

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**  
**סדר יום מס' 0007-26 מיום 15/04/2026**

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 15/04/2026 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

קישור לזום צפייה בלבד

Invite Link  
 Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/89145249558>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/89145249558>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 26-0006 מיום 25/03/2026			
10:00	חלקה 54 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)		1	.1
	העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6 דיון בהפקדה	507-1103936	38	.2
	התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר דיון בהפקדה	507-1178565	43	.3
	אייזיק חריף-שמחה הולצברג דיון בהפקדה	507-1287440	66	.4
	הוספת שטחי שירות לתכנית 1722 עדכון בהחלטה של בשטחי שירות		88	.5
	מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)		90	.6
	המשתלה דרום מערב- עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		100	.7
11:00	מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212 דיון בהתנגדויות	507-1376136	114	.8
11:30	בן צבי הגדני"ע דיון בהתנגדויות	507-0858472	148	.9
12:30	שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהתנגדויות 106 ב' (2)	507-0702928	186	.10
13:30	הפרדס הקטן, שפירא דיון בהתנגדויות 106 ב' (2)	507-0168989	219	.11

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](mailto:davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il)

בכבוד רב,

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

**פרוטוקול החלטות מספר 26-0006**  
**ז' ניסן תשפ"ו 25/03/2026 11:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
 בהמשך לישיבה של רישוי ובניה הישיבה נפתחה בשעה : 10:37  
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, עו"ד, דייבי דיסטניק,  
 ד"ר.

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 26-0005 מיום 18/03/2026			
התחדשות עירונית-הגיבור האלמוני חלקה 994 דיון בהפקדה	507-1292655	1	.1
מרחב בית מרס דיון בהפקדה	507-1369073	19	.2
שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהתנגדויות 106ב'	507-0702928	46	.3
הפרדס הקטן, שפירא דיון בהתנגדויות 106ב'	507-0168989	79	.4
כניסות לחניות ברחובות מסחריים דיון באישור מדיניות (2)		111	.5
מדיניות למסחר מקיים דיון באישור מדיניות (2)		124	.6

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/תעא/14945(1) - חלקה 54 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה
1 - 0007-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**מיקום:**

התכנית ממוקמת בין רחוב ישראל טל מדרום, חלקה 53 ממערב, ממזרח מגדל אלפא ומצפון שטח פרטי פתוח.

**כתובת:**

ישראל טל 3, תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7077	מוסדר	חלק	54

**שטח התכנית:**

5.959 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: י.א. ישר אדריכלים  
 מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ  
 יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביבה וקיימות  
 יזם: חברת יובלים סיטי בוי בע"מ, חברת שבת משה נכסים בע"מ  
 בעלות: פרטית

**מצב השטח בפועל:**

המגרש ריק ומגודר

**מצב תכנוני קיים :**

תא/מק/4945-חלקה 54 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה מטרת התכנית הינה מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה על ידי תוספת שטחים, לשימושי תעסוקה, מסחר ומגורים וקביעת הנחיות לבינוי. סך זכויות מעל הקרקע 47,650 מ"ר ברוטו במגדל בעירוב שימושים על גבי מבנה מרקמי. הבינוי כולל קומת קרקע מסחרית, שימושים לתעסוקה ולמסחר וכן מגורים. המגדל הינו בן 43 קומות עבור משרדים ומגורים (116 יח"ד מתוכם 33 דב"י), כל זאת מעל מבנה מרקמי חציו למשרדים וחציו לשטחי ציבור – בית ספר צמוד למגרש 53 השכן. המבנה המרקמי מייצר רצף בנוי כדופן לרחוב ישראל טל, מרפסת גג המבנה המרקמי מיועדת לשימוש שטחי המשרדים ושטחי הציבור. גובה הבניה עד 180 מטר מעל פני הים.

התכנית כוללת שטח פרטי פתוח אשר יפותח כמרחב ציבורי ובתחומו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. התכנית קבעה כי תנאי להגשת היתר בנייה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלית. בשיקול דעת מהנדס העיר תתאפשר הגשת בקשה לחפירה דיפון וביסוס למגרש טרם אישור תכנית העיצוב ובכפוף לאישור אדריכל העיר לתכנית החפירה ולהגשת תכנית העיצוב.

**מצב תכנוני מוצע :**

הבינוי המוצע כולל מבנה מרקמי בן 4 קומות ומרפסת גג. המסד מיועד לשטחי ציבור בחלקו המערבי ולשטחי משרדים בצדו המזרחי. מעל המבנה המרקמי מגדל בן 39 קומות (סה"כ 43 קומות). שטחי הציבור מיועדים לשימוש בית ספר על יסודי המתוכנן ברצף עם המבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). גובה ומפלס הקומות הציבוריות תואמים בין שני המבנים.

במגדל מתוכננים משרדים בקומות 29-7, בקומות 40-30 116 יחידות דיור ומעליהן 2 קומות טכניות. בתחום המגרש מתוכננת זיקת הנאה בשטח כולל של כ-1965 מ"ר, בכל השטחים הפנויים מבניה. קומת הקרקע תשמש למסחר, מבואות וכניסה משנית אחר הצהריים לביה"ס. הגישה למבואות התעסוקה והמגורים מתוכננת מרחוב ישראל טל. הגישה לביה"ס מתוכננת מכיוון צפון מהשטח הפתוח המרכזי של מרחב חסן ערפה.

התכנית כוללת 5 קומות מרתף עבור חניות, חדרים טכניים. קומה חלקית במרתף העליון התשמש לחניית אופניים ושטחים עיקריים לטובת מכון כושר, בריכה ומלתחות לשימוש הדיירים. רמפת הכניסה למרתף מתוכננת ברחוב ישראל טל, בתחום המבנה הצמוד לתכנית זו, בחלקה 53 (מגרש A1).

**טבלת השוואת נתונים :**

נתונים	תא/מק/4945	מבוקש בתע"א
שטחים עיקריים	<ul style="list-style-type: none"> <li>תעסוקה - 27,303 מ"ר</li> <li>מתוכם לפחות 700 מ"ר מסחר</li> <li>מגורים – 7,135 מ"ר עבור עד 121 יח"ד, מתוכם עד 35 יוקצו לדב"י</li> <li>דיור מיוחד – 1,397 מ"ר עבור דב"י.</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור – 2,285 מ"ר</li> <li>מרתפים – 3,000 מ"ר</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>תעסוקה - 26,905 מ"ר</li> <li>מתוכם 750 מ"ר מסחר</li> <li>מגורים – 8,320 מ"ר עבור 116 יח"ד, מתוכם 33 דב"י (המרה של כ-212 מ"ר מעיקרי לשירות)</li> <li>מוצעות פחות יחידות דיור מאלו המותרות בתב"ע, לפיכך גם כמות יח"ד המוקצות לדב"י תואמת באופן יחסי.</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור – 2,285 מ"ר</li> <li>מרתפים – 3,000 מ"ר</li> </ul>
שטחי שרות	<ul style="list-style-type: none"> <li>תעסוקה - 6,826 מ"ר</li> <li>מגורים – 1,784 מ"ר</li> <li>דיור מיוחד – 349 מ"ר</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור – 571 מ"ר</li> <li>500 מ"ר עבור מצללות עבור שטחים ציבוריים</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>תעסוקה - 7,224 מ"ר (המרה של 398 מ"ר משטח עיקרי)</li> <li>מגורים – 2,345 מ"ר (המרה של 212 מ"ר משטח עיקרי)</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור – 571 מ"ר</li> <li>מצללות בשטח של 205 מ"ר (תינתן)</li> </ul>

<p>גמישות להגדלת שטחי המרפסת והמצללות בהתאם לדרישות משרד החינוך)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מרתפים – 12,256 מ"ר</li> </ul> <p>הבהרה : ההמרה היא משטח עיקרי לשטח שירות ובמסגרת סל הזכויות שקבעה התכנית הראשית. עבור שטחי הציבור המרה מלאה משירות לעיקרי ולהיפך</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מרתפים – 12,256 מ"ר</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• זכויות בנייה בתת הקרקע - 12,256 מ"ר</li> </ul> <p>שימוש ציבורי- מתוך זכויות אלו יוקצו לפחות 428 מ"ר</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• זכויות בנייה בתת הקרקע - 12,256 מ"ר</li> <li>• שימוש ציבורי- מתוך זכויות אלו יוקצו לפחות 428 מ"ר</li> </ul>	מרתף
<p>???</p> <p>עד 13% דירות קטנות מ-45 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 37 מ"ר. עד 30% דירות בשטח 45-65 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר 23-25% דירות בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-75 מ"ר 23-25% דירות בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-92 מ"ר עד 10% דירות בשטח 100-120 מ"ר עד 2% דירות הגדולות מ-121 מ"ר</p>	<p>לפחות 15% דירות קטנות מאד 45-65 מ"ר לפחות 25% דירות קטנות 66-85 לפחות 25% דירות בינוניות 86-100 מ"ר לפחות 15% דירות גדולות 100-120 מ"ר תותר גמישות של עד 10% בתמהיל בשלב תע"א ובאישור מה"ע או מי מטעמו</p>	תמהיל

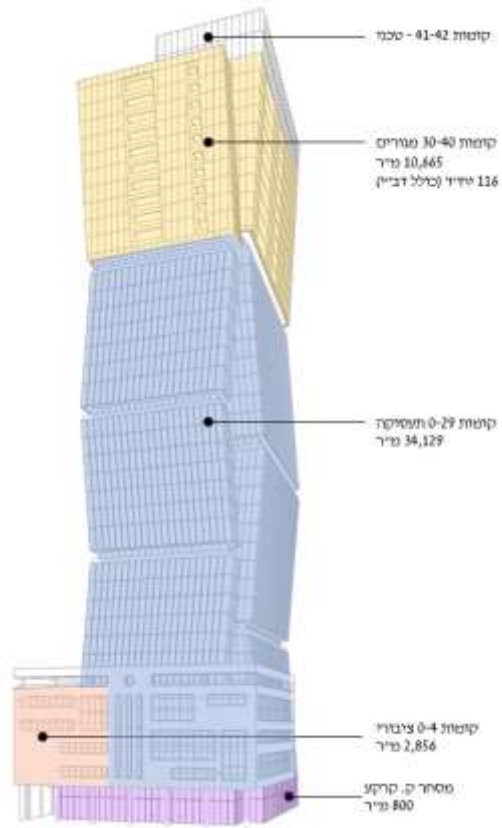
**הדמיות המבנה :**



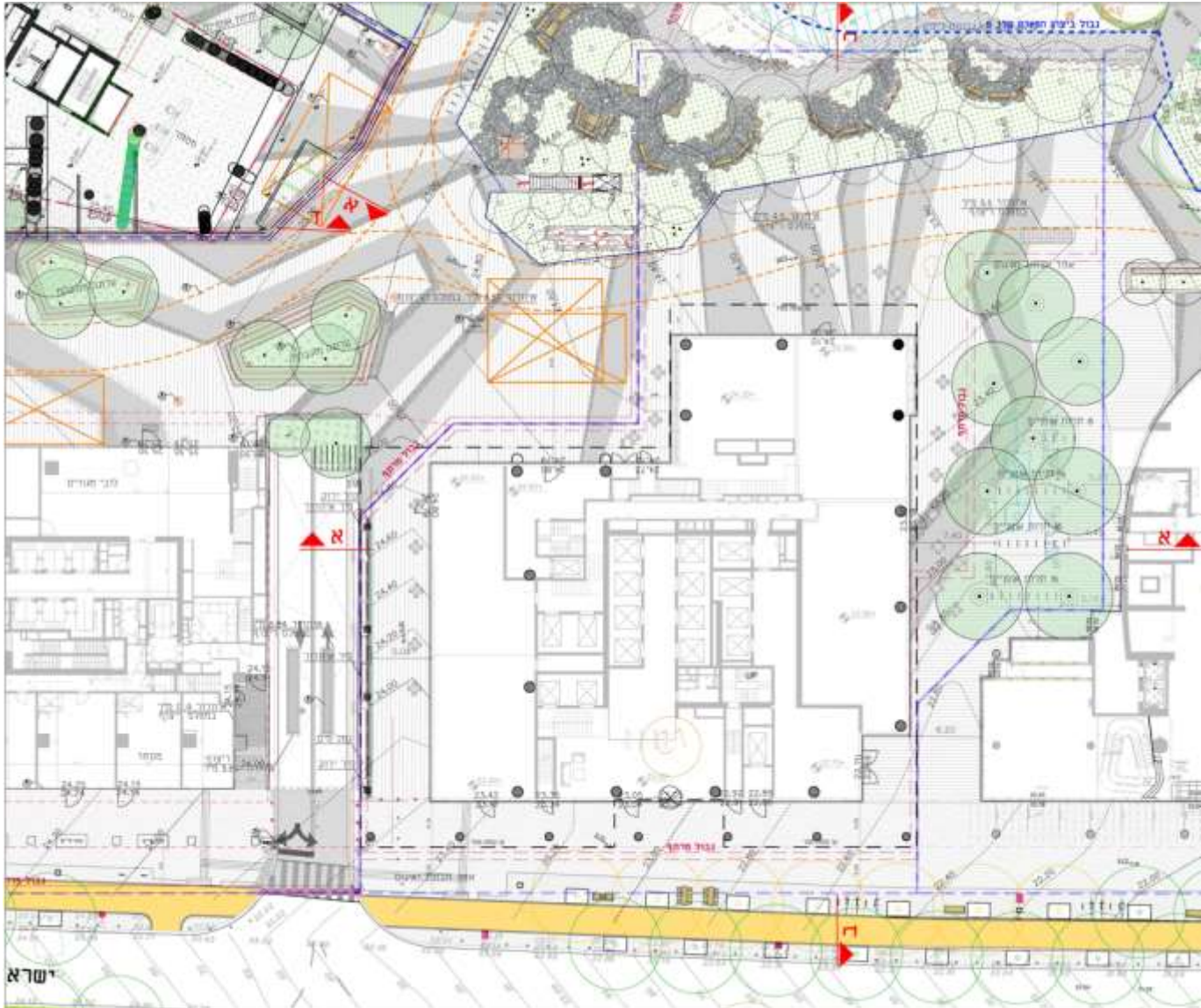
מבט מכיוון דרום



מבט מכיוון צפון



**תכנית פיתוח השטח-**



**2. העיצוב האדריכלי**

**2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

**א. תיאור כללי – התכנון המוצע עבור מגדל בן 39 קומות עבור תעסוקה ומגורים מעל מבנה מרקמי.**  
 כל זאת מעל קומת קרקע מסחרית. מדרום, ברחוב ישראל טל מתוכננת קולונדה ברוחב 4 מ', המלווה חזית מסחרית וכניסה לשימושי מגורים והמשרדים. ממערב, מעבר מקורה ברוחב 6 מ' המקשר בין רחוב ישראל טל לבין השפ"פ המרכזי. מעבר זה יסומן בזיקת הנאה וישאר פנוי למעבר הולכי רגל ואופניים. יותרו בו אזורי חוץ למסחר, גינון וירידת עמודים, כל זאת בתנאי שיוותר מעבר פנוי שרוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'. ממזרח, שטח פרטי פתוח כחלק מהשפ"פ המרכזי. **כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה.**

המבנה המרקמי כולל 5- קומות למשרדים בצדו המזרחי, ו-4 קומות לשטחי ציבור. מרפסת הגג יוקצה שטח לחצר בית הספר ושטחי חוץ למשרדים. בצמוד למרפסת הגג בצדו המערבי יוקצה שטח חוץ עבור שימוש בית ספר המהווה המשך לבית הספר שיוקם בחלקה 53 הסמוכה. המבנה המרקמי בעל קיר משותף למבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). קומות ביה"ס יותאמו

למפלסים בחלקה הסמוכה, כל זאת בהתאם ובכפוף לדרישות ואישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.

המבנה המרקמי מייצר רצף בנוי כדופן לרחוב ישראל טל ומבנה בסיס למגדל. בגג המבנה המרקמי מתוכננת מרפסת גג משותפת לשימוש דיירי המשרדים, כמו כן תינתן אפשרות למקם שטחי מסחר בקומה זו. במרפסת הגג יוקצו שטחים פתוחים פנויים ממערכות לטובת שטחי הציבור בהתאם לנדרש והמסוכם עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. מעל למבנה המרקמי מתוכנן מגדל לשימוש תעסוקה ומגורים. המגדל מחולק למסות ע"י קומות נסיגה, המייצרות דינמיות ומאפשרות התייחסות שונה לשימושים השונים במגדל. בקומות 6-29 שימושי תעסוקה ושטחים נלווים וכוללות 6 קומות עם מרפסת היקפית בקומות 09, 13, 19, 21, 29 ו-30. בקומה 30 – שימושי מגורים ושטחים טכניים. בקומות 40-31 – שימושי מגורים. המסה העליונה של המגדל, אשר מופרדת מקומות המשרדים ע"י קומת נסיגה ומרפסת היקפית בקומה 30. קומות אלה מאופיינות בקיר מסך ומרפסות מקורות. בקומות 42-41 – שטחים טכניים לתפקוד המגדל.

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

1. מבנה מרקמי הכולל מסחר, לובאים, תעסוקה ומבנה ציבור בגובה של כ 25.7 מ', בהתאם למפלסי המבנה הצמוד ממערב בחלקה 53.

- מפלס ק. הקרקע יהיה בהתאם למפלסי הרחוב.
- קומת הקרקע בגובה ברוטו של כ 7.7 מ', בהתאם למפלסי המבנה הצמוד בחלקה 53. תתאפשר הקמת גלריות וחללים בגובה כפול בשטחי המסחר בהתאם לחוק.
- המבנה המרקמי מורכב מקומת קרקע ו:
  - א. 4 קומות מסד לשימוש בית הספר באגף המערבי: 3 קומות בגובה של 4.25 מ' כ"א, קומה רביעית בגובה 5.25 מ'. שטחי ביה"ס נוספים מממוקים בקומת מרפסת גג המסד כגובה קומות המשרדים בקומה זו. כל זאת בהתאמה למפלסי מגרש 53 השכן, על מנת לאפשר חיבור בין האגפים. קומות 1 ו-2 בחלקן יתחברו ויהפכו לחלל כפול לצורך תכנון אודיטוריום עבור ביה"ס.
  - ב. 5 קומות מסד לשימוש תעסוקה באגף המזרחי בגובה שלא יעלה על 3.8 מ' כ"א.

### 2. מגדל-תעסוקה ומגורים :

- 38 קומות מעל המבנה המרקמי ובגובה של כ 180 מ'.
- קומות 0-29 בשימוש משרדים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.8 מ'
- קומות 30-37 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'
- קומות 38-40 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 4.5 מ'
- מעל לקומת המגורים האחרונה, תתוכנן 2 קומות טכניות בגובה קומה ברוטו שלא יעלה על 4.5 מ'.
- גובה המגדל כולל מתקן ניקוי במצב סגור וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג לא יעלה מעל 180 מ' מעל פני הים.

### 3. מרתפים :

- קומות המרתפים והחניון מתוכננות כחניון בורג.
- שתי קומות המרתף העליונות יהיו בגובה עד 7 מ'.
- תתוכנן קומה חלקית במרתף הראשון התשמש לחניית אופניים ושטחים עיקריים לטובת מכון כושר, בריכה ומלתחות לשימוש הדיירים, בגובה של עד 3.5 מ' ברוטו. שטחים עיקריים בתת הקרקע בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה
- גובה מרתף טיפוסי יהיה עד 3.5 מ' ברוטו.
- גבהיי ותכנון המרתפים יהיה כפוף לתכנית 1 והתכנית הראשית. לעת הוצאת היתר בניה נותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב

ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע עבור השימושים המותרים בתת הקרקע כולל שימושי תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשטחי החניה והשירות הנדרשים בתפקוד הבניין

- בתחום זיקת ההנאה ברחוב ישראל טל תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מ'.
- בכל השטחים הפתוחים ישמר עומק נטיעות בגובה שלא ירד מ 1.5 מ' לנטיעת עצים

### ג. קווי בניין

#### 1. קומות קרקע

מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר  
ממערב לכיוון חלקה 53, 6 מטר.  
מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0.  
לכיוון חלקה 53, 2 מטר.  
ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר

#### 2. קומת מסד

מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 4 מטר  
ממערב לכיוון חלקה 53- קו בניין 0  
מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0.  
לכיוון חלקה 53, 2 מטר.  
ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר

#### 3. קומת מגדל

מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר.  
ממערב לכיוון חלקה 53, 12 מטר  
מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0.  
לכיוון חלקה 53 2 מטרים.  
ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר

### ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

מס' יח"ד: 116 יח"ד סה"כ (מתוכן 33 יחידות דיור בהישג יד)

שטח עיקרי: 8,320 מ"ר

שטחי שירות: 2,345 מ"ר

שטח ממוצע ליח"ד: כ- 71.4 מ"ר (שטח עיקרי)

עד 13% דירות הקטנות מ-45 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 37 מ"ר.

עד 30% דירות בשטח 45-65 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר

23-25% דירות בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 75 מ"ר

23-25% דירות בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 92 מ"ר

עד 10% דירות בשטח 100-120 מ"ר

עד 2% דירות הגדולות מ-121 מ"ר

### ה. התייחסות לדיור בר השגה-

התכנית מקצה יחידות דיור בהישג יד ע"פ 2 סעיפים:

1. בהתאם לטבלה 5 ולשטחים בשימוש "דיור מיוחד" עבור דיור בר השגה

2. בנוסף יוקצו עוד 15% יחידות דיור מסך יחידות הדיור בשימוש "מגורים" בטבלה 5 עבור דיור בר השגה. יחידות דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור של לפחות 40% הנחה בהתאם לתוספת הששית לחוק התכנון והבנייה כפי שיתעדכן מעת לעת. יח"ד דב"י ימוקמו בקומות התחתונות של קומות המגורים (קומות 33-30).

הדב"י יתקבל ב-3 קטגוריות הביניים

45-50% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 45-65 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר

25-30% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 75 מ"ר

25% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 92 מ"ר

סהכ:

16 יח"ד בשטח 45-65 מ"ר  
 9 יח"ד בשטח 66-85 מ"ר  
 8 דירות בשטח 86-100 מ"ר

## 1. שטחים ציבוריים-

יבנו שטחים ציבוריים בנויים לטובת בית הספר המהווה המשך לבית ספר שיוקם במגרש 53 הסמוכה. שטחים אלו ממוקמים ב-4 קומות המבנה המרקמי ובקומת מרפסת גג המבנה המרקמי. התכנון יהיה רציף לקומות הציבוריות במגרש 53, ויהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. גובה הקומות בשטחים הציבוריים יהא בהתאמה למפלסי בית הספר במגרש 53. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, ובכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר. תינתן גמישות להגדלת היקף השטח הציבורי בקומת הקרקע בהתאם לדרישות משרד החינוך ובהתאם להנחיית אגף הנכסים בטרם קליטת הבקשה להיתר. הכניסה לבית הספר מצפון מכיוון השפ"פ. הכניסה תתוכנן באופן נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, ותתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים ולא תהיה כל מגבלה למימושם. כל החלונות בשטחים הציבוריים יהיו ניתנים לפתיחה ולא ימוקמו מטרדים בסביבת שטחים אלו אשר יגבילו את השימושים ופתיחת החלונות. לקומות הציבוריות ניתן יהיה להוסיף 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. חצר הגג לא תפחת מ-205 מ"ר ותוצמד לביה"ס. המרפסת תתוכנן במפלס השטח הציבורי ותהיה מקורה בהתאם להנחיית העיריה. תינתן גמישות להגדלת היקף שטח המרפסות (קומות 1-4) בהתאם לדרישות משרד החינוך ובהתאם להנחיית אגף הנכסים בטרם קליטת הבקשה להיתר. מתוך השטח הכולל בתת הקרקע יוקצו שטחי שרות עבור השימושים הציבוריים בתת הקרקע שלא יפחתו מ-428 מ"ר עבור תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם של השטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע וכן תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה תינתן גמישות לשינויים בחזיתות מבנה הציבור והכל בהתאם להנחיית העיריה ומשרד החינוך. תינתן גמישות לשינוי תכנון וסידור חללי הפנים והכל בהתאם להנחיית העיריה ומשרד החינוך. בפינה הצפון-מערבית של בית הספר נכללים שטחים מחוץ לקו המגרש, אשר ייכללו בהיתר מגרש 53 ויבוצעו ע"י מגרש 54 במסגרת תכנית זו, זאת בכפוף להסכמה בין היזמים. במסגרת היתר הבניה ייהרס הקיר המפריד בין מגרש 53 למגרש זה ויושלמו חלקי המבנה הנדרשים להשלמת נפח הבינוי. מגרש 54 יהיה אחראי לתכנון ולבצע את החיבור למגרש 53, החיבור יהיה מלא ורציף בכל הקומות עפ"י הנחיית העיריה. תוגש התחייבות בנושא.

## 2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים – גמר החזיתות יהיה זכוכית ו/או אלומיניום ו/או חיפויים קשיחים ו/או HPL.

- קומות התעסוקה במגדל יחופו בקיר מסך אקלימי בעל רפלקטיביות נמוכה. הזיגוג והחזית יתאפיינו בקיר מבודד אקלימית ואקוסטית ע"פ התקן.
- קומות מגדל המגורים יחופו בקיר מסך אקלימי בעל רפלקטיביות נמוכה. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- קומות מבנה הבסיס יחופו בחיפויי פח אלומיניום / זכוכית / פנלים מתועשים / טיח. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- בהיקף כלל קומות המבנה (המבנה המרקמי והמגדל) יותרו בליטות אופקיות בשיעור של כ-60 ס"מ ויתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

- כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויידרשו להתייחסות המחלקה לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו.
- חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדריכל העיר.

## ב. מרפסות -

- שטח המרפסות יהיו לפי הקבוע בתוכנית הראשית. בדירות הגג (פנטהאוזים) מתוכננות מרפסות גג לא תותר הקמת מרפסות מדלגות והשלמת חזית בקורות ועמודים במקומות בהם אין מרפסת **מסתורי כביסה** -
- לדירות יבנה מתקן קבוע במסתור כביסה ככל הניתן או יינתן פתרון באופן נסתר כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות. הקמת מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.
- **הצללות וסגירות חורף** - מתוכננת קולונדה ברחוב ישראל טל, ומעבר מקורה בצידה המערבי של ק. הקרקע. בחזיתות אלו יותרו סגירות חורף בתנאי שיוותר מעבר פנוי ממכשולים שרוחבו לא ייפחת מ-3.5 מ' נטו. מוצעות מצללות בגג המבנה המרקמי. כל זאת בכפוף להתאמת התכנון לתקנות החוק וקבלת התייחסות אדריכל העיר לנושא העיצובי בשלב ההיתר.
- **שילוט** - שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.
- **חזית חמישית**

- מעל לקומת המגורים האחרונה ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות, באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- גג המבנה המרקמי אשר משמש כחזית חמישית יטופל ויתוכנן כגג ירוק ופעיל לרווחת דיירי הפרויקט.
- **תאורה אדריכלית**
- תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. תאורת המבנה תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר.

## 2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

### א. כניסות המבנים

- כניסות הולכי רגל למבנה תהיינה מרחוב ישראל טל ומזיקות ההנאה ללא הפרדה מפלסית, מדרגות או רמפות.
- אל מבואת מבנה הציבור הכניסה תהיה מזיקת ההנאה מכיוון צפון, בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- הגישה לחניונים התת-קרקעיים תבצע מרחוב ישראל טל, דרך הרמפה המשותפת במגרש 53. הרמפה מתחברת לכביש טבעת היקפי תת קרקעי המתוכנן לכלל המרחב. חלק מכביש טבעת היקפי זה נכלל בתכנית זו, ממנו מתוכננת הגישה למרתפים בתת הקרקע שישמשו לחניות לכלל השימושים, שטחים טכניים, רווחה ואחסנה.
- הכניסה לחניות האופניים הממוקמות בקומה החלקית שבמרתף העליון תבצע מרחוב ישראל טל באמצעות מעלית יעודית.
- תתאפשר ירידת כלי תחבורה דו-גלגליים ממפלס הקרקע אל הקומות התת-קרקעיות.

**ב. קומת הקרקע**

- בחזית אל רחוב ישראל טל תוקם קולונדה ברוחב של 4 מ'. גובה הקולונדה נע בין 7.1 מ' ל 8 מ' בהתאם למפלסי הפיתוח והמבנים הסמוכים. קצב ומידות עמודי הקולונדה יהיו קבועים.
- בקומת הקרקע ימוקמו הלוואים לשימושים השונים, ושטחי המסחר.
- שטח המסחר לא יפחת מ- 700 מ"ר עיקרי.
- החזית המסחרית תהיה רציפה ולא תפחת מ 70% חזית פעילה בעומק של 5 מ' לפחות
- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים.
- זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יסומנו בזיקת הנאה לציבור ויתוחזקו על ידי החברה המנהלת

**ג. שטחים משותפים בנויים**

- חניות וחדרי אופניים / עגלות ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים וישולבו בקומת הקרקע ככל ויתאפשר.
- מחסנים ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים.
- המרתף העליון יכלול קומה חלקית שתשמש כקומה משותפת הכוללת חניות אופניים, מלתחות ושימושים לרווחת דיירי הפרויקט.
- גג המבנה המרקמי ישמש לרווחת הדיירים ויכלול פונקציות משותפות לדיירים. חלק מהגג יוקצה לטובת השטחים הציבוריים בהתאם לסיכום עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים
- שטחי ממ"קים.

**2.4 נגישות**

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

**2.5 תנועה**

- פיתוח התכנית כולל: פיתוח נופי, חניות אופניים, פתרונות נגישות לאופניים ומעברים הליכים המחברים את רחוב ישראל טל אל מתחם חסן ערפה.
- רמפת הכניסה אל המרתפים מתבצעת מרחוב מרחוב ישראל טל, דרך הרמפה המשותפת במגרש 53
- בתת הקרקע התכנית כוללת: קומת חלקית עבור חניון אופניים, 5 קומות מרתפי חנייה הכוללים מקומות חנייה לרכבים, אופנועים ואופניים וכן, "חצר תפעולית" בתת הקרקע (1-) עבור פתרון אשפה ופריקה וטעינה.
- תקן החניה למסחר ומשרדים יהא בהתאם למספר החניות שניתן להקים במסגרת השטחים התת קרקעיים, תקן זה היינו תקן מקסימום. לא תותר הצמדה וסימון חניות לשימושים אלו.
- תקן החניה למגורים 1: 0.5.
- תקן החניה לאופניים, פיתוח החניונים והסדרי הגישה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא, תא/9144
- גישה לחניון האופניים (בקומת החלקית) תעשה במעלית ייעודית הפונה לרחוב ישראל טל.
- יותר מעבר רכבים וחניות בהתאם לתכנית תא/3319. הכניסה והיציאה למרתפים תהא דרך הרמפות במגרשים הסמוכים ובאמצעות דרך השירות ההיקפית התת קרקעית הממוקמת בכל מרחב יצחק שדה. בתחום המעבר לדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה המסומן בתשריטת התכנית הראשית כתחום הנחיות מיוחדות, לא תותר בנייה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי וחדרים טכניים.

- **תקן החנייה לשטחי הציבור** - תקן החניה לשטחים הציבוריים הבנויים, יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימוש בשטחים ובאישור אגף הנכסים
- כל החניות לרכב וכן פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד
- תכסית המרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל הקרקע
- הדרך התת קרקעית המשותפת תסומן בזיקת הנאה ליתר המגרשים.

## 2.6 מערכות

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים. גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות ישולבו בדופן הבניינים באופן מוצנע או כל פתרון אחר באישור אדריכל העיר. ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות ישולבו ככל הניתן במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יש לבצע תאום הנדסי לנושא זה. יש לשמור על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים, וללא הפנייתם הפיזית והויזואלית. לא תותר הוצאת אויר מחניונים/דרך תת קרקעית, פליטת אגוז גנרטור לתחום השטח הפרטי הפתוח.

הכנסת אוויר למרתפים תהיה בבינוי או במפלס הפיתוח באופן מוצנע צמוד בינוי/אלמנטים בנויים, בתאום עם אדריכל העיר. לא יתוכננו סבכות במישור הריצוף והפיתוח. בהתאם הוראות התכנית סעיף 6.2 בכל שטח המסומן בזיקת הנאה לא ניתן יהיה למקם- סבכות איורור ומתקנים טכניים איך ההוראה מתיישבת עם סעיף 6.2? הוצאת אויר מהמרתפים תעשה בחזית הבניין בגובה מינימלי של 6 מ' ממפלס הקרקע שחלונות המשרדים ללא פתיחה.

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי שנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי ו/או על גג המגדל בקומות הטכניות, בתאום עם חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם בהתייחס למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת והנחיות סימולציית שטף מגנטי. איורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו כחלק ממעטפת הבניין אשר ייקבעו יחד עם הגורמים העירוניים. מאגרי המים ימוקמו ע"ג גג המגדל ו/או במרתף התחתון. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. **תאים פוטוולטאים**: ניתן להתקין מערכות PV בגגות העליונים בהתאם לסקר אנרגיה שנערך לתוכנית עיצוב, בהיקף ייצור מינימלי של 216 MWh בשנה. לטובת התקנת פאנלים פוטו וולטאיים על גובה הבניין הקבוע תותר הוספת סככה מעל למישור הגג בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. השטח מתחת לסככה זו, לא יחשבו במניין השטחים.

ג. **מערכת ניהול אנרגיה**: תתוכנן מערכת לניהול אנרגיה במבנה לצורך ניהול צריכת החשמל והעומסים. המערכת תכלול את ניהול המערכות הבאות:

- חיבור המתח הגבוה של כל המתחם לחברת החשמל וחלוקת מתח נמוך לכל הצרכנים במתחם
- צ'ילרים, בוילרים ומשאבות סחרור
- חדרי שנאים
- גנרטורים וגיבוי
- מערכות ניהול לייצור אנרגיה
- חיבור ללוחות פוטו-וולטאיים
- מתקן CCHP/CHP

• ניהול עמדות טעינה לרכבים חשמליים למספר החניות המצוין בתוכנית

ד. **מערכות מיזוג אויר** - תתאפשר התקנת מערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

- ה. **איורור חניונים ושטחים מסחריים** - תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים במעטפת המבנים ו/או במפלס הפיתוח באופן מוצנע צמוד בינוי/אלמנטים בנויים, זאת בתיאום עם אדריכל העיר. לא יתוכננו סבכות במישור הריצוף והפיתוח.. והכל בהתאם לדרישות התכנית (סעיף 6.2) יניקת האויר מהחניונים תבצע ע"י מערכת של מפוחים. הוצאת אויר מהחניון תעשה בתאום עם אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה. פליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות המגדלים או כל פתרון אחר באישור כב"א. מתוכננים פרי מנדפים לכל שטחי המסחר בקומת הקרקע עד לגג עליון של הבניין וחיבור לארובה בגובה 2 מ' שתכלל בגובה האבסולוטי של המבנה. פליטת אגוז גרטור תעשה באמצעות ארובה בגובה 2 מ' בגג עליון. כניסת אוויר למרתפים תוצנע ותתאום עם אדריכל העיר. לא ימוקמו שימושים מטרדיים (אויר, רעש, קרינה וכדומה) בסמוך לשטח הציבורי. לא תוגבל פתיחת החלונות בקומות הציבוריות כתוצאה ממטרדי סביבה למיניהם כגון פליטות אויר, מיקום חדרי טרפו וכדומה.
- ו. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - חדרי האשפה מתוכננים בקומת המרתף העליון אשר הגישה אליהם תיעשה באמצעות הדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה, בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית ת"א ובאישורם. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים. חדרי אצירה משניים לשימושים השונים יתוכננו בקומת המרתף העליון, בתאום עם אגף תברואה. פתרון סילוק האשפה יתואם עם אגף התברואה להפרדת אשפה.
- ז. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.
- ח. **בריכות שחיה** – בקומה החלקית שבמרתף העליון מתוכננת בריכת שחיה לשימוש משותף של דיירי המגורים ו/או התעסוקה. תכנון בריכת השחיה בתת הקרקע באזור שמתחת לשטחי הציבור כפוף לאישור הוועדה, ובהתאם לסעיף 4.1 ד (יח) בתכנית הראשית לפיו "בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת בריכות שחיה/נוי לצורך השימושים הסחיריים". תכנון בריכות פרטיות מוצמדות לדירות יוצג במסגרת היתרי הבניה ויהיה בכפוף לפרסום ואישור הקלה כחוק
- ט. **כיבוי אש** - ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, ויעמדו בהנחיות רשות כיבוי אש. רחבת כיבוי אש ממוקמת בשפ"פ מגרש 53 השכן, בהתאם לנספחי התנועה והפיתוח בתכנית העיצוב.
- י. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** – במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזום. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח)
- יא. **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים** - בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה

## 2.7 בניה בשלבים:

הפרויקט יבנה בהינף אחד ויכלול את החיבור למגרש 53 בקומות ביה"ס ואת השלמת השטחים עבור ביה"ס במגרש 53.

## 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### 3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

#### מיקום זיקות הנאה ושטחן:

- התכנית קובעת זיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור בכל שטח שאיננו מבונה.
- בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג למעט עמודים קונסטרוקטיביים של המבנים והבניה הנדרשת לתפקוד המבנה בתחום קווי הבניין המותרים.

**לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוזו גנרטור בשטח זיקת הנאה**

- תקבע זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בתת הקרקע לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.
- בתחום זיקת הנאה ברחוב ישראל טל יותר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע באמצעות זיקת הנאה בתחום המרתף העליון ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מטרים. בנסיגות כאמור תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות וינתן גם מעבר לתשתיות פרטיות המשרתות את המבנים, בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים. זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. זיקות ההנאה במדרכות ובחזית שטחי הציבור תהיה על ידי העיריה ותתואם במסגרת הסכמים שיחתמו כתנאי להוצאת היתר בניה.
- השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים במגרש (פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת
- בשטחים המסומנים בזיקת הנאה ישמר עומק של 1.5 מ' עבור נטיעת עצים

**3.2 פיתוח השטח**

- שטח פנוי מבנייה - 15% משטח המגרש יוותר פנוי מבניה.
- פתרון להחזרת מי נגר והשהייתם ניתן כחלק מתכנון השפ"פ המרכזי
- השטחים הפנויים מבניה בשטח המגרש יהיו מגוננים ברובם וזאת על מנת לשמור על שטחים מרוצפים למדרכות עירוניות וכיכר עירונית.
- באזור הכיכר העירונית יינטעו עצים רבים ככל שניתן בקרקע טבעית ויוותר שטח לגינון ככול שניתן מבלי לצמצם את האפשרות לשיבה במרחב זה.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים –  
 בשטח הפרטי הפתוח עומק הנטיעות לעצים יהיה 1.5 מטר עומק לפחות ונפח מינימאלי של 24 קו"ב עבור בית גידול לעצים. עבודות הפיתוח יעשו בתיאום עם תכנית הפיתוח של הפארק במתחם יצחק שדה.  
 עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר. ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליווי ממונה עצים מטעם התכנית למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.
- עצים חדשים:
  - יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
  - כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083
  - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
  - על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
  - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
  - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
  - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
  - על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
  - 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.
  - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' מעל המרתפים.
  - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- 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.
- מדרכות ושילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

**• הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח-**

סוג, צבע וגודל הריצוף מוכתב על-ידי תוכנית העיצוב וחומרי גמר המופיעים באתר. אבן גרניט 654 בגימור flamed, אבן גרניט 684 בגימור flamed, אבן בזלת שחורה שבורה בזלת מרוקע מוברש, אבן בזלת רמה א' מותאם לנגישות ובעל פאות ישרות, אבן פוליגונלית בזלת מרוקע מוברש בגדלים משתנים

**מאפייני בניה ירוקה**

**א. תקינה לבנייה ירוקה –**

1. אזור המגורים במבנה יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. אזור המשרדים במבנה יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

**ב. יעילות אנרגטית-**

1. אזור המגורים במבנה יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור האזור כולו כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
2. אזור המשרדים יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B לפחות, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

**ג. דו"ח רוחות**

בוצעה בדיקת רוחות שאושרה לשלב התב"ע. נעשתה השוואה בין הדוח שאושר לתב"ע לבין בדיקת הרוחות שנעשתה לשלב עיצוב אדריכלי ונמצאה התאמה בכל הקריטריונים הנבדקים.

**ד. דו"ח הצללות והעמדת המבנים** נעשתה בדיקת הצללות לשלב התב"ע, נמצאה התאמה בין הנעשה למצב הנוכחי. לא מסתמנת בעיה מהותית ונצפתה עמידה בקריטריונים.

**ה. איורור הדירות**

הוצגה בנספח סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. עבור יחידות דיור שאינן זוכות לאורור מפולש, תסופק התחייבות יזם לכך יותקנו מאורורי תקרה בחללים הציבוריים. ההתחייבות תכלול רשימה של יחידות הדיור אלה.

**ו. דו"ח תרמי עקרוני**

בנספח בניה ירוקה מוצגים חתכים עקרוניים לעמידה עתידית בתקנים 1045 ו-5282.

**ז. ריצופים**

סוג, צבע וגודל הריצוף מוכתב על-ידי תוכנית העיצוב וחומרי גמר המופיעים באתר. אבן גרניט 654 בגימור flamed, אבן גרניט 684 בגימור flamed, אבן בזלת שחורה שבורה בזלת מרוקע מוברש, אבן בזלת רמה א' מותאם לנגישות ובעל פאות ישרות, אבן פוליגונית בזלת מרוקע מוברש בגדלים משתנים

#### ח. ניהול מי נגר

יש לעמוד בדרישות תמ"א 1, כולל תיקון 8 לניהול מי נגר. בהתאם להנחיות היחידה לקיימות בעריית תל אביב ניהול הנגר יחושב על בסיס של 30 מ"ק איגום/חלחול/שיהוי לכל דונם של מגרש. החדרת מים לתת הקרקע ככל שתיכלל באמצעי ניהול הנגר העילי מחייבת קבלת אישור רשות המים. יש ליישם גג כחול על כ-50% מסך הגגות במגרש. מי נגר משטחי הפיתוח ינוקזו ויופנו לארגזי החלחול בשפ"פ. **פתרונות לנגר עילי בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים**

#### ט. חסכון במים

תתאפשר התקנת מערכת לאיסוף מי עיבוי מזגנים מאזור שטחי התעסוקה והעברתם להשקיית שטחי גינון באזורי הפיתוח במגרש ו/או כל פתרון שיוסכם בין היזם לעירייה.

#### י. תשתיות אנרגיה

**עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:**

1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
2. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).
3. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.
4. ב-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

#### 5. גמישות:

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה 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 ז

#### 7. תנאים להיתר בניה:

- א. 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).
- ב. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון של אזור המגורים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה.
- ג. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון של אזור המשרדים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה

- ד. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- ה. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון הסופי של השטח הציבורי
- ו. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת קירות מפרידים בין חלקה 53 לבין תכנית זו והשלמת נפח הבינוי כמתואר בנספח עיצוב זה.
- ז. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- ח. חתימה על הסכם הקמה ורישום השטחים הציבוריים.
- ט. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י

#### 8. תנאי לתעודת גמר:

- א. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ב. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע ופתיחתם לציבור במלואם.
- ג. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
- ד. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- ה. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- ו. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
- ז. **ביצוע מדידות קרינה בפועל מכל מערכות החשמל וחדרי טרפו בתכנית ואישור כי עומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה. ככל שיידרש, יבוצע מיגון בפני קרינה.**
- ח. **ביצוע מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.**
- ט. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון של אזור המגורים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- י. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון של אזור המשרדים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ויחידת אדריכל העיר)

#### מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהא: הסרת גדרות/מכשולים פיזיים כלשהם, המונעים מעבר חופשי ושימוש לרכב ולהולכי רגל בכל שטח השפ"פ בתחום תכנית 3319 ובכל שלבי הבניה. וזאת לצורך פתיחת השטחים הפתוחים (הפארק) לשימוש הציבור, לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
2. הצגת אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים:
  - חניות האופניים- בתכנית מופיע ריכוז אופניים בכיכר עירונית בעלת פוטנציאל שימוש כרחבת ישיבה מוצלת בצמידות לחזיתות מסחריות. יש לבחון את המיקום המוצע ולהקפיד על מיקומן ללא הפרעה למעברים פנויים במדרכות ובפיתוח ובאזורי שהייה פוטנציאליים.
  - חיבור בין חלקי בית הספר
  - גובה קומת הקרקע והחיבור למגרשים הסמוכים
  - קביעת מאפייני הקולונדה- גובה, עומק, קצב ומידות העמודים וכו'
  - ביטול אוורור החניונים (הכנסה והוצאת אוויר) בפיתוח ובמבנה לכיוון מזרח אל הכיכר העירונית
  - ריכוז חניות אופנועים במרתפים העליונים באזורים יעודיים

3. הצגת אישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים בחמשת קומות המסד, כולל: קירוי למניעת נפילת חפצים מעל מרפסות, מתן מענה לשטח פתוח ופנוי ממערכות בגג המסד ופתיחת חלונות בכל חזיתות.
4. תכנית התארגנות אתר- כנדרש בסעיף 6.1 (3)- בתכנית הראשית, כולל השארת מדרכות ראויות למעבר הולכי רגל בכל תקופת העבודות.
5. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהא חתימה על הסכם דב"י.
6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהא חתימת בעלי הזכויות במגרשים המוסרים ובמגרש המקבל על כתבי התחייבות לשביעות רצון העיריה, הכוללים בין היתר התחייבות לעניינים הבאים: ניווד הזכויות למגרש המקבל, ביצוע השימור, תשלום היטל ההשבחה כדין עבור תכנית זו בכל המגרשים הכלולים בתחום התכנית.
7. תנאי לבקשה להיתר בניה- חתימה על כתב התחייבות לאגף הכנסות מבניה ופיתוח ולחברה המנהלת של מרחב חסן ערפה לעניין הקמת ותחזוקת השטח הפרטי הפתוח בזיקת הנאה (הפארק המרכזי).
8. הצגת אישורי הגורמים המפורטים:
  - היחידה לבניה בת קימא
  - היחידה לאיכות הסביבה
  - תכנון אסטרטגי
  - אגף התנועה
  - החברה המנהלת
  - אגף שפ"ע

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-24' מיום 06/11/2024 תיאור הדיון:**

ליאור שפירא: לשוב ולדון מפאת אי נוכחות של מהנדס העיר

**בישיבתה מספר 0020-24' מיום 06/11/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**  
לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, אורנה ברביבאי

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-24' מיום 13/11/2024 תיאור הדיון:**  
ירד מסדר היום.

**בישיבתה מספר 0021-24' מיום 13/11/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חיים גורן

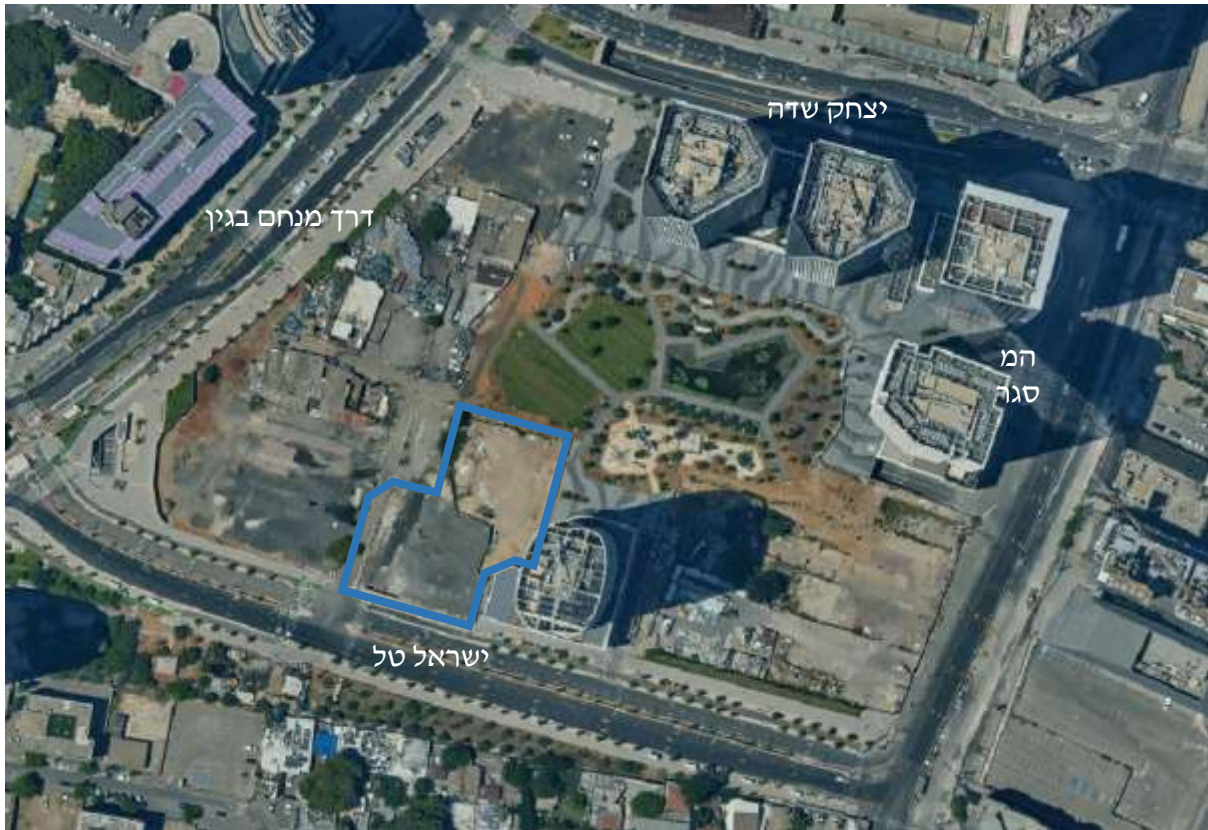
מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**מיקום:**

התכנית ממוקמת בין רחוב ישראל טל מדרום, חלקה 53 ממערב, ממזרח מגדל אלפא ומצפון שטח פרטי פתוח.

**כתובת:**

ישראל טל 3, תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7077	מוסדר	חלק	54

**שטח התכנית:**

5.959 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: י.א. ישר אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ

יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביבה וקיימות

יוזם: חברת יובלים סיטי בוי בע"מ, חברת שבת משה נכסים בע"מ

בעלות: פרטית

**מצב השטח בפועל:**

המגרש ריק ומגודר

**מצב תכנוני קיים :**

תא/מק/4945-חלקה 54 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה

מטרת התכנית היא מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה על ידי תוספת שטחים לתעסוקה, מסחר ומגורים וקביעת הנחיות בינוי. סך הזכויות מעל הקרקע 47,650 מ"ר ברוטו, במגדל מעל מבנה מרקמי. הבינוי כולל ק"ק מסחרית, ומעליה שימושי תעסוקה, מגורים ומבנה ציבור. המגדל בן 43 ק' עבור משרדים ומגורים מעל מבנה מרקמי, שחציו למשרדים וחציו לשטחי ציבור (בי"ס המשתרע גם במגרש 53 השכן). המבנה המרקמי מייצר רצף בנוי כדופן לרחוב ישראל טל, מרפסת גג המבנה המרקמי מיועדת לשימוש שטחי המשרדים ושטחי הציבור. גובה הבניה עד 180 מ' מעל פני הים.

התכנית כוללת שטח פרטי פתוח המפותח כמרחב ציבורי ובתחומו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

התכנית קובעת כי תנאי להגשת היתר בנייה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלית.

בשיקול דעת מהנדס העיר תתאפשר הגשת בקשה לחפירה דיפון וביסוס למגרש טרם אישור תכנית העיצוב ובכפוף לאישור אדריכל העיר לתכנית החפירה ולהגשת תכנית העיצוב.

מקודמת תכנית תא/4945/1 שצפויה לכלול את השינויים הבאים לתכנית תא/4945 המאושרת:

- המרת כ-2,130 מ"ר משטחי תעסוקה לשטחי מגורים ;
- ביטול ניווד זכויות משימור משני מגרשים מוסרים (אלנבי 82 ולילנבלום 5) מתוך שלושה, והוספת ניווד זכויות משימור ממגרש אחר (חזנוביץ 5 - 7) ;
- שינויים במרכיבי התועלת הציבורית, שיפחיתו את היקף יחידות הדב"י שהוקצו כתועלת ציבורית, יכירו בהפסד שטחים סחירים כתוצאה מאופן תכנון השטחים הציבוריים הבנויים כתועלת, ויכללו בניית מקלט ציבורי כתועלת ציבורית.

**תכנית עיצוב זו כוללת שתי חלופות:**

חלופה אחת תואמת את התכנית התקפה תא/4945 והחלופה השניה תואמת את תכנית תא/4945/1 המקודמת. נושאים רבים (כגון עיצוב ק"ק והמרחב הציבורי, גובה הבינוי, מספר הקומות, וסך השטחים הכולל) נותרים ללא שינוי בשתי החלופות.

**מצב תכנוני מוצע :**

הבינוי המוצע כולל מבנה מרקמי בן 5 בחלקו המזרחי למשרדים ובן 4 קומות בחלקו המערבי לשטח ציבורי ומרפסת גג. שטחי הציבור מיועדים לשימוש בית ספר תיכון המתוכנן ברצף עם קומות המסד במבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). גובה ומפלסי קומות המסד תואמים בין שני המבנים. מעל המבנה המרקמי מגדל בן 39 קומות נוספות (סה"כ 43 קומות).

בחלופת התב"ע המאושרת: משרדים בקומות 0-29, יחידות מגורים (116 יח"ד) בקומות 30-40 ומעליהן 2 קומות טכניות.

בחלופת התב"ע המקודמת: משרדים בקומות 0-27, יחידות מגורים (145 יח"ד) בקומות 28-40 ומעליהן 2 קומות טכניות.

בתחום המגרש מתוכננת זיקת הנאה להולכי רגל בשטח כולל של כ-1965 מ"ר, בשטח הפנוי מבניה מעל הקרקע.

בקומת הקרקע: מסחר, מבואות למגורים ולתעסוקה (מרחוב ישראל טל) ומבואה משנית לביה"ס (מכיוון השפ"פ).

בתת הקרקע מתוכננות 5 קומות מרתף עבור חניות, חדרים טכניים וקומה חלקית במרתף העליון התשמש לחניית אופניים ושטחים עיקריים לטובת מכון כושר, בריכה ומלתחות לשימוש הדיירים. רמפת הכניסה למרתף מתוכננת ברחוב ישראל טל, בתחום המבנה הצמוד לתכנית זו, בחלקה 53 (מגרש A1) בזיקת הנאה למעבר כלי רכב.

**טבלת השוואת נתונים:**

נתונים	תא/מק/4945 (מאושרת)	תא/מק/4945 / 1 (מקודמת)
שטח כולל על קרקעיים	<ul style="list-style-type: none"> <li>תעסוקה - 34,129 מ"ר</li> <li>מתוכם לפחות 700 מ"ר מסחר</li> <li>מגורים – 10,665 מ"ר עבור 116 יח"ד, מתוכם 33 דב"י</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור – 2,856 מ"ר</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>תעסוקה - 31,996 מ"ר</li> <li>מתוכם לפחות 700 מ"ר מסחר</li> <li>מגורים – 12,798 מ"ר עבור 145 יח"ד, מתוכם 22 דב"י</li> <li>מבנים ומוסדות ציבור – 2,856 מ"ר</li> </ul>
שטח כולל תת קרקעיים	<ul style="list-style-type: none"> <li>זכויות בנייה בתת הקרקע - 12,256 מ"ר.</li> <li>שימוש ציבורי- מתוך זכויות אלו יוקצו לפחות 428 מ"ר.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>זכויות בנייה בתת הקרקע - 12,256 מ"ר</li> <li>שימוש ציבורי- מתוך זכויות אלו יוקצו לפחות 428 מ"ר.</li> <li>המרתף יכלול הקצאת מקלט ציבורי בשטח של כ- 200 מ"ר כתועלת ציבורית.</li> </ul>
תמהיל	<ul style="list-style-type: none"> <li>מס' יח"ד – כ- 116 יח"ד.</li> <li>שטח דירה ממוצעת יהיה כ- 71 מ"ר שטח עיקרי.</li> <li>תמהיל יח"ד : (ע"פ התב"ע)</li> <li>- 13% דירות הקטנות מ-45 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 37 מ"ר.</li> <li>- 30% דירות בשטח 45-65 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר</li> <li>- 23-25% דירות בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 75 מ"ר</li> <li>- 23-25% דירות בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 92 מ"ר</li> <li>- 10% דירות בשטח 100-120 מ"ר</li> <li>- 2% דירות הגדולות מ-121 מ"ר</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>מס' יח"ד – כ- 145 יח"ד.</li> <li>שטח דירה ממוצעת יהיה כ- 69 מ"ר שטח עיקרי.</li> <li>תמהיל יח"ד מקודם במסגרת תא/4945 / 1 :</li> <li>- 21% דירות הקטנות מ-45 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 37 מ"ר.</li> <li>- 23% דירות בשטח 45-65 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר</li> <li>- 23-25% דירות בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 75 מ"ר</li> <li>- 23-25% דירות בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 92 מ"ר</li> <li>- 10% דירות בשטח 100-120 מ"ר</li> <li>- 2% דירות הגדולות מ-121 מ"ר</li> </ul>
גובה קומות	<ul style="list-style-type: none"> <li>סה"כ 43 קומות : קרקע + 4 קומות מסד למבנה ציבורי + 35 קומות מגדל לתעסוקה ומגורים + קומת גג טכנית כפולה.</li> <li>מס' קומות מתחת לקרקע לפי תכנית תא 3199, עד 5 מרתפים ולפי ע"1.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סה"כ 43 קומות : קרקע + 4 קומות מסד למבנה ציבורי + 35 קומות מגדל לתעסוקה ומגורים + קומת גג טכנית כפולה.</li> <li>מס' קומות מתחת לקרקע לפי תכנית תא 3199, עד 5 מרתפים ולפי ע"1.</li> </ul>
גובה מטר	180 מ' מעל פני הכניסה הקובעת, ומעל פני הים.	
תכסית מרתפים	עד 85% משטח חלקה 54	

במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הראשיות או התקנות לבין תכנית העיצוב- יגברו הוראות התכניות הראשיות ותקנות התכנון והבנייה.

הדמיות המבנה – חלופת תב"ע מאושרת:

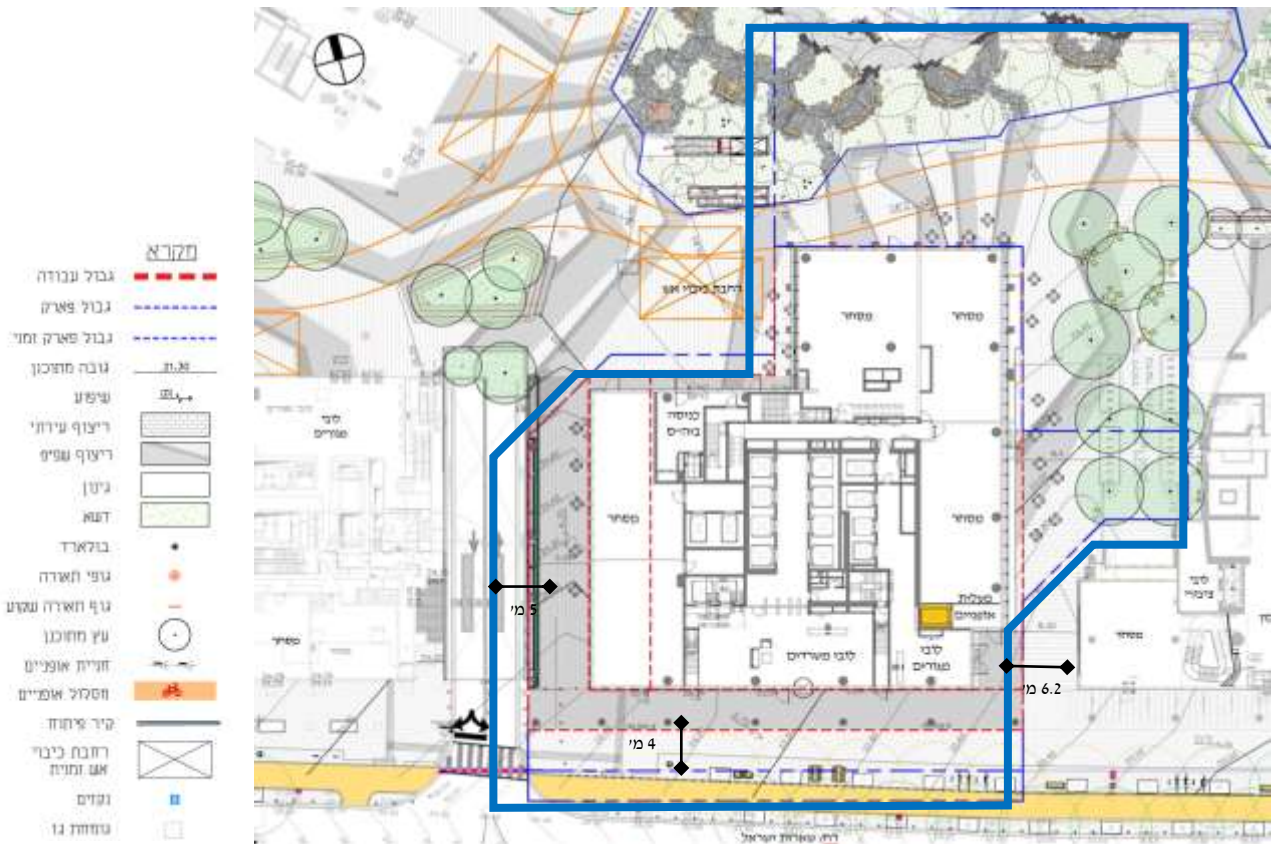


מבט מכיוון דרום

הדמיות המבנה – חלופת תב"ע מקודמת:



**תכנית פיתוח השטח**



**2. העיצוב האדריכלי**

**2.4 אפיון המבנים בפרויקט**

**ב. תיאור כללי** – התכנון המוצע עבור מגדל בן 39 קומות עבור תעסוקה ומגורים מעל מבנה מרקמי. כל זאת מעל קומת קרקע מסחרית. מדרום, ברחוב ישראל טל מתוכננת קולונדה ברוחב 4 מ', המלווה חזית מסחרית וכניסה לשימושי מגורים והמשרדים. ממערב, מעבר מקורה ברוחב 6 מ' המקשר בין רחוב ישראל טל לבין השפ"פ המרכזי. מעבר זה יסומן בזיקת הנאה וישאר פנוי למעבר הולכי רגל ואופניים. יותרו בו אזורי חוץ למסחר, גינון וירידת עמודים, כל זאת בתנאי שיוותר מעבר פנוי שרוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'. ממזרח, שטח פרטי פתוח כחלק מהשפ"פ המרכזי. **כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה.**

המבנה המרקמי כולל 5- קומות למשרדים בצדו המזרחי, ו-4 קומות לשטחי ציבור ומרפסת גג המסד בצדו המערבי עבור שימוש בית ספר המהווה המשך לבית הספר שיוקם בחלקה 53 הסמוכה. המבנה המרקמי בעל קיר משותף למבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). קומות ביה"ס יותאמו למפלסים בחלקה הסמוכה, כל זאת בהתאם ובכפוף לדרישות ואישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור. המבנה המרקמי מייצר רצף בנוי כדופן לרחוב ישראל טל ומבנה בסיס למגדל. המבנה המרקמי מחולק ל-2 אגפים, לשני השימושים: בית הספר והמשרדים. בגג המבנה המרקמי מתוכננת מרפסת גג משותפת לשימוש המשרדים, כמו כן תינתן אפשרות למקם שטחי מסחר בקומה זו. במרפסת הגג יוקצו שטחים לטובת שטחי הציבור בהתאם לנדרש והמסוכס עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. מעל למבנה המרקמי מתוכנן מגדל לשימוש תעסוקה ומגורים.

המגדל מחולק למסות ע"י קומות נסיגה עם מרפסות היקפיות. המסות עצמן בעלות חזיתות אלכסוניות כל מסה בהטיה הפוכה לשניה המייצרות דינמיות. החזיתות עטופות בגריד מובלט הממסגר שתי קומות בכל פעם, יוצר הצללה ושפה עיצובית אחידה לשימושים השונים במגדל. המסגרת מהווה בליטה אדריכלית מעבר לקו בניין בעומק של כ- 60 ס"מ בהתאם לחוק התכנון והבניה. המסה העליונה של המגדל הינה בשימוש מגורים, מופרדת מקומות המשרדים ע"י קומת נסיגה גם כן ומאופיינת בגריד זהה לקומות המשרדים, הממסגר כל 2 קומות מגורים ואת המרפסות. בקומות 41-42 – מתוכננים שטחים טכניים לתפקוד המגדל

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

4. **מבנה מרקמי הכולל מסחר, לובאים, תעסוקה ומבנה ציבור בגובה של כ 25.7 מ', בהתאם למפלסי המבנה הצמוד ממערב בחלקה 53.**

- מפלס ק. הקרקע יהיה בהתאם למפלסי הרחוב. מפלס ה-0.00 הינו 23.00 מעפ"י
- קומת הקרקע בגובה ברוטו של כ 7.7 מ', תתאפשר הקמת גלריות וחללים בגובה כפול בשטחי המסחר בהתאם לחוק.
- המבנה המרקמי מורכב מקומת קרקע ו :
- ג. 4 קומות מסד לשימוש בית הספר באגף המערבי : 3 קומות בגובה של 4.25 מ' כ"א, קומה רביעית בגובה 5.25 מ'. שטחי ביה"ס נוספים מממוקים בקומת מרפסת גג המסד כגובה קומת המשרדים בקומה זו. כל זאת בהתאמה למפלסי מגרש 53 השכן, על מנת לאפשר חיבור בין האגפים. קומות 1 ו-2 בחלקן יתחברו ויהפכו לחלל כפול לצורך תכנון אודיטוריום עבור ביה"ס.
- ד. 5 קומות מסד לשימוש תעסוקה באגף המזרחי בגובה שלא יעלה על 3.8 מ' כ"א.

**5. - מגדל-תעסוקה ומגורים**

**חלופת תב"ע מאושרת :**

- 38 קומות מעל המבנה המרקמי ובגובה של כ 180 מ'.
- קומות 0-29 בשימוש משרדים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.8 מ'
- קומות 30-37 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'
- קומות 38-40 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 4.5 מ'
- מעל לקומת המגורים האחרונה, תתוכנן 2 קומות טכניות בגובה קומה ברוטו שלא יעלה על 4.5 מ' כל אחת.
- גובה המגדל כולל מתקן ניקוי במצב סגור וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג הטכני. מעקה הגג לא יעלה מעל 180 מ' מעל פני הים.

**חלופת תב"ע מקודמת :**

- 38 קומות מעל המבנה המרקמי ובגובה של כ 180 מ'.
- קומות 0-27 בשימוש משרדים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.8 מ'
- קומות 28-37 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'
- קומות 38-40 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 4.5 מ'
- מעל לקומת המגורים האחרונה, תתוכנן 2 קומות טכניות בגובה קומה ברוטו שלא יעלה על 4.5 מ' כל אחת.
- גובה המגדל כולל מתקן ניקוי במצב סגור וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג הטכני. מעקה הגג לא יעלה מעל 180 מ' מעל פני הים.

6. מרתפים:

- קומות המרתפים והחניון מתוכננות כחניון בורג.
  - שתי קומות המרתף העליונות יהיו בגובה עד 7 מ'.
  - תתוכנן קומה חלקית במרתף הראשון התשמש לחניית אופניים ושטחים עיקריים לטובת מכון כושר, בריכה, מלתחות ושימושים לטובת רווחת הדיירים, בגובה של עד 3.5 מ' ברוטו. שטחים עיקריים בתת הקרקע בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה
  - גובה מרתף טיפוסי יהיה עד 3.5 מ' ברוטו.
- גבהיי ותכנון המרתפים יהיה כפוף לתכנית 15 והתכנית הראשית. לעת הוצאת היתר בניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע עבור השימושים המותרים בתת הקרקע כולל שימושי תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשטחי החניה והשירות הנדרשים בתפקוד הבניין
- בתחום זיקת ההנאה ברחוב ישראל טל תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מ'.
- בכל השטחים הפתוחים בהם מסומנים עצים, ישמר עומק נטיעות בגובה שלא ירד מ 1.5 מ' לנטיעת עצים
- בחלופת התב"ע המקודמת תא/מק/1/4945, שטחי תת קרקע יכללו מקלט ציבורי שישמש כמרחב מיגון לשהייה ממושכת לעיתות מיוחדות

ח. קווי בניין

1. קומות קרקע

- מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר
- ממערב לכיוון חלקה 53, 6 מטר.
- מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0.
- לכיוון חלקה 53, 2 מטר.
- ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר

2. קומת מסד

- מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 4 מטר
- ממערב לכיוון חלקה 53- קו בניין 0
- מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0.
- לכיוון חלקה 53, 2 מטר.
- ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר

3. קומת מגדל

- מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר.
- ממערב לכיוון חלקה 53, 12 מטר
- מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0.
- לכיוון חלקה 53 2 מטרים.
- ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר

ט. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

• חלופת תב"ע מאושרת – אושר ע"י היחידה האסטרטגית

תמהיל גודל דירות					
הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות	שטח ממוצע לדירה
דירה קטנה מאוד	קטנות מ- 45 מ"ר	1	15	13%	37 מ"ר
דירה קטנה	45-65 מ"ר	2	34	29%	50 מ"ר
דירה בינונית	66-85 מ"ר	4 - 2.5	27	23%	75 מ"ר
דירה בינונית גדולה	86-100 מ"ר	5 - 4	28	24%	92 מ"ר
דירה גדולה	100-120 מ"ר	5	10	9%	100-120 מ"ר
דירה גדולה מאד	גדולות מ- 121 מ"ר	5	2	2%	

מס' יח"ד: 116 יח"ד סה"כ (מתוכן 33 יחידות דיור בהישג יד)  
שטח ממוצע ליח"ד: כ- 71.4 מ"ר (שטח עיקרי)

• חלופת תב"ע מקודמת

תמהיל גודל דירות					
הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות	שטח ממוצע לדירה
דירה קטנה מאוד	קטנות מ- 45 מ"ר	1	30	20%	37 מ"ר
דירה קטנה	45-65 מ"ר	2	32	22%	50 מ"ר
דירה בינונית	66-85 מ"ר	4 - 2.5	34	23%	75 מ"ר
דירה בינונית גדולה	86-100 מ"ר	5 - 4	37	25%	92 מ"ר
דירה גדולה	100-120 מ"ר	5	10	8%	100-120 מ"ר
דירה גדולה מאד	גדולות מ- 121 מ"ר	5	2	2%	

מס' יח"ד: 145 יח"ד סה"כ (מתוכן 22 יחידות דיור בהישג יד)  
שטח ממוצע ליח"ד: כ- 69.6 מ"ר (שטח עיקרי)

**י. התייחסות לדיור בר השגה-**

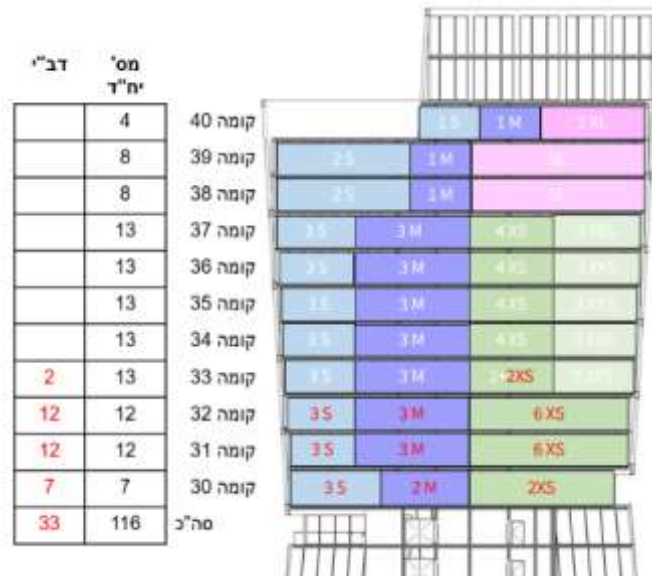
**• חלופת תב"ע מאושרת:**

התכנית מקצה יחידות דיור בהישג יד ע"פ 2 סעיפים:

1. בהתאם לטבלה 5 ולשטחים בשימוש "דיור מיוחד" עבור דיור בר השגה
2. בנוסף יוקצו עוד 15% יחידות דיור מסך יחידות הדיור בשימוש "מגורים" בטבלה 5 עבור דיור בר השגה. יחידות דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור של לפחות 40% הנחה בהתאם לתוספת הששית לחוק התכנון והבנייה כפי שיתעדכן מעת לעת. יח"ד דב"י ימוקמו בקומות התחתונות של קומות המגורים (קומות 33-30).

הדב"י יתקבל ב-3 קטגוריות הביניים:

- 45-50% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 45-65 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-50 מ"ר (16 יח"ד)
  - 25-30% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-75 מ"ר (9 יח"ד)
  - 25% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-92 מ"ר (8 יח"ד)
- דב"י יהיו עם 0 מקומות חניה**

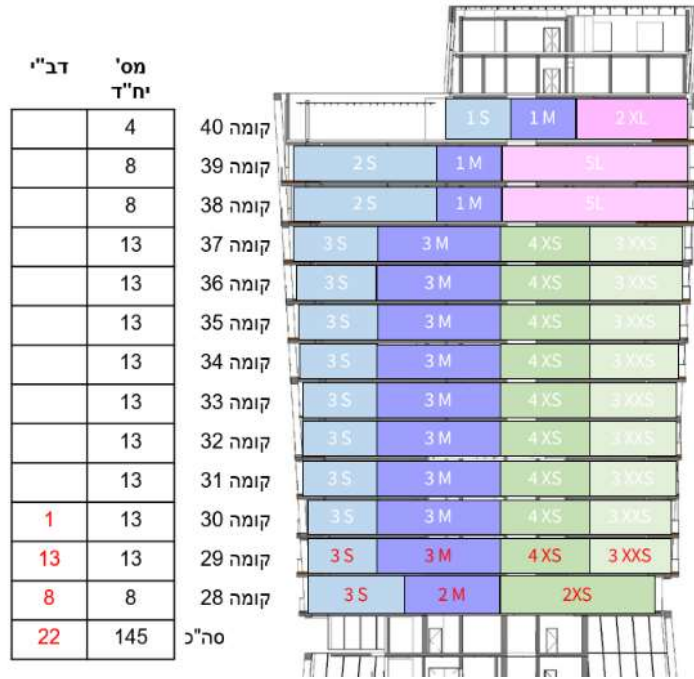


**• חלופת תב"ע מקודמת:**

יוקצו 15% יחידות דיור מסך יחידות הדיור בשימוש "מגורים" בטבלה 5 עבור דיור בר השגה. יחידות דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור של לפחות 40% הנחה בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה כפי שיתעדכן מעת לעת. יח"ד דב"י ימוקמו בקומות התחתונות של קומות המגורים (קומות 30-28).

הדב"י יתקבל ב-4 קטגוריות הביניים

- עד 20% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח הקטן מ-45 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו 35 מ"ר (4 יח"ד)
  - 25-30% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 45-65 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-50 מ"ר (6 יח"ד)
  - 25-30% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-75 מ"ר (7 יח"ד)
  - 25% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-92 מ"ר (5 יח"ד)
- דב"י יהיו עם 0 מקומות חניה**



#### יא. שטחים ציבוריים-

ייבנו שטחים ציבוריים בנויים לטובת בית הספר המהווה המשך לבית ספר שיוקם במגרש 53 הסמוכה.

שטחים אלו ממוקמים ב- 4 קומות המבנה המרקמי ובקומות מרפסת גג מעל המבנה המרקמי. התכנון יהיה רציף ובהתאם לקומות הציבוריות במגרש 53, רגולריים ואיכותיים.

גובה הקומות בשטחים הציבוריים : גובה קומת ביה"ס הראשונה הינה 4.25 מ' ברוטו, קומות 02-03 הינם 4.255 מ', וגובה קומה 04 הינה 5.25 מ' ברוטו, כל זאת בהתאם לגבהי הקומות במגרש השכן.

השטח הציבורי המתוכנן בקומת הקרקע הינו 80 מ"ר ומשמש כמבואה משנית לביה"ס, לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, ובכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר. תינתן גמישות להגדלת היקף השטח הציבורי בקומת הקרקע בהתאם לדרישות משרד החינוך ובהתאם להנחיית אגף הנכסים בטרם קליטת הבקשה להיתר.

הכניסה לבית הספר מצפון מכיוון השפ"פ. הכניסה תתוכנן באופן נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.

המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, ותתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים ולא תהיה כל מגבלה לשימושים.

כל החלונות בשטחים הציבוריים יהיו ניתנים לפתיחה ולא ימוקמו מטרדים בסביבת שטחים אלו אשר יגבילו את השימושים ופתיחת החלונות.

לקומות הציבוריות ניתן יהיה להוסיף 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

חצר הגג לא תפחת מ-205 מ"ר ותוצמד לביה"ס. המרפסת תתוכנן במפלס השטח הציבורי ותהיה מקורה בהתאם להנחיית העיריה.

תינתן גמישות להגדלת היקף שטח המרפסות (קומות 1-4) בהתאם לדרישות משרד החינוך ובהתאם להנחיית אגף הנכסים בטרם קליטת הבקשה להיתר.

מתוך השטח הכולל בתת הקרקע יוקצו שטחי שרות עבור השימושים הציבוריים בתת הקרקע שלא יפחתו מ- 428 מ"ר עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם של השטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע וכן תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה. תינתן גמישות לשינויים בחזיתות מבנה הציבור והכל בהתאם להנחיית העיריה ומשרד החינוך.

תינתן גמישות לשינוי תכנון וסידור חללי הפנים והכל בהתאם להנחיית העיריה ומשרד החינוך.

בפינה הצפון-מערבית של בית הספר נכללים שטחים מחוץ לקו המגרש, אשר ייכללו בהיתר מגרש 53 ויבוצעו ע"י מגרש 54 במסגרת תכנית זו, זאת בכפוף להסכמה בין היזמים. במסגרת היתר הבניה ייהרס הקיר המפריד בין מגרש 53 למגרש זה ויושלמו חלקי המבנה הנדרשים להשלמת נפח הבינוי. מגרש 54 יהיה אחראי לתכנון ולבצע את החיבור למגרש 53, החיבור יהיה מלא ורציף בכל הקומות עפ"י הנחיית העיריה. תוגש התחייבות בנושא.

## 2.5 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ח. חומרים – גמר החזיתות יהיה זכוכית ו/או אלומיניום ו/או חיפויים קשיחים ו/או HPL בגוון בהיר.

- קומות התעסוקה במגדל יחופו בקיר מסך אקלימי בעל רפלקטיביות נמוכה. הזיגוג והחזית יתאפיינו בקיר מבודד אקלימית ואקוסטית ע"פ התקן. החזיתות עטופות בגריד מובלט הבנוי מבניה קלה הממסגר שתי קומות בכל פעם ויוצר הצללה.
- קומות מגדל המגורים יחופו בקיר מסך אקלימי בעל רפלקטיביות נמוכה. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. מאופיינת בגריד זהה לקומות המשרדים, הממסגר כל 2 קומות מגורים ואת המרפסות.
- קומות מבנה הבסיס יחופו בחיפויי פח אלומיניום / זכוכית / פנלים מתועשים / טיח. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- בהיקף כלל קומות המבנה (המבנה המרקמי והמגדל) יותרו בליטות אופקיות ואנכיות בשיעור של כ 60 ס"מ ויתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויידרשו להתייחסות המחלקה לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו.
- חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדריכל העיר.

## ט. מרפסות -

- כל המרפסות מתוכננות בתוך קווי הבניין.
- שטח המרפסות יהיו לפי הקבוע בתוכנית הראשית. שטח הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- בדירות הגג (פנטהאוזים) מתוכננות מרפסות גג
- בכל קומות המגורים מתוכננות מרפסות מקורות זיזיות. לא יתוכננו "מרפסות מדלגות".
- חיץ בין המרפסות יהיה מחומרי גמר קלים (כגון זכוכית) גובהו יותאם לגובה הקומה.
- גג מבנה המסד ישמש ברובו כמרפסת גג לשימוש שטחי הציבור והתעסוקה, וכן למתקנים ומערכות טכניות. תוצג הסתרת המתקנים המוצעים ועמידה בדרישות איכות הסביבה.

## י. מסתורי כביסה -

לדירות יבנה מתקן קבוע במסתור כביסה ככל הניתן או יינתן פתרון באופן נסתר כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות. הקמת מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

**יא. הצללות וסגירות חורף –**

מתוכננת קולונדה ברוחב ישראל טל, ומעבר מקורה בצידה המערבי של ק. הקרקע. הקולונדה ברוחב של 4 מ', וגובהה נע בין 7.1 מ' ל 8.2 מ' בהתאם למפלסי הפיתוח והמבנים הסמוכים. ממערב, מעבר מקורה ברוחב 6 מ' המקשר בין רחוב ישראל טל לבין השפ"פ המרכזי. גובהו נע בין 5.5 מ' ל-6.7 מ' בהתאם למפלסי הפיתוח. בחזיתות אלו יותרו סגירות חורף בתנאי שיוותר מעבר פנוי ממכשולים שרוחבו לא ייפחת מ-3.5 מ' נטו. מוצעות מצללות בגג המבנה המרקמי. כל זאת בכפוף להתאמת התכנון לתקנות החוק וקבלת התייחסות אדריכל העיר לנושא העיצובי בשלב ההיתר.

**יב. שילוט**

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

**יג. חזית חמישית**

- מעל לקומת המגורים האחרונה ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות, באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון. גג המבנה המרקמי אשר משמש כחזית חמישית יטופל ויתוכנן כגג ירוק ופעיל לרווחת דיירי הפרויקט. בגג המבנה המרקמי מתוכננת מרפסת גג משותפת לשימוש המשרדים לצד שטחים לטובת שטחי הציבור. תותר תוספת גג /פרגולה בחלק מקומות ההפרדה לצורך הגנת המשתמשים בשטחים הציבוריים מפני נפילת עצמים מהקומות העליונות

**יד. תאורה אדריכלית**

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. תאורת המבנה תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר.

**2.6 קומת הקרקע/קומת הכניסה**

**ד. כניסות המבנים**

- כניסות הולכי רגל למבנה תהיינה מרוחב ישראל טל ומזיקות ההנאה ללא הפרדה מפלסית, מדרגות או רמפות. מפלס ה-0.00 הינו 23.00 מעפ"י
- אל מבואת מבנה הציבור הכניסה תהיה מזיקת ההנאה מכיוון צפון, בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- הגישה לחניונים התת-קרקעיים תתבצע מרוחב ישראל טל, דרך הרמפה המשותפת במגרש 53. הרמפה מתחברת לכביש טבעת היקפי תת קרקעי המתוכנן לכלל המרחב. חלק מכביש טבעת היקפי זה נכלל בתכנית זו, ממנו מתוכננת הגישה למרתפים בתת הקרקע שישמשו לחניות לכלל השימושים, שטחים טכניים, רווחה ואחסנה.
- הכניסה לחניות האופניים הממוקמות תתבצע מרוחב ישראל טל באמצעות מעלית יעודית.
- תתאפשר ירידת כלי תחבורה דו-גלגליים ממפלס הקרקע אל הקומות התת-קרקעיות.

**ה. קומת הקרקע**

- בחזית אל רחוב ישראל טל תוקם קולונדה ברוחב של 4 מ'. גובה הקולונדה נע בין 7.1 מ' ל 8.2 מ' בהתאם למפלסי הפיתוח והמבנים הסמוכים. קצב ומידות עמודי הקולונדה יהיו קבועים ככל הניתן
- בקומת הקרקע ימוקמו הלוואים לשימושים השונים, ושטחי המסחר.
- שטח המסחר לא יפחת מ- 700 מ"ר עיקרי.
- החזית המסחרית תהיה רציפה ולא תפחת מ 70% חזית פעילה בעומק של 5 מ' לפחות

- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים.
- זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יסומנו בזיקות הנאה לציבור ויתוחזקו על ידי החברה המנהלת

#### 1. שטחים משותפים בנויים

- חניות וחדרי אופניים / עגלות ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים- בקומה החלקית שבמרתף העליון ובמפלסים 2-,3-,4-, וישולבו בקומת הקרקע ככל ויתאפשר.
- מחסנים ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים.
- המרתף העליון יכלול קומה חלקית שתשמש כקומה משותפת הכוללת חניות אופניים, מלתחות ושימושים לרווחת דיירי הפרויקט.
- גג המבנה המרקמי ישמש לרווחת הדיירים ויכלול פונקציות משותפות לדיירים לרבות מערכות ושטחים טכניים. חלק מהגג יוקצה לטובת השטחים הציבוריים בהתאם לסיכום עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים
- שטחי ממ"קים.
- קומות ושטחים טכניים

#### 2.4 נגישות

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

#### 2.5 תנועה

- פיתוח התכנית כולל: פיתוח נופי, חניות אופניים, פתרונות נגישות לאופניים ומעברים הליכים המחברים את רחוב ישראל טל אל מתחם חסן ערפה.
- רמפת הכניסה אל המרתפים מתבצעת מרחוב מרחוב ישראל טל, דרך הרמפה המשותפת במגרש 53
- בתת הקרקע התכנית כוללת: קומת חלקית עבור חניון אופניים, 5 קומות מרתפי חנייה הכוללים מקומות חנייה לרכבים, אופנועים ואופניים וכן, "חצר תפעולית" בתת הקרקע (1-) עבור פתרון אשפה ופריקה וטעינה.
- תקן החניה למסחר ומשרדים יהא בהתאם למספר החניות שניתן להקים במסגרת השטחים התת קרקעיים, תקן זה היינו תקן מקסימום. לא תותר הצמדה וסימון חניות לשימושים אלו.
- תקן החניה למגורים 0.5:1. דב"י יהיו עם 0 מקומות חניה
- בחלופת התב"ע המאושרת סה"כ מוצעות 58 חניות לרכב פרטי עבור 116 יח"ד : מגורים + דב"י.
- בחלופת התב"ע המתקנת סה"כ מוצעות 73 חניות לרכב פרטי עבור 145 יח"ד : מגורים + דב"י.
- תקן החניה לאופניים, פיתוח החניונים והסדרי הגישה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא, תא/9144
- כמות עמדות לאופניים לא תפחת מ- 1.5 עמדות לכל יח"ד. כ-10% מעמדות החנייה ימוקמו בפיתוח (56 חניות אופניים),
- גישה לחניון האופניים (בקומת החלקית) תעשה במעלית ייעודית מק. הקרקע .
- יותר מעבר רכבים וחניות בהתאם לתכנית תא/3319. הכניסה והיציאה למרתפים תהא דרך הרמפות במגרשים הסמוכים ובאמצעות דרך השירות ההיקפית התת קרקעית הממוקמת בכל מרחב יצחק שדה. בתחום המעבר לדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה המסומן בתשריט התכנית הראשית כתחום הנחיות מיוחדות, לא תותר בניה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי וחדרים טכניים.
- תקן החניה לשטחים הציבוריים הבנויים, יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימוש בשטחים ובאישור אגף הנכסים
- כל החניות לרכב וכן פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד

- תכסית המרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל הקרקע
- הדרך התת קרקעית המשותפת תסומן בזיקת הנאה ליתר המגרשים.

## 2.8 מערכות

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים. גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות ישולבו בדופן הבניינים באופן מוצנע או כל פתרון אחר באישור אדריכל העיר. ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות ישולבו ככל הניתן במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יש לבצע תאום הנדסי לנושא זה. יש לשמור על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים, וללא הפנייתם הפיזית והויזואלית. לא תותר הוצאת אויר מחניונים/דרך תת קרקעית, פליטת אגוז גנרטור לתחום השטח הפרטי הפתוח.

הכנסת אוויר למרתפים תהיה בבינוי או במפלס הפיתוח באופן מוצנע צמוד בינוי/אלמנטים בנויים, בתאום עם אדריכל העיר. לא יתוכננו סבכות על או בסמוך למדרכה. הוצאת אויר מהמרתפים תעשה בחזית הבניין בגובה מינימלי של 6 מ' ממפלס הקרקע שחלונות המשרדים ללא פתיחה.

יב. **מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי שנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי ו/או על גג המגדל בקומות הטכניות, בתאום עם חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם בהתייחס למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת והנחיות סימולציית שטף מגנטי. איורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו כחלק ממעטפת הבניין אשר ייקבעו יחד עם הגורמים העירוניים. מאגרי המים ימוקמו ע"ג גג המגדל ו/או במרתף התחתון. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ג. **תאים פוטוולטאים**: ניתן להתקין מערכות PV בגגות העליונים בהתאם לסקר אנרגיה שנערך לתוכנית עיצוב, בהיקף ייצור מינימלי של 216 MWh בשנה. לטובת התקנת פאנלים פוטו וולטאיים על גובה הבניין הקבוע תותר הוספת סככה מעל למישור הגג בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. השטח מתחת לסככה זו, לא יחשבו במניין השטחים.

יד. **מערכת ניהול אנרגיה**: תתוכנן מערכת ניהול אנרגיה במבנה לצורך ניהול צריכת החשמל והעומסים. המערכת תכלול את ניהול המערכות הבאות:

- חיבור המתח הגבוה של כל המתחם לחברת החשמל וחלוקת מתח נמוך לכל הצרכנים במתחם
- צילרים, בוילרים ומשאבות סחרור
- חדרי שנאים
- גנרטורים וגיבוי
- מערכות ניהול לייצור אנרגיה
- חיבור ללוחות פוטו-וולטאיים
- מתקן CCHP/CHP
- ניהול עמדות טעינה לרכבים חשמליים למספר החניות המצוין בתוכנית

טו. **מערכות מיזוג אויר** - תתאפשר התקנת מערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

טז. **איורור חניונים ושטחים מסחריים** - תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים במעטפת המבנים ו/או במפלס הפיתוח באופן מוצנע צמוד בינוי/אלמנטים בנויים, זאת בתיאום עם אדריכל העיר. לא יתוכננו סבכות. יניקת האויר מהחניונים תבצע ע"י מערכת של מפוחים. הוצאת אויר מהחניון תעשה בתאום עם אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה. פליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות המגדלים או כל פתרון אחר באישור כב"א. מתוכננים פירי מנדפים לכל שטחי המסחר בקומת הקרקע עד לגג עליון של הבניין וחיבור לארובה בגובה 2 מ' שתכלול בגובה האבסולוטי של המבנה. פליטת אגוז גנרטור תעשה באמצעות ארובה בגובה 2 מ' בגג עליון. כניסת אוויר למרתפים תוצנע ותתואם עם אדריכל העיר. לא

ימוקמו שימושים מטרדיים (אוויר, רעש, קרינה וכדומה) בסמוך לשטח הציבורי. לא תוגבל פתיחת החלונות בקומות הציבוריות כתוצאה ממטרדי סביבה למיניהם כגון פליטות אוויר, מיקום חדרי טרפו וכדומה.

יז. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - חדרי האשפה מתוכננים בקומת המרתף העליון אשר הגישה אליהם תיעשה באמצעות הדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה, בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית ת"א ובאישורם. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים. חדרי אצירה משניים לשימושים השונים יתוכננו בקומת המרתף העליון, בתאום עם אגף תברואה. פתרון סילוק האשפה יתואם עם אגף התברואה להפרדת אשפה.

יח. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.

יט. **בריכות שחיה** – בקומה החלקית שבמרתף העליון מתוכננת בריכת שחיה לשימוש משותף של דיירי המגורים ו/או התעסוקה. תכנון בריכת השחיה בתת הקרקע באזור שמתחת לשטחי הציבור כפוף לאישור הוועדה, ובהתאם לסעיף 4.1 ד. (יח) בתכנית הראשית לפיו "בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת בריכות שחיה/נוי לצורך השימושים הסחירים". תכנון בריכות פרטיות מוצמדות לדירות יוצג במסגרת היתרי הבניה ויהיה בכפוף לפרסום ואישור הקלה כחוק

כ. **כיבוי אש** - ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, ויעמדו בהנחיות רשות כיבוי אש. רחבת כיבוי אש ממוקמת בשפ"פ מגרש 53 השכן, בהתאם לנספחי התנועה והפיתוח בתכנית העיצוב.

כא. **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)

כב. **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים**-

בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה

## 2.9 בניה בשלבים:

הפרויקט יבנה בהינף אחד ויכלול את החיבור למגרש 53 בקומות ביה"ס ואת השלמת השטחים עבור ביה"ס במגרש 53.

## 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### 3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

מיקום זיקות ההנאה ושטחן:

- התכנית קובעת זיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור בכל שטח שאיננו מבונה.
- בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג למעט עמודים קונסטרוקטיביים של המבנים והבניה הנדרשת לתפקוד המבנה בתחום קווי הבניין המותרים.
- לא תותר הוצאת אוויר ממרתפים, פליטת אגוזי גנרטור בשטח זיקת הנאה
- תקבע זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בתת הקרקע לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.
- בתחום זיקת ההנאה ברחוב ישראל טל יותר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע באמצעות זיקת הנאה בתחום המרתף העליון ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מטרים. בנסיגות כאמור תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות וינתן גם מעבר לתשתיות פרטיות המשרתות את המבנים, בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים. זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. זיקות ההנאה במדרכות ובחזית שטחי הציבור תהיה על ידי העיריה ותתואם במסגרת הסכמים שיחתמו כתנאי להוצאת היתר בניה.
- השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים במגרש (פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת
- בשטחים המסומנים בזיקת הנאה המיועדים לנטיעת עצים ישמר עומק של 1.5 מ' עבור נטיעת עצים

### 3.2 פיתוח השטח

- שטח פנוי מבנייה - 15% משטח המגרש יוותר פנוי מבניה.
- פתרון להחזרת מי נגר והשהייתם ניתן כחלק מתכנון השפ"פ המרכזי
- השטחים הפנויים מבניה בשטח המגרש יהיו מגוונים ברובם וזאת על מנת לשמור על שטחים מרוצפים למדרכות עירוניות וכיכר עירונית.
- באזור הכיכר העירונית יינטעו עצים רבים ככל שניתן בקרקע טבעית ויוותר שטח לגינון ככול שניתן מבלי לצמצם את האפשרות לשיבה במרחב זה.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים –  
 בשטח הפרטי הפתוח עומק הנטיעות לעצים יהיה 1.5 מטר עומק לפחות ונפח מינימאלי של 14 קו"ב עבור בית גידול לעצים. עבודות הפיתוח יעשו בתיאום עם תכנית הפיתוח של הפארק במתחם יצחק שדה.  
 עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר. ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליוי ממונה עצים מטעם התכנית למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.
- עצים חדשים:
  - יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
  - כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083
  - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
  - על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
  - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
  - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
  - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
  - על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
  - 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.
  - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' מעל המרתפים.
  - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
  - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
  - על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
  - 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.
  - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.

- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

• **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח-**

סוג, צבע וגודל הריצוף מוכתב על-ידי תוכנית העיצוב וחומרי גמר המופיעים באתר. אבן גרניט 654 בגימור flamed, אבן גרניט 684 בגימור flamed, אבן בזלת שחורה שבורה בזלת מרוקע מוברש, אבן בזלת רמה א' מותאם לנגישות ובעל פאות ישרות, אבן פוליגונלית בזלת מרוקע מוברש בגדלים משתנים

**מאפייני בנייה ירוקה**

**א. תקינה לבנייה ירוקה –**

- א. אזור המגורים במבנה יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ב. אזור המשרדים במבנה יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

**יא. יעילות אנרגטית-**

- א. אזור המגורים במבנה יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור האזור כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ב. אזור המשרדים יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

**יב. דו"ח רוחות**

בוצעה בדיקת רוחות שאושרה לשלב התב"ע. נעשתה השוואה בין הדוח שאושר לתב"ע לבין בדיקת הרוחות שנעשתה לשלב עיצוב אדריכלי ונמצאה התאמה בכל הקריטריונים הנבדקים.

**יג. דו"ח הצללות והעמדת המבנים**

נעשתה בדיקת הצללות לשלב התב"ע, נמצאה התאמה בין הנעשה למצב הנוכחי. לא מסתמנת בעיה מהותית ונצפתה עמידה בקריטריונים.

**יד. איורור הדירות**

הוצגה בנספח סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. עבור יחידות דיור שאינן זוכות לאורור מפולש, תסופק התחייבות יזם לכך יותקנו מאווררי תקרה בחללים הציבוריים. ההתחייבות תכלול רשימה של יחידות הדיור אלה.

**טו. דו"ח תרמי עקרוני**

בנספח בנייה ירוקה מוצגים חתכים עקרוניים לעמידה עתידית בתקנים 1045 ו-5282.

**טז. ריצופים**

סוג, צבע וגודל הריצוף מוכתב על-ידי תוכנית העיצוב וחומרי גמר המופיעים באתר.

אבן גרניט 654 בגימור flamed, אבן גרניט 684 בגימור flamed, אבן בזלת שחורה שבורה בזלת מרוקע מוברש, אבן בזלת רמה אי מותאם לנגישות ובעל פאות ישרות, אבן פוליגונית בזלת מרוקע מוברש בגדלים משתנים.

#### יז. ניהול מי נגר

- יש לעמוד בדרישות תמ"א 1, כולל תיקון 8 לניהול מי נגר.
- בהתאם להנחיות היחידה לקיימות בעריית תל אביב ניהול הנגר יחושב על בסיס של 30 מ"ק איגום/חלחול/ שיהוי לכל דונם של מגרש.
- החדרת מים לתת הקרקע ככל שתיכלל באמצעי ניהול הנגר העילי מחייבת קבלת אישור רשות המים.
- יש ליישם גג כחול על כ-50% מסך הגגות במגרש.
- מי נגר משטחי הפיתוח ינוקזו ויופנו לארגזי החלחול בשפ"פ.
- פתרונות לנגר עילי בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

#### יח. חסכון במים

תתאפשר התקנת מערכת לאיסוף מי עיבוי מזגנים מאזור שטחי התעסוקה והעברתם להשקיית שטחי גינון באזורי הפיתוח במגרש ו/או כל פתרון שיוסכם בין היזם לעירייה.

#### יט. תשתיות אנרגיה

##### עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- א. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- ב. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).
- ג. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.
- ד. ב-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

#### 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

#### 7. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:

- א. 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).

- ב. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון של אזור המגורים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ג. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון של אזור המשרדים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ד. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- ה. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון הסופי של השטח הציבורי.
- ו. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת קירות מפרידים בין חלקה 53 לבין תכנית זו והשלמת נפח הבינוי כמתואר בנספח עיצוב זה.
- ז. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- ח. חתימה על הסכם הקמה ורישום השטחים הציבוריים.
- ט. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י

## 8. תנאי לתעודת גמר:

- א. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ב. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע ופתיחתם לציבור במלואם.
- ג. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
- ד. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- ה. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- ו. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
- ז. ביצוע מדידות קרינה בפועל מכל מערכות החשמל וחדרי טרפו בתכנית ואישור כי עומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה. ככל שיידרש, יבוצע מיגון בפני קרינה.
- ח. ביצוע מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.
- ט. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון של אזור המגורים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- י. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון של אזור המשרדים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ויחידת אדריכל העיר)

**מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:**

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

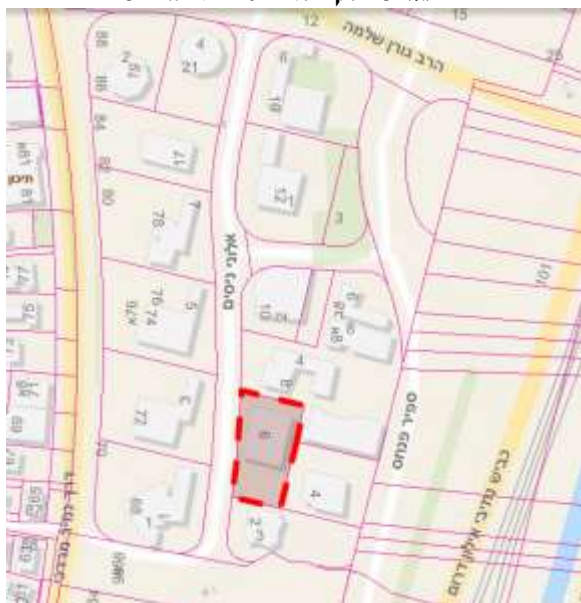
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6 דיון בהפקדה	15/04/2026 2 - - '26-0007

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

**מיקום:**

מגרש מקבל - ניסים אלוני 6, גוש 6108 חלקה 730  
מגרש מוסר - אלנבי 82 פינת רמב"ם 26-28, גוש 6918 חלקה 56

**מגרש מקבל: ניסים אלוני 6**



**מגרש מוסר: אלנבי 82 פינת רמב"ם 26-28**



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6918	מוסדר	חלק	56
6108	מוסדר	חלק	730

**שטח התכנית:**

מגרש מוסר - רח' אלנבי 82/רמב"ם 26-28: 646 מ"ר  
מגרש מקבל - רח' ניסים אלוני 6: 3,868 מ"ר  
סה"כ שטח התכנית: 4,514 מ"ר  
**מתכנן:** גלעד כהנא – אדריכל ובונה ערים

**יזם:**

ורדה בורשטיין, ת.ז. 51019594  
עו"ד טל אור, מיופה כוח בעל המגרש המוסר מר נתנאל יהודה

**בעלות:**

מגרש מוסר - רח' אלנבי 82/רמב"ם 26-28 – מבנה לשימור בהגבלות מחמירות: נתנאל יהודה נחום  
דרכון בריטי מס' 528490043.

מגרש מקבל - רח' ניסים אלוני 6: ורדה בורשטיין ובעלים פרטיים נוספים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5152/מק/תא/507-1103936 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6	15/04/2026
דיון בהפקדה	2 - 26-0007

### **מצב השטח בפועל :**

#### **מגרש מוסר - רחוב אלנבי 82/רמב"ס 26-28**

מבנה לשימור בסגנון מיוחד עם הגבלות מחמירות בן 3 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) ובניה על הגג. הבניין נבנה במהלך שנות ה-30 של המאה הקודמת. המבנה טרם עבר שימור (תיק תיעוד אושר על ידי מחלקת השימור ביום 23.12.2024).

#### **מגרש מקבל - רחוב ניסים אלוני 6 :**

בניין בנוי ומאוכלס לפי היתר מס' 07-0514 מיום 07/09/2007 (והיתרי שינויים). בן 45 קומות מעל קומת הכניסה עם 151 דירות.

### **מדיניות קיימת :**

עידוד 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 :**

#### **אלנבי 82/רמב"ס 26-28 :**

**תכניות תקפות :** תא/44 על שינוייה, 1200, תא/2650 ב', תא/4945

**ייעוד קיים :** אזור לתכנון בעתיד

**שטח המגרש :** 646 מ"ר

**זכויות בנייה :** לפי הקיים בפועל (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'. סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 174.99 מ"ר ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 15.09.2025 לשווי קרקע של 37,000 ש"ח, נכון לשומה מתאריך 21.5.2025.

\* בעלי הזכויות מבקשים להביא לאישור הוועדה את תוספת 30% תמריץ שמירה על שווי הקרקע.

\* כמו כן, יצוין כי אלנבי 82 נמצא ביעוד אזור שימור מקומי בהתאם להוראות תמ"א 70, יעוד שנקבע בתכניות קודמות לשימור ובשל איכותיותו לא חלות לגביו חלק מהוראות תכנית תמ"א 70 ובכלל זה העצמת זכויות או תמהיל שימושים.

### **ניסים אלוני 6 :**

**תכניות תקפות :** 1750 ושינוייה, תכנית סי-די, 50, ע1, ג

**ייעוד קיים :** מגורים מיוחד

**שטח המגרש :** 3,868 מ"ר

**זכויות בניה :** כלל זכויות הבנייה במגרש מומשו על פי היתר בנייה 07-0514 מיום 07/09/2007 : נבנו סה"כ 23,763.10 מ"ר עיקרי עבור 151 יח"ד מעל הקרקע ותת חלקה במרתף המוצמדת לחברת חשמל עבור חדר טרפו.

### **מצב תכנוני מוצע :**

#### **מטרות התכנון :**

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 82 למגרש מקבל ברחוב ניסים אלוני 6, עבור הרחבת מרפסות בין קורות קיימות במגרש המקבל, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור במבנה לשימור.

#### **היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור :**

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 159.22 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר.

היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים ע"פ הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 21.5.2025 ולמגרש המקבל ברחוב ניסים אלוני 6 מתאריך 19.5.2025, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-5.36 מ"ר ביעוד מרפסות במגרש המקבל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלנבי 6</b>	<b>15/04/2026</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>2 - - 26-0007</b>

**עיקרי הוראות התוכנית:**

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 82 למגרש המקבל ברחוב ניסים אלנבי 6 כמפורט להלן:
  - 1.1 מחיקה של 159.22 מ"ר עיקרי במבנה לשימור במגרש המוסר באלנבי 82.
  - 1.2 תוספת של 853.8 מ"ר עיקרי עבור הרחבת מרפסות בין קורות קיימות במגרש המקבל ברחוב ניסים אלנבי 6.
- שינוי הוראות בניוי ועיצוב אדריכליים במגרש המקבל.
- הבטחת שימור המבנה לשימור במגרש המוסר בהתאם להוראות תכנית השימור כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות למגרש המקבל.

**תנאים בהליך הרישוי:**

- הצגת אחידות המעקות למרפסות המורחבות.
- הצגת פרט מרפסת קונסטרוקטיבי בקנה מידה של 1:50.
- סיום עבודות השימור במבנה לשימור במגרש המוסר באלנבי 82 בהתאם לאישור מחלקת השימור.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
ניסים אלנבי 6	אלנבי 82	ניסים אלנבי 6	אלנבי 82		
תוספת של 853.8 מ"ר עיקרי להרחבת מרפסות.	הפחתה של 159.22 מ"ר עיקרי	לבנין זכויות בנייה על פי היתר בנייה מספר 07-0514 : 23,763.10 מ"ר שטח עיקרי, 10,920 מ"ר שטחי שרות מעל הקרקע ועוד 14,651.62 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע.	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מיום 15.9.2025 בסך כולל של 174.99 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
		150	כקיים		מספר יחיד
			כקיים	מ"ר	גודל יחיד ממוצעת (מ"ר עיקרי) גובה בניין
		כקיים	כקיים	מ'	מספר קומות
		כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ללא תוספת חניות למצב הקיים	ללא שינוי	כקיים	כקיים	יח'	חניה

**הסברים נוספים ותנאים למימוש:**

**1. תנאי להפקדת התוכנית:**

- א. חתימת בעל המגרש המקבל ובעל המגרש המוסר על כתב שיפוי והתחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן.
- ב. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנים עפ"י הוראות מחלקת השימור.

**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 מכוח תכנית זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית תא/מק/5152 507-1103936	שם התכנית העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6	מגיש התכנית ורדה בורשטיין עו"ד טל אור	עורך התכנית גלעד כהנא
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
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	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> 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	מחוז הסעיף בחוק
עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור בהגב"מ ברחוב אלנבי 82 באמצעות העברת זכויות למגרש המקבל ברחוב ניסים אלוני 6 עבור הגדלת מרפסת, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור במבנה לשימור.	62א(א)5, 62א(א)6, 62א(ג) לחוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:</b>		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	<b>מבנה או אתר לשימור:</b> הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	לפי סעיף 2.5.3 (ב) התכנית יכולה להכיל הוראות תוכנית נושאת קודמת (תא/2650) בתכנית המפורטת החדשה ובהתאם להוראות סעיף 1.3.1(ג)4.
הוראות כלליות להבנת תוכניות		התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת + העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגב"מ מכח תכנית השימור תא/2650 ברחוב אלנבי 82 למגרש מקבל ברחוב ניסים אלוני 6, ומחיקת זכויות בנייה מהמבנה לשימור בהגב"מ.

התוכן	מס' החלטה
507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6	15/04/2026
דיון בהפקדה	2 - - '26-0007

<b>שימוש בתוכנית המפורטת</b>	<b>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)</b>	
	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.</p> <p>62א(א) לפי-ס: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים יעודיים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברישות ייחודית.</p>	
	<b>מהות הסעיף</b>	<b>סעיף</b>
+	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (5א)
+	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחת שהיא תוכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.	סעיף קטן (6א)

<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה אתוד כרמלי, אדרי	חתימה	תאריך	8.3.2026
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	חתימה	תאריך	8/3/2026

תן ברטו | 2017

**חוו"ד צוות: (מוגש ע"י יישום השימור ומחלקת השימור)**

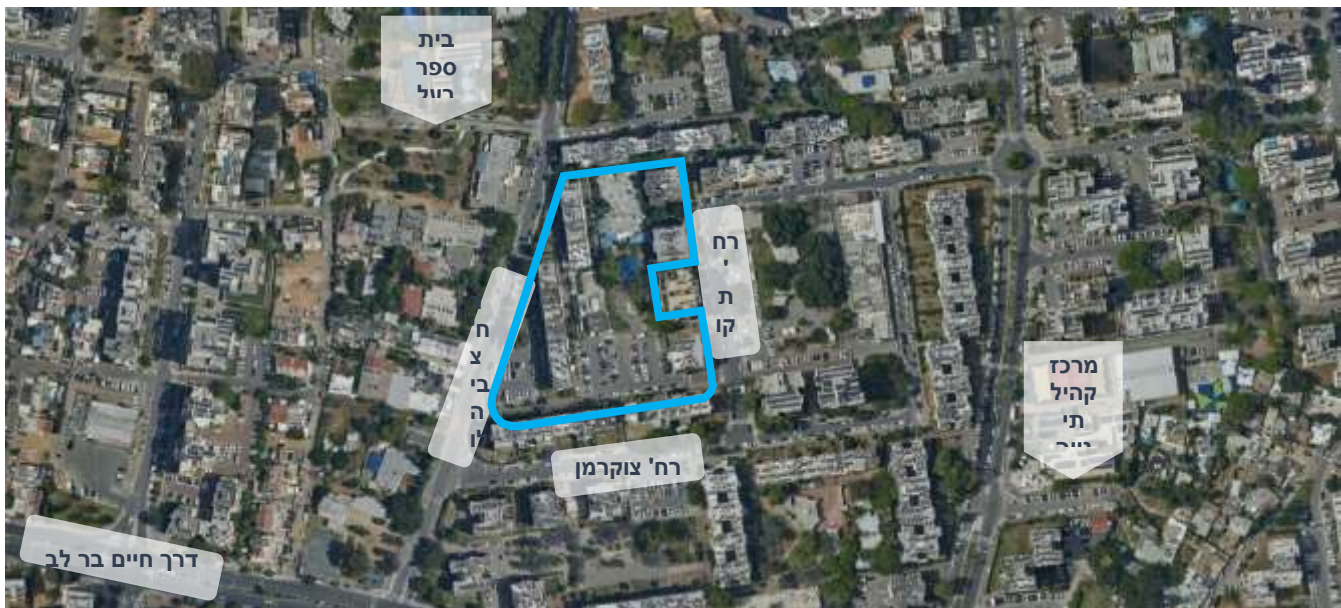
מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

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 ובעל המגרש המוסר על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנים עפ"י הוראות מחלקת השימור.
6. עדכון שומות ותחשיבים, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה.
7. המלצה על אישור תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה של 30% למבנה לשימור ברחוב אלנבי 82, מהסיבה שעבודות השימור במבנה טרם הסתיימו וכי בעל הזכויות לניוד הינו מבעלי המבנה לשימור והוא אשר פועל לביצוע עבודות השימור במבנה ומכירת זכויות הניוד לטובת מימון.

התוכן	מס' החלטה
507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4 - נווה אליעזר	15/04/2026
דיון בהפקדה	3 - - 0007-26

**תכנית: תא/מק/5127 – התחדשות מרחב תכנון 4, נווה אליעזר (מס' 507-1178565)**

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה  
מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית  
מיקום: מרחב תכנון 4, שכונת נווה אליעזר, דרום מרח רובע 9  
גבולות התכנית הם: ממזרח – רחוב תקוע, מדרום – רחוב צוקרמן, ממערב – רחוב צביה לובטקין ומצפון  
מבני מגורים טוריים קיימים המיועדים להתחדשות (מרחב תכנון 2).



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר	15/04/2026
דיון בהפקדה	3 - - '26-0007

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7242	מוסדר	חלק	48, 33-36, 6-12, 2-4	

**שטח התכנית: כ- 17.9 דונם**

**מתכנן:** אדרי' אנטון סנדלר, אדרי' עמרי בורנשטיין  
**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה (באמצעות עו"ב)  
**בעלות:** ריבוי בעלים פרטיים, עיריית תל אביב-יפו.



**תצ"א**

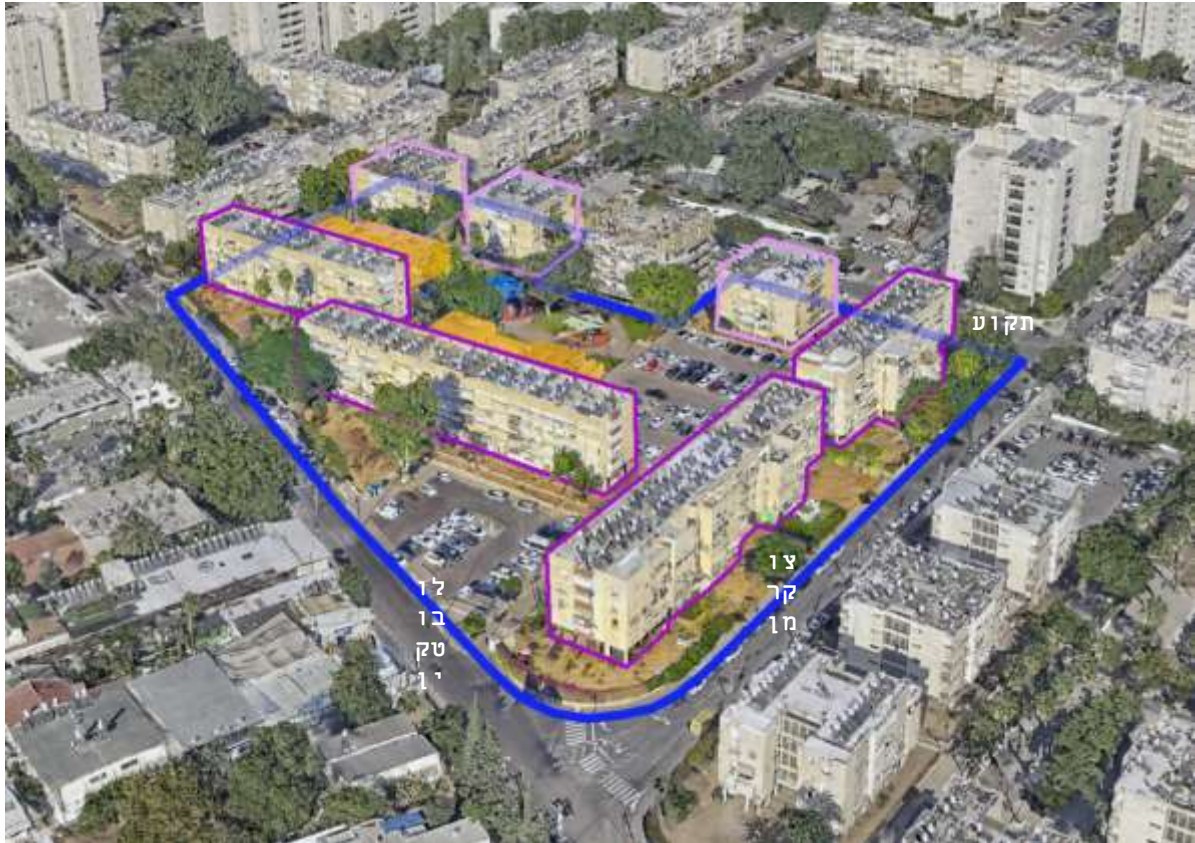


**ייעודי קרקע- מצב קיים**

**רקע- מצב המרחב בפועל:**

שטח התכנית משתרע על כ-17.9 דונם בלב שכונת נווה אליעזר – שכונה מתחדשת בעיר תל אביב-יפו, בה מקודמות מספר תכניות להתחדשות עירונית. תכנית זו כוללת את מרחב תכנון 4.

בתחום התכנית קיימים שבעה מבני מגורים ובהם סך של 232 יחידות דיור קיימות. ארבעה מבנים טוריים בני חמש קומות ממוקמים לאורך רחובות צוקרמן וצביה לובטקין, ונכללים בתכנית כמיועדים להריסה. שלושה מבנים נוספים בני ארבע קומות ממוקמים לאורך רחוב תקוע, ומיועדים לחיזוק, שיפוץ, מיגון ותוספת זכויות בנייה בהתאם להוראות התכנון התקפות. בנוסף, לאורך רחוב תקוע מצוי מבנה נוסף ברצף הבינוי הקיים, שאינו נכלל בתחומי התכנית.



מלבד מבני המגורים, מרחב התכנון כולל קרקע בבעלות עירונית ובה גן ילדים פעיל ובית כנסת, מגרש חניה ציבורי רחב המשרת את דיירי המבנים הסמוכים, וכן שטח ציבורי פתוח המשמש את תושבי השכונה. מכלול זה מציג שימושים מגוונים בתחומי מגורים, חינוך, דת וקהילה.

מערך החניה מבוסס כיום על מגרש ציבורי פתוח, ללא פתרונות חניה תת-קרקעיים. מבני המגורים אינם כוללים פתרונות נגישות מודרניים, ומערכות המיגון אינן מותאמות לדרישות התקפות. מערך הדרכים הפנימי מבוסס על שבילים ומעברים המחברים בין המבנים לרחובות צוקרמן, צביה לובטקין ותקוע, ולשטח הציבורי הפתוח הצמוד.

### מדיניות תכנונית קיימת:

#### תכנית מתאר תל אביב - תא 5000:

תחום התוכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית תא/5000 כ-"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מרבי 4-2.5  
נספח עיצוב עירוני: גובה מרבי: עד 15 קומות  
נספח הערות מיוחדות:

- מתחם התחדשות עירונית
- יותר חישוב רח"ק ממוצע
- תתאפשר עלייה נקודתית ל- 25 קומות
- תוספת 1 רח"ק - עד לרח"ק 5

#### תא/מק/ - 9120 מדיניות דופן כפר-שלם

1. היבטים תכנוניים:
  - שמירה על היצע מגורים פשוט ובהישג יד המגוון את אפשרויות הבחירה.

התוכן	מס' החלטה
507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר דיון בהפקדה	15/04/2026 3 - 0007-26'

- הגברת קצב ההתחדשות בשכונות דופן כפר-שלם.
  - חיזוק הזהות המקומית ורוח המקום.
  - שמירה על קומות קרקע מפולשות המאפיינות את מרחב המדיניות.
  - שמירה על פוטנציאל התחדשות עתידי.
  - שמירה על תפקידים המרחבי של מבנים מסוימים ביחס למרחב הציבורי
2. היבטים חברתיים:
- מתן וודאות לתושבים (אפשרות לבינוי-פינוי-בינוי חלקי), הותרת האוכלוסייה מקורית בשכונה ומניעת הדרתם כתוצאה מתהליך ההתחדשות.
  - יצירת מלאי יח"ד מותאם עבור תושבי השכונה.
  - אפשרות למתן חלף תמורות.
  - גמישות ביחס לאוכלוסיות רגישות.
  - יצירת מנגנונים כלכליים לתחזוקת המבנים.
  - השמשה של הגגות לטובת התושבים כשטח משותף.
3. היבטים כלכליים:
- פרויקטים בעלי עלויות בניה מופחתות.
  - וודאות גבוהה יותר לפרויקטים.
  - סיכון כלכלי נמוך יותר.
  - יצירת גמישות תכנונית לרבות הפחתת הצפיפות ומענה לצרכי ציבור.
4. היבטים סביבתיים:
- שימוש בבינוי קיים והשמשת גגות משותפים לטובת יצירת חזית חמישית, השהיית מי נגר וכיו"ב.
  - שמירה על תת-קרקע פנוי מבנייה לטובת חלחול, ניהול מי נגר ושגשוג עצים בוגרים.
  - יצירת תשתית לחסכון באנרגיה ומשאבים



נוש: 7242  
חלקות: 10,4,3,33,8,11,12  
נוש: 7242  
חלקות: 8,33,11,12  
כתובות:  
הקו"ע: 3,7,9  
לובטק"ן: 8,10,12,14,16,18,22,24,26,28  
צוקרמן: 3,5,7,9,11,13,15,17,19  
סה"כ יח"ד במרחב התכנון: 251 יח"ד



#### **תא/מק/9112 מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית**

המדיניות מנחה על אופן קידום תכניות להתחדשות עירונית בתחומה של העיר תל אביב-יפו, ומתייחסת בין היתר לחידוש מערך שטחי הציבור, יצירת מרחב עירוני איכותי, שמירה על מגוון חברתי-תרבותי, ולאופן חישוב סל הזכויות בתכניות על ידי מתן תמורות של 12 מ"ר לדירות הקיימות.

#### **תא/מק/9130 מדיניות תקני חניה למגורים בתכנית בניין עיר חדשות**

התוכן	מס' החלטה
5127/תא/מק/507-1178565 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר	15/04/2026
דיון בהפקדה	3 - 0007-26ב'

המסמך מגדיר את מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר תקני חנייה בתכניות בניין עיר חדשות. בהתאם למדיניות זו יתוכננו 0.5 מ"ח לכל דירה במרכז העיר (רובעים 3-6), ו-0.8 מ"ח לדירה בשאר אזורי העיר - ובזאת יפו ד'.

#### **תכניות תקפות**

##### **תכנית 3/06/1 (שנת 1967) "סלמה ג"**

הגדרת ייעודי קרקע בתחום התכנית - מגורים 3-4 קומות, שטח למבנה ציבור, שפ"פ

##### **תכנית 460 (שנת 1971) "תכנית מתאר לאדמות כפר שלם"**

תכנית מתאר מקומית להתוויית דרכים ושטחי מגורים.

##### **תכנית 3/06/2 (שנת 1972) "תכנית שיכון ציבורי - סלמה ג' שינוי 1"**

חלוקת הקרקע בייעוד מגורים למגרשים.

מגורים צהוב 3-4 קומות

##### **תכנית 2361 (שנת 1986) "נווה אליעזר"**

קביעת טיפוס דירות - א' ו-ג'

- טיפוס א'-7 בתים טוריים בני 4 קומות על ק.קרקע. דירות בנות 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של 72 מ"ר, 64 מ"ר ו-63 מ"ר + דירות בנות 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של 54 מ"ר. בק.קרקע דירות חדר בשטח של 30-35 מ"ר. סה"כ 256 יח"ד. שטח מקסי' להרחבת הדירה - 140%

- טיפוס ג'-7 בתים מרובעים בני 4 קומות על קומה מפולשת עם 16 יח"ד בכ"א. דירות בנות 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-80 מ"ר. סה"כ 112 יח"ד. שטח מקסי' להרחבת הדירה 130%.

##### **תכנית ג/1 (שנת 2007)**

עדכון הוראות תכנית מתאר ג' לשיפור השימוש במפלס הגג.

הגדלת תכסית הבניה על הגג ל-65% משטחו, קביעת הוראות לנסיגות, גובה רום הגג, פרגולות ומתקנים טכניים.

#### **מצב תכנוני מוצע**

##### **מטרות התכנית**

תכנית להתחדשות עירונית בשני מתחמי מימוש 31 מגרשים עצמאיים הכוללים חלקות בייעוד מגורים וקרקע ציבורית נרחבת. התכנון כולל מגוון כלים תכנוניים להתחדשות בניהם פינוי בינוי והתחדשות מבנים קיימים תוך ייעול, הרחבה, עיבוי והנגשת שטחי ציבור.

##### **עקרונות תכנון**

- **"מתווה משולב"** - התחדשות עירונית בשכונת נווה-אליעזר המציעה התחדשות מלאי הדיור הקיים וגיוונו, שיפור מערך שטחי הציבור וחיזוק מערך התנועה הלא ממונעת. בהתאם מסמך המדיניות לשכונות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120), ומתוך ראייה ברת קיימא להתחדשות עירונית, התכנית מאפשרת שמירה, עיבוי ותוספת זכויות ל-3 מבנים בני 4 קומות בשטח התכנית.
- **דופן פעילה לרחובות צוקרמן ולובטקין** - תוספת שימושים מידתית למסחר ושטחי ציבור מבונים בקומות הקרקע של מבנים בני 25 קומות הפונים לרחובות צוקרמן ולובטקין. שטחים אלה, הגדרת רחבות מסחריות בזיקת הנאה ושטחי ציבור פתוחים ומבונים, יאפשרו מרחב עירוני פעיל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר	15/04/2026
דיון בהפקדה	3 - 0007-26ב'

- **שטחי ציבור** – שטח התכנית כולל קרקע ציבורית נרחבת בייעוד חניה ציבורית, שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור. התכנית מציעה ארגון מחדש של שטחים אלה, ייעולם והגדלתם תוך הנגשה ויציקת זכויות בהתאם.
- **תכנון מוטה תחזוקה** - תמהיל יח"ד המאפשר מנעד רחב של טיפוסי בניוי בעלויות תחזוקה שונות, המאפשרים תמהיל משקי בית מגוון בשכונה.
  - נוסף יח"ד ב-3 הבניינים המתעבים ב"מתווה המשולב", התכנית מציעה 3 טיפוסי מבנים:
  - 3 מבנים חדשים בני 9 קומות - עלויות תחזוקה 'נמוכות'
  - 3 מבנים חדשים בני 12-15 קומות - עלויות תחזוקה 'בינוניות'
  - 3 מבנים חדשים בני 25 קומות - עלויות תחזוקה 'גבוהות'
- **הקצאת שטח ציבורי מבונה ודירור בהישג יד**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5127/מק/תא/507-1178565 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר	15/04/2026
דיון בהפקדה	3 - 0007-26ב' - 3

### מגורים

- יחידות דיור: עד 574 (תוספת של 342 ל-232 יחידות דיור קיימות)
- שטח ממוצע: כ-77 מ"ר (פלדלת) (כ-95 מ"ר ברוטו בממוצע)
- שטח בנוי: עד – 54,400 מ"ר
- צפיפות יח"ד לדונם נטו: כ-53

### ציבורי

- שב"צ: תוספת של 1.6 דונם (בין השאר על חשבון יעוד דרך) סה"כ שטח מוצע 3.8 דונם.
- שצ"פ: תוספת של 1.6 דונם (בין השאר על חשבון יעוד דרך/חניה) סה"כ מוצע 3.2 דונם.

### **התכנית כוללת 2 מתחמי מימוש ו3 מגרשים עצמאיים:**

#### **מתחם מימוש א' (מגרש 4):**

##### מרחב תכנון זה כולל פינוי בינוי

שני מבנה המגורים בכתובת צביה לובטקין 28-8 יחרסו ובמקומם יקומו 4 מבני מגורים: 3 מבנים בני 9-12 קומות בתוספת קומת גג חלקית ומגדל בן 25 קומות בתוספת קומת גג חלקית. שטחי מסחר ישולבו בקומת המסד שם מגדל המגורים ושטחי ציבור מבונים בקומת המסד של המבנה בן 12 קומות לפי נספח הבינוי.

#### **מתחם מימוש ב' (מגרש 5):**

##### מרחב תכנון זה כולל פינוי בינוי

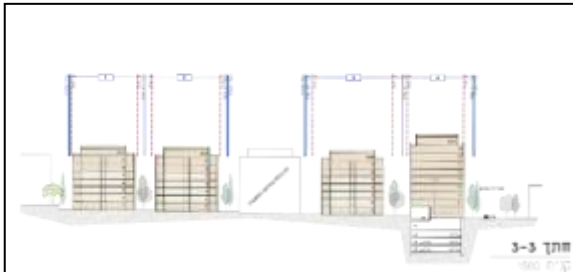
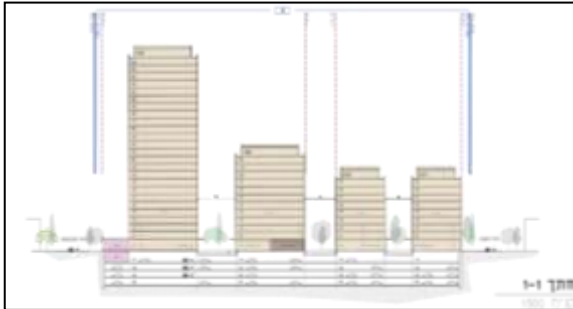
מבני המגורים הטוריים בכתובת צוקרמן 19-1 מוצעים להריסה ובמקומם יוקם בפינה של רחובות צוקרמן וצביה לובטקין מגדל בן 25 קומות בתוספת קומת גג חלקית, ו 2 מבנים בני 15-9 קומות בתוספת קומת גג חלקית. שטחי מסחר ישולבו בקומת המסד של מגדל המגורים.

#### **3 מגרשים עצמאיים:**

מרחב שמתאפשר למימוש בהתאם להסכמים, מול שני מרחבי המימוש המיועדים לפינוי בינוי (א' ו ב' ). התכנית מציעה שדרוג, עיבוי וחיזוק (ללא הריסה) של 3 מבני מגורים בחלקות 10,4,3 בגוש 7242 (לפי מצב קיים) בכתובות תקוע 3,7,9, בני 4 קומות מעל קומת קרקע תוך הרחבת כל יח"ד ותוספת של 2.5 קומות.

### **טבלת זכויות לפי מגרשים ומתחמים:**

צפיפות לדונם	מספר יח"ד	רח"ק מוצע	זכויות בניה	גודל מגרש יוצא	תא שטח	שימושים	מתחם מימוש
33	28	3.44	2916	858	1	מגורים	
29	28	3	2916	954	2		
25	28	2.64	2916	1117	3		
65	269	5.95	23871	4115	4	מגורים	א
			160			מסחר	
			260			מבני ציבור	
59	221	5.66	20,846	3759	5	מגורים	ב
			160			מסחר	
	<b>574</b>	<b>5</b>	<b>54,045</b>	<b>10,803</b>		סה"כ	



תכנית קומת קרקע וחתיכים – מתוך נספח בינוי

**זכויות בניה למגורים:**

**צפיפות:** 53 יח"ד לדונם (נטו, ביחס למגרשים הסחירים)  
**שטח ממוצע ליח"ד:** 95 מ"ר ברוטו, 77 מ"ר פלדלת (כולל המבנים הקיימים החדשים + תוספת).

**נתונים נפחיים:**

מוצעים 10 בניינים מגורים בגבהים משתנים, המחולקים ל-4 טיפוי בניינים:

- 3 מבנים קיימים בני 4 קומות על קומת עמודים (7.5 קומות לאחר תוספת)
- 3 מבנים חדשים בבנייה מרקמית של קומות 9 + קומת גג חלקית.
- 2 מבנים חדשים בבנייה מגדלית של 12-15 קומות + קומת גג חלקית.
- 2 מבנים חדשים בבנייה מגדלית של 25 קומות\_ קומת גג חלקית.

**תכסית:** לא תעלה על 60% ממגרשים בייעוד מגורים, 80% למבני ציבור.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר	15/04/2026
דיון בהפקדה	3 - 0007-26

הבהרה	זכויות בניה (מ"ר)	שינוי (מ"ר)	שטח מוצע (מ"ר)	שטח קיים (מ"ר)	ייעוד
גדל על חשבון שבילים	54,045 (רח"ק 5)	+534	10,805	10,271	מגורים
גדל על חשבון חניה ושטח ביעוד מגורים	22,800 (רח"ק 6)	+ 1637	3,800	2,163	מבני ציבור
גדל על חשבון חניה	-	+1618	3,163	1,545	שטח ציבורי פתוח
קטן לטובת שטחי ציבור ( מבני ציבור ושטחים פתוחים)	חנייה תעבור לתת הקרקע של המגורים בתקן 1:0.8	-3,346	0	3,346	דרך /חניה
קטן לטובת שטחי מגורים *	-687	0	687		שבילים
	לפחות 2,000	2,000	0		זיקות הנאה במגרשי מגורים
		17,922	18,012		סה"כ

#### גובה בינוי :

התכנון מציע בינוי אדריכלי מאוזן בהיבטים של תכניות להתחדשות עירונית למגרים, גובה הבינוי המוצע בתכנית נע בין 8 עד 15 קומות שלא מהווים גובה חריג לסביבה הקיימת, וממוקמים בלב שכונת נווה אליעזר ומשתלבים עם הבינוי המאושר בתקנה 11-33, וצוקרמן 21,23. הבינוי המוצע לאורך לובטקין בגובה 25 עד 10 קומות במבנה הציבורי לא מהווה חריגה למבני המגורים הסמוכים, ולא לסביבה המתוכננת (עתידה להתחדש במרחבי התחדשות גובלים) התכנון מציב מגדלים בני כ 25 קומות בפינת הרחובות צוקרמן לובטקין, שהם החריגה הנקודתית לסביבה, איך צפוי לקום עוד מבנים בגובה דומה במרחב תקועה 11-33 ובתכניות שעתידן להגיע להתחדשות, בנוסף נשמר מרחק ראוי מהמגרשים והמבנים הגובלים, מכיוון כשזכות הדרך מהווה מרווח מספיק ומגשרת על השוני בין טיפוסי הבינוי במרחב.

#### שטחים למבני ציבור :

בנוסף להרחבת מלאי שטחי הציבור שבתחום התכנית, הומלץ להעצמת זכויות הבניה כך שיובטח ניצול מכסימאלי לעתודה המוצעת ושמירת איכות התפקוד. רח"ק 6 נקבע ובהתאם הרחבת תכנית הבניה ל 80% בכדי לאפשר מיצוי זכויות הבניה. הגובה נותר 10 קומות.

#### דב"י :

התכנית קובעת תוספת יח"ד למלאי יח"ד הציבוריות בתחום הקו הכחול כ 57 יח"ד דב"י מתוכן 29 יח"ד קיימות.

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

תקן החניה בהתאם למדיניות העירונית עומד על 1:0.8 למתחמים המיועדים לפינוי בינוי.

#### איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

נערכה בחינת הצללות לתוכנית המוצעת. מהבדיקה עולה שמניפת ההצללה של התוכנית משפיעה במידה מסוימת על שבעה מבנים ושני שטחים ציבוריים פתוחים. הבדיקה התמקדה בגגות המבנים בסביבת התוכנית, לצורך הערכת פוטנציאל חימום מים ממערכות פסיביות, כגון דודי שמש, ובבדיקת חזיתות דרומיות לצורך הערכת פוטנציאל חימום פסיבי ליחידות הדיוור. עוד נבחנו השטחים הפתוחים בסביבת התוכנית ונמצאו עומדים באופן מלא בקריטריונים לחשיפת שמש.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026 3 - 26-0007	507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר דיון בהפקדה

כמו כן, נערכה בחינת רוחות במפלס הולכי הרגל בתחום התוכנית. מתוצאות הבדיקות עולה כי אין רוחות החורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל עבור יעוד האזורים הנ"ל לשהות קצרה או ממושכת בכל שטחי התוכנית.

### התייעצות עם הציבור:

לאחר אישור מסמך המדיניות תא/מק/9120 בדצמבר 2020, נערך מהלך של שיתוף ציבור בו צוות התכנון במחלקת תכנון מזרח קיים מפגשים בזום ופרונטאליים במתנ"ס השכונתי לאורך תקופת הקיץ 2021 בו הובהר לתושבים על מהות מסמך המדיניות ועל הליכי התחדשות. מתחם 4 התחלק לכמה מפגשים מסיבה טכנית וכמות יח"ד גדולה. לאחר קידום יוזמה בפורום מהנדס העיר הוצגת התכנון לתושבים, בו התייחסות רבה הייתה לעניין הציפוף, כלכליות, סוגי המבנים כמו כן המתווה המשולב והעיבוי במיוחד.

27/07/21 - מרחב 4- תקוע 7,9 וצוקרמן 11-1  
03/08/21 - מרחב 4- לובטקין 8-18, לובטקין 28-22, תקוע 3  
05/08/21 - מרחב 4- צוקרמן 19-13 – המפגש לא התקיים, לא הגיעו מוזמנים

31/05/2023 – מפגש שיתוף ציבור תושבים לאחר דיון בפורום מהנדס העיר

25/3/2026 - מפגש ציבור מקוון להצגת התכנית לקראת דיון בועדה המקומית ב 15/04/2026

### ח"ד יחידה לתכנון אסטרגי (פרוגרמה לצרכי ציבור):

#### מצב קיים

#### מגורים (לפי ארנונה):

יחידות דיור: 231  
שטח ממוצע: 55 מ"ר  
שטח מגורים בנוי: 12,646 מ"ר  
שטח מגרשים בייעוד מגורים: 10.2 דונם  
צפיפות יח"ד לדונם נטו: 22  
דיור ציבורי: 29 יח"ד (16-חלמיש, 13-עמידר)  
הנתונים אינם כוללים  
מבנה בתהליך תמ"א 38 ברח' תקוע 5: 0.9 דונם מגרש, 16 יח"ד, 1,100 מ"ר בנוי בארנונה, 69 מ"ר שטח ממוצע ליח"ד  
4 יחידות בשטח של כ-30 מ"ר ושטח כולל של 125 מ"ר המשמשות את היח' לטיפול בהתמכרויות-מינהל שרותים חברתיים.

#### ציבורי:

2 מגרשים בייעוד למבני ציבור בשטח כולל של 2.16 דונם:  
1.3 דונם – מעון לגיל הרך (לילדים בסיכון) + מועדון נוער  
0.86 דונם – בית כנסת ומקווה  
יעוד ציבורי פתוח: 1.54 דונם מפותח כגינה  
שבילי הולכי רגל: 0.69 דונם  
שטחי הציבור ממוקמים על פני שטח מדורג ללא נגישות להולכי רגל מדרום לצפון  
מגרשים בייעוד דרך וחניה: 3.34 דונם



**מצב מוצע :**

**תועלות תכנוניות:**

שמירה וחיזוק השלד הציבורי באמצעות הרחבת שטחי הציבור ומעברי הולכי רגל. הגדלת שטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. שמירת חלק ממבני מגורים קיימים ושיפוצם. הקצאת שטח ציבורי מבונה ודיור בהישג יד

**מגורים:**

יחידות דיור : 574  
 תוספת של 343 לקיימות.  
 פרוגרמה לצורכי ציבור  
 עבור תוספת של 343 יח"ד ו-960 תושבים בהנחה לגודל משק בית של 2.8 נדרשים השטחים הבאים :  
 שטח למבני ציבור מקומי : 3.4 דונם.  
 שטח ציבורי פתוח : 4.8 דונם סף הבית ועירוני ( 5 מ"ר לנפש), 2.9 דונם סף הבית (3 מ"ר לנפש).

פרוגרמה לצורכי ציבור מתחם - ?שם המתחם?			
עיר	960 יחידות דיור מתווספות:		סה"כ אוכלוסייה צפויה:
	שטח קרקע נדרש (דונם)	שטח בני נדרש (מ"ר)	343
כלל-עיר	3.4	2,118	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי
	0.3	42	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני
סף הבית ועיר	3.7	2,160	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור
	4.8		סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני
כלל עיר	0.0		סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני
	4.8		סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח

**מענה בתכנית:**

**ציבורי**

שב"צ : תוספת מגרש למבני ציבור בשטח של 1.65 דונם (חלקו על חשבון יעוד דרך. סה"כ כולל שטח קיים : 3.8 דונם).  
 בנוסף, שטח ציבורי מבונה בפרויקט הסחיר בשטח של 260 מ"ר.  
 שצ"פ : תוספת של 1.6 דונם שטח ציבורי פתוח להרחבת גינה קיימת + שבילי הולכי רגל בזיקות הנאה (סה"כ כולל קיים : 3.15 דונם).  
 מאזן שטחים – פער בין מה שנדרש לפי פרוגרמה למוצע בתכנית :  
 חוסר ב-1.3 דונם שטחים ציבוריים פתוחים - **נקבעו כזיקות הנאה למעבר הולכי רגל.**  
 חוסר ב 1.5 דונם שטחים למבני ציבור.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר	15/04/2026
דיון בהפקדה	3 - - 0007-26



### **חו"ד איכות הסביבה:**

התכנית לא נדרשה לנספח סביבה.

נושאי איכות הסביבה ייבדקו לעת הכנת תכנית העיצוב ולשלב היתר הבנייה. לשלב תכנית העיצוב ייבדק: מיקום ופתרונות למערכות מכניות בתכנית כוללת מערכות קירור למחסר, התייחסות למיגון נדרש לבינוי בשל חשיפה לרעש משדות תעופה.

מיקום חדרי טרפו ומרחקם מאזורי שהייה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה פתרונות איכות אויר: נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוז גנרטור והוצאת אויר חניונים.

כל הפתרונות יתייחסו להפרשי הגבהים בין המבנים על מנת למזער מטרדים.

לשלב היתר הבנייה: יוטמעו הפתרונות שאושרו בשלב תכנית העיצוב ויוגשו חו"ד מפורטות לנושא האקוסטיקה והקרינה.

### **חו"ד תחבורתית ותנועה:**

• תקן חניה לכלי רכב:

**התכנית כוללת שני מתחמי מימוש, שמתאפרים ללא קשר אחד בשני**

**מתחם מימוש א' :**

**מתחם זה כולל את מתווה משולב**

התכנית מציעה שדרוג, עיבוי וחיוזוק (ללא הריסה) של מבנה מגורים (נתקוע 3,7,9) בני 4 קומות מעל קומות קרקע תוך הרחבת כל יחיד ותוספת של 2.5 קומות. שני מבני המגורים בכתובת צביה לובטקין 8-28 ייהרסו ובמקומם יקומו שני מגדלים בני כ- 25 קומות, ובנייה מרקמית עד 8 קומות.

**מתחם מימוש ב' :**

**מתחם זה כולל פינוי בינוי**

מבני המגורים הטוריים בכתובת צוקרמן 1-19 מוצעים להריסה ובמקומם יוקם בפניה של רחובות צוקרמן וצביה לובטקין מגדל עד 25 קומות (כולל קומת קרקע), מבנה עד 15 קומות, ושני מבנים בני 7.5 קומות בפניה של הרחובות צוקרמן ותקוע. חלק מחלקה 33 בשטח של 1.338 ד' יוסב מייעוד מגורים לייעוד מבני ציבור, בעוד שטח השצ"פ יתרחב על חשבון חלקה 35 בכ- 2 דונם.

לפי מסמך תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), מתחם לובטקין-תקוע מוגדר באזור ג'.

- תקן החניה בהתאם למדיניות העירונית עומד על 0.8:1, כך שמוצע 180 מקומות חניה במתחם א' ו-224 מקומות חניה במתחם ב' בסה"כ לכלל השימושים.
- עבור מסחר, תקן החניה יהיה תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר – אזור ג', בנספח התנועה מוצעים 3 מקומות חניה לרכב פרטי במתחם א', ו-6 מקומות חניה במתחם ב'.
- עבור שטח למבני ציבור בניי – תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר, בנספח מוצע (כיתות ג') – מוצעים 2 מקומות חניה במתחם ב'.

בכל מרתפי החניה תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב, וכמו כן תישמר גישה למגרש הציבורי הצמוד, וזיקה בתחום רמפות הכניסה.

בבחינה תכנונית נבחנו שני מיקומים לשתי רמפות, רמפה לכל מתחם מימוש, הראשונה מבנייהן שתבנה תשרת את כלל מרחב התכנון, את המרתפים במגרשים 4,5,6 ואת המגרש הציבורי. התכנית תעמוד בתקן לחניית אופניים ומיקום החנייה יקבע במרתף עליון ובקומות הקרקע.

**חניה תפעולית לפריקה וטעינה:**

לפי מסמך תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), יוגדר מקום חניה תפעולית בכל מקום בו קיימים שימושי קרקע אשר התפעול השוטף שלהם כרוך בהגעת רכב גדול מרכב פרטי-רכב תפעולי. השטח שהוקצה עבור החניה התפעולית הינו בחניון התת קרקעי במפלס 1- המאפשר חניה לרכב תפעולי (STU) לצורך פריקה/טעינה באזור שטחי המסחר.

רשם : בר ברגמן



ד"ר אליה בן שבת | הנדסת תחבורה, תנועה ובקרה

26.03.2026

**תא/מק/5127- התחדשות מרחב תכנון 4 נווה אליעזר, תל אביב**

**ח"ד תחבורתית ותנועה**

**התייחסות מפורטת:**

תחום התכנית ממוקם במערב שכונת נווה-אליעזר, כפר שלם. התייחסו גובל ממזרח ברחוב תקוע ומערב ברחוב צביה לובטקין. הגישה למתחם והיציאה ממנו היא דרך הרחובות הקיימים כיום- לובטקין, תקוע וצוקרמן. תכנית המתחם מסתמכת על החניות הקיימות כיום ברחובות ההיקפיים למתחם.

**• ביטול ייעוד דרך המשמשת לחניה :**

הדרך בתחום הקו הכחול משמשת כחניה, ולא תורמת למערך הדרכים בשכונה. התכנון המוצע מעביר את שימוש החניה לתת הקרקע בתחום המרתפים המוצעים בתאי השטח, דבר המיטיב לסביבה. שתי הרמפות המוצעות מחליפות את הכניסות לחניונים כפי שמתנהל המצב הקיים שכבר היום.

**• הולכי רגל**

הרחובות הקיימים המקיפים את המתחם הינם בעלי רוחב מדרכות של כ- 2.50 מ'. התכנית מציעה זכות מעבר המאפשרת הרחבת המדרכות, ומחליפה את שלד השבילים הקיים כך שנשמר במרחב מערך התנועה הרכה.

**• שביל אופניים**

בשכונה היום לא קיימים שבילי אופניים. הרחובות הפנימיים בשכונת נווה אליעזר הינם רחובות ממותני תנועה, כך שמתאפשרת בהם תנועת אופניים במשותף עם התנועה הממונעת. לתקן החניה לאופניים, תאום לתקן המדיניות העירונית תא/9144.

**• תחבורה ציבורית**

התכנית המוצעת אינה נמצאת בסמיכות למערכת הסעת המונים- הקו הסגול תחנת הרק"ל הסמוכה למתחם – במרחק של כ-1000 מ' מצפון מתוכננת תחנת פארק וולפסון. תחנות האוטובוס יישמרו במיקום הקיים כיום, ברחובות המקיפים את המתחם. (ברחי לובטקין) מרחקי ההליכה מהמתחם אל תחנות התחבורה הציבורית תקינים ומקובלים, השכונה ככלל משורתת בצורה טובה על-ידי תחבורה ציבורית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b> מספר התכנית תא/מק/5127 507-1178565			שם התכנית התחדשות מרחב תכנון 4 - נווה אליעזר	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית אדר אנטון סנדלר אדר עמרי ברכשטיין
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b> 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 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 type="checkbox"/> אין	<input checked="" type="checkbox"/> יש
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>					
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:					

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).	62א(א)(1), 62א(א)(4), 62א(א)(5), 62א(א)(19), <b>62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה</b>	תכנית התחדשות עירונית בשכונת נווה אליעזר, כפר שלם במתווה משולב של הריסה ובניה ושיפוץ בניינים קיימים. שטח התכנית כלול בתחום מדינית מאושרת לשכונת דופן כפר-שלם, תא/9120.  התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסמכת בעלים לטובת הקמת מתחם מגורים הכולל שטחי ציבור פתוחים, שטחי ציבור בנויים ושטחי מסחר וכן הוראות לענין דיור בהישג יד.	
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/5000, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+ שטח התכנית כלול בתחום מדיניות מאושרת תא/מק/9120 דופן כפר-שלם. גובה עד 25 קומות	יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2	אזור תכנון 907 א בסנפה אזורי ומתחמי תכנון כפר שלם רבתי	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+ רח"ק עד 5 קיימת עמידה בתנאים לענין מנגנון להבטחת שטחים משותפים ובניו קיים למגורים בבנייה רוויה	בתכנית מפורסות המסופיה יח"ד חדשות ניתן יהיה להגיע לרח"ק של עד 5 בהינתן שניים לפחות מהסעיפים הבאים: -התכנית כוללת פינוי בניה משטחים ביעוד ציבורי (ובכל מקרה ללא חריגה מרח"ק בסעיף קודם) -התכנית כוללת פינוי/הסדרת		

<p>+ כלול במסמך המדיניות</p>	<p>בניה היסטורית שאינה מסודרת ובהיקף נרחב בשטח המגורש. התכנית כוללת מנגנון להבטחת תחזוקת שטחים משותפים בפרויקט (בניינים ו/או פתוחים) - התכנית חלה במגרש עליו קיימים מבני מגורים פעילים בבניה רוויה (18 יח"ד ויותר) - התכנית כוללת ערוב שימושים בהתאם למסמך מדיניות, או בדיקה תכנונית מוקדמת. בדופן הפארק, בין שטחי הפארק לדרך בר לב, מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: - צירים יחידים מקומיים בין פארק מנחם בגין לשכונת המגורים.</p>			
<p>+ שטח התכנית כלול בתחום מדיניות מאושרת תא/מק/9120 דזפן כפר-שלום. מדיניות תואמת טעיפים 5.2.1 הוראות כלליות לאסמכי מדיניות 5.3.2 - תכנית להתחדשות עירונית מגדירה רח"ק ממצע 4+1 - גובה 15 קומות עם עליה ל- 25 קומות לפי חכנית מתאר</p>	<p>1. טעיף 5.2.1-1 5.3.2 אזור התחדשות עירונית. 2. בתכנית להתחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, ראשית הוועדה, לאחר שכחנה את מכלול הריבטים הוטכניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר רח"ק 1 מעל הרח"ק המרבי ובניה נקודתית מריגה מסביבונה בדרגת גובה אחת מעבר</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התכנית: תשרים יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון מתחם להתחדשות עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התכנית לבני: מתחם התחדשות עירונית</p>	

	לקבע בגובה העיצוב העירוני.			
	מקבץ שימושים אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית עד 15 קומות	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	
	ייעוד מגורים צפיפות: 53 יח"ד לדונם בממוצע בשטח התכנית.	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
	מקבץ שימושים ראשיים סעיף 3.2.4 מגורים סעיף 3.2.1 (א) (2) מעל 100 יחידות דיור			
	שימושים מספיים: שטחי מסחר בקומת הקרקע עד 25% מהשטחים. שימושים כללים: 1. שטח מבונה לשטחי ציבור במגרש הסחיר. 2. הגדלת שטח ייעוד מבנים ומוסדות ציבור. 3. הגדלת שצ"פ. 5% לטובת שטח נלווה לשטחי הציבור המבונים	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	קביעת שימושים מספיים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
	סעיף 3.2.4 ב בהתאם לגודל מגרש: מעל 1.5 דונם - רח"ק 2-4 רח"ק מירבי + 1 רח"ק במתחם להתחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2 ג' סעיף 3.1.3 תנאים להגעה לרח"ק מירבי	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	


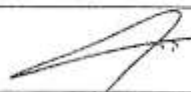
<p>+ 1 +4</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p>1 רח"ק נוסף במתחם להתחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2 ג- לפי סעיף 3.1.4 (ב)</p> <p>מרפסות לפי סעיף 3.1.4 (ה)</p> <p>3.1.4 (ו) רח"ק נוסף למצללות לשטח ציבורי בנוי</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק 3.1.4 - המרבי פרט 5 התרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	
<p>+</p> <p>ע1 כלל השימושים המותרים בעל קרקע מלבד שימושי מגורים.</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א)</p>	<p>בכל שטח העיר אזור תכנון 807א כפר שלם רבתי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה נת קרקעיים - 3.1.5</p>	
<p>+</p> <p>התכנית כולל ביטוי בגובה שבין 9 ל 28 קומות</p> <p>+</p> <p>נספחים ותשתיות, ביטוי, אקלים ותחבורה</p> <p>+</p> <p>גובה קומה טיפוסית עד 3.8 גובה קומת קרקע מסחרית/מגדל עד 8'מ'</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים</p> <p>4.2.2 (א) 4.2.8+ (ב) מספר קומות</p> <p>4.2.2 (א) (3) הפרשי גובה</p> <p>4.2.2 (ב) נספחים</p> <p>4.2.2 (ג) גובה קומות</p>	<p>מספר קומות מרבי: עד 15 קומות</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לסעיף 4.2.6 ב עד 25 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית תריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. 4.2.6-4.2.8 (4.2.2,</p>	<p>הוראות סביביות</p>
<p>+</p> <p>התכנית כוללת נספח ביטוי ופיתוח המציע את סביבת התכנית, ביטוי מוצע וקווי בניין.</p>	<p>הוראות כלליות בנושא בניה בהתאם לנספח הביטוי</p> <p>תנאי להיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח</p> <p>בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, בטיעות ועצים.</p>	

	<p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>			
<p>+ הואם חו"ד יחידה אסטריטית</p>	<p>מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכסוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיף 4.1.1 ט (n)</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאים למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ואו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ונשתנית.</p>	
<p>+ התכנית מגדילה שטח קרקע ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של כ-1.6 דונם כך שיווצר מגרש בגודל 3.8 דונם למבנים ומוסדות ציבור. הרח"ק לפי תכנית זו גבוה מ-2.7 חזת לפי סעיף 3.5.1(ג) בו הועדה רשאית לקבוע רח"ק גדול בתנאי שלא יחרוג מפי 2 מהמרחב הסטנדרט של זכויות בניה ביעוד שב"צ היים 22,800 מ"ר לפי רח"ק 6.</p> <p>שימושים ויתר הוראות הבינוי לפי תכנית צ' נושאית.</p>	<p>בהתאם לסעיף 3.5.1 וסעיף 2.5.3 תכניות נושאיות</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.6 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט לאזור למוסדות ציבור עירוניים,</p>	
<p>+ התכנית מגדילה שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ-1.6 ד' כך שמתקבל שטח ציבורי פתוח בהיקף של 3.163 ד' (1.545 ד' שטח ציבורי פתוח במצב המאושר)</p> <p>+ כולל נספח פיתוח מופי ותמנה</p>	<p>סעיף 3.6.11 - שטח פתוח מקומי</p> <p>סעיף 3.6.1</p>	<p>בכל שטח התוכנית,</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אזורי המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>	

<p>+ תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד דיור נדרשת חוות דעת תחבורתית</p> <p>+ התכנית מבטלת דרך מקומית ששימשה עבור חניה בלבד עבור תחום התכנית בהתאם לחוות דעת תחבורתית ומבטלת שביל להולכי רגל אשר אינו נדרש בתכנון החדש.</p> <p>+ תקן חניה למגורים 0.8 תקן חניה ליתר השימושים לפי תקן תקף לעת הצאת היתר הבניה</p>	<p>סעיף 3.8.1 חוות דעת תחבורתית</p> <p>סעיף 3.8.2 ה דרך מקומית</p> <p>סעיף 3.8.7 (תקן) חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות למשאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ נדרשת חוות דעת של איכות סביבה לתכנית</p> <p>+ קיים דוח מיקרו אקלים</p> <p>הוראות התכנית כוללות הנחיות לעריכת דוח מיקרו אקלים לבחינת השליכות התכנון על המבנים הסמוכים והסביבה. המליצות חו"ד יושמו בתכנית העיצוב.</p> <p>+ הוראות התכנית כוללות הנחיות במשא בניה ירוקה</p>	<p>4.4.1 ד' התכנית קבעת עירוב שימושים במגרשים ביעוד מגורים 4.4.1 רעש מטוסים 4.4.1 ח' תכנית המאפשרת בניו של 20 קומות ומעלה. 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה סעיף 6.5.2 בהוראות התכנית 4.4.5 תנאים להפקדה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלות השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות ליטות 4.4 הוראות סעיף</p>
<p>+ בכלל שטח המגרשים הסחירים יותר 15% שטח פחי מבניה על ותת קרקעית לאורך תלחול</p> <p>נספח ביוב נספח ניקוז וניהול מי נגר</p>	<p>סעיף 4.6.4 ניקוז ומי נגר עילי</p> <p>סעיף 4.6.5 ביוב</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>

	השמל (4.6.6)
--	--------------

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליה תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (10) ו- (17) שבו.	סעיף חוק אפשריים לשימוש לפי סעיף
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יח"ד, (10) - תוספת שטחי בניה ברשות עירינת.	
	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)1	איתור וחלוקה
	סעיף קטן (א)3	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
	סעיף קטן (א)4	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א)5	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)19	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

<b>תצהיר מחייבות</b>		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיועדר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
מהנדס הוועדה:		
שם ושם משפחה כרימל אילנה	חתימה 	תאריך 20.3.26
הייעץ המשפטי לוועדה:		
שם ושם משפחה התאבי ארינס	חתימה 	תאריך 24/3/26

קריאה | 2017

**הערות**  
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

3127912022

התוכן	מס' החלטה
507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר	15/04/2026
דיון בהפקדה	3 - - 0007-26

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

צוות מזרח ממליץ לאשר את הפקדת התכנית כפי שהוצגה בדיון. כל זאת לאחר השלמת הנדון מטה :

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. נדרש להטמיע תיקונים בהוראות התכנית בהתאם לתקנות שטחים כוללים .
4. נדרש להשלים תיקונים בנספח התנועה בהתאם ל חו"ד תנועה.
5. נדרש לדייק בהוראות התכנית, בטבלה 5 , את סך הכול זכויות הבניה כך שהחישוב ישקף את הרח"ק 5.00 ובהתאם את המסמכים הרלוונטיים .
6. להשלים תיאום מול הגורמים העירוניים לנושא שלביות מימוש אל מול טבלאות איחוד וחלוקה , ואיזון.
7. בכפוף לבחינה משפטית מול המחוז, תתווסף הוראה למסמך הוראות התכנית (תקנון התכנית) בדבר התחייבות לקרן הונית ויחתם כתב התחייבות לנושא זה, ככל וידרש, כתנאי להפקדה בפועל.
8. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
9. החניות המוקצות עבור המבנים לעיבוי מתקבלות בהתאם במגרשים המיועדים לפינוי בינוי ( המבנים להריסה) יש לבחון מול השירות המשפטי ניסוח בהוראות התכנית לאור העובדה שהמבנים לעיבוי לא יכללו בטבלאות איזון והקצאה של התכנית .

התוכן	מס' החלטה
507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג	15/04/2026
דיון בהפקדה	4 - 0007-26'

**תכנית מספר 507-1287440 : תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג**

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**מיקום:** שכונת יפו ג' ונוה גולן  
**ממזרח:** אייזיק חריף, מצפון: סוקרטס, מדרום: שטח ציבורי פתוח לאורך רח' הולצברג שמחה, ממערב:  
 בניה קיימת-רח' קורט טוכלסקי

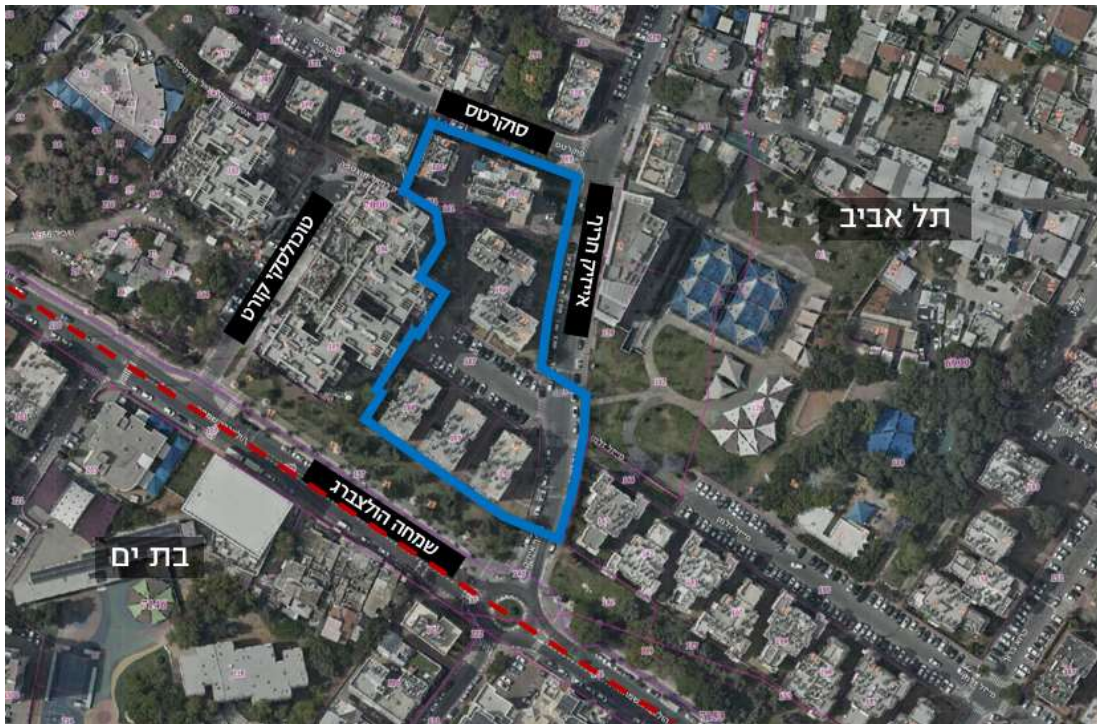
**כתובת:** אטאטורק 19, 17, 20, 22, אייזיק חריף 32—42 (זוגיים), סוקרטס 12, 14

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק	248, 186-190, 141, 124	191, 181

שטח התכנית: 8.232 דונם

גבול מרחב התכנון - תצ"א:



**עורכי התכנית:**

אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ  
 יועץ פיתוח: ליאור לוינגר - סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ  
 יועץ תנועה: אבירם אגאי - דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ  
 מודד: דטהמפ - מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ  
 אגרונום: שבתאי גונן - גונן עצים וסביבה בע"מ  
 אשפה: ירוחם איש-גור - סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ  
 תשתיות: פלג נדיב - מלין מהנדסים בע"מ  
 סביבה: שלומי עמר - אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ  
 בנייה ירוקה: אנני גולד - גולד הנדסה יעוץ תרמי ובנייה ירוקה  
 שמאי: זהר שלפמן - שמאי מקרקעין

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג דיון בהפקדה	15/04/2026 4 - - '26-0007

נספח חברתי: הריברטו וינטר – דיאלוג

### מגיש התכנית:

אלברטו גבסו ובניו בע"מ, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

### יזמי התכנית:

אלברטו גבסו ובניו בע"מ

### בעלות:

רשות מקומית (תחום הדרך בחלקה 191), מדינת ישראל רשות הפיתוח

## 1. מצב תכנוני קיים

### מצב השטח בפועל

בתחום התוכנית קיימים 7 מבני מגורים בני 4 קומות על קומת עמודים (סה"כ 104 יחידות דיור) המיועדים להריסה, בשטח ממוצע של 74 מ"ר. במרכז מרחב התכנון קיימת חניה עילית פרטית ושביל ציבורי בציר מזרח מערב (רחוב אטורק).

כ-80 מדירות במתחם הן בחכירה לדירות בהסכם חכירה מול חברת חלמיש (מופיעות בבנסח הטאבו בבעלות מדינת ישראל).

הבניינים הקיימים נבנו בשנות ה-70 למעט שני המבנים הצפוניים על סוקרטס אשר תוכננו בסוף שנות ה-80 ונכללו במרחב התכנון על מנת לאפשר רצף תכנוני וייעול תת הקרקע.

ממערב למתחם ארבעה מבנים שעוברים התחדשות ועיבוי במסגרת תבע נקודתית, הנמצאת לקראת סיום הליך הבנייה ומהווים דופן בנויה לפרויקט (קורטוכולסקי).

ממזרח, מרחב תכנון העתיד להתחדש במסגרת תכנית פינני בנוי (תא/4814) אשר נמצאת בהליך אישור תכנית עיצוב ותכנית תא/מק/4781 - פרדס דכה אשר בהליכי הפקדה.

מצפון מרקם קיים אשר משולב בניה צמודת קרקע ובניה מתחדשת בתמא 38.

מרחב התכנון הכלול בתכנית הנדונה כולל את יתרת הבניינים במרחב שנתרו ללא מענה התחדשות. מדרום וממזרח מרחב ציבורי פתוח ומרכז קהילתי בני ברית.



## 2. רקע סטטוטורי

### 2.1 יחס לתכנית המתאר תא/5000 (2016)

- נספח אזורי ייעוד: אזור 704 ייעוד מגורים בבנייה עירונית. רח"ק מקסימלי 4 ותוספת רח"ק 1 מתוקף "מתחם להתחדשות עירונית".
- נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: אזור 704א', מתחם להתחדשות עירונית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג דיון בהפקדה	15/04/2026 4 - - '26-0007

- **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות בחלקה הצפוני של התוכנית, ומרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בחלקה הדרומי של התוכנית על הציר של שמחה הולצברג עד 15 קומות.
- **טבלת הוראות מיוחדות:** אזור המסומן כמרקם לבנייה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים ותאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק 5 מירבי .  
(חריגה מההנחיות אלו בהתאם לתיקון 139 לחוק, ראה פירוט בהמשך)
- על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 704'א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (אושרה מדיניות ב- 2017)



### קידום התכנית - בהתאם לסעיף 139 לחוק התו"ב ולתכנית המתאר תא/5000

התכנון המוצע מקודם מכוח סעיף 70ב. לחוק התכנון והבניה (תיקון 139- חלופת שקד) ועל פי תוכנית המתאר הכללנית תא/5000, ועומד בתנאי תיקון 139, כמפורט להלן.  
לאור שינוי זה ותוך התאמה לתקן 21.1 השמאי המהווה מסמך רקע להליכי התחדשות ב"מתחמי פינוי בינוי" בוצעו השינויים הבאים:

- תוספת 3 קומות במגדל מ-25 ל-28 ק'.
- קביעת מגרש מספר 400 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בגודל 0.95 דונם, במקום שטח ציבורי מבונה שתוכנן כאגף נפרד בתא שטח סחיר והצרחת מיקום המגדל ותא השטח הציבורי בהתאמה על מנת לאפשר חזית ציבורית לרחוב אייזיק חריף.
- קביעת שטחי בניה באופן שחורג מהרחק המקסימלי (5) לרחק 5.85 המבטאים 31,550 מ"ר עילי .
- כלל המבנים הבנויים בתחום התוכנית הינם מבנים הטעונים חיזוק בהתאם לסעיף 70א. לחוק.

### חוות דעת תכנונית בהתאם לסעיף 70ז. לחוק:

#### עיקרי השינויים המבוקשים בתוכנית לעומת המצב הבנוי:

- במצב המאושר נכללים בקו הכחול 7 מבני מגורים בני 4 קומות על קומת עמודים המיועדים להריסה. שבעת המבנים ממוקמים בשישה מגרשים סחירים לבניה ובמרכזם מגרש פרטי בייעוד חניה (שאינו לבניה) המהווה חלק אינטגרלי מהמגרשים הסחירים ומשרת אותם. כלל תחום התוכנית במצב המאושר בייעוד סחיר למעט שביל, ללא שטחי ציבור נוספים.
- בחלק הדרומי של התוכנית קיים רצף קרקעי של שלושה מגרשים סחירים לבניה אשר על כל אחד מהם מבנה מגורים המיועד להריסה, כמו כן בחלק הצפוני של התוכנית המוצעת רצף של שלושה מגרשים סחירים לבניה עליהם ממוקמים ארבעה מבני מגורים המיועדים להריסה, כאשר במרכז תחום התוכנית ממוקם מגרש בייעוד חניה (שאינו לבניה) המשרת את כלל המבנים הקיימים בתחום התוכנית ומהווה חלק אינטגרלי מהמגרשים הסחירים.
- התוכנית המוצעת קובעת שטח כולל של 31,550 מ"ר בהיקף של עד 477% מכלל השטח הבנוי הקיים בתחום התוכנית, המבטאים רח"ק 5.86 לעומת רח"ק 5 המקסימלי לפי הוראות תוכנית המתאר.
- התכנון המוצע מאפשר התחדשות הבינוי הקיים על ידי ריכוז תוספת זכויות הבניה במגרש דרומי אשר אינו בסמיכות לבניה קיימת או עתידית ועל כן מתאפשרת בניה מגדלית של 28 קומות במקום בו קיימים כיום מבני שיכון בני 4 ק' על קומת עמודים.
- כמו כן מוצע שצ"פ בשטח 0.824 דונם הבין המבנה המגדלי בתחום התוכנית הממוקם בתא שטח 101A ופונה מערבה לבין המבנה הגובל ממערב לתחום התוכנית, בנוסף לנסיגה של 1 מ' בקומת הקרקע של

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026 4 - - '26-0007	507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג דיון בהפקדה

המגדל בתא שטח 101A. ממזרח למבנה המגדלי נקבע שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור של 0.951 דונם. בנוסף קובעת התוכנית שפ"פ בשטח 0.822 דונם.

#### השפעת התוכנית המוצעת על תכנון מתחמי:

- מרחב התכנון הכלול בתכנית הנדונה כולל את יתרת הבניינים במרחב שנתרו ללא מענה התחדשות. כאשר מצפון מקודמת תכנית התחדשות במרחב פרדס דכא ותכנית אשר בהליך מתן תוקף- תא/4707 מצפון ומערב בניינים אשר נמצאים בהליך תמא 1\38 ומצפון למרחב התכנון וממזרח תכנית עיצוב תא/4148 שנמצאת בהליכי אישור. מהלכים אלו הם שהובילו לקביעת הבניינים הכלולים במרחב התכנון, תוך תיאום ככל הניתן בין המהלכים השונים לאורך מקטע הרחוב.

#### שטחי הציבור המוצעים בתוכנית והתשתיות נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתוכנית:

- במצב המאושר לא קיימים כלל בשטח התכנית שטחים לשימושים ציבוריים. בהתאם לבדיקת היחידה האסטרטגית אשר בחנה את הצרכים הנובעים מהתוכנית ולתיאום עם אגף מבני ציבור, התכנית קובעת שטח של 0.951 ד' לטובת מבנים ומוסדות ציבור, תא שטח בגודל 0.823 ד' שצ"פ וכ-0.822 ד' שפ"פ שמתפקד במרחב פתוח למעבר ושהיה בכל שעות היממה.
- השטח הציבורי נקבע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על מנת להגמיש את סוגי השימושים העתידיים בו.
- מסמכי התכנית כוללים נספח בינוי מפורט המציג את השינויים המבוקשים, הן לבניינים והן למרחב הציבורי סובב הפרויקט, תוך התייחסות לנפחי הבניה, היבטי תנועה, נוף ואדריכלות ותשתיות חדשות הנותנות מענה לתכנית.

#### סוג הצורך הציבורי הנדרש, נחיצותו בשטח התוכנית ובסביבתו והשתלבותו במבנה

- התכנית קובעת מעברים ציבוריים חדשים שיסייעו בקישוריות מכיוון רחוב אייזיק חריף ללב המתחם, בכיוון מזרח – מערב – באמצעות קביעות זיקות הנאה בתחום השפ"פ, ובכיוון צפון- דרום, באמצעות השטח שנקבע בייעוד שצ"פ.
- בנוסף, השצ"פ בתחום התוכנית ירווח בין המבנה המגדלי המוצע בדרום - מערב התוכנית לבין המבנה הגובל ממערב לתוכנית, זאת בנוסף לנסיגה של 1 מ' בקומת הקרקע של המגדל הפונה לכיוון מערב. מדרום למגדל המוצע שצ"פ קיים, וממזרח לו נקבע שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שיאפשר ריווח המסה הבנויה בין המגדל המוצע בתכנית הגובלת- תא/4148 לבניה בתכנית תא/5153.

#### 2.2 מצב תכנוני קיים: תוכניות תקפות:

- **577ג'-יחידת שכנות ג'-דרום יפן(1976)-**  
מהות התכנית: שינוי לתכנית מתאר יפן תא\ 432 (1955) ושינוי לתכנית שכון ציבורי 3/05/2:  
התוויה של דרכים חדשות, דרכים קיימות, אזור מגורים, אזור לבניינים ציבוריים, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים, שבילים.  
התרת הקמת בניין בן 4 קומות על עמודים-16 יח"ד (במגרש 123), התרת הקמת 9 בניינים בני 4 קומות על עמודים-140 יח"ד (כלל מגרש 126)  
ייעודי קרקע קיימים: דרך מוצעת, מגורים ג', שטחים ציבוריים פתוחים, שביל.
- **3/05/20 (1986), 3/05/40 (2018) - תכנית לרישום שיכונים ציבוריים יפן ג'**
- **3/05/28 (1993) - תכנית לרישום שיכונים ציבוריים יפן ג'(תיקון)**  
יעוד קיים: אזור מגורים 4 קומות, דרך, דרך להולכי רגל (שביל), חניה פרטית  
תכנית זו באה להסדר רישום מקרקעין בלבד עפ"י הבניה בשטח ואינה מבטלת הוראות קיימות עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת בכל הנוגע לזכויות בניה.  
רישום זיקת הנאה חופשית ללא הגבלה לצמיתות לכל השימושים הקשורים לגישה ומעבר להולכי רגל וחניה.
- **תא\ 2544 הרחבות דיוור – יפן ג' (1993)-**  
מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיוור ע"י הוספת שטחי בניה, ללא תוספת יח"ד או גובה בניה.  
יעוד קיים: אזור מגורים 4 קומות, חניה פרטית, שטח ציבורי פתוח ושבילים, דרכים וחניה ציבורית.  
זכויות בניה: תותר הוספת בניה בתוך "התחום המכסימלי להרחבה" ובהתאם לשטח הדירה הקיימת:  
טיפוסי בניינים ש,צ,ת,ק: מ6-71 –הגדלה עד 101 מ"ר, מ93-77 – הגדלה עד 110 מ"ר.  
מומשה הרחבה אחת.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1287440 תא/מק/5153 - איזיק חריף-שמחה הולצברג	15/04/2026
דיון בהפקדה	4 - 0007-26

• ג'1, ע'1

### 2.3 מדיניות קיימת:

#### תא\9080 מדיניות שיכונים דרום יפו (2017)

מסמך המדיניות מגדיר את המדיניות הרצויה להתחדשות במרחב דרום יפו, ומנחה את הפעולות הרב תחומיות הנדרשות בו כתשתית להכנת תוכניות מפורטות. זאת על מנת לחולל שינוי מתוך נקודת הנחה כי לצד התכנון הפיזי בכלל ובמגרשי מגורים בפרט, מחוללי השינוי הם הקהילה המקומית, המרחב הציבורי ומבני הציבור.

ביפו ג' מגדירה המדיניות כי עיקר ההתחדשות תהיה בלב השכונה ע"י בנייה חדשה תוך שימת דגש לתכנון מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים ומערך התנועה. התוכניות שיקודמו לאורך רח' שמחה הולצברג יכללו תוספת משמעותית של מבני ציבור. מוצע כי רחוב איזיק חריף ימשיך כלפי צפון ויחובר לרחוב סהרון. לאורכו מוצעת בניה של כ- 8 קומות עם עליה לגובה של כ- 15 קומות כלפי רחוב שמחה הולצברג. מרחב התכנון יחזק את הקישוריות בין לב השכונה לציר הירוק ברחוב שמחה הולצברג, תוך צמצום ויעול שטחי החניה העיליים והפיכתם למרחב ציבורי פתוח.

#### תכנית זו תואמת את עקרונות המדיניות לנושאים הבאים:

לנושא מתווה קידום ההתחדשות, המדיניות המליצה לקדם התחדשות במתווה תמ"א 38 במגרשים הצפוניים. יחד עם זאת, לאור סיומה של תמ"א 38, הרצון ליעל ולתכנן מרחב המשכי בין רחובות והשמירה על בניה בנפח מאוזן המותאם ללב השכונה (בניה נמוכה או מרקמית), הוחלט לכלול בניינים אלו במרחב התכנון. כמו כן, תכנית זו מציעה מתווה פינני-בינני לכלל מרחב התכנון על מנת לאפשר תכנון מטבני, צמצום רמפות החניה והחניה העילית הקיימת, פיתוח המרחב הציבורי בצורה רציפה ואיכותית תוך גישור על פערי המפלסים במרחב הנדון.

המדיניות מדגישה את תכנון דופן רחוב שמחה הולצברג כמרחב תכנון המשכי ועל כן תכנית זו מקודמת כתכנית המשך לתא\4814 הסמוכה ממזרח, בדומה לעקרונותיה התכנוניים ובהתאם לתכנית המתאר תא\5000. **תכנית זו מטמיעה את מדרג הגבהים הרצוי במדיניות תוך התאמת הגבהים המקסימלים המותרים מתא\5000 (9 קומות ו-25 קומות בדופן רחוב שמחה הולצברג (תוך הטמעת תוספת 3 קומות בהתאם למפורט בסעיף קודם).**

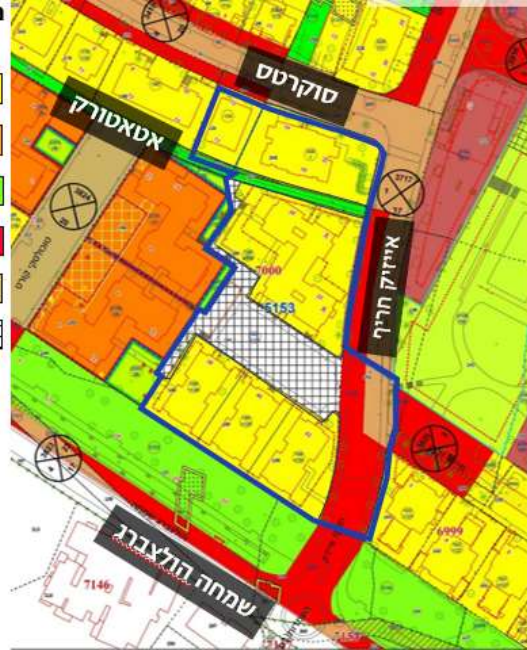
כמו כן התכנית מקצה שטח ציבורי כמגרש עצמאי בדופן איזיק חריף ומחזקת את השלד הציבורי הקיים והעתידי.



### 2.4 קומפליציית ייעודי קרקע מצב מאושר:

מקרא מצב מאושר:

- מגורים ג'
- מגורים ד'
- שביל
- דרך מוצעת
- דרך קיימת
- חנייה



\*מגרש 187 המסומן לחנייה- המגרש אינו מגרש בניה אלא מהווה חלק מהמגרשים הסחירים בתכנית ומשרת אותם.

### 2.5 טבלת ייעודי קרקע מצב מאושר

מזב מאושר (שטח קרקע דונם)	יעוד קרקע
5.604	מגורים ג'
1.379	חנייה
0.175	שביל
1.074	דרך מוצעת/מאושרת
8.232	סה"כ

### 3 מצב תכנוני מוצע

#### 3.1 תיאור התכנון המוצע ועיקרי התכנית

התכנית ממוקמת בדרום שכונת יפו ג', על גבולה המוניציפלי של העיר תל אביב-יפו והעיר בת ים.

התכנית קובעת התחדשות מרחב התכנון באמצעות פינוי 7 מבנים קיימים (104 יח"ד) והקמת 5 מבני מגורים חדשים מתוכם ארבעה בבנייה מרקמית, עד 9 קומות הכוללות קומת קרקע מסחרית ומגדל אחד בגובה של 28 קומות. סה"כ 293 יחידות דיור, מתוכן 29 יחידות דיור בהישג יד במחיר מופחת (10%), בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הדיור העירונית.

עוד קובעת התכנית, מגרש בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וקביעת זכויות ומספר קומות בהיקף של עד 400% ועד 8 קומות.

בנוסף, קובעת התכנית תוספת 1.6 ד' שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים תוך ארגון מחדש וקביעתם בזיקת מעבר לכלל המשתמשים כמרחב ציבורי המשכי לאורך כל שעות היממה והשנה.

מיקום השטחים הפתוחים נעשה תוך התייחסות למקבצי עצים בוגרים במרחב התכנון ומחוץ לשטח התכנית כדוגמת רחוב שמחה הולצברג. כמו כן, מתוכנן חיבור בין רחוב שמחה הולצברג לרחוב סוקרטס, בכיוון צפון-דרום וקביעת חיבורים נוספים בזכות מעבר מרחוב אייזיק חריף ללב התכנית בכיוון מזרח - מערב.

התוכנית כולל איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965 על כל שטח התכנית.

3.3 תשריט מצב מוצע

מלב מוצע (שטח קרקע דונם)	יעוד קרקע
4.561	מגורים ד'
0.822	שטח פרטי פתוח
0.824	שטח ציבורי פתוח
1.074	דרך מוצעת/מאושרת
0.951	מבנים ומוסדות ציבור
8.232	סה"כ

מקרא מצב מוצע:

- מגורים ד'
- שטח פרטי פתוח
- שטח ציבורי פתוח
- מבנים ומוסדות ציבור
- דרך מוצעת
- דרך קיימת
- יקרת חומה
- חזית מסוימת
- גבול חובית
- גבול חובית



3.4.1 תכנית קומת קרקע

מקרא:

- מבנים ומוסדות ציבור
- מבואות ושטחי שירות
- מסחר
- רמפה
- שטח ציבורי פתוח
- דירות קרקע



התוכן	מס' החלטה
507-1287440 תא/מק/5153 - איזיק חריף-שמחה הולצברג	15/04/2026
דיון בהפקדה	4 - - '26-0007

3.4.2 תכנית קומה טיפוסית



3.5 מבט עילי



### 3.6 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	מצב קיים - שטחי בניה כוללים		מצב מוצע - שטחי בניה כוללים			סה"כ
		מספר קומות	מספר קרקע	מספר קומות	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	% (3)
מגורים ד' 100A	מגורים	4 +	12,646	(2)	9	12,646	235%
	מסחר		1,132	(2)		1,132	21%
מגורים ד' 101A	מגורים	4 +	14,584	(2)	28	14,584	270%
	מסחר		418	(2)		418	7%
מגורים ד' 102	מגורים	4 +	2,770	(2)	9	2,770	51%
	שפ"פ			(2)			
דרך מאושרת			150				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור		3804	(5)	8	3804	(6)3804
סה"כ	סה"כ	7,900	31,550	(4)	27,453	31,550	293

#### 3.6.1 הערות ברמת הטבלה:

- הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:
- (2) ע"פ תכנית ע"1.
- (3) זכויות עפ"י גודל מגרש לחישוב זכויות: 5.383 דונם (שטח ייעוד מגורים ד' 4.561 ד' + ייעודי שפ"פ 0.822 ד')
- (4) שטחים אלו, יכללו את שטחי החנייה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- (5) על פי תכנית תא/מק/צ'.
- (6) שטחי מצללות על פי תכנית תא/מק/צ'.

#### 3.6.2 הערות לטבלת זכויות והוראות בניה

- א. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ובלבד ששטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין, וממוצע שטחי המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר. שטח זה ייועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו יחשב כסטייה ניכרת.
- ב. יותר ניוד יח"ד וזכויות בניה בהתאמה (עיקרי, שירות ומרפסת) בהיקף של עד 10% בין תאי השטח הסחירים לאותו שימוש ללא שינוי בסך הזכויות או יחידות הדיור בכלל הפרויקט, במסגרת מגבלות הגובה והתכנית בכפוף לאישור הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב וכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק שיעשה כתנאי להוצאת היתר בנייה. לא יותר ניוד זכויות בניה בין שימושי מגורים למסחר ולהיפך.
- ג. זכויות הכלולות בטבלה זו כוללות את הזכויות מתוקף תוכנית ג'1 וע"1. **סך השטחים כוללים שטחי מיון.**
- ד. 10% מסך יחידות הדיור בתוכנית זו יוגדרו כדירות בהישג יד, (29 יח"ד) בהתאם להנחיות בתקנון.
- ה. קולונדות יחושבו במניין השטחים בטבלה לעיל.

### 5 הוראות בניוי מגורים ד' - תאי שטח 100A-101A, 102 :

#### 5.1 הוראות בניוי

- ב.תא שטח A100 יבנו סך הכל 3 בניינים בגובה של עד 9 קומות. (קרקע + 7 + ק. גג חלקית)

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג</b>	<b>15/04/2026</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>4 - - '0007-26</b>

- בתא שטח A101 יבנה מגדל בגובה של עד 28 קומות (קרקע + 26 + ק. גג חלקית).
- בתא שטח 102 יבנה סך הכל מבנה אחד בגובה של עד 9 קומות. (קרקע + 7 + ק. גג חלקית)
- בכלל המגרשים, תכסית קומת המגורים העליונה לא תעלה על 70% משטח הקומה שמתחתיה. היקף ומיקום הנסיגות יקבעו סופית בתוכנית העיצוב.
- תכסית קומה טיפוסית (כולל מרפסות) במגדל המגורים לעד 700 מ"ר

## 5.2 שימושים

### 5.2.1 תת הקרקע:

- כל השימושים המותרים לפי ע'1.
- שטחים משותפים לכלל הדיירים.
- בקומת המרתף העליונה יותרו כל השימושים המותרים מעל מפלס הקרקע באופן עצמאי למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

### 5.2.2 קומת הקרקע:

- כניסות, לובאים ושטחים נלווים לכלל השימושים המותרים.
- מסחר 1 – מסחר קמעונאי, וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינתם אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
- שירותים בעלי אופי ציבורי.
- לא יותרו מגורים או מחסנים בקומת הקרקע, למעט בתא שטח 102 בעורף הקומה.

### 5.2.3 קומות מעל קומת הקרקע כולל קומת גג חלקית:

- מגורים (לרבות דיוור בהישג יד (בהתאם להגדרתו בסעיף 1.9 בתקנון), שימושים נלווים למגורים.

## 5.3 חזית מסחרית

- בחזית הפונה לרחוב אייזיק חריף והחזית הצפונית של מגרש A101 תחויב חזית מסחרית רציפה בהיקף שלא יפחת מ 70% מאורך חזית המבנה (לטובת הותרת גמישות לשלב תכנית העיצוב).
- תתאפשר פתיחת חזית מסחרית כלפי החזיתות הצידיות של המבנים המרקמיים והחזית הדרומית של מבנה המגדל.
- בכל מגרש בו יוקמו שימושי מסחר בקומת הקרקע - בתחום המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין השימושים המסחריים בפועל תירשם זיקת הנאה לציבור. ראה/י הוראות לנושא זה בסעיף "זכות מעבר".
- עומק שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת ככל הניתן מ-5 מטרים ככל הניתן.
- לא יותרו עסקים מזהמים או כל שימוש שיש בו להוות מטרד למגורים, שיבחנו לשלב תכנית העיצוב על פי חוות דעת של היחידה לאיכות הסביבה.
- עבור שטחי המסחר יידרש פתרון מינדוף שיבוצע באמצעות פיר וארובה בגובה מיני 2 מ' מעל הגג העליון.
- לשטחי המסחר יקבעו כניסות ויציאות נפרדות מהשימושים האחרים בתא השטח.
- תשמר הפרדה בין מערכות המסחר למערכות השימושים האחרים בתא השטח. כגון: מערכות סניטריות הכוללות מפרידי שומן, בשטחי אחסנת ציוד ובפתרונות פריקה וטעינה ובפתרונות פסולת ומחזור.
- בתחום תא שטח B101, לא יתאפשר הוצאת שולחנות וכסאות לתחום זיקת הנאה. בתא השטח A100, הוצאת שולחנות וכסאות תעשה בהתאם למדיניות רישוי עסקים ותיבחן בשלב תכנית העיצוב בהתאם לחתך הרחוב העתידי.

## 5.4 צפיפות ותמהיל יחידות דיוור

### 5.4.1 שטח ותמהיל יח"ד

- עד 25% מיחידות הדיוור תהינה דירות בשטח כולל של עד 65 מ"ר
- לפחות 30% מיחידות הדיוור תהינה דירות בשטח כולל שבין 66-85 מ"ר
- לפחות 30% מיחידות הדיוור תהינה דירות בשטח כולל שבין 86-105 מ"ר
- שטח ממוצע ליח"ד הינו כ- 87 מ"ר.
- תמהיל סופי יקבע במסגרת שלב היתר הבנייה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג	15/04/2026
דיון בהפקדה	4 - - '26-0007

\*השטח המוצג מתייחס לשטח עיקרי + מרחב מוגן דירתי או פתרון מיגון אחר.

## חוו"ד היחידה האסטרטגית:

### רקע:

שכונות יפו ג' ונווה גולן מאופיינות במשקי בית גדולים יחסית – ממוצע 2.7 נפשות למשק בית, לעומת 2.2 נפשות למשק בית בממוצע העירוני ו-2.4 בכלל יפו. בכל אזור דרום יפו ניכרת עלייה בגודל משקי הבית משנת 2008, וניתן לשער כי מגמה זו תימשך.

השכונה צפויה לעבור תהליכי התחדשות משמעותיים, אשר צפויים להכפיל את כמות יחידות הדיור, לשנות את האפיון הדמוגרפי ואת תמהיל חזקת הדיור, ולהעמיס על השימוש בתשתיות ובשירותים הציבוריים.

כיום קיים מחסור של שטחי ציבור בשכונת יפו ג' והשכונה אינה מספקת את כלל המענים לתושביה בהיבט זה. חלק נרחב משטחי הציבור בשכונה מצוי בתחום שטח פרדס דכה ואינו אפקטיבי לשימוש עד למימוש התכנית והסדרת הבינוי בשטחים המוצעים בה. לאור זאת, חשוב כי כל תכנית התחדשות בשכונה תייצר הקצאה נאותה, איכותית ונגישה של מגרשים למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים.

לפי המחשבון הפרוגרמטי לתכנית נדרשים 1.7 ד' שטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ו-2.3 ד' שצ"פ מתוכם כ-1.4 ד' שצ"פ סף הבית.

### בתכנון המוצע:

- שטחים פתוחים: 0.82 דונם שצ"פ, 0.824 דונם שפ"פ שיפותחו כזיקת הנאה איכותית ומגוננת, ועוד כ-0.9 ד' זיקת הנאה בשטחים סחירים עם גישה מלאה לציבור – סה"כ מעל 2.5 ד'.
- שטחים ציבוריים בנויים: על מנת למקסם את שטחי הציבור בתכנית נקבע מגרש בייעוד בלעדי של מבנים ומוסדות ציבור בגודל 0.951 ד' ונקבעו עבורו זכויות הבנייה המקסימליות האפשריות המבטאות 3,804 מ"ר.
- שימושים אפשריים בשטחים המוצעים: היקף וגיאוטרית המגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור נקבע בתיאום עם אגף מבני ציבור באופן המאפשר קביעת שתי כיתות גן, וזאת בהתאמה לצרכים הפרוגרמטיים הנובעים מתוספת התושבים העתידית בתכנית, כמפורט מטה: 1 כיתת גן ו 1 כיתת מעון.
- קביעת מיקום השטחים המוצעים: התכנית מקצה שטח חום איכותי על ציר ראשי, שעתיד לספק מענה מספק נורמטיבי לצרכי החינוך של תכנית, ויתר הצרכים יקבלו מענה אזורי בשטחים הסמוכים ברחבי השכונה.

סוג שירות מפורט	מספר משתמשים	כיתות/יחידות נדרשות
מעון יום	14	0.7
גן ילדים	29	1.0

### 5.4.2 דיון בהישג יד

- 10% מתוספת יחידות המגורים בתוכנית זו יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת ובהנחה של 40%, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
- תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100 מ"ר, שטח עיקרי וממ"ד) ושטחן הממוצע יהיה זהה.
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בנייה ובעלות אחודים.
- יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן במבנה/אגף עצמאי בבנייה מרקמית עבור שימוש זה (לרבות כניסות ותשתיות נפרדות). במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקמן כאמור, ניתן יהיה למקם את יח"ד במפוזר במבני המגורים במגוון קומות וכיווני אוויר.
- יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה בהתחשב בשיקולים כגון מרחק ממטרדים סביבתיים, בדומה ליתר יחידות הדיור בתכנית.
- יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט זהה ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד'.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג</b>	<b>15/04/2026</b>
<b>דיון בהפקדה</b>	<b>4 - 0007-26'</b>

- 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-2,523 מ"ר יומר לשירותים בעלי אופי ציבור כהגדרתם בתכנית זו. הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות.
- ככל ויומר, מיקום השטחים ואופיים יקבע בעדכון תכנית העיצוב לאישור ועדה מקומית.

#### 5.5 גובה קומות ברוטו (מרצפה לרצפה)

- גובה הקומות בהתייחס להפרשי הגובה והמרחק בין המבנים :
- גובה קומת קרקע מסחרית כולל יציע (ככול שיתוכנן) לא יפחת מ-4.5 מטרים ולא יעלה על 6 מטרים. גובה קומת קרקע בחזית שאינה מסחרית לא יעלה על 5 מטרים (ניתן לחרוג מגובה זה נקודתית רק ככל הנדרש לצורך גישור על הפרשי טופוגרפיה בין הרחובות הגובלים ועל מנת לייצר מעבר מפולס בין המבנים).
  - גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.30 מטרים.
  - גובה קומת המגורים העליונה (מרצפת קומת המגורים העליונה עד קצה מעקה עליון) לא יעלה על 6 מטרים לבניינים המרקמיים ו-7 מטרים למגדל ויכלול את כלל המערכות הנדרשות.

#### 5.6 מרווחים ונסיגות

- מרווח בין בניינים מרקמיים בתא שטח 100A לא יפחת מ-7 מטרים.
- מרווח בין הבינוי בתא שטח A100 ל-A101 לא יפחת מ-7 מטרים.
- במבנים בתחומי תאי השטח 102 ו-A100 תיקבע נסיגה מינימלית של 2 מ' בקומת הקרקע: בתא שטח 102 בדופן הפונה לתא שטח B100 בלבד, ובתא שטח A100 בדופן הפונה לתא שטח B101 בלבד. שטחי הנסיגה ייקבעו כזיקת מעבר ויהוו המשך רציף לזיקת ההנאה להולכי רגל.

#### 5.7 מרפסות

- תותר הבלטת מרפסות מקורות או לא מקורות מקו הבניין כלפי רחובות אייזיק חריף וסוקרטס עד 1.6 מטרים.
- בבנייה מגדלית לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין.
- בחזית הפונה למרווח בין בניינים או כלפי קו בניין צידי, תתאפשר פתיחת מרפסות, בנפח הבנוי בלבד.

#### 5.9 זכות מעבר

- השטח הפנוי בקומת הקרקע ביעודי מגורים ו"שטח פרטי פתוח" למעט באזורים בהם ידרשו מיקום מערכות פרטיות, יקבע כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, הוא יפותח 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. שטח זה ולא יפחת מהיקף של-1.7 דונם.
- לשטחים אלה יתווסף שטח בזיקת הנאה בציר מזרח מערב בתחום מגרש A100 בהמשך רציף לשביל הולכי הרגל הקיים ממזרח (רחוב אטאטורק), ברוחב מינימלי של 6 מטר.
- תותר הקמת מרתפים ותשתיות פרטיות מתחת לשטחי זיקת ההנאה תוך שמירה על בתי גידול.
- תידרש זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע עבור תא שטח 400 מתחום תאי השטח הסחירים הפרטיים.
- יתאפשר מעבר בתחום תא שטח 820 בעבור מערכת פנאומטית לפינוי אשפה בכפוף להסכמת אגף הנכסים ובעלי הקרקע בתכנית הסמוכה.

#### 6. הוראות שטח פרטי פתוח - תאי שטח 101B-100B :

- יותרו כלל השימושים המותרים בתחום השטח הציבורי הפתוח.
- בתת הקרקע: תותר העברת מערכות ותשתיות פרטיות, חניה ושטחי שירות נלווים למגורים בהתאם לע1.
- שטח זה יוגדר בזיקת מעבר ציבורית למעבר ושהייה ויפותח בצורה המשכית למרחב הציבורי סביבו ללא גדרות או מחסומים.
- לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור לשפ"פ.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג	15/04/2026
דיון בהפקדה	4 - 0007-26

## 7. חוו"ד תנועתית

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/ 5000) נדרשת התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית.

### 7.1 תקני חניה לרכב פרטי

תקן החניה למגורים הינו כ- 0.72 ליחידת דיור בסך של כ- 211 חניות. לאחר בדיקות תנועתיות וייעול נוסף של תכנון המרתפים, עולה כי בשל צורתו הגיאומטריות לא ניתן לקבוע יותר מ-211 חניות בשלוש קומות מרתף. קביעת 29 חניות נוספות תדרוש חפירת קומת מרתף רביעית עד למפלס שבו נמצאים מי התהום. פגיעה במפלס מי תהום תצריך פתרונות הנדסיים ותכנוניים שמיושם יפגע בהיתכנות מימוש הפרוייקט. לאור זאת הוחלט לתכנן את כמות החניות הנדרשת עבור תקן חנייה של עד 0.8 חניות ליח"ד. תקן החניה מסחר הינו אפס חניה.

### 7.2 הולכי רגל

רוחב המדרכה ברחוב שמחה הולצברג הינו 5.5 מטר כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב של 1.7 מטר.

רוחב מדרכה ברחוב אייזיק חריף כ 5.5 מטר כולל זיקת הנאה.

7.2.1 רוחב מדרכה ברחוב סוקרטס עד 6.6 מטר ועוד 3.0 מטר בזיקת הנאה.

### 7.3 רכב דו גלגלי

בפרוייקט תוכננו 2 מתקני אופניים לכל דירה וכן 14 מתקני חניית דו גלגלי למסחר. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 60 חניות לאופנועים הנדרשים לפי תקן.

### 7.4 תחבורה ציבורית

המתחם משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מערכת הסעת המונים כדלקמן: בשד' ירושלים עובר הקו האדום סמוך למתחם (כ-500 מטר). ברחוב זה עוברים מספר רב של קווי אוטובוסים. ברחוב שמחה הולצברג עוברים קווי אוטובוסים נוספים.

### 7.5 נגישות וחניונים

מערך הנגישות לחניונים הינו משותף לכל המבנים וכולל גישה אחת לחניונים מרחוב סוקרטס. מרתפי החניה בתא שטח 100-102 ביעוד "מגורים ד" ושטח פרטי פתוח ומרתפי החניה בתא השטח 400 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", יתוכננו כיחידה אחת, כך שיתאפשר מעבר תת קרקעי לכלי רכב וחיבור בין תא שטח 100-102 לתא השטח 400, ולהנחת דעתה של הועדה המקומית בעת אישור תכנית העיצוב. תתאפשר גישה לתא השטח 400 עבור רכב תפעולי ורכבי חירום מרחוב אייזיק חריף – ברוחב גישה של כ- 4 מ'.

### 7.6 מערך תנועה היקפי

מערך התנועה ההיקפי מתבסס על רחובות אייזיק חריף וסוקרטס.

## הוראות כלל התכנית

### 8. בניה בת קיימא:

התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, זירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד. בהיבטי מיקרו אקלים-התכנון יציג עמידה במדיניות העירונית לנושא רוחות, הצללות וסנוור טורדניים.

#### 8.1 ניהול מי נגר

- לפחות 15% משטח כל מגרש יוותר כשהוא פנוי מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית לטובת חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות. שטחים מזעריים שיחייבו חיפוי/ריצוף במפלס הקרקע יהיו מחומרי גמר מחלחלים ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.
- פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג דיון בהפקדה	15/04/2026 4 - 0007-26'

## 8.2 שמירה על עצים בוגרים

במקרים בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטייה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.

## 9. חו"ד הרשות לאיכה"ס:

נושאי איכות הסביבה ייבדקו לעת הכנת תכנית העיצוב ושלב היתר הבנייה.

לשלב תכנית העיצוב ייבדק:

מיקום ופתרונות למערכות מכניות בתכנית כוללת מערכות קירור למחסר.  
מיקום חדרי טרפו ומרחקם מאזורי שהייה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה  
פתרונות איכות אויר: נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוזו גנרטור והוצאת אויר חניונים.

כל הפתרונות יתייחסו להפרשי הגבהים בין המבנים על מנת למזער מטרדים.

לשלב היתר הבנייה:

יוטמעו הפתרונות שאושרו בשלב תכנית העיצוב ויוגשו חו"ד מפורטות לנושא האקוסטיקה והקרינה.

## 10. שיתוף ציבור

10.1 תכנית זו מקודמת ביוזמת בעלי הנכסים שתחילה ביקשו להצטרף כחלק מהתכנית המקודמת בסמוך (תא4814). בשנת 2020 פוצל מרחב זה לתכנית נפרדת על מנת לצמצם חסמים ולאפשר מימוש מהיר יותר. היקף ההסכמות (בהתאם למידע שהועבר מיזם התכנית) עומד על כ 73 אחוז.  
בעלי הדירות ברחוב אייזיק חריף מיוצגים על ידי ב"כ הדיירים נריה כהן ובקשר מול נציגות הדיירים.  
בעלי הדירות במבנים בכתובת סוקרטס 14-12 מיוצגים ע"י עו"ד ניר רוזן ממשרד עורכי דין רוזן-פלסקר.

בהתאם להמלצות המתווה החברתי שתואם עם העירייה התקיימו המפגשים והעדכונים הבאים:

- נשלח לתושבים מכתב עדכון אחת לרבעון.
- התכנית הוצגה במסגרת מפגש שנערך במרחב התכנון הסמוך (תא4814) בחודש ספטמבר 2022.
- בתאריך 19.07.23 התקיימה פגישה עם נציגות דיירים מתכנית זו ומתכנית תא4814 הסמוכה.
- בתאריך התקיים 01.12.2024 עדכון דיירים בנוגע לתכנון באופן מקוון (זום).
- בתאריך התקיים 27.04.2025 עדכון נציגות דיירים בנוגע להתקדמות התוכנית יחד עם יזם התכנית ועו"ד דיירים.
- 11.08.2025 התקיים עדכון חברי נציגות לגבי תכנון והתקדמות התוכנית יחד עם עורכי התכנית.
- באפריל 2026 מתוכננות להיפתח עמדות הסברה על התכנית במרחב התכנון.

## 10.2 תסקיר חברתי:

למרחב התכנון נערך תסקיר חברתי על ידי חברת "דיאלוג" בשנת 2022. התסקיר מיפה את תושבי מרחב התכנון תוך איתור חסמים ואוכלוסיות רגישות, על בסיס ראיונות ושאלונים בקרב כ 50%, נתוני ארנונה ורווחה. תסקיר זה נערך כמסמך משלים לתסקיר החברתי של תכנית תא4814 אשר בחן את כלל מרחב דרום יפו ג'. המלצותיו הן בהבט התכנוני והן בהבט התחזוקתי הוטמעו בתכנון המפורט.

הועדה המקומית לתכנון ולבייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר הוועדה 507-1287440	שם התכנית תא/מק/5153 / איוזיק חריף- שמחה הולצברג	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובייה - תיא-יפו אלברטו נבסו ובניו בע"מ	שרד התכנית אדריכל גדעון בר אוריין
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
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	
<b>תל אביב יפו</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מאות הסעיף בחוק		מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).		62 א. (ג) חוק התייב התשכ"ה 62א(א), 62א(ב), 62א(ג), 62א(ד), 62א(ה), 62א(ו), 62א(ז), 62א(ח), 62א(ט), 62א(י), 62א(יא), 62א(יב)	תכנית התחדשות עירונית בשכונת יפו ג' הכוללת פינוי שישה מבנים הקיימים והקמת 5 מבני מגורים חדשים לארבעה בבנייה מרקמית ומגדל אחד בגובה של 25 קומות) וכן מבנה ציבורי במגרש נפרד ביעוד "מבנים ומוסדות ציבורי". התכנית מאפשרת חיזוק מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים, קביעת חזית מסחרית והקמת מבנה ציבורי נפרד.
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:</b>			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר	זיקוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+ קיים מסמך מדיניות שיכוני דרום יפו תא/9080	ס. 5.4, 704א: - מסמך המדיניות יתייחס לחיבטים הבאים: 1. בחינת התנאים ומתחמים לתוכניות פנימי-בינוי. 2. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב מתחמי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה. • באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים ותאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק מורכי 5.	704א יפו ג', יפו ד'	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+ התכנית קובעת גובה עד 28 קומות באזור הנסומן לבניה נקודתית חריגה מסביבתה (בדופן רחוב שמתחם הולצברג): 25 קומות מתוקף ההוראה במתאר ישלוש קומות נוספות מכוח סעיף 62א(א)(21) לחוק+סעיף 62א(ז)(א)(ב)(3) לחוק המאפשרת חריגה מהמתאר בעד 3 קומות.	סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית: • 5.3.2 (ג) תוספת רח"ק 1  5.3.2 (ד) בתכנית התחדשות עירונית ראשית הוועדה לאשר ניווד זכויות בין המגרשים.	סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעדי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית  נספה עיצוב עירוני: עד 8 קומות מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה  נספה אזרחי ומתחמי תכנון: מתחם להתחדשות עירונית	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:  - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעיצוב רחובות

הוראות מיוחדות

<p>מבחינת גובה בפנים השכונה בינוי בן 9 קומות ברוטו (תוספת קומה מעל 8 קומות לפי נספח עיצוב עירוני במתחם התחדשות עירונית).</p> <p>+ בדופן הולצברג נקבע מגדל בן 28 קומות</p>	<p>5.3.2 (ה) הוראה כטבלה 5.4 בנוגע לגובה עד 25 קומות בגבול נת ים</p>			
<p>+ יעודי קרקע מוצעים : מגורים ד', דרך מאושרת, שפ"פ, שצ"פ ושבי"צ.</p>	<p>ס. 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>ס. 3.1.1 (נ) : שימושים כלליים</p>	<p>704א' יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגרש.</p>	
<p>+ התכנית מוסיפה כ-189 יחידות דיור בנוסף ל-104 יחידות דיור קיימות בהתאם לבדיקה תכנונית</p>	<p>ס. 3.2.4 (א) : מגורים</p> <p>ס. 3.2.1 התכנית מוטימה מעל 100 יחידות דיור הוגעה תחליט על הפקדתה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת והתנאים בסעיף</p>	<p>704א' יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p>	
<p>+ מוסחר מקומי בקומות הקרקע לכיוון רחוב אייזיק חריף</p> <p>+ התכנית קובעת לראשונה שטח למגורים ומוסדות ציבור בהיקף של 0.951 ד"ו ושצ"פ</p>	<p>ס. 3.2.4 (א) : (4) בקומות הקרקע מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש יצור מטרה לפי המפורט בסעיף</p> <p>ס. 3.1.1 (ד) : היקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים : ככל שיקבע שימוש נוסף הוא יהיה בהיקף של עד 25% מסך שטחי הבנייה הסחירים מעל מפלט הקרקע</p> <p>ס. 3.1.1 (ו) : שימושים כלליים</p>	<p>704א' יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p>	שימושים
<p>+ התכנית קובעת הקצאות לשטחי ציבור, יצירת תרומה משמעותית</p>	<p>ס. 3.2.4 (ב) : רח"ק מירבי - 4</p> <p>סעיף 3.1.3 (א), (ב), (ג)</p>	<p>704א' יפ"ג, יפ"ד - אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסטנדרט וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	

<p>למרחב הציבורי          וכוללת דיור בחישג          יד          +          רח"ק מירבי - ע"פ          סעיף 5.4, א"א: 704          רח"ק 5 בגבול העיר          +          ס. 5.3.2 (ג): מתחם          התחדשות עירונית          תוספת 1 לרח"ק</p>			
<p>+          3.1.4 (א): רח"ק          בהתאם לחוראות          מיוחדות          +          3.1.4 (ב): רח"ק          העולה על הרח"ק          המירבי במתחם          התחדשות עירונית          +          ס. 3.1.4 (ה):          שטחי בנייה עבור          מרפסות למגורים          +          ס. 3.1.4 (ו) שטחי          בנייה עבור מצללות          בשימושים ציבוריים          +          הגדלת הרח"ק          בהתאם לסעיף          62א(א21)          לחוק+סעיף          62א(ד)(א1)(ב)(1)          לחוק</p>		<p>סעיף כללי ללא זיהוי          גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי -          3.1.4          פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לסבוע          שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המירבי הקבוע          באזורי הייעוד.</p>
<p>+ לפי ע"א          +          ס. 3.1.5 (א):          שטחי הבניה בתת          הקרקע יהיו בהתאם          למותר על פי תכנית          תקפות או עד 50%          משטחי הבניה שמעל          הקרקע, לפי הגבוה          מבניהם.          +          ס. 3.1.5 (ד):          יותרו כל השימושים          המותרים באזור          מגרש מעל הקרקע          למעט מגורים,          ובלבד שלא יבואו על          חשבון שטחי חניה          ושטחי שירות          הנחוצים לתפקוד          הבנין          +          ס. 3.1.5 (ח):          לא ניתן בתכנית          עתידית או בהיתר          מכוחה של תכנית          עתידית לנייד שטחי          בניה המיועדים          להיבנות בתת          הקרקע אל מעל          הקרקע.</p>		<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+          עלייה ממדרגת גובה          מ-8 ל-9 קומות          לפי סעיף 5.3.2 (ג)          מתחם להתחדשות          עירונית          +          התכנית גובלת          ממערב בבניון בן 10          קי בניין חוצץ          מגרש כייעוד שצ"פ</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א1):          מסי הקומות לפי          נספח עיצוב עירוני 8          קי          +          סעיף 4.2.2 א (3)          מתחם שבו יש          הבדלי גובה למעלה          מ-8 קי בבניון גובל</p>	<p>א"א          יפ"ג, יפ"ד          - נספח עיצוב עירוני          - אזור מגורים בבניה          עירונית</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר          'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל          מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב.          (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

הוראות גובה ועיצוב

<p>+  +  +  +</p> <p>גובה קומה טיפוסית אינו חל על קומות ציבוריות</p> <p>לפי סעיף 62 א (א) 5 לחוק-שינוי עיצובי לגובה קומת קרקע</p> <p>לכיוון רחוב שמחה הולצברג התכנית קובעת גובה עד 28 קומות: 25 קומות באזור המסומן כמרקס לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, + תוספת 3 קומות לפי סעיף 62א(א)(21) לחוק+סעיף 62א(ד)(א1)(ב)(3) לחוק</p>	<p>מתוכנן בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p> <p>סעיף 4.2.2 (ב) ביטוי העולה על 20 ק' צירוף נספחים: ביטוי, תחבורה, תשתיות ואקלים.</p> <p>סעיף 4.2.2 (ג)1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' בבניין בגובה 12 ק' ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית</p> <p>סעיף 4.2.5 + סעיף 4.2.6 מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה סעיף 5.4, 704 א': באזור המסומן כמרקס לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאפשר בניה עד 25 קומות.</p>	<p>כלל שטח התכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – מרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+  +</p>	<p>סעיף 4.2.1: כללי</p> <p>סעיף 4.2.3 הוראות לבנייה במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש</p> <p>סעיף 4.2.4: הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.</p>	<p>כלל שטח התכנית</p>	<p>הקצאת לצרפי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+  +  +</p> <p>תואם לחו"ד יחי לתכנון אסטוטני</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א-ח)</p> <p>סעיף 3.5.1 – ימבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים: (א) שימושים (ב) שטחי בנייה (ג) הוראות נוספות.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5</p>

<p align="center">+</p> <p align="center">נספח תנועה ונומי</p> <p align="center">+</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי'          3.6.1 (א) שימושים          3.6.1 (ב) שטחי בנייה          3.6.1 (ג) הוראות          3.6.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד</p> <p>3.6.14 רחוב עירוני ומקומי</p>	<p align="center"><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p align="center"><b>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1</b>  <b>ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</b></p>	<p align="center"><b>מרחב ציבורי</b></p>
<p align="center">+</p> <p align="center">קיימות חוות דעת תחבורתיות</p> <p align="center">+</p> <p align="center">תקן חנייה למגורים עד 0.8:1 תקן חנייה לשטחי ציבור בהתאם לשימוש ולתקן התקף בעת הוצאת ההיתר מסחר: 0</p>	<p>ס. 3.8.1 כללי</p> <p>3.8.1 (ה) תכנית המוסיפה מעל 100 יחיד</p> <p>ס. 3.8.7: תקן חניה</p>	<p align="center"><b>בהתאם לנספח תחבורה: כלל שטח התכנית</b></p>	<p align="center"><b>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</b>  <b>כולל הוראות כלליות (3.8.1)</b>  <b>והוראות לנושאים הבאים:</b>  <b>דרכים (3.8.2)</b>  <b>תקן חנייה (3.8.7)</b></p>	
<p align="center">+</p> <p align="center">חוות דעת סביבתית</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p>	<p>ס. 4.4.1:</p> <p>4.4.1 (ד) שימושים מעורבים</p> <p>4.4.1 (ח) בניוי של 20 קי ומעלה</p> <p>ס. 4.4.2: חוות דעת סביבתית.</p> <p>ס. 4.4.3: בניה ירוקה</p> <p>ס. 4.4.4: הנחיות מרחביות כתנאי לויתר.</p>	<p align="center"><b>בכל שטח התכנית</b></p>	<p align="center"><b>איכות סביבה - סעיף 4.4</b>  <b>גודרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</b>  <b>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</b>  <b>בניה ירוקה (4.4.3)</b>  <b>הנחיות מרחביות (4.4.4)</b>  <b>תנאים להפקדה (4.4.5)</b>  <b>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</b></p>	
<p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+</p>	<p>ס. 4.6.2 (א): הנחיות כלליות</p> <p>ס. 4.6.2 (ג): ייקבע בתכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית.</p> <p>ס. 4.6.2 (ד): ניתן לקבוע בתכנית כי תנאי בחירת בניה יהיה פירוק מערכות תשתית על קרקעות והטמנת בתת הקרקע.</p> <p>ס. 4.6.4 ניקוו (א) שטחי חלחול</p> <p align="center">+</p> <p align="center">התכנית תאפשר שטחי חלחול בחיקף שלא יפחת מ 15% הפנויים מבנייה על</p>	<p align="center"><b>בכל שטח התכנית</b></p>	<p align="center"><b>תשתיות – סעיף 4.6</b>  <b>פרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</b>  <b>הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2)</b>  <b>ניקוו (4.6.4)</b>  <b>כיוו (4.6.5)</b></p>	

ותת קרקעית בכל מגרש.	ס.4.6.5. ביוב		
+			

שימוש בתוכנית המפורטת	מחוזות הסעיף	סעיף
שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), (א) ובסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטח בגייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)
קביעת קווי בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א4)
שינוי בדבר הוראות בנין	שינוי הוראות בדבר בנין או יעשוב אדריכליים	סעיף קטן (א5)
+ סימון חריטה בתשריט מצב מוצע קביעת זיקת חנאה.	קביעת הוראות לעניין חריטה מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)
+ תוכנית לעמידות מבנים מפני ועידות אדמה במסלול חריטה ובניה מחדש בהתאם לסעיף 270, וסעיף 170	תוכנית לעמידות מבנים מפני ועידות אדמה במסלול חריטה ובניה מחדש בהתאם לסעיף 270, וסעיף 170	סעיף קטן (א21)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, וסצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מתגיש תוועדה:			
שם ושם משפחה	התימה	תאריך	
אהוד כרמלי, אדרי		24.3.26	
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	התימה	תאריך	
הראלה אברהם און, עריד		24/3/26	

תן ברמס | 2017

**העתקים**  
 נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון

2183712

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1287440 תא/מק/5153 - איזיק חריף-שמחה הולצברג דיון בהפקדה	15/04/2026 4 - - 0007-26

### ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לוועדה להכנס כמגישת התכנית לאור חשיבות התכנית להתחדשות המבנים ושיפור המרחב הציבורי ולאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. ביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר והנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיאום ואישור בסופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. לחלקה מס' 187 המשמשת לחנייה פרטית על פי התכנית התקפה יוחס בטעות ייעוד דרך במסמכי השמאות.  
יובהר כי במצב התקף מדובר בחלקה סחירה המיועדת לחנייה פרטית עבור המגרשים הסובבים אותה והיא אינה מהווה מגרש עצמאי אשר ניתן לבנות עליו. תכנית זו לקחה בחשבון את החלק היחסי של חלקה מס' 187 אשר שרת את החלקות הסחירות בתחום הקו הכחול, לצורך חישוב זכויות הבנייה.  
את יתר החלקה, קבעה התכנית במצב היוצא כשצ"פ ולא נגזרו ממנו שטחי בניה.  
לפיכך יש לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה כך שחלקה 187 תיכנס מעל הקו במצב הנכנס באופן התואם את המצב הסטטוטורי שלה כך שהיא אמנם חלקה סחירה אך אינה מהווה מגרש עצמאי לבניה והיא נועדה לשמש את המגרשים השכנים.
4. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.
5. השלמת תיאום ואישור סופי עם אגף הכנסות מבנייה לנושא הסכם דב"י ודו"ח הכלכלי.
6. השלמת תיאום סופי עם מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות.
7. בכפוף לבחינה משפטית, תתווסף הוראה בדבר התחייבות לקרן הונית בתקנון התכנית ויחתם כתב התחייבות לנושא זה ככל וידרש כתנאי להפקדה בפועל.
8. השלמת תיאום התכנית עם הרשות לאיכות הסביבה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- הוספת שטחי שירות לתכנית 1722 עדכון בהחלטה של בשטחי שירות	15/04/2026 726-0007 - 5

**מטרת הדיון : עדכון לעניין מיצוי זכויות הבניה ביעוד מסחרי מיוחד בתכנית 1722**  
**מיקום : שכונת רמת אביב ג'**

**גבול אזור יעוד בתכנית :** תחום אזור מסחרי מיוחד בתכנית 1722 (מרכזים מסחריים אלרם ושוסטר) רח' אחימאיר מדרום, רח' בית צורי ממערב, רח' יעקב וייס ושצ"פ בחלקה 698 מצפון, רח' אליעזר קשאני ממזרח.

**שטח אזור יעוד בתכנית : 36 דונם**

**מגיש הבקשה :** א. דוידזון - אגף רישוי ופיקוח על הבניה

מ. אלואיל - אגף תכנון ובניין עיר

**תוכן הבקשה :** תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות באזור מסחרי מיוחד בתכנית שבנדון.

**פרטים :** בתכנית 3897 נקבעו שטחי שירות עבור בתי המגורים באזורי היעוד שנקבעו בתכנית 1722.

במסגרת בקשה לתוספת בניה על גבי בנין מסחרי קיים בן קומה אחת ובהתאם לצורך בהוספת שטחי שירות לבניה הקיימת ולתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מובאת לדיון הועדה המקומית בקשה לתוספת שטחי שירות באזור מסחרי מיוחד בתב"ע 1722.

השטחים המפורטים כדלקמן בתב"ע 1722 ו-ע"1 הם כלל השטחים המותרים לבניה באזור מסחרי מיוחד :

א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין : מרתפים עפ"י תכנית "ע1"

ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו : בניית שתי קומות מסחריות בשטח כולל של 2 X 40% משטח המגרש ולא יותר מ-25% משטח המגרש בקומות המגורים.

בנוסף לשטחים אלו המותרים מוצע כי יותרו שטחי שירות על קרקעיים כדלקמן :

עבור הקומות המסחריות :

שטחי שירות על קרקעיים בהיקף של 25% מסך השטחים המותרים.

השימושים בשטחים המבוקשים הינם למטרות : קומת עמודים מפולשת וקולונדה , מעברים ציבוריים (פסגיים), מבואות וחדרי מדרגות ומתקנים טכניים – כולם ע"פ הגדרתם בתקנות החוק.

עבור המגורים בבתי הקומות :

שטחי שירות למגורים בבתי הקומות שבתכנית 1722 נקבעו בתכנית 3897 :

הוספת שטחי שירות בשטח קומת העמודים ו/או הכניסה לבניינים עבור שידרוג חללי הכניסה והקמת מחסנים דירתיים והתרת הוספת ממ"דים לפי תקנות החוק.

**בישיבתה מספר 0005-16ב' מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון :**

מאיר אלואיל : תכנית 1722 לא קבעה שטחי שירות. לפני כ 5 שנים אושרה תוכנית 3897 אשר קבעה בין השאר שטחי שירות עבור המגורים בשטח תכנית 1722 וכעת הועלה הצורך להוסיף שטחי שירות גם

מס' החלטה	התוכן
-	הוספת שטחי שירות לתכנית 1722 - עדכון בהחלטה של בשטחי שירות

לשטחי המסחר בתוכנית לאור בקשה לתוספת קומה מתוך זכויות מותרות במרכז שוסטר. 1722 זו תב"ע ישנה וכשהוציאו את היתר הבניה המקורי לא נכללו שטחי השירות במנין השטחים ומכיוון שאין שטחי שירות, הרישוי צריך כעת לקחת מהשטחים העיקריים אחרת יהיו בחריגה ועל כן אנחנו מבקשים לקבוע שטחי שירות עבור הקומות המסחריות באזור יעוד מסחרי מיוחד בתכנית.

הראלה אברהם אוזן: תקנות חישוב שטחים 1992 שקבעו לראשונה מהו שטח שירות ומהו שטח עיקרי, הכירו בכך שישנם תוכניות מאושרות שאין אבחנה בין שטח שירות לשטח עיקרי. לכן התקנות הסמיכו את הועדה המקומית לקבוע שטחי שירות. התקנות אומרות ששטחי שירות שנקבעים ישרתו את הבניה החדשה הם לא נועדו לפתוח חישובי שטחים קיימים בבניה קיימת. בנין קיים אם הוא נהרס חישוב השטחים יהיה מחדש וחדר המדרגות יהיה שטח שירות, אבל אם יוסיפו קומות חדשות לבנין מהקומה הרביעית ומעלה חדר המדרגות יהיה שטח שירות לפי התקנות, התקנות לא נועדו לפתוח חישוב שטחים של בנינים קיימים מחדש.

מאיר אלואיל: מה קורה בחישוב השטחים שנעשה בהיתר בו לא נכללו השטחים המוגדרים כשטחי שירות והיום הרישוי לא יכול להתעלם בבקשה לתוספת למבנה קיים. כל הקולונדות שנחשבות כשטחי שירות ובהיתר לא נכללו, היום הרישוי יחשב אותם כשטח עיקרי.

הראלה אברהם אוזן: כל המעברים שלא נספרו, גם היום לא יספרו.

אורלי אראל: התב"ע התקפה נתנה זכויות ל2 קומות. הם בנו אחת 40% ועכשיו רוצים להוסיף היתר לקומה הנוספת כאן יגיע הרישוי ויגד שהקומה הבנויה בניה ב80%.

הראלה אברהם אוזן: הרישוי לא פותח את החישוב לשטחים החדשים. הועדה מתבקשת לאשר תוספת שטחי שירות לתוכנית 1722 בהתאם לתקנות.

#### הועדה מחליטה:

לאשר לתוכנית 1722 באזור יעוד מסחרי מיוחד תוספת שטחי שירות בהיקף של 25% מסך השטחים המותרים ובהתאם לתקנות עבור הקומות המסחריות.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, נתן אלנתן, דן להט, שמואל גפן, יהודה המאירי.

#### **עדכון לעניין מיצוי זכויות הבניה באזור מסחרי מיוחד בתכנית 1722:**

- בתאריך 24.2.2016 אישרה הועדה המקומית לאזור יעוד מסחרי מיוחד בתכנית 1722 תוספת שטחי שירות בהיקף של 25% מסך השטחים המותרים, כאשר לא קדם לאישור זה ברור האם אכן נותרו שטחי מסחר לתכנית 1722.
- בתאריך 20.6.2018 אישרה הועדה המקומית את תכנית העיצוב שקידמה חברת נווה שוסטר בע"מ שעיקרה היה תוספת בניה של קומה מסחרית של כ 4800 מ"ר על המבנה הקיים, כאשר בהתאם להוראת סעיף 9 בתכנית 1722 על תכנית העיצוב היה לקבל גם את אישור הועדה המחוזית.
- בסמוך לאחר אישור תכנית העיצוב פנתה חבי' נווה שוסטר לוועדה המחוזית וביקשה לקדם את אישור תכנית העיצוב. תכנית העיצוב לא הגיעה לידי אישור, בין היתר, בשל שאלות שהעלו גורמי המקצוע בלשכת התכנון המחוזית בקשר עם שטחי הבניה שנתרו במתחם, לאור טענות שהוצגו על ידי עו"ד מאמו אשר ייצג את תושבי השכונה, בסופו של דבר לא ניתנה חו"ד מפורטת מטעם הועדה המקומית בנוגע לניצול שטחי הבניה שקבעה תכנית 1722 במגרש 18 ותכנית העיצוב נזנחה.
- בתאריך 7.4.2025 פנתה חבי' נווה שוסטר לוועדה המקומית בבקשה לקבל תעודה לטאבו וזאת בגין שומת השבחה בגין הסכם מכר מיום 31.12.2024 במסגרתו נמכרו תתי חלקות שונות במבנה המסחרי הידוע כ"מרכז שוסטר" הבנוי בחלקה 226 בגוש 6631, המהווה חלק ממגרש 18 בהתאם לתכנית 1722.
- לצורך בדיקה האם יש לחייב בהיטל השבחה בגין המימוש כאמור וזאת בגין תכנית 1722 (כמו גם בגין פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 1722 שאושר ביום 24.2.2016) נערכה בדיקה האם נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות בחלקה בגוש 6631 חלקה 226. לאחר בדיקה מעמיקה של הוראות תכניות 1880 ו 1722 ופרוטוקול האישור של תכנית העיצוב מכוחה נבנו מרכז שוסטר ובנייני המגורים הגענו לכלל מסקנה כי מלא זכויות הבניה שקבעה תכנית 1722 נוצל זה מכבר בהיתרי הבניה שהוצאו.
- נוכח זאת ולמען הסדר הטוב מובהר כי לא נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלות ליעוד מסחרי מיוחד בתכנית 1722 ולכן והחלטת הועדה המקומית מיום 24.2.2016 שאישרה תוספת שטחי שירות ליעוד מסחרי בתכנית 1722 אינה ישימה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/עא(6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)	15/04/2026 6 - 0007-26

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: הועדה המקומית

מטרת הדיון : עדכון לעניין מיצוי זכויות הבניה במגרש 18 בתכנית 1722

מיקום: שכונת רמת אביב ג' - גוש 6631 חלקה 226



**גבול החלקה:** רחוב אבא אחימאיר מדרום, רחוב אליהו חכים ממערב, חלקות 188, 170, 227 ו-183 (גוש 6631) מצפון וחלקה 698 (גוש 6628) ממזרח.  
**שטח החלקה:** 12,060 מ"ר

**מטרת הדיון:** תכנית עיצוב למרכז מסחרי "שוסטר" לפי תב"ע 1722, תעא/1722(6) ו-תא/3897

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ  
אדריכל נוף: סטודיו אורבנוף. ליאור לוינגר  
יועץ תנועה: דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים  
יזם: חברת "נוה שוסטר".  
בעלות: חברת "נוה שוסטר" ופרטיים.  
מצב השטח בפועל: מרכז מסחרי פעיל בן קומה אחת, מרתף חניה ומתקנים טכניים על הגג.

#### **מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: תכנית 1722, תעא/1722(6), תא/3897  
יעוד קיים: אזור מסחרי מיוחד  
שטח התכנון: 18,000 מ"ר  
תכנית 1722 בתוקף משנת 1975, תכנית בינוי תעא/1722(6) בתוקף מ-1981, תא/3897 בתוקף מ-2012.

#### **בינוי:**

**מס' קומות: 2**

#### **קווי בנין:**

קו בנין קדמי דרומי לרחוב אחימאיר אבא - 5 מ'.  
קו בנין קדמי מערבי לרח' חכים אליהו - 5 מ'.  
קו בנין צידי צפוני למגרש שכן (חלקות 188+227) - 0 מ'.  
קו בנין צידי מזרחי לשצ"פ (חלקה 698) - 0 מ'.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/עא(א6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי</b>	<b>15/04/2026</b>
<b>דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)</b>	<b>6 - 0007-26</b>

**דרישה בתכנית:** לפני מתן היתר בניה לבניין אחד או קבוצת בנינים באחד מגושי הבניינים המוזכרים לעיל יש להכין תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

**זכויות :**

**תת קרקעי :** לפי ע1 – עד 80% משטח המגרש=9648 מ"ר.  
**על קרקעי :** לפי תכנית 1722 – עד 40% משטח המגרש בכל אחת מ-2 קומות מסחריות=9648 מ"ר.  
 תוספת שטחי שירות לקומות המסחריות באזור יועד מסחרי מיוחד, לפי פרוטוקול שאושר בוועדה ביום 24.2.16- עד 25% מהזכויות העיקריות המותרות = 2400 מ"ר.

**שטחים בנויים :**

**תת קרקעי :** 6289 מ"ר.  
**על קרקעי :** 3896 מ"ר שטחים עיקריים + 1750 מ"ר מעברים מקורים ושטחי שרות

**מצב תכנוני מוצע :**

1. תוספת קומה מסחרית ע"ג המרכז המסחרי הקיים במסגרת זכויות הבניה התקפות.
2. הרחבה ושינויים פנימיים של המרתף הקיים לצורך מתן פתרון חניה ונגישות לבאי המרכז המסחר ותפעולו, הכללת מחסנים קיימים בהיתר והכשרת המקלט הקיים למתן פתרון מיגון לשטחים המסחריים הקיימים והחדשים.
3. מתן פתרון להסתרת ציוד טכני ויח' מ"א עבור השטחים המסחריים הקיימים והמתוכננים.
4. הסדרת שטחי אחסנה ושטחים טכניים במפלס הקרקע, והתאמת חצר פריקה וטעינה למתוכנן.
5. שימוש במרפסות גג כאזור נלווה לשטחים המסחריים הכולל בתי גידול לצמחיה ואזורי ישיבה.
6. הוספת מעליות וגרמי מדרגות לחיבור בין המפלס הקיים והחדש במסגרת שטחי השירות המותרים.
7. פיתוח המעברים הפתוחים והמקורים, הכיכר הציבורית ויצירת חיבור והנגשה למפלס הרחוב והסביבה. שינוי בתוואי ומיקום פתחי האוורור למרתפים והתאמתם לתכנית פיתוח הכיכר.
8. פיתוח רח' אחימאיר: הרחבת מדרכה ושימור שדרת העצים, יצירת נתיב אופניים ושינוי שיטת החניה מאלכסונית למקבילה.
9. שינוי ושיפוץ חזיתות המבנה הקיים והתאמתם לתוספת הבניה המוצעת.

**פירוט יעודים/שימושים : מסחר**

**מספר קומות:** תוספת קומה ע"ג קומה קיימת.

**תכסית:** 40%

**קווי בניין:** ללא שינוי

**עקרונות ודברי הסבר נוספים :**

1. תוספת בניה של קומה מסחרית של כ 4800 מ"ר, בתכסית של 40% במסגרת הזכויות התקפות.
  2. תוספת בניה במרתף של 1450 מ"ר מעבר ל 6289 מ"ר הקיים = סה"כ 7739 מ"ר ( 64% ) (תותר אחסנה אך לא לשימושי מסחר מטעמי בריאות).
  3. תכנית פיתוח כללית למתחם הכוללת: יצירת רצף תנועה בין הכיכר והרחוב ע"י שימוש ברמפות, מעברים משופעים ומדרגות וכן הוספת תנועה ורטיקלית המחברת בין מפלס הכיכר ומפלס הקומה המסחרית החדשה.
  4. יצירת מקומות שהייה ופינות ישיבה מוצלים, לנוחות ורווחת הציבור.
  5. יצירת מעבר ציבורי מקורה ונגיש בקומה המסחרית החדשה.
  6. הצבת שולחנות וכסאות במרפסות הגג לשימוש באי בתי הקפה.
  7. הנגשת המתחם וחיבור לרצף תנועה עירוני כולל שבילי אופניים.
  8. שימוש בבניה קלה וחומרים יציבים מתקדמים בקומת התוספת, והתאמת חזיתות המבנה הקיים לשפה העיצובית החדשה, וביטול הדרישה לחיפוי בפסיפס בגוון בהיר.
- תחבורה, תנועה, תשתיות:  
 החניה תהיה תת קרקעית, מתוכננת הרחבת שטח המרתף והכשרת תוספת מקומות חניה לפי תקן כולל חניית רכב דו גלגלי ואופניים. כניסות ויציאות לחניון ללא שינוי מהמצב הקיים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/עא(א6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי</b>	<b>15/04/2026</b>
<b>דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)</b>	<b>6 - 0007-26ב'</b>



תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי מובאת לאישור הועדה לאחר תיאומים שנעשו מול מח' תכנון צפון, אדריכל העיר, מחלקת תנועה, מח' רישוי בניה, מכון הרישוי, אגף שפ"ע ובת"ש.

בהמשך לסיכום פורום מה"ע, תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי הוצגה בתאריך 19/4/2016 ליו"ר וועד רמת אביב ג', גבי נעמי מחרז, וחברי הוועד במרכז רוזין ע"י האדריכל, מנה"פ ונציגי היזם. במפגש השתתפו גם ס. מנהל אגף רבעים ושכונות ונציג מח' תכנון צפון.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)  
לאשר את תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.  
יידרש תאום סופי עם אדריכל העיר לפני הגשת תיק מידע.

**בישיבתה מספר 0017-16ב' מיום 13/07/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**  
הנושא ירד מסדר היום לפי בקשת היזם.

**הועדה מחליטה:**

**משתתפים:** דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, איתי ארד פנקס

**בישיבתה מספר 0018-16ב' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

**מהלך הדיון:**

מאיר אלואיל : בעלי הנכס מבקשים למצות את הזכויות בהתאם לתב"ע התקפה. כתנאי להיתר בניה מתבקשים לאשר שינוי לתכנית העיצוב הקיימת.

גידי בר אוריגן : מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : הבעלות של המרכז בידי גורם אחד.

גידי בר אוריגן : כן

אלי רוזנסקי מנכ"ל שוסטר : 50% מהחנויות שייכים לבעלים פרטים 50% שייכים לנווה שוסטר . בקומה הנוספת החדשה כל זכויות הבניה שייכות לנווה שוסטר, החניון שייך לנווה שוסטר.

ראובן לדיאנסקי : כמה מעליות יש ?

גידי : 2 או 3 אלו מעליות גדולות אבל אפשר להוסיף עוד מעלית זו לא בעיה.

ראובן : מה חניה יש היום והאם יש תוספת לחניות.

גידי בר אוריגן : אנחנו מוספים 87 חניות לרכבים מלבד אופנים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/עא(א6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי</b>	<b>15/04/2026</b>
<b>דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)</b>	<b>6 - 0007-26ב' - 6</b>

ראובן לדיאנסקי: האם לא שקלתם במקום להרחיב את המדרכה וליצור עוד מסלול בגלל, שיש נתיב תנועה ומסלול נוסף שהוא מסלול חניה ויש קושי תחבורתי במשך היום ורק 2 יציאות. מאיר אלואיל: במסגרת תכנית העיצוב בקשנו להציג מעבר לתחום גבולות המגרש שלהם ולהציע הצעות ושינויים. עדיין אנחנו חושבים שאפשר להוסיף שביל אופנים שישתלב עם כל הרחוב. אם נעשה את השינוי אגף התנועה יבדוק את ההצעה והמשמעויות של זה, שהיא לא חלק מהתוכנית. ראובן לדיאנסקי: אם מכפילים את מרכז שוסטר יש צורך בהסדרת מסלולים נוספים באחי מאיר וגם טוב לפרוייקט. אם לא יהיה לאנשים איך להגיע לא יגיעו למרכז זה חלק מהעניין. יהודה המאירי: חשבתם על חניה עילית? גידי בר אוריאן: לא.

במסגרת השיפוץ שנעשה במרתף בתוספת 89 מקומות חניה אופנועים ואופניים בעיית החניה תיפתר. כל הנושא שראובן דיבר זה באחריות העיריה אבל נצטרף אם הועדה תיזום. ראובן לדיאנסקי: אם אתם רוצים שהפרוייקט יצליח אז אני חושב שצריך לעשות עבודה משותפת ואם צריך להצר את המדרכה אז לעשות זאת.

נעמי-תושבת-יו"ר ועד השכונה: אם היה רק שינוי ושיפוץ היינו מסכימים, אבל כל בעיות של תנועה ותחבורה יש בעיה של תושבים שגרים באזור ואתם אישרתם מרפסות 15 מ' פשוט תהיה כאן חומה שתהיה. כל תוכנית גם אם היא תוכנית שאושרה מעבר לפגיעה של התושבים יש להתחשב בכל הנוגע לתחבורה. כבר היום חב' נווה שוסטר שאמורה לטפל בתחזוקה של המקום התחזוקה היא מתחת לכל ביקורת.

החזית האחורית פוגעת בתושבים, האם באמת צריך כאן עוד חניות מסעדות ולהעמיס על המרכז הזה. יהיה באזור הזה משהו שלא יהיה פתרון. התושבים לא נכנסים למקום כי הוא בתשלום. אני מבקשת למצוא את הפתרונות הנדרשים ולשים את הדגש על החזית האחורית. דר' פלק פיש: התושבים נפגעים בשל החזית האחורית, היו דרכי גישה שנחסמו, הצעת האדריכלים להרחבת את המסלול זו שערוריה. אין תורים לכניסה למרכז ולכן לא צריך שיפור הנגשה. אנחנו מבקשים שבתנאי קפה שלא יהיו למעלה שתהיה קומה מיוחדת למכוונות ומהר מאוד יהיו ארובות ומזגנים. בנוסף דחסנית האשפה היא פועלת ברעש וללא לצורך. ראובן לדיאנסקי: היתה פגישה עם ועד השכונה אבל אם רוצים לשפר היו צריכים ליצור פגישה יותר רחבה אלא גם עם תושבים עצמם.

גידי בר אוריאן: התוספת של עוד קומה היא תבע תקפה ואין עליה זכות התנגדות. הצענו לשפץ את כל המרכז כולל האזורים המפריעים לדיירים כמו החזית האחורית כל אזור הפריקה והטעינה דחסנית הכל יוחלף ויהיה ברמה הכי גבוה. מה שנוכל לשפר בעניין חצר של פריקה וטעינה נעשה. המזגנים יכוסו וכל המערכות הדיירים לא יראו לא ארובה ולא מזגן בחזית. כולם יודעים איך לגור בעיר והמרכז הוא בגובה של 3 קומות מלאות.

#### **דיון פנימי:**

דורון ספיר: עשיתי סיור במקום והמצב רע מאוד, וחייבים לשפר את המקום באופן דרמטי. צריך לוודא שהחזית האחורית תהיה יפה. אני מבקש להסמיך אותי ואת ראובן כדי לערוך סיור במקום ולהראות לנו את החזית העורפית בצורה מפורטת. ראובן לדיאנסקי: כשנצא לסיור יציגו לנו את המצגת בסיור. האם אנחנו יכולים להתנות או ליצור מינוף על פעולה מיידית לשיפור התחזוקה של מבנה ובמיוחד הצד האחורי. דורון ספיר: אין טעם להשקיע כרגע.

ראובן לדיאנסקי: שמנהל שוסטר יגיע לסיור. אפרת טולקובסקי: אם יש אישור בתבע 40% הנסיגה מאיפה תהיה מאחורה או מקדימה ממה היא נקבעת מבחינתם עדיף שהנסיגה תהיה אחורה. מאיר אלואיל: הם שומרים על קווי הבניה, הם סה"כ רצו להוסיף קומה והצוות התעקש שישפרו את המרחב הציבורי שישפרו את כל התחלואים בבנין שאתם מבקשים שהם כבר הציגו את השיפורים. אם הנסיגה תהיה אחורית שם יהיה המסחר. מאיר אלואיל: מערך התנועה ברחוב לא קשור לתכנית העיצוב.

#### **הועדה מחליטה:**

יו"ר הועדה דורון ספיר יחד עם ראובן לדיאנסקי ייצאו לסיור במקום. הודעה על הסיור תימסר לאפרת טולקובסקי. הנושא יחזור לדיון פנימי לועדה תוך שבועיים להחלטה בלבד.

משתתפים: דורון ספיר, לדיאנסקי ראובן, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026 6 - 0007-26ב'	תא/עא(א6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)

**בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

ראובן: בסיוור דיברנו על שטחים פתוחים.

**הועדה החליטה:**

הוועדה המקומית רואה בחיוב חידוש המרכז המסחרי וניצול הזכויות במתחם. עם זאת בקשת יו"ר הועדה להציג פתרון לתחזוקת המתחם נענתה בהתחייבות חתומה בלבד. לאור ההזנחה הרבה של המתחם על ידי הבעלים שהינם גם היזמים בפרוייקט זה, הרי שקיים חשש רב שהמרכז לא יתוחזק כראוי ויהווה גם בעתיד מפגע סביבתי הפוגע בחזות העיר וברווחת התושבים. לפיכך מבקשת הועדה להציג פתרון שיבטיח תחזוקה ראויה של המרכז לפחות בעשר השנים הקרובות. לרבות השארת המתחם הפתוח לרווחת הציבור בחזית העורפית.

לשוב ולדון לאחר הצגת ההתחייבות הנ"ל.

**משתתפים:** דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בהמשך להחלטת הועדה, הנושא מוחזר לדיון נוסף לאור הגשת הצהרה ומכתב התחייבות על ידי היזמים המצורפים לעיל:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/עא(א6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי</b>	<b>15/04/2026</b>
<b>דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)</b>	<b>6 - 0007-26</b>

A. ITZKOVITZ - H. TSAIG  
 CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
 157, YIGAL ALLON STREET  
 ZIP CODE 67443  
 TELEPHONE 03-6961266-7  
 FAX 03-6961268

Email: Tzaig1@bezeqint.net

ע. איצקוביץ - ח. צאיג  
 רואי חשבון  
 רחוב יגאל אלון 157  
 מיקוד: 67443  
 טלפון: 03-6961266-7  
 פקס: 03-6961268

תל-אביב, 30 באוגוסט, 2016, TEL-AVIV,

לכבוד,

וועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב


א.ג.נ.

**הנדון : חברת "נוה-שוסטר" בע"מ**

ובהסתמך על המידע שברשותנו והדוחות הכספיים של החברה, אנו מאשרים בזה כי חברת "נוה-שוסטר" בע"מ 510543655 הינה חברה בעלת ותק של עשרות שנים ביזמות ובביצוע בתחום הנדל"ן למגורים ובעלת סיווג ג-4 ברשם הקבלנים.

על-פי הדוחות הכספיים, המבוקרים, של החברה לשנת 2015 לחברה מחזור מעל 100 מליון ש"ח והון עצמי מעל 400 מליון ש"ח.

החברה הינה חברה רווחית ובעלת איתנות פיננסית.

  
 ע. איצקוביץ - ח. צאיג  
 רואי חשבון



30.8.2016

לכב' :וועדת משנה לתכנון ובניה תל אביב

תל אביב

ג.א.ג.

הנדון: מרכז שוסטר רמת אביב ג' -ניחול ואחזקת השטחים הפתוחים לציבור

לבקשתכם אנו הח"מ חברת נוה שוסטר בע"מ ו/או רמת אביב ג' ניחול ואחזקה בע"מ אחראים לביצוע כל העבודות הנדרשות ו/או אשר תידרשנה לצורך טיפול ואחזקה של השטחים הפתוחים לציבור כולל השטחים המגוננים (להלן: "השטחים הציבוריים") במרכז שוסטר ברחוב אחימאיר 15, רמת אביב גוש 6631 חלקה 226.

אנו נהא אחראים לבצע את עבודות הטיפול והאחזקה בשטחים הציבוריים ברמה גבוהה באמצעות שימוש בכוח אדם איכותי מקצועי על מנת לשמור על הקיים ולטפל בשטחים אלו ובמתקנים שבהם בצורה מסודרת ומקצועית, ומפעם לפעם ולהחליף ו/או לתקן ו/או לחדש מתקנים וציוד בשטחים הציבוריים וכל חלק אשר התקלקל או התבלה כך ששטחים אלו יישארו ויתוחזקו באופן ראוי והולם לשימוש הציבור.

חברת נוה שוסטר בע"מ הינה חברה ותיקה בעלת פעילות ענפה בתחום של השקעות ופיתוח מקרקעין בארץ ומחוצה לה והינה בעלת יכולת ומשאבים פיננסיים נאותים כפי שמתחייב מהיקף הכספי הגבוה של פעילותה. החברה עמדה ועומדת בכל התחייבויותיה תוך שמירה על המוניטין אותו צברה בעמל רב של עשרות שנים ברוכות בעשייה ופעילות במקרקעין. נאמנה לדרכה לאורך כל הדרך תפעל החברה ככל שידרש לצורך מילוי התחייבויותיה הנייל ותדאג להשקיע את כל הכספים הנדרשים לצורך כך על מנת שהמרכז המסחרי ישמור על צביון ואופי הולם על פי הצרכים. מצי"ב מכתבו של רואה החשבון מר ח.צאייג אשר מלווה את החברה מזה עשרות שנים מאז היווסדה והמדבר בעד עצמו.

אין באמור לעיל כדי לגרוע ממחויבות יתר בעלי היחידות בפרויקט לשאת בחלק יחסי בהוצאות הטיפול והאחזקה בפרויקט לחברת הניהול רמת אביב ג בע"מ.

רמת אביב ג' ניחול ואחזקה בע"מ

חברת נוה שוסטר בע"מ

אישור ע"ד

אני הח"מ מאשר בזאת כי המסמך הנדון נחתם על ידי החברות הנייל באמצעות המנהלת המוסמכת מטעמם הגבי דליה שוסטר כדין ועל פי מסמכי החברה והחלטותיה.

מורן שוסטר, ע"ד  
מ.ר. 45058

טל' 03-6114606 • פקס: 03-6114607  
בית שאפ, רחוב היצירה 3, רמת גן 52521  
www.naveh-shuster.co.il • info@naveh-shuster.co.il

בישיבתה מספר 0022-16/ב' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/עא(א6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי</b>	<b>15/04/2026</b>
<b>דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)</b>	<b>6 - 0007-26</b>

אודי כרמלי מ"מ מה"ע

### **מהלך הדיון:**

מאיר אלואיל: קבלנו מחבי שוסטר מכתבים שמאשרים את חוסנה של החברה מבחינה כלכלית והתחייבות לתחזוקת המרכז המסחרי.  
 דורון ספיר: אם החברה איתנה כלכלית ולמרות זאת המצב מוזנח אז מה יהיה בעתיד הדבר תמוה.  
 אלי רוזנסקי מהנדס החברה של נווה שוסטר: 50% ממרכז שוסטר הם בבעלויות של בעלים פרטים דבר שהקשה על שיתוף פעולה ואחזקת המרכז.  
 ראובן לדיאנסקי: מי הבעלים של מרתף החניה? מי מנהל התחזוקה של המרכז.  
 אלי רוזנסקי: במסגרת תוספת הקומה אנחנו נשפץ את רחבת הקניון ונגדיל את החניון.  
 ראובן לדיאנסקי: 1.1.2019 המקום יהיה יפה, מה יקרה אחרי שנה שנתיים מי יתחזק את המקום איך אתם מתחייבים לתחזוקה שוטפת וטובה?  
 אלי רוזנסקי: התחייבנו במכתב מפורט?  
 ראובן לדיאנסקי: המכתב מדבר על מפעם לפעם לתחזק את המקום. אנחנו רוצים לקבוע תאריך יעד מסוים, לדוגמא אחרי 5 שנים לשם התחזוקה.  
 תושב השכונה: מציין כי המכתב שהחברה היא התחמקות לגבי התחזוקה ועמידה של המרכז.  
 אלי רוזנסקי: לא התכוונו לטפל בדברים נקודתיים אנחנו נטפל בכל מה שצריך והמרכז יהיה מתוחזק באופן ראוי.  
 דורון ספיר: אתם לא מוכנים לתת חנות או שניים לטובת קרן לשם תחזוקת המקום? אתם צריכים להציע הצעה. אם תציעו הצעה שתבטיח קרן לטובת תחזוקה של המבנה הועדה תהיה חיובית לאישור התוכנית.  
 אלי רוזנסקי: אני מבקש שנציג מטעמכם ישב אתנו כדי לדעת מה נדרש.  
 ראובן לדיאנסקי: צריך לראות כמה כל העלויות כמה שכירויות יכול להיות שהתחזוקה היא יותר גבוהה מהשכירות של החנויות צריך לעשות בדיקה מקיפה.

### **דיון פנימי:**

הראלה אברהם אוזן: התוכנית הראשית קובעת שתנאי להוצאת היתר הוא באישור תוכנית העיצוב ע"י הועדה המקומית והמחוזית אם תחליטו לאשר את תיקון תוכנית העיצוב צריך גם את אישור הועדה המחוזית.  
 דורון ספיר: הם צריכים להעמיד חנות או שניים לטובת תחזוקת המבנה בקרן יהודית שהפירות שלה יהיה לשם תחזוקת המקום.  
 ראובן לדיאנסקי: צריכים לדעת איך אותה חנות תתחזק את הקרן. יש צורך לטיפול שוטף ונושאים מצטברים.

ההקלטה הופסקה לבקשת היועצת המשפטית.

ראובן לדיאנסקי: הצעתי הסדרת של 2 חניות שתתחזק את המקום, אני מבקש לקבל את עלות התחזוקה של המקום.  
 דורון ספיר: מה שחשוב לנו יותר היא עלות שנתית של תחזוקה גלובלית.

מלי פולישוק: צריך לשים לב אם תהיה קרן כזו, שהכסף לא ילך לחברת האחזקה כדי לממן את התחזוקה של המקום, אלא לממן את הדברים המיוחדים של המקום. היום החברה מחזיקה חבי תחזוקה שלא מתפקדת אז לאן הולך הכסף? לכן צריך לוודא בהסכם שיהיה כתוב מה הם עושים עם הכסף לאיזה צרכים ושיהיה בו תועלת.

### **הועדה מחליטה:**

חברי הועדה ראובן לדיאנסקי ואלנתן נתן ישבו עם נציגי המרכז להגיע להסכמות ותחזוקת המרכז.

### **משתתפים:**

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, שמואל גפן, ניר סביליה

בהמשך להחלטת הועדה, הנושא מוחזר לדיון נוסף לאור שהיזם נפגש עם הר"מ ונציגי האגף להכנסות מבניה ופיתוח והגיש ב14/3/18 הסכם חתום כלפי העיריה לעניין הבטחת החזקה ארוכת טווח של הרכוש המשותף במרכז המסחרי.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/עא(א6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי</b>	<b>15/04/2026</b>
<b>דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)</b>	<b>6 - 0007-26'</b>

**בישיבתה מספר 0011-18ב' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

מאיר אלואיל: הועדה החליטה שחברי הועדה ישבו עם בעלי המרכז המסחרי ויגיעו להסכמות לתחזוקת המרכז. קיימנו כמה ישיבות בהן הוצגה תוכנית העיצוב שבמהותה היא תוספת קומה מעל מרכז שוסטר. בתב"ע נכתב שתוכנית העיצוב תאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית. הועדה המקומית בקשה להציג הסכם לתחזוקה לאחר השיפוץ.

ראובן לדיאנסקי: התחזוקה שנדרשת היא לאחר מסי שנים. הבעיה היא אחרי 12 שנה שנעשות בעיות באופן מערכתי. הבעיה איך לא נותנים למקום הזה שלא התדרדר כפי שהוא היום.

דוד רוז: האגף להכנסות גיבש הסכם ומתכוונות שתבטיח את אחזקת המבנה המדובר. העקרונות של הסכם יופקד בחשבון נאמנות וטרם נעשה שימוש אישור, ניצול הכספים התאפשר מתוך 10 שנים מיום הקמת הקרן. נקבע שהקרן תשמש לתחזוקת החלקים החיצוניים של המבנה אלמנטים קונסטרוקטיביים ואלמנטים רלוונטיים. התחשיב הכלכלי עומד על ערך כינוי האחת הבלאי השנתי וקביעת הסכום הראוי שישמו לתחזוקה ארוכת טווח.

ראובן לדיאנסקי: כולל אלמנט החניה.

רוני קינסבורג: רק את מרתף החניה שמתחת מרכז שוסטר.

מיטל להבי: מצד אחד מרחיבים את השימושים המותרים במרתף ואנחנו מכשירים מחסנים קיימים ובשום מקום לא רשום כמה חניות נפתחות וכאשר גורעים מחניה ומאשרים החסנה ולא לשימושי מסחר למה הולך השימוש במחסנים. מה זה עומד להיות? אני רוצה להבין שגורעים את הסגירות של המחסנים הלא חוקיים להפוך לחוקיים, איך אני מבטיחה שלא גרענו מהחניה והוספנו לה כתוצאה משהוספנו קומה. אני מבקשת לקבל את המספרים כמה חניה יש היום כמה תהיה בעתיד כמה מתוכה תהיה ציבורית.

מאיר אלואיל: לתוספת השטחים בקומה נוספת מעל מרכז שוסטר מוצעים גם מקומות חניה ונאמר בפרוטוקול 87 מקומות חניה. בתוכנית העיצוב לא מצויין כמה מקומות חניה אם התקן השתנה בהיתר הבניה ישתנה מסי החניה. תוכנית עיצוב לא יכולה לשנות יעוד היא יכולה לציין למה ישמשו החללים. התוכנית מגדילה את מקומות החניה.

דורון ספיר: היה חשוב לועדה ענין התחזוקה לאור המצב הגרוע של המקום וכאן הגיעו להסכם.

ראובן לדיאנסקי: אני מציע להכניס לתוך ההסכם את ענין מרתף החניה, ושאפשר יהיה בטוחים כחלוף הזמן המקום לא יגיע למצב שהוא נמצא היום ואני מבקש שתנאי להסכם ירשם יהיה ענין הקמת הקרן.

רוני קינסבורג: אנחנו מבטיחים את הקמת הקרן בהיתר הבניה וההקמה בפועל בטופס 4.

מלי פולישוק: האם כל הכספים יכנסו לקרן והאם יהיה פירוט בהסכם מה יעשו עם הכספים?

דוד רוז: האמור בהסכם מגדיר מתייחס באופן מפורש שהסכום ייעוד לתחזוקה באלמנטים.

גל שרעבי דמאיו: ברור לא ממתנינים 10 שנים שיהיו נזקים.

רוני קינסבורג: בד"כ מבקשים את קרן היעודית פה בגלל בקשה מפורשת הקמנו את הקרן ביעוד מסחרי. המטרה שלא הזדקקו לכסף הזה. אבל אם החל מהשנה ה-10 יצטרכו לבצע תחזוקה הכסף שיופקד בנאמנות בנקאית ויהיה באישור מה"ע יהיה אפשר להוציא את הכסף לטובת אלמנטים ספציפיים שיצטרכו אישור שלנו. הכוונה היא שלא נצטרך להשתמש בזה ושהיזם יתחזק את המרכז לאורך זמן.

מאיר אלואיל: קבלנו פניות מהמתנגדים לתוכנית העיצוב שטענו שמוצו זכויות הבניה, הטענות נבדקו והוזמו ובכל מקרה העניין יקבע בוועדת הרישוי לקראת הוצאת היתר הבניה.

לירון רותם: המקום לבחון את זכויות הבניה הוא בשלב בוועדת הרישוי.

מאיר אלואיל: מוצעת תוספת 87 מקומות חניה לבחינת הרישוי. המחסנים הקיימים מפונים ויוספו כ-87 מ"ק חניה כך שיהיו כ-200 מקומות חניה.

ראובן לדיאנסקי: להכניס את נושא תחזוקת החניה לתוך ההסכם של מרכז שוסטר.

#### **הועדה מחליטה:**

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לעדכון הסכם התחזוקה ארוך הטווח כך שיכלול את הבטחת תחזוקת החניה התת קרקעית במרכז שוסטר.

**משתתפים:** דורון ספיר, נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו, מיטל להבי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026 6 - 0007-26	תא/עא(א6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)

### עידכון לעניין מיצוי זכויות הבניה במגרש 18 בתכנית 1722:

1. בתאריך 20.6.2018 אישרה הועדה המקומית את תכנית העיצוב שקידמה חברת נווה שוסטר בע"מ שעיקרה היה תוספת בניה של קומה מסחרית של כ 4800 מ"ר על המבנה הקיים, כאשר בהתאם להוראת סעיף 9 בתכנית 1722 על תכנית העיצוב היה לקבל גם את אישור הועדה המחוזית. בסמוך לאחר אישור תכנית העיצוב פנתה חב' נווה שוסטר לוועדה המחוזית וביקשה לקדם את אישור תכנית העיצוב. תכנית העיצוב לא הגיעה לידי אישור, בין היתר, בשל שאלות שהעלו גורמי המקצוע בלשכת התכנון המחוזית בקשר עם שטחי הבניה שנותרו במתחם, לאור טענות שהוצגו על ידי עו"ד מאמו אשר ייצג את תושבי השכונה. בסופו של דבר לא ניתנה חו"ד מפורטת מטעם הועדה המקומית בנוגע לניצול שטחי הבניה שקבעה תכנית 1722 במגרש 18 ותכנית העיצוב נזנחה.
2. בתאריך 7.4.2025 פנתה חב' נווה שוסטר לוועדה המקומית בבקשה לקבל תעודה לטאבו וזאת בגין הסכם מכר מיום 31.12.2024 במסגרתו נמכרו תתי חלקות שונות במבנה המסחרי הידוע כ"מרכז שוסטר" הבנוי בחלקה 226 בגוש 6631, המהווה חלק ממגרש 18 בהתאם לתכנית 1722. לצורך בדיקה האם יש לחייב בהיטל השבחה בגין המימוש כאמור וזאת בגין תכנית 1722 (כמו גם בגין פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 1722 שאושר ביום 24.2.2016) נערכה בדיקה האם נותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות בחלקה בגוש 6631 חלקה 226. לאחר בדיקה מעמיקה של הוראות תכניות 1880 ו 1722 ופרוטוקול האישור של תכנית העיצוב מכוחה נבנו מרכז שוסטר ובנייני המגורים הגענו לכלל מסקנה כי מלא זכויות הבניה שקבעה תכנית 1722 נוצל זה מכבר בהיתרי הבניה שהוצאו.
3. נוכח זאת ולמען הסדר הטוב מובהר כי האמור בעמ' 2 של פרוטוקול תכנית העיצוב תחת הכותרת "זכויות" כי "לפי תכנית 1722 – עד 40% משטח המגרש בכל אחת מ-2 קומות מסחריות = 9648 מ"ר" שגוי וכי ההוראה בסעיף 15(ב) בתכנית 1722 לעניין בניה עד 40% משטח המגרש הינה הוראת תכנית שלא ניתן לגזור ממנה את זכויות הבניה במגרש, ולכן לא נותרו זכויות בניה לא מנוצלות במגרש והחלטת הועדה המקומית מיום 20.6.2018 שאישרה את תכנית העיצוב אינה ישימה.

## דרפט לפורום מהנדס העיר - תכנית עיצוב ופיתוח

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

**כתובת:** יוגב כרמי ד"ר, תל אביב.



מגורים בבעלות קבוצת נתנאל:  
**1A - מגורים ג - הכולל דירות**  
 להשכרה ארוכת טווח  
 1B - מגורים ג  
 1C - שצ"פ (כולל כניסה למרתפי החניה)

### גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6615	מוסדר	חלק מהגוש	349,350,351,352,353,354,355,356	----

### שטח תכנית העיצוב

1.1

ערך מספרי 5331.26 מ"ר (מתוך תכנית תא/מק/4868)

### מתכונים:

אדריכל התכנית: דאובר אדריכלים      מתכנן פיתוח ונוף: אדר' עומרי עוז אמר תכנון נוף  
 מתכנן תנועה: קראוס-חן, הנדסת תנועה וכבישים בע"מ.      יועץ בנייה ירוקה: ESD פיתוח סביבה  
 וקיימות  
 יזם: נתנאל מניבים בע"מ      בעלות: נתנאל מניבים בע"מ

**מצב השטח בפועל:** שטח פתוח עם עצים בוגרים, בחלקו המזרחי בניין נטוש להריסה (על פי מדידה) בן קומה 1. תחום התכנית ממוקם בין מגרשי מגורים מצפון ומדרום. ממזרח שצ"פ שכונתי קיים וממערב רחוב משה סנה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15/04/2026 7 - - 0007-26

### מצב תכנוני קיים:

תא/מק/4868 קבעה - בניית 50 יחידות, ב 4 מגרשי מגורים ג', מתוכם 25 יח"ד לדיור בהישג יד ל-20 שנה בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה ואחר כך להשכרה לצמיתות ולא למכירה, בבעלות אחת, במגרשים 1 א/או B1

בכול מגרש ניתן לבנות ממבנה בן 5 קומות, גובה הבניין, כולל בניה על הגג, לא יעלה על 19.0 מ' קביעת שפ"פ + זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך מגורים בצמוד לציר הירוק ובשטח השפ"פ. בתחום השפ"פ התוכנית קובעת פתרון רמפה לחניה תת קרקעית.

### מצב תכנוני מוצע:

תכנון ארבעה מגרשי מגורים, סה"כ 50 יח"ד בתחום התכנית. במגרש 1A - 27 יח"ד מתוכם 25 יח"ד לדיור בהישג יד ל 20 שנה, לצורכי השכרה מפקחת בלבד ולאחריהם השכרה לצמיתות. בבניו - ק+3 קומות + קומת גג חלקית, על גבי קומות למרתף לחניה, אחסנה, מערכות טכניות ושימושים לפי ע1.

במגרש 1B יבנו - 9 יח"ד בבניו - ק+3 קומות + קומת גג חלקית, על גבי קומות למרתף לחניה, אחסנה, מערכות טכניות ושימושים לפי ע1.

מגרשים 2A ו 2B יבנו 7 יח"ד בכול אחד מהמגרשים, מגרשים אלו טרם שווקו והראות תוכנית העיצוב הנ"ל מחייבת לגבי תיכנונם העתידי.

בין מגרש 1A ל 1B, מגרש בייעוד שטח פרטי פתוח שמטרתו לחבר את השכונה מדרום, לשצ"פ הצפוני על ידי מעבר בזיקת הנאה, משמש למעבר של מערכות טכניות ותשתיות עירוניות וכולל בתוכו את הפתרון לכניסת כלי רכב למרתפי החניה של כל מגרשי המגורים ע"י רמפה וחיבורים תת קרקעיים בזיקת הנאה.

מצפון למגרשי המגורים, מגרש בייעוד שצ"פ המהווה המשך לשצ"פ הקיים ממזרח ומחבר אותו לרחוב משה סנה ממערב.

באזור המערבי לתכנית הרחבת תחום הדרך של רחוב משנה סנה ושצ"פ מלווה רחוב מצפון לדרום.

### טבלת נתונים:

תכנית	נתונים	
תא/מק/4868	מ"ר	
תא/מק/4868	3400 מ"ר	
תא/מק/4868	1600 מ"ר על קרקעי.	שטחים עיקריים
תא/מק/4868	12 מ"ר ממוצע לדירה. עד 14 מ"ר מרפסת לדירה	שטחי שרות
תא/מק/4868	5 קומות	מרפסות
תא/מק/4868	גובה הבניין, כולל בניה על הגג, לא יעלה על 19.0 מ'	גובה
תא/מק/4868	85% משטח המגרש	
	נכסית מרתפים	

### הדמיות המבנים

א"ת ספטמבר 2007



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב	15/04/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - '0007-26



### תכנית פיתוח השטח



### 1. העיצוב האדריכלי

#### 3 אפיון המבנים בפרויקט

יב. תיאור כללי – התכנית מגדירה שורת בנייני מגורים, המהווים דופן בנויה למגרש השצ"פ מצפון. סה"כ 50 יח"ד. מתוכן 25 יח"ד להשכרה ארוכת טווח במגרש 1A.

במרכז מגרשי המגורים, ממקום מגרש בייעוד שפ"פ המשמש למעבר בזיקת הנאה בעבור חיבור השכונה מדרום לשצ"פ מצפון, מעבר מערכות ותשתיות ורמפת הכניסה למרתפי החניה. רמפה זו מהווה הכניסה והיציאה היחידה למרתפים של מגרשי המגורים.

יג. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- מס' קומות: 5 קומות: קרקע+ 3 קומות טיפוסיות+ קומת גג חלקית.
- גובה: עד 19 מ'.

קווי בניין - קו בניין קדמי (צפון) של 3 מ' בקומת הקרקע בלבד  
 קו בניין קדמי עילי(צפון) 1 מ'.  
 קו בניין אחורי של 4 מ'.  
 קווי בניינים צידיים – משתנה לפי מגרש: 0-3 מ'.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15/04/2026 7 - - '007-26

**י.ד. תמהיל גודל יחידות דיור**

- לפי תא/מק/4868 - שטח פלדלת ממוצע לדירה (שטח עיקרי + ממ"ד) = 80 מ"ר.
- במגרשים 1A, 1B מתוכננות דירות הכוללות ממ"דים לפי תיקון 163 - ממוצע שטח פלדלת לדירה (שטח עיקרי + ממ"ד לפי תיקון 163) = 86 מ"ר

מקרא דירות	מגרש 1B	מגרש 1A	מגרשים סה"כ
דירה קטנה מאד 35-50			
דירה קטנה 51-65	3	3	3
דירה בינונית 66-85	4	16	20
דירה בינונית גדולה 86-105	4	6	10
דירה גדולה +106	1	2	3
<b>סה"כ</b>	<b>9</b>	<b>27</b>	<b>36</b>

**דירות להשכרה ארוכת טווח 25**

מגרש 1A - 27 יח"ד מתוכם 25 יח"ד לדיור בהישג יד ל 20 שנה, לצורכי השכרה מפוקחת בלבד ולאחריהם השכרה לצמיתות.

**1A**

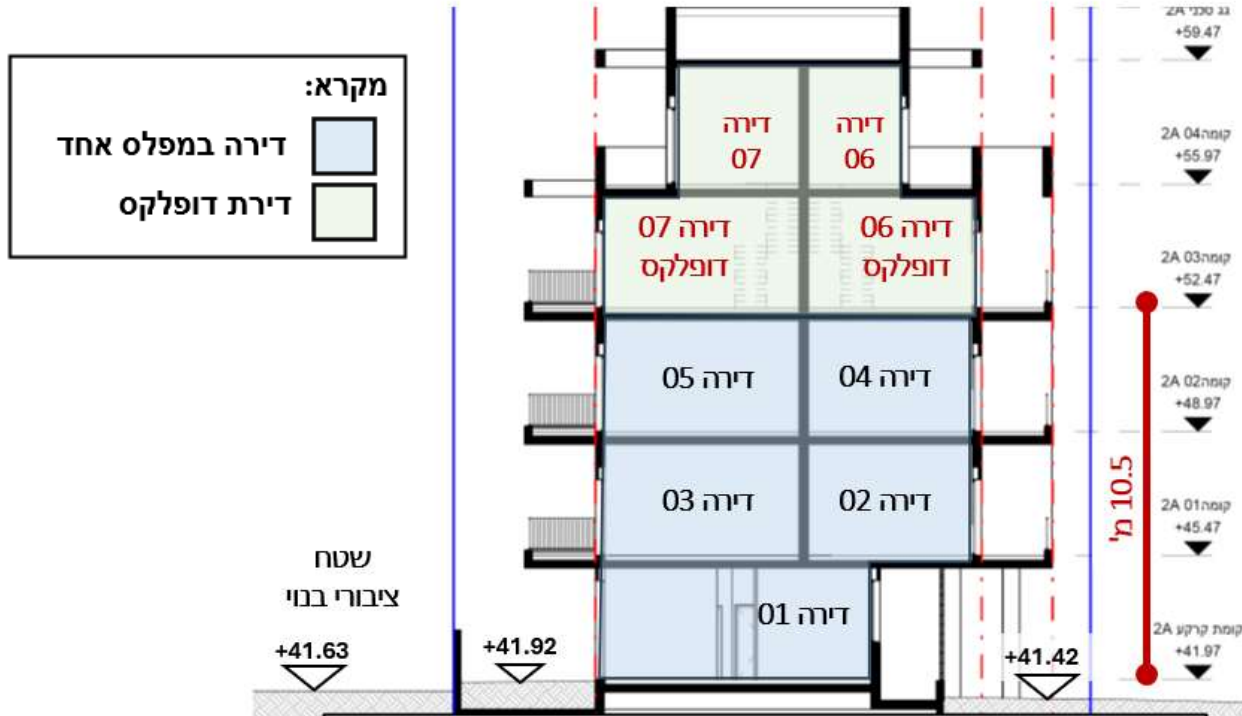
	אגף מערב	אגף מרכזי	אגף מזרחי	
357	180		176	4
498.8	100	76	77	94
498.8	100	76	77	94
498.8	100	76	77	94
459.4	52	45	76	78
2313	סה"כ שטח פלדת (עיקרי+ממ"ד)			ק
85.6	ממוצע שטחי דירות (עיקרי+ממ"ד)			

דירות להשכרה ארוכת טווח

**1B**

4	113	112.8	
3	90	76	165.8
2	90	76	165.8
1	90	76	165.8
ק	90	75	165.1
	<b>775.3</b>		סה"כ שטח פלדת (עיקרי+ממ"ד)
	<b>86</b>		ממוצע שטחי דירות (עיקרי+ממ"ד)

מגרשים 2A ו 2B - 7 יח"ד בכול אחד מהמגרשים. בתיאום עם רמ"י - תמהיל הדירות יהיה בכפוף למגבלות התכנון הנובעות מהנחיות בטיחות לבניינים ללא רחבת כיבוי אש סמוכה. גובה קומת המגורים העליונה תהיה נמוכה מ 13 מ'. להלן הצעה לתכנון הבניינים בה מתוכננות דירות דופלקס בקומת המגורים העליונה. ראו חתך מוצע לתכנון הדירות לגובה הבניין :



**טו. התייחסות לדיור בר השגה.**

25 יח"ד מתוך 50 יח"ד שבתחום התכניות תהיינה דירות להשכרה ארוכת טווח. הדירות יושכרו במחיר מפוקח 20 שנים ולאחר מכן ישארו דירות להשכרה לצמיתות. דירות אלו יתוכננו במגרש 1A ע"פ הנחיות דירה להשכיר.

**טז. שטחים ציבוריים - מגרש בייעוד שצ"פ בחלקה הצפוני של התכנית, מחבר בין השצ"פ הקיים ממזרח לרחוב משה סנה.**

מגרש בייעוד שטח פרטי פתוח המאפשר חיבור נגיש לשכונה מדרום לשצ"פ מצפון על ידי מעבר בזיקת הנאה. במגרש זה מתוכננים לרווחת הציבור שבילים, מדרגות, פינות ישיבה וגינון. השפ"פ יתוחזק ע"י העירייה ויבנה ע"י היזם בפרטים עירוניים סטנדרטיים.

**2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. **חומרי גמר חזיתות** לפי הנחיות מרחביות: טיח לבן, טיח אפור בהיר, הדגשות עיצוביות בשח שלא עולה על 10% משטח החזית בחיפויים בתלייה יבשה בגוון אפור בהיר.

ב. **מרפסות** – תותר הבלטת מרפסות עד גבול המגרש הצפוני ועד 1.2 מ' מקו הבניין הדרומי. עומק המרפסות יהיה 2 מ' מדופן חזית הבניין.

- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת.
- מעקה המרפסות יהיו מעקות מסגרות ומעקות בנויים

**ג. קומה טיפוסית:**

גובה קומה טיפוסית תהיה XX מ'.

- הרחבה בנוגע לבינוי מגרשים 2B,2A ראו סעיף 2.6 ז' - כיבוי אש.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026 7 - - 0007-26ב'	תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

#### ד. מסתורי כביסה-

לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק. בדירות הגן ניתן יהיה למקם את מתלה הכביסה בתחום החצר הפרטית לפי הכתוב בהנחיות המרחביות. פתרון תליית הכביסה יבדק במסגרת היתר הבניה.

בחלל מסתור הכביסה, בנוסף למתקן תליית הכביסה יתוכננו מעבי מזגנים, דוודים ומערכות טכניות נוספות.

#### ה. הצללות וסגירות –

• בכניסה למבואות קומת הקרקע תתוכנן סגירה קלה מזכוכית, היוצאת מתחום קירות הבניין היורדים, לצורכי הגדלת חלל מבואת הכניסה, פתרונות לנגישות ומעבר מערכות.

• תכנון פרגולות כהגדרתם בחוק. בקומת הקרקע יותר לתכנן פרגולות קלות לחצרות הפרטיות בלבד.

#### ו. שילוט-

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

#### ז. חזית חמישית

גמר הגגות של הבניינים יעוצב באופן שימנע מפגע אסטטי מהצופים לגג. על גבי 80% משטח הגג הטכני ייושם גג כחול לפי דוח הידרולוג. מערכות טכניות ימוקמו על גג המבנים.

ח. תאורה – לא תותר תאורה אדריכלית על קירות הבניין.

תוארת פיתוח בזיקת הנאה תאושר מול מחלקת שפע לעת הוצאת היתר. תכנון התאורה יעשה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

### 2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

#### א. קומת הקרקע

חצרות דירות גן יפנו לכיוון דרום בלבד.

גישה להולכי הרגל למגרשי המגורים תהיה בתחום מגרשי המגורים, בחזית הצפונית בין גבול המגרש הצפוני לקו הבניין על ידי זיקת הנאה למעבר ברוחב 1 מ' למעבר פתוח לציבור ולכניסה למגורים.

גדרות פיתוח יתוכננו לפי הנחיות מרחביות, פרט לחזית הדרומית בה תותר הגבהה נקודתית של הגדר לגובה 1.6 מ' ללא דירוג עקב חצרות נמוכות במגרשים השכנים

לכיוון צפון לא תוקם גדר בין השטחים המגוננים הפרטיים לשצ"פ – הגבול יסומן באבן גן.

#### ב. כניסות המבנים

מגרש 1A – מגרש ארוך, מלווה טופוגרפיה, הכולל שלושה אגפים. לכל אגף מבואות כניסה במפלס כניסה שונה כמופיע במסמכי תכנית העיצוב.

מבואת הכניסה של האגף המערבי לבניין הינה הנמוכה ביותר. באגף זה, מפלס דירות קומת הקרקע גבוה יותר ממפלס הכניסה בXX סמ'.

#### ג. שטחים משותפים בנויים ופתרון אצירה ופינוי אשפה.

• לכל בניין תהיה מבואת כניסה בחזית הצפונית.

• חדרי האופניים ימוקמו בקומות המרתף.

• חדרי עגלות האשפה המגרשיים ימוקמו בקומות המרתף.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב	15/04/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - 0007-26

- בעבור פינוי עגלות האשפה ע"י העירייה, יתוכנן במגרש 1A בקומת מרתף 1 ובקומת הקרקע בתוך נפח המבנה חדרים לריכוז עגלות אשפה של כלל מגרשי המגורים. חברת אחזקה מטעם בעלי המגרשים תרכז את עגלות האשפה הנדרשות בפינוי בחדר איסוף עגלות בקומת מרתף 1-1. בחדר זה תהיה מעלית עגלות אשפה, אשר באמצעותה תעלה חברת האחזקה את כלל העגלות לחדר ריכוז עגלות בקומת הקרקע בנפח המבנה. העירייה תהיה אחראית לפנות את העגלות שירוכזו בחדר עגלות האשפה שבקומת הקרקע בלבד.
- בקומות המרתף יתוכננו חדרים טכניים, מערכות וחדרים בעבור אחסנה ושירות.
- גגות הבניינים (מעל קומות הגג החלקיות) יהיו חלק מהשטחים המשותפים בהם ימקומו המערכות הטכניות לפי צורך, תקנות ודרישות המתכננים.

#### 2.4 נגישות

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

#### 2.5 תנועה

- רמפת הכניסה למרתפים תתוכנן במגרש בייעוד שטח פרטי פתוח. בקומות התת קרקע של מגרש זה תתאפשר סירקולציה וחיבור למרתפי החניה של מגרשי המגורים השכנים.
- תתאפשר מעבר בזיקת הנאה לכלי רכב דרך מגרשים 2A,1B לצורך הגעת כלי רכב למגרש 2B
- תקן החניה המוצע יהיה על פי תא/מק/4868- שם מוצג תקן החניה המירבי למגרש. ניתן יהיה חניות על פי תקן חניה נמוך מהכתוב בתכנית לפי צרכי התכנון.
- רמפת הכניסה למרתפים תהיה חד נתיבית לצורך שיפור המרחב לטובת הציבור בשפ"פ. בשל כך תתוכננה בכלל מרתפי החניה של כל מגרשי המגורים עד 40 חניות סך הכל = 38 חניות לכלי רכב פרטיים + 2 חניות לנכים.
- עמדת המתנה תתוכנן ברחוב יוגב כרמי ד"ר/ ענתות, מול החזית הדרומית לשפ"פ. ברחוב יבוטלו 2 חניות ציבוריות הסמוכות לשפ"פ לצורך תמרון כלי רכב, גישה לרמפה ומיקום רחבות כיבוי אש וחח"י.

#### א. מערכות מתקנים טכניים והנדסיים –

חדר השנאים יהיה תת קרקעי וימקום במגרש 1A. על מנת לוודא שאכן אין השפעה של חדר הטרפז/קווי הולכה, מערכות חשמל על הדירה והחצר לשלב היתר הבנייה יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה סקר רמות קרינה מכל מתקני וקווי החשמל בתכנית כולל אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים. לטופס אכלוס/גמר יבוצעו מדידות קרינה בפועל וככל שיידרש יבוצע מיגון מפני קרינה.

גנרטור – ימוקם על הגג הטכני של הבניינים. פתח ארובת הגנרטור יהיה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג. בשל קרבה למרפסות, פרגולות, הפעלות תחזוקה יעשו בכפוף למשטר הפעלה והודעה לדיירים אספקת גז על ידי בלוני גז/ צוברי גז

ב. מערכות מיזוג אויר – ממוקמות בשטח מסתורי הכביסה ובגגות הטכניים כחלק ממעטפת הבניין.

ג. איורור חניונים –

אוורור מאולץ למרתפי החניה יועלה עד לגגות המבנים. מרחק פתח יציאת האויר מפתחי הדירות הסמוכות לא יפחת מ5 מ"ר.

הכנסת אוויר תבוצע בתוך הנפח הבנוי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב	15/04/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - 0007-26

ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – מיקום ותכנון חדרי האשפה ואופן פינוי האשפה על פי תיאום ואישור אגף התברואה (ראו הרחבה בנושא פינוי האשפה בסעיף 2.3 סעיף קטן ג).

ה. **הנחיות אקוסטיות** – מיגון אקוסטי לפי התקן הנדרש לשימושי מגורים. לשלב היתר הבנייה תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה חו"ד אקוסטית מפורטת עפ"י הנחיות הרשות לאותה עת

ז. **כיבוי אש** –

רחבות כיבוי האש ימוקמו ע"פ המסומן בתכנית הפיתוח בכפוף להוראות כיבוי האש שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

רחבה אחת דרומית, תמוקם ברחוב יוגב כרמי ד"ר והגישה אליה תהיה דרך רחוב ענתות מזרם. רחבה שניה צפונית, תמוקם בתחום השצ"פ ומגרש מגורים 1A. תנועת הכבאית תעשה על גבי השצ"פ ומגרש מגורים 1A ללא שימוש בפטיש סיבוב.

רחבות הכיבוי והגישה אליהן יבוצעו ע"פ הנחיות והוראות כיבוי האש והצלה וירוצפו ע"פ הצורך באבן דשא.

**מגרשים 2B,2A** - בשל אילוצים בשטח אשר לא מאפשרים הגעה ותמרון של כבאית למגרשים 2,B,2A לא תתוכנן בסמיכות למגרשים אלו רחבת כיבוי אש. במגרשים אלו גובה קומת המגורים העליונה תהיה נמוכה מ-13 מ' לפי הנחיות בטיחות אש (לא יתכננו בניינים גובהים על פי הגדרת החוק במגרשים אלו). כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.

**מגרשים אלו עדין לא שוקו על ידי רמ"י - התקבל אישור רמ"י לנפחי הבניה המוצעים במגרשים A2 B21 הוא יהיה חלק מתנאי המכרז לעת שיווק המגרשים.**

**פילרים ומתקנים טכניים** ישולבו בנפח הבנוי .

פילרים ומתקנים טכניים הקיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם. כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי, פרט לאוורור חדר הטרפו אשר לא ימוקם בגוף הבינוי ויתוכנן בדופן גדר פיתוח בנויה של חצר פרטית במגרש A1 ובמקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע או מי מטעמו (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

ברזי הסניקה ישולבו בנישות יעודיות כחלק מחזיתות המבנים.

רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש ולתיאום מול פיתוח הרחובות הגובלים.

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

**שטחים פתוחים / זיקות הנאה**

- **זיקת הנאה למעבר ציבורי במפלס הפיתוח** - בתא השטח C1 וכן רצעה של 1 מ' בדופן הצפונית של מגרשי המגורים יסומנו בזיקת הנאה לציבור. - שבילים, מדרגות, גינות ופינות ישיבה. רמפת הכניסה למרתפי החניה תהיה בזיקת הנאה לכלל הדיירים במגרשים A1 B1 A2 B2.
- זיקת הנאה למגרשי המגורים, בעבור כניסת כלי רכב למרתף החניה :
- כניסה אחת בלבד למרתפי החניה באמצעות רמפה בשפ"פ.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4868 - המשטלה דרום מערב- עיצוב	15/04/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - 0007-26

- בתת הקרקע של השפ"פ מעבר לכלי רכב והתחברות למגרשי המגורים.
- תתאפשר זיקת הנאה לרכב חירום במקומות המיועדים לכך בתוכנית הפיתוח. - רחבות הכיבוי והגישה אליהן יבוצעו ע"פ הנחיות והוראות כיבוי האש והצלה וירוצפו ע"פ הצורך באבן דשא.
- תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה יהיו בתחזוקה עירונית בכפוף להסכם שיחתם בין העירייה (אגף שפ"ע) ליוזם.
- כל השטח הפתוח בתחזוקה עירונית בתכנית יתואם ויאושר על ידי מחלקת פרויקטים באגף שפ"ע.

### 3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

1. מפלסי הכניסה לבניינים יהיו בהתאמה למפלסי החוף.
2. לא יותרו גדרות בין דופן הבניין הצפונית לשצפ- הגינון הפרטי יופרד באבן גן מהשביל בזיקת הנאה.
3. יש לתאם עם שפ"ע כל אלמנטי הפיתוח, ריצוף, נטיעות, גינון, השקיה, בתי גידול וכל מרכיב בשטח הפתוח.
4. איסוף עגלות אשפה בתת הקרקע – זיקת הנאה למעבר בקומת מרתף 1 של מגרשי המגורים והשפ"פ לחברות האחזקה, לצורך ריכוז עגלות האשפה בחדר העגלות הייעודי שבמגרש 1A.

**שטח פנוי מבנייה-15%** משטח כל מגרש יישמר פנוי מכל בניה על ותת קרקעית בהתאמה שטחי החלחול יהיו מגוננים, מלאים באדמת גן מחלחלת.

**במגרשים הפרטיים** - השטחים המחלחלים ממוקמים על בסיס שטחי חצר פנויים מתכסית בינוי תת קרקעית ועל קרקעית. השטחים המחלחלים הנמצאים בתחום היציאה לגינה ומתחת לאזור הפרגולה יחופו בדק עץ ללא משטח בטון. שטחים מחלחלים בתחום גינות פרטיות ימולאו באדמת גן מחלחלת. שטח מחלחל בזיקת הנאה – יגונן ללא כל חיפוי

**בשפ"פ** - כ-15% משטח המגרש יהיו שטחי חלחול בתחומי שבילים ואזורים מרוצפים, שטחים אלו בתחזוקה עירונית יחופו בבאדמה גנטית ומצע גרוס בתאום עם מחלקת שפע.

- א. **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** בשטח הפרויקט קיימים עצים אשר סווגו בסקר עצים על ידי אגרונום הפרויקט לפי מצב וערך העץ לעצים לכריתה, העתקה ושימור. לא תתבצע כל פעולה שהיא בעצים בטרם קבלת היתר העתקה/כריתה. העבודות יבוצעו בהתאם למפרט אגרונום בעת פעולות הכריתה, ההעתקה ודילול הנוף של העצים לשימור.
1. **עצים לשימור** - יש להמנע מכל פגיעה בעצים המוגדרים לשימור בעת העבודות באתר ולפעול בהתאם להנחיות אגרונום הפרויקט. יש לגדר את העצים בהתאם להנחיות מפרט העצים של האגרונום ולאשר הנ"ל מולו בטרם התחלת העבודות.
  - **עצים 100 ו101 לפי נספח האגרונום הם עצים לשימור** במגרשים שכנים גובלים עם תחום התכנית מאחורי קיר בנוי. לפי התייחסות אגרונום הפרויקט, הקיר הבנוי תוחם ומגביל את אזור השורשים. בשלב הבקשות להיתר הבניה, תתבצע בדיקה של עומק הקיר הבנוי.
  - **כחלק מטיוב המרתף - עצים 15 ו16 ישמרו בנוסף לנספח העצים התבועי**

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/תעא/4868 - המשטלה דרום מערב- עיצוב
7 - - 0007-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2. עצים להעתקה - העתקת העצים היא באחריות היזם ועל חשבונו בתיאום ועל פי הנחיות אגף הרישוי ופקיד היערות העירוני ומחייבת ליווי אגרונומי צמוד. קליטת העץ באחריות היזם עד לקבלת טופס 4.
  3. עצים לכריתה - במקרה של עקרית עץ, על היזם לתת ערך חלופי לפי נוהל פקיד היערות.
- ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים -**
- ינטעו עצים בכמות שלא תפחת מעץ לכל 50מ"ר שטח שאינו מבונה בתכנית.
  - ישמר בית גידול רציף ולא נקודתי. ועומק שתילה בעבור נטיעת עצים של 150 ס"מ נטו- לא כולל בטון שיפועים ואיטום.
  - נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בקוטר של 10 ס"מ בגובה נמדד של 130 ס"מ מבית השורשים.
  - בית הגידול לעצים יבנה באופן שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והקצה העליון שלו יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח, כמופיע במסמך הנחיות מח' גנים ונוף לנטיעת עצים.
  - **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח** ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.
  - קירות הפיתוח יבנו ע"פ ההנחיות המרחביות ויהיו בגמר טיח
  - מעקות בטיחות יבנו בהתאם להנחיות מרחביות ותקני הבטיחות, בגמר מסגרות פלדה בגוון בהיר.
  - שטחי הריצוף בפיתוח יהיו מאבנים משתלבות מתועשות / שבילי בטון סרוק בעלי גוון בהיר ובתיאום עם תכנון השצ"פ הצפוני.

### **. מאפייני בניה ירוקה**

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות או בתקן בינלאומי מוכר אחר באישור מהנדס העיר, ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

#### **• דו"ח רוחות**

נערכה בחינה של משטר הרוחות במפלס הולכי הרגל בתוכנית, ונמצאה עמדה מלאה בקירטריונים לנוחות ובטיחות בכל שטחי הבדיקה.

#### **• דו"ח הצללות והעמדת המבנים**

נערכה בחינת הצללות על המבנים המוצעים בתוכנית, נמצא כי תהיה עמידה בקריטריונים לחשיפת לשמש של גגות וחזיתות דרומיות. כמו כן, נמצא שבאזורים הפתוחים לרווחת המשתמשים תהיה חשיפה רצויה לשמש בחורף והצללה רצויה בקיץ.

- **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- **חניות אופניים** – בכל מגרש מתוכננות 50% מחניות האופניים בפיתוח. יתרת חניות האופניים מתוכננות בתוך חדרי האופניים שבקומות המרתף. הגישה לחדרי האופניים שבקומות המרתף נעשית על ידי מעלית

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב	15/04/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - 0007-26

הנוסעים שבתוך מבואת הבניין- גודל המעלית לא יפחת ממעלית 8 נוסעים. בכל מגרש תמוקם מעלית אחת בלבד מסוג זה כפי שמסומן במסמכי תכנית העיצוב.

- במגרש 1A במבואה המזרחית בלבד מתוכננת מעלית שמונה נוסעים.
- **תכנית פיתוח ותכנון צמחייה** – ראו נספח הפיתוח
- **חומרי גמר חזיתות** – לפי הנחיות מרחביות.
- **פתרון חימום מים** – מאושר פתרון חימום מים באמצעות מערכת תרמו סולארית (קולטי שמש) לפי מפרט מכרז רמ"י.

#### ניהול מי נגר

**שטח פנוי מבנייה-15%** משטח כל מגרש יישמר פנוי לטובת הקצאת שטחים מחלחלים. **ראו הרחבה בסעיף 3, סעיף קטן 3.2, פרק שטח פנוי מבניה.**

בכל מגרש יותקנו אמצעי חלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

בהתאם לסעיף 6.2 סעיף קטן 2 בתכנית תא/מק/4864. מתקני החדרה במגרשי המגורים יחדירו רק את הנגר הנוצר מהגגות והמרפסות. מתקנים אלו לא יתוחזקו ע"י העירייה. נפחי הטיפול בנגר הגגות והמרפסות יחושבו לפי אירועי גשם בהתאם להנחיות תמ"א 1 תיקון 8 והנחיות מח' תשתיות המקומית. יעד ניהול נגר יממתי: 431.7 מ"ק/יום (לפי מנהל התכנון). סך נפח הנגר הנדרש לטיפול לפי תמ"א 1 תיקון 8 - 74.6 מ"ק/שעה

- **פינוי מי הנגר בתחום התכנית**- בתא שטח 4 – המוגדר כשצ"פ, ישנו שקע הידרולוגי, אליו מתנקזים המים.

מיקום ורום השקע ההידרולוגי – לא מאפשרים פינוי של המים בתחום התכנית למערכת העירונית בצורה גרוויטציונית.

הפתרון שנקבע וסוכם מול אגף שפי"ע לניקוז מי הנגר הינו הגבהת השצ"פ כך שיווצר הפרש גבהים ממזרח למערב ושיפוע רציף המאפשר הפנייה של כלל הנגר לניקוז עירוני/רחוב **בצורה עילית**

#### וגרוויטציונית:

- מילוי שטח התכנית ליצירת שיפוע לניקוז
- ניקוז לכיוון משה סנה ממזרח למערב.
- מפלסי שביל הכניסה למגרשי המגורים יתוכננו לפי שיפוע השצ"פ ויהיו גבוהים ב-3-5 ס"מ ממפלס השצ"פ לצורך פינוי השבילים ממים.
- שמירה על מפלס קיים בקרב עצים לשימור.
- באזור השפ"פ – התחברות בשביל נגיש והן במדרגות דרך הפרש מפלסים בין הרחוב מדרום לשצ"פ.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב	15/04/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - 0007-26

- התכנית תעמוד בהוראות תב"ע 1 לניהול מי נגר. הפתרון לניהול הנגר העילי בתכנית זו ייושם באמצעות גגות ומרפסות - הפניית הנגר ע"י צמ"גים אל שוחת/ות סינון קדם ומשם לקידוח/י החדרה (ר' תכנית הידרולוגית)

שטחי פיתוח - הפניית הנגר לשטחי הגינון עבור השהיה וחלחול טבעי .

מי נגר עודפים כתוצאה מסופות קיצון יופנו לשצ"פ העירוני בהתאם להנחיות העירייה (תכנון יועץ אינסטלציה).
- חזית חמישית : גג כחול : • בגגות, בשטח של 930 מ"ר (80% משטח הגגות הטכני), יש ליישם משטח סופח נגר בעובי של 30 מ"מ על פי דרישת העירייה, ומעליו שכבת טוף/חצץ (גודל גרגרים 19-25 מ"מ), בעובי של 50 מ"מ. מתחת למשטח הסופח יש למקם יריעה גיאוטכנית ויריעת הגנה. העובי הכולל של הפרט הינו 80 מ"מ (ע"פ המלצת היצרן, ר' פרט בדוח הידרולוג) • נפח ההשהיה המינימלי המתקבל בגג כחול, תחת הנחת קיבולת מים של 20 ליטר למ"ר למשטח הסופח ושיפוע  $0^{\circ}$  הינו 18.5 מ"מ • יש לקבל הנחיות תכנון לשיפועי הגגות מיצרן המשטח המשהה.
- השהייה וחלחול בשטחים מגוננים : יש להפנות ככל הניתן את שיפועי השבילים ושטחי הפיתוח לעבר השטחים המגוננים • בשטחי הגינון יש למלא אדמה גננית מאווררת היטב בעובי מינמלי של 0.4 מ', בפורוזיביות מינמלית של 0.2 • יש לתכנן את השטחים המגוננים כך ש יונמכו בכ- 3 ס"מ מרחבות מרוצפות ושבילים על מנת שמי נגר ינוקזו, יושהו ויחלחלו בתחום זה • מכיוון שהקרקע אינה מחלחלת בפני השטח, יש לנקז את עודפי המים משכבות הגינון ולהפנותם לניקוז העירוני.
- איוורור הדירות

בדירות עם כיוון אוויר אחד, יותקנו מאווררי תקרה בחללים הציבוריים של דירות אלו, בצירוף רשימת יחידות הדיור :

מגרש A1 אגף מערבי (כניסה 1) דירות 02,03 מגרש B1 דירות 01, 03, 05 07

דירות נדרשות במגרשים 2B,2A ייקבעו בשלב הבקשות להירת הבניה.
- ריצופים

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב	15/04/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - 0007-26

## **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. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה התחייבות לרישום הערה בדבר שימוש דיור להשכרה בבעלות אחודה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב - 2011.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
6. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
7. 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).
8. יאשר סקר רמות קרינה מכל מתקני וקווי החשמל בתכנית כולל אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים.

## **8. תנאי לתעודת גמר:**

1. רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) בדבר שימוש דיור להשכרה בבעלות אחודה, תשע"ב - 2011.
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. ביצוע בפועל של השטחים דירות הדבי לשביעות רצון עיריית תל אביב 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.
6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות ממוצע לבניין לפי ת"י 5282.
7. לטופס אכלוס/גמר יבוצעו מדידות קרינה בפועל וככל שיידרש יבוצע מיגון מפני קרינה.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב	15/04/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - - 0007-226

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
212 מגרש 5-7 המשתלה מקס ברוד - 5107/תא/מק/507-1376136 דיון בהתנגדויות	15/04/2026 8 - 26-0007

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**מיקום: שכונת המשתלה**

מרחב התכנון ממוקם בכניסה לשכונת המשתלה.

ממערב: חלקה 314 שטח למבנים ומוסדות ציבור, מצפון: חלקה 316 שטח ציבורי פתוח, ממזרח: חלקה 309 מגרשי מגורים שכונת המשתלה, מדרום: רחוב מקס ברוד.

**כתובת:**

תל אביב-יפו: מקס ברוד 5-7

**גושים וחלקות בתכנית:**

גוש	סוג גוש	חלקה	חלקי חלקה
6615	מוסדר	317, 319-327	

**שטח התכנית:**

5.766 דונם

**תחום התכנון:**



**עורך התוכנית:**

אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יועץ פיתוח: צ'סלר סלומון בע"מ

יועץ תנועה: עירד שרייבר - דגש הנדסה

מודד: מאיר ליברמן, דיאמנט ליברמן מדידות (מ.א.) (2008) בע"מ

אגרונום: יעקב שפיר אגרונום

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
212 מגרש 5-7 המשתלה מקס ברוד - 5107/מק/תא/507-1376136 דיון בהתנגדויות	15/04/2026 8 - - '26-0007

סביבה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ

אשפה: אנסייט אי.יו בע"מ

תשתיות מים ביוב ניקוז: גלבע מהנדסים בע"מ

בנייה ירוקה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ

שמאי: פרס-שרת שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

יועץ חשמל ותקשורת: טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ

#### יזמי התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

#### בעלות:

פרטיים.

#### מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון ממוקם בכניסה לשכונת המשתלה, ברחוב מקס ברוד 5-7, השטח פנוי מבינוי וכולל עצים בוגרים.

מרחב התכנון כולל כ-5.7 ד' ותחום מדרום ברחוב מקס ברוד, ממזרח במגרשי מגורים של שכונת המשתלה, ממערב במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור ומצפון בשטח ציבורי פתוח. קיימים בשטח הפרשי מפלסים בין המרחבים הגובלים.



#### יחס לתכנית המתאר תא/5000

- **נספח אזורי ייעוד:** אזור 206 ייעוד מגורים בבנייה עירונית. רח"ק מירבי 4.
- **נספח מתחמי תכנון:** אזור 206, מתחם להתחדשות עירונית.
- **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות.
- **טבלת הוראות מיוחדות:** ל"ר
- **נספח תחבורה:** רחוב משה סנה – שביל אופניים, דרך עורקית עירונית בקרבה למתע"ן.



עד 8 קומות



מגורים בנייה עירונית

**מצב תכנוני קיים:**

תוכניות תקפות:

- **תכנית מתאר 2069 ג' ב.מ/10**  
יעוד: מגורים א/2.  
זכויות בנייה: 5000 מ"ר עיקרי + שטחי שרות במרתף בלבד.  
צפיפות: 28 יח"ד.  
בינוי: 2 קומות, גובה 7.5 מ' (קוטג'ים) לא יותרו חדרי יציאה לגג.
- **ג'1, ע'1**

**תשריט מצב מאושר – מבוסס בועה:**

- מגורים א2
- שטח ציבורי פתוח
- בנייני ציבור
- דרך מוצעת
- דרך קיימת



ייעודי קרקע קיימים: אזור מגורים א/2.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
212 מגרש 507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	8 - 0007-26

**זכויות בנייה במצב הקיים:** 5000 מ"ר עיקרי + שטחי שרות במרתף בלבד עבור סה"כ 28 יחידות דיור בבניינים צמודי קרקע.

#### **רקע, מתווה תכנוני:**

בשנת 2016 הוגשה תביעה נזיקית בגובה 34,000,000 ₪ כנגד העירייה, הועדה המקומית ומי אביבים (להלן: הנתבעות) לנזקים שנגרמו לכאורה לבעלים כתוצאה מעיכוב בהעתקת צינור מים ראשי אל מחוץ למקרקעין והוצאת היתרי בניה למימוש 25 קוטגים בהתאם לתכנית ג.2069. התביעה הועברה לגישור בפני המגרשים עמוס גבריאלי רותם טפרברג וביום ובתאריך 9.2.2021 נחתם הסדר גישור בין הבעלים שבהסדר לבין הנתבעות שקיבל תוקף של פס"ד לפיו הצדדים יעבדו בשיתוף פעולה וברציפות להכנת תכנית מפורטת למקרקעין, ביוזמת הועדה המקומית, בהתאם לתכנית תא/5000 ולחוו"ד של המומחה מטעם הנתבעות אליה מפנה הסדר הגישור ולאישור מהנדס העיר, בכפוף לקיום התנאים הכלליים הנדרשים לשם הגשה להפקדה. (להלן: הסדר הגישור) בתאריך 21.4.2024 נחתמה תוספת להסכם הגישור בקשר עם קו הבניין המערבי של מגרש המגורים ותמהיל דירות הדב"י. בהסדר הגישור נקבע כי: "למען הסר ספק, אין בהסדר זה כדי לייצר חיוב כלפי הרשות/או מי מטעמה בכל הקשור לשיקול דעת וולונטרי – תכנוני הנתון לו, בכפוף להוראות כל דין".

מתווה התכנון והקצאות ציבוריות אושרו בפורום תכנון בתאריך 19.06.2022.

#### **מצב תכנוני מוצע:**

תכנית הינה תכנית להקמת בנייני מגורים חדשים על שטח פנוי מבינוי, בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה למגרשים שבתחומה וקובעת מגרש מגורים אחד להקמת 4 מבנים חדשים, בבניה מדורגת ובגובה של עד 8 קומות עבור סה"כ 168 יח"ד חדשות.

15% מסה"כ יחידות הדיור יוקצו להשכרה ארוכת טווח, מתוכן 10 יח"ד יוקצו לטובת דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק ולנקבע בהסכם הגישור. יחידות הדיור להשכרה ינוהלו בבעלות אחודה לתקופה של לפחות 25 שנים ממועד האכלוס.

התכנית כוללת הקצאת מגרש בייעוד שביל ברוחב 3 מ', כרצועת מעבר ציבורי המקשר בין רחוב מקס ברוד ושטח ציבורי פתוח קיים מצפון למרחב התכנון.

התכנית כוללת הקצאת מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, כשטח השלמה למגרש קיים בייעוד ציבורי בחלקה 314 הגובלת ממערב (חלקה 314 בשטח 3.38 דונם).

עוד קובעת התכנית זיקת מעבר ציבורית לאורך הגבול המערבי של מגרש המגורים, כרצף הליכתי צמוד לרצועת השביל וזיקת מעבר בחזית לרחוב מקס ברוד לטובת מדרכה ורצועת נטיעות.

#### **תיאור מטרות התכנון:**

1. הקמת מבני מגורים חדשים בתא שטח בייעוד מגורים תוך קביעת זכויות והוראות בניה עבורם.
2. הקמת 168 יחידות דיור חדשות ותמהיל עבורן. 15% מיחידות הדיור בתוכנית זו תוגדרנה לשכירות ארוכת טווח, מתוכן 10 יח"ד יוגדרו כדירות בהישג יד.
3. איחוד וחלוקה למתחם אחד ללא הסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4. קביעת תא שטח 860 בייעוד "שביל" והוראות לנושא פיתוח נופי, לרבות הנחיות לשימור עצים.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026 8 - 0007-26ב'	מס' 507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 7-5 המשתלה מגרש 212 דיון בהתנגדויות

5. קביעת תא שטח 400 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" והוראות לגביו.
6. קביעת זיקת מעבר ציבורית למעבר ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה.
7. קביעת הוראות מחייבות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות ותנאים בהליך הרישוי.
9. קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות וניהול מי נגר.
10. קביעת הוראות תנועה וחניה.

#### **שימושים:**

**יעוד מגורים ג':**

**תת הקרקע:**

1. שימושים המותרים בהתאם לתכנית ע.1.
2. תחנת טרנספומציה של חברת חשמל.

**קומת הקרקע:**

1. כניסות ומבואות.
2. מגורים, מגורים להשכרה ארוכת טווח ושטחי שירות למגורים.
3. שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים.
4. חצרות ושטחי פיתוח משותפים לרווחת כלל הדיירים.
5. מרפסות עבור יחידות דיור בקומת הקרקע, בתכנית מרפסות הקומות.
6. פיתוח נופי, נטיעות, רחבות כיבוי, מתקני חניית אפניים, תשתיות וכו'.

**קומות מעל קומת הקרקע כולל קומת גג חלקית:**

1. מגורים, מגורים להשכרה ארוכת טווח, מבואות שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים ומערכות טכניות.

#### **קווי בניין:**

תא שטח 100:

1. דרומי לרחוב מקס ברוד - 0.0 מטרים.
  2. מזרחי לחלקה 308 - 4.0 מטרים.
  3. מערבי למגרש 860 - 2.0 מטרים בזיקת הנא למעבר ושהיית הציבור.
  4. צפוני לחלקה 316 - 2.0 מטרים.
- קווי הבניין לתת הקרקע: תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש, תוך שמירה על 15% שטחים פנויים בחפיפה מעל ומתחת לקרקע.

**תשריט מצב מוצע:**



**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

סה"כ (על קרקעי)	שטחי שירות		שטח עיקרי		שימוש	יעוד	תא שטח
	מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע	מעל הקרקע			
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר			
19,324	(1) 16,470	4,835		14,489	מגורים	מגורים ג'	100 ד' 4.831
(3)	(3)	(3)	(3)	(3)	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	400 ד' 0.632

שטח ייעוד שבייל בתא שטח 860 : 287 מ"ר.

- (1) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמיסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- (2) מס' קומות: 4 בניינים מרקמים 8 קומות (קרקע + 7 קומות מגורים + גג סכני).
- (3) על פי תכנית תא/מק/צ'. מהווה מגרש השלמה למגרש ציבורי גובל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
212 מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש	15/04/2026
5107/מק/תא/507-1376136 דיון בהתנגדויות	8 - - 0007-26ב'

### צפיפות ויחידות דיור:

- סה"כ 168 יח"ד יחידות דיור.
- שטח יח"ד מינימלי של יחידת דיור לא יפחת מ-50 מ"ר.
- צפיפות מוצעת: 35 יח"ד לדונם (נטו).

### תמהיל דיור:

- סה"כ 168 יח"ד (שטח דירה ממוצעת פלדלת 98 מ"ר)
- 50 יח"ד קטנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ברוטו (30%)
- 67 יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר ברוטו (40%)
- 51 יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר ברוטו (30%)

### דיור להשכרה ארוכת טווח: בהתאם להסכם הגישור

1. 15% מסה"כ יחידות הדיור יוקצו להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה.
2. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
3. 10 יח"ד (מסך יחידות הדיור להשכרה) יוקצו לטובת דיור בהישג יד בהתאם להסכם הגישור. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

### זכות מעבר:

- השטח לאורך הדופן המערבית בתא שטח 100, יקבע כ"זכות מעבר" למעבר הולכי רגל ושימוש הציבור לכל אורך שעות היממה ובכל ימות השנה ותרשם עליו זיקת הנאה בספרי המקרקעין.
- זיקת המעבר תשמש כחיבור בין רח' מקס ברוד והשטח הציבורי הפתוח מצפון.
- זיקת המעבר תפותח כמרחב רציף והמשכי ככל הניתן, בינה לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות, מרפסות, מתקנים טכניים או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל. לא תותר הקמת מרפסות עבור הדירות בקומת הקרקע בתחום זיקת המעבר.
- בתחום זיקת ההנאה יתאפשר מעבר נגיש לצד ערוגות מגוננות, נטיעות וריהוט רחוב.
- תותר הקמת מרתפים ומערכות פרטיות מתחת לשטחי זיקת המעבר תוך התחשבות בבתי גידול לעצים המאפשרים נטיעות עצים בוגרים בעומק של לפחות 1.5 מ' והעברת תשתיות ככל ויידרש, בהתאם למדיניות העירונית.
- לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור בשטחי זיקת הנאה למעבר ושהית הציבור.

### הוראות בינוי:

- תותר הקמת מבני מגורים בתא שטח 100 כמפורט בנספח הבינוי. נספח הבינוי לתכנית מחייב לנושאים הבאים:

- קווי בניין, העמדת הבניינים, מרווח בין בניינים, מספר קומות, נסיגות בקומות.
- מיקום כניסות לבניינים והמעבר המשותף המרכזי במפלס הקרקע, שימוש משותף בחצרות הבניינים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>212</b> <b>מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש</b>	<b>15/04/2026</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - - '0007-26</b>

- מיקום כניסות לכלי רכב ורכבי חירום, מפלס כניסה קובעת.
- מפלסי פיתוח, שטחי חלחול, שטחים פנויים מבנייה ויחס לעצים לשימור.
- לא יותרו גדרות בגבולות המגרש.
- שטחי הפיתוח יחוברו ברצף המשכי עם השטחים הציבוריים הגובלים.
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתרי הבניה.
- שינויים לא מהותיים יהיו באישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר הבנייה.
- הבניינים יהיו בגובה כולל של 8 קומות (קרקע + 3 קומות מרקמיות + 3 קומות טיפוסיות + גג חלקי).
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו. גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מטרים, גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג.
- תכסית קומת הגג החלקית לא תעלה על 70% משטח קומה טיפוסית שמתחתיה.
- מרווח בין בניינים, לא יפחת מ-7 מטרים.
- עיצוב הבניינים, חומרי גמר, פיתוח המגרש- בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבנייה.
- תותר הבלטת מרפסות בחזיתות מערב וצפון בתחום תא השטח בלבד, עד 1.8 מטרים מקו בניין. לא יותרו מרפסות בקומת הקרקע בתחום זיקת מעבר. לא יותרו דירות גן.
- כניסות למבנים יעשו מחצרות פנימיות משותפות ומרחוב מקס ברוד.
- כניסות לדירות יעשו ממבואות משותפות בלבד.
- כניסת/יציאת רכבים תעשה דרך רמפה מרחוב מקס ברוד.
- לא יותרו גדרות בגבולות המגרש. מפלסי הפיתוח יתואמו למפלסי השטחים הציבוריים הגובלים. לא יותרו קירות תמך.
- מפלס הכניסה הקובעת של כל אחד מהמבנים לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני הפיתוח הגובל בחלקות הגובלות.
- תיקבע זיקת מעבר בשטח הפנוי מבינוי ועד גבול המגרש לאורך הדופן המערבית, לטובת חיבור רח' מקס ברוד והשטח הציבורי הפתוח מצפון.
- יתוכנן גג מועיל בהתאם להוראות מדיניות תכנון בר קיימא תא/9144.

#### **מרתפים:**

- פתרון חניה לכלל הפרויקט יהיה בתת הקרקע בלבד.
- תותר רמפת כניסה / יציאה אחת לחניון לכלל מרחב התכנון, בגבולות נפח הבנוי ומרחוב מקס ברוד.
- פתרון פינוי האשפה לשימוש כל מבני המגורים יעשה בתת הקרקע ובהתאם להנחיות העירייה בעת בקשה להיתר בניה.
- תמרון רכב כיבוי ומיקום רחבות כיבוי אש יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יקבע סופית במסגרת תאום התכנית בבקשה להיתר הבנייה.
- קומת המרתף העליונה (הראשונה) תתוכנן עד 6 מטרים. גובהה הסופי יקבע במסגרת תאום התכנית בבקשה להיתר הבנייה.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026 8 - 26-0007	212 מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש דיון בהתנגדויות

- תקרת המרתף העליונה תאפשר בית גידול לשטח המרחב הפנימי ולנטיעות מעליה, בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים אדמה גננית ובהתאם להנחיות מדיניות תקפה.
- לא תותר הוצאת אויר ממרתפים במפלס הקרקע/פיתוח אל שטחי זיקת הנאה, שטחים ציבוריים.
- תקן החנייה למגורים יהיה 1:0.8, או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר, הקטן מביניהם.
- תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף או המדיניות העירונית, לעת הוצאת היתר.
- בכל החניות המיועדות למגורים, תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא תא/מק/9144.
- יותרו מחסנים דירתיים בכל קומות המרתף.

#### **תנאים בהיתר הבנייה:**

- תנאי לפתיחת בקשה להיתר: אישור אדריכל העיר לעניין התאמה לנספח הבינוי, עקרונות הבינוי והנחיות מרחביות.
- תנאי לפתיחת בקשה להיתר, יהיה הבטחה לפינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתאי שטח 860,400 בתחום התוכנית ומסירתם לידי העירייה.
- הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד ומתן התחייבות לרישום הערת אזהרה על יחידות דיור להשכרה בבעלות אחודה ויחידות הדב"י.
- קבלת אישור חברת חשמל להעתקת חדר טרפו קיים (המסומן בתשריט להעתקה) והתכנון עבורו בתחום המגרש בייעוד מגורים.

#### **פיתוח נופי:**

- תא שטח 860 בייעוד שביל, ברוחב 3 מטרים, ישמש כרצועת מעבר ציבורי המקשר בין רחוב מקס ברוד ושטח ציבורי פתוח קיים מצפון למרחב התכנון.
- יותרו בשביל שימושי גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל, מעבר לרכב חירום, רכב תפעול, ריהוט רחוב, מתקני נופש, מצללות וכדומה.
- בנוסף יותרו מתקני תשתיות הדרושים לתחזוקה או תפעול השטחים הציבוריים הגובלים.
- שטח השביל ישמש מעבר אמצעי בין שטח השב"צ בתא שטח 400 ובין בדופן המערבית בתא שטח 100 שתקבע כזיקת מעבר ושהיית הציבור, ברוחב 2 מטרים.

תוכנית קומת קרקע:



הדמיה-מבט ממערב



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
212 מגרש 5-7 - מקס ברוד 5107/מק/תא/507 - דיון בהתנגדויות	15/04/2026 8 - 26-0007

### שטחים לצרכי ציבור:

16% משטח המגרש הנכנס יוקצו לצרכי ציבור בהתאם לחלוקה הבאה: 11% (632 מ"ר) למגרש בייעוד שב"צ, 5% (287 מ"ר) לרצועה בייעוד "שביל" שיהווה הפרדה בין מגרש המגורים לשב"צ ממערב ויאפשר גישה נוחה לשצ"פ הגובל וכחלק מסכמת התנועה הרדיאלית של השכונה.

השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים, תאי שטח 400, 860 יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

העירייה תהיה רשאית להפקיעה, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

### איכה"ס סיכום נספח סביבה:

התוכנית לוותה בנספח סביבה של חב' ESD מינואר 2025. במסגרת הנספח נבדקו הנושאים הבאים:

מיקרו-אקלים דו"ח מיקרו אקלים (בחינת הצללות ורוחות).

דו"ח אקוסטיקה גורם הרעש העיקרי מסביבת התוכנית הינו מתנועת רכבים בציר משה סנה. נעשה חיזוי רעש מכבישים. להלן מסקנות עיקריות מתוצאות חיזוי רעש מתנועה בכבישים:

- מבנה צפוני: בחזיתות מערבית, צפון-מערבית וצפונית עם קו ראייה לכביש משה סנה צפויה חריגה מהקריטריון לרעש המותר למגורים 64 dB(A). שיעור החריגה מגיע עד 2.2 dB(A). בחזיתות ללא קו ראייה אל הכביש הנ"ל צפויים מפלסי רעש נמוכים בשיעור של 5 dB(A) לפחות ללא חריגה מהקריטריון. אי לכך נדרש עבור המבנה הצפוני תכנון מיגון אקוסטי דירתי בחזיתות עם קו ראייה לכביש משה סנה.
- מבנה דרומי: לא צפויה חריגה מהקריטריון לרעש המותר למגורים 64 dB(A) בכל החזיתות והקומות. עבור כל השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מכבישים יש לקבוע כי פרטי המיגון האקוסטי יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה, בשלב תכנון להיתר הבנייה והתכנון המפורט, תוך עמידה בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), התש"ף-2019.

סקר קרינה נערך סקר קרינה בסביבת התוכנית ע"י יועץ קרינה מוסמך, לא נמצאו מגבלות בהיבטי קרינה עבור הפרויקט:

בכל הסביבה אין אנטנות שידור מכל סוג שהוא.

בכל המתחם רמת קרינת הרדיו נמוכה מתחת לסף הנדרש ע"י חוק הקרינה הבלתי מייננת. ערך הסף הנמוך ביותר בחוק.

בתחום הסולולארי בתדר 800MHz הוא כ 12V/m והערך הממוצע המקסימלי שנמדד היה 2.62 V/m כ 11% מהסף שבחוק הקרינה הבלתי מייננת.

בצמוד למגרש בפינה הדרומית קיימת תחנת טרנספורמציה גדולה של חח"י, אך הקרינה ממנה אינה גורמת לחריגה מהסף המומלץ בתוך המגרש.

רמת השדה המגנטי נמוכה מהסף המומלץ ע"י המשרד להגנ"ס של 4mG.

### ניהול מי נגר:

א. תכסית: לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא פנוי מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית, לטובת

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>212</b>	<b>15/04/2026</b>
<b>מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212</b>	<b>507-1376136 תא/מק/5107 -</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 0007-26ב'</b>

חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות. שטחים מזעריים שיחייבו חיפוי/ריצוף במפלס הקרקע יהיו מחומרי גמר מחלחלים.

ב. בקשה להיתר בניה / נספח נופי, יציגו באופן מפורט את מכלול אמצעי ניהול הנגר ואת פוטנציאל נפחי ניהול הנגר בהם, במטרה להוכיח עמידה ביעד ניהול הנגר שנקבע לתכנית, על פי תמ"א 1, תיקון 8. הצגת אמצעי ניהול הנגר תכלול את המרחב הציבורי והפרטי, ותהיה מורכבת מאמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'.

ג. פיתוח השטח יותאם לנספח הנופי המנחה תוך שמירת רצף תפקודי בין כל מרכיביו, כולל שמירה על עקרונות הניקוז.

ד. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") באחוז כיסוי שלא יפחת מדרישות המדיניות לתכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.

ה. חסכון במים: התכנון יכלול פתרונות לשימוש חוזר והשבת מי עיבוי מזגנים כמפורט במדיניות בניה בר קיימא תא/מק/9144.

#### **עצים בוגרים:**

בתחום התוכנית קיימים 51 עצים, מתוכם נמצאו בערכיות גבוהה: 33 עצים. בערכיות בינונית: 18 עצים. מתוך 51 עצים הבוגרים, 15 עצים מיועדים לשימור, 7 עצים מומלצים להעתקה ו-29 מומלצים לכריתה.

א. סימון עצים בוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
2. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
3. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם מחלקת גנים ונוף.

ב. נטיעות עצים חדשים:

בתחום התוכנית יינטעו עצים חדשים בהתאם לתכנית הפנויה. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת היתר בניה.

ג. צל ונטיעות במרחב הציבורי:

1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי "אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות עירוני לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
212 מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש	15/04/2026
5107-1376136 דיון בהתנגדויות	8 - 0007-26

טבלת השוואה:

מצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000)	מצב מאושר (2069 ג' ב.מ/10)	מצב קיים (השטח ריק מבינוי)	נתונים	
14,489 מ"ר (לא כולל שטחי בנייה מכוח תכנית צ' בתא שטח 400)	5000 מ"ר עיקרי + שטחי שרות במרתף בלבד	-	מ"ר	סה"כ שטחי בנייה עיקריים
4,835 מ"ר (לא כולל שטחי בנייה מכוח תכנית צ' בתא שטח 400)		-	מ"ר	סה"כ שטחי שירות עיליים
8 קומות (קרקע + 3 קומות מרקמיות + 3 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית).	2 קומות (לא יותרו חדרי יציאה לגג)	-	קומות	גובה
עד 31 מטר מעל הכניסה הקובעת.	7.5 מ' (קוטגים)	-	מטר	
60%	-	-	תכסית	
כ- 135 חניות 3 חניות נגישות  0.8 עבור יחידות המגורים.  תקן חניה לשטחי ציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.	-	-	מקומות חניה	
168 יח"ד	28 יח"ד	-	מספר יחידות	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/5107 507-1376136	שם התכנית מקס ברוד 5-7, המשתלה מגרש 212	מגיש התכנית 1. נציגות בעלי מגרש - עו"ד עופר כהן 2. ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	עורך התכנית גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים
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 כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<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 <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> 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 למטרת הקמת מבני מגורים חדשים על קרקע מגויה מבנייה ברחוב מקס ברוד 5-7. שטח התכנית כ- 5.7 דונם וקובעת מגרש למגורים עבור 4 בניינים חדשים למגורים בנובה של 8 קומות, עבור סח"כ 168 יחידות דיור בתמחיל דירות מגוון כולל דירות להשכרה ודב"י. התכנית כוללת הקצאת שטחים לצרכי ציבור.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 32.12.2016).	
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:</b>			
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 התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור מספר 206 גני צהלה, רמות צהלה, המשתלה  סימון בתשריט "אזור מגורים בבנייה עירונית"	לא	ל"ר
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: הוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבנייה עירונית  נספח לעיצוב עירוני: עד 8 קומות  נספח אזורי ומתחמי תכנון: הוראות לעיצוב רחובות.	סעיף 5.3.5 הוראות עיצוב רחובות	ל"ר
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: "אזור מגורים בבניה עירונית"	ס. 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית. ס. 3.1.1 ייעודי קרקע שימושים כללים  קביעת ייעודי קרקע מבא"תים בהתאם למקבץ השימושים המותרים לאזור הייעוד.	+ ייעודי קרקע מבא"ת מוצעים: מגורים, מבנים ומוסדות ציבור, שביל
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.  (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: 'אזור מגורים בבניה עירונית'	מקבץ השימוש העיקרי למגורים ומוסדות ציבור ולפי סעיף 1.6  3.2.1 תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד	+ מגרש ביישוד מגורים  +
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי הייעוד: 'אזור מגורים בבניה עירונית'	ס. 3.2.4 (2) צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יח"ד לדונם	צפיפות ממוצעת למגורים 34.7 יח"ד/ד'גטו
קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיועם וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי הייעוד: 'אזור מגורים בבניה עירונית'	ס. 3.1.3 (א-ד)	+ התכנית מציעה מגרש למבנים ומוסדות ציבור, ומגרש ביישוד שביל.
קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיועם וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי הייעוד: 'אזור מגורים בבניה עירונית'	ס. 3.2.4 (ב) אזור מגורים בבניה עירונית, שטחי בניה	+ התכנית קובעת שטחים ברח"ק מירבי 4.0

שטח המגרש 4.84 דונם, סך שטחי הבנייה 19,376 מ"ר	מירביים: רחי"ק בסיסי 2.5 רחי"ק מירבי 4.0			
+	ס. 3.1.4. (ה) שטחי בניה עבור מרפסות למגורים	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחי"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי זיהוד.	
+	ס. 3.1.4. (ו) מצללות לשימושים ציבוריים			
+	ס. 3.1.5. (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	
+	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לשעימים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.  ס. 4.2.2. (א)  התכנית מציעה 4 מבנים בגובה עד 8 קומות בהתאם לנספח עיצוב עירוני.  +	מסמך קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיבתה' ועליה מעל מסמך הקומות הקבוע בנספח העיצוב, (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	
+	ס. 4.2.2. (2-1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' ברטו. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ' מכח סעיף 62(א5) לחוק	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	
+	ס. 4.2.3. הוראות לבניה במרווח שבין המגרש קו הבניין לגבול המגרש	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	
+	ס. 4.1.1. (א-ח)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5	
+	סעיף 3.5 - 'מבני ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).  2.5.3 (ב)	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת הוראות למרחב הציבורי שעמים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרת 'מרחב ציבורי'	
+	ס. 3.8.1. (ה) תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים:  תקן חנייה (3.8.7)	
+	ס. 3.8.7 תקן חניה	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3)	

+	ס 4.6.4 הנחיות מרחביות כתנאי להיתר		הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+	ס 4.6.2 תוראות כלליות	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות מנושאים חמאים; מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) כיוב (4.6.5) השמל (4.6.6)
+	ס 4.6.4 ניקוז		
+	קיים נסמך ניקוז. התכנית כוללת שטחי חלחול פנויים מבנייה על ותת קרקעית בהיקף של 15% משטח המגרש.		
+	ס 4.6.5 כיוב		
+	קיים נסמך כיוב.		

	<b>שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)</b>	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (4א) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	מהות הסעיף	סעיף
+	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א)(1)
+	קביעה ושינוי של קווי בניין	סעיף קטן (א)(4)
+	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א)(5)
+	תוספת גובה בקומת קרקע עד 4.5 מ'.	
+	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)

<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
אודי כרמלי, אדרי		5.2.2025	
הוועף המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוזן, ע"ד		5.2.2025	

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026 8 - - '26-0007	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 7-5 המשתלה מגרש 212 דיון בהתנגדויות

#### חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי (מפורום 19.06.2022) :

1. הקצאות לצרכי ציבור - התכנית תכלול הקצאה של שטחי קרקע בשיעור של 16% (כ-920 מ"ר). מרבית השטח, רצועה ברוחב 7.5 מ', עבור מגרש (השלמה) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ורצועה ברוחב של 3 מ' בייעוד שביל הולכי רגל. ההקצאה תאפשר הגדלת המגרש בייעוד שטח לבנייני ציבור הסמוך (בשטח של 3,379 מ"ר), ותאפשר גישה נוחה לשצי"פ הגובל.
2. תמהיל יח"ד - גודל יח"ד ממוצעת יהיה 80 מ"ר עיקרי (92 מ"ר ממוצע "פלדלתי"). התכנון יכלול סה"כ 168 יח"ד בתמהיל מגוון :
  - 32% יח"ד קטנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ברטו.
  - 40% יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר ברטו.
  - 28% יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר ברטו.
3. תועלת חברתית - דיור בהישג מכוח התוספת השישית בהתאם למדיניות הדיור העירונית לפיה בצפון ובמרכז שיעור הדב"י יעמוד על 15% מסך יח"ד בתכנית. לעניין ההפחתה ממחיר שוק, הדרישה למקסימום של 40% תואמת לדרישה העירונית הכוללת. לסיכום, המלצתנו היא לקבוע כי 25 יח"ד מסך 168 יח"ד בתכנית יקבעו כיח"ד דב"י למשך 25 שנה ובשיעור הפחתה ממחיר שוק של 40%. תמהיל גודל יח"ד הדב"י ישקף את תמהיל גודל יח"ד בתכנית בכללותה, למעט יח"ד שגודלן מעל 100 מ"ר.

#### עקרונות תכנון בר קיימא (מפורום 19.06.2022) :

- א. התקבלו הנחיות לתכנון בר קיימא ואנרגיה עבור התכנית. בהתאם לאופי הבינוי, לא נדרש דוח מיקרו אקלים.
- ב. התכנון יכלול 20% שטחים פנויים מבנייה (על קרקעי ותת קרקעי בהתאמה). 15% יהיו שטחים חדירי מים וללא משטחים מרוצפים.
- ג. על הבניינים לעמוד בת"י 5281 ברמה של 2 כוכבים לפחות או תקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ד. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ה. חזית חמישית- יתוכנן גג מועיל - גג מגונן ("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').
- ו. על הגג תותר התקנת מערכת פאנלים פוטו וולטאים לייצור חשמל.

#### חו"ד הרשות לאיכות הסביבה (מפורום 19.06.2022) :

- א. נדרש חיזוי רעש תחבורה לקביעת רמת הפחתה נדרשת במעטפת המבנים.
- ב. יש להציג פתרונות להוצאת אויר מחניונים (לא יאושרו במפלס הקרקע/פיתוח), פליטת אגוז גנרטוט, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת (ככל שיידרשו שנאים, שכן עפ"י האדריכל קיים חדר שנאים בתחום השב"צ הסמוך).

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	212
8 - - '0007-26	מקס ברוד 7-5 המשתלה מגרש 5107/מק/תא/507 - דיון בהתנגדויות

ג. שפילת מי תהום ככל שתידרש (בכפוף לדו"ח הידרולוגי) בכפוף לאישור רשות המים.

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

ממליצים להפקיד את התכנית, שתואמת את הוראות תכנית המתאר, בכפוף לסיום תאום ולתיקונים הבאים :

1. השלמת סבב הערות. הטמעת הערות היחידות העירוניות במסמכי התכנית.
2. תנאי להפקדה בפועל- חתימה על הסכם דב"י.
3. נערכה בדיקה תכנונית לנושא מלאי יחידות הדיור בתחום השכונה והוגש חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי. התכנית כוללת תוספת יחידות דיור בהישג יד. תמהיל יח"ד דב"י יהיה זהה לתמהיל יחידות הדיור הכולל, למעט דירות בשטח ממוצע של 110 מ"ר.
4. נספח בינוי :
  - קביעת נספח הבינוי כמחייב לנושאים שונים לרבות קווי בניין, קובה קומות, מפלס כניסה קובעת, נפחי הבנייה והנסיגות בבנייה.
  - זיקת המעבר תהיה פנויה מכל בנייה, תפותח ברצף המשכי לשביל הגובל.
5. תקנון :
  - מתן הוראות מפורטות לבתי גידול לעצים, מספר עצים לנטיעה, נטיעות במרחב הציבורי והכל בתאום עם אדריכל העיר.
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 לאחר פקדה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק**

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-25' מיום 26/02/2025 תיאור הדיון :

אלון גולדמן : מביאים לאישור הוועדה להפקדה תוכנית להקמת מבני מגורים חדשים, בכניסה לשכונת המשתלה, רחוב מקס ברוד ח5-7, תכנית מכוח ובהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא 5000 העורך אדריכל גידי בר אורין יציג את התכנון ולאחריו נשמע התייחסות משפטית מהיועמ"ש לועדה. ליאור שפירא : לעניות דעתי לא צריך להעלות את הנושא המשפטי בדיון הזה. הראלה אברהם אוזון : לכשנגיע לדיון הפנימי נדון על כך. ליאור שפירא : אני מבקש מחברי הועדה להתייחס רק לתכנון ולא לצד המשפטי. הראלה אברהם אוזון : אנחנו נדון על כך בדיון הפנימי.

גידי בר אורין : מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : המשתלה היא שכונה צפופה מאוד והתכנון המקורי בתוכנית הקיימת היא עשרים ושמונה וילות קוטגיים שתי קומות זו התוכנית. עכשיו רוצים להפקיד תוכנית שמדברת על 7,8 קומות אני חושב שזה עומס גדול על השכונה. תוסיף לזה את המגרש שנמצא ברחוב משה וילנסקי שהיה מגרש פתוח שיש עליו לדעתי כבר היתר. הוא מגרש שעליו היתה התנגדות ציבורית של חברת השיכון דירה להשכיר.

ליאור שפירא : זה לא באותה שכונה. תראו את GIS מתחת לקו הירוק.

ראובן לדיאנסקי : אני מדבר על המגרש הזה שאמורים לקלוט 140 יח"ד בתוך השכונה.

אלון גולדמן : בתכנית "דרום המשתלה" יש מעט מאד יח"ד משהו כמו 36

ראובן לדיאנסקי : הרבה פעמים שמביאים פרויקטים לשכונה אנחנו לא מסתכלים על הרדיוס שלפחות ק"מ מעל הרדיוס הקיים. בעייני זה גדול מידי 168 יח"ד סדר גודל של 500 אנשים. בכל בית אב יש 2 או 3 מכוניות וגם ככה השכונה צפופה צריך להישאר עם התוכנית המקורית של 28 וילות. ליאור שפירא : בית בכפר.

ראובן לדיאנסקי : מי שרוצה עומס שיעבור למרכז העיר, אני חושב שצריך להשאיר את הווילות.

ליאור שפירא : אין וילות בשכונת המשתלה.

ראובן לדיאנסקי : יש גם בעבר הירקון גם וילות וגם מגדלים.

ליאור שפירא : איזה עומסים אתה מדבר.

ראובן לדיאנסקי: בעיקר הצפיפות. זה ליישב כל שטח פתוח במגדל. אני מוכן להתפשר שתעשה בנין של 4 קומות עם 80 יח"ד ולא 160 יח"ד. אנשים בוחרים לגור במקומות כאלה בשביל איכות חיים ולא צריך על כל מגרש למקסם ולהקים מגדלים.

ליאור שפירא: עוד מעט יגיע נווה שרת ותראה אילו עומסים. כשאתה בודק עומסים אתה בודק תנועה, בתי ספר, גני ילדים והאם השכונה יכולה לקלוט את העומסים האלה. המשתלה כן יכולה לקלוט את זה. הם נכנסים בכניסה ויוצאים לפני שמגיעים שמאלה שמאלה כך שהכניסה והיציאה מהשכונה לא מושפע. לכן אם יש שכונה שזה האופי שלה ויכולה לקלוט את זה והמטרה שלנו להילחם ביוקר המחיה ולתת דירות יותר טוב.

ראובן לדיאנסקי: ב-15% דב"י אתה נלחם ביוקר המחיה? אם היית שם 40% דב"י היית נלחם ביוקר המחיה אבל ב-15%. אתה נותן במקום 28 יח"ד צמודי קרקע אתה נותן לו 168 יח"ד שלציבור לא נותן כלום חוץ מעומסים.

אודי כרמלי: אתה נותן לו שטח חום או מצטרף לשטח חום הצמוד, מאפשר הקמה של מגרש חום איכותי. ראובן לדיאנסקי: אם לא הייתם מקימים את כל 168 יח"ד לא הייתם צריכים שטח החום.

אודי כרמלי: זה שטח חום שמשרת את כל השכונה, אנחנו נצטרך את השטח החום בכל מקרה, נקבל בנין ציבורי משמעותי שיהיה בחזית של שכונת המשתלה.

אלון גולדמן: מציג במצגת את המגרש החום.

ראובן לדיאנסקי: בוא נוריד את זה 80 יח"ד כדי לא להעמיס על עבר הירקון.

חן אריאלי: אז רק בדרום להעמיס? תצופף רק בדרום שהם גם ככה סובלים.

ראובן לדיאנסקי: לא צריך לצופף את כל העיר. אני בעד שגם שכונות הדרומיות ישמרו על צביון של דיור איכותי עם הרבה מאוד שטחים פתוחים ולא לגובה ולא עם שטחי מסחר של עירוב שימושים. יש את 3700 ואת 4444 שיהיו 100,000 תושבים וגם מאשרים ב-5500 עוד 11 מיליון מטר למגורים.

רבקה פרחי: התוכנית הזו תואמת ל-תא/5000 גם מבחינת מס' קומות וגם מבחינת רח"ק המותרים.

ראובן לדיאנסקי: לא חייבים להגיע למקסימום. זה שיש אפשרות לא אומר שצריך לממש.

אלחנן זבולון: אני אומר שהיינו צריכים להעמיס יותר ולקחת חלק מהשטח לתועלת ציבורית יותר גדולה מאשר רצועה לחום. אם אנחנו יודעים לבנות 15-17 קומות בכל מיני מקומות בעיר גם במשתלה מותר.

ליאור שפירא: אז עשינו את זה.

מאיה נורי: כשאומרים לשמור על צביון זה הרבה מילה מכובסת להשאיר את השכונה כמו שהיא ולא לאפשר לאנשים חדשים להצטרף. מי שהיה גר בה יישאר לגור בה בלי שמשפחות חדשות יוכלו להרשות לעצמם ולמצוא דירות בשכונת האלה.

ראובן לדיאנסקי: אני אמרתי קודם שאני בעד צריך להצמיח באופן מתון יותר.

מאיה נורי: הבניינים באמצע נראים צפופים מאד.

ליאור שפירא: אלו בתים שכבר קיימים לפני 10 שנים

גידי בר אורין: המרחקים בין בניינים בלב העיר הם מקסימום 6 מ'. המרחק בין הבניינים המתוכננים במסגרת התכנית הם 7 מ' בנקודה הצרה.

מאיה נורי: אי אפשר לעשות כאלה בניינים זה ממש צמוד.

אודי כרמלי: כל העיר המרחקים הם 6 מ' ברוטו בין הבניינים, עם הקלות בד"כ מגיעים ל-5.60 מ'.

ראובן לדיאנסקי: אני רוצה מסחר מלווה רחוב מה עם עירוב שימושים איך אפשר לעשות פרויקט בלי מסחר למטה. אנחנו לא רוצים מרכזים מסחריים.

ליאור שפירא: אין רחוב שם בכדי שיהיה מסחר מלווה רחוב.

אלחנן זבולון: חשבתם לשים חזית מסחרית על דופן הרחוב?

גידי בר אורין: מבקשים 3 נקודות: בחניות מבוקש תקן חניה במקום 0.8 ל-1, מבקשים תקן 1 ל-1 כי במקום הזה אי אפשר למכור דירות בלי חניה. נקודה 2 אנחנו מעבירים רכבי כיבוי אש מתחת לבניינים ולכן אני מבקש בכמה נקודות להגביה את קומת הקרקע ל-4.8 מ' במקום 4.5 מ'. נקודה שלישית- יש פה גבעה עם חזית חמישית מבוקש להגביה את מעקה הגג בעוד חצי מטר כדי להסתיר מערכות על הגג. לפי הנחיות מרחביות מדובר 5 מ' ברוטו כולל הקומה העליונה אני מבקש 5.5 מ' ומהניסיון שלי גם היום ב-5 מ' זה לא מספיק ובטח בגבעה.

ראובן לדיאנסקי: הבניין לאיזה גובה הוא מגיע + הגבעה ממפלס הכביש, מה גובה הגבעה.

גידי בר אורין: הבניין עצמו בגובה 31 מ' ומפלס ה-0.0 של הבניין הוא 46 מ' מעל מפלס פני הים.

ראובן לדיאנסקי: 31-32 מ' זה כבר מגיע ל-10 קומות?

מאיה נורי: בנוגע לגבעה איך המרחב מסתדר בנושא נגישות כל הכניסה והיציאה לבניינים והאם הדרך היא נגישה או צריך לעשות סיבובים.

גידי בר אורין: הבניין סופר נגיש ומחובר לשטחים הגובלים העירוניים. מהכביש לא תראה את הבניין כי הבניין הציבורי מגיע לגובה הזה.

ראובן לדיאנסקי: אם נשאיר 0.8 אולי לא יהיה שווה ליזם לבנות 168 יח"ד והוא הסתפק ב-80 יח"ד.

מלי פולישוק: יש רמזור אחד ממשנה סנה יש שתי יציאות? וכניסה?

ליאור שפירא: 2 כניסות ליד הדיור להשכרה.

**דיון פנימי:**

ליאור שפירא: אני רוצה לקבל החלטה לא סופית, ואח"כ נשלים את ההחלטה בהתאם לדברי ההסבר של היועמ"ש. נתחיל בהחלטה העקרונית אני רוצה שנעשה הצבעה לא מחייבת ואח"כ נשלים את הנושא המשפטי.

הראלה אברהם אוזן: יש פה בקשות של היזם לגבי 3 נושאים.

ליאור שפירא: אני רוצה להתייחס לבקשות היזם. מה חו"ד צוות בנוגע לבקשות.

אלון גולדמן: לגבי תקן 1/1 אנחנו לא רואים לנכון להמליץ על סטייה ממדיניות הוועדה.

אמיר בדראן: אני מבקש להצביע על זה.

אלון גולדמן: בצומת הפיל מתוכננת תחנת מטרו, לא רחוק מגבול התכנית (פחות מ-500 מ'), בנוסף נתיבי

איילון מתכננים את הקו הצהוב (באמצעות אוטובוסים) שיעבר במשה סנה הסמוך. מכל הטעמים הללו

של שיפור התחבורה הציבורית אנחנו ממליצים לעמוד במדיניות הוועדה לנושא תקני חניה.

אורלי אראל: כל תוכנית שמגיעה אלינו יש בקשות של היזם שרוצה לשנות את מדיניות הוועדה המקומית

לנושא תקני חניה. עד היום המדיניות אף פעם לא נפרצה וגם פה לא נכון לפרוץ אותה.

אלון גולדמן: לגבי הגבהת קומת קרקע באופן נקודתי לצורך מעבר רכבי הצלה וחירום אנחנו לא מתנגדים.

הגבהת מעקה להסתרת מערכות בחצי מטר אנחנו לא מתנגדים.

ליאור שפירא: חברי הוועדה בקשו הצבעה בנפרד.

מלי פולישוק: תקן החניה 0.8 האם יש מגרש חניה ציבורי בסביבה. אין חניה ברחוב.

ליאור שפירא: יש חניה ליד מגרשי המשחקים. הוא מספיק גדול ל170 יח"ד.

ליאור שפירא: לדב"י הוא לא ייתן חניה.

אנחנו מצביעים על החניה. מי בעד לשנות את המדיניות ולאפשר את החניה 1/1?

שינוי המדיניות לפרויקט הזה:

בעד: ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי

נגד: מאיה נורי, זבולון אלחנן, חן אריאלי, ליאור שפירא

הוחלט שתקן החניה נשאר ב0.8.

דייבי דישטניק: לעניות דעתי המדיניות יכולה לאפשר כמה שיותר חניה הפרטית ולצמצם את החניה

הציבורית מבחינת רחביות.

ליאור שפירא: ולעניין הגבהת המעקה והסתרת המערכות אין התנגדות. האם מישהו מתנגד לפרויקט ?

נראה שראובן מתנגד ושאר החברים בעד. תיכף נעשה הצבעה. עכשיו אבקש את היועמ"ש לתת הסבר על

ההיבט המשפטי.

הראלה אברהם אוזן: אבקש להפסיק הקלטה

ראובן לדיאנסקי: למה שלא תתני על הדברים העובדתיים של הפרשה. לא פרשנות משפטית שיכולה

לתת לצד השני כלים כאלו ואחרים. בואו נשמע את העובדות.

הראלה אברהם אוזן: אני רשמתי את העובדות ברקע ובמתווה התכנוני. התוכנית שאפשרה הקמה של

קוטג'ים היא משנת 1993 היה להם קושי במימוש התוכנית בגלל קו מים שעבר במגרש ורק אחרי שהם פנו

בעתירה מינהלית אחרי כמה שנים הזיזו את קו המים. ב2016 הוגשה תביעה נזיקית בגובה של 34 מיליון

ש. הגשנו כתבי טענות, תצהירים וחו"ד מטעמנו של שמאי שהתבסס על הפוטנציאל התכנוני של המגרש

הזה בהתאמה ל-תא/5000. אחרי הגשת כתבי הטענות בימ"ש הציע ללכת לגישור והגענו למגשר עמוס

גבריאלי, הגישור היה בשנת 2021 ועל בסיס הגישור נחתם הסכם גישור שאומר שתקודם תוכנית לפי

תא/5000 בשיקול דעת הוועדה המקומית. ההסכם קיבל תוקף של פס"ד. פעלו במשך שנתיים לקידום

תוכנית כזו והתוכנית הגיעה ביוני 22 לפורום אצל מהנדס הוועדה אשר ביקש להתאים את התוכנית

למדיניות הדב"י של העירייה קרי 15% ועוד התאמות. היה שלב שבקשו לקבל הקלה מעבר ל8 קומות ועל

זה מה"ע אמר שלא. אחרי דין ודברים שהתוכנית לא התקדמה פנו למגשר ובשנת 2024 חזרנו לגישור נוסף

ובכל מה שקשור למדיניות הדב"י מה"ע עמד על הרגליים האחוריות. ובסופו של דבר נחתם הסכם נוסף

שבו בכל מה שקשור לדב"י הוסכם כי מתוך 15% של דירות להשכרה, 10 יח"ד יהיו בשכירות מופחתת של

40% ממחיר שוק ל25 שנים ויתרת הדירות להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 25 שנים.. אנחנו מבקשים

לסטות ממדיניות הדב"י נוכח הסדר הגישור ולאמץ את ההסכמה.

אורנה ברביבאי: אם יש הסכמה אז מה הבעיה?

הראלה אברהם אוזן: ההסכמה של הגורמים המקצועיים. הסיבה שחזרנו לגישור בשנת 2024 היתה

שבשנת 2021 לא היתה מדיניות דב"י והם התעקשו לא לתת דירה אחת בדב"י. אנחנו אמרנו להם שלא

נביא תוכנית לוועדה בלי דירות לדב"י. מה שהצלחנו להשיג מכך שמתוך ה15%, 10 דירות יהיו דב"י קלאסי

והיתר יהיו לשכירות ארוכת טווח ואנחנו מבקשים מהוועדה לאמץ ולהסכים בתוכנית הזו, נוכח ההסכם

שקיבל תוקף של פס"ד, לאשר את הסטייה ממדיניות הדב"י ולהפקיד את התכנית כך.

אורנה ברביבאי: האם כתוצאה מההתעקשות על הדב"י בסוף התוצאה תהיה שיש דב"י בפרויקט

שמלכתחילה לא היה אמור להיות בו דב"י.

הראלה אברהם אוזן: אכן כן.

ראובן לדיאנסקי: האם אין לנו סעיף שהוא סעיף מלווה למשל שמדובר במדיניות חניה אנחנו מוסיפים

בהתאם למדיניות החניה שתקבע הוועדה בעת הוצאת ההיתר. האם לא שמים בכל מקום בהתאם

למדיניות הדב"י כפי שתקבע הוועדה.

אודי כרמלי: אתה מתבלבל בין מה שתביע אומרת לגבי הוצאת היתר מכוחה, שאז אנחנו אומרים בהתאם לתקנים שיחולו בעת הוצאת ההיתר. כשעושים תביע זה החוק ואין חריגות. לא יהיה שינוי בהיתר זה בהתאם לנקבע בתביע.

ראובן לדיאנסקי: התקן כמדיניות ולא תקן שמחר בבוקר אפשר לשנות את זה. אודי כרמלי: ברגע שהחלטת לאשר תקן חניה בתביע זה סופי.

ראובן לדיאנסקי: אם פורצים מדיניות?

הראלה אברהם אוזן: בשנת 2021 לא היתה מדיניות דב"י זה ההבדל.

אורנה ברביבאי: החריגות היא שזה אירוע ארוך מתמשך ואנחנו מאשרים משהו ספציפי לנוכח הנסיבות בידעה שיכולו להיות פחות דב"י אם היה מאושר ביציאה לדרך כשלא היתה מדיניות דב"י.

הראלה אברהם אוזן: זו מדיניות ואפשר לסטות כאן וצריך להסביר למה. אני מבקשת שתחליטו על הפקדת התוכנית ותחליטו לקבוע שדיור הדב"י יהיה בערכים שונים ממה שנקבע במדיניות הועדה נוכח החלטת בימ"ש לגישור.

אודי כרמלי: הועדה כבר קיבלה החלטות לסטות מהמדינות.

ראובן לדיאנסקי: נניח אם לא נחליט לקבל את נושא הדב"י יש פרויקט או אין פרויקט?

אודי כרמלי: נושא הדב"י היה כמה וכמה פעמים, הנושא של המדיניות ושיקול דעת שלכם היה הרבה פעמים והיה לחלוטין בנושא השימוש.

ראובן לדיאנסקי: מה יקרה עם הפרויקט אם נצביע נגד ומבחינת תכנונית לא קורה כלום?

ליאור שפירא: אנחנו מבקשים להפסיק את ההקלטה.

**ההקלטה הופסקה לצורך מתן הסבר היועמ"ש על הליך הגישור**

ליאור שפירא: חזרנו להקלטה. לאחר קיום דיון פנימי והצבענו באופן לא מחייב וקבלנו הסבר לעניין ההליך המשפטי ועכשיו נקריא את ההחלטה.

הראלה אברהם אוזן: מקריאה את הצעת ההחלטה להפקדה.

מי בעד ההחלטה שהוקראה לאשר הפקדת התוכנית:

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, דיבי דישטניק  
נגד: אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי

## **בישיבתה מספר 0004-25' מיום 26/02/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להפקיד את התכנית, שתואמת את הוראות תכנית המתאר, ולקבוע יחידות דיור דב"י בערכים שונים מהנקבע במדיניות הועדה לדיור נוכח הסדר הגישור שקיבל תוקף של פסק דין, באופן שמסך 15% יח"ד 10 יח"ד יהיו בשכירות מופחתת ב- 40% ממחיר שכירות בשוק חופשי, לתקופה של 25 שנה ממועד האכלוס ויתרת הדירות להשכרה ארוכת טווח יושכרו במחיר שכירות בשוק חופשי, לתקופה של 25 שנים ממועד האכלוס.

בקשת היזם להגדלת תקן החניה לא מתקבלת.

הכל בכפוף לסיום תאום ולתיקונים הבאים:

9. השלמת סבב הערות. הטמעת הערות היחידות העירוניות במסמכי התכנית.
10. תנאי להפקדה בפועל- חתימה על הסכם דב"י.
11. הגבהת קומת הקרקע ל- 4.8 מ' לצורך מעבר רכבי חירום והגבהת מעקה הגג ב- 0.5 מ' לצורך הסתרת מערכות בגג
12. נספח בינוי:
  - קביעת נספח הבינוי כמחייב לנושאים שונים לרבות קווי בניין, גובה קומות, מפלס כניסה קובעת, נפחי הבנייה והנסיגות בבנייה.
  - זיקת המעבר תהיה פנויה מכל בנייה, תפותח ברצף המשכי לשביל הגובל.
  - סיום תאום נספח הבינוי עם יחידת אדריכל העיר.
13. תקנון:
  - מתן הוראות מפורטות לבתי גידול לעצים, מספר עצים לנטיעה, נטיעות במרחב הציבורי והכל בתאום עם אדריכל העיר.
14. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
15. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
16. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דיבי דישטניק

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 ע 1 ו- 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.

**חו"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'.

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

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

**פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13956 בעמוד 999 בתאריך 11/11/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב	13/11/2025
מעריב הבוקר	13/11/2025
מקומון ת"א	14/11/2025

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד הילה סירוטה רחוב לויטן יצחק 8 תל אביב - יפו 6920410

**סיכום ההתנגדויות והתשובות**

התנגדות	הערות	המלצה
התנגדות 1 – עו"ד הילה סירוטה – לבנה בשם בעלי זכויות בשכונת משתלה		

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>תכנית (תא/5107) — מקס ברוד 5-7, המשתלה (להלן: "התכנית") מהווה מימוש פוטנציאל תכנוני נדרש בהתאם ולפי הוראות תכנית תא/5000, תכנית מתאר תל אביב-יפו (אושר למתן תוקף ביום 22.12.2016) (להלן: "תא/5000").</p> <p>אכן, מבחינה עובדתית בשנת 2016 הוגשה תביעה נזיקית ע"י חלק מבעלי הזכויות בתחום התכנית כנגד עיריית תל אביב, הועדה המקומית ומי אביבים בגין נזקים שנגרמו לכאורה לבעלים כתוצאה מעיכוב בהעתקת צינור מים ראשי אל מחוץ למקרקעין ואפשרות הוצאת היתר בניה בהם. במסגרת ההליך נחתם ביום 09.02.21 הסכם גישור שקיבל תוקף של פס"ד, ובו נקבע כי הצדדים יעבדו בשיתוף פעולה וברציפות להכנת תכנית מפורטת למקרקעין, ביוזמת הועדה המקומית, בהתאם לתכנית תא/5000 ולחוו"ד המומחה מטעם הנתבעות, אליה מפנה הסכם גישור ובכפוף לאישור מהנדס העיר ולקיום התנאים הכלליים הנדרשים לשם הגשה להפקדה. ביום 21.04.24 נחתמה תוספת להסכם גישור, שעיקרה היקף תמהיל דירות דב"י בפרויקט.</p> <p><b>ויודגש, בהסכם הגישור נקבע כי "למען הסר ספק, אין בהסכם זה כדי לייצר חיוב כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בכל הקשור לשיקול דעת וללונטרי-תכנוני הנתון לו, בכפוף להוראות כל דין" - התחייבות גורמי העירייה</b></p> <p>היתה לקידום התכנית ולא לאישורה. משמעות הדבר היא כי הסכם הגישור הגדיר כי הוועדה המקומית נותרה חופשיה לבחון את התכנית על פי אמות מידה תכנוניות גרידא, ללא כל מחויבות לתוצאה תכנונית מסוימת שנועדה "לפצות" את הבעלים כטענת המתנגדים.</p> <p>הנה כי כן, הסכם הגישור מבטא הסכמה בדבר צורך בקידום מהלך תכנוני התואם את הסטטוטוריקה החלה וכפוף למכלול התנאים אשר מימושם נדרש לצורך קידום תכנון ואין בו כדי להכתיב את תוכנה התכנוני או להחליף את שיקול הדעת המקצועי של מוסדות התכנון. קידום התכנית נעשה על פי שיקולים תכנוניים בלבד. נושא הסכם הגישור הובא בפני חברי הוועדה המקומית בדיון להפקדת התכנית כרקע עובדתי.</p> <p>עוד יובהר, כי בניגוד לנטען על ידי המתנגדים, הסכמי הגישור וחוות הדעת השמאית אשר עמדה כבסיס להסכם הגישור הועברו לעו"ד שירלי אנגלרד (אחת המתנגדות המנויות בנספח ההתנגדות) במסגרת פנייתה לפי חוק חופש המידע.</p>	<p>1. חריגה מסמכות – שיקול זר שמייצר תכנון המהווה נטע זר: החלטה ליזום את התכנית, והענקת זכויות על-פיה, במטרה "לחסוד" פיצוי נזיקי כתוצאה מהליך משפטי נגועה בשיקולים משפטיים המצדיקים את ביטולה, כאשר השיקול התכנוני מוכפף לאינטרס כלכלי-תקציבי של הרשות.</p> <p>החלטה המתקבלת על בסיס שיקולים זרים היא החלטה פגומה, המצדיקה את דחיית התכנית</p> <p>מציאת מקורות מימון לרשות מקומית לביצוע מטלותיה על פי חוק, או על פי פסק דין, או בהליך גישור, אינה מנויה במסגרת תכליותיה של תכנית ע"פ חוק.</p> <p>התחייבות העירייה והוועדה המקומית לאשר תכנית שמטרתה פיצוית, אשר הועדה המקומית היא היוזמת שלה והיא למעשה, בכובעה כוועדה מקומית, מאשרת אותה כחלק מהסדר פשרה וחלף תשלום פיצויים היא התנהלות בלתי ראויה שמבוססת על שיקולים זרים.</p> <p>שיקול דעת המוקנה לגופי התכנון הוא שיקול דעת תיכנוני ורק</p>
--------------------------	--	--

		<p>על בסיס זה גוף התכנון רשאי להפעיל את סמכותו. יצוין כי חוות דעת השמאית אשר עמדה כבסיס להסכם גישור לא הועברה לעיון המתנגדים על אך שפנו אל הוועדה המקומית בבקשה לקבלה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>אין מקום לטענה בדבר ניגוד עניינים מוסדי של חברי הוועדה המקומית. ראשית, כפי שהובהר בסעיף 1 לעיל, מטרת התכנית אינה קיזוז חובות של העירייה כניטען כי אם מימוש סמכות תכנונית סטטוטורית וקידום תכנון מיטבי לראיית מוסד התכנון. משקידום התכנית אינו נובע משיקול זר כפי שפורט לעיל הרי שחברי הוועדה המקומית אינם מצויים בניגוד עניינים. בניגוד לניטען, האינטרס היחיד שעמד לנגד עיני חברי הוועדה המקומית הוא האינטרס התכנוני והאופן שבו התכנית מממשת את הוראות תא/5000 ומקדמת את הצורך העירוני בהגדלת היצעה הדיור בעיר באמצעות ציפוף והעצמת זכויות בהתאם לתכנית המתאר, תוך שמירה על איכות החיים בשכונה. כך, הרי שהאינטרס "נשוא ניגוד העניינים" לכאורה שעמד לעיני חברי הוועדה המקומית כניטען על ידי המתנגדים, אינו אינטרס פיצויי, כי אם אינטרס ציבורי מובהק. לענין זה לא ברורה "ההשראה" אותה מסיקים המתנגדים מסעיף 47א(ב) לחוק התכנון והבניה הקובע באופן מפורש פטור מהאיסור הסטטוטורי להשתתף בדיונים בנוגע לתכניות שהוועדה המקומית יזמה. כל מטרת הסעיף למנוע דיוני סרק בטענות בדבר ניגוד עניינים מוסדי עת מקודמת תכנית ראויה תואמת סטטוטוריקה. יצוין, כי בעניין עיריית חולון המוזכר ע"י המתנגדים, דובר בכלל על הליך תביעת פיצויים לפי סעיף 197, שם הרשות פועלת כגוף מעין-שיפוטי המכריע בזכויות כספיות ישירות. בענייננו, מדובר בהליך תכנוני של אישור תכנית בניין עיר. בקידום תכנית זו, הוועדה המקומית אינה פועלת לטובת "כיסה" של העירייה, אלא לטובת האינטרס הציבורי הרחב הכולל: * תוספת 168 יחידות דיור בלב אזור ביקוש. * הקצאת שטחים למבני ציבור (שב"צ) ושביל לטובת כלל תושבי השכונה * יצירת מלאי של דיור להשכרה ודיור בהישג יד. ונשוב על האמור לעיל בדבר האינטרס החשוד בעיני המתנגדים - הטענה כי הוועדה המקומית "התחייבה" לאשר את התכנית אינה נכונה עובדתית. הסדר הגישור קבע כי הוועדה תפעל</p>	<p>2. חריגה מסמכות – ניגוד עניינים מוסדי של חברי הוועדה המקומית: כאשר הוועדה המקומית מאשרת תוספת יחידות דיור או זכויות במטרה לקזז חובות של העירייה, היא פועלת בניגוד עניינים מוסדי קיצוני. כל חברי הוועדה המקומית נגועים בניגוד עניינים מוסדי המונע מהם את הסמכות לדון בהתנגדויות ולהכריע בהם.</p>

	<p>"בשקידה ראויה" להבאת התכנית לדין, אך לא הבטיח את תוצאת הדין. ראייה לכך הוא הדין הער והממשי שהתקיים בוועדה ביום 26.02.2025, במסגרתו הועלו הסתייגויות על ידי חברי ועדה.</p> <p>הטענות המשפטיות והפרוצדורליות שהועלו על ידי המתנגדים מהוות ניסיון לערער על סמכותה הבסיסית של הרשות התכנונית לקדם תכנון ראוי ועדכני בתחומה. הסדר הגישור לא כבל את ידי הוועדה.</p> <p>לסיכום, הוועדה המקומית פועלת מכוח הדין, המקנה לה סמכות רחבה לדין, להפקיד ולאשר תכניות שבסמכותה בהיותה מוסד תכנון, המכיר בצורה מיטבית את צרכי הישוב, כאשר כאמור, לא נפל כל פגם של שיקולים זרים או ניגוד עניינים המצדיק את ביטול התכנית.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ע"פ תא/5000 תחום התכנית מצוי באזור תכנון 206 ביעוד מגורים בבניה עירונית ברח"ק מירבי 4 בגובה עד 8 קומות.</p> <p>הבינוי המתוכנן ע"פ התכנית נבחן ונמצא כתואם לתכנית תא/5000. כלל הנתונים הרלוונטיים, ובכלל זה השתלבות התכנית במרחב הקיים נבחנו ונלקחו בחשבון במסגרת הליך התיכנוני.</p> <p>התכנית תואמת את מגמות התכנון העדכניות, כפי שבאו לידי ביטוי בתכנית תא/5000 המאושרת.</p> <p>תכנית תא/5000 היא שהציבה את הבסיס התכנוני המתאפשר במגרש נשוא התכנית אשר התכנית המופקדת בסה"כ מממשת אותו ובכך מביאה לתוספת בזכויות הבניה. תכנית תא/5000 הגדירה את אזור התכנון (אזור 206) כ"מגורים בבנייה עירונית". הגדרה זו, כשלעצמה, מהווה שינוי מהותי מהתפיסה הפרברית של "בנייה נמוכה" שאפיינה חלקים מהשכונה בעבר.</p> <p>התכנון העירוני הינו דינאמי, כאשר הוועדה המקומית רשאית ומחויבת לעדכן את המצב התכנוני בהתאם לצרכים ומגמות עירוניות.</p> <p>מאז אישור תכנית המשתלה תא/2069 (משנת 1993) השתנו צרכי הדיור של העיר תל אביב-יפו ובכלל. מדיניות התכנון הארצית והעירונית מכוונת לציפוף של המרקם העירוני, במיוחד בקרבה לצירי הסעת המונים. המגרש נשוא התכנית ממוקם בשולי השכונה, בקצה המערבי, בסמיכות לרחוב משה סנה המהווה ציר תנועה מרכזי ובו עתיד לעבור הקו הצהוב וקו המטרו M3. תחנת הרכבת הקלה (קו צהוב) ותחנת המטרו הקרובה לשכונה תמוקם בקרבת צומת הפיל.</p> <p>כבר בשנת 2010, אושרה תכנית תא/2069, שהיוותה</p>	<p>3. חוסר סמכות – התכנית סותרת את הוראות תכנית המתאר תא/5000: התכנית אינה משתלבת במרקם הקיים כנדרש בתכנית תא/5000 ואינה תואמת את העקרונות העיצוביים השכונתיים – התכנית מציעה 8 קומות ברח"ק 4 ובצפיפות של 35 יח"ד לדונם. בסעיף 3.2.1 בתכנית המתאר נקבעו תנאים לקידום תכנית, בין היתר הוועדה תחליט על הפקדת תכנית לאחר שיוצגו בפניה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים או המתוכנן. הוועדה המקומית הפקידה את התכנית מבלי שבחנה נתונים רלוונטיים בנוגע לאופי הבינוי והמרקם הקיים בשכונת המשתלה, והשתלבות הבניה במקום, ואף לא את התאמתה למגמות תכנון עתידיות. כפי שעולה מהניתוח</p>

<p>שינוי לתכנית הראשית בשכונה, תכנית תא/2069ג' (משנת 1993) ושיניתה את עקרון פעמון הגובה כפי שמופיע בתכנית תא/2069ג'. התכנית ממוקמת בשוליה הצפון מזרחיים של השכונה, וקבעה במקום קוטג'ים, בני 2 קומות (בדומה למגרשים נשוא ההתנגדות) בנייה של עד 8 קומות וקומת גג חלקית.</p> <p>כבר בתכנית זו "עיקרון הפעמון" נזנח לטובת תוספת יח"ד ותוספת זכויות בניה.</p> <p>כך גם תכנית תא/4415, שחלה על מגרש 91 בשולי צפון שכונת המשתלה, שאושרה בשנת 2017, מאפשרת אף היא בינוי של 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בגובה של עד 6 מ'. גם כאן עיקרון הפעמון לא נשמר.</p> <p>לגבי תכנית דרום מערב המשתלה (תא/4868) אין מקום להשוואה בין הזכויות שניתנו בה שכן היא לא נמצאת בתחום תכנית תא/2069ג, ואף לא בשכונת המשתלה. אלא בתחום שכונת גני צהלה. התכנית שינתה יעוד מגרש חקלאי למגורים ומצויה בסביבת בניה נמוכה מדרום לה, ומאפשרת בניה של 3 קומות מעל הסביבה. בנוסף לכך, לעומת תכנית דרום המשתלה התכנית דן מצויה בשולי שכונת המשתלה בקצה המערבי שלה, גובלת במבנה ציבורי, ובקרבה לרח' משה סנה המהווה ציר תנועה מרכזי.</p> <p>לנושא הצפיפות המוצעת:</p> <p>על פי הוראות תכנית המתאר באזור מגורים בבניה עירונית (בו מצויה התכנית) צפיפות הבנייה לא תפחת מ 18 יח"ד לדונם נטו. בתכנית המופקדת הצפיפות המוצעת 35 יח"ד/דונם נטו.</p> <p>התכנית מציעה צפיפות בדומה לתכניות אחרות, שקודמו בשנים האחרונות, בצפון העיר לדוגמא: תכניות קליבלנד, אלמגור- תכניות עם צפיפות של מעל 50 יח"ד/דונם. תכנית שמעוני 29-27- צפיפות של מעל 50 יח"ד/דונם, תכנית מרחב הארד 38 יח"ד לדונם נטו, תכנית מוסף דן 39 יח"ד לדונם נטו.</p> <p><b>טענות לעניין סוגיית התנועה בתכנית:</b></p> <p>התכנית לוותה ותואמה מתחילת קידומה ועד אישור נספח התנועה שלה ע"י אגף התנועה. כלל המענים התנועתיים לתכנית נמצאים בנספח התנועה: גישות לכל אמצעי התחבורה, מאזני חנייה, חתך רחוב וכו'.</p> <p>בה"ת (בדיקת השלכות תחבורתיות) אינה נדרשת בפרויקט זה בשל היקפו הקטן. (בהסתמך על תנאי הסף לצורך בה"ת לפי ה"מדריך להכנת בחינת השלכות תחבורתיות", משרד התחבורה, 2003)</p> <p>בנוסף לכך, בהתאם להחלטה בדיון בהפקדה ולפיה</p>	<p>הסביבתי התכנית אינה משתלבת במרקם הקיים אשר מבוסס על עקרונות עיצוב ברורים – "עיקרון הפעמון" תכנית שאושרה.</p> <p>לאחרונה תכנית דרום מערב המשתלה אושרו היקפי בניה מצומצמים בהרבה- רח"ק 2.7 שעל פי עמדת המתנגדים למען הסר ספק גם היקפי בניה אלו אינם מוצדקים ומתאימים למקרקעין ולעיקרון "פעמון הגובה".</p> <p>התכנית אינה מבוססת על בדיקה תחבורתית מספקת ואינה מביאה בחשבון את רוחב המיסעה של רחוב מקס ברוד, ממנו מתוכננת הכניסה והיציאה ואף לא את הצורך בחציית נתיבים, המשרתים תחבורה ציבורית לגישה למרתפי חניה.</p> <p>נדרשת בדיקה מערכתית תחבורתית מקיפה.</p> <p>תקן חניה מופחת אינו לוקח בחשבון את העדר החניה הציבורית בסמיכות. (בוטלו לאחרונה 15 חניות</p>
---	---

<p>נדרש: "השלמת סבב הערות. הטמעת הערות היחידות העירוניות במסמכי התכנית" ובהמשך לה, הועברו מסמכי התכנית לסבב הערות לקראת הפקדה בפועל ואלו אושרו סופית על ידי אגף התנועה באופן המאשר שהתכנית עומדת בכלל הדרישות התחבורתיות</p> <p>מבחינת התכנון, מיקום תחום התכנית, בכניסה לשכונה, בשוליה, מהווה תחום אידיאלי לתוספת זכויות מבחינת ההשפעה וההשלכות של התכנית על התחבורה והתנועה. היקף הנסיעות בכלי רכב שיווצר כתוצאה מהתכנית צפוי להימדד בעשרות נסיעות בשעת שיא*. כמות נסיעות כזאת אינה בעלת השפעה משמעותית על התנועה וניתנת לנשיאה ע"י הרחוב שממילא משמש לתנועה מקומית בלבד.</p> <p>*בהתבסס על מקדמי משיכה ויצירה של נסיעות ברכב פרטי מתוך ההנחיות לתכנון חנייה, פרק ג: מקדמי משיכה ויצירה של נסיעות, משרד התחבורה, 2002.</p> <p>מיקום רמפות כניסה ויציאה תואם לכניסות ויציאות קיימות ופעילות למגרשים וחניונים מרחוב מקס ברוד, כאשר התכנון המוצע משתלב באופי של הרחוב ובהסדרים הקיימים אשר פועלים כיום.</p> <p>רוחב המיסעה ברחוב מקס ברוד הוא 6.60 מ', כפי שמוצג בחתך בנספח התנועה, רוחב המיסעה הינו סטנדרטי ומתאים לשני נתיבי נסיעה.</p> <p>אין מעבר של תחבורה ציבורית ברחוב.</p> <p>תקן החנייה בתכנית נקבע בהתאם למדיניות העירונית תא/מק/9130 – "מדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות", הקובעת תקן חנייה של 0.8 מ"ח ליח"ד בתכניות בכלל רובעי העיר למעט במרכזה, וזאת גם בשכונות קצה או בשכונות בהן נסללו שבילי אופניים ובוטלו מקומות חנייה ברחוב.</p> <p>יש לציין כי פיתוח שבילי אופניים וכן תחבורה ציבורית בשכונה ובעתיד הקו הצהוב ובעתיד הרחוק יותר - המטרו, כל אלו משפרים את היצע החלופות לנסיעה ברכב פרטי לתושבים, גם בשכונת המשתלה. התכנית, אינה מצמצמת חניות ציבוריות.</p> <p>יש לציין כי השכונה נהנית מבינוי חדש עם ריבוי של חניות פרטיות בתחומי המגרשים הפרטיים. חניה ציבורית בעיקר ממוקמת לאורך הרחובות ובתחום מגרשים ציבוריים.</p> <p>יצוין, כי בעוד שהמתנגדים טוענים טענות לעניין השלכות התכנית על היבטי התחבורה בשכונה, הם אינם מבססים טענתם זו ואף לא הוצגה חוו"ד כי נספח התנועה לתכנית</p>	<p>לטובת שבילי אופניים (ברחוב מקס ברוד)</p>
---	---

	<p>בלתי סביר או בלתי ראוי תכנונית.</p> <p>האם ניתן לומר משהו מאיזשהי בדיקה שנערכה לעניין השפעת הפרויקט על הסביבה? האם ניתן להוסיף אמירה שההשפעה היא מינורית ושנפחי התנועה הצפויים אינם חורגים מקיבולת הדרכים הקיימת</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>. לתכנית הוכנה פרוגרמה לצרכי ציבור על ידי היחידה האסטרטגית. בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי (מתאריך 19.06.2022):</p> <p><u>הקצאות לצרכי ציבור</u> - התכנית תכלול הקצאה של שטחי קרקע בשיעור של 16% (כ-920 מ"ר). מרבית השטח, רצועה ברוחב 7.5 מ', עבור מגרש (השלמה) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ורצועה ברוחב של 3 מ' בייעוד שביל הולכי רגל. ההקצאה תאפשר הגדלת המגרש בייעוד שטח לבנייני ציבור הסמוך (בשטח של 3,379 מ"ר), ותאפשר גישה נוחה לשצ"פ הגובל.</p> <p><u>תמהיל יח"ד</u> - גודל יח"ד ממוצעת יהיה 80 מ"ר עיקרי (92 מ"ר ממוצע "פלדלת"). התכנון יכלול סה"כ 168 יח"ד בתמהיל מגוון: 32% יח"ד קטנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ברוטו. 40% יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר ברוטו. 28% יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר ברוטו.</p> <p><u>תועלת חברתית</u> - דיור בהישג מכוח התוספת השישית בהתאם למדיניות הדיור העירונית לפיה בצפון ובמרכז שיעור הדב"י יעמוד על 15% מסך יח"ד בתכנית. לעניין ההפחתה ממחיר שוק, הדרישה למקסימום של 40% תואמת לדרישה העירונית הכוללת. לסיכום, המלצתנו היא לקבוע כי 25 יח"ד מסך 168 יח"ד בתכנית יקבעו כיח"ד דב"י למשך 25 שנה ובשיעור הפחתה ממחיר שוק של 40%. תמהיל גודל יח"ד הדב"י ישקף את תמהיל גודל יח"ד בתכנית בכללותה, למעט יח"ד שגודלן מעל 100 מ"ר.</p> <p>בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית נקבע בתכנית שטח של 634 מ"ר בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, כהשלמה למגרש הציבורי הגובל ממערב בחלקה 314 ששטחו 3.38 ד' ובכך מתאפשר מימוש בנייה למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית תא/מק/צ, על ידי יצירת מגרש ציבורי מיטבי.</p> <p>בנוסף, נקבע שטח בייעוד שביל בשטח של 0.288 ד' וברוחב של 3 מ'; כן נקבעו במסגרת התכנית זיקת מעבר ציבורית ברוחב 2 מ' ברצף להקצאת רצועת שביל, ליצירת רצף הליכתי וכחיבור לשצ"פ הקיים מצפון. מטרת השביל וזיקת ההנאה לאפשר מעבר נוח ורציף לשצ"פ.</p> <p>כמו כן התכנית מאפשרת העתקת מבנה חשמל מתחום המגרש הציבורי הגובל לתחום מגרש המגורים בתת הקרקע. ובכך מאפשרת בניה ללא מגבלות במגרש הציבורי.</p> <p>אם כן, התכנית עומדת באופן מלא בהקצאות הנדרשות בחוות הדעת של היחידה האסטרטגית כפי שמפורט לעיל. יש לציין, כי עפ"י תא 5000, סעיף 4.1.1. ב: "מהות</p>	<p>4. התכנית אינה מקצה שטחים לצרכי ציבור ואינה מצדיקה תוספת שטחים ע"פ רח"ק מקסימלי</p> <p>התכנית אינה כוללת נספח פרוגרמתי ואינה מבהירה מה הם צרכי התכנית.</p> <p>תמורה הציבורית המצומצמת שהתכנית מציעה אינה תואמת את חו"ד לתכנון אסטרטגי.</p>

	<p>ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הוועדה בכפוף לבדיקה  תכנונית מוקדמת (...) אשר תכלול בין השאר התייחסות  למאפייני האיזור בו נמצאת התכנית", יש להדגיש לעניין זה,  כי שכונת המשתלה הינה שכונה בה מאזן שטחי הציבור חיובי  באופן משמעותי לעומת שכונות אחרות בעיר, ולפיכך השטחים  הציבוריים הקיימים+ תוספת השטח הציבורי בתכנית עונים על  צרכי התושבים הקיימים והעתידיים להתווסף בעקבות תוספת  יחידות הדיור.</p> <p>ערר פוגל המוזכר על ידי המתנגדים כלל אינו רלוונטי או בר  יישום לענייננו שעה שמדובר בערר שעסק בתכנית שבה לא  התקיימו הקצאות ציבוריות המצדיקות תוספת זכויות ונעשה  ניסיון להסתפק בתוספת דירות להשכרה בלבד בניגוד להוראות  תא/5000, ובכלל התכנית נשוא ערר פוגל בוטלה על רקע  העובדה שאושרה בהעדר מסמך מדיניות. כאמור זה אינו המצב  בתכנית דן.</p> <p>סעיף 4.1.1(א) לתכנית המתאר קובע, כי תכנית תוכן בהתאם  לנספח פרוגרמתי. בניגוד לטענת המתנגדים, הנספח  הפרוגרמתי עליו מדבר הסעיף הוא זה המצורף לתא/5000,  הקובע פרוגרמות למגורים ותעסוקה, וכל תכנית המובאת  לאישור לפי תכנית המתאר, כולל חוות דעת היחידה  האסטרטגית הקובעת הקצאות בהתאם לנספח פרוגרמתי זה.  מכאן שהתכנית עומדת בהוראות סעיף 4.1.1(א).</p> <p>במענה להתנגדות בדבר הצורך בשביל יש להדגיש כי שביל  הוא שטח ציבורי. בניגוד לניטען על ידי המתנגדים מעבר  בתחום השב"צ יקטין את אפשרות מימושו ויעילותו של  השטח הציבורי, ומעבר דרך שב"צ כלל לא יהיה אפשרי  ככל שהשב"צ ישמש למוסד חינוכי שידרוש גידור. כאמור,  מטרת השביל שאליו מצטרפת זיקת ההנאה, לאפשר  מעבר נוח ורציף לשצ"פ הקיים.</p> <p>התכנית עומדת בתנאי סעיף 3.1.3 בדבר קביעת תוספת  שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי משום שעומדת בכל  אחד מתנאי הסעיף – (א) כאמור לעיל התכנית קובעת  הקצאות לשטחי ציבור בהתאם לחוות דעת היחידה  האסטרטגית; (ב) נשקלו כלל השיקולים התכנוניים  המנויים בסעיף קטן (ב); (ג) לראיית הוועדה המקומית  התכנית יוצרת תועלות חברתיות משמעותיות כפי  שיפורט להלן בקביעת דיור בהישג יד, וכן תורמת</p>	<p>תכנית המופקדת מציעה  מגרש ביעוד שביל  ברוחב 3 מ'. לא ברור  מדוע הוא נדרש, כאשר  ניתן לייצר מעבר  במגרש חבנייני ציבור  ככל וזה יידרש.</p> <p>אי עמידה בתנאים  לעלייה לרחק המרבי  על פי הוראות תכנית  המתאר</p> <p>התכנית המופקדת  קובעת כי 15% מסה"כ  יח"ד יוקצו להשכרה  ארוכת טווח מתוכן  10 יח"ד בלבד לטובת  דיור בר השגה.</p> <p>איחוד מגרשים ויצירת  מגרש בשטח מעל 1.5  דונם נעשה באופן  מלאכותי במטרה  לאפשר רח"ק מירבי,  מבלי שיש היגיון  תיכנוני.</p>
--	---	--

	<p>משמעותית למרחב הציבורי באמצעות שיפור יכולת ניצולו ויצירת גישה מיטבית אליו.</p> <p>התכנית קובעת הכללת 15% מיח"ד בתכנית להשכרה ארוכת טווח ל 25 שנה (25 יח"ד), מהן 10 יח"ד כדירות בהישג יד 25 שנה במחיר מופחת של 40% ממחיר השוק (6%).</p> <p>קידום התכנית החל מספר שנים לפני אישור מסמך מדיניות הדיור העירוני ולכן לא כללה דיור בהישג יד. כשהובאה התכנית לדיון, התבקשה על ידי היחידה האסטרטגית וצוות התכנון תוספת יחידות דיור עירוני בהתאם למדיניות. עם זאת, ונוכח נסיבותיה של התכנית ולאור הסכם הגישור, צומצם בהחלטה פרטנית מתווה הדב"י בתחום תכנית זו באופן שמחד גיסא, מספר יחידות דיור להשכרה בשכונה הומוגנית יחסית ומאידך לא יפגע באפשרות מימוש התכנית בהתאם למתווה ההסכמות ולעובדה שהמדיניות אושרה מאוחר לתחילת קידום התכנית.</p> <p>מבחינה סטטוטורית ומעבר לעובדה שלתכנון המוצע הצדקות תכנוניות והוא מהווה מימוש של מדיניות תכנונית בדבר הגדלת היצע הדיור בעיר ראוי להבהיר את טעות המתנגדים בקריאת תא/5000. תא/5000 מדברת בלשון "אזורים" והיא קובעת את שטח התכנית כאזור ייעוד בבניה עירונית עם אפשרות לבנייה ברח"ק 4. בהיותה "מדברת" בלשון אזורים ולא בלשון מגרשים, בניגוד לניטען על ידי המתנגדים, הרי שתא/5000 כלל לא מתייחסת בחישוב הרח"ק לשטח מגרשים קיימים במועד אישור התכנית. היא מתעלמת מקיומם של מגרשים ספציפיים באזורי הייעוד והתכנון ומשכך בהכרח אינה מייחסת כל חשיבות לגודלם של המגרשים המרכיבים את אזורי הייעוד וגבולותיהם. עצם, העובדה שתא/5000 נמנעת מלעסוק במגרשים, היא היא שמאפשרת קיומה של סמכות הוועדה המקומית לבצע איחוד ו/או חלוקה של מגרשים בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה.</p> <p>באמצעות סמכות לבצע איחוד וחלוקה של מגרשים כאמור מתאפשר לוועדה המקומית לייצר תכנון אידיאלי במסגרתו באמצעות קביעת מגרשי תכנון חדשים נעשה איגום זכויות בנייה וארגון מחדש במרחב אזור הייעוד.</p> <p>זכויות הבנייה שנקבעו במסגרת תכנית זו נקבעו בהתאם לרח"ק שהוגדר בתא/5000 לאזור ייעוד בנייה עירונית ואינן חורגות מהיקף זה בהתאם למגרש שיצרה התכנית. התכנית קובעת מגרש תכנוני, במטרה לאפשר תכנון מיטבי המאפשר שמירה על עקרונות תכנית המתאר</p>
--	---

	<p>ומאפשר בין היתר פתרונות לכניסה לחניה, מרתף משותף, שמירה על עצים בוגרים. עם זאת, הבינוי המוצע מפרק את הבינוי ל 4 מיבננים המחוברים ביניהם בבינוי נמוך, על מנת לאפשר לפרק את המסות ולאפשר מבטים ומרווחים.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>במסגרת הכנת התכנית, נשקלו מלוא השיקולים הרלוונטיים, ונבחנו חלופות בינוי רבות, מול מחלקות התכנון בעירייה ובהתאם לטיפולוגיית הבינוי בשכונה כאשר נבחרה החלופה המיטיבה והמאזנת ביותר בין הצרכים השונים: 4 מבני מגורים מרקמיים הכוללים - קומת קרקע המאפשרת מעברים פתוחים וחצרות פנימיות + 3 קומות מרקמיות סביב החצרות + 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית.</p> <p>טיפולוגיה זו מייצרת "מסה מפורקת" המתייחסת לשכונה ממזרח ומאפשרת תכנון המייצר דירות עם ריבוי כיווני אוויר ואור, וכן יצירת מרווחים מהמגרשים הגובלים ממזרח באמצעות פתיחת החצרות הפנימיות. בשכונת המשתלה, בנויים בניינים רבים אף גבוהים מהבניה המתוכנת, לרבות גובה של 9 קומות מעל מפלס הכניסה, שמצויים אף הם באזור שהוגדר בתכנית 5000 ביעוד מגורים בבנייה עירונית.</p> <p>בנוסף, קיימים הפרשי מפלסים בין המגרשים בהם בנויים הבניינים של חלק מהמתנגדים (מפלס 51.75) לבין המגרש שבתחום התכנית (מרחב התכנון מדורג ממפלס 50.00 בחלקו המזרחי הגובל במגרש המתנגדים, עד למפלס 44.00 בחלקו המערבי), כאשר המגרשים של המתנגדים מצויים כ-5 מ' יותר גבוה אבסולוטית.</p> <p>הטענות של המתנגדים בנוגע לפרטיות, זרימת האוויר, אור השמש וכיו"ב נטענות מבלי שהמתנגדים תמכו את טענותיהם בחוות הדעת המקצועיות.</p> <p>חוות הדעת הסביבתית אינה מראה פגיעה חריגה במתנגדים מבחינת התנאים הסביבתיים, לרבות גובה הבניה, ומרחקים בין הבניינים. בנושא הצללה וזכויות שמש, התכנית נערכה לפי הקריטריונים המחייבים בנוגע להיבטי אקלים וסביבה יודגש כי לתכנית נערך דו"ח אקלים באוקטובר 2024, שמכיל בדיקת הצללות השוואתית, הבוחנת את השפעת התוכנית המוצעת ביחס לתוכנית המאושרת והשפעתה על הסביבה (קיימת ומאושרת).</p>	<p>5. התכנון המוצע יביא לפגיעה קשה במתנגדים: התכנון המוצע כולל הקמת מבנים חריגים בגובהם וברוחבם אל מול בתי המתנגדים תוך ביטול מרווחי בניה. ללא כל צורך תכנוני או כלכלי כאשר קיימות חלופות תכנוניות אחרות שמונעות את הפגיעה.</p> <p>התכנית חורגת באופן קיצוני מתכנון סביר ופוגעת פגיעה חמורה וקשה במתנגדים ובזכותם הקניינית, בפרטיות, בזרימת האוויר, באור השמש ועוד, כאשר קיימות חלופות אחרות שפגיעתן פחותה.</p> <p>בנושא הצללה מתוך הדו"ח הסביבתי נלמד כי במבנה ששה ארגוב 4 ו-6 החזיתות הדרומיות אינם עומדים בקריטריונים הנדרשים לחשיפה לזכויות שמש. לא ברור למה אין התייחסות</p>

	<p>כמו כן, הדוח מכיל בדיקת רוחות במפלס הולכי הרגל במתחם. ממצאי הדו"ח העיקריים הן כי מניתוח מניפת הצל של הבינוי בתוכנית המוצעת ניתן לראות שאין השפעה של הצללה על כל הגגות של המבנים בסביבתה (לרבות בנייני המתנגדים), כך גם לגבי השצ"פ המצוי בסביבת התוכנית. בנוסף נמצא כי אמנם קיימת הצללה על חלק מחזיתות דרומיות של 2 מבנים בסביבת התוכנית אך החריגה מהקריטריונים המקובלים ביחס לזכות שמש חורפית הינה מינורית ועומדת בתקן. יודגש כי במציאות המשתנה של בניה חדשה במרקם עירוני בנוי לא ניתן להימנע כלל מהצללות על בניה קיימת, ולכן החריגה בענייננו הינה מינורית ולא חורגת ממתחם הסבירות לאור מכלול הנסיבות הרלוונטיות.</p> <p>חו"ד רון גובזנסקי, מהיחידה לתכנון בר קיימא, אדריכל העיר:</p> <p>1. קריטריונים של חזיתות סשה ארגוב 4-6 - בהתאם למתודולוגיה לדוחות מיקרו אקלים, מותרת פגיעה של עד 20% בחזיתות בטווח זמן של 4 שעות ביום הקצר בשנה. התכנון הנוכחי מציג פגיעה בחריגה מזערית של 23%-25% מדובר בפגיעה מידתית לחלוטין ביחס לצרכים העירוניים ולתכנית המתאר. יש להדגיש שהגגות חשופים באופן מלא, ושככל שימי השנה יתארכו, הפגיעה תצטמצם.</p> <p>2. סשה ארגוב 8 - לפי קריטריונים מקובלים, מבוצעת תחילה בדיקה כוללת שמציגה הצללות בטווח של 4 שעות ביום הקצר בשנה כאשר כל "פס" מייצג שעת אחת (עמ' 9 בדוח). מבנים הנמצאים תחת אותה מניפה נדרשים לבדיקה פרטנית. ולכן נבדקו בניינים בכתובות סשה ארגוב 2-8. בבדיקה פרטנית נבחנת כמה הצללה יש לכל בנין בגגות ובחזיתות הדרומיות. החזית המוצלת (דרום מזרח ודרום מערב) של המבנה בכתובת סשה ארגוב 8 מקבלת מספיק שמש אפקטיבית כפי שהדוח מציג, לכן יש עמידה בקריטריון 1 לגגות וחזיתות. משום שהייתה עמידה בקריטריון 1, לא היה צורך בבדיקה נוספת לפי קריטריון 2 (טבלה 5).</p>	<p>לסשה ארגוב 8 בבדיקה הסביבתית.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שלב ההתנגדויות נועד לבחינת התכנית מהיבטים תכנוניים, אדריכליים וציבוריים. טענות בדבר ירידת ערך המקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מקומן להתברר בהליך נפרד, לאחר אישור התכנית ופרסומה למתן תוקף. עצם האפשרות להגשת תביעות פיצויים אינה מהווה עילה תכנונית לדחיית תכנית הראויה לגופה. הוועדה המקומית סבורה כי התכנית מיישמת את עקרונות תכנית המתאר הכוללנית תא/5000, המהווה את האיזון הראוי בין צרכי הפיתוח העירוני לבין הגנה על</p>	<p>6. התכנית תגרום לירידת ערך מקרקעי המתנגדים. המתנגדים שומרים על זכותם לתבוע פיצוי בגין ירידת ערך לחלקותיהם.</p>

	<p>זכויות הקניין, אינה פוגעת במגרשים הסמוכים ויתרה מכך התכנית מגדילה שטח למבנה ציבור כך שניצולו יהיה מייטבי וודאי יתרום לתושבי השכונה. לסיכום, בהתאם לחוק, למתנגדים נתונה הזכויות להגיש תביעה לפי ס' 197 לאחר אישור התכנית.</p>	
--	---	--

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפוף)

מומלץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - 0007-26ב' - 9

**התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה**

**מיקום:**

שכונת נווה עופר, בין הרחובות בן צבי מצפון, תל גיבורים ממזרח ובנטוב מרדכי ממערב.

**כתובת:**

דרך בן צבי 78 – 80, תל אביב-יפו.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991	מוסדר	חלק	72-73,76,79,81,84,86-88	83,91
7055	מוסדר	חלק		25,27

**שטח התכנית:**

16 דונם.

**מתכנון:**

עורך ראשי: ישר אדריכלים.

**יזם:**

נדלי"ן חכם ג.ע ייזום בע"מ.

**בעלות:**

עריית תל אביב וכן בעלים פרטיים מרובים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע דיון בהתנגדויות	15/04/2026 9 - 0007-26'

### מצב השטח בפועל:

שטח התכנית מחולק לשני אזורים ע"י רחוב ברטיני גארי. המרחב הצפוני, בסמוך לצומת הרחובות בן צבי ותל גיבורים, פנוי ברובו למעט חניית רכבים ומבנה לשימור ששימש בעבר כבית באר, המאכלס היום מספר עסקים בודדים. בשטח זה תעלות מים ובריכות אגירה שהיו חלק ממתחם בית הבאר וכיום הן מכוסות חול. המרחב הדרומי, בין הרחובות ברטיני גארי ובנטוב מרדכי, פנוי למעט מגרש ספורט הנמצא בשטחו. בנוסף, התכנית כוללת חלק משטח בית הספר תיכון שבח מופת ומדרחוב בנטוב מרדכי, אשר התכנית מסדירה את ייעודי הקרקע בהם ללא שינוי במצב הקיים.

### מדיניות קיימת:

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

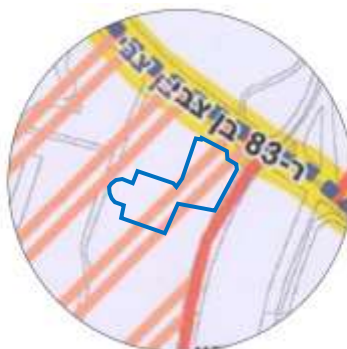
יעוד הקרקע: אזור מגורים בבניה עירונית - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים. שטחי הבניה הבסיסים: רח"ק 2.5. שטחי הבניה המקסימליים: עד רח"ק 4 (למגרשים גדולים מ-1.5 ד').

נספח עיצוב עירוני: מרקם עד 8 קומות ועד 15 קומות לאורך דרך בן צבי.

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 707א נווה עופר: מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה ובהתאם למסמך המדיניות.  
ר-83 – בן צבי: יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5.  
בניה חדשה תותנה בהקצאת 2 קומות למסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע.  
ציר מעורב: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2.



נספח עיצוב עירוני



נספח אזורי ומתחמי תכנון



תשריט אזורי יעוד

תא/מק/9061: מסמך מדיניות נווה עופר

המדיניות מציעה מתחמים לתכנון, שנקבעו על פי הגיון מרחבי, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. בכל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות המומלץ של המבנים השונים – פינוי בינוי, תב"ע לעיבוי, תמ"א או שיפוץ בלבד.  
חלקה 79 נמצאת באזור הצפון-מזרחי של השכונה, בשטחים שטרם נבנו, בהם מוצע לקדם תב"עות חדשות בהתאם להנחיות תכנית המתאר ובתנאי של הוספת שטחי ציבור משמעותיים לשכונה ושיפור המערך הציבורי הקיים.

וועדת שימור ישיבה 05-22 מתאריך 19/12/2022

בית הבאר "בית אל עזה" ישומר וישוחזר בהתאם לדרגת השימור המחמירה שנקבעה עבורו והוא ייועד למטרות ציבוריות. מערכות המים שנבנו בסמוך אליו, לרבות בריכות האגירה והסינון, הבאר ותעלות המים הנם חלק אינטגרלי ממערך מבני הביארה ולכן יעברו שימור ושחזור כחלק מתכנית תא/5053. הפיתוח הנופי ישלבם תוך נסיון שחזור סביבתם הטבעית. לצורך כך יש לסמן את כל המרכיבים הסמוכים לבית הבאר בייעוד קרקע זהה ובעלות אחודה.  
לא כל המרכיבים לשימור מופיעים במפת המדידה במסמכי התכנית, בשל היעדר גישה לאלמנטים המצויים בתחום חלקה 79 ובשל מפלסי קרקע הקוברים מרכיבים לשימור בחלקה 76. לאור זאת יכללו הוראות תכנית תא/5053 מנגנוני גמישות בינוי ובפיתוח כגון רסטר זיקות הנאה או מיקומו של מעבר רכב תת קרקעי הסמוך לבריכת האגירה, לאור מיקומם הסופי של המרכיבים לשימור לאחר השלמת המדידה.

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
15/04/2026	5053-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע
9 - 0007-26	דיון בהתנגדויות

תנאי לאישור תכנית עיצוב למתחם הצפוני יהיה אישור תיק תיעוד מלא וסופי, לרבות השלמת מדידת כל מרכיבי השימור. תכנית העיצוב תכלול את כל השטח שמצפון לרחוב גארי ברטיני ותתייחס לכל מרכיבי השימור כמכלול. התכנית תתנה בניה במתחם בקבלת היתר למבנה לשימור ותתנה אכלוס במתחם בהשלמת עבודות השימור בפועל.

### מצב תכנוני קיים :

תכנית תא/2659 (1999) : מתחם הגדני"ע - רח' תל גיבורים, מזרח נוה עופר  
יעוד הקרקע: מגורים, מגורים מיוחד, משרדים, מדרחוב, דרכים, שטח ציבורי פתוח, מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי (מגרש 13 בתשריט).  
שטחי הבניה : 10,560 מ"ר עיקרי למגורים (88 יח"ד), 13,200 מ"ר כולל שטח שירות, 5750 מ"ר ברוטו למשרדים ו 1750 מ"ר ברוטו למגרש מיוחד בעל אופי ציבורי. גובה הבניינים לא יעלה על 10 קומות. גובה הבניינים למגורים לא יעלה על 3 קומות.



### מצב תכנוני מוצע :

תא/5053 - בן צבי הגדני"ע (בהכנה) היא תכנית איחוד וחלוקה בשטח של כ-15.9 דונם בהתאם לתכנית המתאר (תא/5000) ובהתאם למדיניות שכונת נווה עופר.  
במסגרת התכנית מוצע לשמור על השטחים הפתוחים סביב בית הבאר כחלק מהרשת הירוקה בשכונת נווה עופר וכן מוצעים שימור ושחזור בית הבאר ושיקום תעלות המים ובריכות האגירה ושילובן בתכנון הנופי.  
בעלי חלקה 79 (בית הבאר) הביע התנגדות לתכנון המקודם.

מבוקש לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב, בדבר הכנת תכנית מפורטת תא/5053 - בן צבי הגדני"ע וקביעת תנאים מגבילים על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט :

**לא יותרו היתרי בניה, פיתוח או הריסה בתחום התכנית, למעט לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה.**

**זמן ביצוע:**

תוקף התנאים הנו 3 שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.



**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב וקביעת הגבלות על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון:**

אילן פרי: מבוקש לאשר פרסום לפי סעיפים 77-78 לתחום התכנית שבהכנה. מצגי את תחום התכנון במצגת.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - - 0007-26

דורון ספיר : מבוקש לפרסם 77-78 כדי לסייע בקידום מטרות התוכנית של בתי הבאר.  
אילן פרי : מפרט את תנאי הפרסום לפי סעיף 78, מבקש לאשר שהועדה תצטרף כמגישת התוכנית.  
מלי פולישוק : יש שם בניינים קיימים?  
אודי כרמלי : יש שם בניין לשימור, בנין פעיל.  
אילן פרי : במגרש של בית הבאר יש זכויות שלא נוצלו וניתן לבנות בחלקה, בנפרד מבית הבאר.  
חיים גורן : מי הבעלים?  
אילן פרי : בעלויות פרטיות, רמ"י, עירייה, ומאות יורשים של משפ' אל עזה במתחם הצפוני.  
דורון ספיר : מאושר פרסום 77 והגבלות לפי סעיף 78. נקבע כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו  
**בישיבתה מספר 0007-23 מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב וקביעת הגבלות על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, לקבוע כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע
9 - - 0007-26	דיון בהתנגדויות




הועדה המקומית לתכנון ולבטיחה






### תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות




<b>פרטי התכנית</b> מספר התכנית: 507-0858472 שם התכנית: תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע מגיש התכנית: יניב זגורי, דלתא חכם ייזום בע"מ וחברת הוועדה המקומית עורך התכנית: אדר' אבנר ישר			
<b>פרטי הבעלים והיועצים</b> סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>			
<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהאמתה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			








<p>התכנית מגדירה ייעודים ל: מגורים; מסחר ותעסוקה; מגורים; מבנים ומוסדות ציבור; מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים; שטח ציבורי פתוח; שטח פרטי פתוח; שבילים; ודרכים.</p> <p>+ התכנית קובעת יעד שביל לאורך הציר ירוק עירוני.</p>	<p>מגורים</p> <p>סעיף 3.6.13 - ציר ירוק עירוני</p>	<p>ציר מעורב</p> <p>ציר ירוק עירוני</p>		
<p>+ התכנית קובעת יעד שביל לאורך הציר ירוק עירוני.</p>	<p>סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית; שימושים: מגורים</p> <p>סעיף 3.4.2 ציר מעורב (דרך בן צבי) בבניין הממוקם בשורת חבנינים הראשונה חפונת לציור המעורב ניתן לקבוע שימושים הכלולים באחד או יותר ממקבצי השימושים הבאים: (1) מקבצי שימושים ראשיים - מסחר 1, (2) למרות האמור בסעיף (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.</p> <p>3.4.2 (ג) (לדרך בן צבי) יחולו הוראות בנוגע ליעוד האזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1) - שימושים בקומת הקרקע לפי חזית מסחרית (סעיף 3.4.3).</p> <p>סעיף 3.2.1 (א) הועדה תחליט על הפקדה של תכנית המוסיפה 100 יחיד חדשות ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p>	<p>למי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית,</p> <p>ציר מעורב</p>	<p>3.1.1 קביעת שימושים עיקריים - (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p>	
<p>+ התכנית קובעת יעד שביל לאורך הציר ירוק עירוני.</p>	<p>סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית; שימושים: מגורים</p> <p>סעיף 3.4.2 ציר מעורב (דרך בן צבי) בבניין הממוקם בשורת חבנינים הראשונה חפונת לציור המעורב ניתן לקבוע שימושים הכלולים באחד או יותר ממקבצי השימושים הבאים: (1) מקבצי שימושים ראשיים - מסחר 1, (2) למרות האמור בסעיף (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.</p> <p>3.4.2 (ג) (לדרך בן צבי) יחולו הוראות בנוגע ליעוד האזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1) - שימושים בקומת הקרקע לפי חזית מסחרית (סעיף 3.4.3).</p> <p>סעיף 3.2.1 (א) הועדה תחליט על הפקדה של תכנית המוסיפה 100 יחיד חדשות ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p>	<p>ציר מעורב</p> <p>שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)</p>	
<p>+ התכנית קובעת יעד שביל לאורך הציר ירוק עירוני.</p>	<p>סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית; שימושים: מגורים</p> <p>3.1.1 (ד) היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים עד 25% משטחי הבניה לשימושים סחיריים</p> <p>3.1.1 (ו) שימושים כלליים למוסדות ציבור ולמלונאות</p>	<p>ציר מעורב</p> <p>שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)</p>	

	שירותים בעלי אופי ציבורי			
+	לפי סעיף 3.2.4 (ב) במגרש הגדול מ-1.5 דונם – רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 4 עירונית).	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, ציר מעורב	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	
+	סעיף 3.1.4 (ב) במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לחלן.  סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים ו/או מלוטאות  סעיף 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים	סעיף כללי ללא זהיו גאוגרפי	קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	
+	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם: (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבוא על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	
+	4.2.2 (א) מספר קומות (3) מקום שבו יקבע בתכנית מספר קומות גבוה למעלה מ-8 קומות מבינוי גובל, קיים או מתוכנן, תחליט הוועדה המקומית בכפוף למטרות הפרשי הנבחים.  4.2.2 (ב) מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בינוי העולה על 20 ק' 4.2.2 (ג) גובה בניה (3) תקומה העליונה בבניינים שגובהם עד 20 קומות תהיה קומת גג חלקית  4.2.6 מספר קומות גבוה מנספח העיצוב העירוני (ב) בתכנית להתחדשות עירונית	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות ועל דרך בן צבי עד 15 קומות.  עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: 4.2.6 ב בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לחלן.	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לסיביתת' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - - '26-0007

<p>+ התכנית תואמת חוות דעת היחידה האסטרטגית</p> <p>התכנית מסדירה מגרש חדש לשבי"צ בשטח כ- 1.5 דונם ומגרש ביעוד משולב של שצ"פ ושבי"צ כ- 1.4 דונם.</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א) - (ז)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, ציר מערב</p>	<p>קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4-2:1 א(2) ו-3:1:3 (ב)</p> <p>4.1.1 חקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה חוראות בדבר חקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	
<p>+ התכנית תואמת חוות דעת היחידה האסטרטגית וכוללת בתוכה חקצאה למגרשי ציבור עצמאיים בסך גודל של 2.1 דונם, שטחי ציבור מבונים ואת הגדלת השטחים המיועדים לשצ"פ.</p>	<p>סעיף 3.5.1 שימושים למוסדות ציבור 3.5.1 (ב) שטחי בניה הועדה תמקומית רשאית לקבוע רח"ק גדול מ- 2.7 בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובתנאי שלא יחרוג מפי שניים מהרח"ק המירבי חסובב</p>	<p>בכל שטח התוכנית, מוסד ציבורי עירוני חדש</p>	<p>3.5 חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>	
<p>+ במגרש 300 בעוד שבי"צ התכנית קובעת רח"ק 4.</p> <p>מוסד ציבורי עירוני חדש - בית ספר תיכון ע"ש שמעון פרס נקבע בתכנית סמוכה ושתכנית זו מקצה שטח נוסף עבורו.</p>	<p>סעיף 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש + סעיף 1.4.5 סימבול</p>	<p>מוסד ציבורי עירוני חדש</p>		
<p>+ התכנית שמה דגש על חיווך הקשר בין שכונת נווה עופר לסביבתה ולתחנות המתעין, באמצעות יצירת רצף מעברים להולכי רגל לאורך חזיתות מסחריות ומערכת שטחים פתוחים לטובת הציבור הרחב תוך גישור על הפרשי הגבהים הקיימים באזור.</p> <p>+ בתחום התכנית עבר ציר ירוק עירוני קיים (שביל בנוב) והתכנית מסמנת אותו ביעוד שביל ללא מתן זכויות.</p> <p>+ רחב המדרכות נבדק תכנונית ויחיה פחות מ- 8 מ'.</p>	<p>סעיף 3.6.1 שצ"פ, ציר ירוק עירוני, הרחבת דרך תל גיבורים ושבילים</p> <p>3.6.1 (ב) שטחי בניה 3.6.1 (5) (א) שטחי בניה לתשתיות עד 24%</p> <p>3.6.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי יעוד</p> <p>סעיף 3.6.13 (א)-(ב) ציר ירוק עירוני</p> <p>סעיף 3.6.14 (א) רחוב עירוני (תל גיבורים) ורחוב מקומי (ב) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב מדרכות 8-10 מ' ברחוב עירוני</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה.</p> <p>הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות</p> <p>ציר ירוק עירוני</p> <p>רחוב עירוני</p>	<p>קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 הוראות נוגעות למגוון אורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, מארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	

<p>+ בהתאם לחוות דעת התכנית. לתכנית יצורפו נספח תחבורה, נספח בינוי ונספח פיתוח ועיצוב נופי</p> <p>+ דרך בן צבי מסומנת בתמי"מ 5 כדרך עורקית מטרופולינית קיימת וקווי הבניין שנקבעו תואמים הוראותיה</p> <p>קו בניין של הבניין לשימור ביחס לרחוב בן צבי 0 בשל שיקולי שימור ולפי תכנית תקפה 2659 יתר הבניינים קו בניין הוגדל מעל 5מ'. התכנית מהגיבה את רחוב תל גיבורים</p>	<p>3.8.1 כללי (א) תכנית הכוללת או גובלת שביל אופניים תכלול הוראות לפיתוחו (ה) תכנית המוסיפה מעל 100 יחיד וכן מעל 10,000 מ"ר לתעסוקה נדרשת בחו"ד התחבורתית</p> <p>3.8.2 (ג) דרך עורקית רב עירונית - רחוב בן צבי (1) בדרך עורקית רב עירונית המופיעה בתמי"מ 3 או תמי"מ 5 יתוול הוראותיה, לרבות שמירה על רצועת התכנון (2) קו בניין</p>	<p><b>נספח תחבורה</b></p> <p>רחוב בן צבי - דרך עורקית רב עירונית שביל אופניים</p> <p>רחוב תל גיבורים - דרך עורקית עירונית</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 מולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לטו שאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ץ (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	
<p>+ תיאום מול נתי"ע</p>	<p>3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית - תל גיבורים (1) (2) (3) הועדה המקומית רשאית להקטין את המרחק משיקולים עיצוביים וכיו"ב בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p> <p>3.8.4 קווי מתע"ץ התכנית בסמוך לקו מתע"ץ ירוק</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p>	<p>מרכס בניו לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנת או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרכס בניו לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>	
<p>+ מבנים לשימור בהתאם לתכנית התקפה תא/2659 וכוללת תיק תיעוד מקדים למבנים לשימור והוראות להשלמת התיק לעת אישור תכנית עיצוב.</p>	<p>4.3.1 בהתאם לסעיף 4.3.1 (א) - (ה) בתכנית עתידית שבתחומה מצוי: מבנה או אתר לשימור עפ"י תכנית קודמת, ... או מבנה שנקבעו לבנין הוראות לשימור בתכנית העתידית, יידרש, כתנאי להפקדת התכנית, תיק תיעוד מקדים לכל מבנה, או תיק תיעוד מתחמו לאתר, בהתאם להחיות ועדת השימור העירונית, כפי שיאושר מעת לעת, בין ככלל ובין בפרט, בהתייחס לתכנית ספצימית.</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקרת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	
<p>+ מבנות סביבתית</p>	<p>4.4 איכות הסביבה 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (א) תכנית המרחיבה דרך עורקית עירונית (ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות דרך עורקית</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (א) תכנית המרחיבה דרך עורקית עירונית (ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש הגובל בזכות דרך עורקית</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקרת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	

		<p>רב עירונית ודרך עזרקות עזרונות</p> <p>(ג) תכנית הקובעת שימושים רגישים בסמוך לזכות דרך שרקית רב עירונית ועורקית עירונית</p> <p>4.4 (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלוטאות מצד שני.</p> <p>4.4 (ה) תכנית המאפשרת בנייה של 20 קומות ומעלה.</p> <p>4.4.1 (ט) תכנית הכוללת בתחומה קרקעות חשודות כמו והמות</p> <p>4.4.2 חוזה תחליט בדבר חפיקה של תכנית בעלת השטחה סביבתית לאחר שהוצגה במניה חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 בניית ירוקה</p> <p>4.4.4 הנחיות מרחביות</p>			
	<p>+ בחתום לחוות דעת סביבתית.</p> <p>+ </p> <p>+ </p>				
	<p>+ התכנית כוללת נספחי מים וביוב, ניקוז וניהול מי נגר</p> <p>+ </p>	<p>4.6 תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</p> <p>מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשבול (4.6.6)</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>		
		<p>4.6.4 (א) ניקוז (א) בכל תוכנית תשמר תכנית מנייה, על ונתג קרקעות בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש כשטח חדיר למים. (ב) בכל תוכנית תקבענה הוראות המונעות אפשרות לחדירת מי גשמים אל מערכת הביוב וחדירת מערכות הביוב אל מערכות הניקוז</p> <p>4.6.5 ביוב</p>			
<p>הערות: בסעיף 4.6.4 (א) ניקוז (א) – תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תחייב אוסמכת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>א62 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה קומות, (6) – שינוי תלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – חגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p>					
		<p><b>מחנות הסעיף</b></p>			
		<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>סעיף קטן (א)(1)</p>		
	<p>+ קביעת קו בניין</p>	<p>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>	<p>סעיף קטן (א)(6)</p>		
	<p>+ הרחבת דרך</p>	<p>הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף</p>	<p>סעיף קטן (א)(2)</p>		
	<p>+ שינוי הוראות בנייה ועיצוב</p>	<p>שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים</p>	<p>סעיף קטן (א)(5)</p>		

+	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הגדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א)(19)	
הוראות לעניין זכות מעבר			

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס/הוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		31-07-2023
הינדס/מחשבתר לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		30.7.2023

תן בתום | 2017

**העתיקים**

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



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - - 0007-26

## צוות התכנון

**יזם:** דלתא חכם ייזום בע"מ  
**מתכננים:** ישר אדריכלים (עורך התכנית)  
 נוף: ברמן ברוט אדריכלי נוף בע"מ  
 תנועה: דגש הנדסה  
 אדר' שימור: שלום אדריכלות ושימור מבנים  
 שמאי: קמיל טרשנסקי רפאל  
 מודד: דיאמנט ליברמן מדידות  
 אגרונום: גונן - עצים וסביבה בע"מ  
 בניה ירוקה: ESD

**בעלות:** עיריית תל אביב, רשות הפיתוח וכן בעלים פרטיים מרובים.

## מצב השטח בפועל

שטח התכנית מחולק לשני אזורים ע"י רחוב ברטיני גארי:

- **המרחב הצפון-מזרחי**, הגובל בצומת הרחובות בן צבי ותל גיבורים, פנוי ברובו למעט חניית רכבים ומבנה לשימור ששימש בעבר כבית באר, המאכלס היום מספר עסקים. בשטח זה תעלות מים ובריכות אגירה שהיו חלק ממתחם בית הבאר וכיום הן מכוסות חול.
- **המרחב הדרום-מערבי**, בין הרחובות ברטיני גארי ומרדכי בנטוב, פנוי למעט מגרש ספורט הנמצא בשטחו. בנוסף כוללת התכנית חלק משטח ביה"ס תיכון שבח מופת ומדרחוב מרדכי בנטוב,



ומסדירה בהם את ייעודי הקרקע, ללא שינוי המצב הבנוי.

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע
9 - 0007-26	דיון בהתנגדויות

## מדיניות תכנונית קיימת

### תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

**תשריט אזורי ייעוד:** אזור 707 - מגורים בבניה עירונית, שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים.

**שטחי בניה:** שטחי בניה בסיסים: רח"ק 2.5. שטחי בנייה מקסימליים: רח"ק 4 (למגרש גדול מ-1.5 ד'). תוספת 1 רח"ק למתחם התחדשות עירונית – רח"ק מקסימלי: 5.

**נספח עיצוב עירוני:** עד 8 ק' ועד 15 ק' לאורך דרך בן צבי, תוספת מדרגת גובה מ-8 ל-15 ק' ומ-15 לעד 25 ק' מתוקף "מתחם התחדשות עירונית".

**נספח אזורי תכנון:** אזור תכנון 707א נווה עופר: מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי (סה"כ רח"ק 5) ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (סה"כ עליה מ-15 ק' לעד 25 קומות).

הוראות מיוחדות: דרישה למסמך מדיניות (אושרה בשנת 2017). במסגרתו נבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר, תוך העדפת ריכוזם ברחובות העירוניים בהיקף השכונה ובהתאם למסמך המדיניות.

**נספח תחבורה:** דרך בן-צבי מוגדרת כדרך עורקית רב-עירונית ורח' תל גיבורים מוגדר כדרך עורקית עירונית ושתייהן כוללות סימון שביל אופניים. קו הבניין לא יפחת מ-5 מ', יותר שימוש משרדים בקומת הקרקע.

**ר-83 דרך בן צבי:** יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5. בניה חדשה תותנה בהקצאת 2 קומות למסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע.

**ציר מעורב:** מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2.

### תא/מק/9061: מסמך מדיניות נווה עופר



המדיניות מציעה מרחבי תכנון, שנקבעו על פי חלוקה מרחבית, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. בכל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות המומלץ למבנים השונים – פינוי בינוי, תב"ע לעיבוי, תמ"א או שיפוץ בלבד.

תחום התכנון המוצע נמצא בצפון-מזרח השכונה (מתחמי תכנון T1, T2), בשטחים פנויים ברובם, ומוצע לקדם בו תב"עות חדשות עם תוספת יח"ד על המאושר, בהתאם להנחיות תכנית המתאר ובכפוף לתוספת שטחי ציבור משמעותיים לשכונה ושיפור המערך הציבורי הקיים.

**מצב תכנוני קיים**

תכנית תא/2659 (1999): מתחם הגדני"ע - רח' תל גיבורים, מזרח נוה עופר

תכנית שתכליתה תכנון מתחם מגורים שיהווה המשך והשלמה לשכונת נוה עופר, שיפור רמת הדיור, יצירת קשר בין מוקדי משיכה באזור באמצעות צירי הולכי רגל ויצירת מוקדים ציבוריים חדשים לשכונה.

**שימושים ושטחי בניה:** מגורים (4.33 דונם, 7,200 מ"ר ברוטו עילי, 48 יח"ד, עד 3 ק' – מחצית מיחה"ד ומזכויות הבניה בבעלות עיריית תל אביב - יפו), מגורים מיוחד (2.76 דונם, 6,000 מ"ר, 40 יח"ד, עד 10 ק'), משרדים (2.18 דונם, 5,750 מ"ר, עד 8 ק'), מבנים בעלי אופי ציבורי (2 דונם, 1,750 מ"ר), מדרחוב (2.1 דונם), שטח ציבורי פתוח (1.95 דונם) ודרכים (0.6 דונם).

התוכנית מגדירה מבנה לשימור – "בית אל עזה" בדרך בן צבי 78 - 80.

תשריט מצב מאושר:



**מצב תכנוני מוצע**

**תשריט מצב מוצע:**



**טבלת השוואה לשטחי ייעודי קרקע**

אחוז יוצא	שטח יוצא (דונם)	אחוז נכנס	שטח נכנס (דונם)	ייעוד קרקע
17.3%	2.77	44%	7.09	מגורים (כולל מגורים מיוחד)
	0	12.5%	2.07	מבנים בעלי אופי ציבורי
	0	13.7%	2.18	משרדים
26.9%	4.29		0	מגורים, מסחר ותעסוקה
26.6%	4.27	25.7%	4.12	שצ"פ, מדרחוב, שביל, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור
9.2%	1.47		0	שטח פרטי פתוח
13.2%	2.12		0	מבנים ומוסדות ציבור
6.9%	1.07	3.7%	0.6	דרכים מאושרות ומוצעות
100%	16.0	100%	16.0	סה"כ

- התחדשות המרחב על ידי בניה חדשה, תוך שמירה על מבנים בעלי ערכיות היסטורית גבוהה.
- תוספת שטחי ציבור בסך של כ-2.8 דונם וייעול שטחים קיימים על מנת לייצר רצף ציבורי הליכתי המשלים את המערך הקיים בשכונת נווה עופר ומחבר אותה לסביבתה ולתחנת הרכבת הקלה.
- תוספת דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- הבחנה בין מרחב תכנון צפוני לדרומי בנספחי הבניה, תוך התייחסות למיקומם בדופן רחובות ראשיים ולב השכונה. במרחב הצפוני - בינוי בעצמות גבוהה סביב שטח פתוח ובו בית באר עתיק ואלמנטים נוספים לשימור. השימושים כוללים מגורים, תעסוקה, מסחר, מלונאות ושטחים ציבורים מבונים. במרחב הדרומי - 2 מבני מגורים לצד ייעודי קרקע לצרכי ציבור, המחזקים את הגרעין הציבורי בסמיכות לביה"ס ע"ש שמעון פרס, תוך התוויית מעברים ציבוריים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - - 0007-26

- איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

### נתונים נפחיים ושטחי בניה

- באזור הצפוני כוללת התכנית הקמת 2 מגדלים מעל מבנה מסד, מגדיר דופן, לרחובות תל גיבורים ודרך בן צבי. מגדל אחד בגובה כולל עד 25 ק' ממפלס דרך בן צבי ומגדל שני בגובה כולל עד 15 ק' ממפלס רחוב גארי ברתיני. מבנה המסד לא יעלה על 7 ק' ממפלס דרך בן צבי ולא על 6 ק' ממפלס רחוב גארי ברתיני. מספר הקומות כולל ק"ק וקומה טכנית על גג המבנה.
- בשטח תא שטח 100 יוגדרו זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, קומת הקרקע לאורך תל גיבורים ובן צבי וכלפי השטחים הפתוחים במרכז הפרויקט, תהיה פעילה.
- בבית הבאר יבוצע שימור בהתאם להמלצות תיק התייעוד שיוכן במסגרת תכנית העיצוב. לא תותר כל בניה חדשה (עילית או תת"ק) או הריסתם של המבנים המיועדים לשימור בתחום תא שטח זה.
- באזור הדרומי כוללת התכנית 2 מבני מגורים עד 10 ק' כולל ק"ק ממפלס רחוב גארי ברתיני.
- סך שטחי הבניה הסחירים העל קרקעיים בתכנית הינם 42,516 מ"ר (רח"ק 4.98).
- תמהיל השימושים (ברוטו עילי): 27,200 מ"ר לשימושי מגורים (עד 280 יח"ד), 14,300 מ"ר לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, ו-1,000 מ"ר לשטחי ציבור מבונים.
- סך שטחי הבניה העיליים בתא השטח לשב"צ (בשטח 1.5 דונם): 6,000 מ"ר (רח"ק 4 ע"פ תכנית תא/מק/צ'). שטחי הבניה במגרש לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: 160 מ"ר המיועדים לבית הבאר ולמכלול המבנים לשימור שבתחום שטח זה.



תא שטח	הקרקע ייעוד	שטח (דונם)	זכויות עיליות עיקריות	זכויות עיליות לשירות	סה"כ זכויות עיליות	מס' קומות	יח"ד
100 (A,B,C)	מגורים מסחר ותעסוקה	5.13 ד'	221,115 מ"ר	8,431 מ"ר	30,546 מ"ר (רח"ק 5.95)	25 ק'	154 יח"ד
102 (A,B)	מגורים	1.6 ד'	4,060 מ"ר	1,450 מ"ר	5,510 מ"ר (רח"ק 3.42)	10 ק'	58 יח"ד
103 (A,B)	מגורים	1.8 ד'	4,760 מ"ר	1,700 מ"ר	6,460 מ"ר (רח"ק 3.59)	10 ק'	68 יח"ד
<b>סה"כ תאי שטח סחירים</b>		8.54 ד'	30,935 מ"ר	11,581 מ"ר	42,516 מ"ר (רח"ק 4.98)		280 יח"ד

300	שב"צ	1.5 ד'	4,445 מ"ר	1,555 מ"ר	6,000 מ"ר (רח"ק 4)	10 ק'	
500	שב"צ ושצ"פ	1.42 ד'	160 מ"ר	160 מ"ר	160 מ"ר	לפי הקיים	

- בנוסף לתאפשר תוספת שטח מרפסות עד 12 מ"ר/יח"ד בהתאם לתכנית המתאר: 1,848 מ"ר בתא שטח 100, 696 מ"ר בתא שטח 102, 816 מ"ר בתא שטח 103.
- שטחים בתת הקרקע: בהתאם לתכנית ע1.
- שטח למוסדות ציבור: בהתאם לתכנית צ'.
- תכסיות בינוי:
- **במרחב התכנון הצפוני**: תכסית הבינוי העילית לא תעלה על 60% משטח מגרש 100. בתא שטח A100 לא תותר בניה מעבר לתכסית הקיימת של המבנה לשימור. בינוי בתא שטח זה יתוכנן בהתאם להוראות השימור של התכנית.
- **במרחב התכנון הדרומי**: תכסית הבינוי העילית לא תעלה על 60% משטח מגרשים 102, 103.

#### גובה קומות

- גובה ק"ק לא יעלה על 6 מ' מרצפה לרצפה, תתאפשר חריגה של עד מטר לצורך התאמת המפלסים לאילוצי הטופוגרפיה במתחם הצפוני, בכפוף לאישור מהנדס העיר לשלב העיצוב האדריכלי.
- גובה קומת מסד טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' מרצפה לרצפה.
- גובה קומה הכוללת שטחים ציבוריים מבונים לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לרצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'.
- גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ' מרצפה לרצפה.
- גובה הקומה הטכנית שעל גג המבנה, לרבות מעקה הגג, לא יעלה על 8 מ'. תתאפשר חריגה של עד 2 מ' לארובה למנדוף העשן ממסעדות ובתי אוכל. תתוכנן הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים.
- ככל שישולבו שימושים עיקריים בקומות המרתף, גובהן לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לרצפה.

#### מרפסות:

- עבור שימושי המגורים, שטחה מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע דיון בהתנגדויות	15/04/2026 9 - - 0007-26ב'

- עבור שימושי המלונאות, שטח מרפסת לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 4 מ"ר כפול מספר חדרי המלון.
- כל שימוש בשטחים המיועדים למרפסות לפי סעיף זה לשימוש אחר יחשב כסטייה ניכרת.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת על סגירת מרפסות.
- במתחם הצפוני לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.

### קווי בניין

- |  |  |
|--|--|
| <p>קו בניין 0 כלפי רח' תל גיבורים ולדופן הצפונית (שפ"פ).<br/>קו בניין 8 מ' כלפי הדופן המערבית (לתא שטח 500).<br/>קו בניין 5 מ' כלפי רחוב ברתיני גארי.<br/>כלפי דרום בסמוך לבית הקונסול הצרפתי- 5 מ' לק"ק ולמבנה המסד, 3 מ' למגדל החל מקומה 6.<br/>קו בניין קידמי כלפי מזרח 4 מ', קו בניין צידי ולדופן הצפונית 3 מ', קו בניין 0 לכיוון השפ"פים.</p> | <p>במרחב התכנון הצפוני:<br/><br/>במרחב התכנון הדרומי:<br/><br/>בתת הקרקע (לשני המרחבים):</p> |
|--|--|
- בתכנון המרתף בבניה החדשה במגרש 100, ילקחו בחשבון המבנים והאלמנטים לשימור, המרחק בתת הקרקע מאלמנטים אלו יקבע בתיאום עם מחלקת השימור.

### תכנון מוצע – קומת קרקע:





<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - 0007-26

- יחה"ד בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אור.
- יחה"ד בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחה"ד בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.
- שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- הוראות התוספת הששית יחולו על השימוש לדיור בהישג יד.
- תא שטח 102 הוא **מגרש ביעוד מגורים בבעלות עירונית**. בתא השטח (בשטח 1.374 ד' ביעוד מגורים ו-0.235 ד' ביעוד שפ"פ) מוצעות 58 יח"ד, בשטח (עיקרי) ממוצע של כ-70 מ"ר.
- ביום 10.7.24 אושר תיקון למדיניות הדיור בקרקע עירונית לפיה: ע"מ לאפשר לעירייה גמישות מירבית בקבלת החלטות הנוגעות לשיווק יח"ד שבבעלותה, מתווה שיווק הקרקע ויחה"ד, לרבות המסגרת התקציבית, ייקבעו ביחס לכל תוכנית באופן פרטני, בהתאם להחלטת מועצת העיר בעת שיווק הקרקע. בדרך זו, תוכל העירייה לאזן בין האינטרסים השונים ברחבי העיר, להבטיח את קידום מדיניות הדיור והשגשוג העירוני ארוך הטווח.

#### מלונאות:

- מימוש השימוש המלונאי יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו.
- ככל שימושו שימושי מלונאות יחולו עליהם התנאים הבאים:
  - הזכויות למלונאות יקבעו מסך שטחי התעסוקה, ולא יעלו על 20% מהן.
  - תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
  - המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
  - השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י מש' התיירות ובכפוף לאישורו.
  - מס' החדרים, שטחם וסוג המלון יקבעו בתיאום עם מש' התיירות ומה"ע לעת הכנת תכנית העיצוב.
  - לא ניתן יהיה לרשום יח' אירוח לגורם מסוים. לא יותקנו ביח' האירוח המלונאי מונים יחידתיים למים, חשמל ו/או גז. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.

#### מסחר:

- בתא שטח B100 ישולבו שימושי מסחר בחזיתות ק"ק לאורך 70% לפחות מהיקף החזיתות המסחריות שסומנו בתשריט. בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, מומלץ להקטין את הרוחב המינימלי של החזית המסחרית מ-80% ל-70% ואת עומק היחידות המסחריות מ-10 מ' ל-5 מ' מהוראות סעיף 3.4.3(ג)2 בתכנית תא/5000. מיקומן המדויק של החזיתות המסחריות יקבע בתוכנית העיצוב.
- שימושי המסחר יהיו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- מערכת פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות ממערכת שטחי המגורים.
- בקומות המלוות בגגות מגוננים תותר הקמת שימושי מסחר בצמוד לגג המגוון, כגון בתי קפה, פאבים, מסעדות, מועדונים, בריכה וכיו"ב. לא ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לקומות אחרות בבניין וכל שינוי כזה יהווה סטייה נכרת.
- לשטחי המסחר במבנים המתוכננים יתוכנן פיר עד גג המבנה העליון.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - 0007-26ב'

### שימור בית אל עזה וסביבתו – מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי:

- בתחום התכנית מצוי בית באר לשימור, הכולל מבנה האחזה (תא שטח A100) בריכת האגירה, בריכת הוויסות, ומבנה הבאר (תא שטח 500). בית הבאר של משפחת אל-עזה נבנה במחצית השניה של המאה ה-19 כבית פרדס הכולל באר מים ותחנת שאיבה, עם השנים התפתח בשלבויות ונוספו לו מבנים וקומות. מערך הבניה כולל מס' אגפים, במקור תחומים בחומה היקפית המתחברת למבנה ויוצרת חצר פנימית. המבנה בנוי אבן כורכר, בעל קמרונות צולבים וקמרונות חבית, וכולל עיטורי טיח, פרטי עץ ופרזול מפוארים ומערכת ציורי קיר עשירה.
- מתווה השימור בתכנית אושר בוועדת שימור ישיבה 05-22 מתאריך 19/12/2022.
- בית הבאר "בית אל עזה" ישומר וישוחזר בהתאם לדרגת השימור המחמירה שנקבעה עבורו והוא ייועד למטרות ציבוריות.
- מערכות המים שנבנו בסמוך אליו, לרבות בריכות האגירה והסינון, הבאר ותעלות המים הנם חלק אינטגרלי ממערך מבני הביארה ולכן יעברו שימור ושחזור והפיתוח הנופי ישלבם תוך נסיון שחזור סביבתם הטבעית.
- לא כל המרכיבים לשימור מופיעים במפת המדידה במסמכי התכנית, בשל היעדר גישה לאלמנטים המצויים בתחום חלקה 79 ובשל מפלסי קרקע הקוברים מרכיבים לשימור בחלקה 76. לאור זאת כוללות הוראות התכנית מנגנוני גמישות ברסטר זיקות הנאה ובמיקום מעבר הרכב התת קרקעי הסמוך לבריכת האגירה, לאור מיקומם הסופי של המרכיבים לשימור לאחר השלמת המדידה.
- תנאי לאישור תכנית עיצוב למתחם הצפוני יהיה אישור תיק תיעוד מלא וסופי, לרבות השלמת מדידת כל מרכיבי השימור. תכנית העיצוב תכלול את כל השטח שמצפון לרחוב גארי ברטיני ותתייחס לכל מרכיבי השימור כמכלול. התכנית תתנה בניה במתחם בקבלת היתר למבנה לשימור ותתנה אכלוס במתחם בהשלמת עבודות השימור בפועל.
- כל עבודת פיתוח או בינוי בסמכות אתר המיועד לשימור תיעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית תל אביב יפו ובאופן שלא יפגע במרכיבי השימור.
- יותרו חריגות מהמבנה הקיים לשימור לצורך עמידה בדרישות השימור, כל זאת בהתאם לממצאי תיק התיעוד והדו"ח ההנדסי.

### פיתוח

#### במתחם הצפוני:

- עקב קרבתו של בית אל עזה (המבנה לשימור) שגבול המיסעה של דרך בן צבי, לא מתאפשרת הרחבת המדרכה בתחום הדרך (מדרום לבית אל עזה). התכנית מקצה רצועת שפי"פ (תא שטח 100C), בזכות מעבר לציבור, ברוחב מינימלי של 7 מ', למעבר הולכי רגל ושביל אופניים.
- התכנית קובעת שטח בייעוד משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 500) הכולל את שימור בית הבאר, בריכת האגירה והאלמנטים הנופיים.
- התכנית מקצה בחלקו הדרומי של תא שטח 100B מעבר בזיקת הנאה לציבור בין פנים השכונה לרח' גארי ברטיני. מעבר זה מתווסף ומרחיב שביל מאושר מדרום לתכנית ושולב בתכנון המבנה הציבורי של בית הקונסול הצרפתי.
- התכנית מקצה רצועה ברוחב 5 מ' בייעוד דרך (תא שטח 601) להרחבת רח' תל גיבורים.
- כל השטח הלא מבונה במגרשים הסחירים ירשם כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ויפותח כשטח פתוח לציבור בצורה המשכית לשטחים הפתוחים הסובבים, ללא גדרות ומחסומים. בשטח זה יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, הצבת אלמנטים אומנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח למעבר ושהיית הציבור.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - 0007-26ב' - 9

### במתחם הדרומי:

- השפ"פים 102B ו-103B יתוכננו תוך הבטחת רציפות טופוגרפית ושיפוע מתון ככל האפשר בין רחי ברתיני גארי לשביל בנטוב בנתיב ישר, ללא סיבובים, פניות וככל האפשר ללא מהלכי מדרגות. הפרשי גובה יקבלו מענה ככל הניתן במהלכי מדרגות בתחום השפ"פים ולא במגרשים הציבוריים.
- השטח בין קו הבניין הקדמי לרחובות הסובבים ירשם כזיקת הנאה ויפותח בהמשך לפיתוח הרחוב.

### שמירה על עצים בוגרים

- בתחום סקר העצים מצויים 30 עצים בוגרים, מתוכם 0 בערכיות גבוהה מאד, 5 בערכיות גבוהה, 24 בערכיות בינונית ו-1 בערכיות נמוכה. 16 מ-30 העצים (53%) סווגו לשימור, 0 להעתקה ו-14 לכריתה.
- בספטמבר 2022 נערך סיור בהשתתפות חיים גבריאלי האגרונום העירוני וסוכם מתווה השמירה על עצים בוגרים בתחום התכנית. בשל השינוי המוצע ממפלסי הקרקע המקוריים קיימים מקבצי עצים במפלס קרקע גבוה מהמתוכננים. התכנית מאפשרת גמישות עד לאישור תכנית העיצוב ביחס למפלסי הפיתוח והממשקים עם המדרכות הגובלות, ובהתאמה קובעת גמישות ביחס לסיווג עצים מס' 11, 12, 16, 17, 1033 ו-1034, שסומנו לשימור ויעודם הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

### זכות מעבר

- זיקת ההנאה המסומנת בתשריט תכלול זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל, ו/או רוכבי אופניים במפלס הקרקע ולכלי רכב בתחום המסומן מעל ובתת הקרקע 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה.
- זיקת ההנאה תתוכנן כהמשך למרחב הפתוח הסמוך, לא תותר הקמת שערים וגדרות בשטח זיקת ההנאה והוא יהיה פתוח לציבור.
- תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה. לא יותרו הוצאת אוויר מחניונים או פליטות אגוזי גנרטור.
- תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה במקומות שיאפשרו זאת ותוך תיאום.
- תותר הצבת כיסאות ושולחנות עבור שימושי במסחר בתחום זיקת ההנאה בהתאם להנחיות העירוניות. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

### הוראות בינוי נוספות:

### במרחב התכנון הצפוני:

- שימושים רגישים יתוכננו החל מגובה 4.5 מ', בכפוף לתוצאות מודל פיזור מזהמים מתחבורה.
- שילוב שימושי תעסוקה, אופי ציבורי ומלונאות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה באישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת התשתיות הנדרשות, לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- הכניסות לשימושי התעסוקה והמלונאות תהינה מופרדות מהכניסות לשימושי המגורים.
- כל הגגות, למעט קומות טכניות בגגות המגדלים, יפותחו כגגות משותפים ופעילים לרווחת הדיירים או משתמשי התעסוקה/המלונאות במבנה. לצורך כך יותרו פרגולות, שטחי כושר ופנאי לרווחת הדיירים, פינות ישיבה, פיתוח, גינון ומתקני משחק. הנגישות לגגות המשותפים והפעילים תהיה באמצעות מדרגות ומעלית. גגות אלו יירשמו כרכוש המשותף של דיירי הדירות או משתמשי התעסוקה / המלונאות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע דיון בהתנגדויות	15/04/2026 9144-0007 - ב' - 9

- תותר הקמת קומות טכניות בקומות השונות למעט בק"ק, ובתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה. קומות טכניות תחשבנה במספר הקומות המותר לבנייה.

#### במרחב התכנון הדרומי:

- מחסנים דירתיים מוצמדים ליח"ד יותרו בתת הקרקע בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
- רמפת הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת, בתחום הנפח הבנוי של המבנה, ותבנה בתחום תא השטח הראשון שעבורו ינתן היתר בניה. בין שני תאי השטח תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע.

#### **הקצאות לצרכי ציבור**

**רקע:** תחום התכנית הוא חלק מתכנית מאושרת 2659-מתחם הגדני"ע. התכנית מעצימה זכויות בניה מעבר למאושר בתכנית תא/2659 בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000.

**יח"ד:** תוספת של 192 יח"ד על המאושר (280 במקום 88 בתכנית תקפה).

התכנית מציעה ייעול וארגון מחדש של השטחים הציבוריים המאושרים, הן להשלמת תא שטח קיים ובנוי למבנים ומוסדות ציבור (בי"ס תיכון ע"ש שמעון פרס) והן ביצירת מגרשים רגולריים חדשים, משולבים במערך נופי ושטחים פתוחים כחלק מרשת שטחי הציבור השכונתיים.

#### שטחי ציבור מוצעים בתכנית:

- הקצאת תא שטח למבנים ומוסדות ציבור בגודל 1.5 דונם.
- הקצאת תאי שטח בגודל מצרפי של 1.8 דונם לשצ"פ ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף 1,000 מ"ר.
- סה"כ שטחי הציבור המתקבלים בתוכנית כוללים: 1.9 דונם לשטח ציבורי פתוח; 1.4 דונם ליעוד משולב של שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור; 2.1 דונם למבנים ומוסדות ציבור; 1.0 דונם לשבילים; 1.1 דונם לדרכים (מאושרות ומוצעות).
- בנוסף קובעת התכנית שפ"פים עם זיקות מעבר לציבור בהיקף של כ-1.5 דונם וזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בתחום התכנית.

#### **בניה בת קיימא**

##### ניהול נגר

- 15% משטח המגרש יותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ויתוכנן בהתאם למדיניות בת קיימא תא/9144. שטחי החלחול יחושבו עבור כל מגרש סחיר בנפרד.
- חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מהנדרש במדיניות בניה בת קיימא, תא/9144.

#### **דרכים, תנועה וחניה**

##### חניה:

- כל החניות תהינה בתחום המגרש ותת קרקעיות. רמפת הכניסה למרתפי החנייה תבנה בתחום נפח המבנים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע דיון בהתנגדויות	15/04/2026 9 - 0007-26

- תקני החניה המקסימליים לרכב יהיו כמפורט:
  - למגורים: 1: 0.8 חניה ליחיד - סך 223 חניות. למשרדים: 1: 240 חניות למ"ר - סך 35 חניות.
  - למסחר: 1: 50 חניות למ"ר - סך 55 חניות. לשטחים ציבוריים: יקבע בהתאם לשימוש שיבחר לעת הוצאת היתר בניה. סה"כ עד 321 חניות.

#### הולכי רגל:

- רוחב המדרכה ברח' תל גיבורים הוא 8.5 מ' עד לקו בניין, מתוכם 5.5 מ' בזיקת הנאה. בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ברוחב 2.5 מ' ורצועת עזר ברוחב 1.2 מ'.
- ברח' בן צבי קיים מבנה לשימור שמסביבו כל השטח מיועד למעבר לציבור בחלקות 501, 500, 400. כחלק מהפיתוח בתא שטח C100, יתוכנן שביל אופניים בתחום תא שטח זה. השביל יהיה המשכי לשביל בדרך בן צבי ויתוכנן בתיאום עם אגפי העיריה ובהתאם להנחיות התקפות.
- ברח' תל גיבורים חלקה 601, ברוחב של 6 מ', מיועדת למעבר הולכי רגל.
- ברח' גארי ברתיני, מאושרת דרך ברוחב 18 מ' שבה הוסדרו מדרכות ברוחב 3.0 מ' מכל צד.
- בנוסף מתוכנן מעבר ציבורי מרח' בן צבי דרומה לרחוב 3384 בחלקות 400, 501.

#### רכב דו גלגלי

- בפרויקט יקבעו 450 חניות אופניים לפי תקן עיריית ת"א-יפו, מתוכם כ- 70 במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה במרתף מינוס 1.
- בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 181 חניות לאופנועים לפי תקן עיריית ת"א-יפו.

#### תחבורה ציבורית

- ברחובות תל גיבורים ודרך בן צבי מתוכננים נתצ"ים בשני הצדדים.
- במרחק של כ- 100 מטר מהפרויקט בצומת הרחובות בן צבי ותל גיבורים מתוכננת תחנת קו ירוק.

#### נגישות וחניונים

- מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחוב גארי ברתיני בלבד. פריקה וטעינה למגרש 101 מתוכננת דרך כביש גישה קיים מבן צבי למגרש מצפון.
- מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחוב גארי ברתיני ברמפה דו סטרית בתחום קווי הבניין עבור חלקות 102, 103 (בהם רמפת הכניסה לחניונים תהיה משותפת ותבוצע ע"י מקבל היתר הבניה הראשון, ככל שיוחלט, הרמפה תשמש גם את המבנה הציבורי שבתא שטח 300) ובנפרד עבור חלקה 101 (לא תותר כניסת רכב תפעולי מרמפה זו).
- אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסנית אשפה למגרש 101 תוכננו במרתף עליון בתחום קווי הבניין ובכניסה מרחוב בן צבי מכביש גישה קיים של המגרש השכן ממערב. רמפת הכניסה לרכב תפעולי תמוקם מתחת לפני הקרקע תוך הבטחת מרחק מיני 2 מ' מאלמנטים לשימור.

#### איכות הסביבה

התכנית לוותה בנספח סביבה של חב' ESD מיולי 2023. במסגרת הנספח נבדקו הנושאים:

#### זיהום קרקע:

- התכנית נמצאת בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה וקיימת חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - - 0007-26ב'

- הוגשו למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגומים לגזי קרקע אשר אושרו בתאריך 22.3.2023 בכפוף להנחיה שעומק ומיקום הקידוחים. ייקבע בכפוף לתוכניות הבינוי שיקודמו בשלב היתר הבנייה. טרם הביצוע יידרש עדכון ואישור פרטני של התכנית.

#### אקוסטיקה:

- בוצע חיזוי רעש תחבורה לתכנית. נמצא כי קיימים קולטים בהם צפויה חריגה מהקריטריון לרעש למבנים הסמוכים לדרך בן צבי (תא שטח 101). מקומה 6 בכל המבנים לא צפויה חריגה, אך למרות האמור, מומלץ לבצע מיגון אקוסטי לדירות המגורים בחזיתות עם קו ראייה לכבישים.
- נדרש מיגון אקוסטי לשימושים רגישים לרעש (מבני ציבור) בשני המבנים עם קו ראייה לכבישים.
- לא צפויה חריגה מקריטריון לרעש עבור מבני המגורים בתאי שטח 102, 103 בכל החזיתות והקומות.

#### איכות אויר:

- בוצע מודל פיזור מזהמים מתחבורה שעל פיו נמצא כי איכות האוויר בשטח התכנית בינונית עד ירודה לכן נדרש כי השימושים הרגישים יהיו מגובה 4.5 מ' ויש להרחיק ככל הניתן שימושים רגישים לאיכות אויר, כגון מבני חינוך, מחזית התכנית הפונה לדרך בן צבי.

#### אסבסט:

- נערך סקר אסבסט שבו נמצאו מופעי אסבסט שונים בכל המבנים בתחום התוכנית. טרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית נדרש לפנות את האסבסט עפ"י החוק למניעת מפגעי אסבסט ועפ"י כל דין. האסבסט יפונה ע"י קבלן אסבסט מורשה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

#### מיקרו אקלים (בהתאם למדיניות תא/9144):

- נבדק ע"י מחלקת תכנון בר קיימא.

#### **דיווח אודות התייעצות עם הציבור**

אירוע שיתוף ציבור התקיים בתאריך 10.7.2023 ונכחו בו כ-45 משתתפים. לכנס הוזמנו תושבי שכונת נווה עופר. המודעות הופצו באמצעות קבוצות הוואטסאפ השכונתיות שמנוהלות ע"י המרכז הקהילתי, נתלו שלטים וחולקו פלאיירים לתוך תיבות הדואר.

בכנס הוצגו הרקע השכונתי ופיתוחה העתידי של נווה עופר, התכנית המוצעת ולאחר מכן נערך סבב "שאלות תשובות" בהשתתפות חברת היזמות, נציגי העירייה וצוות התכנון. סיכום האירוע והמצגת שהוצגה הופצו בקבוצות הקהילתיות של שכונת נווה עופר.

בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י היזם, היקף ההסכמות של הבעלים הפרטיים בתחום התכנית עומד על 65%. בצירוף שיעור ההסכמה של הגופים רמ"י ועת"א (10.5%-ו-20% בהתאמה), עומד היקף ההסכמות על 96%. הבעלים של חלקה 79, ששיעור בעלותו מתוך תחום התכנית הנו 4%, לא נתן את הסכמתו לתכנית.

לאור חשיבות התכנית, ערכה הציבורי ולאור היקף הבעלות המשמעותי של עת"א, מומלץ כי הועדה תיכנס כמגישת התכנית.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - - 0007-26

## הדמיות

הדמיה - מבט מכיוון דרך בן צבי :



הדמיה - מבט מכיוון רחוב ברטיני גארי :



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - 0007-26

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. ביצוע תיקונים טכניים בתאום עם מה"ע ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. השלמת תיאום הוראות התכנית עם אגף הכנסות מבניה.
4. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם הרשות לאיכות סביבה וקיימות ועם מח' בניה בת קיימא.
5. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם אגף מבני ציבור, דיוק הנחיות לשטחים ציבורים לסוגיהם, התאמת הוראות וזכויות בניה בתא שטח 301 בהתאם למגרש הציבורי השכן וקביעתם כמגרש תכנון רציף, דיוק היחס לתכנית צ', קביעת הוראות מעבר למגרש הספורט הקיים בתאי שטח 300 ו-502 והנחיות לעניין גידור ופיתוח בתחומם.
6. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם מח' השימור, ביחס לבית הקונסול הצרפתי, בית אל עזה ושאר מרכיבי השימור בתחום התכנית, לרבות בחינת תוספת שטחים בתאי שטח 100A ו-100C להנגשה, מילוט, מיגון, תשתית ושירות, ככל שידרשו, בהיקף שלא יעלה על 25% מהמוצע בתא שטח 100A.
7. בחינת קווי הבניין העיליים בתא שטח 100, כלפי דרום לכיוון בית הקונסול הצרפתי, מול מח' התכנון, מח' שימור ואדריכל העיר.
8. בחינת מיקום ומספר רמפות הכניסה לרכב, דיוק ועדכון הוראות לתקני חניה ואישור נספח תנועה מתוקן, מול מח' התכנון ואגף התנועה.
9. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק.**

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24'ב' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון :**

**אילן פרי :** תוכנית בפניה הצפון מזרחית של שכונת נווה עופר, התוכנית בעלת חשיבות לפיתוח המרחבים הציבוריים של השכונה וגם לשימור בית באר "אל-עזה" ומרכיבי שימור נוספים המקיפים אותו.

**ליאור שפירא :** אבקש לעדכן כי אלחנן זבולון לא משתתף בדיון זה.

**יוני גרוסווסר :** מציג את התוכנית במצגת.

**ליאור שפירא :** האם אין דרך להרחיב את המדרכה בין בית הבאר לכביש?

**יוני גרוסווסר :** דרך בן צבי היא דרך בבעלות עירונית, העירייה יכולה לעשות מדרכה בגודל עשרה מטרים.

**אלי לוי :** הרחובות בן צבי, קיבוץ גלויות וסלמה נמצאים בתכנון מפורט על מנת להרחיב את המדרכות במקרה פה, בגלל אופי המבנה, ישנה בעיה והפיתרון היחיד הוא מאחורה ולא בחזית לרחוב.

**אורלי אראל :** בית הבאר מוכרז למבנה לשימור מתוקף החלטה מחוזית שאושרה בשנת 1979. כל הריסה חלקית שלו או שינוי הייעוד היא בסמכות מחוזית. כעת אנו דנים בתוכנית בסמכות וועדה מקומית ולוועדה המקומית אין סמכות לשנות את ייעוד המגרש לשימור.

**ליאור שפירא :** לא ניתן להזיז כי יש באר למטה.

**אורלי אראל :** אפשר הכל אבל צריך לעשות תוכנית חדשה בסמכות וועדה מחוזית. אי אפשר לעשות זאת במסגרת התוכנית הזו שהיא בסמכות מקומית.

**אודי כרמלי :** בשדרות בן גוריון יש את הפסל באמצע השדרה של הפנס עם אלומת החלודה, הוא היה הרבה לפני שיפוץ הרחוב. כשעשו את שיפוץ השדרה הייתה שאלה גדולה מה לעשות עם השביל כי הוא עובר בתוך הפסל, אמרו נזיז את הפסל קצת הצידה ושהשביל ימשיך, לבסוף הוחלט לתכנן את השביל שעוקף את הפסל. מצד אחד יבואו ויגידו איבדתם את כל הרעיון של שדרה. מצד שני יאמרו עשית משהו שבו הבחנת בדבר עשית תנועה שמאפשרת לאנשים להעריך את משהו שקיים במקום לא להעלים אותו, לא למשטר אותו, לא לסדר אותו מחדש. גם לדברים כאלה יש מקום בעיר. זה נותן ערך יותר גדול אפילו למבנה ולמעשה האדריכלי שנעשה כאן.

**ליאור שפירא :** במרמורק היה נכון שתיקנתם את המדרכה הקטנה. גם בבוגרשוב. ציפיתי שתעשו את זה גם כאן.

**חיים גורן :** סיכמנו שנעשה דיון עקרוני על המרפסות. אנחנו רוצים לראות פתרונות לאוכלוסייה מגוונת ובייחוד במקומות כאלה בדרום העיר לאוכלוסייה המסורתית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - - '26-0007

**ליאור שפירא:** התכנית הזו בגלל שנכנסו לבחירות והוועדה לא פעלה נדחתה פעם אחר פעם, לא ניתן לדחות אותה. בתכנית הזו לא ניתן לגעת אם אנו רוצים שתצא לפועל.

**חיים גורן:** האם משהו פה מגביל אותנו בהיתרים לחפש פתרונות יצירתיים לנושא המרפסות?

**אודי כרמלי:** בהמשך לשיחתנו הרבות בנושא ...

**חיים גורן:** שיחות שלא התכנסו לשום מקום, קבענו דיון שעדיין לא התקיים.

**אודי כרמלי:** פתרנו זאת גם עם גורמי מקצוע בכירים מהתכנון, יואב דוד אדריכל העיר הוכיח איך בתוכניות עיצוב ובהנחיות מרחביות אפשר לעשות שינויים. אפשרנו כן בהיתרים ובתוכניות עיצוב לייצר גם מקום שבהם התרנו נסיגות התרנו מצב שבו מרפסות לא חייבות חופפות לכל אורך החזיתות של בניינים מקומה ראשונה ועד קומה העליונה ועל ידי זה כן לאפשר מגוון של מרפסות ומגוון של שינויים. לא נכון להכניס דבר כזה לתב"ע.

יזם שרוצה לאפשר במסגרת היתר בנייה, תחת ההנחיות המרחביות הקיימות יש לו אפשרות לייצר מגוון מרפסות. אדריכל העיר עובד גם על הרחבה נוספת של הדבר הזה כבר עכשיו וזה יגיע לעדכון הוועדה. לא נכון להגיד שאנו מתעלמים מזה.

**חיים גורן:** לא קיבלתי עדכון או סיכום שיש דרך לעשות זאת, אשמח לקבל זאת ולהעביר הלאה. אבקש לקיים ישיבה.

**מיטל להבי:** מתחם גדני"ע יועד בזמנו לדיור ציבורי, אמרנו שנמצא לו חלופה.

**אלי לוי:** זו לא אותה תוכנית. את התייחסת לתוכנית אחרת שכבר נבנתה, שנקראת "מתחם הגדני"ע".

**מיטל להבי:** איפה יעבור שביל אופניים בדרך בן צבי?

**יוני גרוסווסר:** בשפ"פ מדרום לבית אל-עזה.

**אודי כרמלי:** השביל הטבעי של האופניים, לצד המדרכה והכביש, לא התאפשר כאן.

**מיטל להבי:** נוסעים על הכביש, עוקפים את המבנה וחוזרים לכביש?

**אודי כרמלי:** נכון.

**מיטל להבי:** מה קורה בתל גיבורים?

**יוני גרוסווסר:** גם ברחוב תל גיבורים יש שביל לאופניים ואנחנו מפקיעים בחזית תל גיבורים עוד רצועה מהמגרש על מנת להרחיב את הדרך לשבילי אופניים.

**מיטל להבי:** אני מצביעה בעד אבל צריך להיות דיון בעניין דיור בר השגה במועד אחר.

**אורלי אראל:** יש דיור בר השגה של 15% בהתאם למדיניות.

**חן אריאלי:** מאשרים את התוכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות. אבקש לחדד לפרוטוקול שאלחנן זבולון לא השתתף ולא הצביע בתוכנית הקודמת בעניין בן צבי.

**בישיבתה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. ביצוע תיקונים טכניים בתאום עם מה"ע ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. השלמת תיאום הוראות התכנית עם אגף הכנסות מבניה.
4. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם הרשות לאיכות סביבה וקיימות ועם מח' בניה בת קיימא.
5. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם אגף מבני ציבור, דיוק הנחיות לשטחים ציבורים לסוגיהם, התאמת הוראות וזכויות בניה בתא שטח 301 בהתאם למגרש הציבורי השכן וקביעתם כמגרש תכנון רציף, דיוק היחס לתכנית צ', קביעת הוראות מעבר למגרש הספורט הקיים בתאי שטח 300 ו-502 והנחיות לעניין גידור ופיתוח בתחומם.
6. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם מח' השימור, ביחס לבית הקונסול הצרפתי, בית אל עזה ושאר מרכיבי השימור בתחום התכנית, לרבות בחינת תוספת שטחים בתאי שטח 100A ו-100C להנגשה, מילוט, מיגון, תשתית ושירות, ככל שידרשו, בהיקף שלא יעלה על 25% מהמוצע בתא שטח 100A.
7. בחינת קווי הבניין העיליים בתא שטח 100, כלפי דרום לכיוון בית הקונסול הצרפתי, מול מח' התכנון, מח' שימור ואדריכל העיר.
8. בחינת מיקום ומספר רמפות הכניסה לרכב, דיוק ועדכון הוראות לתקני חניה ואישור נספח תנועה מתוקן, מול מח' התכנון ואגף התנועה.
9. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, דיבי דיסטניק, חיים גורן, אמיר בדראן

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 286' לחוק**

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - 0007-26	דיון בהתנגדויות

## פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13640 בעמוד 8305 בתאריך 13/07/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

18/07/2025	מעריב הבוקר
18/07/2025	מעריב
18/07/2025	מקומון ת"א

## פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

- עו"ד יוסי חן, בשם אנואר שרקאווי. נחלת בנימין 100, ת"א-יפו
- עו"ד יוסי חן, בשם חברת אנקווה בית אביב בע"מ, בעלי זכויות בגו"ח נחלת בנימין 100, ת"א-יפו 79/6991.
- עו"ד שמרית גולן, בשם דלתא חכם ייזום נדל"ן-ההתנגדות הוגשה כ-5 מנחם בגין 146, ת"א-יפו. לאחר תום תקופת ההפקדה.

## להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

- עו"ד יוסי חן בשם אנואר שרקאווי

מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	המתנגד טוען שיש לו בעלות חלקית במקרקעין "בגוש 6991 חלקה 9 לשעבר", למרות שהוכרז כנפקד, ובכוונתו לפנות להליך משפטי להכרה בבעלותו. עד לבירור בעלותו, מבוקש להשהות את הליכי התכנון, ולא לאפשר הפקעות או שינוי ייעוד במקרקעין.	לדחות את ההתנגדות	חלקות 31, 32, 38, 39, 50, 52 בגוש 6991, שחולקו מחלקה 9 לשעבר, לא מצויות בתחום התכנית אלא במרחק של כ-150 מ' דרומית לתכנית הנדונה בהתנגדות זו, ובתחום תכנית תא/4576 שקיבלה תוקף בשנת 2024. ההתנגדות לא מגלה עילה להשהיית הליכי התכנון המבוקשים.
2	הבנייה בעצימות אדירה בתחום התכנית פוגעת ברכושו וקניינו של המתנגד.	לדחות את ההתנגדות	מפנים למענה לסעיף 1. בנוסף, הטענה בדבר הפגיעה מנוסחת בכלליות כאשר המתנגד אינו מסביר כיצד התכנון המוצע פוגע בשטחים שהוא טוען לבעלות בהם, שהם אף לא גובלים בתכנית המקודמת. התכנית המוצעת תואמת את הוראות תכנית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדני"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - 0007-26

המתאר ואינה חורגת מעוצמות הבנייה קבועות בה.			
התכנית נותנת הוראות רק למגרשים הכלולים בתחומה, ולא ניתן לאשר זכויות למגרשים שלא כלולים בקו הכחול.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש שבכפוף לאישור בעלותו, יאושרו למתנגד זכויות זהות לאלה המוצעות בתכנית.	3

2. עו"ד יוסי חן בשם חברת אנקווה בית אביב בע"מ.

מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	מס'
<p>חלקת המתנגדת (79) נכנסה לתכנית עם מגרש ביעוד "מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי" בהתאם לתכנית 2659 ולא לפי תכנית תא/5000 שהינה תכנית מתאר כוללת שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, שלא משנה את ייעודי הקרקע התקפים ומהווה מסגרת תכנונית כוללת להכנת תכנית מפורטות (מצב יוצא).</p> <p>בנוסף, יובהר כי קביעת השווי היחסי במצב הנכנס לחלקת המתנגדת, נקבע עפ"י זכויות בניה עפ"י התכנית התקפה קרי תא/2659, ולא בהתאם למצב המוצע בתכנית הנוכחית, כאשר המצב היוצא מבטל את חלקות המקור.</p> <p>הטבלה נערכת בהתאם לתקן 15 תוך שמירה על עקרון שמירת השווי היחסי בין 2 מצבי התכנון. יוער, כי זכויותיו של המתנגד במצב היוצא הושבחו אל מול המצב הנכנס.</p>	לדחות את ההתנגדות	<p>התמורה הניתנת למתנגד בתכנית הינה תמורה שלילית ביחס למצב הנכנס לפי תכנית תא/5000 הכולל רח"ק 5.</p> <p>בנוסף, השווי שהובא בחשבון במצב הנכנס, פוגע בזכויותיו ובקניינו, תוך התעלמות מהתרומה המשמעותית של מגרש המתנגד לתכנית, היות ובמצב היוצא מרבית זכויות הבנייה ומעברי הולכי הרגל מוצעים בתחום מגרש הקיים כיום בבעלות המתנגד.</p>	1
<p>א. לאור חשיבותו האדריכלית וההיסטורית של בית הבאר, התכנית המוצעת מגדירה שימושים עם זיקה וגישה לציבור כגון: מסחר, מסעדות, בתי קפה, שירותים בעלי אופי ציבורי וכו'. שימוש מלונאי לא מאפשר את הזיקה הציבורית.</p> <p>במסגרת הליך האיחוד והחלוקה, שטחו של בית הבאר נכלל במגרש 100 אשר כולל את תא השטח של בית הבאר (A100) ואת תא השטח של הבניה החדשה B100 הכולל גם שימושי מגורים, תעסוקה, ומסחר. המשמעות היא שהמתנגד מקבל זכויות בכל מגרש 100 לרבות בתא שטח B100, כך שהתוכנית כוללת שימושים סחירים מגוונים ואינה פוגעת בתוכנית 2659 התקפה.</p> <p>עם זאת, על מנת לאפשר המשך שימושים קיימים בבית הבאר לתקופה של עד מימוש התכנית, מוצע לקבוע הוראות המאפשרות להמשיך את השימושים המותרים בתוכנית 2659 בבית הבאר עד מימוש התכנית או עד 10</p>	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b>	<p>התכנית המקודמת פוגעת בשימושים המותרים למתנגד ביחס לתכנית 2659:</p> <p>א. צמצום השימושים המותרים בבית הבאר בת"ש A100.</p> <p>ב. מתן שיקול דעת לוועדה המקומית בדבר השימוש המלונאי בתא שטח B100.</p>	2

<p>שנים, המוקדם מבין השניים. לאור הצורך בשטחי תעסוקה בשכונה, נקבע כי במגרש B100 הנמצא בסמיכות למוקדי תעסוקה נוספים, יהיה שימוש לתעסוקה, עם אפשרות להמרת חלק משטחי התעסוקה למלונאות בשיקול דעת הועדה המקומית ובהתאם לצרכי השכונה.</p>		
<p>בית הבאר הינו מבנה המוגדר לשימור מתוקף תכנית תא/2659 (שנת 1999). שווי החלקה, לרבות הבינוי עליו נבחן במסגרת טבלת האיזון, ובהתאם, לצורך קביעת שוויה היחסי של חלקת המתנגד שמאי התכנית הביא בחשבון את שווי הקרקע לפי שווי הזכויות הקיימות. בנוסף הבעלים המקורי של החלקה מקבל בחזרה את המבנה הייחודי במצב היוצא.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לבית הבאר ערך ייחודי החורג מעבר לזכויות הבנייה הפורמאליות שלא נכלל בטבלאות האיזון וההקצאה.</p>
<p>טבלת ההקצאה והאיזון נעשתה בצורה מיטבית לפי החוק, תקנותיו ותקן 15, תוך שמירה על עקרון השווי היחסי, ונבדקה ואושרה ע"י שמאי הועדה. עם זאת, מוצע לעדכן את הטבלה לעניין מקדם מושע במצב הנכנס, מקדם מיקום ושווי מצב נכנס בהתאם למענה להתנגדות בסעיפים 11 ו-13-14.</p>	<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b></p>	<p>חלוקת זכויות הבנייה נעשתה באופן לא שוויוני, כאשר יזמים וגופים (לרבות עיריית ת"א-יפו) מקבלים זכויות משמעותיות בהרבה ביחס לזכויותיהם בעוד זכויות המתנגד נגזלות או לא מחושבות כראוי.</p>
<p>טבלת האיזון תתוקן בהתאם למענים כמפורט בסעיפים 11, 13-14 להתנגדות זו, כך שכ"א מהבעלים ישמור על שוויו היחסי בתכנית, ולכן אין צורך בתשלומי איזון.</p>	<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b></p>	<p>למרות הפגיעה המפורטת בסעיפים הקודמים, לא ניתנים תשלומי איזון בתכנית.</p>
<p>שיתוף הציבור התקיים בהתאם למתווה שיתוף הציבור שנקבע בתת הועדה לשיתוף ציבור, וכלל הפצת עלונים, תליית פוסטרים, ומפגש עבור הציבור הרחב בו הוצגה התכנית להתייחסות.</p> <p>נוסף על כך, התקיים שיח עם באי כוח הבעלים של חלקה 79, לרבות פגישה ייעודית שבמסגרתה נבחנה חלופה תכנונית שהוצעה על ידם. נמצא כי הצעה זו לא עולה בקנה אחד עם החזון התכנוני למרחב, היות ואינה מאפשרת לשמר את כל מרכיבי בית הבאר ולהנגיש אותו לציבור, ולייצר רצף שטחי ציבור כפי שנקבע במדיניות לשכונת נווה עופר (תא/9061).</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לא התקיימו מפגשי שיתוף ציבור מספקים, והתכנית גובשה ללא היועצות עם בעלי הקרקע וללא הסכמות.</p>
<p>התכנית מקודמת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 המייעדת אזור זה למגורים בשילוב שימושי מסחר ותעסוקה ברחובות הראשיים המקיפים את השכונה. במסגרת שימושי התעסוקה, קיים שיקול דעת לוועדה לאפשר שימוש מלונאי וכך נעשה במסגרת התכנית דן.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>באם קיימות תוכניות אסטרטגיות ברמה הארצית או העירונית המעודדות שימושים מסחריים או שימושי מלונאות – התכנית פועלת בניגוד למדיניות זו.</p>
<p>התכנון המוצע עולה בקנה אחד עם מדיניות התנועה של הועדה המקומית ומינהל התכנון בכך שהיא מציעה תקני חניה מופחתים לרכב פרטי, תקני חניה מורחבים לאופניים, הרחבת מדרכות, ויצירת מעברים להולכי רגל.</p> <p>בנוסף, הקרבה המידית של התכנית לתחנת קו הירוק ולתשתיות תחבורתיות: רשת שבילי אופניים, נתצ"ים ושני קווי המטרו עתידיים מאפשרת גם היא את צמצום השימוש ברכב פרטי.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית יוצרת עומס נוסף על תשתיות התחבורה, ואין בה פתרונות מספקים לניהול התחבורה והמעברים להולכי רגל באזור.</p>

<p>הטענה נטענת בכלליות וללא פירוט או הסבר. התכנית מקודמת בהתאם למדיניות נווה עופר ולשימושים ולנפחים המותרים בתכנית המתאר תא/5000, ואף תורמת להתחדשות השכונה בכך שהיא מייצרת שטחי ציבור, ורצף שטחים פתוחים המחברים את השכונה לסביבתה ואל צירי התחבורה הציבורית.</p>	לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית מקצה שימושים ציבוריים או מגורים ללא התחשבות במבנה הקיים של האזור, ומביאה לחוסר איזון ופגיעה באופי הסביבה.</p>	9
<p>קביעת הקו הכחול נתונה לשיקול דעת מוסד התכנון. הכללת חלקה 79 נובעת משיקולים תכנוניים. מדיניות נווה עופר (תא/9061) מנחה על קידום תכנון בהתאם למרחבי תכנון. חלקה 79 מהווה חלק אינטגרלי ממרחב תכנון T1 שתכנונו הכולל מאפשר שימור כל חלקי בית הבאר והנגשתם לציבור, הקצאת שטחי ציבור, יצירת רצף הליכתי באמצעות מערכת שטחים פתוחים, ועל ידי כך קישור השכונה לסביבתה. הוצאת חלקה 79 מהקו תמנע את הגשמת המדיניות ומימוש עקרונות התכנון, ותותיר את מרחב התכנון ללא תכנון מיטבי.</p>	לדחות את ההתנגדות	<p>מבוקש להוציא את חלקה 79 מהקו הכחול של התכנית ולאפשר קידום תכנית במתחם עצמאי ומיטבי שלא יפגע בשווי זכויותיהם ויהיה תואם למדיניות התכנונית לשכונה</p>	10
<p>א. מבחינה מהותית שמאי התכנית העריך את השווי במצב הנכנס כדין ובהתאם לייעוד בתכנית תא/2659. יחד עם זאת בשל טעות סופר הייעוד נרשם בצורה לא מדויקת ("ציבורי מיוחד" במקום "מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי"), ויתוקן בהתאם לתכנית. יובהר כי מדובר בתיקון טכני שאין לו השפעה על הערכים בטבלת האיזון וההקצאה.</p> <p>ב. נבדק השווי במצב הקיים בהתאם לתכנית 2659 ונמצא כי השימוש המיטבי הינו אכסון מלונאי/מלונאות. מומלץ לתקן הטבלאות בהתאם.</p> <p>ג. תא/5000 הינה מסגרת סטטוטורית להכנת תכניות, אולם לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, והיא לא משנה ייעודי קרקע, היא לא קובעת מגרשים וזכויות בנייה אשר נקבעים בתכניות מפורטות, לכן אינה מחושבת במצב הקיים בתכניות איחוד וחלוקה. תא/5500 אינה תכנית מאושרת ואין להתייחס אליה. הדבר אף עולה מההתנגדות עצמה בה מכירה המתנגדת בכך ששימושים לפי תוכנית המתאר מותנים בהכנת תוכנית מפורטת מכוח תוכנית המתאר- היא התוכנית נושא ההתנגדות.</p>	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b>	<p>א. מבוקש לתקן את ייעוד הנכס במסמכי השמאות במצב הקיים מ"ציבורי מיוחד" ל"מגרש מיוחד" (בעל אופי ציבורי).</p> <p>ב. שווי המצב הנכנס נקבע לפי שימוש "משרדים" ולא לפי השימוש המיטבי, מסחר "מוגבל" או אכסון מלונאי- הגבוה מבין השניים. מבוקש לתקן לשימוש המיטבי.</p> <p>ג. ראוי כי שווי הנכס במצב הנכנס יבחן בהתאם לשימושים על פי אזור הייעוד הקבוע בתוכנית המתאר לשימושי מגורים בכפוף להכנת תנית למתחם עצמאי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 או תא/5500 המופקדת.</p>	11
<p>תתי החלקות שסומנו להריסה (בשטח של 96.37 מ"ר), אמנם מיועדות להריסה במצב המוצע אך אינן בנויות בנינוי מיטבי עפ"י עיקרון תרומת המבנים בהתאם לתקן 15. ולכן, לא תרומות לשווי ולא זכאויות לקבל תרומת מבנים בגינן.</p>	לדחות את ההתנגדות	<p>מסמכי השמאות לא כוללים התייחסות להריסת מחוברים בהיקף כ-96 מ"ר, שיש לקחת בחשבון.</p>	12

<p>א. בתכנית המוצעת ישנו מגרש אחד – מגרש 100 – ונעשתה חלוקה פנים מגרשית לשלושה תאי שטח ולפיה מקבל המתנגד את כלל הזכויות בתא שטח A100 וזכויות נוספות בתאי שטח B100 ו-C100.</p> <p>ב. מבדיקת עקרונות השומה עולה כי לא נלקח בחשבון מקדם מושע במצב הנכנס אלא רק בחלק מהמגרשים במצב היוצא. יש לתקן את טבלת האיזון באופן שיינתן מקדם מושע במצב הנכנס והיוצא לכלל המגרשים.</p> <p>לאור האמור, בהתאם לבחינת שמאי הועדה יעודכן מקדם המושע במצב הנכנס בהתאם.</p> <p>שמאי הועדה בחן את בקשת המתנגד לקבוע מקדם מושע במצב היוצא של 0.75 במקום 0.9 כפי שנקבע ומצא, כי במצב היוצא יש להשאיר את מקדם בשיעור 0.9 שהינו מקדם סביר ומקובל למספר הבעלים המוקצה במגרשים בתכנית.</p>	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b>	<p>במצב הנכנס חלקה 79 היא בבעלותו הבלעדית של המתנגד מה שמאפשר למתנגד לפתח את המקרקעין ללא תלות בגורמים אחרים. בתכנון המוצע המתנגד מקבל בעלות יחד עם כ-160 בעלים נוספים. הרכב בעלות זה יקשה על מימוש הזכויות, ולכן:</p> <p>א. מבוקש לממש את זכויות המתנגד במגרש עצמאי או לחלופין מגרש עם מספר שותפים מצומצם יותר.</p> <p>ב. כמו כן, מבוקש כי מקדם המושע במצב הנכנס ובמצב המוצע, יעמוד על 0.75, ולא מקדם 0.9 המופיע במסמכי התכנון.</p>	13
<p>שמאי התכנית לא הביא בחשבון מקדם התאמה למיקום ביחס למגרשים בתכנית. מבדיקה נוספת, עולה כי יש מקום לתת מקדם הפחתה בגין הסמיכות לרחוב הראשי ולבית המעצר כך שמקדם המגורים יהיה 0.9.</p>	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b>	<p>בשל הקרבה של מגרש B100 לרחוב ראשי, לבית מעצר, ואזורי תעסוקה יש לתת במצב היוצא מקדם הפחתה של 0.75 בגין מיקום לשווי המגורים.</p>	14
<p>שמאי הועדה בחן את נושא עירוב שימושים במגרש B100 ולא מצא סיבה להפחית בגינו.</p>	לדחות את ההתנגדות	<p>במגרש B100 מבוקש להביא בחשבון מקדם הפחתה לעירוב שימושים בשיעור 0.9.</p>	15
<p>התכנית אינה קובעת את חלוקת עלויות השימור.</p>	לדחות את ההתנגדות	<p>מבוקש כי עלויות שימור בית הבאר יהיו על חשבונם של כל בעלי הזכויות במגרש B100.</p>	16

### 3. עו"ד שמרית גולן, בשם דלתא חכם ייזום נדל"ן – מגישת התכנית.

#### ההתנגדות הוגשה למעלה כ-5 שבועות לאחר תום תקופת ההפקדה.

מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	מס' סעיף
<p>הגדרת שטח דירה מינימאלי בגודל 40 מ' (בהתאם להגדרות התכנית) כמבוקש, אינה פוגעת באיכות התכנונית ומאפשרת מנעד גדול יותר של סוגי המגורים בתכנית.</p>	<b>לקבל את ההתנגדות</b>	<p>מבוקש לשנות את הגדרת שטח הדירה המינימאלי מ-50 מ"ר ל-40 מ"ר, ללא תוספת זכויות בנייה, במטרה לשפר את מגוון יחידות הדיור במרחב ואת איכות התכנון, להתאים גודל מינימלי להנחיות המרחביות.</p>	1
<p>בחזית מגרש A103 כלפי רחוב ברתיני (מזרחה) מתקבלת מדרכה רחבה הנובעת מצירוף מדרכה קיימת לזכות מעבר במרווח הקדמי. לכן, מומלץ לעדכן את קו הבניין הקדמי כך שתתאפשר הבלטת מרפסות ב-1.5 מ' מקו הבניין הקדמי.</p> <p>על מנת לשמור על שפה אורבאנית אחידה, יש לעדכן קו הבניין הקדמי כלפי מזרח במגרש A102, בהתאם.</p>	<b>לקבל את ההתנגדות</b>	<p>בתא שטח A103 - קביעת קו בניין למרפסות בעומק 1.5 מ' בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולעמידה בהנחיות העיצוב העירוני.</p>	2

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - 0007-26ב'

**חו"ד הצוות :** (חו"ד צוות : מוגש על ידי מח' תכנון עיר יפו ושמאי הועדה)

1. לאפשר שמיעת התנגדות מס' 3 למרות שהוגשה לאחר תום תקופת ההפקדה.
2. לקבל במלואה את התנגדות מס' 3, כמפורט בטבלה שלעיל.
3. לקבל בחלקה את ההתנגדות בסעיפים 2, 4-5, 11, ו-13-14 להתנגדות מס' 2, כמפורט בטבלה שלעיל.
4. עריכות השינויים הבאים במסמכי השמאות :
  - 4.1. תיקון טבלת האיזון כך שתכלול את מקדם המושע במצב הנכנס והיוצא.
  - 4.2. תיקון טבלאות האיזון כך ששווי חלקה 79 במצב הנכנס יהיה לפי שימוש "אכסון מלונאי".
  - 4.3. תיקון טבלאות כך במגרש B100 יהיה מקדם הפחתה בגין הסמיכות לרחוב הראשי ו/או לבית המעצר.
  - 4.4. תיקון הייעוד במצב הנכנס מ"ציבורי מיוחד" ל-"מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי"
5. קביעת הוראות מעבר המאפשרות המשך השימושים המותרים בבית הבאר עד מימוש התכנית, או עד 10 שנים ממתן תוקף – המוקדם מבין השניים.
6. שינוי מסמכי התכנית כך שגודל דירה מינימאלי יעמוד על 40 מ"ר.
7. שינוי מסמכי התכנית כך שקו בניין קדמי למרפסות בדופן המזרחית של מגרשים A102-A103 יהיה 1.5 מ'.
8. תיקון טעות סופר בהערה 17 לטבלה כך שיובהר שלא כי לא תותר הקמת שטחים תת קרקעיים תחת A100 ו-C100, ולא B100 כפי שנכתב.
9. פרסום המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית, פרסום בעיתונים ובלוחות מודעות לתקופה של 21 יום.
10. רק המגרש המיועד לשב"צ (מהווה השלמה למגרש קיים), נמצא בתחום תמ"א 70. יתר המגרשים לא מצויים בתחום התמ"א.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-26ב' מיום 04/03/2026 תיאור הדיון :**

**ליאור שפירא :** הנושא יירד מסדר היום עקב המצב הביטחוני, לא נכון להביא את המתנגדים בעת הזו

**בישיבתה מספר 0004-26ב' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לשוב ולדון

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

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1,3
10 - - '26-0007	דיון בהתנגדויות 106'ב' (2)

**דיון נוסף:** לצורך שינוי מקור הסמכות לתכנית מכח תא/5000.

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

**מיקום:**  
שכונת שפירא

**כתובת:**  
חלק מהרחובות הבאים: שד' חכמי ישראל, מסילת ישרים, סמטת חכמי ישראל, לצרוס משה, בעל העקידה, מקור חיים, ישי"ר מקנדיאה, התיבונים, גבעת בן יהודה.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק	3,1		2



**שטח התכנית:**  
33.138 דונם

**מתכנן:** מח' תכנון יפו ודרום העיר, אגף התכנון  
אדרי' חן אבגי אשכנזי, 78 אדריכלות.  
גלית אציל-שמאות

**יזם:**  
וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

**בעלות:**  
חלקה 1: רשות הפיתוח (קיימות דירות דיור בחכירה)  
חלקה 2: רשות הפיתוח  
חלקה 3: כ-400 בעלויות במושע: פרטיים, עיריית תל אביב-יפו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3, 1, 3 - מושעות - שפירא - 4672/מק/תא - 507-0702928 דיון בהתנגדויות 106ב'	-

## מצב השטח בפועל:

שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושע) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר עד לאישור תכנית תא\590 בשנת 1968 אשר עסקה בעיקר בתכנון השכונה, הגדרת זכויות בניה ויעודי הקרקע, ללא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מרחב התכנון מבונה ברובו בבניה ותיקה, צמודת-קרקע, עד שתי קומות. מבנים בודדים בנויים לגובה 3 - 4 קומות (בתים משותפים).  
בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים, מרביתם מגודרים.  
לאורך רחוב מסילת ישרים, קיימת חזית מסחרית.  
בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי.

התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק ולא בהתאם לתכנית המתאר תא\5000, זאת ללא חריגה מתכנית המתאר.

## מדיניות קיימת:

### תכנית אב לשכונת שפירא תא\9026 (2006):

מטרת תכנית האב היא המלצה להתערבות כוללת עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי.  
תכנית זו הניחה את הבסיס התכנוני לתכנית המתאר והבחינה בין ליבת מגורים נמוכה לדפנות שכונה אינטנסיביות יותר. זאת, תוך מגבלה על איחוד מגרשים עד 0.5 דונם במרבית השכונה.  
בדפנות השכונה המליצה התכנית בניה למגורים עד 6 קומות, תוך החרגת אזורים לתכנון מפורט ממזרח לרחוב מסלנט. בנוסף, איתרה תכנית האב מרחבי פיתוח תשתית ציבורית ואו תוספת שימושים שאינם מגורים.  
התכנית מגדירה את רחוב מסילת ישרים כציר מסחרי בבניה מעורבת קומה מסחרית ומגורים בקומות שמעל.  
מגבלות גובה בינוי: עד 6 קומות בשדרות הר ציון, עד 4 קומות שימושים מעורבים בשדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים, עד 3.5 קומות בשאר הרחובות בשכונה.

### מדיניות שכונת שפירא, תא/9142 (2022):

מדיניות זו מבוססת ברובה על תכנית האב לשכונת שפירא שפורסמה ב-2006, תוך הטמעת השינויים הצפויים במרחב בעקבות הנגשת השכונה לנתיבי תחבורה ציבוריים, הקמת הרכבת הקלה בסמוך וכדומה, המאפשרים חשיבה מחודשת על תמהיל הדיור, שימושים, תקני החניה ומערך התנועה וההליכה בשכונה.  
המדיניות כוללת הנחיות בינוי והקצאות לצרכי ציבור בעת קידום תכניות מפורטות מתוקף תא\5000 והנחיות לאיחוד מגרשים, ככל שמתאפשר מתוקף התכנית המאושרת בכל אזור.

### תא/5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו (2016):

בתשריט אזור יעוד ועיצוב עירוני (אזור תכנון 803) נקבע כי חלקה הפנימי של השכונה יוגדר כ"אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה" בהיקף של עד 4 קומות (רח"ק 1 - 3) ודפנות השכונה יוגדרו כ"אזור מגורים בבניה עירונית" של 8 - 10 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 15 קומות בדופן הר ציון (רח"ק 4 - 5).

כמו כן, נדרשת חזית מסחרית ברחובות המקיפים את השכונה ובצירים המגדירים את ליבתה: ברחובות מסילת ישרים ובחלק מחכמי ישראל.

### מדיניות תמ"א 38, תא/מק/9086

חלקות מושע, ללא כל תוספת זכויות מתוקף תמ"א 38.

## מצב תכנוני קיים:

**יעודים קיימים:** מגורים ב1, מגורים ב1 וחזית מסחרית, דרכים, שבילים ושצ"פים.

### תא/590 (1968):

התכנית הראשית לשכונה המגדירה שימושי קרקע, זכויות בניה, צפיפות, גובה בינוי, ללא אחוד וחלוקה של מגרשים.  
יעודי קרקע: אזור מגורים ב1, שטח ציבורי פתוח, דרכים.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהתנגדויות 106ב'

זכויות בניה: לפי מדרגות שטח מגרש: בין 1 יח"ד ו-20% בניה (במגרש עד 200 מ"ר), עד ל-8 יח"ד ו-33% בניה (במגרש עד 750 מ"ר). במגרשים גדולים מ-750 מ"ר תותר צפיפות 18 יח"ד/ד' ו-33% בניה.

תא/2707 (1997):

מהות התכנית: הגדרת קווי בניה, ללא תוספת שטחים.

הכשרת בינוי קיים על פי מפה פוטוגרמטרית משנת 1991, ללא התייחסות לאחוד וחלוקה.

תא\ע1-מרתפים (2003): תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

תא\ג1-בניה על גגות (2006): עד 40 מ"ר או 65% מתכסית הגג, אפשרות לדירת גג.

שטחי שירות בהתאם לפרוטוקול שטחי שירות מאושר מיום 04/07/2012: תוספת שטחי שירות עד ל-35% מהשטח העיקרי, בכפוף לתנאים.

### מצב תכנוני מוצע:

#### מטרות התכנון:

- פירוק חלקות מושע, המקודם בימים אלו בדרום ובמזרח העיר נועד לאפשר הסדרת זכויות קניין בסיסיות לבעלים ובכך לאפשר פיתוח ברמת המגרש והשכונה.
- מתן בסיס סטטוטורי לפיתוח עתידי, בהתאם לתפיסות התכנון של תכנית המתאר ושל תכנית האב לשכונת שפירא. תוך שאיפה לשמירה וחיזוק הקהילה הקיימת וכן על מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית מאוזנת השומרת ככל הניתן על אופייה של השכונה.
- התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית, על בסיס זכויות הבניה המאושרות, ללא תוספת שטחי בניה.
- התוכנית מסדירה מצב קיים וקובעת חלוקה למגרשים, בהתאם לסקר המחזיקים וככל הניתן בהתאם למצב הבנוי. זאת, ככל ואין פגיעה בשטח ציבורי, בתחום דרכים או במגרשים סמוכים.
- שיוך הבעלויות נעשה על ידי מהלך ממושך ששילב הצלבת נתוני רישום בטאבו, ארנונה, תיקי בנין ורישוי עסקים אל מול מפגשי שיתוף ציבור, ראיונות ופניות התושבים. היקף שיוך הבעלויות עומד על כ-96% מהבעלים בטאבו. יתרת הבעלויות שויכו למגרשים קבוצתיים.
- ככל וקיים פער בין היקף השטחים התפוסים בפועל ע"י בעלי הנכסים והיקף השטחים שבבעלותם ברישומי הטאבו, יעשה איזון הפערים על ידי שמאי התכנית בזכויות בניה.
- מציאת פתרון לזכויות בניה של בעלי קרקע "לא מאותרים" (שלא אותרו פרטי התקשרות עימם או שיוך עבורם בדרכים אחרות) או "לא משויכים" (אותרו פרטי התקשרות עימם, אך אין הוכחת שיוך) על ידי ריכוזם והקצאת זכויות עבורם במגרש בניה עתידי.
- התכנית מעדכנת הוראות בינוי, הוראות לאיחוד מגרשים, גודל יח"ד מינימלי. בנוסף התוכנית משלימה או מסדירה כבישים ושבילי הולכי רגל והתאמת יעודי הקרקע בהתאם.

פירוט יעודים/שימושים:

תשריט מצב מאושר:



תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים מצב מאושר מול מצב מוצע

מ"ר מוצע	מ"ר מאושר	ייעוד קרקע
22,514 (מגורים א)	14,437	מגורים ב1
	7,579	מגורים ב1 וחזית מסחרית
	499	מגרש מיוחד
8,788	7,373	דרכים
	906	שביל
2,192	2,689	שטח ציבורי פתוח
<b>33,493</b>	<b>33,483</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע:**

יעוד מגורים א:

**קומת קרקע:**

בתאי שטח בעלי סימון חזית מסחרית נדרש שילוב שימושי מסחר, תעסוקה, משרדים ו/או שירותים בעלי אופי ציבורי, אשר לדעת הוועדה המקומית ישתלבו בסביבתם ולא יהוו מטרד.  
 מסחר קיים על פי היתר בתא שטח שאינו נושא חזית מסחרית בתשריט, יוכל להמשיך להתקיים עד להוצאת היתר לתוספת בניה או בניה חדשה.  
 בכלל מרחב התכנון, במגרשים ללא סימון חזית מסחרית יותרו השימושים כאמור, בכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.  
**קומות עליונות:** מגורים בלבד.

**הוראות בינוי:**

צפיפות מירבית בהיקף 14 יח"ד/דונם.  
 הגדרת שטח מיני ליח"ד 45 מ"ר (פלדלת). שטח מגרש מינימלי לבניה: 70 מ"ר.  
 במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת גזוטראות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מקו בניין אחורי תותר חריגת מרפסת עד מרחק 3 מטרים מגבול מגרש.

**מס' קומות:**

לאורך שדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים וברחוב גבעת בן יהודה: עד 5 קומות (4 קומות וקומה חלקית).  
 בתא שטח 79 (ברחוב יש"ר מקנדיא): 5 קומות וקומה חלקית, לצורך מתן אפשרות למימוש זכויות מאושרות.  
 ביתרת הרחובות: עד 4 קומות (3 קומות וקומה חלקית).

מס' החלטה	התוכן
-	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
-	דיון בהתנגדויות 106ב'

#### קווי בניין:

הגדרת קווי בניין בהתאם למימדי המגרש, תנאים לבניה בקיר משותף, הגדרות חובת בניה בקו רחוב, קווי בניין לתוספות בניה למבנים קיימים. במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת מרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תותר חריגת מרפסת מקו בניין אחורי עד 3 מטרים מגבול המגרש. תכסית: תכסית בניה מירבית לפי קווי הבניין, ולכל היותר 70% במגרשים ששטחם קטן מ-0.5 דונם.

#### זכויות בניה:

זכויות לכל תא שטח נקבעו בטבלת הקצאה על ידי שמאית התכנית, בהתאם ליחס שבין הזכויות הרשומות בטאבו לבין השטח התפוס בפועל ובהתאם למקדמים שנקבעו. הקצאות לצרכי ציבור ודרכים (ללא תוספת שטח מגרשים) נגזרו באופן אחיד מכלל הבעלויות.

#### עיצוב:

בבנייה חדשה תחול חובת הקמת מרפסת לחזית הרחוב, באורך של לפחות 50% מחזית המבנה. תותר הצמדת שטח מרוצף בקומת הקרקע בתחום המגרש בחזית קדמית ואחורית, תחת היטל המרפסת של הקומה השניה.

#### איחוד מגרשים:

ניתן יהיה לאחד חלקות סמוכות בתנאים הבאים:  
 (א) שטח החלקות המאוחדות אינו עולה על 0.5 דונם. במקרים חריגים, לשיקול דעת הוועדה המקומית איחוד לשטח הגדול מכך, ולא יותר מ-0.75 דונם אם לדעת הוועדה האיחוד נדרש על מנת לאפשר ניצול סביר של חלקות סמוכות.  
 (ב) איחוד החלקות יהיה לצורך בנייה חדשה בלבד. על אף האמור, איחוד חלקות השלמה יתאפשר גם עבור תוספות בנייה.  
 (ג) יותר איחוד בין שלוש חלקות סמוכות לכל היותר.  
 (ד) יידרש אישור נספח בינוי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת התשריט לאישור הוועדה המקומית, תוך שמירה על הנחיות בינוי, איכות החזית הקדמית ופתרונות החניה.

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

לא מוצע שינוי במערך התנועה. מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר. לא תתאפשר חניה פרטית במגרשים בדופן הדרומית של שדי חכמי ישראל, על מנת להימנע מחציית השטח הציבורי הפתוח הקיים, שבין מגרשי המגורים לדרך, ע"י תנועת רכב.

#### התייחסות לסביבה:

מרחב התכנון מוקף בחלקות מושע אשר נמצאות בהליכי הסדר ופרצלציה בשלבים שונים אשר לגביהם נערך תיאום. התוכנית נותנת מענה למגרשים כלואים המצויים בחלקה 4 שהמעבר אליהם הוא דרך חלקה 3. התוכנית מקודמת במקביל לתוכניות תא/מק/4455 (איחוד וחלוקה חלקות מושע 6971/4, 6971/6 אשר קיבלה תוקף בתאריך 28/6/23). ולתכנית תא/מק/4673 (חלוקת חלקת מושע 6971/12) הסמוכות.

#### התייעצות עם הציבור:

ביוני 2017 נערכה סדרת מפגשי תושבים וקבלת קהל פרטית במרכז הקהילתי בשפירא על מנת ליידע את תושבי השכונה ולאסוף מידע בדבר הבעלויות. כמו כן, נפתחה כתובת מייל עירונית לטובת התכנית לפניות תושבים. 9.8.21 נערך מפגש כלל שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה. כחלק ממהלך זה הוצגו התכניות המקודמות במרחב השכונתי. במפגש נכחו פעילי, נציגויות תושבים ובעלי עניין נוספים בשכונה. בנוסף, במהלך קידום התכנית נערכו מפגשים פרטניים של עורכת התכנית עם בעלי דירות לצורך בדיקת שיוכים ובדיקת מסמכי בעלות ועדכון שוטף באמצעות פניות ציבור נקודתיות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3, 1 - מושעות 3	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
דיון בהתנגדויות 106ב'	-

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה	66% עיקרי (למגרשים 350 - 500 מ"ר) +	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
		מ"ר	
הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה	33% לקומה שטח עיקרי	אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
שטח יח"ד מינימלי : 45 מ"ר	במגרש עד 200 מ"ר : 27.5 מ"ר (עיקרי), במגרש עד 300 מ"ר : 55 מ"ר (עיקרי), במגרשים גדולים מ-300 מ"ר : ללא מגבלה	שטח יח"ד מינימלי	
מגרש בניה מינימלי : 70 מ"ר	מגרש בניה מינימלי : 115 מ"ר		
3 - 5 קומות בהתאם למיקום	2 / 3 קומות בהתאם לשטח המגרש	קומות	גובה
על פי הנחיות מרחביות	8.8 - 11.5 מ'	מטר	
ע"פ קווי בניין, ולכל היותר 70% במגרשים קטנים מ-0.5 דונם	60% - 70% על פי תנאים	תכסית	
על פי התקן התקף, בתת הקרקע, איסור חניה בתחום שד' חכמי ישראל דרומי, ניתן להתיר מרתפי חניה משותפים לשני מגרשים צמודים ללא צורך באיחוד חלקות, בתנאי הוצאת היתר בנייה וביצוע בהינף אחד.	על פי תקן	מקומות חניה	

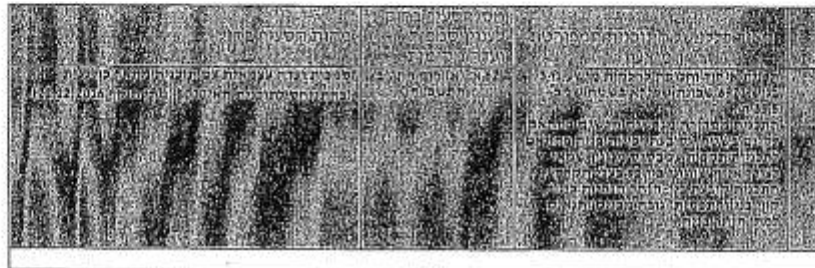
\*על הזכויות המאושרות מתווספות הזכויות הנובעות מתכניות ג'1 ו-ע'1 ופרוטוקול שטחי שירות (עד 35% שטחי שירות).

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

שם התכנית ייזום/מק/4672 איזור תחלוקה של חלקות 1,3 בגוש 8973, שכונת שפירא		מגיש התכנית ועדת מקומית	עורך התכנית Arc 78
מספר התכנית (507-0702928)			
עיריית תל אביב-יפו			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגול" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הורשית			
שם הורשית (בא חלק התכנית)		סוג הורשית (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
עיריית תל אביב-יפו			
סוג הורשית (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וזוהי לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק			



שם	מספר ת.ז.	מספר ת.ז.	תאריך
שם ושם משפחה	25332735	29389769	4.7.2023
אודו ברמיל, ארזי			2.7.2023
שם ושם משפחה			
חראל אברהם און, עוזי			

שם	מספר ת.ז.	תאריך
שם ושם משפחה		
חראל אברהם און, עוזי		

שם	מספר ת.ז.	תאריך
שם ושם משפחה		
חראל אברהם און, עוזי		

שם	מספר ת.ז.	תאריך
שם ושם משפחה		
חראל אברהם און, עוזי		

100 | סעיף

התחום  
 רמת השרון - רמת השרון  
 רמת השרון - רמת השרון

מס' החלטה	התוכן
-	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
-	דיון בהתנגדויות 106ב'

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
5. עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 04/07/2023  
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/07/2023

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :**

אבקש להוסיף לחוות דעת הצוות: תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים מלי פולישוק: שאלה לגבי בעלים נוספים? זה לא רשום בשום מקום?  
אודי כרמלי: אפוטרופוס, ניצולי שואה, יש מגוון גדול של קרקעות של בעלים לא מאותרים. מדובר בירושות לא מאותרות, נספים בשואה, יש מקרים שבהם מגיע לאפוטרופוס. אנו עושים כמיטב יכולתנו לרכז זכויות של לא מאותרים ולא משויכים במגרשי ספיגה.  
מלי פולישוק: בכמה שטח מדובר של אלו שלא מאותרים?  
עדי בסיס: סדר גודל של 2 דונם, מחולקים למגרשים קטנים, בגלל מגבלת הגובה זה מרוכז בכמה מגרשים בתכנית המקבילה למושעות 4 ו-6 ריכזנו במגרשים בהם ניתן לבנות גבוה יותר.  
דורון ספיר: נאשר את התוכנית להפקדה.

**בישיבתה מספר 0013-23ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ולתנאים הבאים :
1. ביצוע 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 להפקדה: עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
  4. תנאי להפקדה: עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
  5. תנאי להפקדה: אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
  6. תנאי למתן תוקף: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

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

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק.**

**דיון נוסף בהפקדת התכנית, 8/5/2024**

- לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית, מקור הסמכות להפקדת התכנית ישונה, כך שהתכנית תופקד מכוח תכנית המתאר תא/5000.
- משרדים יותרו רק כחלק מדירת מגורים ולא באופן עצמאי, כך שהגדרתם בתכנית תהיה תואמת להוראות ייעוד הקרקע "מגורים בבניה נמוכה" במסגרת הוראות תא/5000.
- בהתאם להוראות תא/5000, מבוקש אישור הועדה לכך שבמגרשים הכוללים חזית מסחרית יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע, לצורך התאמה למאפייני הבניה הקיימת בשכונה.
- לצורך הרחבת דרכים והסדרת רחובות קיימים בייעודי קרקע שאינם תואמים את המצב בפועל, יוגדל סך השטחים בייעודי דרך בכ-490 מ"ר ובמקביל יוקטן היקף השצ"פים בכ-660 מ"ר. לפיכך, ולאור העובדה שמטרת התכנית היא הסדרת המצב הקיים וחלוקת המושעה למגרשים, לפי הבנוי בפועל וללא תוספת שטחי בניה, סך השטחים הציבוריים (דרכים, שבילים ושצ"פים), לאחר האיזון לעיל, יוקטן במצב היוצא ב-170 מ"ר בהשוואה למצב המאושר (הפחתה של כ-1.5% מסך השטחים הציבוריים במצב המאושר).

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

עורך התכנית <b>Arc 78</b>	מגיש התכנית ועדה מקומית	שם התכנית תא/מק/4672 איחוד וחלוקה של חלקות 1, 3 בגוש 6971, שכונת שפירא	זיהוי התכנית מספר תכנית (507-0702928)
<b>זיהוי חרשות הוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ירגילתי" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה ותכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	ותכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להסגיר את התכנית ולאשרה</b>			
<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:			

מס' חשבונית חוק	מס' חשבונית חוק	מס' חשבונית חוק
לעניין סמכות הגדרת מקומית	לעניין סמכות הגדרת מקומית	לעניין סמכות הגדרת מקומית
4672	4672	4672
106ב'	106ב'	106ב'
106ב'	106ב'	106ב'

שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה 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 תאמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (16) ו-(17) שבו.
	62א(א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	<b>סעיף</b>
+ איחוד וחלוקה	סעיף קטן (א1) איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.
+ קביעת קווי בניין	סעיף קטן (א4) קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.
+ קביעת הוראות בינוי והגדלת תכנית	סעיף קטן (א5) שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+ קביעת גודל שטח מגרש מינימאלי ומקסימאלי	סעיף קטן (א7) קביעת גודל שטח מגרש שמוותר להקים עליו בניין
+ תוספת 1-2 קומות	סעיף קטן (א9) כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחלולות)
+ הוראות להריסת מבנים הוראות לקביעת זיקת הטח	סעיף קטן (א19) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחזיק היועצה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	2533273-5		11.4.2024
חיוני היועצת/יועצה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברחם אוון, עו"ד	2438976-9		11.4.2024

17 במרץ | 2017

העתיקים  
 נכ"א אילנה סלומי - ראש עיריית שפירא  
 צוות תכנון

	4.2.2 (ג) קומות - עליונה תחיה קומת נג חלקית.		
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) (לי"ר)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
	לא רלבנטי התכנית הינה תכנית רח פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני הקיים ולא מנטיפת זכויות.	(לי"ר)	קצאח לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוענה תחליט לחפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר קצאח ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	סעיף 3.6.1 - כללי שטח פתוח מקומי (א) שצי"פ ודרכים 3.6.1 (ב) שטחי בניה שטחי הבנייה ייקבעו בהתאם לשטחים מאושרים בתכנון קודמות 3.6.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי יעוד 3.6.14 רחוב שכונת - רחוב מסילת ישרים וחכמי ישראל רחוב מקומי	בכל שטח התוכנית,	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה ירחב ציבורי (שטח פתוח מטרופוליני, ים, מארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אוור לספורט)
+	3.8.2 (ה) דרך מקומית (1) ניתן להגדיל או לחקטין וכות דרך, לבטל דרך, לשנות תוואי דרך ולהתוות דרך חדשה. 3.8.7 תקן הניה	נספח החבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיץ (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תנוונים ציבוריים (3.8.6) תקן הניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+	4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעת סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+	4.6.4 ניקון	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנון תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקון (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

התכנית הינה בסיסית ועדה מקומית כיון שהיא עושה רק צורך ראשוני והתאמת את תוכנית המוצא הבולטת ת"ב' 5000, כמסו'ס' יח'ן			
הסעיף הראשי בתוכנית המוצא	זיקי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית לתכנית חמ"א	התאמת התוכנית בתוכנית חמ"א
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	803 אזורי מגורים חזית מסחרית	תנאי להפקדת תכנית יחיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון. בחזית המסחרית בחזית חכמי ישראל ומסילת ישרים יתרו מגורים בעורף קומת הקרקע.	+ התכנית אינה מוסיפה זכויות. לשכונת שפירא אישר מסמך מדיניות בשנת 2022 (עדכון לתכנית האב נ-2006).
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגושי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה חזית מסחרית	סעיף 3.2.3 אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3 (א) שימושים מגורים (א) שימוש למשרד, בחלק מידרת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה. (ג) על מגרש פנוי, ציפיות המגורים לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם נטו. סעיף 3.4.3 חזית מסחרית רחבות מסילת ישרים וחכמי ישראל (א) שימושים (1) מסחר 1 ותעסוקה 1 (2) מגורים בקומת קרקע בשל מאפייני האזור (ג) הוראות	+ (תותר צפיפות יחיד עד 14 יח"ד לדונם). יותרו שימושי מגורים בעורף קומת הקרקע.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3 (א) שימושים נוספים: מסחר 1	+
קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח תכנית המרבי.	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה	סעיף 3.2.3 (ב) רח"ק 1-3 על מגרש פנוי ציפיות המגורים לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם נטו	+ התכנית הינה תכנית רח פרצלציה המסדירה את המוצב הקנייני הקיים ולא מוסיפה זכויות.
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתאם לתכנית ע"1	+
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר צנייה נקודתית חריגה לסביבתה ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגובה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה נספח עיצוב עירוני, עד 4 קומות	תותר בנייה עד קומות 4 קומות	+ התכנית מממיעה אפשרות לנוספת קומת בהקלה עד 5 קומות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3, 1, 3 - מושעות - שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928	-
דיון בהתנגדויות 106ב'	-

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

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

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24ב' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון :**

**אילן פרי :** מציג את התכנית במצגת.

מקור הסמכות להפקדת התכנית ישונה כך שתהיה מכוח תכנית המתאר תא/5000, בהתאמות הבאות :  
תשונה הגדרת "משרדים" כך שיהיו רק כחלק מדירת מגורים, לפי מגבלות ייעוד הקרקע "מגורים בבניה נמוכה" מכוח תא/5000.

מבחינת הוראות בינוי, במגרשים הכוללים חזית מסחרית יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע, בשל מאפייני הבניה הקיימת. בהוראות תא/5000 נדרש לכך אישור הועדה.  
סך השטחים הציבוריים – הכוללים דרכים, שבילים ושצ"פים יחד - מוקטן במצב היוצא ב-170 מ"ר. סך השטחים בייעודי דרך יוגדל בכ-490 מ"ר ובמקביל היקף השצ"פים יוקטן בכ-660 מ"ר.

**מיטל להבי :** מתוקף תא/5000, האם ישנן דרישות נוספות לתכנית כמו הפרשות לצרכי ציבור? האם המעבר של מקור הסמכות מחייב אותנו בבחינות נוספות?

**אילן פרי :** הוצגו 3 השינויים היחידים שהועדה נדרשת לאשר כתוצאה מהשינוי של מקור המכות מכוח תא/5000.

**מיטל להבי :** על מה מדובר פה?

**אילן פרי :** אין תוספת זכויות ואין תוספת יחידות דיור על הבנוי, אלא רק הסדרה של המצב הקיים.

**מיטל להבי :** האם הסתכלו גם על התקנונים?

**חן אבגי אשכנזי :** אין תקנונים, יש רק רישומים בטאבו.

**מיטל להבי :** מה גודל חלקה ממוצעת?

**חן אבגי אשכנזי :** משתנה בין 100 מ"ר ל-500 מ"ר.

**אורלי אראל :** אין פה איחוד חלקות. זה פירוק מושע. כרגע הכל חלקה אחת.

**ליאור שפירא :** זה מאוד מטיב עם התושבים מבחינת משכנתאות.

**חיים גורן :** אפשר לראות בתוכנית היכן יש חזית מסחרית?

**חן אבגי אשכנזי :** (מציגה על תשריט התכנית) מיקום חזית מסחרית, לפי תוכנית 590, לא השתנה.

**הראלה אברהם אוזן :** מה שייקבע בחזית המסחרית, שזה נתון להחלטה שלכם, תכנית תא/5000 נותנת דרישה ל-80 אחוז חזית מסחרית מהמגרש ועומק מינימום 10 מטר. אנו מבקשים לאפשר בעורף מגורים ולהקטין את גודל החזית המסחרית לאור המצב הקיים בפועל.

**חיים גורן :** המשרדים שיהיו מותרים כחלק מקומת מגורים הם קשורים לחזית המסחרית?

**חן אבגי אשכנזי :** לא קשורים, נושא נפרד.

**חיים גורן :** האם אחרי אישור התכנית יהיה אפשר להתחיל לאכוף שימושים חורגים שמתקיים היום,

למשל על מסילת ישראל, כמו מגורים בחזית?

**אודי כרמלי :** אתה לא אוכף מכוח תב"ע, אלא מכוח שימוש למשך זמן השימוש. אם הוא קיים מעל 5 שנים לא ניתן לאכוף אותו. מתן תוקף לתב"ע הזו לא ישנה את יכולת אכיפה.

**חיים גורן :** אבל שימוש חורג להבנתי אין לו התיישנות כי העבירה מתקיימת כל יום מחדש.

**אודי כרמלי :** לא, הכוונה שימוש, לא שימוש חורג. שימוש חורג הוא חורג להיתר או לתב"ע. כשיש שימוש בפועל הכוונה השימוש בפועל אדם גר בדירת מגורים זה שימוש שאפשר לאכוף אותו. יש הבדל בין עולם הרישוי, התכנון לעולם האכיפה.

**חיים גורן :** אם השימוש בתב"ע הוא מסחרי ויש שם מגורים, אז הוא חורג לתב"ע?

**אודי כרמלי :** אבל התב"ע הקודמת קבעה השימוש ולא השתנה משהו בפועל. אם התב"ע הזו מתאשרת ומחר ומחרתיים מישהו הופך חזית מסחרית קיימת והופך לדירת מגורים יהיה קל לאכוף זאת. אבל אם השימוש הזה קיים כבר עשרות שנים אחורה, מתן תוקף לתב"ע הזו לא יעזור באכיפה. ההתיישנות היא לשימוש לא לתב"ע.

התוכן	מס' החלטה
3, 1 מושעות - שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928 דיון בהתנגדויות 106'ב	-

**ליאור שפירא:** הכלי שאמרת הוא לאו דווקא בגלל שיש שימוש חורג אלא כל שימוש שנעשה בניגוד להיתר. יש פרשנות לדבר.

**מייטל להבי:** לדוגמא חניון ציבורי לפעמים הופך לעסקים כמו מספרה, מכון כושר ולא אוכפים.

**חיים גורן:** רציתי להבין אם יש דרך, באמצעות התב"ע החדשה, לייצר יותר אכיפה והסדרה של החזית המסחרית?

**ליאור שפירא:** היא לא משנה לעבר אלא לעתיד.

**מלי פולישוק:** נושא הסמכות. יש תוכנית אב מ-2006 והתוכנית הזו ניזונה מתוכנית האב. מאיזו תוכנית היא היתה עד היום?

**הראלה אברהם אוזן:** היינו בוועדה בשנה שעברה, אז התכנית קודמה לפי הסמכויות של הוועדה המקומית מכח חוק התכנון והבניה, לא השתמשנו ב-תא/5000.

**מלי פולישוק:** האם כשהועדה מחליטה על תוכנית מתאר 5000 זה לא מחייב להכין התכניות רק מכוחה בכל העיר?

**הראלה אברהם אוזן:** לא, חוק התכנון והבניה שנתן סמכות לוועדה המקומית. במסגרת תוכנית כוללנית, קבע שיש לוועדה סמכות גם מהוראות חוק שנותרו לה. הועדה רשאית להשתמש בהן. בהתחלה קידמנו את התכנית לפי הוראות החוק לאחר אישור התכנית להפקדה הסתבר שהתוכנית מקטינה שצ"פ. מכח החוק אין לנו סמכות להקטין שצ"פ לכן נדרשנו לעבור לסמכות לפי תא/5000. שתי הנקודות שבהם נדרשתם לקבל החלטה לפי תא/5000 הן בנושאי המגורים בעורף החזית המסחרית וצמצום של החזית המסחרית. הקטנת השצ"פ שהיא מינורית ביותר עומדת בהוראות תא/5000.

**חיים גורן:** ההקטנה שווה את התוכנית הזו עם הרחבת הדרכים והסדרת השימושים.

**הראלה אברהם אוזן:** התוכנית עומדת בהוראות תוכנית תא/5000 שיש הבטחה של שטחי השצ"פ, עם הפחתה של 1.5% מהמצב הנכנס.

**מייטל להבי:** התוכנית נראית סבירה, הייתי רוצה לראות תוספות של 1.5 אחוז.

**ליאור שפירא:** מאשרים את התוכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות.

### **בישיבתה מספר 0006-24'ב' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל החלטה חדשה בדבר הפקדת התכנית כתכנית מכוח תכנית המתאר תא/5000, הכוללת מגורים בעורף קומת הקרקע במגרשים עם חזית מסחרית, לצורך התאמה למאפייני הבניה בשכונה והקטנת רוחב ועומק החזית המסחרית נוכח גודל המגרשים ומאפייני השכונה.

ולחקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

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

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מייטל להבי, אורנה ברביבאי

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186'ד לחוק**

### **פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12500 בעמוד 9846 בתאריך 26/06/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3, 1 - מושעות 1, 3	-
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	
דיון בהתנגדויות 106ב'	

27/06/2024      The Marker  
28/06/2024      ישראל היום  
28/06/2024      מקומון ת"א

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

**בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות לתכנית:**

- |               |   |
|---------------|---|
| 1. תא שטח 108 | אריה זיו                                |
| 2. תא שטח 108 | שרון דניאל                              |
| 3. תא שטח 46  | ליביה חכמון אילי (בשם הבעלים יפתח אילי) |
| 4. תא שטח 114 | יגאל מנשה                               |
| 5. תא שטח 123 | חני פרנקו                               |
| 6. תא שטח 119 | יצחק ונחמה מישאלי (יורשי בנימין מישאלי) |
| 7. תא שטח 119 | טובה שפייר (בשם יורשי פרין בכורה)       |

**להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:**

<b>התנגדות 1: אריה זיו</b>					
	מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	מענה להתנגדות
1.	6.7	5.1 זיקת הנאה	5.1 זיקת הנאה	זיקת ההנאה המסומנת בתא שטח 108 לטובת בעלי המגרש הסמוך מדרום פוגעת בפרטיות המתנגד ומבוקש לבטלה או להביא לתוספת ערך בזכויות בעבורה.	<p>(א) השימוש בזיקת ההנאה קיים בפועל במצב הנוכחי ומאפשר גישה יחידה לבית שמדרום לבית המתנגד (תא שטח 84 בתכנית תא/4455), וכן גישה לשתי יחידות הסמוכות בתוך תא שטח 108.</p> <p>בעלי תא שטח 84 הינם בעלים גם בחלקה 3 וזכויותיהם שויכו גם הם לתא שטח 108.</p> <p>נדרשת זיקת הנאה על מנת להסדיר גישתם המלאה לביתם.</p> <p>(ב) היות והשימוש בתחום זיקת ההנאה קיים גם כיום, אין להביא בחשבון השמאי תוספת ערך עבורה.</p> <p>(ג) מבדיקת המצב הסטטוטורי, מערכת היחסים שבין שתי התכניות המקודמות במקביל, נמצא כי במצב המופקד קיים חלק חצר של המתנגד מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית, ובתוך תחום הקו הכחול של תכנית תא/מק/4455, ואילו הוראות התכנית בנוסח המופקד לא מאפשרות קידום בקשה להיתר בתא שטח המתנגד</p>

<p>באופן עצמאי ממגרש ההשלמה שהוגדר מדרום בתכנית תא/4455. בכדי לתקן זאת מומלץ לערוך שינוי בהוראות סעיפים 6.9 ו-6.12 כך שתתאפשר עצמאות תכנונית וקניינית במקרים מעין זה, גם לאחר אישור התכנית.</p>					
<p>זיקת ההנאה בתא שטח 106 קיימת בפועל במצב הנוכחי ונועדה להסדיר גישה לתא שטח אחר מדרום לתא שטח 106, בתחום תכנית תא/מק/4455, ואין לו קשר לתא שטח 108 ולזה שמדרום לו.</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>בתא שטח 106 הסמוך קיימת זיקת הנאה ולא ברור מדוע נדרשת בתא השטח של המתנגד זיקת הנאה נוספת.</p>	<p>5.1 זיקת הנאה</p>	<p>6.7</p>	<p>2.</p>
<p>הטענה איננה נכונה. בשני תאי השטח, 106 ו-108, קיימת אפשרות לשינוי מיקום סופי של זיקת ההנאה בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטחה לא יקטן (סעיף 6.7 ס"ק 2 בתכנית המופקדת). עם זאת, בעקבות בחינת הנושא מומלץ להוסיף את המודגש להוראות סעיף זה כך שיהיה: "ניתן יהיה לשנות מיקום זיקת הנאה <b>בהסכמת בעלים ונהנים</b> בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטח זיקת ההנאה לא יקטן".</p>	<p><b>לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p>בתא שטח 106 מתאפשר שינוי מיקום זיקת ההנאה, ובתא שטח 108 אין הוראה מקבילה. מבוקש להשוות תנאי זה בין תאי השטח.</p>	<p>5.1 זיקת הנאה</p>	<p>6.7</p>	<p>3.</p>
<p>החלוקה המוצעת נבחנה ונמצא כי אינה נכונה מבחינה תכנונית. הבית בכתובת שד' חכמי ישראל 72, המזרחי מהבתים בתא השטח, הינו בית בודד, ללא קיר משותף, בניגוד לבתים סמוכים. אם יופרד מתא שטח 108, קווי הבניין שיחולו עליו (2 מ' צידי משני הצדדים) לא יאפשרו הריסה ובניה בתא שטח שרוחבו פחות מ 7 מ'. השארת תא השטח במתכונת המופקדת תאפשר הריסת 3 הבתים ובניה חדשה תוך שמירה על קווי הבניין שהוכתבו בתכנית.</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>בתא שטח 108 הוקצו זכויות ל-5 בעלי קרקע. מבוקש לצמצם את המושעה בתא השטח ולהקצותו לכל היותר ל-2 בעלים.</p>	<p>5.2 מושעה</p>	<p>מס"ד 185, 186, 226, 227, 267, 268, 383, 432 בטבלת איזון והקצאה</p>	<p>4.</p>
<p>(א) רשות הפיתוח היא בעלים בחלקות 1 ו-2. בהתאם לעקרונות השיוך בתכנית, חלק מזכויותיה חולקו בין תאי שטח שבהם תפיסת השטח המוקצה גדולה משמעותית משטח הזכויות נטו, על מנת להימנע</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>29.1% מהזכויות בתא השטח הוקצו לרשות הפיתוח, מה שעלול לעכב את מימוש התכנון. מבוקש להעביר את זכויות רשות הפיתוח לתאי שטח</p>	<p>5.3 זהות הבעלים</p>	<p>מס"ד 432 בטבלת איזון והקצאה</p>	<p>5.</p>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3, 1 מושעות - שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928	-
דיון בהתנגדויות 106ב'	

<p>מתשלומי איזון בין המגרשים. פעולה זו נעשתה במספר תאי שטח ברחבי התכנית.</p> <p>(ב) במקרה של תא שטח 108, סך הזכויות הפרטיות (נטו) ששויכו לתא השטח הוא כ-229 מ"ר, על תא שטח קרקע מוקצה ששטחו 305 מ"ר על פי הקיים בפועל. על מנת להגיע לאיזון הנדרש, נוספו כ-68 מ"ר זכויות המשויכות לרשות הפיתוח.</p>					
--	--	--	--	--	--

התנגדות 2: שרון דניאל					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 384 בטבלת איזון והקצאה		<p>שטח הקרקע הרשום בבעלות המתנגד טאבו הוא כ-72 מ"ר.</p> <p>עם זאת התכנית מקצה למתנגד שטח קרקע של כ-65.5 מ"ר לאחר הפרשת כ-6.5 מ"ר לצרכי ציבור.</p> <p>לטענת המתנגד, על הפחתה זו יש לפצות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.</p>	לדחות את ההתנגדות	<p>(א) מדובר באי הבנת נתוני טבלת האיזון וההקצאה. שטח הקרקע המוקצה למתנגדת ומחושב לאחר הפרשה לצרכי ציבור, בא לידי ביטוי רק באופן חישוב זכויות הבניה העיקריות ולא בהחזקת קרקע בפועל.</p> <p>(ב) שטח הקרקע היחסי (ברוטו) המשתמע מהחלק היחסי של בעלות המתנגד בכלל החלקה, כרשום בנסח הטאבו, הינו 72 מ"ר. שטח זה קטן מהשטח התפוס בפועל (133 מ"ר).</p> <p>השטח 65.52 מ"ר, הרשום בטבלת האיזון, הינו הזכות בקרקע נטו, לאחר הפרשות לצרכי ציבור. משטח זה נגזרו זכויות הבניה העיקריות.</p> <p>יצויין כי ההפרשה לצרכי ציבור (9% מכלל הבעלים של שטחים סחירים בחלקה 3) נדרשת על מנת להסדיר רישום בטאבו של שטחים ציבוריים מאושרים וקיימים בפועל, ע"פ התכנית המאושרת (תא/590).</p> <p>תכנית זו לא קבעה הפקעות / הפרשות אלא רק היטיבה את מצב הבעלים ע"י פרצלציה וקביעת מגרשים נפרדים במקום חלקה במושעה עם עשרות בעלים.</p>

התנגדות 3: ליביה חכמון אילי (בשם הבעלים יפתח אילי)					
מס'	סעיף	סעיף	מהות	המלצת	מענה

סידורי	בתקנון	בהתנגדות	ההתנגדות	הצוות	להתנגדות
1.	מס"ד 352 בטבלת איזון והקצאה	2	שטח תא השטח צריך להיות 108.57 מ"ר ולא 83.46 מ"ר כפי שמופיע בטבלת האיזון.	לדחות את ההתנגדות	<p>(א) מדובר באי הבנת נתוני טבלת האיזון וההקצאה. שטח הקרקע המוקצה למתנגדת ומחושב לאחר הפרשה לצרכי ציבור, בא לידי ביטוי רק באופן חישוב זכויות הבניה העיקריות ולא בהחזקת קרקע בפועל.</p> <p>(ב) שטח הקרקע היחסי (ברוטו) המשתמע מהחלק היחסי של בעלות המתנגדת בכלל החלקה, כרשום בנסח הטאבו, הינו 91.7 מ"ר. שטח זה קטן מהשטח התפוס בפועל (111 מ"ר).</p> <p>השטח 83.46 מ"ר, הרשום בטבלת האיזון, הינו הזכות בקרקע נטו, לאחר הפרשות לצרכי ציבור. משטח זה נגזרו זכויות הבניה העיקריות.</p> <p>יצויין כי ההפרשה לצרכי ציבור (9% מכלל הבעלים של שטחים סחירים בחלקה 3) נדרשת על מנת להסדיר רישום בטאבו של שטחים ציבוריים מאושרים וקיימים בפועל, ע"פ התכנית המאושרת (תא/590).</p>

התנגדות 4: יגאל מנשה					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	5	3	<p>המתנגד טוען לטעות בשטח תאי השטח:</p> <p>תא שטח 114 – בתכנית 243 מ"ר, וע"פ מדידה מטעם המתנגד (יולי '24): 256.28 מ"ר.</p> <p>תא שטח 123 - בתכנית 228 מ"ר, וע"פ מדידה מטעם המתנגד (יולי '24): 211.84 מ"ר.</p>	לדחות את הסעיף בהתנגדות	<p>(א) <b>גבולות</b> תאי השטח נקבעו ע"פ המצב הקיים במדידת הרקע שנערכה בשיטה פוטוגרמטרית בקנה מידה 1:500, ובהתאם לתפיסת השטח הקיימת בפועל.</p> <p>(ב) <b>שטח</b> תאי השטח נקבע במדידה אנליטית בהתייחס לכלל מרחב התכנון. לא ניתן לקבוע גבולות ושטח תאי שטח על פי המדידה הקרקעית, שנערכה עבור המתנגד על חלק קטן מהחלקה, מבלי להסתכל על כלל מרחב התכנון. המדידה האנליטית היא הקובעת.</p> <p>יצויין כי <b>זכויות הבניה</b> נקבעות לפי החלק הרשום בטאבו (לא לפי המדידה, ולא לפי שטח הקרקע התפוס). לכן לפערים שצוינו אין ביטוי בזכויות הבניה.</p>

<p>(א) צוות התכנון בחן את המסמכים שהוצגו והתרשם כי על מנת שירשי ראובן מנשה יוכלו לרשום על שמם בעתיד שטח קרקע שנרכש על ידו מיעקב אגימן וסלודור נער, ולא נרשם עד כה, יש להעביר חלק מזכויות אגימן וירשי נער מתא שטח 79 לתאי שטח 114 ו-123, באופן הבא:</p> <p>239.4 מ"ר זכויות (ברוטו) יועברו ע"פ פסק הדין משנת 1981, באופן שווה מכל המשיבים בתביעה זו, הרשומים כולם בנסח הטאבו.</p> <p>אופן חלוקת זכויות היורשים בין תאי שטח 114 ו-123 יהיה באופן שישלים את הזכויות המשויכות בהתייחס לשטח הקרקע המוקצה: 85 מ"ר יועברו לתא שטח 114, ו-154.4 מ"ר יועברו לתא שטח 123.</p> <p><b>סך הזכויות</b> שיועברו שווה לסך הזכויות המבוקשות לפי טענת המתנגד, אך <b>ההתפלגות שלהן</b> בין תאי השטח הותאמה ליחס הנכון שבין שטח תאי השטח 123+114 לפי המדידה האנליטית.</p> <p>(ב) זכויות אלה יחליפו את זכויות רשות הפיתוח ששויכו לתאי שטח אלה בנוסח המופקד.</p> <p>- זכויות רשות הפיתוח יועברו לתאי שטח 91-92 שהם בבעלות רשות הפיתוח ובעלים נוספים בנוסח המופקד.</p> <p>(ג) טבלה 5 וטבלאות האיזון יתוקנו בהתאמה עבור תאי שטח 79, 91-92, 114, ו-123.</p>	<p><b>לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות</b></p>	<p>בהתאם למסמכים שהוצגו (תצהיר עו"ד, פסיקת בימ"ש, מדידה מארכיב, קבלה חתומה ע"י מוכרי הקרקע, שטר מכר, אישור מס הכנסה לרישום בפנקסי מקרקעין, נסח טאבו), וכדי שניתן יהיה לרשום זכויות שנרכשו ע"י ראובן מנשה וטרם נרשמו, המתנגד מבקש להעביר מתא שטח 79 זכויות של משה נער ויחחק נער: 95 מ"ר לתא שטח 114 ו-144.5 מ"ר אל לתא שטח 123.</p>	<p>1</p>	<p>מס"ד 67, 82, 69, 68 בטבלת איזון והקצאה</p>	<p>2.</p>
<p>(א) לפי הוראות התכנית, במקרה בו היתר בניה למבנה כולל זכויות העולות על האמור בטבלה זו, יהיו זכויות הבניה לפי האמור בהיתר הבניה (הערה א' לטבלה 5). לצורך כך יש להמציא היתר בניה או חלופה העומדת בתנאי החוק, כחלק מהסדרת המבנה הקיים והגדרת הזכויות בהליך הרישוי.</p> <p>(ב) זכויות הבניה שצוטטו אינן הזכויות היחידות שניתן לעשות בהן שימוש בתא השטח ועליהן נוספות</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>הבניין הקיים בתא שטח 114, שהוקם לפני קום המדינה, והוא בשטח 260 מ"ר ואילו זכויות הבניה שהוקצו הן 146 מ"ר בלבד.</p> <p>המתנגד מבקש להקנות זכויות בניה בשטח 260 מ"ר לפחות.</p>	<p>2</p>	<p>5</p>	<p>3.</p>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3, 1 - מושעות 1, 3	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
דיון בהתנגדויות 106ב'	-

<p>זכויות מתכניות גגות, מרתפים ושטחי שירות (הכל כמפורט בטבלה 5 והערותיה).</p> <p>(ג) עם הסדרת זכויות הקניין בתאי השטח 114 ו-123, כמפורט בסעיף הקודם, והוצאת רשות הפיתוח כבעלים משני תאי השטח, יחושבו מחדש ויוגדלו זכויות הבניה המוקצות בתא שטח 114.</p>					
---	--	--	--	--	--

**התנגדות 5: חני פרנקו**

מענה להתנגדות	המלצות הצוות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות	סעיף בתקנון	מס' סידורי
<p>(א) בתא שטח 123 קיימים 3 מבנים (שניים מזרחיים ובית מערב) סביב חצר משותפת. בתא השטח קיבלו זכויות 4 בעלים משויכים: לילה רפאלי, יעל יערי, מלני אייזן ואדלה טוחולוב. כמו כן בתא השטח זכויות לרשות הפיתוח.</p> <p>(ב) התכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגדת ומאפשרת לה להמשיך להתגורר בתנאים הקיימים כיום בתא השטח.</p> <p>(ג) ע"פ הסכמי מכירה שהוצגו, ראובן מנשה מכר חלק קרקע ליהודה בן אליהו פנחסי, שמכר בהמשך את הנכס לאשר אמין יוסף, סבה של המתנגדת. היות וזכויות מנשה ראובן לא נרשמו, לא ניתן היה לרשום את זכויות הרוכשים ממנו: אליהו פנחסי ממנשה ראובן, ואשר אמין יוסף (סבה של המתנגדת) מאליהו פנחסי.</p> <p>(ד) בהתאם להחלטה בהתנגדות 4, ירשמו חלק מזכויות יעקב אגימן ויורשי נער גם בתא שטח 123, באופן שיאפשר ליורשי ראובן מנשה להסדיר זכויותיהם, ולאחר מכן גם למתנגדת, להסדיר את זכויותיה ע"פ הסכמי הרכישה מראובן מנשה, במסגרת הליך משפטי נפרד.</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>המתנגדת ואמה מחזיקות ועושות שימוש של הבית בסמטת חכמי ישראל 9א ובחצר המשותפת בסמטת חכמי ישראל 11 המהווה את הכניסה לבתים.</p> <p>הכללת אחרים בתא שטח משותף עם המתנגדת ואמה יאפשרו להם שימוש פרטי בחצר ועל כן פעולה זו הינה העברת זכויות מהמתנגדת.</p>	1 - 4		1.
<p>מבחינה תכנונית לא נכון ליצור תא שטח נפרד לבית הצפון מזרחי היות ושינוי זה יצור תא שטח כלוא ושארית בעלת צורה שאינה רגולרית ולא מיטבית לתכנון עתידי.</p>	<p>לדחות את הסעיף בהתנגדות</p>	<p>מבוקש לפצל את תא שטח 123 כך שהבית הצפון-מז' בתא שטח ימוקם בתא שטח נפרד.</p>	6		2.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3, 1 - מושעות 3	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
דיון בהתנגדויות 106ב'	-

3.		7	יש לדרוש לאטום חלון בבית הצפון מזרחי על מנת שבעליו לא ישתלטו על החצר המשותפת.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	התכנית אינה עוסקת ביחסים בין בעלים שותפים בתאי שטח, או בקנה המידה של פתחים בממשק בין יחידות סמוכות.
----	--	---	---	-------------------------	---

התנגדות 6: מישאלי יצחק ונחמה (בשם יורשי בנימין מישאלי)					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 4 - 11, 18, 27 - 39, 144 בטבלת איזון והקצאה		יש לשייך את תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי בלבד ולהסיר שיוך בעלים נוספים לתא השטח.	<b>לקבל את ההתנגדות</b>	<p>(א) תא שטח 119 הוא מגרש ריק שאליו שויכו במסמכים המופקדים 4 בעלים לא מאותרים, ביניהם בנימין מישאלי.</p> <p>(ב) לאור הוכחת הבעלות שהוגשה במסגרת ההתנגדות ע"י יורשי בנימין מישאלי, מסמכים נוספים שאותרו והשוואה בין סך השטח שבבעלות לשטח תא השטח המוקצה, נכון לשייך את תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי ולהוציא ממנו זכויות בעלי קרקע נוספים באופן הבא:</p> <p>- זכויות יורשי פרין בכורה (ראו התנגדות 7) יועברו לתא שטח 21.</p> <p>- זכויות 2 בעלים נוספים שנתרו לא מאותרים, שמעון דיין ואליאס יוסף, יועברו מתא שטח זה לתא שטח אחר יחד עם רשות הפיתוח ו/או עם לא משויכים.</p> <p>(ג) היות והופחתו זכויות בתא שטח זה, ניתן להסיר את תא השטח מרשימת תאי השטח הזכאים לבינוי מיוחד (תוספת קומה) ועל כן מומלץ לשנות את סעיף 4.1.2(א)(1) בהתאם.</p>

התנגדות 7: טובה שפייר (בשם יורשי פרין בכורה)					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 27-39 בטבלת איזון והקצאה	1	יש לשייך את יורשי פרין בכורה לתא שטח 21, ולא 119, ע"פ הוכחת בעלות שצורפה להתנגדות.	<b>לקבל את ההתנגדות</b>	<p>לאור הוכחת הבעלות שהוגשה, נכון לשייך את יורשי פרין בכורה בתא שטח 21 יחד עם בעלים פרטיים אחרים.</p> <p>זכויות רשות הפיתוח יועברו מתא שטח 21 לתאי שטח אחרים בהם מרוכזות זכויות רשות הפיתוח (91) / (92).</p>

מס' החלטה	התוכן
-	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
-	דיון בהתנגדויות 106ב'

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

א. לקבל את התנגדויות 6 ו-7 במלואן ולקבל חלקית סעיפים בהתנגדויות 1 ו-4, כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.

ב. לערוך את השינויים הבאים בהוראות התכנית:

1. בדברי ההסבר לתכנית תוחלף הפסקה האחרונה וירשם כך :  
 התכנית נותנת מענה למספר מגרשים המצויים בקו התפר שבין חלקה 3 (בתכנית זו) לחלקה 4 (בתחום תכנית תא/מק/4455), באמצעות סימון זיקת הנאה בהתאם למצב הקיים, הגדרת מגרשי השלמה, ותנאים להוצאת היתר, כולל מתן אפשרות לאיחוד חלקות. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/4455.
- התכנית נותנת מענה גם לשני מגרשי השלמה המצויים בחלקה הצפוני (מגרשים 129 ו-78) לקבוע אותם כחלקות השלמה לחלקות 127 ו-102 בהתאמה שמחוץ לקו הכחול של התכנית ושהוסדרו בתחום תכנית תא/מק/590 תוך מתן אפשרות לאיחודם. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/590.
2. בסעיף 4.1.2(א)(1)(ב) יוסרו תאי שטח מרשימת תאי השטח בהם יותרו 4 קומות. הסעיף יתוקן כך :  
 בתאי שטח הגובלים ברחובות חכמי ישראל ומסילת ישרים ובתאי שטח 127, 128 יותר בינוי בגובה עד 4 ק' (כולל ק"ק) ובנוסף קומת גג בנסיגה.
3. בטבלה 5 יתוקנו זכויות הבניה ע"פ טבלת איזון והקצאה מעודכנת.
4. סעיף 2(6.7) ישונה כך : "ניתן יהיה לשנות מיקום זיקת הנאה בהסכמת בעלים ונהנים בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטח זיקת הנאה לא יקטן."
5. סעיף 2(1)6.9 יתוקן לנוסח הבא :  
 "1. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 :  
 (א) תאי שטח 84 ו-254 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווים מגרשי השלמה לתא שטח 108 בתכנית זו.  
 (ב) תא שטח 85 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 106 בתכנית זו.  
 (ג) תא שטח 86 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 105 בתכנית זו.  
 (ד) תא שטח 87 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 103 בתכנית זו.  
 (ה) תא שטח 88 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 100 בתכנית זו.  
 (ו) תא שטח 250 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 102 בתכנית זו.  
 (ז) תא שטח 255 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 126 בתכנית זו.  
 (ח) תא שטח 99 הינו מגרש השלמה לתא שטח 90 מתוכנית תא/מק/4455. תא שטח זה ירשם על שם המדינה.
 2. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה. התאמת והסדרת דרכי ההקניה של המגרשים המפורטים מטה המהווים מגרש השלמה יהיו בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למפורט :  
 (א) תא שטח 129 הינו מגרש השלמה לחלקה 127 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.  
 (ב) תא שטח 78 הינו מגרש השלמה לחלקה 102 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.
 3. תא שטח 57 בתחום תכנית מופקדת סמוכה תא/מק/4673 מהווה מגרש השלמה בתא שטח 8 בתכנית זו. איחודם יהיה לפי פרק ד' לחוק. היתר בניה יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.12"
6. סעיף 4(6.12) יתוקן לנוסח הבא :  
 "4. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 1) :  
 (א) היתרי בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיו לפי התכנית המיטיבה : תא/מק/4455 או הוראות תכנית זו וזאת לאחר איחוד עם המגרשים המפורטים בס"ק זה.  
 (ב) למרות האמור בס"ק (א) מגרשים אלה יוכלו להוציא היתר בניה לתוספת בניה בלבד ללא איחוד, אם המבנה במגרשים אלו עצמאי, שאינו בנוי בתחום מגרש ההשלמה. הוצאת ההיתר במקרה כזה תהיה לפי הוראות תכנית זו.  
 (ג) בתאי שטח אלה תתאפשר הוצאת היתרי בניה בתנאי הצגת תכנית בינוי במסגרת היתר בניה שתכלול

מס' החלטה	התוכן
-	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהתנגדויות 106ב'

גם את מגרש ההשלמה למגרשים אלו, ותנאי להגשת היתר בניה תהיה הוכחת נגישות למבנה העורפי במגרש ההשלמה.

5. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 2 :

(א) ככל ולא יתבקש איחוד חלקות המפורטות, ינקטו בכל חלקה בהתאם להוראות התכנית שחלה בתחומה.

6. בתא שטח המפורט בסעיף 6.9 ס"ק 3 :

(א) תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה איחוד חלקות עם מגרש גובל להשלמה מתכנית תא/מק/4673.

(ב) היתר בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיה לפי התכנית המיטיבה : התכנית הסמוכה תא/מק/4673 לאחר אישורה, או הוראות תכנית זו, לאחר איחוד עם מגרש ההשלמה."

ג. לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה, בתאום עם מנהל יח' מקרקעין באגף התכנון, כמפורט :

1. אל תאי שטח 114, 123 יועברו חלק מזכויות אגיון ויורשי נער במקום זכויות רש"פ, ועל חשבון תא שטח 79, יחד עם בעלים פרטיים אחרים.
2. יורשי פרין בכורה (שהיתה לא מאותרת בעת ההפקדה), יצאו מתא שטח 119, וישויכו לתא שטח 21 במקום זכויות רש"פ, יחד עם פרטיים אחרים.
3. אל תאי שטח 91 ו/או 92 ישויכו זכויות רש"פ שיועברו מתאי שטח 114, 123, ו-21 ובנוסף "מאותרים שאינם משויכים" (נכסי מרגלית ופרץ הנרי).
4. בעלים "לא מאותרים" שיצאו מתא שטח 119 (דיין שמעון ואליאס יוסף) יועברו לתאי שטח 91, 92 ו/או 128 יחד עם רש"פ ו/או לא משויכים אחרים.

ד. לפרסם את ההחלטה, ההוראות והטבלאות המתוקנים לבעלי הזכויות ששויכו לתאי השטח 21, 79, 91, 92, 114, 123, ו-128 המושפעים מההתנגדויות שמומלץ לקבלן.

להעניק זכות לנפגעים חדשים הרואים עצמם נפגעים מהשינוי המוצע להגיש התנגדות לועדה המקומית, לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה, למשך 21 ימים.

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:
4	העברת חלק מזכויות אגיון ויורשי נער מתא שטח 79 לתאי שטח 114 ו-123. זכויות אלה יחליפו את זכויות רשות הפיתוח בתאי שטח אלה, שיועברו לתאי שטח 91-92.	123, 114, 79.
6	שיוך תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי בלבד והסרת שיוך בעלים נוספים מתא השטח. העברת זכויות הבעלים הלא מאותרים, שמעון דיין ואליאס יוסף, מתא שטח זה לתא שטח אחר יחד עם רשות הפיתוח ו/או עם לא משויכים (91, 92 ו/או 128).	128, 92, 91.
7	שיוך יורשי פרין בכורה בתא שטח 21 יחד עם בעלים פרטיים אחרים. העברת זכויות רשות הפיתוח מתא שטח זה לתאי שטח אחרים בהם מרוכזות זכויות רשות הפיתוח (91 ו/או 92).	21.

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

**אילן פרי :** דיון בהתנגדויות תכנית 4672 שפירא מושעות 1, 3. מטרת התכנית הן איחוד וחלוקה למגרשים פרטניים, בכדי לאפשר הסדרת זכויות קניין בסיסיות לבעלים, בהתאם לתפיסת התכנון של תכנית האב לשכונת שפירא. החלוקה למגרשים נעשתה בהתאם לסקר המחזיקים, וככל הניתן בהתאמה למצב הבנוי (ככל ולא היתה פגיעה בשטח ציבורי, בתחום דרכים או במגרשים סמוכים). כמו כן, התכנית נותנת מענה למגרשים הנמצאים בקו התפר בין חלקות. בסיס סטטוטורי לפיתוח עתידי, תוך שאיפה לשמירה ולחזיון הקהילה הקיימת ועל מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית מאוזנת, השומרת ככל הניתן על אופי השכונה.

המתודולוגיה בה נערכה התכנית : בשלב הסקר נערכה מדידה פוטוגרמטרית לכל שטח התכנית, מבוססת גדרות ומבנים. נערך איתור בעלים, כנס בעלים, וניסיונות יצירת קשר פרטני בסיורים ובטלפונים, לצורך זיהוי ואימות הבעלות על המגרשים. נאספו מסמכים ממקורות מידע שונים לאימות הבעלות על המגרשים

מס' החלטה	התוכן
-	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3, דיון בהתנגדויות '106

(ארכיב הנדסה, נתוני ארנונה, חפיפת שטרות מכר עם משויכים אחרים, מפות, ומסמכים שסופקו ע"י בעלים).  
סטטוס מאותרים ומשויכים: כ-97% שהם 415 רשומות מתוך 429, מהבעלים בטאבו מאותרים ומשויכים למגרשים. כ-2.5% מאותרים ואינם משויכים. כ-2 בעלים אינם מאותרים.  
סך שטח התכנית 33.5 דונם, חלקה 1 בשטח 2.5 דונם נמצאת בבעלות מלאה של רשות הפיתוח, חלק קטן מחלקה 2 בשטח 0.3 דונם שצורף לתכנית, בבעלות מלאה של רשות הפיתוח, חלקה 3 היא בשטח 30.5 דונם, ורשומים בה 331 בעלים. עת"א היא בעלים על 7.7 דונם לפי נסח הטאבו. בפועל, השטחים הציבוריים המאושרים (דרכים, שצ"פים, שבילים) הם בשטח 10.4 דונם. את ההפרש, בהיקף 2.7 דונם, יש להפריש לצרכי ציבור מבעלות הבעלים הפרטיים (ללא שינוי בתפיסה הפיזית בפועל). ההפרשה מסתכמת בכ-9% מכל בעלים.

**אלחנן זבולון:** הפער של 2728 מ"ר הוא ממצב בפועל?  
**אילן פרי:** הפער הוא ברישום בטאבו המצב מאושר ואנו לא עושים בו כל שינוי בשטחים הציבוריים. העירייה לא רשומה בבעלות של השטחים הציבוריים לכן התכנית צריכה להעביר מבעלות פרטית לציבורית

**אלחנן זבולון:** זה חושף אותנו ל197?  
**אודי כרמלי:** הכל על סמך ייעודי קרקע מאושרים. נסח הטאבו לא תואם את ייעודי הקרקע המאושרים. 197 הוא על שינוי תכנון פה אין שינוי תכנוני. עכשיו מתאימים בין ההצעה לחלוקה לבין ייעודי הקרקע המאושרים.

**אלחנן זבולון:** בעבר הם לא יכלו לדרוש 197 פיצוי כאשר עושים פרצלציה ומגדירים ומורידים 9% לא מעוררת עילה להגשת תביעה לפיצוי?

**אודי כרמלי:** כל תוכניות הפרצלציה שעשינו אם זה בעזרא ובתקוה או שפירא תמיד לוקחים ע"פ מדידה את השטחים הציבוריים שמשמשים בפועל כשטחים ציבוריים. פה המצב יותר קל כי יש ייעודי קרקע מתואמים. הרעיון של הפרצלציה זה להסדיר, היו מצבים שהבעלויות העירוניות היו יותר נמוכות אבל עדיין הוקצו לעירייה כי אתה רוצה שיהיו בעלים לכביש ולשצ"פ. אתה לא מקצה לעירייה שטחים סחירים.  
**אילן פרי:** ממשיך להציג את עיקרי התוכנית: האיזון השמאי נערך באופן הבא: נערכה מדידה אנליטית לקביעת גודל מגרשים, נערכו טבלאות הקצאה ואיזון, שהתבססו על זכויות מקסימליות מתכנית מאושרת, בהתאם לגודל המגרשים. זאת, תוך הפעלת מנגנון איזון בהתבסס על היחס בין השטח הרשום בטאבו לבין גודל המגרש המוקצה. בעלים שקיבל שטח גדול יותר מהרשום על שמו בטאבו - הופחתו עברו זכויות הבניה, ולהיפך. זכויות בניה של בעלים "לא מאותרים" ושל "לא משויכים" רוכזו במגרש בניה עתידי או במגרשים בבעלות משותפות עם רש"פ. נשמר מאזן השטחים הציבוריים ללא שינוי.

#### **דיון בהתנגדויות:**

**ראובן כהן** שמאי מייצג את אריה זיו- בעלים של מגרש מוקצה 108. ההתנגדות מתייחסת לזיקת הנאה, למושע ולבעלים שהוקצו בתוך המגרשים. במגרש 108 יצרו זיקת הנאה, ביקשנו לבטל אותה היות וקיימת זיקת הנאה נוספת בשביל שקיים בפועל בתא שטח 106 ולא ברור למה צריך זיקת הנאה נוספת. במענה נאמר שהשביל כבר קיים בפועל ומהווה גישה למגרש, אבקש להדגיש שהשימוש בתא שטח 84 נעשה ללא הסכמת הלקוח שלי. הלקוח שלי נמצא בסכסוך עם השכן והוגשה תלונה במשטרה. במענה להתנגדויות נאמר שהיות שיש שם כבר שביל, לא ברור למה להכשיר משהו שהוא שגוי. לאותו תא שטח יש שביל שהוא ציבורי שסלול שיכול לתת מענה.

**אלחנן זבולון:** בעבר זה לא היה ככה?

**ליאור שפירא:** מתי הוא קנה את המגרש?

**ראובן כהן:** הוא קנה את הבית לפני בערך 20 שנה.

**ליאור שפירא:** כש-108 קנה את השטח היה את השביל?

**ראובן כהן:** לא היתה זיקת הנאה רשומה בטאבו, הלקוח שלי כשקנה את הבית לא היה שם שביל, מי שקנה את הבית עשה שם שביל.

**ליאור שפירא:** לפני 20 שנה, איך זה היה נראה?

**ראובן כהן:** כשהוא קנה את הבית לא היה שם את השביל. אבל האדם שגר שם קודם ניצל והתחיל להשתמש בשביל. זה נהיה כמו רכוש משותף.

**ליאור שפירא:** לפני 20 שנה איך זה היה נראה כשלא היה שביל? כל השטח היה מוצמד ללקוח שלך?

**ראובן כהן:** להבנתי כן יש פה גם היום גדר והיה חסום. השכן עשה פתח והתחיל להשתמש במעבר

**ליאור שפירא:** אבל זו חצר של כמה אנשים, למה זו חצר שלו לשיטתך?

**ראובן כהן:** אני לא חושב שמה שמוצג על המסך זו תמונה עדכנית.

**אילן פרי:** המתנגד גר בבית הימני שבתמונה, התנגדות 2 (שרון דניאל) זה הבית השמאלי שבתמונה. השביל מאפשר גישה לשני הבתים.

**ליאור שפירא:** אתה מאשר את המצב?

**ראובן כהן:** כן.

**ליאור שפירא:** מה הבעיה בזיקת ההנאה? גם השכן צריך להיכנס הביתה.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3
-	דיון בהתנגדויות 106ב'

**ראובן כהן:** אני מבין את שאלתך. בנוסף, בהיבט השמאי, במידה ויוסיפו זיקת הנאה יש להתייחס לכך שמאית ולקבל תוספת. דבר נוסף לגבי המושע - יצרו במגרש שלנו מגרש 108, אין תיחום של גבולות המגרש והוסיפו להם שכן נוסף, הגדילו את המושע וזה נוגד את התקינה השמאית, לכן צריך להפריד או לתת תוספת ערך להגדלת המושע. הוסיפו שטח של עוד 84 מ"ר לרשות הפיתוח, האינטרס שלהם לקדם איזשהו הליך יהיה קלוש ועד שהאנשים יירצו לממש את הבינוי זה יקשה עליהם וצריך לתת לזה את הביטוי השמאי.

**ליאור שפירא:** שרון דניאל

**אילן פרי:** שרון דניאל בחו"ל, אני אקריא את התנגדותו. גם המתנגדת ליביה חכמון הלכה בשל עיכוב בלוח זמנים.

**יגאל מנשה:** בשנת 1945 אבי קנה מגרש מאגימן ונער ולקחו ממנו כסף להעברה בטאבו, הוא עבד קשה מאוד בשביל זה. מדובר באנשים קשיי יום. בשנת 1977 הוא דיבר עם אדון אגימן והוא העביר לו 194 מ"ר אבל נותרו 49 מ"ר. המגרש מזוהה על ידי העיריה שמספרו B34. בשנת 1992 אבי ניגש לעירייה וביקש אישור לטאבו והעירייה הנפיקה אישור. הילדים של נער לא הסכימו להעביר לו את החלק ושלחו אותו לבית משפט. במקביל הם עושים עסקה פיקטיבית ומוכרים את השטח שלנו לאדון בשם יצחק ונרשמה לו הערת אזהרה. אבי קיבל פס"ד מבימ"ש ש-249 מ"ר שייך לאבי, כשניגש לטאבו נאמר שאי אפשר לעשות העברה היות וקיימת הערת אזהרה.

**ליאור שפירא:** קראנו את התנגדותך וגורמי המקצוע ממליצים לקבל את עמדתך.

**יגאל מנשה:** לא, הם לא נוטים. אם הייתם עושים פרצלציה לפני כמה שנים אבי היה יכול לרשום את השטח על שמו. אם אתם רוצים לרשום על השטח הזה את 3 האחים נער ואגימן ואצלנו תרשמו 70 מטר ליצחק נער ו-80 מטר למשה נער כדי שנוכל ללכת לטאבו עם פס"ד.

**ליאור שפירא:** שאלה לצוות המקצועי, להבנתי אתם מאפשרים להעביר את הזכויות של נער לאן שהוא רוצה?

**חן אבגי:** יש את הפסיקא שאומרת ששלושת הבנים שאגימן ונער אמורים להעביר את הזכויות ולפיו פעלנו העברנו את הזכויות למגרש שלו כך שהוא יוכל אחר בצורה משפטית להסדיר את העניין. כל עוד יש הערת אזהרה על שם אחד הבנים הוא לא יכול לבצע את העברה.

**ליאור שפירא:** אבל זה לא קשור אלינו, הוא צריך להוציא פס"ד.

**חן אבגי:** הבעיה שלו שיש רק שני אנשים שאיתם הוא יכול לתקשר.

**ליאור שפירא:** למה הוא צריך הסכמה אם יש החלטה של בימ"ש. בימ"ש יכול למחוק הערת אזהרה להבנתי אנשי המקצוע מצמידים את החלקה שרשומה על שמך בטאבו יחד עם החלקה שלא רשומה על שמך כך שביום שתוכל לשנות את הרישום שני החלקים צמודים אחד לשני.

**יגאל מנשה:** איך אני אבצע את הרישום אם יש הערת אזהרה?

**ליאור שפירא:** לבית המשפט יש את הסמכות למחוק הערת אזהרה. אנו וועדה תכנונית אין לנו סמכות לבטל הערת אזהרה.

**יגאל מנשה:** על פי פס"ד השטח שייך לאבי אבל אתם רושמים על אגימן ונער.

**ליאור שפירא:** רק לבית משפט יש סמכות, לנו אין את הסמכות על פי חוק.

**יגאל מנשה:** זה מקרה שצריך ללכת לפני משורת הדין.

**ליאור שפירא:** תפעיל את פס"ד שיש ברשותך.

**חני פרנקו:** אני גרה בסמטת חכמי ישראל 9א', הבית שלי הוא הצפון מזרחי, בהמשך נמצא הבית של משפחת מנשה. סבא שלי רכש את הבית מפנחסי בשנת 1963. היו אמורים להעביר את הבית בטאבו על שם סבא שלי. יש לי קבלות שהוצגו בהתנגדות אבל עדיין הבית לא עבר על שם משפחת אשר שהיא המשפחה של אמא שלי. אני מתגוררת בבית משנת 1964. אני לא מצליחה להעביר את הבית על שם הרוכשים וגם פנחסי לא הצליח להעביר. ההתנגדות שלי בעיקר לעניין החצר, כללו במגרש שלי גם את הבית ברח' חכמי ישראל בשד' חכמי ישראל 78. בשנת 1994 משפחת מנשה מכרה חלק מהבית למשפחת חיימוב זה בית שמקביל לחצר שלנו. הם חצו והפרידו את הכניסה עם חומה, לא התנגדנו, לפני כמה שנים נפתח שער ונעשה מעבר, נבנו כלונסאות, הגשתי התנגדות. אני מבקשת שהוא לא ייכלל במגרש שלנו, לא רוצה שיתוף עם אף אחד, רב הבתים שלנו נמצאים במגרש 114,125 למה זה צריך להיכנס ל-123?

**ליאור שפירא:** מישאלי יצחק ונחמה, התנגדותכם התקבלה וכן טובה פייר התקבלה ההתנגדות.

**אילן פרי:** מר שרון דניאל ביקש למשוך את התנגדותו אך לא הגיש מכתב רשמי ולכן אקריא את התנגדותו (התנגדות מס' 2).

מקריא גם את התנגדות מס' 3 ליביה חכמון אילי.

**ליאור שפירא:** אנא הצג את המענה להתנגדויות.

**אילן פרי:** מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

**שמאית גלית אציל:** אפשר להוסיף הערה בתחתית הטבלה ההקצאה.

**ליאור שפירא:** מר יגאל מנשה, הייעוץ המשפטי וצוות התכנית הציעו לרשום בתחתית הטבלה שהזכויות שייכות לאביך.

**אילן פרי:** ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	-
<b>דיון בהתנגדויות 106ב'</b>	

**חני פרנקו:** מה זאת אומרת, שאם יפרידו את המגרש של מנשה מהמגרש שלי הוא יהיה מגרש כלוא? רב השטח שלנו נמצא ב-114 וב-125, הכניסה שלו משד' חכמי ישראל 78.

**שמאית גלית אציל:** אלון מנשה הוא לא הבעלים ששייכנו לשטח הזה הוא בעלים ב-114. יש לו זכויות של דייר מוגן. המגרש מתנהל כיום עם שער מדרום לחצר משותפת, זה נכון שהגישה ל-99' היא מתוך חלקה 114 מצפון אבל מכל בחינה אחרת זה לא יהיה תכנונית ליצור צורה לא רגולרית למגרש הנותר. בחנו כמה אופציות של חיבורים אבל חשבנו שזו ההחלטה הכי נכונה.

**ליאור שפירא:** נעבור לדיון פנימי

#### דיון פנימי:

**הראלה אברהם אוזן:** ההמלצה היא לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. לפיכך יש לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק בהתאם למפורט בסעיף ד להחלטה מטה. הפירוט של כל השינויים מופיע בפניכם בדראפט. לגבי תאי שטח 114, 123 הוספנו שלגבי החלקים שטרם נרשמו על שם יורשי ראובן מנשה תירשם הערה על קיומו של פס"ד.

כאשר נפרסם הוראות וטבלאות מתוקנות הפרסום יעשה על ידי משלוח הודעות לבעלי הזכויות בשטחים האלה ובגובלים. חשבנו גם לעשות פרסום בשלטים בתחום התכנית והכל לתקופה של 21 יום ממשלוח ההודעה

**ליאור שפירא:** ההחלטה מאושרת פה אחד.

### בישיבתה מספר 0006-25' מיום 19/03/2025 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. לפיכך יש לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק בהתאם למפורט בסעיף ד להחלטה מטה.

#### א. לערוך את השינויים הבאים בהוראות התכנית:

1. בדברי ההסבר לתכנית תוחלף הפסקה האחרונה וירשם כך:
 

התכנית נותנת מענה למספר מגרשים המצויים בקו התפר שבין חלקה 3 (בתכנית זו) לחלקה 4 (בתחום תכנית תא/מק/4455), באמצעות סימון זיקת הנאה בהתאם למצב הקיים, הגדרת מגרשי השלמה, ותנאים להוצאת היתר, כולל מתן אפשרות לאיחוד חלקות. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/4455.

התכנית נותנת מענה גם לשני מגרשי השלמה המצויים בחלקה הצפוני (מגרשים 129 ו-78) לקבוע אותם כחלקות השלמה לחלקות 127 ו-102 בהתאמה שמחוץ לקו הכחול של התכנית ושהוסדרו בתחום תכנית תא/מק 590 תוך מתן אפשרות לאיחודם. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/590.
2. בסעיף 4.1.2(א)(1)(ב) יוסרו תאי שטח מרשימת תאי השטח בהם יותרו 4 קומות. הסעיף יתוקן כך:
 

בתאי שטח הגובלים ברחובות חכמי ישראל ומסילת ישרים ובתאי שטח 127, 128 יותר בינוי בגובה עד 4 ק' (כולל ק"ק) ובנוסף קומת גג בנסיגה.
3. בטבלה 5 יתוקנו זכויות הבניה ע"פ טבלת איזון והקצאה מעודכנת.
4. סעיף 6.7(2) ישונה כך: "ניתן יהיה לשנות מיקום זיקת הנאה בהסכמת בעלים ונהנים בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטח זיקת הנאה לא יקטן."
5. סעיף 6.9(1)(2) יתוקן לנוסח הבא:
 

1'. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965:

(א) תאי שטח 84 ו-254 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווים מגרשי השלמה לתא שטח 108 בתכנית זו.

(ב) תא שטח 85 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 106 בתכנית זו.

(ג) תא שטח 86 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 105 בתכנית זו.

(ד) תא שטח 87 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 103 בתכנית זו.

(ה) תא שטח 88 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 100 בתכנית זו.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהתנגדויות 106ב'

- (ו) תא שטח 250 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 102 בתכנית זו.  
 (ז) תא שטח 255 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 126 בתכנית זו.  
 (ח) תא שטח 99 הינו מגרש השלמה לתא שטח 90 מתוכנית תא/מק/4455. תא שטח זה ירשם על שם המדינה.  
 2. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה. התאמת והסדרת דרכי ההקניה של המגרשים המפורטים מטה המהווים מגרש השלמה יהיו בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למפורט:  
 (א) תא שטח 129 הינו מגרש השלמה לחלקה 127 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.  
 (ב) תא שטח 78 הינו מגרש השלמה לחלקה 102 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.  
 3. תא שטח 57 בתחום תכנית מופקדת סמוכה תא/מק/4673 מהווה מגרש השלמה בתא שטח 8 בתכנית זו. איחודם יהיה לפי פרק ד' לחוק. היתר בניה יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.12"  
 6. סעיף 6.12(4) יתוקן לנוסח הבא:  
 4". בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 1):  
 (א) היתרי בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיו לפי התכנית המיטיבה: תא/4455 או הוראות תכנית זו וזאת לאחר איחוד עם המגרשים המפורטים בס"ק זה.  
 (ב) למרות האמור בס"ק (א) מגרשים אלה יוכלו להוציא היתר בניה לתוספת בניה בלבד ללא איחוד, אם המבנה במגרשים אלו עצמאי, שאינו בנוי בתחום מגרש ההשלמה. הוצאת ההיתר במקרה כזה תהיה לפי הוראות תכנית זו.  
 (ג) בתאי שטח אלה תתאפשר הוצאת היתרי בניה בתנאי הצגת תכנית בינוי במסגרת היתר בניה שתכלול גם את מגרש ההשלמה למגרשים אלו, ותנאי להגשת היתר בניה תהיה הוכחת נגישות למבנה העורפי במגרש ההשלמה.  
 5. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 2):  
 (א) ככל ולא יתבקש איחוד חלקות המפורטות, ינקטו בכל חלקה בהתאם להוראות התכנית שחלה בתחומה.  
 6. בתא שטח המפורט בסעיף 6.9 ס"ק 3):  
 (א) תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה איחוד חלקות עם מגרש גובל להשלמה מתכנית תא/מק/4673.  
 (ב) היתר בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיה לפי התכנית המיטיבה: התכנית הסמוכה תא/מק/4673 לאחר אישורה, או הוראות תכנית זו, לאחר איחוד עם מגרש ההשלמה."

ג. לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה, בתאום עם מנהל יח' מקרקעין באגף התכנון, כמפורט:

- אל תאי שטח 114, 123 יועברו חלק מזכויות אגימן ויורשי נער במקום זכויות רש"פ, ועל חשבון תא שטח 79, יחד עם בעלים פרטיים אחרים. לגבי החלקים שטרם נרשמו ע"ש יורשי ראובן מנשה תרשם הערה על קיומו של פסק הדין.
- יורשי פרין בכורה (שהיתה לא מאותרת בעת ההפקדה), יצאו מתא שטח 119, וישויכו לתא שטח 21 במקום זכויות רש"פ, יחד עם פרטיים אחרים.
- אל תאי שטח 91 ו/או 92 ישויכו זכויות רש"פ שיועברו מתאי שטח 114, 123, ו-21 ובנוסף "מאותרים שאינם משויכים" (נכסי מרגלית ופרץ הנרי).
- בעלים "לא מאותרים" שיצאו מתא שטח 119 (דין שמעון ואליאס יוסף) יועברו לתאי שטח 91, 92 ו/או 128 יחד עם רש"פ ו/או לא משויכים אחרים.

ד. לפרסם את ההחלטה, ההוראות והטבלאות המתוקנות לבעלי הזכויות ששויכו לתאי השטח 21, 79, 91, 92, 114, 123, ו-128 המושפעים מההתנגדויות שמומלץ לקבלן.

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:
4	העברת חלק מזכויות אגימן ויורשי נער מתא שטח 79 לתאי שטח 114 ו-123. זכויות אלה יחליפו את זכויות רשות הפיתוח בתאי שטח אלה, שיועברו לתאי שטח 91-92.	79, 114, 123.
6	שיוך תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי בלבד והסרת שיוך בעלים נוספים מתא	91, 92, 128.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3, 1, 3 - מושעות	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות
	דיון בהתנגדויות 106ב'

	השטח. העברת זכויות הבעלים הלא מאותרים, שמעון דיין ואליאס יוסף, מתא שטח זה לתא שטח אחר יחד עם רשות הפיתוח ו/או עם לא משויכים (91, 92 ו/או 128).	
7	שיוך יורשי פרין בכורה בתא שטח 21 יחד עם בעלים פרטיים אחרים. העברת זכויות רשות הפיתוח מתא שטח זה לתא/י שטח אחר/ים בהם מרוכזות זכויות רשות הפיתוח (91 ו/או 92).	21

כמו כן לפרסם את ההחלטה ההוראות והטבלאות המתוקנות לבעלי הזכויות ששייכו לתאי השטח הנזכרים בסעיף 6.9 לתקנון בנוסחו בהחלטה זו, לרבות בעלי הזכויות בתאי השטח הגובלים הנזכרים בסעיף והכלולים בתכנית תא/4455 ותא/4673 אשר יכול שיושפעו מההתנגדות שמומלץ לקבל.  
והכל באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית ובתחום המגרשים הגובלים הנ"ל ופרסום בשלטים בתחום התכנית ובסביבתה לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה

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

### דיון בהתנגדויות 106ב'

הוגשו 3 התנגדויות לתכנית:

- |                 |            |
|-----------------|------------|
| 1. יוסף כלף     | תא שטח 24  |
| 2. יגאל מנשה    | תא שטח 114 |
| 3. ליאורה פרייד | תא שטח 106 |

### להלן התייחסות הצוות המקצועי להתנגדויות שהוגשו:

התנגדות 1:

מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	2	חלה טעות בשיוך השטחים: שיוך למתנגד שטח נכנס של 12.2 מ"ר ואילו בחשבון הארנונה רשום נכס בשטח 24 מ"ר.	<b>לדחות את ההתנגדות</b>	המתנגד הוא חלק מקבוצת בעלים הרשומים בכתובת מסילת ישרים 56 (אחד המבנים הגדולים בתחום התכנית). שטח הקרקע היחסי (ברוטו) המשתמע מהחלק היחסי של בעלות המתנגד בכלל החלקה, כרשום בנסח הטאבו, הינו 12.2 מ"ר (חלק יחסי של 1/2500 מכלל החלקה, ששטחה 30,518 מ"ר). לנתון זה אין קשר לשטח הבנוי בפועל.
2.	5	השווי שנקבע בטבלאות אינו סביר ומנותק ממחירי השוק בשכונה, מהתשואה הריאלית ומהפוטנציאל התכנוני של הנכס (מושכר כיום ב-3,500 ש"ח / חודש).	<b>לדחות את ההתנגדות</b>	בהתאם לתקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית, הערכה בטבלה מתייחסת לשווי הקרקע בלבד בהתאם לנסח הטאבו ותכניות מאושרות. ההערכה אינה כוללת מחוברים ופוטנציאל תכנוני.

התנגדות 2: יגאל מנשה

מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.		בדיון בהתנגדויות (19/3/2025) נקבע כי תירשם הערה בטבלת האיזון, לפיה	<b>לקבל את ההתנגדות</b>	להערה בתחתית טבלת האיזון יתווסף תוכן הפסיקתא של ביהמ"ש המחוזי כמפורט: ביחס לזכויות יעקב אגימן, משה נער, יצחק

<p>נער, ורמי אברהם נער, ששויכו למגרשים 114 ו-123 - על זכויות אלה עומדת פסיקתא של בימ"ש מחוזי בת"א מתאריך 15.11.1981. תיק המרצה מספר 192/81, המבקש: מנשה ראובן, המשיבים: יעקב אגימן, משה נער, יצחק נער, רמי אברהם נער ורשם המקרקעין.</p> <p>1. בית המשפט מצהיר כי המבקש הינו הבעלים של חלק 239494/30518000 חלקים מתוך חלקה 3 בגוש 6971 מתוך החלקים בחלקה הנ"ל הרשומים בפנקסי מקרקעין על שם יעקב אגימן וסלוטור נער, וזאת בנוסף על החלקים בחלקה הנ"ל הרשומים היום על שם המבקש.</p> <p>2. בית המשפט מצווה על המשיבים וביניהם על רשם המקרקעין לרשום את החלקים האמורים על שם המבקש."</p>	<p>קיימת פסיקתא של ביהמ"ש המחוזי מ-1981 בה ביהמ"ש קובע כי השטח שייך למנשה ראובן. במסמכים המתוקנים שהופצו בהודעה לפי סעיף 106ב, בתחית טבלת האיזון, התווספה הערה המציינת כי קיימת פסיקתא, ללא תוכן הדברים.</p> <p>מבוקש לצטט את תוכן הפסיקתא, משום שהמקור של הפסיקתא נמצא בידי ביהמ"ש המחוזי אין העתק שלה, לא בנייר ולא במדיה מגנטית.</p>	
--	---	--

**התנגדות 03: ליאורה פריד**

מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
.1	11	מבוקש לשנות את הקו הכחול של התכנית כך שתכלול את הבניין בתא שטח 106 במלואו.	<b>לדחות את ההתנגדות</b>	<p>החלוקה ההיסטורית לחלקות בשכ' שפירא אינה תואמת את חלוקת מגרשי הבניה בפועל וקווי הגבול של החלקות חוצים במקרים רבים בתים ומגרשים קיימים בפועל.</p> <p>החלק הדרומי של שכונת שפירא מורכב מ-4 חלקות מושע: 3, 4, 6, 12 אשר בכולן מקרים דומים של בניינים הנחצים ע"י גבולות חלקות שכנות. פיצול תכנון הרה-פרצלציה ל-3 תכניות שונות נועד לאפשר את קידום התכניות במקביל, לטובת מאות בעלי הקרקע בשכונה. עבור בניינים הנחצים ע"י גבולות חלקות קובעות התכניות הוראות ל"מגרשים משלימים" ו"מגרשים מקבלים", המפרטות מכוח אילו מהתכניות ניתן להגיש בקשות להיתרי בניה בכל אחד מהמגרשים הנכללים בשתי תכניות ובאילו תנאים, וכן מאפשרות איחוד חלקות בעתיד, על מנת להסדיר רישוי לבניינים על חלקות שלמות.</p>
.2	4 – 5	להוציא מתא שטח 106 (בו קיבלה המתנגדת זכויות) בעלים נוספים, משום שלטענתה אין להם זיקה לבניין הקיים בו: גבליב יעקב,	<b>לדחות את ההתנגדות</b>	<p><u>רקע:</u></p> <p>במקביל לחלוקה ההיסטורית, שאינה כוללת תמיד חפיפה בין גבולות החלקות למבנים ולחצרות, גם הבעלויות מעורבות בין החלקות; כך מופיעים לעתים שמות בעלים של נכסים הנחצים ע"י גבולות חלקות בנסחי הטאבו של שתי החלקות (כמו במקרה שלפנינו) על אף שהחזקה בפועל היא בבניין שנופל בשלמותו בתחום אחת מן החלקות.</p>

<p>תא שטח 85 מתכנית תא/מק/4455, המהווה מגרש השלמה לתא שטח 106 בתכנית זו, הינו מגרש כלוא, שהגישה היחידה ממנו אל הרחוב היא דרך תא שטח 106. גם כתובת המבנה בתא שטח 85 מתכנית תא/מק/4455 משויכת לרחוב חכמי ישראל, על אף שתא השטח אינו גובל ברחוב. מסיבה זו, בעלים שמקושרים לבניין הנמצא בו, ורשומים בטאבו גם בחלקה 3 על אף שאינם מקושרים ישירות לבניין בחלקה 3, שויכו לתא השטח הגובל (במקרה זה 106).</p> <p align="center"><u>פירוט:</u></p> <p><b>אובדיסוב יונה ז"ל</b> (ולא אובידיאיב) רשומה כבעלים בחכמי ישראל 64 ע"פ סקר כתובות שנערך מול משרד הפנים, וכן, תחת אותה תעודת זהות, <b>כאובדיאיב יונה</b> בתא שטח 85 בתכנית תא/מק/4455.</p> <p><b>גבלייב יעקב וגבלייב בלה</b> הנם בעלים ע"פ עדותם בדירה צפונית בקומה 1 של הבניין האחורי (בחלקה 4), בניין נפרד מן הבניין של המתנגדת. קיימים רישומי משכנתא ובקשה לתיק מידע כבעלים על כתובת זו, שתומכים בעדותם.</p> <p>קיימים בעלים נוספים בתא שטח 106 (המכיל את הכתובות חכמי ישראל 64 ו-66), שהמתנגדת לא ציינה בהתנגדותה:</p> <p><b>גאולה שלמה ושרה ז"ל</b> משויכים ע"פ נתוני ארנונה לכתובות אלה. גבלייב שרה ויעקב קשרו עצמם לגאולה שלמה ושרה כבעלים משותפים באותה דירה.</p> <p><b>מלמד יהודית, ביטנסקי אורנה, ויורם מרדכי</b> (שטר זהה לשלושתם) משויכים לחכמי ישראל 66 ע"פ עדות במפגש שיתוף ציבור.</p> <p>המתנגדת הזכירה בהתנגדות שלה בעלים נוספים בבניין שלה (שם טוב ורדה, שם טוב רפאל ושרגאי נמרוד) – בעלים אלו והמתנגדת רשומים כולם גם כבעלים בחלקה 4 השכנה מדרום, על אף שאינם מקושרים לבניין בתחום החלקה השכנה, באופן המדגים את ערבוב הבעלויות ברישום בטאבו.</p>		<p>גבלייב בלה, אובידיאיב יונה.</p>		
<p>טבלת האיזון מתייחסת לזכויות הרשומות בקרקע ע"פ החלק היחסי מתוך כלל החלקה, ולא לבנוי. יודגש כי ע"פ הערה (א) בטבלה 5 בהוראות התכנית, ככל שקיים היתר בניה עבור המבנה, הכולל זכויות העולות על האמור בטבלה, יהיו זכויות הבניה לפי האמור בהיתר הבניה.</p>	<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>מבוקש לתקן את טבלת האיזון משום שהיא מתעלמת מבינוי קיים ומתייחסת לתא השטח כאל "קרקע ריקה".</p>	<p>8 - 7</p>	<p>3.</p>

מס' החלטה	התוכן
-	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1,3 דיון בהתנגדויות 106ב'

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

- א. לקבל את ההתנגדויות ששקלה הועדה לקבל בישיבה 25-0006ב' מיום 19/3/2025 ולהטמיע במסמכי התכנית את השינויים שפורסמו לפי סעיף 106ב'.
- ב. לדחות את התנגדויות 1 ו-3 במלואן ולקבל את התנגדות 2 במלואה.
- ג. לתקן טעות סופר שנמצאה בטבלת האיזון וההקצאה המתוקנת שפורסמה לפי סעיף 106ב': לאחר יישום החלטת הועדה המקומית בדיון בהתנגדויות, לקבל את התנגדות יגאל מנשה, נרשם ברשומה 67 בטבלה (ע"ש יצחק נער) כי יוקצו לתא שטח 123 מתוך כלל זכויותיו 12.8 מ"ר זכויות בניה אקוויולנטיות - יש לתקן נתון זה ל-23.2 מ"ר (כך שיהיה זהה לנער משה, נער אברהם רמי ויעקב אגימ).  
טעות סופר זו אינה משפיעה על בעלים אחרים בתכנית.
- ד. לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

**בישיבתה מספר 0006-26ב' מיום 25/03/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

בשל המצב הבטחוני הנושא ירד מסדר היום

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0168989 תא/מק/4246 - הפרדס הקטן, שפירא דיון בהתנגדויות 1106'ב' (2)	15/04/2026 11 - - '26-0007

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

**מיקום:**

דרום-מזרח שכונת שפירא, בסמוך לרח' קיבוץ גלויות וממערב לנתיבי איילון וחיל השריון.

**כתובת:**

רחובות קיבוץ גלויות, ישראל מסלנט, האסיף, 3677, כוכבי יצחק.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקי חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
52,54,62- 63,98,223,235	,99,100,242-243,234 ,53,64-80,92 241,245,	חלק מהגוש	מוסדר	6981
	142,120,124	חלק מהגוש	מוסדר	6974

**שטח התכנית: 20.1 דונם**

**מתכנן:** אילה רונאל אדרי

**יזם:** ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**בעלות:** פרטיים, עיריית ת"א-יפו

**מצב השטח בפועל:**

בשטח התכנון כ- 20 מגרשים למגורים בשטח 0.6-0.95 דונם, בבעלות משותפת של חברות, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במרחב התכנון. השטח פנוי ברובו וקיימים בו חמישה מבני מגורים נמוכים ובית מלאכה אחד כמו כן, במרחב תכנון זה ריבוי עצים בוגרים בעלי ערכיות. השטח נמוך מסביבתו וסובל מהצפות מי גשמים והעדר תשתיות. ועל כן, קיים קושי לממש בו בניה ללא תכנון כולל מחודש שיכלול תכנון תשתיות ניקוז והגבהת המבנים.

## מדיניות קיימת:

התוכנית המוצעת נכללת בתכנית אב שכונת שפירא (2006) כמרחב לתכנון. מטרת התוכנית היא עידוד בניה במרחב אשר רובו פנוי לפיתוח תוך מתן זכויות בניה למגורים ותעסוקה ופיתרון לבעיות ניהול מי הנגר הקיימות במתחם על ידי חידוש תשתיות ומערך נופי עשיר. התכנון החדש כולל התייחסות להמלצות הרשות לאיכות הסביבה בשל הקרבה לנתיבי איילון וקבוץ גלויות תוך שמירה על שדרת העצים כלפי רחוב קבוץ גלויות. מרחב התכנון משלב שימושי תעסוקה ומשרדים בדופן הפונה למחלף איילון ומבני מגורים בחלקה המערבי של התכנית. פיתוח שטח "הפרדס הקטן" מהווה מרכיב חשוב בקידום שכונת שפירא, ביצירת מלאי מגורים משמעותי ומגוון וליצירת שטח ציבורי פתוח איכותי לטובת התושבים תוך שמירה על מקבצי העצים הקיימים בליבת המרחב ככל הניתן. מרבית בנייני המגורים הסובבים את מרחב התכנון בתהליכי התחדשות (תמא 38 לסוגיהם) כאשר בדופן רחוב מסלנט מקודם הליך התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי.

## תא\5000 (2016)

- תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית (במגרשים מעל 1.5 ד – רחק 4)
- נספח עיצוב עירוני: בניה עד גובה של 8 קומות, תתאפשר עליה נקודתית ל 15\* קומות בצמתים. \*תוספת 4 קומות מבוקשות בתכנית זו בהתאם לאפשרות להטמעת הקלה בתכנית-סה"כ 19 קומות.
- מתחמי הוראות מיוחדות: **אזור 803** – דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה (ראה תכנית האב שפירא)
- ר-82 דרך קבוץ גלויות- תתאפשר תוספת לרחק מקסימלי 5, גובה המבנים יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות.
- נספח תחבורה- קבוץ גלויות – דרך עורקית רב עירונית

## תכנית האב שפירא תא\9026 (2006)

תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין שימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, שימושים, עיצוב אדריכלי. התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית. תכנית הפרדס הקטן מוטמעת ומוגדרת בתכנית האב כ"אזור בתכנון מפורט" הכולל שימושי מגורים ללא הנחיות מיוחדות.

## עדכון תכנית האב (2022)

נועד להגדיר מתווה התחדשות כולל לשכונה בהבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה גובה בינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. **תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות. תנאי להפקדה בפועל הוא אישור הועדה המקומית לעדכון תכנית האב (2022).**

## מצב תכנוני קיים:

תא/590 – (תוקף 1961)

זכויות: 50% עיקרי (25% \* 2 קומות)

יעוד מאושר: מגורים א4

צפיפות: 8 יח"ד לדונם

**פרוטוקול שטחי שירות לתבוע תא\590** (תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות)

## תא\2039 (תוקף 1982)

תכנון מחדש מגרש 10 ( חלקה 54) קביעת מגרש ליעוד מגורים ג' -4 קומות, 16 יח"ד, ביטול דרך. ביטול מגרשי מגורים וקביעת "אזור לתכנון בעתיד" במגרשים הדרום מזרחיים של התכנית(פינת קבוץ גלויות וחיל השריון).

## תא\2707 שכונת שפירא(תוקף 1997)

הגדרות לעניין קווי בנין ותכסית

יעוד מאושר: אזור מגורים א', אזור מגורים א' 4, אזור מגורים ג' שינוי יעוד "אזור לתכנון בעתיד" ל"שצ"פ" במגרשים הדרום מזרחיים.

## מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

התחדשות עירונית לעתודת הקרקע האחרונה שאינה מבונה בשכונה על ידי :

- קידום אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965 .
- יצירת בלוק עירוני מעורב שימושי: דופן פעילה כלפי רחוב קבוץ גלויות וחיל השריון הכוללת שימושי תעסוקה ומסחר, דופן פעילה כלפי קבוץ גלויות, מסלנט ורחוב האסיף הכוללת שימושי מגורים מעל קומת מסחר ובליבת המרחב גינה ציבורית ושטחי ציבור .
- הצגת תכנון נופי המתייחס לסוגיה הנופית, חום עירוני והפרשי מפלסים בין המתחם לסביבתו. תוספת שטח ציבורי פתוח משמעותי בלב המרחב בשטח של כ-3.2 דונם.
- תכנון השטח בהתאם לתפקודו בשוליה הדרומיים של שכונת שפירא, ושכונתו לצירים מרכזיים בהם רחוב קיבוץ גלויות המהווה עורק עירוני ראשי וחיל השריון. הסדרת מערך דרכים במרחב התכנון והרחבת רחוב מסלנט .
- מתן מענה לסוגיות הניקוז על ידי שילוב מערך נופי איכותי לניהול מי נגר בלב התכנית תוך שמירה על העצים הבוגרים בעלי ערכיות גבוהה במרבית שטח התכנון .
- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקוניו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של 40% לתקופה של כ-25 שנה.
- תוספת שטח קרקע ציבורי של כ-0.8 דונם אשר יצטרף לשטח ציבורי מאושר (פנוי) בשטח של 3 דונם (סה"כ כ-3.8 דונם) לטובת מוסד ציבור בהתאם לצרכים עתידיים פרוגרמטיים שיעלו.
- התכנית קובעת שימושים נוספים בתחום התכנית בהתאם להוראות הסעיף 3.1.1. ה בתכנית המתאר על מנת לייצר מרחב תעסוקה, משרדים ונותני שירותים ברמה המקומית.

## פירוט יעדים/שימושים :

מגורים (מעל קומת קרקע מסחרית) – רח"ק 4

תעסוקה ומסחר- רח"ק 5

שטח לבנייני ציבור- 400%

יח"ד :

צפיפות : 40 יח"ד\דונם (נטו)

שטח ממוצע ליח"ד : 92 מ"ר פלדלת (עיקרי +שירות)

סה"כ יח"ד : כ- 242 יח"ד

התכנית כוללת 37 יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק , בהנחה של עד 40% ממחיר השכירות למשך 25 שנה. שימוקמו בשני מגרשי המגורים במקבץ מינימלי של כ- 9 יח"ד בבנין.

## נתונים נפחיים :

מספר קומות : מ 8 (קרקע+6+גג) עד 19 (קרקע+17+גג),

תכסית : 55% עד 70%

## תשריט מוצע :





**זכויות בניה :  
טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
לי"ר	25% * 2 קומות	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
תעסוקה ומסחר ושימושים בעל אופי ציבורי - 21310 מ"ר (רחק 5) מגורים+קומת מסחר-21525 מ"ר (רחק 4) מגורים- 6784 מ"ר (רחק 4) ציבורי 3124 מ"ר(400%)	כ- 7,787 מ"ר בנוי אזור מגורים א, א' 4 – 8 יח"ד/דונם אזור מגורים ג' – 16 יח"ד למגרש	מ"ר	
8 – 19 קומות	2-4	קומות	גובה
גובה קומה מגורים טיפוסית 3.3 מטר גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 4.5 מטר גובה קומה מסחרית עד 6 מטר	לי"ר	מטר	
55-70%	50%		תכסית
תקן החניה המקסימלי יהיה 1: 0.8 למגורים ו-1: 350 לתעסוקה. התקן הסופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.	לי"ר		מקומות חניה

**התיחסות לסביבה :**

- ממעבר למרחב התכנון מרחב שיכונים בנוי העתיד להיות מקודם במתווה פינוי בינוי.
- מדרום מזרח למרחב התכנון עתידה לקום תחנת מטרו (תתל 101ב), אשר כוללת מעבר תת קרקעי המחבר את מיקום התחנה בשכונת קרית שלום לשכונת שפירא. בהתאם לכך הותאמו עקרונות התכנון ליצירת מרקם בינוי אינטנסיבי בשולי שכונת המגורים הקיימת תוך התחברות לתוואי הרחובות הקיים ומערך השטחים הציבוריים. מתחם התעסוקה ממוקם בסמוך לתחנת המטרו המתוכננת ויאופיין בבניה מגדלית משולבת במרקמית בסמוך לבנייני מגורים קיימים.
  - התכנית שואפת לחיזוק רצף הליכתי צפון דרום בין שכונת שפירא לקרית שלום על ידי הרחבת רחוב מסלנט והגדלת המרחב ההליכתי ושביל האופניים.

**שטחים ציבוריים ומרחב נופי:** שטחי הציבור המוקצים במסגרת תכנית זו מספקים מענה חשוב למחסור החמור בשטחי ציבור פתוחים במרחב השכונתי. נוסף לשטח זה מוקצה מגרש חום קטן אשר איכותו ותפקודו תלויים ומסתמכים על המגרש הסמוך המאושר. יחדיו עתידים שני המגרשים להוות מגרש של כ 3.8 דונם לטובת מוסדות ציבור עתידיים.

המערך הנופי נעשה תוך התייחסות למקבצי העצים הבוגרים, מפלסים, הנגשה ושמירת הרצף ההליכתי במרחב הציבורי המוצע והמרחב השכונתי. כמו כן, נערכה חשיבה יתרה על אופי הפיתוח וניהול מי הנגר בבריכת איגום המשולבת בפיתוח המוצע וזאת על מנת לתת מענה לאתגרים הטופוגרפיים והתשתיתיים הקיימים במרחב התכנון. מרחב התכנון נמצא בסמיכות לבניה קיימת ולכן נדרש לגשר על הפערים שבין הרחובות הסובבים לבנייה החדשה במסגרת הפיתוח הנופי תוך שמירה על בתי גידול של עצים בעלי ערכיות גבוהה ככל הניתן.

**שלביות:** יתאפשר מימוש בשלביות בהתאם למתחמי הבניה במרחב התכנון: מגרש התעסוקה, מגרש המגורים הדרומי ומגרש המגורים הצפוני ככל ותכנית העיצוב תעשה על כלל מרחב התכנון כולל תחום השצ"פ. השטח למוסדות ציבור יקודם במהלך ובתכנית עיצוב נפרדת בהתאם ליוזמה עירונית.

### תמהיל ומלאי דיור

- שטח ממוצע ליח"ד בתכנית 91 מ"ר פלדלת.
  - תמהיל הדיור המוצע כולל:
    - כ 30% מהדירות יהיו קטנות בשטח של עד 65 מ"ר
    - כ 20% מהדירות יהיו בינוניות-גדולות בשטח של 80-100 מ"ר
    - כ 20% מהדירות יהיו בשטח של מעל 100-80 מ"ר
- יתרת הדירות לשיקול דעת הועדה המקומית, תמהיל הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב
- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור (37 יח"ד) בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקוניו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של כ 40% לתקופה של כ 25 שנה.
  - דירות הדב"י ימוקמו בשני מגרשי המגורים, במקבץ שלא יפחת מכ-9 יח"ד בבנין, בשאיפה בבניה המרקמית. מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לתמהיל וגודל ממוצע יח"ד בכלל הפרויקט.

### איכות סביבה

- במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את היבטי איכות הסביבה:
- איכות אויר: בשל מגבלות הבינוי הנובעות מהקרבה של התכנית לנתיבי האיילון תכנון הבינוי של השימושים הרגישים נקבע במרחק העולה על 150 מ'.
  - אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה. הוטמעו דרישות והנחיות לשלב היתרי הבנייה, בנספח הסביבתי ובתקנון התכנית.
  - זיהום קרקע: סקר היסטורי לשטח התכנית אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 5.4.2021 מס' 050421154701741DI
  - תיק פרדס קטן/תל אביב, הכולל תנאים לשלב היתר הבנייה.
  - אסבסט: בשלב היתרי הבנייה יוגש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך לכל המבנים המתוכננים להריסה.

### הידרולוגיה

מדובר בתכנית באזור בעל פוטנציאל בינוני-גבוה להצפות ועל כן מוצע בדו"ח ההידרולוגי לשלב פתרון משולב לניהול מי הנגר לסופת התכן הנדרשת המורכב מ: גגות ירוקים / כחולים, קידוחי החדרה לתוון רווי, ובריכת איגום עונתית. פתרונות החלחול וניהול מי הנגר הסופיים יקבעו בתכנית העיצוב על סמך המלצות אלה והמלצות יועץ הפיתוח.

## **תנועה: תיאור מצב קיים ומתוכנן**

- דרך קיבוץ גלויות :  
דרך עורקית, עם 3 נתיבים לכיוון, 2 המסלולים מופרדים כיום באמצעות אי תנועה ברוחב של כ- 5 מ' הרחוב נמצא כעת בתכנון מחדש ואינו מטופל במסגרת תכנית "פרדס קטן"
  - רחוב ישראל מסלנט :  
רחוב מקומי קיים ממותן תנועה, חד סטרי (מצפון לדרום), עם 2 נתיבים בחלקו הדרומי, שקרוב לצומת קיבוץ גלויות. בצידו המערבי של הרחוב רצועת עצים קיימת משולבת במדרכה יחסית צרה. בצידו המזרחי רצועת תשתיות חשמל (עיליות) משולבת במדרכה צרה. חניה מותרת בצידו המערבי של הרחוב (במקביל לאבן שפה). במסגרת התוכנית מתאפשרת הסדרת שביל אופניים דו - סטרי, מדרכות רחבות, ורצועת נטיעות בצידו המזרחי של הרחוב לאורך חזית מסחרית/פעילה חדשה.
  - רחוב כוכבי :  
רחוב מקומי צר, סלול בחלקו, ללא הסדרת תנועה בצידו המערבי. במסגרת התוכנית, הרחוב יורחב, כולל צומת חדשה עם רח' ישראל מסלנט (בחלקו המערבי), מדרכות רחבות ורצועות לנטיעות. כמו כן, בחלקו הצפוני של המקטע החדש, הכנות למתן גישה ומפרץ חניה להורדת תלמידים לטובת מוסד חינוכי חדש שגובל בתוכנית מצפון. מהחלק הדרומי של הרחוב, מתוכננת גישה ל- 2 כניסות/יציאות ראשיות למרתפי החניה של המתחם החדש.
- אופי הרחוב הפנימי המוצע יהיה דרך מקומית, חד סיטרית וממותנת תנועה.

## **הולכי רגל**

רוחבן המינימלי של המדרכות בתחומי גבולות התוכנית, הינו כ- 3.5 מ'. המדרכות הרחבות יאפשרו הלכתיות נוחה ובטוחה של הולכי הרגל במרחב הרחוב, כולל באזורי ממשק עם דופן מסחרית פעילה, שבהם המדרכות הורחבו מעבר ל- 3.5 מ'. בנוסף, הרחבת המדרכות מאפשרת יצירת רצועות לנטיעות ולהצללה, שמירה על עצים בוגרים קיימים בתחומיהן כמו כן, ישוריינו זיקות הנאה למעבר לציבור לטובת הרחבת המדרכות הקיימות בסמיכות לחזית המסחרית.

בנוסף, התוכנית מציעה שצ"פ פנימי מרכזי גדול, שסביבו מתוכננים המבנים החדשים, היוצר מפגשי הליכה בין דיירי המבנים השונים, תוך מתן קישוריות עירונית גם לסביבה הקרובה שמחוץ לגבולות התכנית, באמצעות צירי הליכה בטוחים ומטופחים.

## **שבילי אופניים**

שבילי אופניים מתוכננים בדרך קיבוץ גלויות (משני צידי הרחוב, תנועה בכיוון מזרח - מערב) כאשר הם ימשיכו מעבר לגבולות התוכנית, מערבה עד רח' שלמה (סלמה), ומזרחה (מתחת לנתיבי איילון) יתחברו לשבילי האופניים המתוכננים ברח' לח"י (מזרח ת"א / שכונות: עזרה, התקווה, הארגזים) עפ"י תכנית מדיניות העירייה לקידום וקישוריות בין שבילי האופניים בעיר תל אביב-יפו.  
בנוסף, מתוכנן שביל אופניים דו-סטרי בצידו המזרחי של רח' ישראל מסלנט (בקטע שבין קיבוץ גלויות לרח' האסיף). שביל זה יתחבר למערך שבילי האופניים המתוכנן שבחלק הצפוני של דרך קיבוץ גלויות. התחברות לשבילי האופניים בצד הדרומי של קיבוץ גלויות תהיה דרך צומת מרומזר של רחובות מסלנט/קיבוץ גלויות. תחנת אופנידן קיימת ברחוב מסלנט 13 (מצפון לרחוב כוכבי).

## **מיתון תנועה**

הרחובות הפנימיים בשכונה הינם רחובות ממותני תנועה (פסי האטה קיימים, ומהירות נסיעה של עד כ- 30 קמ"ש). מגמה זו תימשך לאור תוספת יחידות דיור למגורים, תוספת מבני ציבור וחינוך ורצון לשפר את ההלכתיות בשכונה, בתצורה מופרדת ובטוחה מתנועת שאר כלי הרכב.

## **תחבורה ציבורית**

בהתאם לתוכנית "מהיר לעיר" (שמקדמת חברת נתיבי איילון במטרופולין ת"א-יפו) רחוב דרך קיבוץ גלויות מתוכנן כציר העדפה עתידי לתחבורה ציבורית.. כיום פועלים מספר קווי תחבורה ציבורית בדרך קיבוץ גלויות כולל 2 תחנות בקרבת הפרויקט: דרך קיבוץ גלויות / חיל השריון (צד צפוני וצד דרומי) קווים: 7, 34, 41. התוכנית מראה ברקע את הסדרי התחבורה הציבורית שברחוב דרך קיבוץ גלויות. קו המטרו (M1) ותחנת המטרו (שמתוכננת בצד הדרומי של דרך קיבוץ גלויות), נמצאים במרחק הליכה של כ- 125 מטר ממרכז השכונה.

המרחק השכונתי הוא בין כ- 75 מטר לכ- 175 מטר מרחוב קיבוץ גלויות ולכן כל השכונה מכוסה מבחינת מרחקי הליכה קצרים וסבירים ממערכות תחבורה עתירות נוסעים מתוכננות בשטח יחסית

מישורי ונוח להליכה לרחוב קיבוץ גלויות. לפיכך לשכונה רמת שרות טובה מאד ביחס למיקום מערכות התחבורה הציבורית, ובכך מעודדת את השימוש בה.

**התכנית המוצעת כוללת התייחסויות ושיפורים נרחבים בכל נושאי התחבורה, כולל נגישות נוחה וקרובה למערכות תחבורה עתירות נוסעים, קישוריות מערך שבילי האופניים ושיפור ההלכתיות להולכי הרגל במרחב הציבורי.**

#### **עתיקות:**

התכנית ממוקמת בסמיכות לתחום בית הקברות המוסלמי ואתר עתיקות מוגדר. הועברה בקשה לחוות דעת והנחיות רשות העתיקות במרץ 2022.

#### **התייעצות עם הציבור**

נערך מפגש בעלים לפני כ-6 שנים עם תחילת התכנון במתחם. קידום התכנית הופסק דאז בעקבות מגבלות משמעותיות שנבעו מסוגיות איכות הסביבה.

ב-1.11.2021 נערך מפגש עם כלל בעלי הנכסים בו הוצגו עקרונות התכנון. כמו כן, מרבית מבעלי הנכסים נמצאים בקשר ישיר מול אגף תכנון עיר ומעודכנים באופן שוטף בהתקדמות התכנון.

ב-3.8.2021 נערכה תת ועדה לשת"צ שדנה במתווה שיתוף ציבור לעדכון תכנית האב לשכונת שפירא,

במסגרת דיון זה נדונה תכנית זו כחלק ממרחב התכנון השכונתי.

ב-9.8.2021 נערך מפגש שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה, עקרונות התכנון המקודמים והקפי הבניה. כחלק ממהלך זה הוצגו עקרונות התכנון לתכנית "הפרדס הקטן" הכלולה בו. במפגש נכחו פעילים, נציגות תושבים ובעלי ענין נוספים בשכונה.

לעת הפקדת התכנית בפועל יתוכנן מפגש נוסף עם תושבי האזור ופעילי השכונה לעדכון בדבר הפקדת התכנית והצגת התכנון המוצע.

**זמן ביצוע:** שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית תא/מק/4246 507-0168989	שם התכנית פרדס קטן	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה תיא-יפו	עורך התכנית יונאל אדריכלים
<b>זיהוי הישגות הוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (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	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית כפרית	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להמליץ את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית הכמות והמבנה	אם הסוגה בחוב לעניין סמכות ועדה מקומית	מחזור הסעיף בחוק	
זוהי תוכנית התחדשות עירונית בשטח מבני 24 דונם, התוכנית עתה זוכה לתקציב של 4.5 מיליון שקלים תמועץ כולל 4 מגורים נוספים ושלושה תרינגי עסקה לייבנה על 19-8 מונות	62 א"ג חוק התכנון התשס"ח	סמכות יעוץ עצמאית עם תוכנית מחזור כוללת להתייחס לתוכנית תא/5000 (מחזור תוקף 2016:12:12)	
<b>התכנון והגנה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוראתם אינה תוכנית</b>			
<b>המתאר המקומית תא/5000, כמפורט לחלן</b>			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי חשטם בתוכנית המתאר	הוראת רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות לתוכנית המקומית
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית כטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 803- שכונת שפירא	אזור מגורים- תנאי להפקדת תכנית יהיה חכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שיתייחס להיבטים השונים.  לאורך קבוצ גלויות- רחק מרכי 5 – גובה המבנים לאורך חזית חרוב יהיה עד 10 קומות ובצמתיים ראשיים עד 15 קומות.	+ תכנית האב (2006) הגדירה מתווה התחדשות כולל לשכונת ברובט תכנוני-חברתי תוך חתייחסות לשימושי קרקע, גובה, תנית, שטחי ציבור, תמחיל דיוור, שימושים, עיצוב אדריכלי. מרחב תכנון זה נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא הנחיות מיוחדות.  תנאי להפקדה לפי טבלה 5.4 (אזור 803) יהיה אישור עדכון תכנית האב (2022) אשר יתייחס לתכנון המפורט במתחם זה בדגש על הקצאות, תמחיל דיוור ועיצוב אדריכלי.  + התכנית כולל כינוי בדופן קבוץ גלויות בגובה של 8 קומות משולב בכניח של 19 קומות בצמתיים -4 קומות מבוקשות בהקלה לפי סעיף 62א(א)9.  + לאורך רחוב קבוץ גלויות נעשית בחינה נקודתית של כל מקטע בתחום ובמסגרת לתכנון המקודמות בו.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מקבץ שימושים ראשי- מגורים- ס' 3.2.4	+ מגורים ד' דרך מוצעת מסתר ותעסוקה שטח למבנים ומוסדות ציבור
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	ס' 3.2.4 מקבץ שימושים ראשי- מגורים	+ מגורים-צפיפות: 36 יח"ד/דונם
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור היעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים -	לפי סעיף 3.1.1 ה. ניתן לקבוע יעוד קרקע המתיר שימושים נוספים מחיקף העולה על האמור בס"ק ד' ובלבד שהיקף השטחים	+ התכנית קובעת שימושים נוספים (שימושי תעסוקה) בהתאם להוראות הסעיף בתחום התכנית ואינה עולה על 25%

<p>מחיקף השטחים הצפויים לשימושים נוספים באזור בתחום התכנון 803. (כשטח המדובר כ-3200 דונם)</p> <p>התכנון המוצע כולל הפרדה אדריכלית, תפקודית ונופית בין מרחב המגורים ומרחב התעסוקה.</p> <p>התכנית קובעת מנרש ביעוד שטח למכנים ומוסדות ציבור.</p>	<p>לשימושים נוספים באזור היעוד שבאותו אזור תכנון לא צפוי לעלות על 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סהירים המאושרים בו.</p> <p>החישוב כאמור יעשה בהנחה שבכל המגרשים בהם טרם אושרו תכניות מכוחה של תכנית זו יאושרו 25% משטחי הבניה לשימושים נוספים.</p> <p>אישור ינתן אם שוכנעה הוועדה כי אין בשימוש הגוסף המבוקש כדי להפריע לתפקוד השימושים הראשיים בתחום התכנית וכדי למנוע כאופיו של אזור התכנון.</p> <p>מקבץ שימושי משרדים- במבנה שכולו נועד לשימושי משרדים- סעיף 3.2.4 (5)</p> <p>מסחר 1- ס' 3.2.4 (א)4</p> <p>שימושים כללים 1.3.1.1-ו. מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	
+	<p>ס' 3.2.4 (ב) – בהתאם לגודל מגרש: 1-0.5 די - רחק 3-2.5 מעל 1.5 די- רחק 4-2.5</p> <p>תוספת שטחי בניה עז לרחק מרבי בהתאם לשיקולים שנלקחו בחשבון (הקצאה ציבורית, תרומה למרקם עירוני)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
+	<p>בהתאם לטבלה 5, ניתנת תוספת רחיק 1 בבינוי לאורך קבוצת גלויות. (סעיף 3.1.4)</p> <p>מרפסות למגורים (ה. 3.1.4)</p> <p>תוספת רחק 1 למצללות (סעיף 3.1.4)</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על חר"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים למיחם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>
+	<p>על פי ע1</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>בניה משולבת, 8-19 קומות (15 קומות תוך הטמעת הקלח בקומות 19)</p> <p>המרחק בין הבניין הבנה למגרשים הגובלים לא יפחת מ- 12 מטרים</p> <p>גובה קומות טיפוסיות למגורים עד 3.3 מטר וגובה קומת קרקע</p>	<p>מספר הקומות על פי נספח העיצוב- ס' 4.2.2 (א) 1</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 8 קומות עליה ל-15 קומות בהתאם להוראות טבלה 5 לאורך קבוצת גלויות (ר-82)- סעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

<p>ג) 4.2.2 סעיף 6 מטר ע"פ סעיף 4.2.2(ג)  נובה קומח טיפוסית לתעטוקה  יתאפשר עד 4.5 מטר ע"פ סעיף  62א(א) 5 לחוק.  תשמר נסיגה בקומות העליונות  בחתאם לסעיף 4.2.2(ג)</p>	<p>גובה חבניה-סעיף 4.2.2(ג)1</p>		
<p>+</p>	<p>הוראות כלליות בנושא  בניה בחתאם לנספח בינוי.  תנאי לחיתור אישור תכנית  עיצוב ופיתוח.  הנחיות בדבר נסיעות  מוטמעות בתקנון. (סעיף  4.2.4)</p>	<p><b>כלל שטח  התוכנית</b></p>	<p><b>קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני  - פרק 4.2.  הוראות כלליות (4.2.1) והוראות  בנושא בניה בין קווי בניין לקווי  המגרש, נסיעות ועצים.</b></p>
<p>+</p> <p>תואם מדיניות היחידה  האסטרטגית לכלל השכונה</p>	<p>מחנות ההקצאה לצרכי  ציבור והיקפה ייקבעו על  ידי הועדה בכפוף לבדיקה  תכנונית  מוקדמת... כמפורט  בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p><b>לפי תשריט אזורי  יעוד: אזור מגורים  בבניה עירונית</b></p>	<p><b>הקצאה לצרכי ציבור - סעיף  4.1.1  הועדה תחליט להפקיד תכנית  הכוללת תוספת שטחי בניה... או  המרת שטחי בניה מיעוד שאינו  למגורים ליעוד למגורים, רק אם  נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה  ו/או מיתוח של שטחים לשימושים  ציבוריים ותשתיות.</b></p>
<p>+</p> <p>התכנית מקצה שטח למבנים  ומוסדות ציבור בהיקף של כ-  0.78 דונם.  התכנית מציעה שינוי לתכנית צ'</p>	<p><b>בתתאם לסעיף 3.5.1  בתתאם לסעיף 2.5.3 (ב)</b></p>	<p><b>בכל שטח  התוכנית, מבנים  ומוסדות ציבור</b></p>	<p><b>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5  החוראות יחולו על מגרש המסומן  בתשריט כאזור למוסדות  ציבור עירוניים וכן על מגרש  המיועד למבנת ציבורי, בין אם  כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי  תכניות קודמות</b></p>
<p>+</p> <p>התכנית מקצה שטח ציבורי  פתוח בחיקף של כ- 3.2 ד'.  התכנית משנה את מיקומם של  שטחי ציבור פתוחים ושבילים  קיימים ומגדילה את שטחם  בחיקף של 1.84 דונם.  התכנית כוללת הרחבת רחוב  מסלנט ורחוב קבוץ גלויות באופן  נקודתי.  רחוב 3677 שינוי יעוד קרקע  מ"שכיל" ל"דרך משולבת"  בחתאם לתחום דרך קיים.</p>	<p>סעיף 3.6 - מרחב ציבורי  כולל הנחיות בדבר  שימושים (א), שטחי בנייה  (ב) וחוראות נוספות, כולל  הגבלה בדבר שינוי ייעוד  (ד).</p>	<p><b>בכל שטח  התוכנית,  לפי המסומן  בתשריט אזורי  היעוד, כנספח  העיצוב העירוני ו/או  בנספח התחבורה.   הוראות למרחב  הציבורי חלות גם על  היעודים  הרלבנטיים  בתוכניות מאושרות</b></p>	<p><b>קביעת חוראות למרחב הציבורי  סעיפים 3.6.1 - 3.6.18  החוראות נוגעות למגוון אזורים  המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב  ציבורי'  שטח פתוח מקומי, רחוב עירוני,  שכונתי או מקומי.</b></p>

<p>+ קיימת חוויית דעת תחבורתית</p> <p>+ קבוצ גלויות- דרך ערוקית רב עירונית. 2.1.3.8.2 קו בנין</p> <p>+ רחוב מסלנט, רחוב כוכבי יצחק - 3.8.2 (ה) 1-דרך מקומית</p> <p>תוואי המתעין כוטמע בנספח תנף</p> <p>+ חיל השדיון- קו מתעין (ירוק) גובל בתכנית- (סי 3.8.4)</p> <p>+ תקן החניה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף. בסמכות הוועדה להקטין את תקן החניה (סי 3.8.7א)</p>	<p>3.8.1</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לטשאים חבאים : דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>+ הועברה פניה לחוויית רשות העתיקות</p>	<p>שטח התכנית כולל סימון של אתר עתיקות בדופן המזרחית.</p>	<p>אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+ קיימת חוויית סביבתית</p> <p>בניח ירוקה-4.4.3 הנחיות כתנאי לחיתר-שימור מיסוגניקו זחוראות לחיתר-סעיף 4.4.4</p>	<p>תכנית הנובלת בדרך ערוקית רב עירונית-סעיף 4.4.1 ב.4.4.1</p> <p>תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה – סעיף 4.4.1 ד</p> <p>תכנית הכוללת בתחומה קרקעות וזא מי תחום החשודים כמזוהמים על פי משרד לחגנת הסביבה- חובת בדיקת גוי קרקע - סעיף 4.4.1 ט</p> <p>הועדה, בכפוף לחמלצת מהייע והרשות לאיכה"ס רשאים לפטורלהקל תכנית כהתאם לשיקולים- סעיף 4.4.6</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) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ התכנית דורשת שטח תלחול שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהמגרשים. נספחי מים, ביוב, ניקוז</p>	<p>שטח פנוי לתלחול סי 4.6.4</p> <p>ביוב סי 4.6.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים חבאים : מגרש הסיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+ אוי"ח ללא חסכמת בעלים		
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
+		
	סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
+		
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+		
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+		
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (יחקלות)
+ הטמעת תוספת קומות		
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
+		

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיתור) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחוז: הירושלמי			
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332135		7.7.2022
מחוז: חיפה			
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	243876-9		4.7.2022

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר קידום התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
2. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
3. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות ותיקון המסמכים בהתאם
4. אישור מחלקת אדריכל העיר -תכנון בת קיימא והטמעת הערות רלוונטיות במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
5. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו
6. עדכון זכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור ל240% על מנת לאפשר מימוש בהנף אחד עם המגרש הציבורי הסמוך הקיים.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

עדי בסיס : מציגה את התוכנית במצגת. המדיניות מוטמעת בתוכנית הזו איילה רונאל : בעלי הקרקע מעוניינים הפרוייקט יזמי שמשלב מגורים ותעסוקה. זה לא אנשים שגרים שם אלו בעלי הקרקע.

שמואל לכנר עו"ד : מייצגים בעלים בחלקות. הבעלים מתארגנים ורוצים תוכנית כפי שנאמר. בשיתוף ציבור הבעלים, הם מאוכזבים מהיקף הזכויות. התכנית מתעלמת שמתוכננת תחנת מטרו והתוכנית מתעלמת מהוראות תמ"א 70 והעצמת זכויות ולא תואמת את מגמות התכנון. התוכנית לא ממצה את הפוטנציאל של אזור פתוח 20 דונם וכל האזורים כאלה ליד תחנת מטרו. זו תוכנית שמתאימה לשנות ה-90 ולא לתקופה הנוכחית. היחס בין התעסוקה למגורים הוא לא מספיק לא צריכות להיות מגבלות על כמות המגורים שאפשר להוסיף וההפרשות לצורכי ציבור לא פרופורציונאלית במיוחד שיש מגרש סמוך. אודי כרמלי : אתה מכיר את חוק ההסדרים אתה מנסר את הענף שאתה יושב עליו.

חיים גורן : אם אתם רוצים לחכות אתם תכנסו להיטלי השבחה ולמשהו אחר מבחינה כלכלית. עיריית ת"א יודעת לדבר עם תמ"א 70 ולא תפרוץ את תוכנית המתאר. כל המטרה של מסמך המדיניות להתאים את מה שקורה בשכונה ותוכנית המתאר 5500 לכן כל ניסיון הוא יפגע בבעלים ויעכב את התוכניות הללו ולא ידוע עד מתי.

שמואל לכנר עו"ד : אין שם הרבה תושבים רק 2 או 3 בנינים, אנחנו לא מפקפקים בהיטל השבחה אבל אנחנו חושבים שהעירייה יכולה לצופף יותר את המקום. ליאור שפירא : לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לחו"ד צוות.

## בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 36) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

7. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
8. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
9. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות ותיקון המסמכים בהתאם
10. אישור מחלקת אדריכל העיר –תכנון בת קיימא והטמעת הערות רלוונטיות במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
11. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו
12. עדכון זכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור ל%240 על מנת לאפשר מימוש בהנף אחד עם המגרש הציבורי הסמוך הקיים.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

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

## פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10999 בעמוד 2356 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

23/12/2022	מקומון ת"א
23/12/2022	הארץ
23/12/2022	ישראל היום

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**  
 בתקופת ההפקדה הוגשו 12 התנגדויות לתכנית:

אלון ראובני	רחוב המצודה 29 אזור 5800173
אלון ראובני	רחוב המצודה 29 אזור 5800173
אלון ראובני	רחוב המצודה 29 אזור 5800173
אריאל בלום	רחוב ז'בוטינסקי 43 רמת גן 5251114
זינט אמיר שמאית	רחוב גור יהודה 4 תל אביב - יפו 6215812
לאה דורון	רחוב הקשת 4 תל אביב - יפו 6676504
נשיץ ברנדס אמיר עו"ד	תובל 5 תל אביב 6789717
נת"ע	מרכז עזריאלי חולון 1 בנין A הרוקמים 26 ת.ד. 1802 חולון 5885849
עו"ד רוני אברהמוף	רחוב תל חי 1 נתניה 4240324
עו"ד רוני אברהמוף	רחוב תל חי 1 נתניה 4240324
עו"ד שהם קרן	דרך בגין מנחם 132 תל אביב - יפו 6701101
מנהנדס העיר ת"א-יפו	

**להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:**

1. התנגדות עו"ד זנט אמיר מטעם בעלים בגוש 6981\ חלקה 68-אקוני יעקב-יורשים (סלסי רבקה, אקוני מנחם, אקוני יהושע)				
סעיף התנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
9	היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים בעבור בניה עתידה לההרס.	לקבל חלקית את ההתנגדות- תוספת שווי בגין מחוברים בהתאם להיתר קיים	הוצג רישיון 1054 מיום 11.01.1955 להקמת בנין הכולל קומת עמודים מפולשת וקומה א' - דירה בת 2 חדרים וח"ש בשטח 57.35 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח 15.5 מ"ר. בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס, לאור קיומו של היתר הבניה וסימונו בתשריט תכנית תא 589 יש לחשב בגינו תרומת מבנים.	
9	הגדלת שווי יחסי למחוברים	לקבל את ההתנגדות	מכיוון שמדובר בבניה ותיקה משנות ה-50, שווי מחוברים שניתן הינו הולם את גיל המבנה והפחת הקיים. אולם לאחר בדיקה נוספת של עלויות עדכניות, מבקשים לעדכן את שווי המחוברים ל- 3,500 ש"ח/ מ"ר	
9.2	יש לבטל הפחתה בעבור דיור בהישג יד - לקבל שווי זהה בגין דיור להשכרה	לדחות את ההתנגדות	בתחשיב הנדון בוצע היותן תזרים ההכנסות לדירה "רגילה" ביחס להכנסות המופחתות בהיקף 60% בלבד לדיור בר השגה, וזאת לתקופה קצובה של 25 שנה. בנוסף, ניתנה הפחתה בשיעור כ-15% בגין המטרד הכרוך בהקמת מנגנון רישום ופיקוח. לאור הנ"ל הוצג תחשיב המצביע על ירידת ערך בשיעור כ-40%. היקף הפחתה זה תואם להיקף הפחתה בתכניות דומות בתל אביב וברשויות אחרות באזור המרכז.	
בהתאם לכך, נדרש תיקון טכני-התאמת מסמך עקרונות השמאות לתקנון התכנית ומדיניות עירונית - משך תקופת הדב"י (25 שנה). (ראה המלצת הצוות)				
2. התנגדות לאה דורון, בעלת זכויות בקרקע גוש 6981 חלקה 72.				
סעיף התנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
	טענה כוללת לפגיעה כלכלית כתוצאה מהמצב המוצע לעומת הבנין הקיים.	לדחות את ההתנגדות	גבי דורון מחזיקה במצב הקודם בחלק בשיעור כ- 125 מ"ר מבונה ב"מצב קודם", בעוד ב"מצב החדש" מוקצה לה, בהתאם לחלקה היחסי בתכנית, סך של כ-404 מ"ר מבונה. מכאן שטענתה לענין היקף השטח שיתקבל אינה נכונה. יתכן שכוונתה הינה להיקף שטח המגרש או לבית	



				נקודתיים. זאת באופן מאוזן ככל הניתן. <b>תמ"א 70</b> טרם אושרה ונמצאת כיום בדיונים והשגות בנוגע להיקפה ואופן ישומה ועל כן קידום היקפי הבנייה בהתייחס לתמ"א 70 אינם רלוונטיים. מתוך הרצון לייצר ודאות בעבור כלל הגורמים ובלוח זמנים ישים וברור אנו ממליצים להתקדם עם התכנון שהופקד בהתאם לתא 5000.
ג(17)	השוואה לתכנית תא 4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה לתכנית אפטושו-ליוויק איננה רלוונטית שכן תכנית זו קודמה בסמכות ועדה מחוזית במתווה של בינוי מתחם מגורים ולאחריו פינני ארבעה שיכוני רכבת (128 יח"ד) מדופן איילון. תכנית זו קודמה באופן חריג ויחודי על מנת לתת מענה ראוי להתחדשות בניינים קיימים הנתונים למגבלות לאור הסמיכות לאיילון. כאשר שטח הנוכחי יפונה לטובת שטח רחב ציבורי פתוח ובנוי לטובת תושבי השכונה. תכנית זו איננה משקפת את "קו הרקיע" הצפוי לאזור זה ואיננה ההשוואה הנכונה בטענה מסוג זה. יתרה מכך, בהשוואה למתוכנן בסביבה, בסמיכות למגרש הנדון: ממזרח, בניה קיימת של 5 קומות. מצפון שני בניינים בהליך היתר של תמא 1\38 אשר עתיד להיות בן 7 קומות(כולל קומת גג). וממערב תבע נקודתית המציעה 7 קומות.	
<b>5. התנגדות רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 73, גוש 6981- יורשי פוזאילוב (פוזיילוף)</b>				
	<b>סעיף ההתנגדות</b>	<b>מהות ההתנגדות</b>	<b>המלצה</b>	<b>מענה להתנגדות</b>
	ב(7-13) ג(14-21)	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- <b>רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.</b>
	על מנת לשפר את תכנון הדירות יש להגדיל את מספר הבניינים או להגביה אותם, מוצגות דירות "נחותות" כלואות.	<b>לקבל חלקית את ההתנגדות</b>	1. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד במיוחד לנושא אופן חלוקת הדירות כאשר בתכנון מפורט מתאפשר תכנון של הדירות בקומה, בתמהיל מגוון, עם כיווני אוויר איכותיים. לשם כך, נקבעו קווי בנין הקפיים בלבד תוך השארת גמישות לתכנון מטבי במסגרת תכנית העיצוב והיתר הבנייה. 2. תקנון התכנית מאפשר בתא שטח 64 כמות מינימלית של מבנים (4 מבנים) ועל כן במסגרת תכנית העיצוב בכפוף לתכנון איכותי ומיטבי, ניתן להוסיף אגף או לקבוע את אופן פיזור הדירות תוך גמישות מלאה להקמת מגוון טיפולוגיות מגורים. יחד עם זאת, על מנת לאפשר את מלוא הגמישות לתע"א מספר קומות מקסימלי בבניה מרקמית בכלל מרחב התכנון יעלה מ 8 ל 9 קומות (כולל קומת גג חלקית).	
ג(18)	השוואה לתכנית תא 4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- <b>רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.</b>	
ג(18)	השוואה לתא 4466 תכנית פרצלציה בשכונת שפירא	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה לתכנית תא 4455 הינה השוואה מחמירה שאינה מטיבה עם טענת המתנגד שכן תכנית זו שמרה על אופי השכונה תוך התאמה לתכנית המתאר על ידי שמירה של בניה נמוכה בלב השכונה 4 עד 6 קומות ועליה לגובה 15 קומות בדפנותיה באופן נקודתי בלבד. בתכנית "הפרדס הקטן" הנדונה שולבה בנייה אינטנסיבית יותר לגובה מינימלי של 8 קומות ולגובה מגדלי של 19 קומות.	
ג(22-24)	ביטול הפקעה	לדחות את ההתנגדות	סך שטח החלקה הובא בחשבון בתחשיב השווי. מתוך סך שטח החלקה 218 מ"ר המסומנים ביעוד "דרך" חושבו במקדם דרך בשיעור 10% משווי היעודים הצמודים אליו כמפורט בהוראות פרק ג' לקווים המנחים - "עריכת שומות לדרכים" - לפיהן קרקע המשמשת לדרך עירונית תחושב לפי 10%	

				משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה בהתאם לנוהג שהשתרש בישראל.
<b>6. התנגדות קרן שהם - ארנון תדמור לוי - בשם בעלים בחלקה 76,242,243, גוש 6981 - חברת "משהב" ויוסי רדושינסקי</b>				
	<b>סעיף ההתנגדות</b>	<b>מהות ההתנגדות</b>	<b>המלצה</b>	<b>מענה להתנגדות</b>
	1ג	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- <b>רון אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.</b>
	2ג	הפניה לתא\5500-ביצוע עדכון נקודתי במסלנט בתכנית המתאר	לדחות את ההתנגדות	ההפניה לעדכון תא\5500 ברחוב מסלנט איננה רלוונטית, מוצגת באופן שגוי ואף מחזקת את המלצת צוות התכנון, שכן מדובר בשני תיקונים טכניים: 1- הסדרת ותיקון נקודתי של בנייני שיכון קיימים ביעוד המותאם לאופי בנייתם כיום בדומה לכלל השיכונים בשכונה הבנויים בגובה 4-5 קומות ("מגורים בבניה עירונית" עד 8 קומות) ובזהה ליעוד מרחב תכנית "הפרדס הקטן". 2. הסדרת בנייני מגורים נמוכים ביעוד המותאם לאופי בנייתם כיום – בניה נמוכה ("אזור בבניה עירונית נמוכה" עד 4 קומות).
	3ג	השוואה לתכניות סמוכות- השוואה לתכנית תא\4677 אפטו-ש-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- <b>רון אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.</b>
	3ג	השוואה לתא\4466 תכנית פרצלציה בשכונת שפירא	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 5- <b>רון אברהמון בשם בעלים בחלקה 73.</b>
	3ג	השוואה להר ציון חזנוביץ תא\4205	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה אינה רלוונטית שכן במרחב זה לא מקודם תכנון, יתרה מכך התכנית שמוצגת על ידי המתנגדים הוגשה על ידי יזם פרטי, ללא המלצת הגורמים המקצועיים בעת"א, תוך אי התאמה לתכנית המתאר והמדיניות העירונית. ואף קבלה המלצה שלילית מהועדה המחוזית ואיננה נדונה.
<b>7. התנגדות נשיץ-ברנדס-אמיר בשם בעלי ענין בקרקע-חלקות 63,66,67,69,70,72,73,74,75,77,78,223,243 גוש 6981 -אורנה פגירסקי,גל פנחסי, רפי משה – (צורף יפוי כח רק מ3 בעלים בחלקות66,69,73)</b>				
	<b>סעיף ההתנגדות</b>	<b>מהות ההתנגדות</b>	<b>המלצה</b>	<b>מענה להתנגדות</b>
	9	השוואה לתכניות בסמיכות לנתיבי אילון	לדחות את ההתנגדות	בהבט התכנוני- לאור הקפי הבניה ומיקום מרחב התכנון בצומת רחובות ראשיים נכון להוסיף ולשלב שימושים מגוונים בשכונה (מסחר, מרפאות, נותני שירותים ומשרדים...).
	9	הגדלת יעוד המגורים ע"ח שטחי התעסוקה- השוואה לפרויקטים שאושרו על נתיבי אילון ללא מגבלות אוויר	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהתאם לתכנית המתאר (תא\5000) סעיף 3.2.4 (סעיף קטן 5) באזור ביעוד "מגורים בבניה עירונית" לא ניתן לשלב בבנין שימושי תעסוקה ושימושי מגורים, אלא יש לשמר על הפרדת שימושים בבנין נפרד. הדוגמאות המובאות בהתנגדות זו אינן רלוונטיות שכן מציגות תכניות שקודמו ביעוד קרקע ראשי של תעסוקה אן מע"ר.
				בהבט הסביבתי- במקביל לאישור התכנית בוצע בשנת 2022 הליך כלל עירוני לניטור מזהמים לאורך נתיבי אילון על ידי הרשות לאיכה"ס בעיריית תל אביב. הרצת המודלים שכוללו בהתאם לבדיקות אלו הסתיימו לפני מספר שבועות ונראה כי ניתן לאשר הקלה במגבלות שנדרשו עד כה על מרחב התכנון במיקום השימושים הרגישים (מגורים). על כן, מוצע לבחון המרה של שני בנייני תעסוקה

			מרקמיים לשימושי מגורים, תוך השארת דופן תעסוקה ומשרדים כלפי נתיבי איילון. זאת, בכפוף לתיאום ואישור הרשות לאיכה"ס. ככל ויוחלט על המרת שטחי תעסוקה ותוספת יחידות דיור למרחב התכנון נדרש תוספת הקצאת שטחים ציבוריים מבונים ועדכון היקף יחידות הדיור בהישג יד בהתאמה (15%). (ראה חו"ד צוות התכנון)
15	טענה כי הקצאת 10% שטח סחיר לעיריית ת"א באופן "לא חוקי"	לדחות את ההתנגדות	עיריית ת"א נכנסה כבעלים בחלקות 99 ו-223 בגוש 6981 וחלקות 120 ו-142 בגוש 6974 - בגין שטחי המגורים ב"מצב קודם" בתחום חלקות אלו קיבלה עת"א חלקים ממגרשי התמורה כמו בעלים אחרים בתכנית. בגין השטחים ביעוד ציבורי - בעלות העירייה במצב הקודם נרשמה "מתחת לקו".
11-12	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4 - <b>רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.</b>
13-14	קושי במימוש התכנית-הגדלת מספר הבניינים ותאי השטח.	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהתאם לחווד אגף התנועה, מרחב תכנון מסוג זה הממוקם בסמיכות לרח' קיבוץ גלויות וחיל השריון מחייב ייעול והפניית רמפות לרכב מהרחוב הפנימי. פיצול מגרש הבניה למספר מגרשים יוביל בהכרח לקטיעת המרחב הנופי, הוספת רמפות כניסה לחניונים וחוסר יעול של כלל התשתיות הנדרשות. דבר אשר ייפגע באיכות התכנון, הבניה ובאיכות המרחב הנופי באופן משמעותי. על כן נמליץ לא לקבל התנגדות לנושא זה.
13-14	על מנת לשפר את תכנון הדירות יש להגדיל את מספר הבניינים או להגביה אותם, ולאפשר קו בנין 0 לשטח ציבורי פתוח.		נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, תקנון התכנית מותיר גמישות מקסימלית לתע"א, תתאפשר תוספת קומה לצורך גמישות - ראה מענה להתנגדות מספר 5 - <b>רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 73.</b> לנושא, קו בנין כלפי שצ"פ - מרחק זה נועד במהותו לשמור מחד על ציבור המשתמשים ומאידך על תושבי הבנין הן בהבט הבטיחותי ואקוסטי. קו הבנין שהוגדר הינו מינימלי ומאפשר את מלוא הגמישות. ממליצים לדחות התנגדות לנושא זה. יחד אם זאת, יתאפשר הבלטת מרפסות למרווח הקדמי הפונה לתא שטח 20 (שצ"פ) עד 1.6 ממישור החזית. ככל ואין פגיעה בחופת עצים בוגרים קיימים.
			בהמשך לכך, מבוקשת תוספת זכויות בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שביל" על מנת לאפשר גמישות לחיבור עתידי בתת הקרקע בין החניון ביעוד מגורים וביעוד תעסוקה, ככל שידרש תכנונית ובכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים.
10	הגדלת שטח סחיר-טענה כי היקף ההקצאה לצרכי ציבור גבוה (כ-47%)	לדחות את ההתנגדות	אופן החישוב המוצג בהתנגדות שגוי שכן הקצאות לצרכי ציבור נעשות ביחס לשטח התכנית הסחיר <u>ללא</u> הכללת שטחים ציבוריים קיימים (מוסדות ציבור, שביל, שצ"פ וכד'). על כן היקף הקצאת שטחי ציבור עומד על כ-27% בלבד. (שטח סחיר לחישוב הקצאה הוא 13.96 דונם). יתרה מכך, מדיניות שכונת שפירא שאושרה בועדה בשנת 2022 קובעת הקצאות קרקע לצרכי ציבור בהיקף שלא יפחת מ-30%, כאשר מינימום 25% יוקצה כקרקע והיתרה, בתוספת שטחי ציבור מבונים (בהתאם לחלף הפקעה לפי המתאר ביחס של 1:2.7). לאור התנגדות הבעלים (המרת שטחי תעסוקה למגורים) והמלצת אגף תכנון עיר לקבלה באופן חלקי. ככל ויתוספו יח"ד במרחב התכנון, היקף

				ההקצאות לצרכי ציבור יותאם בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, תוך התאמה למדיניות שכונת שפירא. (תא\9142)
<b>8. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 74, גוש 6981 - רועי מנשה, ניר מטרוני ואברמוביץ קלרה</b>				
	<b>סעיף ההתנגדות</b>	<b>מהות ההתנגדות</b>	<b>המלצה</b>	<b>מענה להתנגדות</b>
	א2	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4 - <b>רון אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.</b>
	ב2	בעלות מעורבת בחלקת מושע של חברות בניה ופרטיים וחשש מפגיעה בפרטיים	לדחות את ההתנגדות	אין כל מניעה בהקצאה משותפת לבעלים שונים/חברות בניה תוך הקפדה לקבלת הקצאה בהתאם לחלקו היחסי של כל בעלים ב"מצב החדש". יתרה מכך מרחב התכנון כולל מיעוט חברות יזמיות: חברת "משהב" הופרדה ואינה מקבלת זכויות במסגרת מגרשים 64 ו-113 הנדונים. וחברת "שכון עובדים" אשר מקבלת חלק בשיעור יחסי קטן ההולם את חלקה הזעיר בתכנית. בנוסף, בגין ריבוי המחזיקים ניתן מקדם מושע כמפורט בהוראות התכנית.
	א7	החזרת הפקעות עבר שלא בוצעו יש להשיב לבעליהם	לדחות את ההתנגדות	בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה אשר יילקח בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם (טאבו) למעט מקום בו הועברה החזקה בחלק החלקה לגורם המפקיע אך טרם נרשמה ההפקעה או אושרה תכנית איחוד וחלוקה אחרת שטרם נרשמה, מה שאין כן בחלקות הנדונות.
	ד2, ה2, ו2, 10	אופן תחשיב שטח אקוויוולנטי והתכנית פוגענית	לדחות את ההתנגדות	תחשיב שמאי המתנגדים הוכן על בסיס שטח ב"מצב קודם" לאחר שחזור הפקעות בניגוד להוראות תקן 15
	ז2	היתר בניה קיים - מבוקשת תוספת בגין מחוברים בעבור בניה.	לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת)	בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיוון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס. מעיון בתיק הבנין עולה היתר יחיד לבנין בן קומה אחת - דירה בת 2 חדרים וח"ש בהתאם לרישיון 982 מיום 19.8.1960, ללא פירוט שטח או תשריט הבקשה להיתר. יצוין כי שמאי המתנגד לא הציג כל אסמכתא להיקף הבנוי בפועל בהתאם להיתר זה ולפיכך לא ניתן להביא בחשבון את היקף הבנוי בפועל ואת תרומת המבנה לקרקע ב"מצב הקודם", <b>לכן במידה ויוצג לשמאי התכנית היתר בניה מפורט או אסמכתא המכילה שטחי בניה מפורטים ניתן יהיה להוסיף תרומת מחוברים.</b>
	ז2, א7	הפניה לתא\2707 לנושא מבנים קיימים	לדחות את ההתנגדות	<b>תכנית 2707</b> קובעת כי הועדה תראה בנין כקיים בהיתר לצורך החלפת גגות ו/או שיפוצים בלבד, בכפוף למספר רב של התניות, לרבות היעדר היתר מסיבות היסטוריות, התאמה למפת מדידה פוטוגרמטרית מאושרת משנת 1991, אישור מחלקת מדידות כי קונטור וגובה הבנין זהים לבנין שהיה קיים עד 1991, מצ"ב פיזי של מבנה המאפשר את הבקשה המוצעת, קבלת דרישת הועדה להריסת מחסנים, סככות ותוספות אירעיות לרבות אלו שהיו קיימים מלפני שנת 1968 וכן הוכחת הבעלים להיעדר שינויים בין המבנה הקיים למפה הפוטוגרמטרית משנת 1991. בתיק הבנין לא הוצגו כל אסמכתאות להסדרת סוגיות אלו בהתאם להוראות תכנית 2707 בכל הנוגע למבנים הישנים שלא נמצא להם היתר בתיק.

9. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 78, גוש 6981 - יעקב ושלמה פינקלשטיין			
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
א2	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.
ב2	בעלות מעורבת של חברות בניה ופרטיים וחשש מפגיעה בפרטיים	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 8- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 74.
ג2	החזרת הפקעות עבר שלא בוצעו יש להשיב לבעליהם	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 8- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 74.
ה2, ד2	אופן תחשיב שטח אקווילנטי והתכנית פוגענית	לדחות את ההתנגדות	שטח 193 מ"ר המסומן כדרך בתחום החלקה חושב במקדם דרך בשיעור 10% משווי היעודים הצמודים אליו כמפורט בהוראות פרק ג' לקווים המנחים - "עריכת שומות לדרכים" - לפיהן קרקע המשמשת לדרך עירונית תחושב לפי 10% משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה בהתאם לנוהג שהשתרש בישראל.
ו2	מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים לבניה קיימת.	לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת)	הטענה אינה מפורטת, אינה נוקבת בהיקפי המבנים הבנויים ונטענת בעלמא, מה גם שהשמאי עצמו מדווח כי המבנים הוקמו טרם הקמת המדינה (דהיינו - מבנים בני כ-80 אשר הפחת בגינם איין את שוויים זה מכבר). יתרה מכך, לא הוצג היתר ועל כן טענה זו אינה רלוונטית. <b>לכן במידה ויוצג לשמאי התכנית היתר בניה מפורט או אסמכתא המכילה שטחי בניה מפורטים ניתן יהיה להוסיף תרומת מחוברים.</b>
ז2	הפניה לתא 2707 לנושא מבנים קיימים	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 8- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 74.
10. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 83, גוש 6981 - סעדי אדוארד חלפון			
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
2	מגרש מגורים בשטח 0.7 דונם אשר לא נכלל בתחום התכנון	לדחות את ההתנגדות	המגרש הנדון נושא זכויות בניה מאושרות אשר הוחלט על ידי בעל המגרש שלא לממשם, להבדיל מהמגרש הסמוך אשר מימש את זכויותיו ובנה בהיתר בשנת 2001 בנין בן 3 קומות (6 יח"ד) בבניה איכותית. מתוך הרצון לעודד בניה מאוזנת ומגוונת תוך מימוש זכויות בניה מאושרות בלוח זמנים קצר הוחלט שלא לכלול מגרש זה בתכנית הנדונה לפינוי-בינוי. יתרה מכך, ברמה התכנונית לא נמצאה הצדקה לשלב מגרש בגודל ובמיקום זה, הנמצא בסמיכות לבניה קיימת של 3-5 קומות בשימוש מגורים ושאינו ברצף גאוגרפי למרחב התכנון בהליך ממושך של תב"ע, שכן נפחי הבניה המאושרים כיום במגרש אינם שונים באופן משמעותי מהתכנון הרצוי במגרש הנדון.
11. התנגדות נת"ע			
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
5.4	התאמת נספח העצים בתכנית לנספח העצים בתתל 101 - בתחום התתל	לקבל את ההתנגדות	מומלץ לתקן ולעדכן את נספח העצים בתכנית בהתאם לתתל 101, בתחום התתל בלבד.
5.1, 5.3	סימון תתל 101 בתשריט מצב מאושר,	לקבל את ההתנגדות	

		לרבות סימון בתת קרקע		
	לקבל את ההתנגדות	הטמעת מגבלות ודרישה לתיאום כתנאי להליך הרישוי	5.2	
<b>12. התנגדות מהנדס העיר ת"א-יפו</b>				
	מענה להתנגדות	המלצה	סעיף ההתנגדות	
	לקבל את ההתנגדות	הנחייה תקנונית המאפשרת מימוש שטחי ציבור סמוכים בהיתר אחד והכפתם לתכנית צ'.	1	
	לקבל חלקית את ההתנגדות	ריכוז בעלות בתים משותפים דרום א עם עת"א והקצאתם ביעוד תעסוקה בלבד	2	
	לקבל את ההתנגדות	עדכון הוראות בינוי לנושא הבלטת מרפסות, עדכון הנחיות כלליות לטבלה 5.	3	
	לקבל את ההתנגדות	תוספת שימושים, עדכון שלביות	3	
	לקבל את ההתנגדות	תיקונים טכניים במסמכי התכנית כולל טבלאות אחוד וחלוקה.	4	

### חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות מספר 7- נשיץ-ברנדס-אמיר בשם בעלי עניין בחלקות 66,69,73 בהתאם לחוו"ד הצוות ותיקון מסמכי התכנית באופן הבא:
  1. שינוי יעוד חלק מתא שטח 113 מתעסוקה ומסחר למגורים. (צידו המערבי של המגרש) והסתת תא שטח 22 בהתאמה בכפוף לאישור סופי של הרשות לאיכה"ס.
 

**בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית**, בעקבות המרת שטחי בניה משימוש מסחר ותעסוקה לשימוש מגורים בהיקף של כ-7000 מ"ר והגדלת סך יח"ד הקבועה בתכנית בעוד כ-52 יח"ד (הכוללות תוספת של 8 יחידות דב"י בהתאמה). תדרש הקצאת שטח קרקע של כ-0.5 דונם לשטח למוסדות ציבור.

התוספת תתוכנן כהרחבה למגרש הציבורי המוצע (0.78 ד') בכדי שיוכל לשמש עבור שימושי חינוך נורמטיביים. באם ישנן מגבלות תכנוניות, בתיאום עם היחידה האסטרטגית, תיבחן המרה של שטח זה ל-1350 מ"ר מבונה (מקדם המרה 1: 2.7 + תוספת שטחי שירות נלווים בהיקף של 15% בתת הקרקע).

במצב זה השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או התחתונות במבני התעסוקה בשאיפה באגף נפרד המופנה כלפי פנים השכונה, נגיש כלפי השכונה.

**שטחים אלו יהיו מסך השטחים המותרים בתכנית המופקדת וימרו משטחים בשימוש תעסוקה ומסחר.**
  2. תיקון טבלאות האחוד וחלוקה בהתאמה לשינויים המבוקשים
 

**מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו ועליהם תנתן זכות התנגדות לציבור לפי סעיף 106ב כפי שהופקדה התכנית. הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע במרחב התכנון באמצעות משלוח הודעות לתקופה של 30 יום.**
  3. עדכון הנחיות הבינוי לבנייני התעסוקה והמגורים בהתאם לתצורת המגרש החדשה. (קווי בנין, תכסית וכד')

4. עדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם להנ"ל.
5. תוספת הנחיות להקמת שטח למוסדות ציבור בנויים בכלל מסמכי התכנית.

- מומלץ לקבל את התנגדות 1 ו-3 :  
עו"ד זנט אמיר בשם בעלים בחלקה 68, גוש 6981, אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 בנושא עדכון שווי בגין "מחוברים" בעבור בניינים לגביהם הוצג היתר בניה ועדכון מסמכי השמאות בהתאם.
- מומלץ לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת) את התנגדות 8 והתנגדות 9 – אלון ראובני בעבור תוספת שווי מחוברים לבניה קיימת – **ככל ויוצג היתר בניה או אסמכתא רלוונטית לשמאי התכנית.**
- מומלץ לקבל את התנגדות 3- אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 בנוגע להטמעת התיחסות לתבע תא 589 ועדכון מסמכי השמאות והתקנון בהתאם.
- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות 5 רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 73 והתנגדות 7 נשיץ ברנדס בשם בעלי ענין בחלקות 66, 69, 73 – לנושא גמישות תכנונית והנחיות בינוי (הבלטת מרפסות ותוספת קומה לבניה מרקמית בכלל התכנית).
- מומלץ לקבל את התנגדות 11- חברת נת"ע ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (נספח עצים, תקנון, תשריטים)
- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות 12- מהנדס העיר לדחות התנגדות לנושא ריכוז שטחים סחירים בבעלות חברת "בתים משותפים דרום א" ועת"א ביעוד תעסוקה בלבד.  
בעקבות מדיניות הדיר העירונית (תא 9146) שאושרה ב 31.8.22 בועדה המקומית. בתאום עם אגף נכסי עירייה ומה"ע, השטחים הסחירים יוקצו גם כשטחי מגורים בהתאם לעקרונות השמאות של התכנית ובעלי הענין בקרקע. הדירות העירוניות יכללו דיר בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית.  
לקבל את יתרת ההתנגדות ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (תקנון, שמאות, נספח בינוי).
- נדרש תיקון טכני, התאמת מסמך עקרונות השמאות לתקנון התכנית ומדיניות עירונית-משך תקופת הדב"י.
- בעקבות הסוגיות שעלו מוצע להוסיף זכויות בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שביל" על מנת לאפשר גמישות עתידית למעבר בין החניונים במגרש התעסוקה, ציבורי ומגורים, בכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים בהיקף של 3000 מ"ר בתת הקרקע ועדכון השימושים המותרים בתקנון בהתאם.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-23-ב' מיום 28/06/2023 תיאור הדיון :

**עדי בסיס:** מציגה בקצרה את עיקרי התוכנית.

**ג'נט אמיר שמאית** בשם משפחת אקוני: הבנתי שההתנגדות שלי בחלקה התקבלה. בטבלת ההקצאה הייתה התעלמות מהיתר בניה שקיים בנכס, הייתה גם התייחסות לשווי, לא ראוי לרשום 2000 שקל. טבלת ההקצאה אומרות שלא צריך להתייחס לשווי הנכס אבל לפחות לתת שווי האמיתי לבלוקים שקיימים. כאשר מדברים על בניה חדשה מדברים גם על הוצאות עקיפות. התקן הוא בעייתי לא מתייחס לשווי הנכס לכן יש לפחות לתת שווי לבלוקים אמתיים. לגבי דיר בר השגה, ישנם מכרזים שאומרים שההפחתה לא ראויה, הפחתה של 40% היא מאוד משמעותית, למה לא לתת לנכס הזה שווי מלא? למה הוועדה המקומית נותנת למישהו צ'ק של 30% משווי הקרקע?  
**דורון ספיר:** לאה דורון בעלת זכויות בקרקע, לא נמצאת.

**אריאל בלום שמאי** בשם בעלת הקרקע של מחצית מחלקה 57: בשנת 1952 שני בעלי קרקע אלברט מטלון וחברת הוד רכשו פרדס, אישרו תוכנית 270. ההתנגדות מתייחסת ל רצועה דרומית חלקות 70-62 ורצועה צפונית חלקות 71-78 הרצועה הדרומית הגישה אליה מקיבוץ גלויות ולטובת החלקות הצפונית נקבעה בתוכנית 270 רצועת דרך. בשנת '62 הבינו שקיבוץ גלויות הופך להיות רחוב ראשי ואין אפשרות לתת גישה ממנו, ולכן העבירו את רצועת הדרך למרכז המתחם, תב"ע 589. באותה תכנית נקבע שהרצועה הצפונית שבוטלה ברובה, תפוצל חזרה ותסופח לחלקות שמדרום כמגרשי בניה חדשים. לא הגדירו את התוכנית כאיחוד וחלוקה היות וחוק תכנון הבניה נולד רק בשנת '65. גם בתוכנית שבאה אחריה 590 שחלה על כל שכי' שפירא, גם בה מסומן בתשריט אותו הדבר, רצועת דרך שבוטלה תצורף לחלקות. אנו לא מדברים על הפקעה אלא איחוד וחלוקה שנעשה בשנת '62. אבקש להתייחס לאיחוד וחלוקה. התקן אומר להסתכל על מצב תכנוני נכון למועד התכנית. נבדקו תוכניות נוספות שנעשו באותו מתחם, גם שם בוטלה הדרך וצורפו למגרשים, העירייה לא ביקשה שום זכויות. המגרשים שלנו הם לא 750 מטר, תכנונית הם קצת מעל 700 מטר, לעירייה אין שום חלק. בטבלאות ההקצאות העירייה רשמה את חלקה 99 שזו חלקת

הדרך בחלוקה ל-2. 1141 דרך שהפכה למגורים העירייה לקחה לעצמה כשהיא אמורה להתחלק בין 6 החלקות ומחצית החלקה הצרה שנמצאת בקצה. זו תוספת של 175 לכל מגרש. ה-528 מ"ר שנקבעו + התוספת של 175 מ"ר איתם אנו אמורים להיכנס לתוכנית. **עו"ד רונן אברהמוף:** מייצג את בעלי הזכויות בחלקה 241. מבקש להודות לצוות המקצועי על קידום התוכנית עם זאת מביע אכזבה, לאחר שקוראים את תכנית תמ"א 70, וגם למתחם הזה שהוגדר מוטה מטר, עוצמות הבניה שנקבעו בו עומדות על רק 6, לעניינו בתא שטח 506 עומד על רק 4, ובתא שטח 64 ו-113 עומד על רק 5. התוכנית חוטאת למטרה ולחזון שקבעה המועצה הארצית וקביעת צפיפות כל כך נמוכה. למשל בתא שטח 506 צפיפות של 31 יח"ד לדונם, זה רחוק מהמימוש של אותו חזון כפי שנקבע בתמ"א 70. ידוע לי שתמא 70 עדיין לא קיבלה תוקף, אבל לא ראיתי התייחסות בתגובת הוועדה למכתבה של הגב' יעל סלומון, שבו הבהירה שהוראות תמ"א 70 הועברו לרשויות. מבחינתנו התוכנית המוצעת בהיקף הזכויות המוצעות מהווה פגיעה בזכות הקניין, בחוק זכויות האדם וחירותו. פגיעה גם בחזון וגם במימוש פוטנציאל לזכויות. התוכנית מופלית לרעה למול תוכניות סמוכות. לגבי הסוגיה של אילוץ תכנוני ועל פי התשריט שהוצע אנו רואים תכנון של דירות כלאות, תכנון בעייתי וגם ביצירת קו השוואה של קו הרקיע. הנטייה של הוועדה היא להגביה את גובה הקומות מ-8 קומות ל-9 קומות, אם יש נכונות למנוע מצב של דירות כלאות רצוי להשוות ל 10 קומות שיהיה קו אחיד התואם לתכנית הסמוכה. יש ליישר קו עם תמא 70 לגבי הרחק שנקבע שם. אין ספק שזה יימנע מראה של טלאי על טלאי. לסוגיית ההפקעה אוסיף, לגבי תקן 15 שאין לשחזר הפקעות עבר, בסעיף 8.5 סעיף קטן ב' נאמר יש להתאים את הזכויות לגבי גודל הקרקע הנכנסת בהתאם ל תוכנית מאושרת גם אם היא לא נרשמה, לא ניתן להתעלם מהוראות התוכנית תא 589 לצמצום דרך צפונית ויצירת חלקות השלמה במסגרת הצרכה של הדרך הצפונית מצפון לחלק הדרומי לאותן חלקות 77-71 ככל שהדבר לא ייעשה, נוצר מצב שאינו הגיוני. הוועדה המקומית לוקחת את חלקה 99 שצומצמה משמעותית, נשארת על תילה בניגוד לאותה השלמה שנעשה לחלקות 141-142 לא רק שלא עושות את ההשלמה, עיריית ת"א מנכסת לעצמה שטח שהיה דרך וקובעת זכויות למגורים שהולך לכיסה של העירייה מצד אחד ומצד שני לא מנכסת את הזכויות של דרך דרומית שבוטלה. נוצר מצב שמערכת נאחזת במקל של שני קצוות. אבקש לעשות חשיבה מחודשת לסוגיה זו. היות וישנם יורשים שלא זכו בטבלת איזונים והקצאות אבקש לקבל החלטה שלפני הפרסום למתן תוקף יעודכנו שמותיהם בהתאם לנסח הטאבו העדכני.

**עו"ד שמוליק לכנר:** מייצג בעלי זכויות בחלקות 63,66,67,69,70,72,73,74-78,223,243 אנו סבורים שהעירייה יכלה לעשות תכנית צפופה יותר כוללת מגורים ותכנון התואם את המרחב שבו כלולה התוכנית. הפרדס הקטן היה החצר האחורית של שכי' שפירא. מדובר בשטח נמוך ממפלס השכונה. אנו נמצאים על קיבוץ גלויות, עורק ראשי, סמוך לתחנת מטר והתוכנית לא משקפת מבחינת העוצמות. לא מוצה הרחק האפשרי והדבר הוא עוול שמבוקש לתקן. ההישענות על הדוח הסביבתי שנערך על סמך נתונים משנת 2016 שגויה. היקף המגורים צריך להיות יותר גדול, האזור פחות מתאים לתעסוקה. נוצר מצב בגלל שהוראות איחוד וחלוקה לא היו תקפות בתוכנית 589, עיריית ת"א החזיקה בקרקעות על שמה שהיה מיועד לדרך, הייעוד עבר מהעולם, ההוראה התכנונית שמחייבת את העירייה להחזיר את החלקות לבעליה המקוריים. תכנית 589 העתיקה את הדרך מבלי לעשות את השינויים הקנייניים ולפיכך נוצר מצב שהעירייה מחזיקה רצועת דרך בחלק הצפוני דרך שבוטלה והופכת לבעלת ייעוד קנייני סחיר ואילו הבעלים נשארו עם ייעוד לדרך שלא מומש ולא בוצע. כעת במסגרת איחוד וחלוקה העירייה קיבלה 10% מהשטחים הסחירים וזה עיוות. בעלי הזכויות הפרטיים נשארים עם רצועת הדרך ומקבלים מקדם של 0.1 ומכך הם נפגעים פעמיים ומבוקש לתקן זאת. להיקף הקצאה לצרכי ציבור בהיקף של 47% מהשטחים הסחירים, כל השטחים שהופרשו במסגרת התוכנית הקודמות לא מומשו ולכן אין סיבה לא לקחת את השטח הלא מפותח, לקבוע את 27% מכלל השטח ולא רק משטחים שנותרו לנו על ידי הפקעה שלא מומשה. לא מדובר בשחזור חלקות. אין שטחים שפותחו לטובת העירייה. יש יחידות דיור בשטח. הוועדה נעתרה באופן חלקי וקיבלה את התנגדות, אנו מבקשים להכליל את הוראות לשימוש בקרקע ולאחר מכן לשימוש חורג, אנו מבקשים לפצל במסגרת התוכנית את מגרשי המגורים למגרשי משנה כדי שנוכל לצאת לפיתוח גם באופן חלקי.

**אלון ראובני שמאי:** מייצג את חלק מבעלי חלקי 83,74,78. התכנון הקיים לא מטיב עם בעלי הקרקע מאוד מקשה על החלוקה והזכויות עדיף לחלק למתחמים יותר קטנים. לגבי מימוש וכדאיות התוכנית במקרים מסוימים פוגעת. לחלקה 74 יש מבנים שאושרו כדירות ויש לראות אותן כמחוברים ולא כמבנים להריסה ולא חוקיים. לחלקה 78 היא חלקה שהופקעה ברובה ואין לה זכויות. חלקה 83 חיכתה הרבה שנים למימוש, אפשר לעשות תכנון מיטבי ולצרף את השטח החום ולתת שטחי מענה לשטח הציבורי יותר טוב.

**דורון ספיר:** התנגדות נת"ע, לא נמצאים פה. אנא הציגו את התנגדות מס' 2, נת"ע ומהנדס העיר. **עדי בסיס:** התנגדות נת"ע התקבלה במלואה. לגבי התנגדות מהנדס העיר – ההתנגדות ביקשה לעשות דיוקים בשטחי הציבור ולהכפיף אותן לתכנית צ', לעדכן את הוראות הבינוי, הנחיות כלליות בטבלה 5 תוספת שימושים, עדכון שלביות, תיקונים טכניים במסמכי התכנית וגם במסמכי איחוד וחלוקה. לנושא ריכוז בעלות של בתים משותפים דרום א' עם עיריית ת"א ולהקצות אותם בייעוד תעסוקה בלבד. קיבלנו אותה חלקית, נאחד את הבעלות אבל היא כן תפוצל בין מגורים לתעסוקה כמו כל בעלי הקרקע בתוכנית. ההתנגדות התקבלה חלקית.

**דורון ספיר:** התנגדות מהנדס העיר מתקבלת בחלקה.

**עדי בסיס:** מקריאה את התנגדות 2 - לאה דורון. אנו מבקשים לדחות את התנגדות 2 בהתאם לפירוט המפורט בחוות הדעת.

**קרן שהם והדס אברמוביץ** אדריכלית ועורכת דין מייצגות את חב' משהב ויוסי רדושינסקי: ההתנגדות בגין נקודה הזמן בתהליך עדכון של תכנית המתא"ר, עובדה מבורכת שהעירייה יוזמת תוכנית, תת"ל 101 זו תכנית בתוקף וחשוב להדגיש את היציאה הצפונית שנקבעה ומרוחקת 10 מטרים בלבד מקצה הבינוי. מדיניות שכי' שפירא אינה מתייחסת לכך אין אפקט לקרבה הזו. תמ"א 70 דובר שהיא אושרה ויש

אלמנטים על הקו הכחול, אנו יושבים במרכז MI של קו המטרו, תחנה במרכז העניינים. תכנית המתאר (תא"ר 5500) שומרת על אותו מרקם נמוך בקרית שלום וברב שכי' שפירא שממשיכה לקיים בינוי נמוך ברחק של בין 3-1. נתון נוסף שחשוב בתמ"א 70 הקו המרוסק האדום שקבע רחק 6 ואנו לא קרובים אליו. התוכנית מתעלמת מציר מסלנט, הדפנות של ציר כזה אמורות להיות יותר אינטנסיביות ממה שתוכנית הפרדס הקטן מאפשרת. בחנו את מערך המתע"ן 17 תחנות של 5 קווים שונים, מדובר במקום מאוד אינטנסיבי, לא קרה אפקט משמעותי בעקבות המטרו. שלוש הזדמנויות שזיהינו במרחב ציר מסלנט, טופוגרפיה, המלצתנו להגביה את הבינוי ב-5 קומות, הגדלת הבינוי בדופן מתאפשרת. צמידות לשטחים פתוחים, צמידות לקו הכחול מאפשר היקף זכויות רחב יותר. וכן לאפשר הגדלת עוצמות בניה. אנו מייצגים 15 אחוז במתחם, לטענתנו התוכנית לא תיושם, אין תמריץ ליישם אותה. מבוקש מהוועדה תשוב ותחשוב איך אפשר לעדכן את התוכנית בהתאם לתכנון מוטה למטרו ועוצמות הבניה שמנהל התכנון מכוון אליה. תכנון לא עושים על רקע בינוי קיים אלא על בסיס של תכנון תקף. מדובר בקרקע פרטית של אנשים וחשוב שיהיה תכנון מיטבי. תא"ר 5500 מאוד רלוונטית, לכן חשוב לעדכן אותה גם במתחם הזה.

**עדי בסיס:** נותנת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

**חיים גורן:** משאירים תעסוקה רק בפניה הדרום מזרחית וכל השאר ממירים למגורים?

**עדי בסיס:** נכון, ממירים. בשינוי מהגרסא שהופקדה אשר מחלקת את מרחב התכנון לתעסוקה ומגורים באמצע, לאחר קבלת ההתנגדות אנחנו מאפשרים תכנון מוטה יותר למגורים. ממשיכה לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

**מלי פולישוק:** כמה אחוז מגורים וכמה אחוז תעסוקה?

**דני ארצי:** לנושא הדבי"י הוא חושב לפי 60 אחוז שהוא המקדם המקובל שלוקח בחשבון את התוספת השישית לחוק. לנושא שחזור ההפקעה, בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור. לא ניתן לחזור אחורה לתכנית 589 שזו חזרה לשטחי הדרכים. לעניין המדידה, המדידה היא מדידה אנליטית והיא זו שקובעת. לעניין הטענה שהעירייה משתמשת בשטחים של התכנית הקודמת שהיו שייכים לבעלים, טענה זו אינה נכונה, אגף הנכסים בדק, הקרקע הזו עברה לעירייה בשנת 1957 בדרך של מכר על פי צו בית משפט. **הילה אשכנזי:** איחוד וחלוקה בתכנית נעשה לפי נסחי טאבו. העירייה רשומה בנסח ולכן על פי מצב נכנס ויוצא היא תכנס עם הזכויות שלה, בכל טענה שיש יש להכריע במסגרת הערכאות המתאימות ולא כאן. **דני ארצי:** לטענה שהעירייה קיבלה חלקים, העירייה לא קיבלה בגין הדרך הזו אלא בגין שטחי מגורים. בגין דרך לפי תקן 15 היא לא קיבלה, חשוב להדגיש.

**חיים גורן:** השטח דרך שסופח, באיזה שלב נמכר לעירייה?

**הילה אשכנזי:** העירייה רשומה כבעלים בחלקה 99 על פי מכר. אם יש טענת הפקעה יש לנהל שיח וזה אמור להיות בערכאות המתאימות ויוכרע בבית משפט, לא כאן. הלוח איחוד וחלוקה משקף את זכויות העירייה על פי נסחים.

**אורי שושני שמאי:** לעניין הטענה של תוכנית 2707, הוראות התוכנית מאוד מחמירות. לטענה של הדבי"י התחשיב הוא פשוט, יש הפחתה של זרם תשלומים לתקופה קצובה וידועה ויש עוד הפחתה בגין ההפרעה בין הבעלים לבין החברה שצריכה לנהל את זה, 40% תואם גם לתוכניות אחרות בסביבה.

**אריאל בלום שמאי:** לגבי החלקה שטוענים שהיא מכר, כאשר אני ניגש לטאבו אני לא יכול לקבל מידע על חלקה זו, עליכם להציג לנו את המידע.

**עו"ד שמוליק לכנר:** לגבי חלקה 99 וההפרשה לצרכי ציבור שבוטלה, לעירייה יש אחריות לבדוק את העניין עובדתית. בתקופה זו היו הרבה העברות לעירייה שנעשו כדרך של הפקעה. תכנית 589 עשתה בפועל איחוד וחלוקה רק שזה לא אושר בפרצלציה. מדובר על חלקות השלמה שאמורות להצטרף לחלקות המקוריות. הבעלים נשארים עם נזק כפול בגלל הדרך הזו, העירייה קיבלה את הדרך לבעלותה המירה את הייעוד לסחיר ולאחר מכן את הדרך השניה לא הפקיעו ולא שילמו פיצוי. יש לבדוק את טענותינו.

**הראלה אברהם אוזן:** עיינתי בתשריט תוכנית 589 חלקת ההשלמה היא בחלק מאוד קטן. העירייה רשומה כבעלים של הקרקע שקיבלה בדרך מכר ולא הפקעה. ניתן לנהל הליכים אזרחיים מול העירייה כולם יודעים זאת ואף דורשים מאתנו מסמכים. נציגת אגף הנכסים טוענת שמדובר במכר ולא בהפקעה, היא בדקה זאת ואין לי כל ספק בכך.

**דורון ספיר:** ניתן לפנות לאגף הנכסים לקבלת המידע

**חיים גורן:** האם יש לכך השלכה תכנונית?

**עדי בסיס:** לא מדובר בשינוי תכנוני, אנו נותנים זכויות סחירות עבור הדרך.

**חיים גורן:** היה יותר מדיון אחד בתוכנית הזו, גם תמ"א 70 היתה לנגד עינינו. מדובר בתוכנית שיכולה להתממש בטווח מאוד קצר וחשובה טובת השכונה והציבור. השאיפה שהתכנון יהיה תואם ומיטבי למה

שקורה בשכונה, יש תכנית חריגה אחת באזור. במקרה זה אין פינוי של מאות דיירים ואין סיבה להעצמת הבניה באזור הזה. לדעתי והבנתי אין סיבה להעצים ב-50 אחוז, הגמישות למגורים מהווה פשרה סבירה. **דורון ספיר**: אני חולק וחושב שצריך תעסוקה על קיבוץ גלויות יותר ממגורים. **מילי פולישוק**: אם הוועדה רוצה מאוד לקבל את ההצעות זה יעבור למחוזית?

**דורון ספיר**: תלוי אילו הצעות, אנו כרגע בסמכות מקומית **הראלה אברהם אוזן**: לאחר שמיעת ההתנגדויות הוועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות ולפרסם 106 ב' לאחר עדכון מסמכי התוכנית כדלקמן והעדכון באותם נושאים שדיברנו: הקטנת שטח הקרקע בייעוד תעסוקה, העברת שטחי הבניה המפורטים למגרש המגורים, ללא הגדלת שטחי בניה, תוספת של 624 מ"ר למרפסות, ביצוע תיקונים בהתאם של מסמכים התוכנית והטבלאות ופרסום ל-106 ב' להתנגדויות. לאחר 106 ב' נחזור ונתקדם. ההמלצה לוועדה היא לתת 60 ימים לסבב ההתנגדויות. **אודי כרמלי**: חשוב להבין היטב מה תמ"א 70 אומרת, היא בעיקר תמ"א שמייצרת זכויות למען גזירת ערכים כלכליים למען המדינה. לא סתם חלק גדול מהתוכניות שאושרו בוועדה הם לפני תחולת מיסוי תמ"א 70.

מציע למתנגדים לבחון את הדברים היטב ולהבין את משמעות בקשתם. **דורון ספיר**: ההמלצה כפי שהקריאה היועצת המשפטית מתקבלת פה אחד, נפרסם 106 ב' בהתאם להנחיות, 14 יום למילוי מסמכים למי שלא הגיש היתר בניה.

### **בישיבתה מספר 0011-23' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות ולכן מחליטה לפרסם התיקונים המוצעים לפי סעיף 106 לחוק לאחר עדכון מסמכי התכנית כדלקמן:

במלואן ודחיית יתרת הטענות המובאות בהתנגדויות הנ"ל.

1. צמצום תא שטח 113 (יעוד תעסוקה ומסחר) והרחבת תא שטח 64 (מגורים) בהתאמה). כתוצאה מכך המרת שני מבנים מרקמיים משימוש תעסוקה לשימוש מגורים (מעל קומה מסחרית) והסתת תא שטח 22 בהתאמה. בכפוף לאישור סופי של הרשות לאיכה"ס.
  2. עדכון זכויות הבניה וטבלה 5 כדלקמן: תוספת 52 יח"ד בתא שטח 64 (מתוכם 8 יח"ד דב"י בהתאם למפורט ומדיניות הדיור העירונית), המרת 7000 מ"ר מתעסוקה ומסחר (תא שטח 113) לשימוש מגורים (תא שטח 64) ותוספת שטחי מרפסות ותת קרקע בהתאמה.
  3. המרת 1350 מ"ר מתעסוקה לשטח ציבורי בנוי+ הקצאת 15% שטחי שירות נלווים בתת הקרקע- בתא שטח 113.
  4. הטמעת הנחיות להקמה, תכנון והקצאת שטחי הציבור המבונים במסמכי התכנית.
  5. התאמת הנחיות בינוי לשינויים המוצעים (הבלטת מרפסות, קווי בנין, תוספת קומה, נסיגות, זיקות הנאה וכד')
  6. תיקון מסמכי השמאות בהתאם לחו"ד הצוות והתאמת כלל מסמכי התכנית (שמאות, נספח בינוי, תשריט, תקנון ונספחים).
  7. ביצוע תיקונים בהתאם לחו"ד צוות (תיקון טכני משך תק' הדב"י ותוספת זכויות נקודתית בתת הקרקע ביעוד "שבילי")
  8. לבצע תיקונים בהתאם למפורט בחוות דעת צוות בכלל מסמכי התכנית ובמסמכי השמאות, זאת ללא תוספת שטחי בניה בכלל התכנית, למעט תוספת שטחי מרפסות בסך 624 מ"ר לדירות המגורים.
  9. לגבי ההתנגדויות בקשר לחלקות 74 ו-78 בגוש 6981 ככל שיוצגו היתר בניה או אסמכתא רלוונטית לשמאי התכנית בתוך 14 ימים ממועד ההחלטה, השמאי יערוך תיקון מתאים בטבלאות או"ח בתכנית טרם פרסומן במסגרת 106 ב'.
- מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו לציבור באופן בו פורסמה הפקדת התכנית, למעט פרסום ברשומות. כמו כן, הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע במרחב התכנון באמצעות משלוח הודעות. המועד להגשת ההתנגדויות יהיה תוך 60 יום מהפרסומים בעיתונים ומקבלת ההודעות.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, מאיה נורי

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :**

בתקופת פרסום 106ב' הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. אריאל בלום, שמאי מקרקעין בשם משפחת חגיוב בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 77
2. עו"ד שמואל לכנר ועו"ד עדי בן אנוש ורדי בשם בעלי מקרקעין בחלקות 75-72,70,69,67,66,63,77,78,243 בגוש 6981.
3. עו"ד רונן אברהמוף בשם רפאל, יוסף ומשה פוזיילוב, גבי' זהבה שם טוב בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 73 ולאח אברהמוף, יעקב פוזיילוב ומרים כהן בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 241

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו :

**1. אריאל בלום, שמאי מקרקעין בשם משפחת חגיוב (חלקה 77 גוש 6981)**

המלצת הצוות	מענה לטענה	מהות התנגדות
לדחות את ההתנגדות	הטענה נדונה בשלב הדיון והומלץ לדחות אותה. (ראה התנגדויות מס' 3 סעיפים 5-10, עמ' 183 בפרוטוקול הדיון) מודגש כי במסגרת תכנית מסוג איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים יש לפעול לפי תקן 15.	1.1 שחזור חלקות- שטח חלקה בייעוד מגורים במצב הנכנס שגוי, בהתעלם מתב"ע 589 במסמך עקרונות השומה. דרישה לביטול זכויות העירייה בחלקי חלקה 99 המסומנים כיום כמגורים לטובת בעלי החלקות הגובלות מדרום, דהיינו – שחזור הפקעות לאור העובדה כי שטח זה הופקע מבעלי החלקות במסגרת תכנית 589.
לדחות את ההתנגדות	התמורה בגין תרומת המבנים ניתנה במלואה ובהתאם להחלטת הוועדה בהתנגדויות. בגין תרומת המבנים ניתנה לחלקה 77 תמורה המסתכמת ב-18.8 מ"ר אק'. בעלות המתנגד הינה במחצית מהחלקה ומכאן שלמשפ' חגיוב מוקנית תמורה בסך 9.4 מ"ר אק'. תרומת המחוברים עודכנה בהתאם ואושרה ע"י שמאי הוועדה.	1.2 פיצוי בגין תרומת מבנים- הערכת חסר של שווי מבנה קיים בחלקה 77 גוש 6981 בהיבטי עלויות הקמה ושטחים נלווים של מבנה קיים

**2. עו"ד שמואל לכנר ועו"ד עדי בן אנוש ורדי בשם בעלי מקרקעין בחלקות 75-72,70,69,67,66,63,77,78,243 בגוש 6981.**

המלצת הצוות	מענה לטענה	מהות התנגדות
לדחות את ההתנגדות	תכנית המתאר תא/5000 קבעה אזור זה כאזור בבנייה עירונית למגורים ולא כאזור מעורב למגורים ותעסוקה. לפי	2.1 מבוקש להגדיל הגדלה נוספת של שטחי המגורים, מעבר ל-7,000 מ"ר שהתווספו

	<p>תא 5000\ מגרש ביעוד אזור מגורים בבנייה עירונית יכול לכלול שימוש תעסוקה ומסחר ככל ויהיה עצמאי ללא עירוב שימושים ברמת הבניין. במקרה דנן משום שהמגרש המזרחי מצוי על דופן האיילון ואינו מתאים לשימושי מגורים בקומות התחתונות, נקבע המגרש כמגרש לתעסוקה מקומית.</p> <p>יצירת מגרש מעורב של תעסוקה ומגורים מאפיינת אזורי תעסוקה אינטנסיביים – המתאפיינים בשימושי מע"ר, ואינה מתאימה למרחב תעסוקה מקומי שנקבע בדופן של שכונת מגורים.</p> <p>הקפי הבניה בשימושי המגורים בתכנית המוצעת מייצגים את הקיבולת התכנונית הראויה והמאוזנת לשכונת שפירא המתחדשת אשר מאופיינת במרקם קיים נמוך בפנים השכונה ובניה חדשה המשלבת בניה מרקמית ומגדלית בדופן השכונה.</p>	<p>בעקבות ההחלטה בדיון להתנגדויות מאחר ואושרו תכניות אחרות המאפשרות קביעת מגורים במקומות קרובים יותר לדופן האיילון כמו תכנית החרש, מתחם טרה, מתחם אפר האוס ומאחר ובעתיד צפויים לרדת היקפי זיהום האוויר מתחבורה</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הטענה נדונה בשלב הדיון והומלץ לדחות אותה. (ראה התנגדויות מס' 7 סעיפים 10, עמ' 186 בפרוטוקול הדיון)</p> <p>הכללת שטחי ציבור קיימים סמוכים, הנותנים מענה לאוכלוסייה הקיימת בשכונה, לא נותנת מענה לתוספת אוכלוסייה עתידית ואין הצדקה תכנונית להכלילם בתכנית.</p>	<p>2.2 שטחי הציבור שהוקצו בתכנית גדולים מהצורך הפרוגרמטי (47%) מעבר לנדרש בתכנית שפירא 25%-30%</p> <p>יש להכליל בקו הכחול של התכנית שטחים סמוכים ביעוד ציבורי</p>
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת מ-9 ל-10 ק'</p>	<p>התכנית הופקדה טרם אישורה של תמ"א 70 ומתאימה גם לעקרונות של תא/5500 שהופקדה על ידי הועדה המחוזית ונבחנה בהתאמה לתמ"א 70, עם זאת במטרה לסייע במימוש ושמירה על גמישות לשלב תכנית העיצוב מומלץ לקבל התנגדות זו לנושא תוספת קומה עשירית עבור המבנים המרקמיים שבתא שטח 64 (ללא תוספת זכויות), במסגרת תכנית העיצוב ידייקו הנחיות עיצוב לתכנון קומה זו.</p> <p>תוספת זו תביא לצמצום משמעותי של דירות בעלות כיוון אוויר אחד. יחד עם זאת יצוין כי תמהיל הדיור המוצע בתכנית מאפשר מספר מצומצם של דירות קטנות עם כיוון אוויר אחד בתכנון</p>	<p>2.3 הגדלת נפחי הבניה- מ-9 קומות ל-10 קומות על דופן קיבוץ גלויות ואף הוספת קומות בהקלה כפי שמתאפשר בתכנית המתאר, וזאת מאחר ותמ"א 70 קיבלה תוקף מאז הדיון בהתנגדויות.</p>

	איכותי. יובהר כי תוספת הקומה הנ"ל לא תחול על המבנים המרקמיים בתא שטח 506 שם לא מתוכננות דירות בעלות כיוון אוויר אחד לאור האפשרות לשלב דירות בעורף קומת הקרקע.	
לדחות את ההתנגדות	הנושא נדחה בהתנגדות קודמת- (ראה התנגדות 7, סעיפים 13,14 בעמ' 186 לפרוטוקול).	2.4 רוב המתנגדים קיבלו את זכויותיהם בתא השטח 64 באופן שיקשה עליהם לממש את זכויותיהם. יש להגדיל את מספר הבניינים וליצור תאי שטח נוספים על מנת להקל על המתנגדים, כדי להקל על המתנגדים את מימוש התכנית.
לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת מ-9 ל-10 ק'	לנושא תוספת קומות למבנים המרקמיים המוצעים- ראו מענה לסעיפים 2.3. לנושא הרחבת תכנית, הגדלת מספר המגרשים ותוספת מבנים- הנושא נדחה בהתנגדות קודמת- (ראה התנגדות 7, סעיפים 13,14 בעמ' 186 לפרוטוקול).	2.5 על מנת לצמצם את מספר הדירות בקומה ולמנוע קביעת דירות עם כיוון אוויר אחד, יש להוסיף מגדל מגורים בתא שטח 64, להוסיף קומות למבנים המוצעים או להרחיב את תכנית המבנים המוצעים על חשבון השטח הציבורי הפתוח
לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הותרת גמישות למיקום המגדל במגרש 64	כך או כך, מיקום המגדל בכלל החלופות במגרש יהיה בסמיכות לבניה מרקמית. יחד עם זאת, במטרה לסייע במימוש ושמירה על גמישות לשלב תכנית העיצוב ביחס לסביבתה, מומלץ לקבל התנגדות זו ולמחוק את סיומת הסעיף 4.1.2(א)(1) שקובע מיקום מגדל בדופן רחוב מסלנט ולהותיר גמישות למיקומו אם בדופן רחוב מסלנט או בדופן המזרחית של המגרש בסמיכות למגרש התעסוקה.	2.6 יש לקבוע את מבנה המגורים הגבוה בקצה המזרחי של תא השטח 64 כדי להקטין את המרחק מבנייה מרקמית
לדחות את ההתנגדות	הנושא נדחה בדיון הקודם בהתנגדויות - ראה התנגדות 7, סעיף 13,14 בעמ' 186 לפרוטוקול.	2.7 יש להרחיב את מגרש המגורים 64 על חשבון השצ"פ או לאפשר קו אפס לשצ"פ כדי לאפשר גמישות תכנונית בנק' זו.
לדחות את ההתנגדות	לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סעי' 106 ב'. העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו התנגדות 7 סעי' 15 בעמ' 186 לפרוטוקול).	2.8 חלקות 99,223 בגוש 6981 וחלקות 120,142 בגוש 6974 קבועות בטבלאות האיזון עם הקצאה לטובת עיריית תל

		אביב יפו – "מעל הקו", באופן שמביא להקצאת 10% מהשטחים הסחירים בתכנית לטובתה. שטחים אלה נקבעו מתוקף תכנית תא/590 בה ייעודם שונה למגורים ולא הושב לבעליו וכעת מוקצים לעירייה בשווים המלא.
לדחות את ההתנגדות	לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סעי' 106 ב'. העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו סעי' 5 ג' בעמ' 17 לפרוטוקול). מודגש, שעפ"י תקן 15 השמאי, קרקע בבעלות פרטית בייעוד ציבורי שלא נתפסה בה חזקה ציבורית תיכנס לפי שוויה בייעודה הציבורי.	2.9 חלקים מחלקות המיועדים לדרך בבעלות פרטית מקבלים שווי נחות, זאת על אף שמעולם לא שימוש לדרך

**3. עו"ד רונן אברהמוף בשם רפאל, יוסף ומשה פוזיילוב, גב' זהבה שם טוב בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 73 ולאח אברהמוף, יעקב פוזיילוב ומרים כהן בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 241**

מהות התנגדות	מענה לטענה	המלצת הצוות
3.1 הזכויות המוצעות בתכנית נמוכה מהרח"ק המינימלי שנקבע בתמ"א 70, יש להתאים את הזכויות בתכנית בהתאם להוראות תמ"א 70.	התכנית מצויה בתחום תמ"א 70 עם זאת, התכנית הופקדה ביום 26.12.2022 טרם אישורה של תמ"א 70. על פי סעיף 6 להוראות התמ"א רשאית הועדה המקומית ליתן תוקף לתכנית אף אם אינה תואמת את הוראות תמ"א 70- ובלבד שיתקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בה. מעבר לכך, התכנית מתאימה גם לעקרונות של תא/5500 שהופקדה על ידי הועדה המחוזית ונעשתה תוך בחינה ממוקדת של אופי השכונה. תא/5500 הותאמה לתמ"א 70 כך שהתאמה אל תא/5500 משמעה התאמה לתמ"א 70.	לדחות את ההתנגדות
הרח"ק בתא השטח של המתנגדים 506- הוא 3.96 ולא 6 לא הגיוני שהתכנית תציע בתא שטח 506 זכויות שהינן נמוכות מהזכויות בתכנית המוצעת הקודמת	איזון הזכויות נעשה עבור השווי היחסי של זכויות הבעלים ולא עבור שווי המגרש. חלקו היחסי של הבעלים הפרטיים במגרש נותר 1.19% בגרסה המופקדת ובגרסה הנוכחית של התכנית.	

לדחות את ההתנגדות	לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סעי' 106 ב'. העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו התנגדות 3 סעי' 5 - 10 בעמ' 183 לפרוטוקול).	3.2 שטחים שהופקעו לטובת דרך וייעודם שונה למגורים- יש להכילם בזכויות המתנגדים ולא לטובת עיריית תל אביב יפו
לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת מ-9 ל-10 ק'	ראה מענה להתנגדות 2.3.	3.3 יש לאפשר בנייה של 10 קומות כדי לצמצם את מס' הדירות בעלות כיוון אוויר אחד
לדחות את ההתנגדות	יורשי הבעלים ירשמו בעת רישום התכנית (לאחר אישורה) ויכנסו בנעלי הבעלים המקוריים.	3.4 לא עודכנו שמות בעלי הזכויות: יורשיו של אריה פוזאילוף ז"ל- מבוקש כי יאמר בהחלטה כי שמות הבעלים שייכתוב בטבלת האיזון וההקצאה יהיו בהתאם לשמות בעלי הזכויות המפורטים בנסחי הטאבו העדכניים

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

- להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלת המענים לפי סעיף 106 ב'.
- מומלץ לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כנדרש.

החלטה	תיקון סעיף	סעיף
לקבל חלקית את ההתנגדות	תיקון טבלה 5 והערותיה, הוראות הבינוי ודברי ההסבר לתכנית באופן שיאפשר קביעת 10 קומות במקום 9 במבנים המרקמיים בתא שטח 64. קביעת הוראות לתכנון הקומה העליונה בנסיגה ודיוקם בתכנית העיצוב .	2.3, 3.3, 2.5
לקבל חלקית את ההתנגדות	תמחק סיומת הסעיף 4.1.2(א) (1) שקובע מיקום מגדל בדופן רחוב מסלנט ותיקבע גמישות למיקומו אם בדופן רחוב מסלנט או בדופן המזרחית של המגרש בסמיכות למגרש התעסוקה. באופן שיקבע סופית בשלב תכנית העיצוב	2.6

**בישיבתה מספר 0006-26 ב' מיום 25/03/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**  
 בשל המצב הבטחוני ירד מסדר היום