח נותן מענה לפוטנציאל התנועות הרכות במרחב, קירבה ונגישות למע"ר המטרופוליני ומימוש חזון תכנית המתאר העירונית לעניין ציפוף משמעותי באזורים אלה, וזאת בנוסף להוספת שימושים בעבור תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור. התכנית כוללת הוראות בדבר פיתוח מרחב היבשות והנגשתו, וקובעת שימושים, בשטח הפתוח התואמים למדיניות, בהתאמה לתכנית הפיתוח שנערכה למרחב היבשות כולו, במסגרת תכנית "בית אסיה".

התכנית קובעת את הבניין הקיים המכונה "בית אמריקה" בניין A כהגדרתו בתכנית, כמבנה לשימור. המבנה הקיים בן 14 קומות. התכנית מאפשרת איחוד קומות לפי שיקולים אדריכליים. התכנית מאפשרת תוספת של 24-16 קומות, עד 30 קומות סך הכול.

שימור המבנה כולל חשיפה שלמה של לפחות חזית אחת והגוש הקדמי של המבנה הקיים בניין A. חזית זו תשמר ותהיה חשופה וללא תוספות, כולל מערכת קונסטרוקטיבית ושני העמודים המדורגים הפינתיים, תתאפשר בנייה מעל חזית זו, תוך שמירה על כותרת העליונה של המבנה. התכנית כוללת חשיפת חזית נוספת לגובה של 4 קומות ולא פחות מ 2 קומות עם אפשרות בינוי חדש בקונטור מבנה B, כך שיתאפשר מבט לבניין A מהפטיו שנוצר. חזית זו תהיה חזית מסחרית ו/או לובי לשטחי הציבור ותהיה פתוח לציבור. התכנון המוצע כולל:

- א. שימור מבנה בית אמריקה.
- ב. הקצאת שטחי בינוי ציבוריים בנויים בשטח 1,598 מ"ר, בנוסף לשטח בינוי ציבורי בגין תועלות ציבוריות בהיקף של 928 מ"ר. סך של 2,526 מ"ר שטחי ציבור מבונים.
- ג. הקצאה לדיור בהישג יד - 15% מכלל הדירות יוגדרו כדיור בהישג יד. (6 מתוך 40 יח"ד יוקצו לדיור בהישג יד). לתקופה של 25 שנה ב 40% הנחה.
- ד. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל ורוכבי אופניים, בשעות היממה ובכל ימות השנה.
- ה. הקמת חזיתות פעילות לכיוון רחוב שאול המלך ולמבנים הסמוכים בגבול התכנית.
- ו. הריסת חלק מהחניון הקיים לטובת שטחי חלחול ונטיעות עצים בהיקף של 15% משטח המגרש. התכנון המוצע מותאם למדיניות הוועדה המקומית לעניין ניהול מי הנגר ברחבי העיר ובמגרשים הפרטיים באופן המציע הותרת 15% לשטחי עיכוב, חילחול והחדרת מי נגר על חשבון תכנית הבינוי הקיים. קרי, צמצום שטחי החניון הקיימים לטובת יצירת שטח גינון לפיתוח מעל פני הקרקע ובתוך כך הקטנה משמעותית של היצע החניה הקיים.
- ז. לטובת אישור התכנון המוצע נדרש עדכון למסמך המדיניות ו/או החלטת הוועדה כי התכנון מרחיב בחלקו את עקרונות המסמך המאושר.

2. עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי ייעוד הקרקע ממבנה בעל אופי ציבורי לעירוני מעורב.
- ב. קביעת שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.
- ג. קביעת שטחי הבנייה מעל ומתחת לקרקע.
- ד. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- ה. קביעת שטחים ייעודיים עבור מרפסות למגורים.
- ו. קביעת הוראות בינוי לתוספת של 16-24 קומות מעל מבנה קיים בן 14 קומות (יתאפשר איחוד קומות לפי שיקולים אדריכליים), עד לסך של 30 קומות מעל מפלס הכניסה תוך שמירה על חזיתות מבנה בית אמריקה.
- ז. קביעת מספר יחידות הדיור המירבי למגורים ותמהיל הדירות.
- ח. קביעת 15% מכלל יחידות דיור עבור דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- ט. קביעת הוראות לזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור ולמעבר כלי רכב.

- י. קביעת הוראות לתנועה וחניה לרבות קביעת תקני חניה.
- יא. קביעת הוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
- יב. קביעת הוראות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
- יג. קביעת הוראות להליכי רישוי בנייה ותעודת גמר.
- יד. קביעת המבנה לשימור והנחיות לשימור.

3. פירוט שימושים:

קומת הקרקע- שימוש מסחרי

יצירת עירוב שימושים מעל קומת הקרקע :

שימושים ציבוריים

שימושים תעסוקה

שימושי מגורים

מרתפים :

צמצום קומת המרתף להחדרת מי נגר, קביעת תקני חנייה, חצרות משק, אפשרות פריקה וטעינה.

גג עליון :

קומות טכניות

4. זכויות בניה:

| יעוד | שטח מגרש | שטח עיקרי | | | | שטחי שירות | | | | סה"כ |
|--------------|----------|-----------|-------|------------|--------|-------------|--------|--------------|---|------|
| | | מעל הקרקע | | מתחת לקרקע | | מעל הקרקע 1 | | מתחת לקרקע 2 | | |
| | | מ"ר | % | מ"ר | % | מ"ר | % | מ"ר | % | |
| עירוני מעורב | 1916 | 1031% | 4,983 | 260% | 19,761 | 248% | 29,508 | 1,540% | | |

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

5. תמהיל- מספר יחידות הדיור לא יקטן מ-35 ולא יעלה על 40. מתוך יחידות הדיור 6 יחידות דיור תהיינה עבור דיור בהישג יד.

- א. לפחות 30% דירות קטנות 40-65 מ"ר שטח ממוצע לקטגוריה כ 50 מ"ר
- ב. לפחות 20% דירות בינוניות קטנות 66-85 מ"ר שטח ממוצע לקטגוריה כ 75 מ"ר
- ג. לפחות 20% דירות בינוניות גדולות 86-105 מ"ר שטח ממוצע לקטגוריה כ 95 מ"ר
- ד. דירות בהישג יד יהיו דומות ככל הניתן לתמהיל יחידות הדיור בפרויקט.

זכויות בניה :

רח"ק- 12.8

זכויות בנייה- 24,525 מ"ר (סה"כ כולל המבנה הקיים לשימור)

זכויות הבניה עבור שימושים ציבוריים הינם 2,526 מ"ר

30 קומות

שימושים: מסחר, ציבורי, תעסוקה, מגורים

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: קרקע עד: 30

גובה: 30 קומות

תכסית: 60%

גובה קומות:

1. גובה קומה טיפוסית משרדים לא יעלה על 4 מ'.
2. גובה קומה טיפוסית מגורים לא יעלה על 3.6 מ'.
3. גובה קומות קרקע ו 1-14 – יתאפשר איחוד בקומות במבנה הקיים על פי שיקולים אדריכליים.
4. להלן קומות מיוחדות:
 - א. גובה קומה טכנית לא יעלה על 7 מ' – יתאפשרו שתי קומות טכניות.
 - ב. גובה קומה מקשרת בין השימושים לא יעלה על 5 מ'
 - ג. גובה 2 קומות העליונות לא יעלה על 4.5 מ'.

קווי בניין מוצעים (על פי תשריט):

קו בניין קדמי 5 מ'

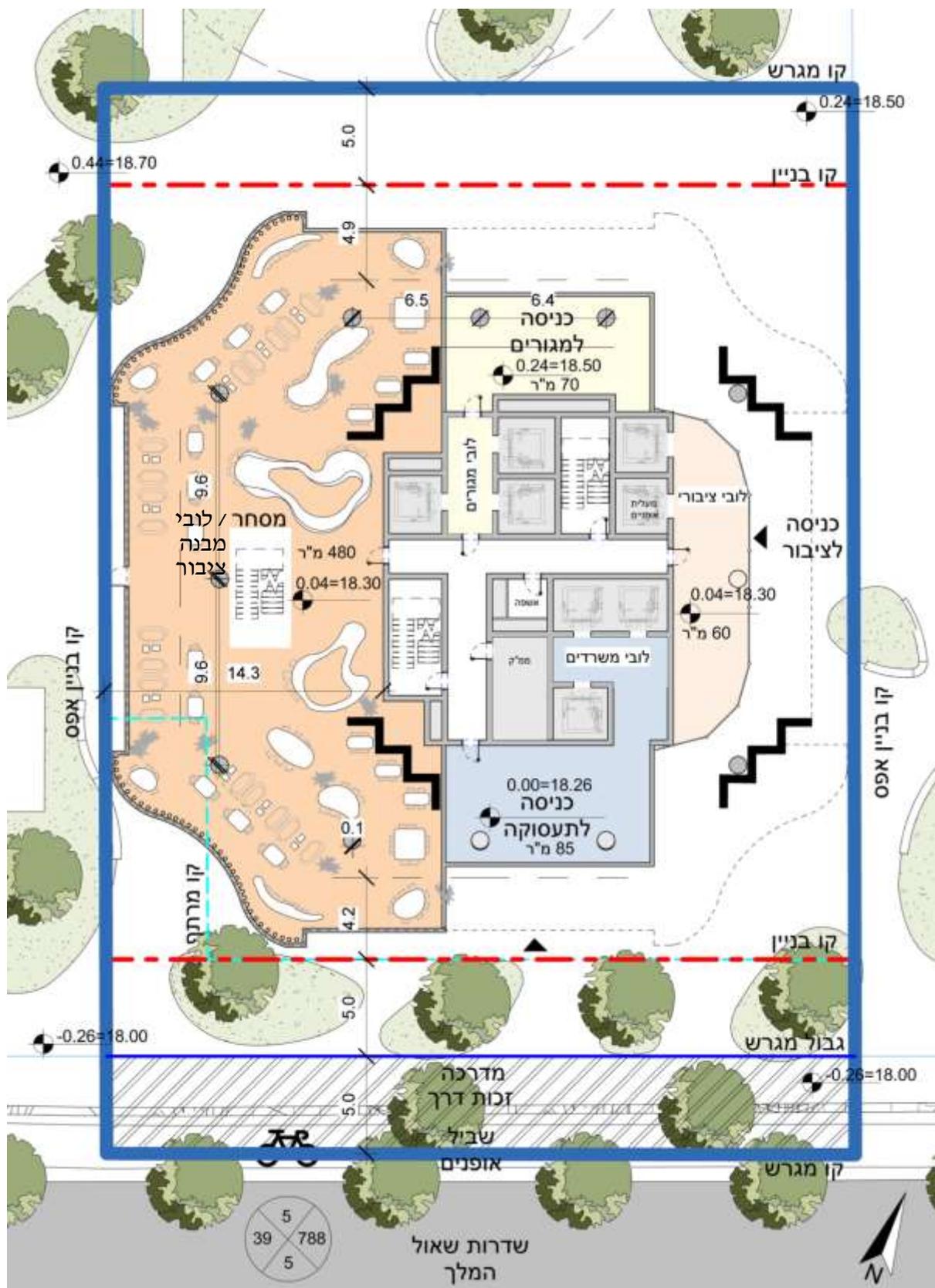
אחורי 5 מ'

לכיוון מערב 0 מ'

לכיוון מזרח (שצ"פ) - קו אפס

הדמיית מצב מוצע





קומת קרקע - מיקום והיקף סופי של שטח לובי ציבורי בהמלצת מהי"ע לאישור הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב.

טבלת השוואה:

| ממצב מוצע | ממצב קיים | נתונים | |
|--|--------------------------------|--------|---------------------|
| 12.8 | 3.7 | אחוזים | סה"כ זכויות בניה |
| 24525 מ"ר | 5,600 מ"ר | מ"ר | |
| 47% | 27% | אחוזים | זכויות בניה לקומה |
| 1200 מ"ר לקומה טיפוסית | 510 מ"ר | מ"ר | |
| 30 | 14 | קומות | גובה (מעל הקרקע) |
| 180 מ' | 52.5 מ' | מטר | |
| קדמי-5 מ' צידי ימני-0 צידי שמאלי-0 אחורי-5 מ' | לפי הקיים קו בנין קדמי 9 מ' | | קווי בניין |
| | ל.ר | | גובה קומות טיפוסיות |
| 60% | 20% | | תכסית |
| כ-36 (הפחתה מהמצב הקיים) | 106 | | מקומות חניה |

הוראות נוספות

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

בניין עוטף בניין: יצירת שפה ארכיטקטונית ייחודית שעוקבת אחרי הבניין הקיים ומייצרת חזית אחידה לרחוב שאול המלך, תוך שמירה על הבניין הקיים וחשיפתו אחת החזיתות, בנספח הבינוי המנחה מוצגת חשיפה לכיוון החזית המזרחית (השפ"פ). לשלוש החזיתות הנותרות תתווסף מעטפת שקופה, דרכה יוצר מרחב בין חזית המבנה הקיים לבין החזית החדשה, כאשר בחזית המסחרית/לובי מבנה ציבור הבינוי מעל יחל מהקומה הרביעית כך שיתאפשר מבט מעלה על הבינוי החדש והמבנה לשימור. ייחודיות מרחב זה תאפשר לייצר קומות מגוונות, אטריומים (חללים כפולים) בין המבנה הקיים והחזית החדשה וזאת לטובת יצירת חוויה חדשה למשתמשים, איכויות ארכיטקטוניות שיבואו לידי ביטוי בפנים החלל. קומת הקרקע ציבורית ונגישה באמצעות "עטיפת" הבניין הקיים תאפשר נגישות גדולה יותר לציבור בין המרחב הפרטי הפתוח לבין קירות המבנה החדש וההיסטורי.

מבחינת המעמד האורבאני- רצף המבנים האקלקטיים יוצר פרשנות חדשה למרחב, תוך שיפור מפלס קומת הקרקע הן מבחינת שימושים והן מבחינת המפגש עם המבנה לשמירה.

שימור המבנה הקיים כוללת:

1. שימור המבנה עם אפשרות לשינויים ולתוספות
2. שימור נפחי- של המבנה לכל גובהו
3. שימור חזיתות וחומרי גמר בהקיף המבנה
4. שימור המאפיינים בחזיתות: קצב החלונות, מצלולים וכו'
5. שימור הנראות והחשיפה לציר העירוני ולצירי התנועה במתחם

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מערך התנועה והגישה עבור הפרויקט כמו גם המערך התפעולי יתבסס על מערך הגישה הקיים מרחוב דפנה בשיתוף ותאום עם פרויקט בית אירופה ובית אסיה אשר מקדמים או יקדמו תכנון במקביל. תוספת הבינוי עבור הפרויקט לכלל השימושים יהיה ללא תוספת מקומות חניה לרכב פרטי (תקן חניה אפס) – היצע החניה הקיים בחניון הבנוי יצומצם לאור תוספת הבינוי / הסדרת מקומות חניה לדו גלגלי / תוספת מערכות, הריסת חלק מהחניון הקיים לטובת שטחי חלחול גינון ונטיעת עצים, וכד'. מקומות חניה לדו גלגלי יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. מקומות החניה לאופניים ישולבו במרתפים / גלריה / פיתוח במסגרת תכנון מפורט. מספר מקומות החניה במצב המוצע הם כ-36.

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

יצירת דופן פעילה לשדרות שאול המלך ומול הבינוי העתידי המוצע בתחום מחנה הקריה הצבאית הקיים כיום. רציפות הפיתוח של מרחב היבשות הממשיך את הקיים והמתוכנן בפיתוח המגרשים הגובלים, בית אירופה, בית אסיה והשצ"פ הגובל, הן מבחינת השפה העיצובית והן מבחינת רציפות המפלסים, לצורך הנגשת המרחב הציבורי. השטח הפתוח במפלס הקרקע יהיה פתוח כל שעות היום ובכל ימות השנה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.

המגדל כולל עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, בגובה של 30 קומות, המתווסף לתכניות המקודמת במרחב זה, ויוצר סילואטה דינמית בקו הרקיע עם הגבהים הקיימים והמתוכננים. התוספת התכנונית מייצרת חללים איכותיים וייחודיים, היוצרים עניין בתווך שנוצר בין החדש לישן.

איכות סביבה:

התכנית נמצאת בתחום שטח לשימור משאבי מים ובחשיבות גבוהה להחדרת מי תהום. מכיוון ולתכנית אין פוטנציאל לזיהום קרקע, אין צורך בהכנת נספח הגנה על מי תהום או חו"ד הידרולוגית למניעת זיהום מי תהום.

הצללה: הבינוי המוצע אינו מחמיר את חשיפת גגות מבני הסביבה לקרינת שמש. ישנם שני מבנים (3,16) בחו"ד הסביבתי המראים חריגה מהקריטריון בחלק מהמקומות, אך מבנים אילו מוגדרים כלא רגישים להצללה. ליתר המבנים, במצב המוצע לא צפויה הפחתה של יותר מ- 20% בחשיפה לשמש ישירה בעונת החורף ולכן מתקיימת עמידה בקריטריון. כל השצ"פים בחותם הצל של התכנית מראים עמידה בקריטריון.

רוחות- השכיחות החזויה המירבית לרוחות "לא נוחות" ו"למצבים קשים", ולרוחות "לא סבילות" ו"מצבים מסוכנים", אינה עולה על האחוז המותר מתקיימת עמידה בקריטריון.

איכות אוויר- התכנית המוצעת אינה מרחיבה את רשת הכבישים בסביבת התכנית ואינה מציעה נתיבי תחבורה חדשים. לעת תכנון מפורט מומלץ לבצע בדיקות איכות אוויר לפליטות שמקורן אינו מצירי תחבורה, אלא משימושים שונים בשטח התכנית וסביבתה ומתן הנחיות בהתאם. בשלב תכנית העיצוב יוצגו הפתרונות הנדרשים בנושא נידוף והוצאת אוויר ואשר יוטמעו בשלב היתר הבנייה.

רעש- לעת התכנון המפורט תוכן חוות דעת אקוסטית אשר תבחן את מפלסי הרעש החזויים במערכות הכבישים בסביבת התכנית עבור מבנים בשטח התכנית ומבנים רגישים בסביבתה, השפעות הדדיות בין השימושים במבנה וכד'. בשלב תכנית העיצוב יוצגו המיקומים והפתרונות של המערכות הטכניות, פתרונות בנושא רעש תחבורה

בניה ירוקה- תכנון בר קיימא

- א. לצורך עמידה בדרישות הייצור השנתית יש למקסם את פריסת התאים הוולטאים על גג הפרויקט, כמו כן הצפי כי הטכנולוגיות ליישום של תאים פוטוולטאים על חזיתות המבנה יהיו נפוצות וזולות וכן מומלץ ליישם כך ייצור אנרגיה מתחדשת.
- ב. קיימת ייתכנות לחיבור גז טבעי לפרויקט בטווח של 5 שנים קרובות ויש לבחון זאת מהלך התכנון המפורט
- ג. קיימת חשיבות לשילוב עמדות טעינה לרכבים חשמליים עבור כ-30% ממקומות החניה.
- ד. בתכנית זו לא יוקם מרכז אנרגיה בתת הקרקע

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

יצירת מרחב שוטטות ושהייה, פעיל ומזמין, ע"י התחברות נגישה לסביבת הפרויקט, לכל שעות היום וכל ימות השנה, להולכי רגל ורוכבי אופניים. התחברות לשדרות שאול המלך ויצירת רצף הליכה בחזית המגרש, חיבור שטחי הפיתוח במגרש לתכנון המוצע בשצ"פ בדופן המערבית וחזוק הפעילות לאורך דופן זו.

בכל שטחי החוף המגרש הסובבים את הבניין יתאפשר מעבר חופשי ונגיש, בשילוב פינות ישיבה מוצלות במרחב, ערוגות מגוננות ועצים. שטחי הפיתוח מתוכננים ללא גדרות בהיקף המגרש, בהתאם למדיניות מרחב היבשות המאושרת מיום 15.01.2019 ומאפשרים גישה רציפה וחופשית דרך המגרש לשאר המגרשים הסובבים.

השלמת תאומים נדרשים:

- היחידה לתכנון אסטרגי- הוטמע תמהיל יח"ד הנדרש
- משרד אדריכל העיר- נדרש המשך תאום לעניין המרחב הציבורי
- אגף תברואה- נדרשת החלטה בנושא בראיה כוללת עם אמות, בית אסיה ובית אמריקה
- נדרש חתימה על כתב שיפוי כמקובל

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי

סעיף 77 לחוק):

ועדה מצומצמת להתייעצות עם הציבור התכנסה בתאריך ה 26/03/23 לדון בתכנית ואישרה לקדם את התוכנית ללא התייעצות עם הציבור.

דיווח אודות ועדת שימור:

בהתאם להחלטת ישיבת שימור שהתקיימה בתאריך 13.7.2023 הועדה המליצה להוספת המבנה לרשימת השימור במסגרת קידום התכנית.

זמן ביצוע:

שוטף

פברואר 2025

הנדון : חוות דעת פרוגרמטית - תכנית בית אמריקה**1. יעוד הקרקע:**

מדובר במגרש בשטח 1.916 דונם ביעוד קרקע למבנים בעלי אופי ציבורי שהינו בבעלות פרטית.

בשנות ה-60-50 אושרו תכניות שקבעו את הקרקע ליעוד זה כמפורט :

תכנית בניין עיר G - קבעה יעוד בעל אופי ציבורי "בניין בעל אופי ציבורי פירושו "בניין המשמש למשרדי בנק, משרדי מוסדות, אולמי הרצאות ואספות, אולמי ספורט, אולמי תערוכות, בתי ספר מקצועיים, מוסדות הבראה, בתי מלון."

תכנית בניין עיר 339 - קבעה "אזור לבניינים בעלי אופי ציבורי התכליות יהיו כפי שנקבעו בהוראות התכנית הראשית." [סעיף 9]

תוכנית 1059 ד - קבעה את היקף זכויות הבנייה

תכנית המתאר העירונית - תא 5000 - קבעה את המגרש ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני.

מצב נכנס : זכויות בנייה בהיקף של 5,600 מ"ר.

מצב מוצע :

| תיאור | כמות | הערות |
|--|--------------|---------------------|
| רח"ק | 12.8 | |
| שטח קרקע לחישוב זכויות | 1.918 דונם | |
| סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות | 24,525 מ"ר | לפי רח"ק 12.8 |
| תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב הקיים | כ-18,925 מ"ר | |
| סה"כ שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר (80%) | כ-18,342 מ"ר | |
| שטח בנייה מוצע למגורים (20%) | 3897 מ"ר | עבור 34 יחידות דיור |
| שטח בנייה מוצע למגורים בהישג יד (15% משטח המגורים) | 688 מ"ר | עבור 6 יחידות דיור |
| סה"כ יחידות דיור בתחום התכנית | 40 יח"ד | |

2. הקצאות לצורכי ציבור:

כיוון שתוספת יח"ד הינה 40 יחידות דיור בלבד (פחותה מ-50 יח"ד), תבחן בפרויקט זה הקצאה לפי הפרקטיקה העירונית הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים.

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

| סה"כ | הסבר | |
|------------|--|---|
| 5,600 | ככל שאין מגבלה משפטית ניתן להתחשב ברח"ק המאושר על אף שאינו ביעוד תעסוקה | זכויות מאושרות ע"פ תוכנית תקפה |
| 24,525 | | רח"ק מוצע |
| 1.918 דונם | | שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע |
| 30.8% | $40\% * (24,525 - 5,600) / 24,525$ הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה | שיעור ההקצאה הנדרש |
| 0.592 דונם | שטח המגרש לחישוב זכויות * 30.8% | שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם) |

3. המלצות:

כיוון שלא ניתן להקצות שטחי קרקע בתחום התוכנית, שטח הקרקע יומר לחלף הפקעה על פי מקדם הכפלה של 2.7 – 1,598 מ"ר. שטחים אלו יתווספו לשטחי ציבור המתקבלים מהתועלות בהיקף של 928 מ"ר. סה"כ שטחי ציבור המתקבלים בתכנית זו 2,526 מ"ר. לשטחים תקבע מבואה משמעותית בקומת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-10% משטחי הציבור מהבונים – ככל שתקבע חזית ציבורית בחזית החושפת את מבנה לשימור, זו שטח זה יצומצם בהתאם להמלצת מה"ע, לעת תכנית העיצוב ולאישור הועדה המקומית. בנוסף לשטחים הנ"ל ידרשו שטחי ציבור נוספים בתת הקרקע בהיקף של עד 15% מסך שטחי הציבור המבונים – בשל מגבלת שטח בתת הקרקע, שנגרמת עקב הריסת שטח התת קרקעי לצורך חילחול גינון ונטיעות עצים, השטח יצומצם לטווח סביר בהמלצת מה"ע לעת תכנית העיצוב ולאישור הועדה המקומית.

4. תועלות ציבוריות:

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי

אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה. תחשיב התועלות ע"פ אגף הכנסות מבנייה.

5. דיור בהישג יד:

על פי מדיניות הדיור העירונית 15% מסך יח"ד ושטחי הבנייה עבור מגורים יקבעו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, ולא יפחת מתקרת דמי השכירות המופחתים, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, והכל בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב. תמהיל יחידות דב"י יהיה זהה לתמהיל בכלל המגרש למעט דירות שגודלן עולה על 100 מ"ר.

6. מלונאות: ככל שיבנה מלון בתחום התוכנית שטחי המלונאות לא יעלו על 20% משטחי התעסוקה.

בשטחים המלונאיים יתאפשר הקמת מלון אחד שישימש לאכסון מלונאי רגיל, במסגרת מבנה מלונאי אחד בעל כניסה, מבואה ומערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים. המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל המבנה יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים.

המלון יהיה תמיד בבעלות של גורם אחד, יהיה פתוח בכל השנה לשימוש הציבור הרחב, וינוהל ע"י חברת ניהול מלונאית מוכרת.

לא תותר מכירת שטחי המלון והשטחים הציבוריים בנפרד- תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון ובדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון (יש לאתר את הנוהל המשפטי המתאים).

המלון יתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. תכניות הבקשה להיתר תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיזיים. מימוש השטחים המלונאיים יתאפשר בכפוף למימוש שטחי התעסוקה.

נדרש תיאום סופי בנושא המלונאות (היקף שטחי המלונאות, מס' חדרים, שטחים נלווים ועוד) עם היח' לתכנון אסטרטגי ועיר עולם ותיירות.

1. תמהיל יחידות הדיור:

מספר יחידות הדיור שיממומשו במסגרת התוכנית לא יקטן מ-35 יחידות דיור ולא יעלה על 40 יחידות דיור.

מתוך יחידות דיור 6 יחידות דיור תהיינה עבור דיור בהישג יד.

לפחות 30 אחוז דירות קטנות 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לקטגוריה כ-50 מ"ר

2. לפחות 20 אחוז דירות בינוניות קטנות 66-85 מ"ר, שטח ממוצע לקטגוריה כ-75 מ"ר

3. לפחות 20 אחוז דירות בינוניות גדולות בשטח 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לקטגוריה כ-95 מ"ר

תמהיל הדב"י יהיה יהיה דומה ככל הניתן לתמהיל יחידות הדיור בפרוייקט

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | |
|--|---|--|--|
| זיהוי התכנית | | | |
| מספר התכנית 507-1236413 | שם התכנית תא/מק/5201 בית אמריקה | מגיש התכנית ראם קנדה בית אמריקה בע"מ | עורך התכנית אדריכל רפאל דה לה פונטיין |
| זיהוי הרשות והוועדה | | | |
| 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 התכנית | |
| תל אביב יפו | <input checked="" type="checkbox"/> עירונית | <input type="checkbox"/> כפרית | <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין |
| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה | | | |
| <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| | | |
|---|---|---|
| תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מטי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות הסעיף בחוק |
| תכנית זו מאיעת התחדשות מרחב היבשות ההיסטורי באמצעות הקמת מגדל מערב שימושים מעל בית אמריקה אשר ייקבע לשמירה. וזאת באמצעות הוספת שימושי מסחר, תעסוקה מגורים (נטיח ציבור לטובת עידוד פעילות במרחב באמצעות שיפור קומת הקרקע ומפלט תחבורה, הגשת לטובת הוספת נטיעות עצים וצל. צימצום מרחבי החניה הקיימים בעבור ניהול הנגר במנוש וכן עבור יצירת בתי גידול לצמחייה חדשה. חלק מיוחדות הדיור ישמשו עבור דיור בהישג יד. | 62 א(1), 62 א(2), 62 א(3), 62 א(4), 62 א(5), 62 א(6), 62 א(7), 62 א(8), 62 א(9), 62 א(10), 62 א(11), 62 א(12), 62 א(13), 62 א(14), 62 א(15), 62 א(16), 62 א(17), 62 א(18), 62 א(19), 62 א(20), 62 א(21), 62 א(22), 62 א(23), 62 א(24), 62 א(25), 62 א(26), 62 א(27), 62 א(28), 62 א(29), 62 א(30), 62 א(31), 62 א(32), 62 א(33), 62 א(34), 62 א(35), 62 א(36), 62 א(37), 62 א(38), 62 א(39), 62 א(40), 62 א(41), 62 א(42), 62 א(43), 62 א(44), 62 א(45), 62 א(46), 62 א(47), 62 א(48), 62 א(49), 62 א(50), 62 א(51), 62 א(52), 62 א(53), 62 א(54), 62 א(55), 62 א(56), 62 א(57), 62 א(58), 62 א(59), 62 א(60), 62 א(61), 62 א(62), 62 א(63), 62 א(64), 62 א(65), 62 א(66), 62 א(67), 62 א(68), 62 א(69), 62 א(70), 62 א(71), 62 א(72), 62 א(73), 62 א(74), 62 א(75), 62 א(76), 62 א(77), 62 א(78), 62 א(79), 62 א(80), 62 א(81), 62 א(82), 62 א(83), 62 א(84), 62 א(85), 62 א(86), 62 א(87), 62 א(88), 62 א(89), 62 א(90), 62 א(91), 62 א(92), 62 א(93), 62 א(94), 62 א(95), 62 א(96), 62 א(97), 62 א(98), 62 א(99), 62 א(100), 62 א(101), 62 א(102), 62 א(103), 62 א(104), 62 א(105), 62 א(106), 62 א(107), 62 א(108), 62 א(109), 62 א(110), 62 א(111), 62 א(112), 62 א(113), 62 א(114), 62 א(115), 62 א(116), 62 א(117), 62 א(118), 62 א(119), 62 א(120), 62 א(121), 62 א(122), 62 א(123), 62 א(124), 62 א(125), 62 א(126), 62 א(127), 62 א(128), 62 א(129), 62 א(130), 62 א(131), 62 א(132), 62 א(133), 62 א(134), 62 א(135), 62 א(136), 62 א(137), 62 א(138), 62 א(139), 62 א(140), 62 א(141), 62 א(142), 62 א(143), 62 א(144), 62 א(145), 62 א(146), 62 א(147), 62 א(148), 62 א(149), 62 א(150), 62 א(151), 62 א(152), 62 א(153), 62 א(154), 62 א(155), 62 א(156), 62 א(157), 62 א(158), 62 א(159), 62 א(160), 62 א(161), 62 א(162), 62 א(163), 62 א(164), 62 א(165), 62 א(166), 62 א(167), 62 א(168), 62 א(169), 62 א(170), 62 א(171), 62 א(172), 62 א(173), 62 א(174), 62 א(175), 62 א(176), 62 א(177), 62 א(178), 62 א(179), 62 א(180), 62 א(181), 62 א(182), 62 א(183), 62 א(184), 62 א(185), 62 א(186), 62 א(187), 62 א(188), 62 א(189), 62 א(190), 62 א(191), 62 א(192), 62 א(193), 62 א(194), 62 א(195), 62 א(196), 62 א(197), 62 א(198), 62 א(199), 62 א(200), 62 א(201), 62 א(202), 62 א(203), 62 א(204), 62 א(205), 62 א(206), 62 א(207), 62 א(208), 62 א(209), 62 א(210), 62 א(211), 62 א(212), 62 א(213), 62 א(214), 62 א(215), 62 א(216), 62 א(217), 62 א(218), 62 א(219), 62 א(220), 62 א(221), 62 א(222), 62 א(223), 62 א(224), 62 א(225), 62 א(226), 62 א(227), 62 א(228), 62 א(229), 62 א(230), 62 א(231), 62 א(232), 62 א(233), 62 א(234), 62 א(235), 62 א(236), 62 א(237), 62 א(238), 62 א(239), 62 א(240), 62 א(241), 62 א(242), 62 א(243), 62 א(244), 62 א(245), 62 א(246), 62 א(247), 62 א(248), 62 א(249), 62 א(250), 62 א(251), 62 א(252), 62 א(253), 62 א(254), 62 א(255), 62 א(256), 62 א(257), 62 א(258), 62 א(259), 62 א(260), 62 א(261), 62 א(262), 62 א(263), 62 א(264), 62 א(265), 62 א(266), 62 א(267), 62 א(268), 62 א(269), 62 א(270), 62 א(271), 62 א(272), 62 א(273), 62 א(274), 62 א(275), 62 א(276), 62 א(277), 62 א(278), 62 א(279), 62 א(280), 62 א(281), 62 א(282), 62 א(283), 62 א(284), 62 א(285), 62 א(286), 62 א(287), 62 א(288), 62 א(289), 62 א(290), 62 א(291), 62 א(292), 62 א(293), 62 א(294), 62 א(295), 62 א(296), 62 א(297), 62 א(298), 62 א(299), 62 א(300), 62 א(301), 62 א(302), 62 א(303), 62 א(304), 62 א(305), 62 א(306), 62 א(307), 62 א(308), 62 א(309), 62 א(310), 62 א(311), 62 א(312), 62 א(313), 62 א(314), 62 א(315), 62 א(316), 62 א(317), 62 א(318), 62 א(319), 62 א(320), 62 א(321), 62 א(322), 62 א(323), 62 א(324), 62 א(325), 62 א(326), 62 א(327), 62 א(328), 62 א(329), 62 א(330), 62 א(331), 62 א(332), 62 א(333), 62 א(334), 62 א(335), 62 א(336), 62 א(337), 62 א(338), 62 א(339), 62 א(340), 62 א(341), 62 א(342), 62 א(343), 62 א(344), 62 א(345), 62 א(346), 62 א(347), 62 א(348), 62 א(349), 62 א(350), 62 א(351), 62 א(352), 62 א(353), 62 א(354), 62 א(355), 62 א(356), 62 א(357), 62 א(358), 62 א(359), 62 א(360), 62 א(361), 62 א(362), 62 א(363), 62 א(364), 62 א(365), 62 א(366), 62 א(367), 62 א(368), 62 א(369), 62 א(370), 62 א(371), 62 א(372), 62 א(373), 62 א(374), 62 א(375), 62 א(376), 62 א(377), 62 א(378), 62 א(379), 62 א(380), 62 א(381), 62 א(382), 62 א(383), 62 א(384), 62 א(385), 62 א(386), 62 א(387), 62 א(388), 62 א(389), 62 א(390), 62 א(391), 62 א(392), 62 א(393), 62 א(394), 62 א(395), 62 א(396), 62 א(397), 62 א(398), 62 א(399), 62 א(400), 62 א(401), 62 א(402), 62 א(403), 62 א(404), 62 א(405), 62 א(406), 62 א(407), 62 א(408), 62 א(409), 62 א(410), 62 א(411), 62 א(412), 62 א(413), 62 א(414), 62 א(415), 62 א(416), 62 א(417), 62 א(418), 62 א(419), 62 א(420), 62 א(421), 62 א(422), 62 א(423), 62 א(424), 62 א(425), 62 א(426), 62 א(427), 62 א(428), 62 א(429), 62 א(430), 62 א(431), 62 א(432), 62 א(433), 62 א(434), 62 א(435), 62 א(436), 62 א(437), 62 א(438), 62 א(439), 62 א(440), 62 א(441), 62 א(442), 62 א(443), 62 א(444), 62 א(445), 62 א(446), 62 א(447), 62 א(448), 62 א(449), 62 א(450), 62 א(451), 62 א(452), 62 א(453), 62 א(454), 62 א(455), 62 א(456), 62 א(457), 62 א(458), 62 א(459), 62 א(460), 62 א(461), 62 א(462), 62 א(463), 62 א(464), 62 א(465), 62 א(466), 62 א(467), 62 א(468), 62 א(469), 62 א(470), 62 א(471), 62 א(472), 62 א(473), 62 א(474), 62 א(475), 62 א(476), 62 א(477), 62 א(478), 62 א(479), 62 א(480), 62 א(481), 62 א(482), 62 א(483), 62 א(484), 62 א(485), 62 א(486), 62 א(487), 62 א(488), 62 א(489), 62 א(490), 62 א(491), 62 א(492), 62 א(493), 62 א(494), 62 א(495), 62 א(496), 62 א(497), 62 א(498), 62 א(499), 62 א(500), 62 א(501), 62 א(502), 62 א(503), 62 א(504), 62 א(505), 62 א(506), 62 א(507), 62 א(508), 62 א(509), 62 א(510), 62 א(511), 62 א(512), 62 א(513), 62 א(514), 62 א(515), 62 א(516), 62 א(517), 62 א(518), 62 א(519), 62 א(520), 62 א(521), 62 א(522), 62 א(523), 62 א(524), 62 א(525), 62 א(526), 62 א(527), 62 א(528), 62 א(529), 62 א(530), 62 א(531), 62 א(532), 62 א(533), 62 א(534), 62 א(535), 62 א(536), 62 א(537), 62 א(538), 62 א(539), 62 א(540), 62 א(541), 62 א(542), 62 א(543), 62 א(544), 62 א(545), 62 א(546), 62 א(547), 62 א(548), 62 א(549), 62 א(550), 62 א(551), 62 א(552), 62 א(553), 62 א(554), 62 א(555), 62 א(556), 62 א(557), 62 א(558), 62 א(559), 62 א(560), 62 א(561), 62 א(562), 62 א(563), 62 א(564), 62 א(565), 62 א(566), 62 א(567), 62 א(568), 62 א(569), 62 א(570), 62 א(571), 62 א(572), 62 א(573), 62 א(574), 62 א(575), 62 א(576), 62 א(577), 62 א(578), 62 א(579), 62 א(580), 62 א(581), 62 א(582), 62 א(583), 62 א(584), 62 א(585), 62 א(586), 62 א(587), 62 א(588), 62 א(589), 62 א(590), 62 א(591), 62 א(592), 62 א(593), 62 א(594), 62 א(595), 62 א(596), 62 א(597), 62 א(598), 62 א(599), 62 א(600), 62 א(601), 62 א(602), 62 א(603), 62 א(604), 62 א(605), 62 א(606), 62 א(607), 62 א(608), 62 א(609), 62 א(610), 62 א(611), 62 א(612), 62 א(613), 62 א(614), 62 א(615), 62 א(616), 62 א(617), 62 א(618), 62 א(619), 62 א(620), 62 א(621), 62 א(622), 62 א(623), 62 א(624), 62 א(625), 62 א(626), 62 א(627), 62 א(628), 62 א(629), 62 א(630), 62 א(631), 62 א(632), 62 א(633), 62 א(634), 62 א(635), 62 א(636), 62 א(637), 62 א(638), 62 א(639), 62 א(640), 62 א(641), 62 א(642), 62 א(643), 62 א(644), 62 א(645), 62 א(646), 62 א(647), 62 א(648), 62 א(649), 62 א(650), 62 א(651), 62 א(652), 62 א(653), 62 א(654), 62 א(655), 62 א(656), 62 א(657), 62 א(658), 62 א(659), 62 א(660), 62 א(661), 62 א(662), 62 א(663), 62 א(664), 62 א(665), 62 א(666), 62 א(667), 62 א(668), 62 א(669), 62 א(670), 62 א(671), 62 א(672), 62 א(673), 62 א(674), 62 א(675), 62 א(676), 62 א(677), 62 א(678), 62 א(679), 62 א(680), 62 א(681), 62 א(682), 62 א(683), 62 א(684), 62 א(685), 62 א(686), 62 א(687), 62 א(688), 62 א(689), 62 א(690), 62 א(691), 62 א(692), 62 א(693), 62 א(694), 62 א(695), 62 א(696), 62 א(697), 62 א(698), 62 א(699), 62 א(700), 62 א(701), 62 א(702), 62 א(703), 62 א(704), 62 א(705), 62 א(706), 62 א(707), 62 א(708), 62 א(709), 62 א(710), 62 א(711), 62 א(712), 62 א(713), 62 א(714), 62 א(715), 62 א(716), 62 א(717), 62 א(718), 62 א(719), 62 א(720), 62 א(721), 62 א(722), 62 א(723), 62 א(724), 62 א(725), 62 א(726), 62 א(727), 62 א(728), 62 א(729), 62 א(730), 62 א(731), 62 א(732), 62 א(733), 62 א(734), 62 א(735), 62 א(736), 62 א(737), 62 א(738), 62 א(739), 62 א(740), 62 א(741), 62 א(742), 62 א(743), 62 א(744), 62 א(745), 62 א(746), 62 א(747), 62 א(748), 62 א(749), 62 א(750), 62 א(751), 62 א(752), 62 א(753), 62 א(754), 62 א(755), 62 א(756), 62 א(757), 62 א(758), 62 א(759), 62 א(760), 62 א(761), 62 א(762), 62 א(763), 62 א(764), 62 א(765), 62 א(766), 62 א(767), 62 א(768), 62 א(769), 62 א(770), 62 א(771), 62 א(772), 62 א(773), 62 א(774), 62 א(775), 62 א(776), 62 א(777), 62 א(778), 62 א(779), 62 א(780), 62 א(781), 62 א(782), 62 א(783), 62 א(784), 62 א(785), 62 א(786), 62 א(787), 62 א(788), 62 א(789), 62 א(790), 62 א(791), 62 א(792), 62 א(793), 62 א(794), 62 א(795), 62 א(796), 62 א(797), 62 א(798), 62 א(799), 62 א(800), 62 א(801), 62 א(802), 62 א(803), 62 א(804), 62 א(805), 62 א(806), 62 א(807), 62 א(808), 62 א(809), 62 א(810), 62 א(811), 62 א(812), 62 א(813), 62 א(814), 62 א(815), 62 א(816), 62 א(817), 62 א(818), 62 א(819), 62 א(820), 62 א(821), 62 א(822), 62 א(823), 62 א(824), 62 א(825), 62 א(826), 62 א(827), 62 א(828), 62 א(829), 62 א(830), 62 א(831), 62 א(832), 62 א(833), 62 א(834), 62 א(835), 62 א(836), 62 א(837), 62 א(838), 62 א(839), 62 א(840), 62 א(841), 62 א(842), 62 א(843), 62 א(844), 62 א(845), 62 א(846), 62 א(847), 62 א(848), 62 א(849), 62 א(850), 62 א(851), 62 א(852), 62 א(853), 62 א(854), 62 א(855), 62 א(856), 62 א(857), 62 א(858), 62 א(859), 62 א(860), 62 א(861), 62 א(862), 62 א(863), 62 א(864), 62 א(865), 62 א(866), 62 א(867), 62 א(868), 62 א(869), 62 א(870), 62 א(871), 62 א(872), 62 א(873), 62 א(874), 62 א(875), 62 א(876), 62 א(877), 62 א(878), 62 א(879), 62 א(880), 62 א(881), 62 א(882), 62 א(883), 62 א(884), 62 א(885), 62 א(886), 62 א(887), 62 א(888), 62 א(889), 62 א(890), 62 א(891), 62 א(892), 62 א(893), 62 א(894), 62 א(895), 62 א(896), 62 א(897), 62 א(898), 62 א(899), 62 א(900), 62 א(901), 62 א(902), 62 א(903), 62 א(904), 62 א(905), 62 א(906), 62 א(907), 62 א(908), 62 א(909), 62 א(910), 62 א(911), 62 א(912), 62 א(913), 62 א(914), 62 א(915), 62 א(916), 62 א(917), 62 א(918), 62 א(919), 62 א(920), 62 א(921), 62 א(922), 62 א(923), 62 א(924), 62 א(925), 62 א(926), 62 א(927), 62 א(928), 62 א(929), 62 א(930), 62 א(931), 62 א(932), 62 א(933), 62 א(934), 62 א(935), 62 א(936), 62 א(937), 62 א(938), 62 א(939), 62 א(940), 62 א(941), 62 א(942), 62 א(943), 62 א(944), 62 א(945), 62 א(946), 62 א(947), 62 א(948), 62 א(949), 62 א(950), 62 א(951), 62 א(952), 62 א(953), 62 א(954), 62 א(955), 62 א(956), 62 א(957), 62 א(958), 62 א(959), 62 א(960), 62 א(961), 62 א(962), 62 א(963), 62 א(964), 62 א(965), 62 א(966), 62 א(967), 62 א(968), 62 א(969), 62 א(970), 62 א(971), 62 א(972), 62 א(973), 62 א(974), 62 א(975), 62 א(976), 62 א(977), 62 א(978), 62 א(979), 62 א(980), 62 א(981), 62 א(982), 62 א(983), 62 א(984), 62 א(985), 62 א(986), 62 א(987), 62 א(988), 62 א(989), 62 א(990), 62 א(991), 62 א(992), 62 א(993), 62 א(994), 62 א(995), 62 א(996), 62 א(997), 62 א(998), 62 א(999), 62 א(1000) | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016). |
| התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן: | | |
| הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר |
| הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלה הוראות מיוחדות למתחם התכנון. | 401 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים | יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3 ס. 5.4, 401: + מסמך מדיניות |
| | | מדיניות מאושרת תא/מק/9200 – מרחב היבשות |

| | | | |
|---|--|---|--|
| + | לפי סעיף 5.3.3 אם יוחלט על הכנת מסמך מדיניות לאזור העסקה עליו להתייחס ל: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים. | אזור העסקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים | קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחזרות התוכנית לגבי: - אזורי העסקה |
| + | יעודי קרקע מבטיחים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר; מסחר 1, העסקה 1 ומגורים כשימושים נוספים | אזור העסקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים | קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש. |
| + | לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, העסקה 1 ומגורים לפי סעיף 3.3.2 (א)(2) תזית מסחרית | אזור העסקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים | קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) |
| + | שימושים נוספים; לפי סעיף 3.3.2 (א) וסעיף 3.1.1 (ד) מגורים שימושים כללים: לפי סעיף 3.1.1 (ח) - מבנים ומוסדות ציבור | שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים | קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) |
| + | לפי סעיף 3.3.2 (ב)(2) באזור העסקה מטרופוליטני סמוך לציר מתעין; מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחייק בסיסי - 4.2 רחייק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) וסעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ד) (3) | אזור העסקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים | קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי. |
| + | סעיף 3.3.2 (ג) (1) תכסית עד 60% סעיף 3.1.5 (א), (ב), (ג), (ד), (ה) | בכל שטח העיר | קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5 |

| | | | |
|---|--|--|--|
| <p>50% משטחי הבניה שמעל הקרקע</p> <p>יותר כל השימושים הפותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון</p> <p>לרבות מסחר 2 נחת הקרקע</p> | | | |
| <p>+</p> <p>התכנית מאפשרת בניה של 25 קומות + 5 קומות נוספות בהתאמה לשיעוף 42(A)(9) לחוק זכאתאם למסמך המדיניות תא/מק/9200 - מרחב חיבשות.</p> <p>+</p> <p>נספח בינוי, תשתיות, אקלימי, איכות סביבה ותחבורה</p> <p>+</p> <p>גובה קומה סימוסיה במבנה B עד 3.6 מ', קומות מיוחדות לא יפחת מ-4.5 מ' כריטו, קומת קרקע לא תפחת מ-4.5 מ'</p> | <p>בהתאם לנספח הניצוב העירוני ובכפוף לשיעפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p> <p>4.2.2 (ב) בניה מעל 20 קומות</p> <p>4.2.2 (ג) גובה קומה</p> | <p>מספר קומות מירבני: למי נספח הניצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות).</p> | <p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיביתה' ועלייה מעל מספר הקומות חקבע בנספח הניצוב. (שיעוף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p> |
| <p>+</p> <p>+</p> | <p>ס 4.2.3: הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לבול המגרט.</p> <p>ס 4.2.4: הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.</p> | <p>כלל שטח התוכנית</p> | <p>קביעת הוראות בדבר ניצוב עירוני - מרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרט, נטיעות ועצים.</p> |
| <p>+</p> <p>התכנית קובעת הקצאה לצרכי איבור בהתאם לחווייד החדידה לתכנון אסטרטגי.</p> | <p>מהות החקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית...כמסודר בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p> | <p>למי תשריט אזורי יעוד</p> | <p>4.1.1 שיעוף - הקצאה לצרכי ציבור הועדה תחליט להפקיד תכנית וכוללת תוספת שטחי בניה...או הסרת שטחי בניה מייעד שאינו למגורים לייעד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר חקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p> |
| <p>+</p> <p>חות דעת תחבורתית + שאול הסלך</p> <p>+</p> <p>תקן חגיה בהתאם לתקן התקף לעז הוצאת החיתר.</p> | <p>ס 3.8.1: כללי</p> <p>ס 3.8.2: דרכים</p> <p>ס 3.8.2 (ד): דרך עורקית עירונית</p> <p>ס 3.8.7: תקן חגיה</p> | <p>נספח תחבורה</p> | <p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חגיה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p> |

| | | | |
|--|--|---|--|
| <p>התכנית קובעת הוראות לשמירה על חזית המבנה הקיום ועל אלמנטים בתוך המבנה, כגון פיר מדרגות.</p> <p>התכנית עברה ועדת שימור ביום 13.7.2023</p> | <p>ס 4.3.1 כללי</p> | <p>מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p> | <p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p> |
| <p>+</p> <p>התכנית כוללת חוות שכוללת דו"ח אקולוגי וסקר אגרנית.</p> <p>+</p> <p>תנאי לחיתוך הוא אישור תכנית עיצוב.</p> | <p>ס 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>ס 4.4.1 (ד): תכנית הקובעת שימושים מעורבים למגורים, תעסוקה ומסחר.</p> <p>ס 4.4.1 (ח): תכנית הקובעת שימושים של מסוחר 2 או מאפשרת קיום אירועים תחת כיפת השמיים</p> <p>ס 4.4.1 (ט): תכנית המאפשרת בנייה של 20 קומות ומעלה.</p> <p>ס 4.4.2: חוות דעת סביבתית.</p> <p>ס 4.4.3: בניה ירוקה.</p> <p>ס 4.4.4: הנזיות מרחיבות כתנאי לחיתוך.</p> | <p>בכל שטח התוכנית</p> | <p>איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנזיות מרחיבות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p> |
| <p>+</p> <p>התכנית כוללת נספח תשתיות ניקוז וכיוב.</p> <p>+</p> <p>התכנית כוללת תכנית מנייה מבנייה על ותת קרקעיות מהמניש בהיקף של 15% לצורך חלחול.</p> <p>+</p> <p>נדרש אישור ממי אביבים.</p> | <p>ס 4.6.2 (א): מתקני תשתית יוקמו בתת-הקרקע.</p> <p>ס 4.6.4 (א): הישג תכנית מנייה בהיקף של 15% לנחות מתוך שטח המגרש.</p> <p>ס 4.6.6 (א)(3): חשול, מערכת החלוקה – תחנות טרנספורמציה, הקמת תחנות.</p> <p>ס 4.6.6 (ח): חשול, חשמל ממקורות מתחדשים.</p> <p>נספח התשתיות כולל סימון של רצועת מים מתוכנת.</p> | <p>בכל שטח התוכנית</p> | <p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: חנזיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) כיוו (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p> |

| שימוש בסעיפי חוק בסכריות מתוכנית המתאר - למי סעיף 62 א (ד) | |
|--|---|
| שימוש בתוכנית המפורטת | הוכנית בסמכות ועדה מקצועית החלה בטיפול שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, האולם ועדה מקצועית תחיה מוסמכת לכולל בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, נתינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) שבו. |
| | 62 א (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה הקומות, (א5) - שינוי חלוקת שטחו בגייה בין ייצורים שונים, (א7) - הגדלת מספר יחידות, (א6) - תוספת שטחי גייה ברשות לרונת |
| סעיף | מהות הסעיף |
| סעיף קטן (א1) | איחוד וחלוקה של מרחשים ללא שינוי משטח הכולל של כל ייצור |
| סעיף קטן (א4) | קביעת או שינוי בכך בניין המבוע בתכנית |
| סעיף קטן (א5) | שינוי הוראות בדבר בנינו או עיצוב אדריכליים |
| סעיף קטן (א9) | כל עניין שניתן לבקשו בחקקה לפי סעיף 147 (יחסינות) |
| סעיף קטן (א13) | קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימוש ותבנית או שינוי של הוראות ל יאתר לשימור לפי המפורט בסעיף |
| סעיף קטן (א15) | קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הקצת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף |

| תצהיר וחתימות | | |
|---|-------|-----------|
| בדיקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקצועית/מחוזית, (מחקר את הסיווג) בסדרון בסעיף 62 בטופס זה. | | |
| מחנך הועדה: | | |
| שם יושם מטעמה | חתימה | תאריך |
| אודי כרמלי, אדרי ח' 28/10/25 | | 29.4.2025 |
| שם יושם מטעמה | חתימה | תאריך |
| חראלה אברום און, עו"ד | | 29.4.2025 |

ה כיסוי | יום

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז וצוות שימור)

להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאים להפקדת התכנית בפועל הינם:

א. חתימה על הסכם דיור בהישג יד, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה בתכנית וחתימה על כתב התחייבות להקמת שטחי הציבור, לרבות תוספת שטחי הציבור בגין רכיב התועלות.

ב. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הנגזרים מתועלות התכנית בתיאום מול היחידה לתכנון אסטרטגי וכלכלי. אשר נקבעו בהיקף של 928 מ"ר, יתווספו לשטחי הציבור הנגזרים מהקצאות הציבור בתכנית שטח בהיקף של 1598 מ"ר. סה"כ 2,526 מ"ר. יש לעדכן בהתאמה את השטחים לפי השימושים המתירים בתכנית, בכלל מסמכים התכנית על נספחיה בהתאם, כולל נספח הבינוי.

ג. לעדכן הוראות התכנית בנוגע לדיור בר השגה בהתאמה לממיר דב"י העירוני.

2. המבנה לשימור:

א. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראה ביחס למבנה לשימור כך שלא ניתן יהיה להרסו אך ניתן יהיה לבצע שינויים נקודתיים לטובת המשך תפקודו של המבנה, לאחר תוספת הבינוי החדשה.

ב. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראה המנחה לשימור חזיתות המבנה ההיסטורי כך שיכלול את חומרי גמר ופרטים מקוריים: קצב החלונות, מצלולים וכד', בחזיתות חיצוניות ובחזיתות פנימיות בתוך הבינוי החדש.

ג. תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור כתנאי לאשור תוכנית עיצוב ופיתוח.

ד. שימור גרם המדרגות הקיים בקומת הקרקע יעשה עם אפשרות העתקתו למיקום אחר בקומת הקרקע, תוך שמירה על אפשרות המבט לציבור הרחב.

ה. אחת מחזיתות המבנה תשמר חשופה כולל לעומק בליטת פינותיה וכותרת הקומה העליונה של המבנה, עם הפרטים המקוריים. הבינוי החדש מעליה יעשה תוך התייחסות עיצובית ייחודית ומפורטת אשר תטופל בשלב תכנית העיצוב.

ו. בנוסף לסעיף הקודם, בחזית נוספת של מבנה A יתאפשר בינוי מעטפת עד לקומת הקרקע, אולם תוספת זו תהיה ללא בינוי של קומות חדשות, עד ל 4 קומות ולא פחות מ-2 קומות של מבנה A, באופן שיאפשר מבט לחזית מבנה A. כנאמר, הבינוי חדש יהיה בהיקף הקונטור של מבנה B כמעטפת לחלל הפתוח שנוצר. חזית זו תשמר חזית מסחרית ו/או לובי שטחי ציבור, ותהיה הפתוחה לציבור. עקרונות אלו יובאו לביטוי בנספח הבינוי.

ז. הוראות התכנית לשלב העיצוב האדריכלי יכללו הוראות לשימור המבנה, כך שהתכנון וביצוע שימור המבנה יעשה בתיאום מול צוות השימור העירוני.

ח. יש לאשר ולדייק את הניסוחים בכל הנוגע לשימור המבנה A, מול צוות השימור העירוני.

ט. חתימה על הסכם תחזוקה לשימור המבנה.

3. שטחי ציבור:

א. יש לאפשר גמישות לעת תכנית העיצוב למיקום השטח של לובי שטחי הציבור במבנה בתיאום אגף מבני ציבור והמלצת מה"ע ולאישור הועדה המקומית.

- ב. נספח הבינוי של מסמכי התכנית יסמן מיקום מוצע בהיקף של 10% מסך שטחי הציבור שימש לובי הכניסה לשטחי הציבור. יש לוודא כי קיימת הוראת גמישות לסעיף זה בהתאם להנחיות הגנריות לשטחי ציבור.
- ג. יש לתקן סעיף 4.2.2 ה 1. - יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה ובכל קומות המגדל A ו/או B, מיקום השטחים הציבוריים יקבע בתכנית העיצוב.
- ד. יש להטמיע את ההוראות הגנריות של שטחי הציבור לאישור אגף מבני ציבור.
4. השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה יש לציין זאת בהוראות התקנון והן בסימון בתשריט. ככל שנתונים אלה יוגדרו בתכנית העיצוב יש לציין זאת בהוראות התכנית.
5. יש לערוך תיאום מול מי אביבים.
6. יש לתקן הפניות שהן טעות סופר כגון הפניה בסעיף 4.2.2 א 1 ד.
7. בהנחיית מינהל התכנון לנושא איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל, תערכנה התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל.
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תיקון, תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית על ידי היועמ"ש לועדה המקומית, הכוללים בין היתר את השינויים הבאים:
- א. סעיף 1.4 : לפי סעיף בחוק – יש להוסיף את הסעיפים בחוק הבאים: 62א(א)(4), 62א(א)(5), 62א(א)(9), 62א(א)(13), 62א(א)(19)
- ב. סעיף 1.6 יש להסיר יחס לתכנית תא/2650/ב – תכנית השימור לא חלה על מבנה זה.
- ג. כלל הוראות התכנית על סעיפיה יש לעדכן ניסוחים למחוק חזרתיות ולהוסיף הוראות בהתאם, כל זאת על פי הנחיות היועמ"ש.
- ד. סעיף 4.2 : יש לוודא שתשריט מצב מוצע בתכנית עודכן בהתאם לייעוד קרקע.
10. תנאי למתן תוקף לתכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25ב' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון :

רפאל דלפונטן : עורך הפרויקט מציג את התוכנית במצגת.
 ראובן לדיאנסקי : למה צריך מגורים במגדל כזה למה לא למה לא מלונאות משרדים. אתה מדבר על דב"י שש מאות ומשהו מטר על שש דירות מהדב"י, אם כבר תעשה שתים עשרה דירות על שש מאות מטר.
 מאיה : 6 קומות נראה מעט מידי למגורים. האזור הזה יהיה יותר פעיל אם יוסיפו מגורים האזור הזה בעייתי.
 אלחנן זבולון : כשאני עומד ברח' שאול המלך מה אני רואה?
 רפאל דלפונטן : מציג בתמונה את המבט להולכי הרגל משאול המלך. רואים את החדש והישן, רוב האנשים באים או ברכב ובצד ימין בהדמיה הזאת יראו את הבניין הזה וכלי הרכב חולפים על פני הבניין וגם מבחינת שהייה של הולכי הרגל יש שצ"פ מאוד גדול בצד ימין כך שהאנשים שנכנסים לבניין ההיסטורי יש שם רחבה שמקבלת את האנשים.
 אלחנן זבולון : אבל כשאני אסע באוטובוס על שאול המלך האם אני אראה את השילוב?
 רפאל דלפונטן : אתה תראה את שניהם זה יהיה אייקון ומאחורנית רואים רק את החדש. אתם רואים כאן את ההדמיה שמאחורה אומנם אנחנו מייצרים מסך, אבל בשביל המסחר שאנחנו רוצים לעשות בקומת הקרקע, המרחב הזה הוא רב קומתי. אנחנו חושפים את המבנה הזה בשטח ויש לנו גם חשיפה אחת לחלק החיצוני וגם אחת לחלק הציבורי הפנימי.
 ליאור שפירא : יש מגורים ביתר המתחם?

אורלי אראל: ביתר המתחם אנחנו במרחב היבשות מקדמים תוכניות בהתאם לתוכנית המתאר תכנית חמשת אלפים מער מטרופוליני זכויות הבנייה למגורים הם עד 25% אי אפשר לעלות על זה מכל פרויקט ופרויקט שמגיע לתב"ע חדשה. כך כשיבוא יזם אחר וירצה גם לקדם תוכנית בהתאם למתאר ברח"ק 12/8 כמו בית אסיה למשל המגורים היו 25% ליאור שפירא: למה צריך דירות כאלה גדולות? למה לא לפצל אותם אורלי אראל: 125 מ' כולל גם את שטחי המעליות והמעברים מחוץ לדירה בסדר. ראובן לדיאנסקי: כמה זה שטח עיקרי? אתה יכול להוריד 25% אורלי אראל: 95 מ' לדירה פלדלת ראובן לדיאנסקי: זה דב"י המטרה להביא אוכלוסיות צעירות שבאות לשם לתקופה ומחזיקות הלאה. רפאל דלפונטן: אלו דירות 3 חדרים. ראובן לדיאנסקי: אני לא חושב שצריך כאן מגורים מאיה נורי: צריך להיות מסחר ומגורים וכך זה יחיה את המקום. אלחנן זבולון: אני בעמדתה של מאיה נורי. מלי פולישוק: המקום שם יהיה מת ואני חושבת שצריך להיות מגורים. יש שם בנין לאנשי סגל לרופאים ואחיות צעירים האם לא כדאי לעשות יותר מגורים מוזלים ושווה לחשוב על כך. אורלי אראל: תעסוקה ומלונאות זה אותו שימוש במתאר. אלחנן זבולון: היה מתאים מלון בגלל סמיכות לאיכילוב. ליאור שפירא: הבעיה באיכילוב היא הסירנות של האמבולנסים מפריעים למגורים. אורלי אראל: יש תכנית בתוקף קרן הקריה קרקע של רמ"י והבטיחו לנו ברמ"י שברגע שמוצאים את השטח הזה למכרז, אז יש תוספת מסיבית של מגורים בסביבה. מוטי רוימי: יש בבנין ליד עמידר מלון. מירב סגל: זהו פרויקט מרגש וזו פעם ראשונה אנחנו עושים מבנה לשימור שמשלב ישן וחדש. אני מבקשת גמישות בתב"ע לנושא חישוב העלויות העודפות. אלי לוי: מה שמקובל. ליאור שפירא: זה לא קשור לתבע. זהו פרויקט יפה התוכנית מאושרת. מיטל להבי: איפה זיקות ההנאה? מוטי רוימי: כל השטח שהוא לא בנוי הוא בזיקות הנאה. ראובן לדיאנסקי: לא היתה התייחסות למלונאות, אני רוצה בתמהיל. אורלי אראל: יש לנו בבית אסיה מלונאות בחובה. הדס נבו גולדברסט: בהדר דפנה יש מלונאות. מוטי רוימי: במתחם הדר דפנה יש בית מלון קיים ומתפקד ובבית אסיה העתידי יש למעלה עד 187 יח"ד מלונאות. המגדל כאן בהיקף זכויות נמוך יותר מזה של בית אסיה, ומצומצם יותר ביכולת הנשיאה שלו. ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לדעת כמה יח"ד וחדרי מלון ומגורים צריך להציג זאת. מלי פולישוק: כמה יח"ד יהיו בכל הקמפוס מיטל להבי: 15% דיוור שיהיה בשטח ולא בכמות. אני לא מצביעה כי לא הייתי מההתחלה. ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית.

בישיבתה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

11. תנאים להפקדת התכנית בפועל הינם:

- א. חתימה על הסכם דיוור בהישג יד, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה בתכנית וחתימה על כתב התחייבות להקמת שטחי הציבור, לרבות תוספת שטחי הציבור בגין רכיב התועלות.
- ב. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הנגזרים מתועלות התכנית בתיאום מול היחידה לתכנון אסטרטגי וכלכלי. אשר נקבעו בהיקף של 928 מ"ר, יתווספו לשטחי הציבור הנגזרים מהקצאות הציבור בתכנית שטח בהיקף של 1598 מ"ר. סה"כ 2,526 מ"ר. יש לעדכן בהתאמה את השטחים לפי השימושים המותרים בתכנית, בכלל מסמכים התכנית על נספחיה בהתאם, כולל נספח הבינוי.
- ג. לעדכן הוראות התכנית בנוגע לדיוור בר השגה בהתאמה לממיר דב"י העירוני.

12. המבנה לשימור:

- א. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראה ביחס למבנה לשימור כך שלא ניתן יהיה להרסו אך ניתן יהיה לבצע שינויים נקודתיים לטובת המשך תפקודו של המבנה, לאחר תוספת הבינוי החדשה.
- ב. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראה המנחה לשימור חזיתות המבנה ההיסטורי כך שיכלול את חומרי גמר ופרטים מקוריים: קצב החלונות, מצלולים וכד', בחזיתות חיצוניות ובחזיתות פנימיות בתוך הבינוי החדש.
- ג. תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור כתנאי לאשור תוכנית עיצוב ופיתוח.
- ד. שימור גרם המדרגות הקיים בקומת הקרקע יעשה עם אפשרות העתקתו למיקום אחר בקומת הקרקע, תוך שמירה על אפשרות המבט לציבור הרחב.
- ה. אחת מחזיתות המבנה תשמר חשופה כולל לעומק בליטת פינותיה וכותרת הקומה העליונה של המבנה, עם הפרטים המקוריים. הבינוי החדש מעליה יעשה תוך התייחסות עיצובית ייחודית ומפורטת אשר תטופל בשלב תכנית העיצוב.
- ו. בנוסף לסעיף הקודם, בחזית נוספת של מבנה A יתאפשר בינוי מעטפת עד לקומת הקרקע, אולם תוספת זו תהיה ללא בינוי של קומות חדשות, עד ל 4 קומות ולא פחות מ-2 קומות של מבנה A, באופן שיאפשר מבט לחזית מבנה A. כנאמר, הבינוי חדש יהיה בהיקף הקונטור של מבנה B כמעטפת לחלל הפתוח שנוצר. חזית זו תשמש חזית מסחרית ו/או לובי שטחי ציבור, ותהיה הפתוחה לציבור. עקרונות אלו יובאו לביטוי בנספח הבינוי.
- ז. הוראות התכנית לשלב העיצוב האדריכלי יכללו הוראות לשימור המבנה, כך שהתכנון וביצוע שימור המבנה יעשה בתיאום מול צוות השימור העירוני.
- ח. יש לאשר ולדייק את הניסוחים בכל הנוגע לשימור המבנה A, מול צוות השימור העירוני.
- ט. חתימה על הסכם תחזוקה לשימור המבנה.
13. שטחי ציבור:
- א. יש לאפשר גמישות לעת תכנית העיצוב למיקום השטח של לובי שטחי הציבור במבנה בתיאום אגף מבני ציבור והמלצת מה"ע ולאישור הועדה המקומית.
- ב. נספח הבינוי של מסמכי התכנית יסמן מיקום מוצע בהיקף של 10% מסך שטחי הציבור שימש לובי הכניסה לשטחי הציבור. יש לוודא כי קיימת הוראת גמישות לסעיף זה בהתאם להנחיות הגנריות לשטחי ציבור.
- ג. יש לתקן סעיף 4.2.2 ה 1. - יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה ובכל קומות המגדל A ו/או B, מיקום השטחים הציבוריים יקבע בתכנית העיצוב.
- ד. יש להטמיע את ההוראות הגנריות של שטחי הציבור לאישור אגף מבני ציבור.
14. השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה יש לציין זאת בהוראות התקנון והן בסימון בתשריט. ככל שנתונים אלה יוגדרו בתכנית העיצוב יש לציין זאת בהוראות התכנית.
15. יש לערוך תיאום מול מי אביבים.
16. יש לתקן הפניות שהן טעות סופר כגון הפניה בסעיף 4.2.2 א 1 ד.
17. יש לערוך התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל לנושא איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל.
18. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

19. תיקון, תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית על ידי היועמ"ש לועדה המקומית, הכוללים בין היתר את השינויים הבאים:

- א. סעיף 1.4 : לפי סעיף בחוק – יש להוסיף את הסעיפים בחוק הבאים: 62א(4), 62א(5), 62א(9), 62א(13), 62א(19).
 - ב. סעיף 1.6 יש להסיר יחס לתכנית תא/2650/ב – תכנית השימור לא חלה על מבנה זה.
 - ג. כלל הוראות התכנית על סעיפיה יש לעדכן ניסוחים למחוק חזרתיות ולהוסיף הוראות בהתאם, כל זאת על פי הנחיות היועמ"ש.
 - ד. סעיף 4.2: יש לוודא שתשריט מצב מוצע בתכנית עודכן בהתאם ליעוד קרקע.
20. תנאי למתן תוקף לתכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אלחנן זבולון.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13837 בעמוד 9919 בתאריך 18/09/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
|-------------|------------|
| מעריב הבוקר | 18/09/2025 |
| מעריב | 18/09/2025 |
| מקומון ת"א | 19/09/2025 |

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת והערות המחוז לתכנית:

| שם המתנגד | כתובת מגורים/בעלות | באמצעות |
|---|----------------------------|---------------------|
| 1. אמות השקעות בע"מ | דרך מנחם בגין 146, תל אביב | עו"ד אלון מרמלשטיין |
| 2. מהנדס העיר עת"א – יפו: התייחסות להערות המחוז | רחוב פילון 5, תל אביב | עת"א, מנהל הנדסה |

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות 1: אמות השקעות בע"מ, בעלים של בית אירופה

| המלצה | הערות | תקציר התנגדות |
|------------------------|---|--|
| לקבל חלקית את ההתנגדות | דרישת המרחק (10 מ') אינה ישימה שכן המבנה לשימור בנוי בקו 0. קו בניין זה קיים במצב הסטטוטורי הנכנס (תא/1059 ד'), ונדרש בשל מגבלות המגרש הקטן והצורך בבינוי מעל המבנה לשימור. בנוסף, השטח הפרטי הפתוח במזרח מהווה חיץ מספק, וחלופות תכנון הראו כי המגרש השכן (בית אירופה) יכול לעמוד במרחקים הנדרשים מבלי להיפגע. יחד עם זאת, תוטמע בטבלה 5 הוראה לקביעת קו בניין | 1. יש לעדכן את קווי הבניין בכל הקומות להבטחת מרחק של 10 מ' בין המבנים, בהתאם למדיניות "מרחב היבשות". על המרחק להישמר באופן הדדי בשתי התוכניות (בית אמריקה ובית אירופה), מבלי להטיל את מלוא הנטל על מגרש אחד. |

| | | |
|------------------------|--|---|
| | של 5 מ' בפינה הצפון-מזרחית הגובלת בבינוי הקיים. | |
| את לדחות ההתנגדות | קו הבניין מחייב לפי הוראות התכנית ולא ניתן לסטות ממנו לקו בניין קטן יותר. לפיכך אין צורך לקבוע כי נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין. | 2. מבוקש לקבוע, כי נספח הבינוי יהיה מסמך מחייב לעניין קווי הבניין, ולא רק מסמך רקע. |
| את לדחות ההתנגדות | מרפסות וכל אלמנט אחר כלול בתכנית הבנייה המוגבלת בתקנון ל 60% משטח המגרש, וממילא לא תותר חריגה מתכנית זאת. | 3. מבוקש לקבוע, כי לא יותרו חריגות או בליטות מעבר לקווי הבניין, לרבות מרפסות או אלמנטים אחרים הפונים לבית אירופה. |
| את לקבל חלקית ההתנגדות | הטענה נדחית שכן התכנון בוצע בראייה מרחבית כוללת: <u>מדיניות ופיתוח</u> : גובשה תוכנית פיתוח ע"י אדריכל נוף לכלל "מתחם היבשות", המבטיחה שפה אדריכלית אחידה וסנכרון מפלסים. <u>תיאום יזמים</u> : נערכו ישיבות "שולחן עגול" עם נציגי בית אמריקה, אירופה ואסיה לגיבוש עקרונות משותפים. <u>המשכיות התיאום</u> : התיאום ימשך גם בשלבי קידום תכנית העיצוב והרישוי. יובהר כי, כמו בפרויקטים רבים, יהיה ניתן לבצע את מערכות התשתית בשלביות כך שכלל שמגרש אחד יבנה ראשון יבוצע פתרון זמני לאשפה וכו', כאשר פתרון אחוד של כלל המגרשים במרחב יתבצע לעת תכנון שאר המגרשים. נוכח האמור, מוצע להוסיף הוראה המחייבת הגשת "מסמך צל" כחלק מתוכנית העיצוב, שיבחן את הממשק התכנוני והשפעתו על המרחב ועל "בית אירופה" בפרט. | 4. מבוקש, כי הוועדה תורה כי ייערך תיאום תכנוני מלא בנושאי בינוי, פיתוח, חניה, פריקה וטעינה, תשתיות ואשפה, בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות בין יוזמי תוכנית בית אמריקה לבין המתנגדת, באופן מיידי וטרם המשך קידום התוכנית. |
| את לקבל חלקית ההתנגדות | מוצע למחוק את המילים "מיקום המפרץ יתאפשר מחוץ לתחום התכנית" בסייפת סעיף 4.2.2(ה)14 | 5. מבוקש לתקן את סעיף 4.2.2. ה. 14 לתקנון כך שייקבע כי מיקום המפרץ כבי כיבוי אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב, יתאפשר רק "בתיאום עם בעלי הזכויות במגרש השכן". |

2. התייחסות מהנדס העיר להערות הועדה המחוזית:

- א. סעיפים 1-2 – זכויות בנייה:
- זכויות הבנייה נגזרות מסעיף 3.1.1(ה) בתוכנית תא/5000. התוכנית מציעה 26.3% למגורים – חריגה מזערית של 1.3% מהמוצא האזורי (25%). חריגה זו נשענת על היעדר מימוש זכויות למגורים במגרשים סמוכים במע"ר, המבטיח שמירה על המאזן התכנוני. תוספת זו משתלבת במרקם המוצע ללא פגיעה בשימושים הראשיים או באופי האזור.
- ב. סעיף 3 – תחזוקה: התוכנית אינה מחייבת הקמת קרנות תחזוקה ייעודיות; במקום זאת, היא כוללת הוראות אופרטיביות המחייבות תחזוקה שוטפת של המבנה לשימור והשטחים הפתוחים. קביעות אלו עומדות בקנה אחד עם הוראות תוכנית מתאר 5000:
1. סעיף 4.1.1(ד)2(א) המסמיך את הוועדה המקומית לקבוע תנאים למנגנון תחזוקת שטחים פתוחים.
 2. סעיף 3.2.1(א)6 המסמיך לקבוע מנגנונים לתחזוקת שטחים משותפים.
 3. סעיף 4.3.3(א) המחייב קביעת הוראות והנחיות בנוגע למבנים לשימור.
 4. בנוסף, ההוראות תואמות את סעיף 62א(א)13 לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, המסמיך את הוועדה המקומית לקבוע הוראות בנוגע למבנים לשימור. לאור האמור, אין בתוכנית זו כל סתירה לחוות דעת המשנה ליועץ המשפטי מיום 2.7.2022 (ר' סעיף 13 לחוות הדעת).
- ג. סעיף 4 – דב"י: תתווסף הערה לטבלה 5 – אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י על פי סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן שלא יפחת מ 688 מ"ר יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי. שירותים בעלי אופי ציבורי כוללים: שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה. גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח. הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות.
- ד. סעיף 5 – תכנית עיצוב אדריכלית: כל הפנייה בהוראות התכנית ל"תכנית עיצוב" או ל"תכנית עיצוב אדריכלי" יש לשנות את הנוסח ל"תכנית בינוי ופיתוח".

ה. ההפניות בגוף הוראות התכנית נבחנו ונמצאו תואמות תכנון חושב רישוי.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. להטמיע במסמכי התכנית לטבלה 5 סעיף (2) "בפינה הצפון-מזרחית הגובלת בבינוי הקיים יקבע קו בניין 5 מטרים."
2. להטמיע בפרק 6 סעיף 6.1.1 "תכנית עיצוב תכלול "תכנית צל", שתבחן את הממשק התכנוני והשפעתו על המרחב ועל "בית אירופה" בפרט, לצורך השתלבות הבינוי החדש. ותובא לאישור הועדה המקומית כחלק ממסמכי תכנית העיצוב."
3. למחוק את המילים "מיקום המפרץ יתאפשר מחוץ לתחום התכנית" בסייפת סעיף 4.2.2(ה)(14).
4. להוסיף לטבלה 5 הערה (9) – "אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י על פי סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן שלא יפחת מ 688 מ"ר יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי. שירותים בעלי אופי ציבורי כוללים : שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה. גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח. הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות."
5. כל הפנייה בהוראות התכנית ל"תכנית עיצוב" או ל"תכנית עיצוב אדריכלי" יש לשנות את הנוסח ל "תכנית בינוי ופיתוח".
6. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
8. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.

| | |
|--|-------------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 57ג לוי אשכול 4 לחשמשל - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג דיון בהתנגדויות | 18/02/2026 14 - - '26-0003 |

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

החשמל 4 – מרכז העיר, שכונת החשמל
לוי אשכול 57ג – צפון העיר, הגוש הגדול



כתובת:

החשמל 4 ת"א - מגרש מוסר, מבנה לשימור בהגב"מ
לוי אשכול 57ג – מגרש מקבל

גושים וחלקות בתכנית:

| מספר גוש | סוג גוש | חלק/כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|-------------|---------------------|-------------------|
| 7443 | מוסדר | חלק מגוש | | 2 |
| 6884 | מוסדר | חלק מגוש | | 26 |

שטח התכנית:

החשמל 4 ת"א: 390 מ"ר
לוי אשכול 57ג: 7798 מ"ר

עורכת התכנית: אדר' מרינה ירמונוק, בן אביגדור 18 ת"א
מתכנן: לוי אשכול 57ג : אדר' ענת בלומנטל

יזם:

החשמל 4 – זאב צאנין, חב' צאנין בע"מ (בשמה הישן חב' חלקות 115,116 בגוש 6940 בע"מ), ח.פ. 510207053
לוי אשכול 57ג - פרי ביטון, פרטי .

בעלות:

החשמל 4 - מבנה לשימור בהגבלות מחמירות
בעלי הנכס ובעלי הזכויות להעברה : חב' צאנין בע"מ (בשמה הישן- חלקות 115,116 בגוש 6940 בע"מ), ח.פ. 510207053
מבנה זה לא הגיש תביעה ע"פ סעיף 197 בגין תכנית השימור.

| | |
|--|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 507-1056480 תא/מק/5101 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57 | 18/02/2026 |
| דיון בהתנגדויות | 14 - 0003-26' |

לוי אשכול 57 (בניין מס' 44 במגרש מ-17 בתכנית 1111/א/1) – מגרש מקבל:
פרטיים - עו"ד מירי דונגן ע"פ יפוי כח
בעל הזכות בקומת העמודים המפולשת – ביטון פרי

מצב השטח בפועל:

החשמל 4:

בחלקה קיימים שני מבנים.
מבנה אחד למגורים אשר הוכרז לשימור בהגב"מ ע"פ תכנית השימור הכולל 2 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע למגורים ומסחר.
השימור במבנה בוצע והסתיים וניתן אישור מחלקת השימור לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בתאריך 21.09.19.
בחלק הדרומי של החלקה קיים מבנה נוסף - בניין אשר ביצע הריסה ובניה מחדש מכח מימוש זכויות בניה לפי תמ"א 38.

לוי אשכול 57:

חלקה לאורך רחוב לוי אשכול המחולקת ל-5 מגרשים ומיועדת ל-5 מבנים נפרדים צמודים בקיר משותף. כל המבנים בחלקה בנויים (לוי אשכול 57א, 57ב, 57ג, 57ד, 57ה).
התכנית המוצעת מתייחסת להגדלת זכויות בניה בקומת העמודים המפולשת בקרקע (ע"פ היתר) של הבנין ברחוב **לוי אשכול 57** (בנין 44).

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים:

החשמל 4:

תכניות תקפות: 44, 74, 219, מ, ע ס, ג, 2710, ח, 3440, 2650ב'

ייעוד קיים:

שטח המגרש:

זכויות בניה:

לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 367.30 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 01.08.2023 לשווי קרקע 30,000 ₪ למ"ר.
בהתאם לדוח שומה מתאריך 08.07.2023.
***בעלי הזכויות מבקשים להביא לאישור הוועדה את תוספת תמריץ השמירה על שווי הקרקע (30%).**

לוי אשכול 57:

תכניות תקפות: 1111א, 1, ג, ל, ע 1

ייעוד קיים: מגורים

שטח חלקה: 7,798 מ"ר.

זכויות בניה: 1347 מ"ר עיקרי + 711.84 מ"ר שירות

גובה: 25.70 מ' (כולל קומת גג)

סך יח"ד: 11 יח"ד (ההיתר המקורי 1-240564 היה ל-12 דירות. לאחר מכן דירה אחת אוחדה

בהיתר לדירת דופלקס)

גובה: 6 קומות מעל קומה מפולשת

שטח ממוצע עיקרי ליח"ד: 120 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב החשמל 4 למגרש מקבל ברח' לוי אשכול 57 ג.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

| | |
|--|-------------------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 57 אשכול 4 ללוי אשכול 57 5101-מק/תא/507-1056480 - ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57 דיון בהתנגדויות | 18/02/2026 14 - - '26-0003 |

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 110.36 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור ברחוב החשמל 4 מתאריך 08.07.2023 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.06.2023, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב החשמל 4 שווה ל 0.91 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל שברחוב לוי אשכול.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב החשמל 4 למגרש מקבל ברחוב לוי אשכול 57, הכל בהתאם לתכנית השימור 2650 ב':
 - 1.1 מחיקת 110.36 מ"ר עיקרי למגורים במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4.
 - 1.2 תוספת 100.33 מ"ר עיקרי למגורים בקומת העמודים המפולשת, במגרש מקבל מס' 1 ברחוב לוי אשכול 57 + מיגון ע"פ התקנות.
2. הוראות לתוספת השטח במגרש המקבל ברחוב לוי אשכול 57:
 - 2.1 תוספת שטחי הבניה בבניין שברחוב לוי אשכול תותר למימוש בלעדי בקומת העמודים המפולשת הקיימת ע"פ היתר מס' 15-0406 כקומה בה יוקמו שתי דירות מגורים, הכל בהתאם לתוכנית הבינוי המפורטת בתכנית זו. ללא כל חריגה מנפח המבנה המאושר.
 - 2.2 מתן פטור מתוספת מקומות חניה בעבור תוספת שתי יח"ד.

טבלת השוואה:

| מזב מוצע | | מזב קיים | | נתונים | |
|--|-------------------------------------|--|--|--------|-----------------------|
| לוי אשכול 57 ג | החשמל 4 (מבנה לשימור בהגב"מ) עיקרי. | לוי אשכול 57 ע"פ היתר מס' 1-240564 | החשמל 4 (מבנה לשימור בהגב"מ) עיקרי. | | |
| כקיים ע"פ היתר מס' 15-04006 בתוספת 100.33 מ"ר עיקרי. | הפחתה של 110.36 מ"ר עיקרי. | 1,200 מ"ר עיקרי + 711.84 מ"ר שירות | לפי הקיים + 367.30 מ"ר זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 01/08/2023 | מ"ר | סה"כ זכויות בניה |
| 14 | ללא שינוי | 12 | כקיים | יח' | מספר יח"ד |
| ללא שינוי | ללא שינוי | 120 מ"ר (הוספו 2 דירות בהקלת "שש" ולכן שטח ממוצע 100 מר) | כקיים | מ"ר | שטח עיקרי ממוצע ליח"ד |
| ללא שינוי | ללא שינוי | 6 קומות מעל קומת עמודים | כקיים | קומות | גובה |
| ללא שינוי | ללא שינוי | לרח' לוי אשכול: 7 קו בניין צידי: 0 קו בניין אחורי: 10 | כקיים | מ' | קווי בניין |
| ללא תוספת | ללא שינוי | כקיים | כקיים | | חניה |

1. תנאים להפקדת התכנית:

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת מגיש התכנית מטעם בעלי המבנה לשימור על מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן.

2. רישום הערה:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

| | |
|--|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 5101/מק/תא/507-1056480 - ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול ג | 18/02/2026 |
| דיון בהתנגדויות | 14 - - '26-0003 |

התאמה לתכנית המתאר תא\5000

* תכנית זו מוגשת מכח תכנית השימור 2650 בהתאם לסעיף 2.4.1 בתכנית המתאר תא/5000. טבלה לבדיקת התאמת המגרש המקבל ביחס לעקרונות תכנית המתאר :

לוי אשכול 57 ג

| התאמה +/- | מצב מוצע | תא \ 5000 | מסמך לבדיקה | |
|--------------|--|--|--|----------------------------|
| + | מגורים | אזור מגורים בבניה עירונית | אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת: | |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | סימונים נוספים בתחום התכנית | |
| + | תוספת זכויות בניה מכח ניוד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650ב. בהתאם לסעיף 3.1.3(ד) ו- 3.1.4 בתכנית המתאר | 2.5 | רח"ק בסיסי: | |
| | | 4 | רח"ק מירבי: | |
| | | קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי – סעיף 3.1.4 : הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד | | |
| + | ל.ר. | ל.ר. | סימונים נוספים בתחום התכנית: | |
| | | 15 קומות | מספר קומות מקסימאלי: | |
| + | אזור תכנון 103-תכנית ל', כוכב הצפון, רמת אביב החדשה והגוש הגדול | הגדרת האזור ורחוב בנספח אזורי התכנון: | נספח אזורי תכנון | |
| + | תוספת זכויות בניה מכח העברת זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650ב. בהתאם לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר | אזור תכנון 103- לא תותר תוספת שטחי בניה | הוראות מיוחדות לאזור התכנון: | הוראות התכנית, פרק 5 |
| ל.ר. | ל.ר. | ל.ר. | סימונים בתחום התכנית או בסביבתה | תשריט תחבורה |

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

| | | | |
|--|--|---|--|
| זיהוי התכנית | | | |
| מספר התכנית 507-1056480 תא/מק/5101 | שם התכנית ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57 | מגיש התכנית צאנץ בע"מ ח.פ. 510207053 פרי ביטון | עורך התכנית אדרי מרינה ירמונוק |
| זיהוי הרשות והוועדה | | | |
| סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד) | | | |
| <input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא תוסמכה) | <input type="checkbox"/> עצמאית | <input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת | <input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית |
| סוג הרשות | | | |
| שם הרשות (בה חלה התכנית) | | סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד) | |
| תכנית כוללנית בשטח התכנית | | | |
| תל אביב יפו | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> עירונית | <input type="checkbox"/> כפרית | <input checked="" type="checkbox"/> יש | <input type="checkbox"/> אין |
| מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה | | | |
| <input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית | | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: | | | |

| | | |
|---|---|--|
| תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת | מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית | מהות הסעיף בחוק |
| עידוד שימור ושיפור המבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4 באמצעות העברת זכויות בניה ממנו למגרש מקבל ברחוב לוי אשכול 57 ג. | 62 א. (ג) חוק התג'ב התשכ"ח | סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000/מתן תוקף 22.12.2016). |
| התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן: | | |
| הסעיף הראשי בתוכנית המתאר | זיהוי השטח בתוכנית המתאר | הוראה רלבנטית בתכנית המתאר |
| קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 - הוועדה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח חבניה המירבי הקבוע באזורי הייעוד באמצעות תוכנית להעברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור. | סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי | תותר תוספת זכויות בניה מכח ניווד זכויות ע"פ תכנית השימור, 2650 ובחתימה לסעיף 3.1.4 בתכנית המתאר |
| 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) | מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת | המגרש המוסדר ברח' החשמל 4 הינו מבנה לשימור בתגבלות מחמירות לפי תא/ 2650-תכנית לשימור מבנים בתל אביב. לפי סעיף 2.5.3 (ב) תכנית נושאות קודמת (תא/2650/ג') |
| התאמת החוראות בתוכנית המוצעת | | |
| + | לפי סעיף 3.1.4 (ג) | |
| + | 1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגביימ ברח' החשמל 4 למגרש מקבל ברחוב לוי אשכול 57 ג 2. הבטחת ביצוע השימור במבנה | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| לשימור ברח' החשמל 4 בהתאם להנחיות תכנית השימור 2650. | | | |
|--|--|--|--|

| | |
|--|---|
| שימוש בסעיפי חוק בסטייה 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 פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית. |
| | סעיף קטן (א) (5) |
| קביעת הוראות בינוי במגרש המקבלי ברח' לוי אשכול 57: סגירה חלקית של קומת העמודים המפולשת בהתאם למיקום המפורט בנספח הבינוי של תכנית זו. | שינוי תוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים |
| + | שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת שהיא תוכנית שאישרה הוועדה המתוואית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50% |

| | | | |
|---|-----------|-------|-----------|
| תצהיר וחתומות | | | |
| בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה. | | | |
| מהניס הוועדה: | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| אהוד כרמלי, אדרי | 025882735 | A | 3.4. 2024 |
| היועץ המשפטי לוועדה: | | | |
| שם ושם משפחה | מספר ת.ז. | חתימה | תאריך |
| הראלה אברהם אורן, עריד | 2438926-9 | | 3.4. 2024 |

ת' ברעם | 2017

השתקים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מתווית)
צוות תכנון

145120912023

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

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה 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 לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.

| מס' החלטה | התוכן |
|-----------------|---|
| 18/02/2026 | 5101/מק/תא/507-1056480 - ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57 |
| 0003-26-ב' - 14 | דיון בהתנגדויות |

5. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
6. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות ושיפוי, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
7. לאחר בחינת החומרים שהוגשו באשר למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4, ההמלצה לתוספת תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה של 30% הינה חיובית. ובלבד שככל שתתקבל ההמלצה על ידי הוועדה, השטח המנויד מהמגרש יהיה מתמריץ זה ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-24'ב' מיום 10/04/2024 תיאור הדיון :

אורלי אראל: מדובר בתב"ע שמניידת זכויות בניה ממבנים לשימור שחלה עליהם תכנית השימור 2650'ב' שקבעה מנגנון ייחודי של מתן תמריצים לשימור. זו תוכנית בסמכות מחוזית שנתנה סמכות לוועדה המקומית על מבנים שהוגדרו לשימור מחמיר לבצע תכניות לניוד זכויות. תכנית השימור נתנה תמריצים וזכויות הבניה שלא ניתן לממש אותם על הבניין שנקבע שימור מחמיר ניתן לנייד אותו בהליך תב"ע לאיזורים אחרים ברחבי העיר.

מדיניות הוועדה המקומית אנו לא מכשירים עבירות בניה אלא רק מוספים בניה, קומות, סוגרים קומת עמודים, מוסיפים מרפסות או במסגרת המער המטרופוליני ניתן להוסיף 5 קומות בניוד משימור. התוכנית הזו מניידת זכויות בניה מבניין לשימור לסגירת קומת עמודים מפולשת בצפון העיר.

שרון טרייגר: מציגה את עיקרי התוכנית ממצגת.

אורלי אראל: אנו לא מניידים מטרים אלא שווי ערך. השמאי קובע מה הערך הכספי, את הערך הכספי הזה מתרגמים למטרים בבניין המקבל.

מלי פולישוק: זה פחות משליש מרחוב החשמל ללוי אשכול? זה פער אדיר

שרון טרייגר: רחוב החשמל מוחק מעצמו 110 לטובת 100 מטר למגרש המקבל. לרחוב החשמל 4 יש בסך הכל 367 מטרים ועתה הוא מוחק 110 מטרים. חשוב לציין, הם מבקשים לאשר להם תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה של 30% בעבור השנים החמישית עד העשירית. לאור המסמכים שהוצגו לנו אנו ממליצים בחיוב על התמריץ שמירה על שווי בשיעור 30 אחוז. מה שכן מסמכי התוכנית יתוקנו על מנת שאותם המטרים יועברו מתמריץ שמירה על שווי כבר בתכנית זו.

הראלה אבוהם אוזן: הם מניידים את כל התמריץ?

שרון טרייגר: הם מניידים את כל התמריץ ונשאר להם ממש מעט שהם יצטרכו לקחת מתמריץ אחר.

ליאור שפירא: אנו מאשרים את הניוד

בישיבתה מספר 0005-24'ב' מיום 10/04/2024 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

- a. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- b. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- c. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
- d. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
- e. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור תכנית השימור 2650 ב' ובגין התוכנית החדשה, מבעל המבנה לשימור.
- f. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות ושיפוי, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
- g. לאחר בחינת החומרים שהוגשו בקשר למבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 4, מאושרת תוספת תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה של 30%.. השטח המנויד מהמגרש יכלול את כל התמריץ ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאמה.

| | |
|---|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 57ג ללוי אשכול 5101/מק/תא-507-1056480 - ניווד זכויות מהחשמל 4 | 18/02/2026 |
| דיון בהתנגדויות | 14 - - '26-0003 |

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דיבי דישטניק, דודו לנדאו

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

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-1 ג וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות:

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות ולא תכנית מפורטת.

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12889 בעמוד 848 בתאריך 11/11/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

| | |
|------------|-------------|
| 20/11/2024 | מעריב הבוקר |
| 20/11/2024 | מעריב |
| 22/11/2024 | מקומון ת"א |

רקע לדיון:

בעקבות פרסום התכנית להפקדה בתאריך 24.11.24, הוגשה ביום 22.1.25 התנגדות לתכנית מטעם בעלי הזכויות בבניין ברחוב לוי אשכול 57ג, הבניין נשוא התכנית. במרכז ההתנגדות עומד הטענה הקנייני כי סגירת קומת העמודים המבוקשת בתכנית לצורך בניית שתי יחידות הדיור והצמדת החצרות ליחידות אלו חוסמת באופן מלא את הגישה של כלל בעלי הדירות בבניין אל החצרות בקומת הקרקע, המוגדרות כרכוש משותף בבניין.

בהזדמנות זו, יצוין כי מאחר שבפועל מתבצעת במסגרת התכנית הצמדה של רכוש משותף ליחידות דיור פרטיות, מגישת התכנית נדרשה והציגה במסגרת הליך 'הוכחת בעל עניין בקרקע' לפי סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, טפסים חתומים ע"י 100% מבעלי הדירות האחרים בבניין הזכאים להרשם כבעלים בבית המשותף, המעניקים את הסכמתם להגשת התכנית באמצעות יפוי כוח שהוצג לוועדה.

בחלוף כחודש ימים (ביום 26.2.25), הוגשה לוועדה המקומית הודעה בהסכמה מטעם מגישי התכנית והמתנגדים. בהודעה, עדכן בא-כוח מגישי התכנית כי הצדדים הגיעו לידי הסדר בהסכמה בו הם מבקשים את קבלת ההתנגדות בחלקה ואישור ההסדר אליו הגיעו הצדדים, הכולל תיקון של מסמכי התכנית בהתאם למוסכם, ע"י הוועדה המקומית.

יצוין, כי במענה של גורמי המקצוע להודעה האמורה הובהר לבא-כוח מגישי התכנית כי הסדר זה אינו מיייתר את ההתנגדות או את הדיון בה בוועדה המקומית, שכן התכנון אותו מבקש ההסדר לשנות הומלץ להפקדה ע"י הוועדה והיא הגורם המוסמך הבלעדי לקבוע את התכנון הסופי וכל שינוי מוצע לתכנון במסגרת הסדר חיצוני נדרש לבחינתה ולהכרעתה, בשים לב להשפעתו על התכנית כפי שאושרה. יתרה

| | |
|---------------------------------|-----------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 57 אשכול 4 ללוי אשכול 57 | 18/02/2026 |
| דיון בהתנגדויות | 14 - - 0003-26 |

מכך, הדיון נדרש גם לאור העובדה כי ההסדר אינו מתייחס לכלל הטענות שהועלו בהתנגדות, אשר לא הוסרה בפועל, ועל כן על הוועדה לדון ולהכריע בהן לגופן.

לצורך בחינה תכנונית של התיקונים המוצעים במסגרת ההסדר, התבקשו מגישי התכנית להעביר לצוות התכנון את התכנון העדכני המוצע על-ידם לבניית יחידות הדיור בקומת הקרקע המפולשת באופן המשקף את ההסדר אליו הגיעו הצדדים.

בעקבות קבלת נספח הבינוי המעודכן, הוחלט לערוך סיור בלוי אשכול 57 בהשתתפות רפרנטים מצוות התכנון והרישוי במטרה לבחון את היתכנות התכנון המוצע. במהלך הסיור נמצא כי חלק מקומת העמודים המפולשת, בו עתידה להיבנות יחידת הדיור הצפונית, נסגר באופן שאינו תואם את התכנון המאושר על-פי היתרי בניה. כתוצאה מכך, נערכה בכתובת הנ"ל ביקורת על-ידי אגף הפיקוח על הבניה וביום 27.7.25 יצא דו"ח ביקורת. בדו"ח צוין כי נמצא שבקומת הקרקע ובקומת המרתף קיימת בניה ללא היתר בהתאם לממצאים שהתקבלו בביקורת. כמו כן, הודגש כי הבניה שנמצאה בוצעה בניגוד להיתר מס' 2015-0406 מיום 21.2.2016 וכי מועד הבנייה אינו ידוע.

ביום 12.11.2025 נערכה ביקורת פיקוח נוספת בבניין ברחוב אשכול לוי 57. הביקורת נערכה בליווי ובהסכמת מגישי התוכנית ובעלי הקרקע, על-מנת לאפשר לגורמי הפיקוח כניסה ובחינה של החלקים הבנויים בקומת הקרקע אשר אינם נגישים ללא הסכמת הבעלים. ביום 20.11.2025 נשלח על-ידי מפקח הבניה דו"ח עם ממצאי הביקורת הבאים:

1. בקומת הקרקע בצידו הצפוני של המבנה נמצא כי קומת עמודים מפולשת נסגרה באמצעות תוספת בניה, יחידה מספר 1. צוין כי בוצע קירו/רצפה של פיר אוורור מרתף ע"י יציקת בטון.
2. באותה הקומה בצידו הדרומי של המבנה נמצאה תוספת בניה נוספת שנסגרת אף היא בקומת העמודים המפולשת, וכוללת גם קירו של פיר אוורור מרתף ע"י יציקה מבטון.
3. כלל עבודות הבניה אשר תוארו לעיל בוצעו בניגוד להיתרי בניה מס' 2015-0406 ו-24-0564 מתאריכים 21.02.16 ו-22.08.04.
4. נכון להיום אין שימוש בכל הבנייה הנ"ל.

לסיכום, מהביקורות שנערכו עולה כי בשטח בו עתידה להיבנות יחידת הדיור הצפונית החדשה המתוכננת בהתאם לנספח הבינוי של התכנית המופקדת, קיימת כיום בניה שלא בהיתר בצורת סגירת קומת העמודים המפולשת באמצעות תוספת בניה וכן קירו של פיר אוורור המרתף באמצעות יציקת רצפה מבטון במקום שבו עתיד להיבנות הממ"ד של היחידה. בנוסף, גם בשטח בו עתיד להיבנות הממ"ד של יחידת הדיור הדרומית בהתאם לנספח הבינוי כאמור, נעשה קירו של פיר אוורור המרתף באמצעות יציקת רצפה מבטון בניגוד להיתרי הבניה המאושרים.

בנוסף, יודגש כי הנתונים המפורטים לעיל אודות הבנייה הקיימת שאינה בהיתר לא היו ידועים לוועדה המקומית (או לצוות התכנון אשר קידם את התוכנית) בעת שהתקבלה החלטת הוועדה על אישור התוכנית להפקדה.

נציין, כי במענה לשאלה שעלתה בסיור ביחס לרצפה היצוקה בשטח פיר האוורור, השיב בכתב בא-כח מגישת התכנית ביום 7.12.25, כי בהתאם לאישור אחראי השלד ומהנדס הקונסטרוקציה של הבניין ולעוות מתכנית הביצוע ומודל תכנון הקונסטרוקציה, נראה כי רצפת הבטון שנבנתה בפיר האוורור היא חלק בלתי נפרד מהקונסטרוקציה המקורית של המבנה שנבנתה בהתאם לתכנית הביצוע, וכן נדרשה בהתאם להנחיות המהנדס האחראי מאחר שלא ניתן להותיר את חלל פירי הממ"ד בגובה קומה כפולה. עוד נטען, כי מכל מקום מגישת התכנית אינה אחראית לביצוע הרצפה כאמור, שכן קיבלה את הזכויות בקומת הקרקע בשנת 2013, כ-6 שנים לאחר שהבניין קיבל טופס 4.

תכליתן של תכניות לניוד זכויות משימור הינה עידוד שימור ושיפוץ של מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות למגרשים מקבלים. בהתאם למדיניות העירונית, תכניות לניוד זכויות משימור לא נועדו לשמש כאמצעי להכשרת חריגות בניה במגרשים מקבלים, ואין לעשות בהן שימוש למטרה זו, החוטאת לתכליתן. נוכח האמור לעיל, ומשנתגלו חריגות הבניה המשמעותיות בבניין בלוי אשכול 57, אישור התכנית עומד בניגוד למדיניות העירונית ומשכך המלצת הצוות היא שלא לאשר את התכנית.

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדות אחת לתכנית:

מגדל אדגר 360 השלושה 2 ת"א 6706054

עו"ד ברק קינן

רחוב לוי אשכול 57, תל אביב – יפו 6936194

נחמיה מרגולין

יוסף אלמגיס
אלינה אורצקי
יבגני ספקטור
רבקה שופמן
גרגורי גורטבוי
(מיוצגים ע"י ברק קינן)
מענה להתנגדות:

רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194
 רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194
 רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194
 רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194
 רחוב לוי אשכול 57ג', תל אביב – יפו 6936194

| המלצת הצוות | מענה | טענה |
|---|---|---|
| <p>ככל שיוחלט לאשר את התכנית ניתן לקבל את הטענה בחלקה</p> | <p>מטרת התכנית הינה תוספת זכויות לניוד המיועדת עבור סגירת קומת העמודים המפולשת במגרש המקבל בלוי אשכול 57ג', וזאת לצורך הוספת שתי יחידות דיור חדשות למגורים בקומת העמודים שנסגרה והצמדת החצרות אליהן.</p> <p>יודגש, כי מאחר שהתכנית כוללת הצמדה של הרכוש המשותף ליחידות דיור פרטיות במסגרת הוכחת 'בעל עניין בקרקע' לפי סעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה הוצגה הסכמה של 100% מכלל בעלי הדירות בבניין להגשת התכנית, המהווה תנאי לדיון בהפקדת התכנית.</p> <p>עם זאת, ולאור ההודעה בהסכמה אשר הוגשה מטעם הצדדים, אנו מקבלים את הסכמתם המשותפת לביטול הצמדת החצרות המשותפות לשתי יחידות הדיור החדשות אשר יבנו בקומת העמודים המפולשת, והותרתן כרכוש משותף השייך לכלל בעלי הדירות בבניין תוך שמירת הגישה אליהן, בכפוף לשינוי התכנון בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המעברים שיתוכננו לשם יצירת גישה לחצרות שלא דרך יחידות הדיור (לחילופין מתוך קומת העמודים/לובי) נדרשים לעמוד ברוחב המינימלי הנדרש בהתאם לתקנות החוק. 2. יצירת פתרון של גישה/מעבר לחצר המשותפת הצמודה ליחידה הצפונית ישירות מהשטח המשותף בקומת הקרקע ללא מעבר דרך חדר האשפה של הבניין. 3. לא תתאפשר בניית דלתות שיאפשרו גישה לחצרות המשותפות מתוך יחידות הדיור. | <p>חסימת גישה לחצרות - סגירת קומת העמודים עבור בניית יחידות הדיור עלולה לחסום את הגישה לחלקים מהרכוש המשותף (החצרות). המתנגדים דורשים כי תתאפשר גישה למערכות המצויות בחצרות המשותפות שנסגרו (לרבות מערכת הניקוז/ביוב). יצוין, כי לאחר קבלת ההתנגדות הוגשה הודעה בהסכמה (להלן: "הודעה בהסכמה") מטעם מגישי התכנית והמתנגדים על הסכמתם המשותפת לביטול הצמדת החצרות ליחידות הדיור החדשות והותרתן כרכוש משותף, כך שתישמר הגישה אליהן שלא דרך יחידות הדיור עצמן.</p> |
| <p>לדחות את הטענה</p> | <p>שטחי הממ"דים המתוכננים ביחידות הדיור החדשות ממוקמים, בהתאם לנספח הבינוי, על גבי שטח פרי אזור המרתף של הבניין. בשל מיקום זה, ניתן לכך מראש מענה בהוראות התכנית בסעיף 6.2.1, הקובע כי מתן פתרון אזור המרתפים במגרש המקבל יהווה תנאי להגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>אין צורך בשינוי המבוקש ביחס לסעיף 6.2.1, שכן כפי שנקבע בתקנון - כל עוד לא יוצג פתרון אזור הולם לאזור המרתפים לא יינתן היתר בניה ליחידות הדיור המתוכננות מכח תכנית זו.</p> | <p>פגיעה באיזור חניון הבניין – סגירת קומת העמודים ובניית יחידות הדיור מובילה לחסימת נקודות האזור של חניון הבניין. סעיף 6.2.1 בתקנון התכנית קובע כי תנאי להגשת בקשה להיתר הינו מתן פתרון לביטול איזור המרתפים במגרש המקבל. מבקשים להוסיף כי כל שינוי בהוראות סעיף זה יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> |

| | |
|---|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 57ג 1056480-507 תא/מק/5101 - ניווד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול | 18/02/2026 |
| דיון בהתנגדויות | 14 - - '26-0003 |

| | | |
|----------------|---|--|
| לדחות את הטענה | <p>סוגיית הניקוז אינה דורשת התייחסות בתקנון התכנית, שכן מענה מקצועי לסוגיה זו, ככל שיידרש, יינתן בשלב הבקשה להיתר בניה במסגרת הבדיקות הסטנדרטיות הנדרשות באופן מובנה בהליך הרישוי.</p> | <p>פתרון הניקוז – פתח הניקוז של הבניין ממוקם מעל שטח יחידות הדיור החדשות, ולכן מבוקש לתת במסגרת התכנית פתרון לנקודת הניקוז כך שמי הניקוז לא יישפכו ליחידות הדיור המתוכננות.</p> |
| לדחות את הטענה | <p>עיקרי הוראות התכנית מבהירים מפורשות כי תוספת שטחי הבניה המנויידים מיועדים לסגירת קומת העמודים המפולשת לטובת תוספת שתי יחידות דיור חדשות. יתרה מכך, גם בסעיף ההוראות (ס"ק 4.1.2) מצוין כי זכויות הבניה יישארו כפי שנקבעו בתכניות הראשיות, למעט תוספת מוגדרת של 100.33 מ"ר המיועדת לטובת סגירת קומת העמודים לצורך תוספת שתי יחידות דיור למגורים, כאשר מימוש זכויות הבניה המתווספות כאמור יהיה במיקום ספציפי ומחייב בהתאם לנספח הבינוי. לפיכך, לא ניתן במסגרת היתר בניה שיוצא מכח תכנית זו לנצל זכויות בניה שהן אינן תוספת השטחים המנויידים המיועדות אך ורק להקמת שתי יחידות הדיור בקומת הקרקע.</p> | <p>פגיעה בזכויות הבניה של המתנגדים – המתנגדים חוששים כי זכויות הבניה שלהם עשויות להיות מנוצלות במסגרת בקשה עתידיה להיתר בניה אשר תצא מכח תכנית זו.</p> |
| לדחות את הטענה | <p>השטחים בקומת העמודים המפולשת המיועדים לסגירה לצורך תוספת שתי יחידות דיור הינם שטחים אשר הוצמדו לדירה של פרי ביטון (מגישת התכנית) בהתאם לאישור וכתב התחייבות עליו חתומים כל בעלי הדירות בבניין באמצעות מיופה כוח. מאחר ואין בסגירת הפתחים הקיימים כדי לפגוע בתיפקודו התקין של הלובי המשותף, אין מקום למנוע מבעלת המקרקעין לעשות שימוש בשטח המוצמד ליחידת הדיור המצויה בבעלותה הפרטית, לרבות סגירת הפתחים המהווים חלק מגבולות המקרקעין הפרטיים שלה.</p> | <p>חסימת חלונות – מבוקש כי לא תותר חסימת חלונות בלובי הבניין המשיקות לקומת העמודים המפולשת.</p> |
| לדחות את הטענה | <p>מטרתה של תכנית זו מוגדרת ומצומצמת אך ורק להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגב"מ ברחוב החשמל 4 למגרש המקבל עבור תוספת שתי יחידות דיור בקומת הקרקע. התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע או את השימושים המותרים במגרשים ואלו יותרו בהתאם להוראות התכניות התקפות וללא שינוי, כפי שנקבע בסעיף 4.1.1 בתכנית. הוספת ההוראה כי כל שימוש אחר ביחידות הדיור החדשות מלבד מגורים יהווה סטייה ניכרת מהתכנית מהווה כשלעצמה שינוי בשימושים לפי התכניות התקפות, בעוד שמהות התכנית כאמור לעיל היא ניווד זכויות בלבד לצורך תוספת יחידות הדיור במגרש המקבל.</p> | <p>קיבוע שימוש למגורים בלבד ביחידות הדיור החדשות – מבוקש לקבוע בהוראות התכנית כי כל שימוש אחר מלבד מגורים ביחידות הדיור החדשות בקומת הקרקע יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.</p> |
| לדחות את הטענה | <p>בהתאם לנספח הבינוי בתכנית מיקום תוספת</p> | <p>אי-פגיעה בקונטור</p> |

| | |
|--|------------------|
| התוכן | מס' החלטה |
| 5101/מק/תא/507-1056480 - ניוד זכויות מהחשמל 4 ללוי אשכול 57ג | 18/02/2026 |
| דיון בהתנגדויות | 14 - - '26-0003 |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>השטחים המנויידים לסגירת קומת העמודים עבור שתי יחידות הדיור החדשות אינו חורג מקווי הבניין ואינו משנה את קונטור הבניין. אין צורך להוסיף בהוראות התכנית כי קונטור הבניין לא ישתנה וכי קירות יחידות הדיור לא יבלטו מעבר לקו הבניין מאחר ומיקום היחידות החדשות הינו מחייב בהתאם לנספח הבינוי.</p> | <p>הבניין – מבוקש לקבוע בהוראות התכנית כי לא ישתנה קונטור הבניה של הבניין וכי הקירות החיצוניים של יחידות הדיור לא יבלטו מעבר לקו הבניין.</p> |
|--|---|---|

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

תכליתן של תכניות לניוד זכויות משימור הינה עידוד שימור ושיפוץ של מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות למגרשים מקבלים. בהתאם למדיניות העירונית, תכניות לניוד זכויות משימור לא נועדו לשמש כאמצעי להכשרת חריגות בניה במגרשים מקבלים, ואין לעשות בהן שימוש למטרה זו, החוטאת לתכליתן. נוכח האמור לעיל, ומשנתגלו חריגות הבניה המשמעותיות בבניין בלוי אשכול 57ג, אישור התכנית עומד בניגוד למדיניות העירונית ומשכך המלצת הצוות היא שלא לאשר את התכנית.