

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 26-0008 מיום 06/05/2026

כב' מוזמן בזה לשיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 06/05/2026 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

קישור לזום צפייה

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/84999092553>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/84999092553>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 26-0006 מיום 25/03/2026			
	אישור פרוטוקול 26-0007 מיום 15/04/2026			
10:00	תוספת שימושי מסחר ברובע 4 דיון נוסף לתיקון בהחלטה	507-1417617	1	1.
	שפירא - מושע 12 דיון בהתנגדויות 106ב'	507-0685032	10	2.
10:30	יהודה הלוי 3 דיון בהתנגדויות	507-0785451	27	3.
11:00	דפנה ארלוזורוב מתחם 3 איחוד וחלוקה בהסכמה דיון בהתנגדויות	507-1272814	38	4.
11:30	יחידת תכנון 7, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		44	5.
	מגרש 305, אשכול, שדה דב דיון בעיצוב ארכיטקטוני		46	6.

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

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

בכבוד רב,

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

פרוטוקול החלטות מספר 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 דישטניק,
 ד"ר.

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

פרוטוקול החלטות מספר 26-0007
כ"ח ניסן תשפ"ו 15/04/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
 הישיבה נפתחה בשעה: 10: 17
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, דייבי דישטניק, ד"ר, דודו לניאדו, אלחנן זבולון

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
1.	1		חלקה 54 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)
2.	39	507-1103936	העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6 דיון בהפקדה
3.	45	507-1178565	התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר דיון בהפקדה
4.	68	507-1287440	אייזיק חריף-שמחה הולצברג דיון בהפקדה
5.	91		הוספת שטחי שירות לתכנית 1722 עדכון בהחלטה של בשטחי שירות
6.	94		מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)
7.	104		המשתלה דרום מערב- עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	118	507-1376136	מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212 דיון בהתנגדויות
9.	152	507-0858472	בן צבי הגדני"ע דיון בהתנגדויות
10.	191	507-0702928	שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהתנגדויות 106ב' (2)
11.	224	507-0168989	הפרדס הקטן, שפירא דיון בהתנגדויות 106ב' (2)
12.	256	507-0327239	הרברט סמואל 54-50 דיון נוסף
		507-0870741	תא/מק/ 4434 -מרחב הדר- בקשות למתן אורכה להגשת התנגדות הוחלט באופן גורף לאשר את הארכה להגשת התנגדויות בהתאם לסעיף 102 לחוק התכנון והבניה ב 30 יום עד 27.5.2026

דיווח על תכניות שאושרו:
 תא/מק/ 5004 - העברת זכויות לארתור רובינשטיין 12
 תא/מק/ 5056 - שונצינו 14,16 תל אביב

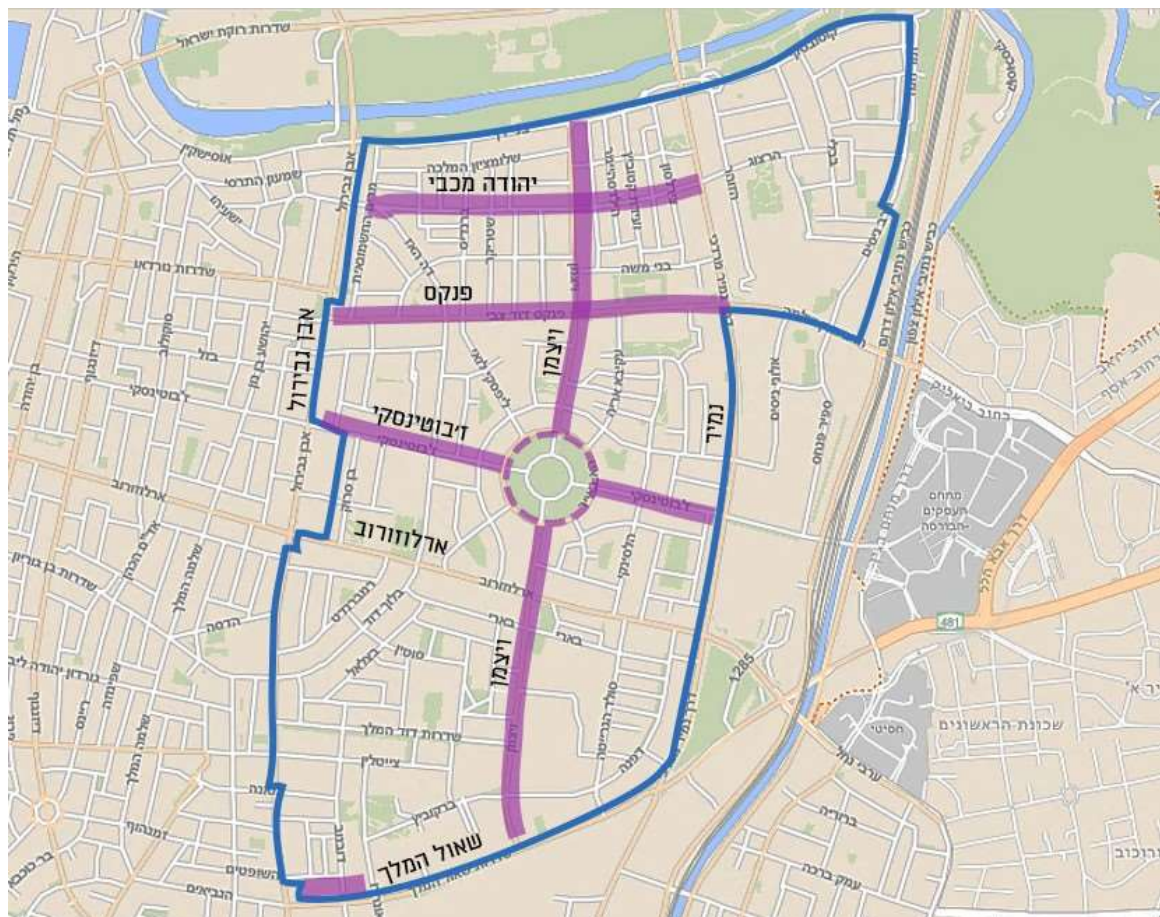
רקע לדיון:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה החליטה ביום 10/12/2025 להמליץ לוועדה המחוזית על הפקדת תכנית תא/5269, המוסיפה שימושי מסחר ברחובות ראשיים ברובע 4. ממליצים כי לתכנית זו יתווסף פרק המבטל הפקעות שנקבעו לצורך גישה לחניה עילית במגרשים ספציפיים, וכי במקום ההפקעה תיקבע זיקת הנאה הדדית בין המגרשים לצורך גישה למרתפי חניה.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובניה

מיקום: מגרשי מגורים ברובע 4 לאורך רחובות: יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ושאול המלך.

מפת תחום התכנית:



שטח התכנית:

מתכנן: מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים

מס' החלטה	התוכן
06/05/2026	5269-תא/507-1417617 - תוספת שימושי מסחר ברובע 4
1 - 0008-26ב'	דיון נוסף לתיקון בהחלטה

רקע לדיון:

רובע 4 הוא אחד מארבעת רובעי מרכז העיר, המאופיין ברובו בשימושי מגורים ומיעוט רחובות עירוניים עם חזית מסחרית פעילה. המסחר הקיים ברובע הינו ספורדי ודליל וכולל חנויות בודדות או מקבצי חנויות, הפזורות ברובע ללא רצף מתוכנן עפ"י תכניות הסטוריות (תא/567,568,569,570), אשר הסדירו חנויות שנועדו לספק את צרכי התושבים. כמו כן קיים מוקד מסחרי במרכז רפואי ויצמן, וחזית מסחרית מתוכננת ברחוב ארלוזורוב.

בהתחשב במספר התושבים הקיים ולאור גידול מספר יח"ד הצפויות מתוקף מימוש תכנית רובע 4 ותכניות אחרות, קיים חוסר של כ-20,000 מ"ר שטחי מסחר ברובע.

בנוסף, עפ"י תכנית תא/600 החלה על המגרשים במעגל החיצוני בכיכר המדינה, שימושי המסחר בקומת הקרקע אינם כוללים בתי קפה ובתי אוכל. לאור העובדה כי לאורך השנים מתקיימים בתי קפה במסגרת בקשות לשימושים חורגים, מוצע להסדיר שימושים אלה במסגרת התכנית.

מצב סטטוטורי קיים:

תכנית רובע 4, תא/3729א, תכניות למסחר נקודתי תא/567,568, תא/569, תכנית כיכר המדינה תא/600.

תכנית המתאר תא/5000 קבעה חזית מסחרית בשלד הרחובות הראשיים של רובע 4: יהודה המכבי, פנקס בחלקו המערבי, ז'בוטינסקי בין כיכר המדינה לרחוב אבן גבירול, וויצמן מדרום לכיכר המדינה באופן חלקי, וכויות הבניה הינם בהתאם לקבוע בתכנית רובע 4. וכויות הבניה במגרשים אלה הינן עפ"י תכנית רובע 4.

תמ"א 70: בהתאם לסעיף 8.1 רשאי מוסד תכנון לאשר באזור פיתוח ובמרחב עירוני מוטה מטרו תכנית מפורטת שאינה תכנון כולל להוספת שימושים ובלבד שאין המדובר בתוספת שטח העולה על 10% מהיקף השטח הכולל המותר לבניה.

היות שהתכנית המוצעת כוללת שינוי הוראות בינוי בקומת הקרקע ותוספת שטחים בהתאם לכך, מדובר בתכנית בסמכות מחוזית.

בתחום התכנית המוצעת פורסמה הודעה בדבר הכנת תכנית ותנאים מגבילים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 77-78 לחוק לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של שנה.

(הוועדה המקומית המליצה על תקופה של 3 שנים, אולם הוועדה המחוזית קבעה כי תנאים אלה יחולו לתקופה של שנה בלבד, וכן אפשרות להארכת מועדים בהתאם להתקדמות הליכי התכנון).

להלן המלצות הוועדה המקומית לוועדה המחוזית:

בישיבתה מספר 0023-24ב' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
06/05/2026	5269-תא/507-1417617 - תוספת שימושי מסחר ברובע 4
1 - 0008-26	דיון נוסף לתיקון בהחלטה

להמליץ לוועדה המחוזית לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק ולקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים למגרשי מגורים ברחובות ז'בוטינסקי, פנקס, יהודה המכבי, ויצמן בתחום רובע 4 למעט המקרים הבאים :

1. מגרשים עליהם חלות תוכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת.
2. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה
3. החלטה בתוקף למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי 4.12.2024 או תיקון החלטה כאמור או החלטת ועדת ערר למתן ההיתר.
4. בקשות להיתרי בניה מינוריות כגון מרפסות, פרגולות, הנגשה, שיפוף, פתרונות מיגון וכן בקשות לשימוש חורג.

על כל הבקשות המוחרגות יחולו הוראות תכנית רובע 4.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, אורנה ברביבאי

דיון נוסף – תיקון טכני לתנאים לפי סעיף 78

להוסיף לתנאים המגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים את המגרשים הבאים :

מגרשי המגורים בשדרות שאול המלך בתחום רובע 4 אשר נשמטו בטעות בהחלטת הוועדה (שדרות שאול המלך 7-17)

בנוסף, להחיל את התנאים כאמור לעיל ב-2 מגרשים נוספים מגרשים הסובבים את כיכר מילאנו (דה האז 4-6).

בישיבתה מספר 0001-25' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להוסיף לתנאים המגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתקופה של 3 שנים את המגרשים הבאים :

מגרשי המגורים בשדרות שאול המלך בתחום רובע 4 אשר נשמטו בטעות בהחלטת הוועדה (שדרות שאול המלך 7-17)

בנוסף, להחיל את התנאים כאמור לעיל ב-2 מגרשים נוספים מגרשים הסובבים את כיכר מילאנו (דה האז 4-6) לאור עקרונות התכנון של התכנית המקודמת ועל מנת ליצור רצף פעילות מסחרית סביב הכיכר.

מס' החלטה	התוכן
06/05/2026	507-1417617-תא/5269 - תוספת שימושי מסחר ברובע 4
10008-0008-ב' - 1	דיון נוסף לתיקון בהחלטה

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מיטל להבי, דייבי דישטניק

להלן החלטת הוועדה המחוזית בדיון לפי סעיפים 77-78:

הנדון: תכנית - 507-1417617: תוספת שימושים ברובע 4 - הודעה לפי סעיף 77 ו-78 לחוק

הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 2025003 מיום 31.03.2025 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

התכנית חלה על חלקות המגורים הכלולות בתכנית רובע 4 בתל אביב, לאורך הרחובות הראשיים: יהודה המכבי (כולל מגרשים ברחוב דה האז 4-6), פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ושד' שאול המלך. בתחום רחובות אלו קיים מחסור בחזיתות מסחריות רציפות ומיעוט שטחי מסחר ביחס לגידול במספר התושבים בשל תוספת יח"ד במימוש תכנית רובע 4.

החלט:

1. לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77, לחוק שמטרתה: חיזוק הרחובות העירוניים הראשיים ברובע 4 על ידי קביעת חובת חזית מסחרית רציפה בקומת הקרקע ברחובות יהודה המכבי (כולל מגרשים ברחוב דה האז 4-6), פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ושד' שאול המלך, קביעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במרווח הקדמי ועומק מרתפים וקביעת הוראות לשימושי המסחר והיקף השטחים.
2. לקבוע תנאים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית מלבד המפורט להלן:
 - א. מגרשים עליהם חלות תכניות תקפות הקובעות חזית מסחרית או חנות בודדת.
 - ב. בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה בהן קיימת בקשת רישוי מקוונת עפ"י תיק מידע בתוקף במועד דיון זה.
 - ג. החלטה תקפה למתן היתר בנייה שניתנה לפני מועד דיון זה קרי: 31.3.2025 או תיקון החלטה כאמור או החלטת ועדת ערר למתן ההיתר.
 - ד. בקשות להיתרי בניה מינוריות כגון מרפסות, פרגולות, הגשה, שיפץ, פתרונות מיגון, ממ"ד וכן בקשות לשימוש חורג.
 - ה. מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יעוד דרכים וכן מתקנים הנדסיים.

3. תוקף התנאים:

- למשך שנה מיום פרסום ההודעה או עד מועד הפקדת התכנית, המוקדם מבניהם.
- א. הפרסום יכלול גושים וחלקות, כמסומן בתשריט שהוצג בדיון.
 - ב. הוועדה תשקול הארכת המועדים האמורים בהתאם להתקדמות הליכי התכנון.

תוקף התנאים כאמור לעיל הינו עד 31.3.26

מצב השטח בפועל:

מס' החלטה	התוכן
06/05/2026	5269-1417617 תא/507 - תוספת שימושי מסחר ברובע 4
1 - 0008-26	דיון נוסף לתיקון בהחלטה

היקף מימושים משמעותי מתוקף תכנית רובע 4 ומתוקף תכניות אחרות. (סומייל, דפנה ארלוזורוב, כיכר המדינה). תוספת יח"ד הצפויה מתוקף תכניות אלה הינ כ-18,000 יח"ד.

מצב תכנוני קיים :

שלד הרחובות הראשיים ברובע משמש בעיקר כלי רכב אשר אינם מתפקדים כרחובות עירוניים. המסחר הקיים דליל וספורדי, וקיים מחסור בשטחי מסחר ביחס לנידרש לציבור התושבים והמבקרים. בנוסף, עפ"י התכניות התקפות ברחוב הא באייר בכיכר המדינה, שימושים לבתי קפה אינם מתאפשרים ובתי הקפה הקיימים מתאשרים במסגרת שימושים חורגים.

מצב תכנוני מוצע :

קביעת חובת שימושי מסחר בקומות הקרקע במבני מגורים ברחובות הראשיים של רובע 4 : יהודה המכבי, פנקס, ז'בוטינסקי, ויצמן ומקטע מערבי בשדרות שאול המלך, קביעת הוראות בינוי בקומת הקרקע הכוללות ביטול רצועת העמודים המפולשת ותוספת שטחים בהתאם לכך. בנוסף, קביעת זיקת הנאה להולכי רגל במרווח הקידמי של המגרש, וקביעת תקן חניה אפס לשימושי המסחר. יתר הוראות הבניה עפ"י תכנית רובע 4.

כמו כן מוצע לאפשר שימוש לבתי קפה ובתי אוכל במגרשים הפינתיים בכיכר המדינה אשר חלקם משמשים כיום בתי קפה במסגרת שימושים חורגים. יתר ההוראות ללא שינוי ביחס לתכניות התקפות.

שיתוף ציבור : בהתאם להחלטת תת וועדה לשיתוף ציבור התקיים מפגש מקוון לתושבי רובע 4 לצורך הצגת התכנית וקבלת התייחסויות. המפגש פורסם בדיגיתל, בקבוצות פייסבוק, ובקבוצות ווטסאפ שכונתיות. הועלו נושאים כגון צורך במסחר בשכונת בבלי, שאלות על סוגי המסחר שיתורו במסגרת התכנית, שעות הפעילות המסחרית, וכן עמדות בדבר אי נחיצותו של המסחר בעיקר באזור הקרוב לקניון ויצמן.

תחבורה, תנועה, תשתיות : תוספת השימושים לא תכלול תוספת חניה לרכב פרטי. כניסות /יציאות לחניה ימוקמו במרווחי הצד מעבר לתחום זיקת ההנאה. נספח התנועה המנחה יציג מיקומי פריקה וטעינה פוטנציאליים לשרות המסחר המתווסף ברחובות המסחריים או ברחובות הניצבים להם.

עיצוב : התכנית תכלול הוראות עיצוב החזית המסחרית וכן הוראות פיתוח לתחום זיקת ההנאה. **התייחסות לסביבה :** קביעת זיקת הנאה לאורך הרחוב. **איכות סביבה :** קביעת הוראות למניעת מטרדים בשל השימושים המוצעים.

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לוועדה המקומית לאשר את העברת התכנית לוועדה המחוזית לדיון להפקדה, בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-25' מיום 10/12/2025 תיאור הדיון :

דנה גורדון : תכנית לתוספת שימוש מסחר ברובע 4. מפרטת בנוגע לתכנית על פי מצגת. **חיים גורן :** למה זה בסמכות מחוזית?

דנה גורדון : כי אין בסמכותנו לאפשר זכויות בניה מעבר למה שניתן בתכנית רובע 4.

אורלי אראל : נבקש להוסיף לתכנית אפשרות לשימוש מסחרי בויצמן 2, בית אמות מה שהיה פעם IBM **ליאור שפירא :** אבל יש שם?

מס' החלטה	התוכן
06/05/2026	5269-תא/1417617 - תוספת שימושי מסחר ברובע 4
0008-226' - 1	דיון נוסף לתיקון בהחלטה

אורלי אראל : זה מסחר בשימוש חורג, אם רוצים לאפשר אותו צריך להכניס אותו לתב"ע אחרת. אי אפשר לעשות שם יותר שימוש חורג למסעדה.

ליאור שפירא : למה?

אורלי אראל : שימוש חורג לתב"ע מוגבל לעשר שנים.

ליאור שפירא : היועצת המשפטית יש אמת בדברים?

הראלה אברהם אוזן : לפי החוק שימוש מוגבל לתוכנית הוא מוגבל לזמן.

ליאור שפירא : אבל הוא לא מוגבל לעשר שנים כי אנו מאשרים הרבה יותר.

הראלה אברהם אוזן : הדבר הנכון הוא, אם מדובר על שימוש תכנוני שצריך להיות באופן קבוע, יש לאשר זאת בתכנית ולא בדרך של שימוש חורג מתכנית.

חיים גורן : בתא/5500 כבר הוכנסו הזכויות האלה?

אורלי אראל : לא שינינו.

חיים גורן : זה היה צריך להיות תואם בסופו של יום.

רון חולדאי : חמש שנים או עשר שנים מה מותר ומה אסור?

הראלה אברהם אוזן : שימוש חורג מתכנית חייב להיות מוגבל.

רון חולדאי : מוגבל בזמן אבל כמה?

הראלה אברהם אוזן : החוק לא אומר כמה. מותר לעשות 10 שנים. הנקודה היא, אם מלכתחילה מאשר שימוש חורג 30 שנה אתה מביע את דעתך שהשימוש יהיה הרבה זמן.

***ההקלטה הופסקה לבקשת היו"ר וכינוס לדיון פנימי.**

ליאור שפירא : אנו מאשרים להפקדה בוועדה המחוזית.

חיים גורן : הנושא של חניות או כניסות לחניה, לא מבטלים את הכניסות מהרחובות הראשיים המסחריים שקבעתם?

גילה גינסברג : התכנית מבוססת על תכנית רובע 4, אנחנו מעוניינים להשאיר את זרימת ההיתרים ואת המצב הסטטוטורי מבחינת זכויות הבנייה כפי שהוא.

אלחנן זבולון : אנחנו יודעים מהיסטוריה, כשיש חזית מסחרית לא נותנים כניסה לרכב לחניה.

גילה גינסברג : התכנית לא אוסרת. ככל שתקודם פה תכנית לגבי רחובות מסחריים מדיניות ודברים כאלה מחוץ לתוכנית היא זו שתקבע. מה שכן הכניסה לחניה לא תהיה מתוך החזית המסחרית, אנחנו רוצים את החזית המסחרית, לכן התכנית קובעת שהכניסה תהיה מהמרווח הצידי ומה שמעבר לזיקת ההנאה, על מנת למנוע חיכוך עם הולכי הרגל, הרצף של המדרכה יישמר. הרמפה תתחיל מעבר למרווח הקדמי פנימה לתוך המגרש כדי להימנע מחיכוך עם הולכי הרגל.

חיים גורן : אין בתוכנית הזאת אפשרות לעשות ברים וכל מיני דברים כאלה?

גילה גינסברג : ברים לא, יש הגדרה לשימושי המסחר שקובעת שזה חנויות, בתי קפה,

חיים גורן : רב הדברים כבר קיימים בשימוש חורג אנו כעת מסדירים אותם?

אורלי אראל : לא רק, אנחנו מייצרים רחובות שכיום אין בהם מסחר, רחובות מרכזים ברובע 4 ואנחנו מייצרים בהם חזיתות מסחריות.

דנה גורדון : רחובות שכבר הוגדרו ברובם כמסחריים בתכנית המתאר.

רועי אלקבץ : בסוף יש צורך אמיתי, זה מה שאומרים אנשי המקצוע.

ליאור שפירא : יהיה דיון מקיף על כל נושא המסחר בעיר. אנחנו ממליצים להפקדה בוועדה המחוזית כולל ויצמן 2.

בישיבתה מספר 0023-25' מיום 10/12/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את העברת התכנית לוועדה המחוזית לדיון להפקדה, בכפוף לתנאים הבאים :
1. הוספת סימון חזית מסחרית/פעילה מחייבת לאורך כל רחוב ויצמן בצידו המזרחי בתשרית התכנית והוספת הוראות מתאימות בתקנון התכנית.
 2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

מס' החלטה	התוכן
06/05/2026	5269-תא/507-1417617 - תוספת שימושי מסחר ברובע 4
1 - 1 - 0008-26	דיון נוסף לתיקון בהחלטה

דיון נוסף – תיקון החלטה

ביטול ההפקעות שנקבעו בכתובות: ז'בוטינסקי 148, 149, 150, 151, 153, יהודה גור 8, 10 וליסין 27, אשר נקבעו מתוקף תא/1357 לצורך גישה לחניה עילית מרחובות עורפיים לרחוב ז'בוטינסקי.



מיקום ההפקעות בתוך תחום התכנית משני צידי רחוב ז'בוטינסקי

ההפקעות נקבעו בתכנית תא/1357 לצורך הסדרת גישה לחניה עילית למבני המגורים משני צידי רחוב ז'בוטינסקי:

1. מצפון, ברחוב ז'בוטינסקי 149, 151, 153, וברחוב יהודה גור 8, 10
 2. מדרום, ברחוב ז'בוטינסקי 148, 150 וברחוב ליסין 27
- לאור העובדה כי תכנית רובע 4 קובעת חובת חנייה תת קרקעית, מוצע לבטל את ההפקעה ולקבוע במקומה זיקת הנאה הדדית בין המגרשים לצורך גישה משותפת לכלל המבנים.



תשריט מיקומי הפקעות, מצב קיים

*הפקעות בחלקות הגובלות ברחוב נמיר יטופלו במסגרת תכנית נמיר.

מצב סטטוטורי קיים:

- תא/1357, דרכי גישה לחניה עילית מרחובות עורפיים
- תא/3729, תכנית רובע 4
- תא/569, תכנית למסחר נקודתי

מצב השטח בפועל:

שטחי ההפקעות הנדונים לא הופקעו בפועל, פרט למקטע שבכתובת יהודה גור 10, בו בוצעה ההפקעה בפועל (לחלקה 598).

מצב מוצע:

ביטול ההפקעות, שינוי הייעוד בהן מייעוד דרך והשבתו לייעוד מגורים בתחום זה ללא תוספת זכויות בניה.

מוצע תכנון מרתף חניה משותף ומתן זיקת הנאה הדדית לצורך גישה משותפת למבנים הסמוכים. בכתובות שצוינו מצפון לרחוב ז'בוטינסקי, תתוכנן גישה משותפת למרתף החניה מרחוב יהודה גור. לא תותר יותר מרמפה יחידה (וחד סטרית) מרחוב ז'בוטינסקי שתמוקם בקצהו המערבי של מרחב זה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לוועדה המחוזית להוסיף סעיפי ביטול הפקעות לכתובות: ז'בוטינסקי 148, 149, 150, 151, 153, יהודה גור 8, 10 וליסין 27, בשל הסיבות שפורטו לעיל.

מס' החלטה	התוכן
06/05/2026	507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12
0008-226 - 2	דיון בהתנגדויות 106ב'

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

מיקום:
שכונת שפירא

כתובת:
חלק מהרחובות הבאים: סמטת הר ציון, שד' הר ציון, ידעיה הפנימי, רויגו אברהם, חובות הלבבות, שד' חכמי ישראל.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק	12	-



שטח התכנית:
כ 18.6 דונם

מתכנן: מחלקת תכנון יפו ודרום העיר, אגף התכנון
אדרי' שלומי גנות, גנות לרמן - פיק אדריכלים
גלית אציל-שמאות

יזם:
וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות:

מס' החלטה	התוכן
06/05/2026	507-0685032 תא/מק/4673 - שפירא - מושע 12
2008-0008 - 2	דיון בהתנגדויות 106ב'

כ-237 בעלויות במושע, הרכב הבעלויות: עיריית תל אביב-יפו, פרטיים.

מצב השטח בפועל:

שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושעה) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר עד לאישור תכנית תא\מק/4673 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). הרקמה הבנויה במרחב הנדון כוללת מבני מגורים, בתי עסק ומבני מלאכה בני קומה אחת. בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי. בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים, מרביתם מגודרים.

התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק ולא בהתאם לתכנית המתאר תא\מק/5000.

הפקדת התכנית:

בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 26.07.23 התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ישראל היום ומקומון ת"א בתאריך 31.5.24 ובעיתון the marker 30.5.24, שלטים הוצבו בתאריך 28.5.24 והודעות על גבי לוחות מודעות נתלו בתאריך 29.5.24.

במהלך תקופת פרסום ההפקדה הוגשה לוועדה המקומית פניה של משרד פירון להארכת תקופת ההפקדה ב- 45 ימים נוספים, שכן נדרש להם פרק זמן נוסף להתייעץ עם בעלי מקצוע טרם גיבוש החלטה אם להתנגד לתכנית.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

תכנית תא/מק/4673 הינה תכנית אחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לצורך הסדרת מגרשים ורה פרצלציה בשכונה, התכנית מקודמת על ידי הועדה המקומית. לאור כך שמדובר בהסדרת מגרשים וזכויות קנייניות ולאור הצורך בבחינת טבלאות האיחוד והחלוקה ומורכבותה של תכנית זו אנו ממליצים להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות לתכנית תא/מק/4673 באופן גורף ב- 30 ימים נוספים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-24' מיום 31/07/2024 תיאור הדיון:

הראלה אברהם אוזן: הבקשה מובאת מחוץ לסדר היום נוכח הדחיפות לקבל בה החלטה. תוכנית 4673 היא תוכנית של פרצלציית מוש"ע, שנמצאת בימים אלו בהפקדה. התקבלה בקשה לאורכה להגיש התנגדות לתוכנית ומאחר ומדובר בתוכנית פרצלציה, תוכנית מורכבת עם או"ח שלא בהסכמה, אנחנו ממליצים לוועדה לתת אורכה גורפת להגיש התנגדויות לתכנית לעוד 30 יום נוספים. זאת ההמלצה שלנו. ליאור שפירא: אנחנו מאריכים את התקופה להגשת התנגדויות ב- 30 יום.

בישיבתה מספר 0014-24' מיום 31/07/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאור כך שמדובר בתכנית להסדרת מגרשים וזכויות קנייניות, הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה ומורכבותה של התכנית הועדה מאשרת להאריך את המועד להגשת ההתנגדויות לתכנית תא/מק/4673 באופן גורף ב- 30 ימים נוספים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12416 בעמוד 8182 בתאריך 28/05/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

30/05/2024	The Marker
31/05/2024	ישראל היום
31/05/2024	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות לתכנית :

1.	דוד וינרב	תאי שטח 201,806,870
2.	רפאל נוורו	תא שטח 20
3.	אופל צילה, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי	תא שטח 7
4.	ברמלי רפי חלפו חיים, בשם 30 בעלים במתחם המערבי	תאי שטח 201,870,806
5.	עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן	תא שטח 1

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:

התנגדות 1: דוד וינרב				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	1.	זכויות המתנגד חולקו בשלושה תאי שטח נפרדים (201 בייעוד תעשיה קלה ומלאכה, 870 בייעוד חניון, 806 בייעוד דרך מאושרת). לטענתו, נדרש ע"פ תקן 15 לרכו את הזכויות בתא שטח אחד.	לדחות את ההתנגדות	מטרת התכנית היא הסדרת המצב הקיים, ללא שינוי ייעודי קרקע וללא תוספת זכויות. לאור זאת, ייעודי הקרקע בחלקה המערבי של התכנית, ממערב לשד' הר ציון, אינם משתנים ונותרים ייעודי הקרקע המאושרים בהתאם לתכנית מאושרת. סעיף 4.2.2 (א) מגדיר את שלושת תאי השטח 201,806,870 כמתחם תכנון אחד לתכנון מפורט בעתיד, שמימוש הזכויות בו יהיה במסגרת תכנית מפורטת עתידית שתכלול איחוד וחלוקה בין הבעלים להם מוקצות זכויות במתחם בתכנית הנוכחית. פעולה תכנונית זו משפרת את מצב בעלי הקרקע בהשוואה למצב הקיים, מבחינת ריכוז בעלי קרקע.
2.	2.	שווי הזכויות חושב לפי 68.48 מ"ר ולא לפי 140.4 מ"ר שהוא השטח הרשום במושע.	לדחות את ההתנגדות	טבלאות איזון וחלוקה מבוססות על הרישום בטאבו, בלשכת הרישום למקרקעין. השטח הרשום בטאבו הוא שטח ברוטו, הכולל בתוכו בנוסף לשטח בייעוד תעשיה, גם שטחים המיועדים לשטחי ציבור, זכויות דרך וחניה ציבורית. במסמך עקרונות השומה, סעיפים 14.2(2) - 14.2(5) פורטו דרכי חישוב הזכויות במתחם המערבי : זכויות הבניה במתחם המערבי חושבו לפי השטח בייעוד לתעשיה לפי 120%, לחניה ניתן מקדם אקוויוולנטי

				של 0.4 ולשטחי הדרך נקבע מקדם 0.1. הובא בחשבון כי הבעלות (הן במצב המאושר והן במצב מוצע) היא במושעה. שטח המתחם המערבי הוא כ-4.9 דונם, ומתוכו השטח ביעוד לתעשייה הוא 2.358 דונם - וממנו נגזר השטח לחישוב הזכויות. מבוקש להוסיף תיקון טכני: לעקרונות השומה יתווסף סעיף המבהיר את החישוב, כדלקמן: <table border="1" data-bbox="316 533 873 674"> <thead> <tr> <th>יחיד</th><th>שטח קרקע</th><th>שוי מ"ר קרקע</th><th>מקדם</th><th>סה"כ</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>תעשייה</td><td>2.358</td><td>4.600</td><td>1</td><td>10.846.800</td></tr> <tr> <td>חניה</td><td>1.240</td><td>4.600</td><td>0.4</td><td>2.281.600</td></tr> <tr> <td>דרך</td><td>1.309</td><td>4.600</td><td>0.1</td><td>602.140</td></tr> <tr> <td>סה"כ</td><td>4.907</td><td></td><td></td><td>13.730.540</td></tr> <tr> <td>שוי מ"ר קרקע ביד המערבי</td><td></td><td></td><td></td><td>2.798</td></tr> </tbody> </table>	יחיד	שטח קרקע	שוי מ"ר קרקע	מקדם	סה"כ	תעשייה	2.358	4.600	1	10.846.800	חניה	1.240	4.600	0.4	2.281.600	דרך	1.309	4.600	0.1	602.140	סה"כ	4.907			13.730.540	שוי מ"ר קרקע ביד המערבי				2.798
יחיד	שטח קרקע	שוי מ"ר קרקע	מקדם	סה"כ																														
תעשייה	2.358	4.600	1	10.846.800																														
חניה	1.240	4.600	0.4	2.281.600																														
דרך	1.309	4.600	0.1	602.140																														
סה"כ	4.907			13.730.540																														
שוי מ"ר קרקע ביד המערבי				2.798																														
3.	3.	ערכי הקרקע לא תואמים את שווי השוק.	לדחות את ההתנגדות	השווי נקבע עפ"י תכנית מאושרת תא/446 ואינו כולל פוטנציאל עתידי או שווי מחוברים (המבנים אינם מיועדים להריסה). האיזון נערך בהתאם לתקן 15. ההתנגדות לא כללה דו"ח שמאי כך שלא ניתן להתייחס לערכים ספציפיים.																														

התנגדות 2: רפאל נוורו				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	2 - 7	המתנגד הוא בעל חנות פרחים בכתובת חכמי ישראל 3. כיום משמש השטח בחזית החנות (בייעוד שצ"פ) כאזור לפריקה וטעינה וחניית לקוחות. הקמת "גינה ציבורית" מול החנות תגביל את התנועה לעסק ותהווה פגיעה בו.	לדחות את ההתנגדות	(א) תא שטח 20 גובל בשצ"פ במצב המאושר (תא שטח 601) ובהתאם לעקרונות התכנית, לא מוצע שינוי במצבו הסטטוטורי. התכנית אינה מאפשרת צמצום שטחי שצ"פ. (ב) השצ"פ הקיים מול חנות המתנגד מאופיין בריבוי עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוהה ומבחינה תכנונית נכון לשמור על ייעוד הקרקע המאושר ועל העצים הבוגרים בתחומו. (ג) בתאי שטח 1 ו-20, הפונים לשד' הר ציון, תנאי להיתר בניה יהיה תכנית בינוי ועיצוב לאישור הועדה המקומית. במסגרת תכנית זו תיבחן הנחיצות והאפשרות להסדרת גישת רכבים לחניה, פריקה וטעינה וכיו"ב.

התנגדות 3: אופל צילה, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	2 - 3	הגדרת המגרש אינה נכונה משום שהיא חסרה חלק כלוא שצורף לתא שטח 10 (ידעיה הפניני 18).	לקבל את הסעיף בהתנגדות	לאור המסמכים שהועברו ובחינת תצלומי אוויר, מומלץ לקבל את הטענה, להרחיב את תא שטח 7 ולתקן בהתאם את גבולותיו עם תאי שטח 9 ו-10. הגבולות המועדכנים יקבעו ע"י מודד בעת תיקון מסמכי התכנית.

2.	4, 11 - 14	לתא השטח אליו שויכו המתנגדים שויך בעלים נוסף (אידה צרפתי), באופן היוצר מושעה שלא קיימת כיום, היות והמתנגדים מחזיקים במגרש ללא בעלים נוספים. יש לשאוף להקצות מגרשים נפרדים לבעלות יחידה.	לקבל את הסעיף בהתנגדות	בעקבות בדיקה, הבעלים הנוסף (אידה צרפתי) משויכת בסקר המחזיקים, לפי נתוני ארנונה, לכתובת חכמי ישראל 1, ומוקמה בטעות בתא שטח 7. לאור זאת, תועבר אידה צרפתי מתא שטח 7 לתא שטח 20.
3.	15	ככל וישויכו בעלים נוספים לתא השטח של המתנגדים, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	המושעה קיימת בשני מצבי התכנון (המאוסר והמוצע). מטרת התכנית היא לצמצם את המושעה הקיימת כיום ככל הניתן, ע"י חלוקתה למגרשים פרטניים ככל הניתן ובהתאם לסקר בעלויות שנערך לתכנית.
4.	16	הוראות התכנית וגודל המגרשים במסגרתה לא מאפשרים מימוש זכויות הבניה בחלק מתאי השטח, ובאחרים מובילים לתכנון באיכות אדריכלית ירודה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	התכנית מחלקת את המושע למגרשים פרטניים בהתאם לקיים בפועל. התכנית מציעה פתרונות תכנון המאפשרים חלופות בינוי נוספות על בניה במגרש באופן עצמאי, כגון איחוד מגרשים, בניה בקיר משותף, תכנון גרעין משותף וכיו"ב. באופן ספציפי לתא שטח 7, אין מניעה למימוש הזכויות המוצעות. טענת המתנגד התעלמה מהאפשרות לבניה בקיר משותף בקו בניין צידי 0.
5.	17	התכנית הופכת בינוי קיים לחורג מהוראות התכנית ואינה כוללת הוראות מעבר המכשירות בינוי קיים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	סעיף 4.1.2(ב) מגדיר את התנאים לפיהם מתאפשרת תוספת בניה במבנה קיים, גם אם חורג מקווי בניין. התכנית לא סימנה להריסה מבנים החורגים מקווי הבניין המוצעים במסגרתה, כל עוד אינם חורגים לשטח ציבורי או מהווים מטרד.
6.	2, בליווי מפת מדידה	המתנגדים מחזיקים בפועל בשטח קרוב לשטח הרשום המוקנה להם ובהתאם למדידה בשטח של כ 316 מ"ר. בחזית המגרש שטח מרפסת פתוחה שאינה כלולה בתא השטח 7.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	(א) המרפסת שלטענת המתנגדים מצויה בחזית המגרש אינה קיימת ע"פ מפת מדידה וכן בצילומים שהוצגו ע"י המתנגדים. (ב) הגדרת המגרשים בתכנית נעשתה בהתאם למצב הקיים בפועל, לפי גדרות ודרכים, באמצעות מפת מדידה אנליטית. הגדרת תא שטח 7 קובעת מגרש שבו נותר מרווח פנוי בין גבול המגרש הקדמי לבין חזית המבנה הקיים. (ג) התכנית מרחיבה את רח' ידעיה הפניני, כמו רחובות אחרים בתחומה, לצורך יצירת זכות דרך מינימלית של 9 מ'. יובהר כי ההפרשה לצרכי ציבור הופרשה מכלל המגרשים במצב הנכנס.
7.	מסמכי שמאי עמ' 25, סעיף "הקצאה	אין יכולת לממש את זכויות הבניה, לאור ההוראה כי בתאי שטח בהם אורך החזית גדול	לקבל חלקית את הסעיף	אין מגבלה למימוש זכויות הבניה מהטעמים הבאים: (א) ע"פ סעיף 4.1(ו)(ג)(4), "ניתן לחרוג מקו הבניין הצידי המפורט לעיל, עד גבול מגרש,

	במגרש 7"	מ-12 מ"א, יהיו קו הבניין הצידי 3 מ' והאחורי 5 מ'. לטענת המתנגד, קו הבניין הקדמי הוא 3 מ'.	בהתנגדות	בתנאי תכנון קיר משותף, חופף עם המגרש השכן". מס' הקומות המותר : 3 + קומת גג. הזכויות לתא השטח : 330 מ"ר עיקרי. זכויות סופיות יקבעו בטבלת איזון לאחר תיקון מסמכי התכנית ובהתאם לעקרונות השומה בתכנית. (ב) קו הבניין הקדמי הוא 2 מ' ולא כפי שנטען. (ג) השטח בתחום קו הבניין במקרה של בניה בקיר משותף עם שני תאי השטח הגובלים מוערך בכ- 166 מ"ר, בכפוף לאישור סעיף א בהתנגדות. על כן, לא קיימת מגבלת מימוש זכויות. (ד) עם זאת, לאור אי הבהירות ביחס לבניה בקיר משותף, מבוקש לדייק את סעיף 4.1 ביחס לבניה בקיר משותף במגרשים ייחודיים ובמצבים של מבנים בעלי קיר משותף ברצף של מספר מגרשים (לדוגמה מגרשים פינתיים).
--	----------	--	----------	--

התנגדות 4: ברמלי רפי חלפו חיים, בשם 30 בעלי זכויות במתחם המערבי				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	ב1	על טבלאות האיזון להתחשב באחוז ההפקעה המשוקלל בשני המתחמים ולא עבור כל מתחם באופן ספציפי.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	שני המתחמים הם בעלי מאפיינים שונים ויעודי קרקע שונים וחלות עליהם תכניות מאושרות נפרדות (תא/590 במתחם המזרחי למגורים, תא/446 ו-תא/819 במתחם המערבי לתעסוקה). לכן נדרש להתייחס לכל מתחם באופן פרטני. במתחם המערבי לא נעשתה הפקעה לייעוד דרך, והשמאות נערכה על בסיס המצב המאושר, קרי שטחים מעל הקו בייעודים דרך וחניה בבעלות פרטית.
2.	ב2	אין להקצות במתחם המערבי זכויות למי שהם מחזיקים מהמתחם המזרחי או לבעלי זכויות שאינם מחזיקים כלל בנכסים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. בעלים לא משויכים (שלא נמצא קשר ישיר בינם לבין שטחים בנויים במיקום ספציפי) מוקמו במתחם המערבי, משום שהמתחם המזרחי מבונה ברובו ומוגבל ביכולתו להכיל זכויות בניה נוספות, באופן התואם את אופי הבניה המוצע של שכונת המגורים. לעומתו, המתחם המערבי, שיקבל מענה תכנוני עתידי, ממילא עתיד להיהרס ולהיבנות מחדש. תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת הכנת תכנית שתתאפשר בה תוספת זכויות בתחום זה ושיבוץ בעלים שאינם מחזיקים במבנה לא יהווה מעמסה על התכנית אלא פתרון מאוזן ביחס למתחם המזרחי.
3.	ב2 (ס"ק 29)	מבוקש לתקן את הטבלאות ולהעביר 3 בעלים מהמתחם המזרחי למתחם	לקבל חלקית את הסעיף	שיוך הבעלים לתאי שטח פרטניים נערך באמצעות סקר בעלויות שהתבסס על ניתוח מסמכי ארכיון, מפגשים עם הציבור, סיורים בשטח וביקור במבנים לצורך השלמת כתובות לא-משויכות.

		המערבי (ולהעניק להם זכויות בתאי שטח 870, 806, 201) כדלקמן: - את הבעלים יוסף כהן מתא שטח 18; - את הבעלים גדעון טור מתא שטח 4; - את הבעלים "בסט אויל" מתא שטח 3.		בהתנגדות בכפוף להעברת אסמכתאות ע"י המתנגדים ביחס לשיוך המבוקש שלושת המתנגדים, תיערך בדיקה חוזרת וככל שיתגלה כי השיוך לתאי השטח במתחם המזרחי נקבע בשוגג, הם יועברו לתא השטח המערבי.
4.	ב3	יש לקבוע שווי יחסי נכנס לפי מצב הרישומי בנסח ולא שיעור ההפקעה הנובע לכאורה מההחזקה בפועל.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	שווי במצב נכנס נקבע ע"פ תכניות החלות בתחום התכנון, לפי שווי קרקע לתעשייה, לחניה ולדרך, בהתאם לשטח הרשום של כל אחד מבעלי הזכויות.
5.	ב4	יש להביא בחשבון את מקדמי אי זמינות הקרקע לבניה.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	טענה לאי-זמינות הקרקע לבניה אינה נכונה, משום שהזמינות רק משתפרת לעומת המצב הקיים, היות והחלקה פוצלה לחלקים ומספר הבעלים ליחידת בעלות קטן.
6.	ב5	טבלת האיזון יש להוריד מתחת לקו את תאי השטח ב"יעודי חניה" ו-"דרך".	לדחות את הסעיף בהתנגדות	ייעודי הקרקע בתכנית נקבעו בהתאם לתכנית מאושרת. המתחם המערבי כפוף להכנת תכנית מפורטת עתידית, שתכלול איחוד וחלוקה, במסגרתה יקבעו השטחים הציבוריים שיירשמו מתחת לקו.
7.	ב6	אין התייחסות לשווי מחוברים	לדחות את הסעיף בהתנגדות	ההתייחסות למבנים נעשתה ע"פ תקן 15. המבנים הקיימים ע"פ היתר אינם מיועדים להריסה ולכן אין מקום להתייחס למחוברים שכן יש להם תרומה זהה בשני מצבי התכנון.
8.	ב7 (ס"ק 41)	עיריית ת"א מקבלת זכויות במתחם המערבי אולם השטח לחישוב זכויותיה הוא לפי שיעור ההפקעה של המתחם המזרחי.	לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות	בבדיקת ההתנגדות נתגלתה טעות בתחשיב זכויות עיריית תל אביב בחלק מתאי השטח במתחם המערבי. התחשיב יערך מחדש בהתאם לשאר בעלי הזכויות בצד המערבי, כאמור בעקרונות השומה.
9.	ב7 (ס"ק 42)	לא בוצעה ביחס לשטחי העיריה מדידה בפועל, ישנה הסתמכות על נתונים חישוביים ולכן יש חשש שנפלה טעות בחישוב זכויות העיריה	לדחות את הסעיף בהתנגדות	התכנית מבוססת על מדידה אנליטית שנערכה ע"י מודד. השטחים הציבוריים וכן כלל המגרשים בתכנית מבוססים על מדידת מודד. השטחים הסחירים מבוססים על רישום חלקו של כל בעלים בנסח הטאבו (במתחם המערבי - ללא הפרשה של שטחי ציבור). לעניין זה אין כל הבדל בין מתודולוגיית חישוב השטחים הסחירים של העיריה לבין השטחים הסחירים של שאר הבעלים במתחם.
10.	ג (הצעה)	ניתן להקצות	לדחות	המתחם המזרחי הוא בעל אופי של שכ' מגורים

	לפתרון)	מגרשים ריקים ופנויים לבעלים שאינם משויכים.	את הסעיף בהתנגדות	וטיפולוגיית מבנים במגבלות גובה צפיפות ובינוי, לא קיימים מגרשים פנויים המאפשרים הקצאה לבעלים אשר אינם מחזיקים בשטחים בנויים. המתחם המערבי מאפשר מענה תכנוני עתידי, שממילא עתידי להיהרס ולהיבנות מחדש. המענה מאפשר פתרון מאוזן עבור בעלי קרקע רשומים אל מול צפיפות המגורים הקיימת במתחם המזרחי. החלוקה נעשתה לאור העובדה שתכנית המתאר תא/5000 מאפשרת הכנת תכנית שתאפשר בה תוספת זכויות בתחום זה ושיבוץ בעלים שאינם מחזיקים במבנה לא יהווה מעמסה על התכנית. תכנית עתידית זו תוכל לתת מענה לבעלי מקרקעין שאינם מחזיקים במבנים - בזכויות בניה או ע"י יצירת תא שטח עצמאי.
--	---------	--	-------------------------	--

התנגדות 5: עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן				
מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	ב1	יש להקצות למתנגדים מגרש עצמאי ללא צירוף בעלים נוסף (ברוטשוולי שלוה).	לדחות את הסעיף בהתנגדות	ברוטשווילי שלוה, משויך/ת ע"פ סקר הכתובות שנעשה לתכנית ועל פי רישומי ארנונה, לכתובת ידעיה הפנימי 2 - מגרש ריק ומגודר, הגובל במגרש שבו מחזיקים המתנגדים. לאור מיקומו של תא השטח במיקום עירוני ראשי, עם חזית ארוכה לשדרות הר ציון, נכון לאפשר תכנון עתידי איכותי, תוך ייעול התכנון וניצול מיטבי של המגרש. לצורך יצירת מגרש תכנון מיטבי נדרש צירוף הבעלים לתא שטח מאוחד.
2.	ב2	יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מושע ומגבלות תכנוניות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	במצב הנכנס מצויה חלקה 12 בבעלות של כ- 240 בעלים במושעה. ברבים מתאי השטח המוצעים בתכנית הוקצו זכויות במושעה. בתא שטח 1 צומצמה המושעה במצב היוצא לכ-4 בעלי זכויות. לפיכך, אין מקום להביא בחשבון את מרכיב המושעה כלל, לא במצב הנכנס ולא במצב היוצא.
3.	ב3	מבוקש לבטל את הדרישה להכנת תכנית עיצוב	לקבל חלקית את הסעיף, עבור תאי שטח 1 ו-20	לאחר בדיקה מומלץ לבטל את הדרישה לתכנית עיצוב ולהמירה בדרישה להגשת תכנית בינוי ופיתוח כחלק מהליך הבקשה להיתר בניה לאישור הועדה המקומית.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

(א) לקבל חלקית סעיפים בהתנגדויות 3, 4 ו-5, כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.
(ב) לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם, בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר.
לפרסם את ההחלטה והטבלאות יפורסמו לבעלי הזכויות בתכנית ששויכו לתאי השטח 7, 9, 10, 20, 201, 806 ו-870 המושפעים מההתנגדויות שמומלץ לקבלן. להעניק זכות לנפגעים חדשים למי שרואה עצמו נפגע מהשינוי המוצע להגיש התנגדות לוועדה המקומית, לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה, למשך 21 ימים.

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:
3.	שינוי גבולות תא שטח 7 על חשבון תאי שטח 9 ו-10	10, 9, 7
3.	העברת זכויות אידה צרפתי מתא שטח 7 לתא שטח 20	20
4.	העברת זכויות יוסף כהן, גדעון טור ו"בסט אויל" מתאי שטח 18, 4 ו-3 (בהתאמה) למתחם המערבי, ככל שימצא ששיוכם לתאי השטח נעשה בשוגג.	870, 806, 201

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-25 מיום 05/03/2025 תיאור הדיון:

אילן פרי: דיון בהתנגדויות בשכונת שפירא. מציג את עיקרי התכנית. כרקע לשמיעת ההתנגדויות אציג כיצד חושבו הזכויות. "שטח הקרקע היחסי" הוא סך כל שטח המושע מחולק לפי בעלויות. זה מה שרשום לאנשים בטאבו. שטח קרקע נטו הוא השטח הזה אחרי שהורידו ממנו שטחי ציבור שכבר אושרו – למשל, בתחום השכונה ישנם דרכים, שצ"פים ושטחי ציבור נוספים. אנחנו מפחיתים אותם באופן יחסי משטח הקרקע היחסי של כל אחד מהבעלים וזה מצטבר לכ-9% בערך. על השטח המוקצה בפועל אנחנו מחשבים את זכויות הבניה, אחרי הפרשה לצורכי ציבור, שכאמור לא נעשית בתוכנית הזאת אלא בוצעה בתוכניות קודמות.

ליאור שפירא: הזכויות חושבו עם הקלות?

אילן פרי: לא.

אודי כרמלי: זה נושא יחסי, בסופו של דבר זו תכנית אחוזה.

אילן פרי: התכנית למושעה 12 שונה ממושעות אחרות בדרום ובמזרח בכך שהיא מחולקת לשני מתחמים שונים מהותית על ידי שדרות הר ציון. המתחם המזרחי הוא טיפוסי לשכונת שפירא - מגרשי מגורים טיפוסיים, מבונים ברובם הגדול. במתחם המערבי יש לנו סככות ומוסכים על ייעודי קרקע מאושרים מלאכה ותעשייה חניה, חניון ודרך. החניון והדרך לא מומשו ועליהם קיימות סככות. מושעה 12 מתבססת על שלוש תוכניות מאושרות: ממזרח להר ציון תוכנית 590 וממערב להר ציון מצרף של שתי תוכניות: 446 שקבעה את יעוד התעשייה והמלאכה והחניון ותכנית 819 לאזור קריית המלאכה שקבעה דרך שטרם מומשה, שתחבר מזרח מערב.

ניתן לראות את ברקע ייעודי הקרקע המאושרים, תעשייה קלה ומלאכה, חניון ודרך לא ממומשת ועליה את המצב הבנוי בפועל. הסמטה הקיימת ריקה ומאפשרת תנועת רכבים כיום אבל לא תואמת את ייעודי הקרקע המאושרים.

מתנגדים 1 ו-4 קיבלו זכויות במתחם המערבי, מתנגדים 2,3,5 משויכים לתאי שטח ספציפיים במתחם המזרחי.

דיון בהתנגדויות:

דוד וינרב: בעל נכס במתחם בין סמטת הר ציון לרח' העמל לפני נסח טאבו כ 140 מ"ר קרקע. הנכס נרכש לפי תוכנית מאושרת קיימת D יפו והופתעתי לגלות לפי התוכנית החדשה 140 מ"ר הפכו ל 60 מטר ויהיה לי זכות על כביש וחניון אבל לא יודע אם זה יהיה בבעלותי. בשורה התחתונה יש התייחסות להתנגדות שלי. בשולי ההסבר צוין שלא צירפתי שמאות להתנגדות כמובן שאם יש צורך אצרף שמאות מקצועית שתבהיר כמה פספוס היה בשווים. אבקש כי הנושא של כבישים וחניונים ציבוריים לא יילקחו בחשבון אלא ירדו מסך כל שטח ורק לאחר ניכוי החניונים והכבישים יחולקו השטחים בין הבעלים.

עו"ד רונן כהן בשם המתנגדים ישעיהו משה ומרדכי וצילה: יש טעות, אמרו בהקדמה שעשו מדידה אנליטית שאומרת שלא עשו מדידה כמו שצריך לפחות במקרה שלנו. אנחנו יושבים על 320 מ"ר.

ליאור שפירא: יש המלצה לקבל את ההתנגדות.

עו"ד רונן כהן: בנוגע לתא השטח?

אילן פרי: ההמלצה היא לקבל את בקשתכם להוציא את צילה.

חיים גורן: ההתנגדות שלא התקבלו בנושא התכנוני של המגרש.

עו"ד רונן כהן: בהנחה שאנחנו מקבלים את אותו המגרש שהוקצה לנו אז נוכל לוותר על הטענה. לעניין השווים של התעשייה, אין פירוט ושקיפות ביחס לערכים של השווים במגורים ביחס לתעשייה, יש התייחסות שמאית בחו"ד. יתר הדברים מתנקזים לאותם טענות שיש המלצה לקבלן.

אסף לוי שמאי בשם ברמי: יש ספק אם ניתן לקרוא לתכנית איחוד וחלוקה. יש 2 מתחמים - תעסוקה ומגורים בחלקה במושעה, זאת אומרת שלכל אחד יש זכויות בשני המתחמים גם אם הוא מחזיק שטח אחד בפועל באחד המתחמים, יש שיעורי הפקעה שונים לכאורה בשני המתחמים. בקביעות השווי במצב

הנכנס הורידו לנו שטחים באופן שמשנה מאוד את החלקים היחסיים בטאבו. מי שבמגורים מקבל יותר ממה שמגיע לו ומי שבמתחם התעסוקה מקבל פחות ממה שיש לו בטאבו, זה מצב שהדעת לא סובלת. **חיים גורן:** בכמה מורידים?

ליאור שפירא: השאלה התכוונה להפרש בזכויות?

אסף לוי: מי שמגורים מקבל כפול ומי שבתעסוקה מקבל 2/3 מהזכויות ממה שרשום בטאבו. בהינתן שהחלקה במושעה ולמי שיש לו חלקים גם בתעסוקה וגם במגורים החלוקה מלאכותית ולא נכונה. פירטת בהתנגדות אבל יש כמה וכמה דוגמאות לעניין בסעיף 5 להתנגדות. בחלק המערבי יש מגרשים 806 ו-870 שהם ציבורים וניתן להם שווי, הבעיה שמגדלים את השווי באופן מלאכותי ואז אנו מקבלים פחות זכויות. זה אמור להיות ללא שווי מגרשים ציבוריים. נושאים נוספים, למשל מס' סידורי בטבלה חסר וקשה לדעת אם זה טעות סופר. לגבי השווי במצב הנכנס שהוא קובע את השווי היחסי שלפיו מקבלים זכויות, אין טבלה שמפרטת את חישוב השווי במצב הנכנס וזה טעם לפגם שאנו לא יכולים להתנגד נכון לתוצאה שהגיעו אליה, אנו לא יכולים להעמיד לוח איזון כהתנגדות לכל תכנית, זה חומר שחסר על פי התקנות ובניגוד לתקן 15. נושא הצגת התחשיבים הוצג השווי למטר וזה חייב להתקיים, בוודאי שבמתחם של התעשייה לא מקבלים עוד זכויות בניה זמינות והתוכנית לא עושה לנו דבר ועדיין נקבע שווי הרבה יותר גבוה מהמצב הקודם, השאלה היא למה? על בסיס מה? לא פתרו את הבעיה. יכול להיות שיש הסבר אבל הוא לא מופיע בנספח השמאי. עליית שווי בתכנית שאינה מפורטת זו תוצאה לא סבירה ואין דרך לבדוק זאת בדרך שהתכנית הוגשה. לא חושב מקדם אי זמינות במצב הנכנס והיה ראוי להתחשב בשווי. במצב הקיים במגורים משום מה אין את זה ולא חושב מקדם מושעה לחלק המערבי. אין שווי מחוברים וזכויות של עיריית ת"א אבל נראה שהעירייה נדפקת בדיוק כמו הבעלים והוא מקבלת שם זכויות. **רועי אלקבץ:** אתה טוען שלא קבלת מענה שמאי כלשהו? **אסף לוי:** זו לא פעם ראשונה שהחומר הזה חסר.

שיר אביב שמאית מייצגת עמרם דוד ואח': יכול להיות שקבלנו מענה ולא ראינו את ההמלצות. אנחנו עם בעלים נוסף וביקשנו בעלות יחידה על המגרש ולסווג מגרש נוסף לבעלים שהכלילו אותו איתנו. נדרש להכין תוכנית בינוי ועיצוב ובקשנו לבטל את הדרישה הזו או לכל הפחות להביא מקדם הפחתה לאור העיכוב שדרישה כזו יכולה לייצר.

אילן פרי: משפחת מויאל הגישה התנגדות אחרי ההכנות לדיון הוועדה. לפי הנחיית הלשכה המשפטית אנחנו שומעים את התנגדותם ונענה לה בעל-פה מחוץ לסדר היום.

הראלה אברהם אוזן: בתכנית רה פרצלציה אנחנו נוהגים בצורה מקלה, שומעים התנגדויות הגם שלא הוגשו בזמן בסוף מדובר בזכויות קנייניות ועושים הכל כדי למצות את הבירור בהקשר שלהם.

ליאור שפירא: אנו גם לא יודעים מה המענה?

הראלה אברהם אוזן: אנו נקשיב לו ולאחר מכן בדיון הפנימי נקבל החלטה.

ליאור שפירא: ממתי ידוע על ההתנגדויות?

אילן פרי: ההתנגדות הוגשה יום לאחר סיום ההכנות.

ליאור שפירא: למה רק עכשיו? אבקש להבא להעביר לנו את ההתנגדות לפני הדיון.

עו"ד גלעד נאמן: האיחור נובע מחוסר ידיעה, למרות שהבעלים מחזיקים ב-4.2% משטח החלקה ומוכרים למחלקה המשפטית במסגרת הליכים המשפטיים שמתנהלים בחלקות 4,6 איש לא פנה אלינו ועדכן. מאחר ועיקר ההתנגדות הוא על בסיס שמאי, עיקר הטעון נוגע להפרדה בין החלק המזרחי למערבי, בין החלק של המגורים לתעשייה, זה גם חלק עיקרי מחו"ד השמאי ולפער הדרמטי באחוז ההפקעה בין שני החלקים, בפער הדרמטי בשוויים. המקרה שלנו שונה אנו לא מחזיקים לא במערב ולא במזרח ולכן זה מקומם שבעתיים, לקחו בצורה שרירותית והחליטו שנוח יותר למקם אותנו בחלק במירכאות "הזול יותר" בחלק התעשייתי.

ליאור שפירא: אתם מעדיפים להיות משויכים לחלק המזרחי?

עו"ד גלעד נאמן: הטיעון השמאי הוא שמדובר במושעה, השווי צריך להיות משוכלל בהיבט אחוזי ההפקעה ובהיבט והשוויים. הלקיחה והשיבוץ שלנו בצורה שרירותית ללא כל הסבר, בבעלות במושעה מדוע דווקא למי שלא מחזיק בקרקע למי שניזוק למי שעל פניו כולנו הרי יודעים, שיש פה אנשים שמקבלים מעבר לשטח הרשום שלהם בגלל פלישות אז מי שנהנה זה גם על גבינו, זה הטיעון בהיבט המשפטי.

ליאור שפירא: האם הייתם מציעים שניקח בחשבון שתהיה תוספת שטחים וזכויות לצד המערבי ואז יהיה מותר לחלק באופן יחסי?

עו"ד גלעד נאמן: על פניו התשובה היא כן, אין לנו שום כוונה להחזיק את המקל משני הקצוות.

ליאור שפירא: במסגרת התוכניות שהעירייה מקדמת שם אתה סבור שמרשיך קיבל מעט זכויות?

עו"ד גלעד נאמן: לטעמנו כן.

ליה נחשון שמאית: מדובר בחלקת מושע. למצב החדש יש להביא שווי של כל בעל זכות בהתאם לשווי בלתי מסוים שהוא כולל גם שווי של מגורים וגם שווי של תעשייה באופן יחסי, כפועל יוצא מזה גם כמו שאמרנו יש פה שיעורי הפקעה של עשרים אחוז לעומת חמישים ושתיים אחוז שיוצרים אפליה משמעותית

למגורים בצד המזרחי. לא חולץ מע"מ מהשווי למ"ר מבונה שגם הוא גרם לאפליה בצד המזרחי, נבקש לקבל תחשיבים שלא הוצגו.

ליאור שפירא: את מכירה את הזכויות העתידיות מכח תוכנית המתאר 5500 ? אם התוכניות יעברו, הזכויות שיהיו באזור, את מכירה?
ליה נחשון : לא, אני לא מכירה.

עו"ד גלעד נאמן: ככל שהתוכניות הללו המשביחות יעברו גם יחול היטל השבחה ולכן ראוי לבדוק את השווים בהתאם לתכנית קיימת.

ליאור שפירא: ייתכן ונקבל את המלצתך. נא להקריא את התנגדות מס' 2.
אילן פרי: התנגדות רפאל נברו הוא בעל חנות פרחים. מקריא את ההתנגדות שלו.

מענים להתנגדויות:

אילן פרי: מקריא את המענים מתוך הדראפט. בנוסף לאנשים שיושבים בחלק המערבים נשלחו גם בלתי מאושרים.

דני ארצי: לפי הטבלה סה"כ 240 בעלים מתוכם 68 במערבי והיתרה 180 במזרחי, הוצגו 30 במערבי ועוד 2-3 במזרחי

ליאור שפירא: כמה זה באחוזים?

אילן פרי: יש 68 מחזיקים בחלק המערבי. אנשים שלא הצלחנו ליצור איתם קשר ולשייך אותם לנכס ספציפי נקראים לא מאושרים, אנשים שהצלחנו ליצור איתם קשר אבל הם לא קשורים לנכס בנוי נקראים לא משוייכים. בתוכנית הזו גם הלא המאושרים והלא משוייכים מוקמו במתחם המערבי ולכן הם לא נמצאים כאן.
ממשיך במענה מתוך הדרפט.

דני ארצי: לעניין התנגדות 1, השווי נקבע על ידי שמאית התכנית מבוסס על תב"ע 446 הקיימת ולא כוללים פוטנציאל עתידי או מחוברים ההתנגדות לא כללה דו"ח שמאי לכן לא ניתן להתייחס מעבר לכך
אילן פרי: ממשיך להציג מענה להתנגדויות.

ליאור שפירא: מה יהיו הזכויות בהתאם לתכנית 5500?

אודי כרמלי: רק להזכיר שמדובר בתוכנית שאושרה להפקדה.

עדי בסיס: בהסתייגות, זה תלוי בשיקול דעת, בהרבה אישורים ובכפוף לתכנון מיטבי, אבל ניתן יהיה לקדם רח"ק 5 בכפוף להקצאה של 30% עם תמהיל מוטת-תעסוקה שיכול לכלול עד 25% מגורים.

אילן פרי: ממשיך במענה להתנגדויות מתוך הדראפט.

ליאור שפירא: כרגע אנחנו מפרידים בין החלק המזרחי למערבי.

אילן פרי: התכנית לא מוסיפה זכויות אלא מסדירה את המצב הקיים.

מילי פולישוק: בשלב מסוים תהיה העצמת זכויות?

אילן פרי: לא במתחם המזרחי, זו שכונת מגורים. במתחם המערבי זה סיפור אחר לגמרי, ראשית יש להפרידו מהמתחם המזרחי ובגלל שלא נערכה הפקעה את כולם כותבים באותם יחסים בכל שלושת ייעודי הקרקע, תעשייה דרך וחנון. תכנית עתידית תעשה איחוד וחלוקה תקבע תכנון עתידי, תוסיף זכויות כנראה ותרשום שטחים ציבוריים מתחת לקו.
ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

אילן פרי: יש התנגדות נוספת שלא בסדר היום, עו"ד גלעד נאמן.

ליאור שפירא: מהי הזיקה של הלקוחות שלך לשטח הזה? לא זיהנו שהם מופיעים בטאבו בבעלות.

עדי בסיס: ניסינו לאתר למה לא קבלתם הודעה ולפי הערות בטאבו העבירה את הזכויות לחברה יזמית.

עו"ד נאמן: הם רשומים עדיין כבעלים ולכן ההגשה. לשאלתך לא נעשה מאמץ לחברה היזמית הודעה

עדי בסיס: האם יש לך נסח טאבו שבו הם מופיעים בו? על פי הנסח העדכני מופיעה רק החב' היזמית

אודי כרמלי: בנסח טאבו עדכני לא נמצאת משפ' מויאל כנראה נעשתה עסקה והושלמה.

עו"ד נאמן : מאחר והתוכנית פורסמה הסיבה הפורמלית שזה הוגש בשמם.

הראלה אברהם אוזן : נוכח מה ששמעת כאן, האם אתה אומר לפרוטוקול שאתה מגיש התנגדות מטעם החברה היזמית?

עו"ד נאמן: לא ראינו העברת זכויות ולא הצלחנו להוציא נסח טאבו סמוך לדיון.

הראלה אברהם אוזן : נקודת המוצא על פי דברי אנשי המקצוע, אם יש נסח, שמשפח' מויאל לא רשומה בטאבו.

עו"ד נאמן: התשובה לפרוטוקול היא שההתנגדות היא גם על דעת מויאל וגם על חברה היזמית ינקו, שהיא החברה שהתקשרה עמם, אני מייצג גם וגם.

אילן פרי: סעיף מס' אחד במענה למתנגדים :

מהות ההתנגדות : לאורך השנים נתנה עת"א היתרי בניה מבלי לנקוט צעדים ליידע את בעלי הזכויות במושעה, לא פעלה להריסת מבנים ללא היתר והוציאה רשיונות עסק המתקיימים במבנים ללא היתר, וכתוצאה מהתנהלות זו נותרו המתנגדים ללא מגרש.

מענה הצוות המקצועי : המתנגדים היו בעלי זכויות בחלקה 12 לעת הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה. הם לא תפסו חזקה בחלקה כל השנים שכן שהו בחו"ל. מנסחי הטאבו ההיסטוריים למדים שהמתנגדים קיבלו את זכויותיהם בירושה בשנת 2015 ובשנת 2023 מכרו את חלקם בחלקה.

החלק היחסי שהיה בבעלות המתנגדים היה גדול ואינו מאפשר הקצאת זכויות בחלק המזרחי, שבו מגרשים שמרבייתם קטנים וכולם היו תפוסים כבר לעת אישור תכנית תא/590. הועדה המקומית פעלה ופועלת על פי דין לאורך השנים, הטענה לעניין היתרי הבנייה נטענת ללא ביסוס, בשיהוי ובהליך שגוי ואינה רלבנטית לעת הכנת תכנית רה פרצלציה. לכל ההיתרים שניתנו בתחום החלקה במשך כ- 50 שנים עומדת חזקת תקינות המעשה המנהלי. המתנגדים נכנסים בנעלי מורישם והם מנועים כעת מלטעון טענות כנגד היתרים שיצאו בחלקה.

סעיף שתיים בהתנגדות: התכנית מכשירה זכויות פולשים ומכשירה בניה בלתי חוקית על חשבון המתנגדים ושאר בעלי קרקע שלא בנו. מחזיקים שבנו, גם אם בחריגה ובפלישה, נהנו מהתכנית הנאה גדולה לעין שיעור מהמתנגדים שלא בנו, ולהם ניתן המקדם של החלק המערבי. מענה הצוות המקצועי: ראו המענה בסעיף הקודם, התכנית חילקה את המגרשים לפי המצב הקיים בשטח ולפי גדרות קיימות. מעבר לכך, טבלת ההקצאות מתייחסת לזכויות הקנייניות בהתאם לרישום בטאבו וההקצאה בטבלה מתייחסת אך ורק לזכויות הבעלים, לפי החלק שאליו שויכו לפי עקרונות השומה, באופן השומר כי החלק היחסי של כל בעל זכויות בתכנית נותר זהה. לאור המצב בחלקה שבה המתחם המזרחי בנוי במגרשים שמרבייתם קטנים וכולם תפוסים עוד לעת אישור תכנית תא/590, לבעלי זכויות מאותרים ולא מאותרים שאין להם חזקה בתחום המתחם המזרחי הוקצו זכויות במתחם המערבי שנקבע כשטח לתכנון מפורט ובמושעה מצומצמת יותר ביחס למצב הנכנס בחלקה 12 כולה.

סעיף שלוש בהתנגדות: המתנגדים מקבלים את המקדם של החלק המערבי בניגוד לנתונים הקנייניים ולמיקום זכויותיהם בפועל. יחס השטח לחישוב זכויות שונה בין שני המתחמים: במזרחי 0.8 ובמערבי 0.48 בלבד. החלוקה לשני מקדמים שונים, בתחום שטח חלקה אחת, שלא עברה פרצלציה, היא שגיאה המובילה לתוצאה שמאית מעוותת. העיקרון מעניק יתרון בלתי מוצדק למחזיקים בחלק המזרחי. מענה הצוות המקצועי: המתנגדים לא מצרפים להתנגדותם כל מסמך המגבה את טענתם לזיקה לחלק המזרחי. המתנגדים רשומים בחלקה במושעה כך שהם אינם תופסים חזקה כלשהי אלא חלק יחסי מתוך המושעה. בנוסף, שני המתחמים הם בעלי מאפיינים שונים ועודי קרקע שונים וחלות עליהם תכניות מאושרות נפרדות (תא/590 במתחם המזרחי למגורים, תא/446 ו-תא/819 במתחם המערבי לתעסוקה). לכן נדרש להתייחס לכל מתחם באופן פרטני. במתחם המערבי לא נעשתה הפקעה ליעוד דרך, והשמאות נערכה על בסיס המצב המאושר, קרי שטחים מעל הקו ביעודים דרך וחניה בבעלות פרטית.

סעיף ארבע בהתנגדות: טענה כי לא נשמר העיקרון של מיקום קרוב ככל האפשר של מגרש התמורה ביחס למגרש המקור. מיקום מגרש התמורה רחוק ונופל בערכו ממיקום המגרש שרכש המוריש של המתנגדים בהתאם לעקרון הקירוב המרבי האפשרי, למחזיקים בפועל במתחם המזרחי ולמי שזכויותיו במקור אמורות היו להיות בגבולות שכונת שפירא יש להקצות קרקע במתחם המזרחי. המענה: אלף, המתנגדים לא הפנו לתפיסה בחלקה במתחם המזרחי ולא הציגו כל אסמכתאות למגרש מקור ספציפי. בית, עקרונות השומה והטבלאות איוון והקצאה בוצעו בהתאם לתקן 15. זכויות המתנגדים רוכזו יחד ומוקצות במתחם המערבי בהתאם לתקן הקובע כי ההקצאה תיעשה ככל האפשר על ידי ריכוז זכויות וכן המגרש שיוקצה יהיה קרוב ככל האפשר, ובענייננו, כאמור, אין מגרש ספציפי שאליו טוענים המתנגדים.

סעיף חמש בהתנגדות: התכנית מקצה שטחי ציבור על חשבון המתנגדים, עבור מחזיקים בחלק המזרחי, לרבות עבור בעלים שפלוש לשטחי המתנגדים, בעוד שהפולשים אינם נדרשים להקצאת שטחי ציבור. המענה של הצוות: המתחם המערבי שאליו שויכו המתנגדים על פי המצב התכנוני הקיים נקבע כשטח לחלוקה מחדש והתכנית בענייננו לא משנה זאת. באותו מתחם נקבעו יעודים ציבוריים בבעלות פרטית ולא נערך איחוד וחלוקה בפועל. לפיכך לא בוצעה הפרשה לשטחי ציבור במתחם המערבי ובמסגרת תכנית עתידית יערך החישוב לזכויות להפרשה לשטחי ציבור בהתאם.

סעיף שש: בהתאם לטבלת הזכויות בתכנית תא/590, באזור מגורים ב'1 היו זכאים המתנגדים לבנות 18 יח"ד לדונם ברוטו, כלומר כמעט 14 יח"ד על השטחים בבעלותם, לפי מגרשים גדולים מ- 750 מ"ר. הזכויות המוצעות למתנגדים בתכנית המופקדת קטנות מהזכויות המוקנות להם במצב המאושר (תא/590).

המענה: המתנגדים אינם מצביעים על מגרש ספציפי ועל כן ההשוואה של הזכויות בתכנית 590 במצב מאושר למצבם אינה רלבנטית. המתנגדים אינם נכנסים לחלקה ביעוד מסוים אלא הם בבעלות במושעה ללא תפיסה של חלק מסוי. המתחם המערבי נקבע כשטח לתכנון בעתיד ובמסגרת תכנית עתידית יחושבו הזכויות עבור המתנגדים.

סעיף שבע בהתנגדות: התכנית קובעת שווי נכסים על בסיס מיקומם בפועל, תוך התעלמות מהעובדה שלא נערכה פרצלציה וכי כלל הבעלים מחזיקים בחלקה בבעלות משותפת. גישה זו יוצרת עיוות במצב הנכנס

שכן מדובר ביעודים שונים (מגורים ותעשייה) וכפועל יוצא זכו הבעלים שקיבלו זכויות במתחם המזרחי להערכת שווי גבוהה יותר, באופן הפוגע בעקרון השוויון בין כלל הבעלים. המענה: שוב, המתנגדים לא מצרפים להתנגדותם כל מסמך המגבה את טענתם לזיקה לחלק המזרחי. המתנגדים רשומים בחלקה במושעה כך שהם אינם תופסים חזקה כלשהי אלא חלק יחסי מתוך המושעה. שני המתחמים, המזרחי והמערבי, הם בעלי מאפיינים שונים ויעודי קרקע שונים וחלות עליהם תכניות מאושרות נפרדות. לכן נדרש להתייחס לכל מתחם באופן פרטני. במתחם המערבי לא נעשתה הפקעה ליעוד דרך, והשמאות נערכה על בסיס המצב המאושר, קרי שטחים מעל הקו ביעודים דרך וחניה בבעלות פרטית.

סעיף שמונה בהתנגדות: תחשיב שווי למ"ר מבונה חושב כולל מע"מ אולם אין להביא בחשבון את רכיב המע"מ לצורך חישוב הקרקע. המענה: השווי למ"ר תעשייה לא כולל מע"מ. לגבי המגורים - ההתייחסות למע"מ הינה ע"פ תקן שמאי מס' 11א'.

סעיף תשע בהתנגדות: חלוקת השטחים המיוחסים לעיריית תל אביב יפו בוצעה באופן שרירותי. מבוקש הצגת מקור שטחי עיריית תל אביב יפו ושווי הזכויות במצב היוצא, באופן שקוף באמצעות מדידה אנליטית. המענה: התכנית מבוססת על מדידה אנליטית שנערכה ע"י מודד ועל בסיסה נקבעו השטחים הציבוריים וכן כלל המגרשים בתכנית. השטחים הסחירים מבוססים על רישום חלקו של כל בעלים בנסח הטאבו (במתחם המערבי - ללא הפרשה של שטחי ציבור). אין כל הבדל בין מתודולוגיית חישוב השטחים הסחירים של העירייה לבין השטחים הסחירים של שאר הבעלים במתחם.

סעיף אחרון בהתנגדות: יש לתת ביטוי כלכלי לנושאים שלא ניתן להם ביטוי: שלילת זכויות בניה אופציונליות, פגיעה במיקום מגרש התמורה רחוק מהמגרש המקורי ובעל שווי נחות. המענה: המצב הנכנס מתחשב בכך שהקרקע במושעה ואין חלוקה/הסכמי שיתוף רשומים. כמו המצב הנכנס נקבע עפ"י תכניות מאושרות ללא פוטנציאל.

עד כאן המענה להתנגדות שהוגשה מחוץ לסדר היום.

מיטל להבי: יש לא משויכים, לא מאותרים ובעלים, האם יש איזו הבנה מה החלק היחסי של כל אחד? **ליאור שפירא:** מה שלא ידעו לשייך, העבירו לשטח המערבי. **מיטל להבי:** נאמר שבשטח המזרחי יהיו זכויות לדיר שזה יותר בעל ערך מהשטח המערבי. **ליאור שפירא:** זה נכון, אני בדעה לקבל חלק גדול מההתנגדויות ולראות איך אפשר להשוות את הזכויות בין המערבי לבין המזרחי. **מיטל להבי:** הצד המערבי מאוחד, הגיעו עם עו"ד אחד. **אורלי אראל:** לכן האפשרות לקדם שם תוכנית היא ריאלית. **מיטל להבי:** ביחס לשקיפות, לגבי המפה האנליטית, היא חשופה לבעלי הקרקע הם מכירים אותה? **דני ארצי:** המדידה היא חלק מהתכנית. המצב הנכנס זה מושעה, חלקה 12. **מיטל להבי:** האם המדידה האנליטית נמצאת בצורה פתוחה לציבור? **אורלי אראל:** מדידה לא עומדת בפניה עצמה. על המדידה יש תשריט ייעודי קרקע. **מיטל להבי:** היום יש לי בית, מחר ייקבעו שזה מפעל אני לא יכולה לדעת את השטח? **אורלי אראל:** יש לך נסח טאבו ובו מצוינים השטחים. **מיטל להבי:** אז הנסח זו מדידה אנליטית? **אורלי אראל:** יש מודד שמודד את השטח ולפיו נעשית התוכנית. **מיטל להבי:** המדידה פתוחה לציבור? **אורלי אראל:** בוודאי, כמו כל מסמכי התוכנית. **מיטל להבי:** זה אמור להיות פתוח לציבור, מדובר בקניין. **דני ארצי:** בנכנס זו חלקה 12 שהיא שטח אחד. **ליאור שפירא:** היה לנו זאת בדיונים קודמים, יש את הטבלה שמכוחה גוזרים זכויות, צריך לעדכן כמה זה בטבלה. **דני ארצי:** במצב היוצא המדידה האנליטית קבעה לכל אחד מהמגרשים את השטח שלו, זה לא משהו שמפורסם. **מיטל להבי:** מדידות זה דבר שצריך להיות פתוח לציבור. **עדי בסיס:** זו לא תוכנית סטנדרטית. **מיטל להבי:** תוכנית איחוד וחלוקה אף פעם לא סטנדרטית. **עדי בסיס:** מתווה פרצלציה במהות הוא חריג כי אתה נכנס עם חלקה אחת גדולה, פולגון גדול, ואתה מתחיל לחלק למגרשים קטנים. המגרשים הקטנים האלה ולכן אין פה מצב נכנס ויוצא כמו שאנחנו מכירים כל תוכנית אחרת, המצב הנכנס פה הוא חלקת ענק. המצב היוצא פה זה כל אחד קיבל את המגרש שלו. איך אני כבן אדם תמים יודע לדעת שקיבלתי מאתיים מטר? יש את הנתון הזה בטבלה. **ליאור שפירא:** הם רואים את הטבלה?

עדי בסיס: היא מפורסמת. לא רק זאת, במסמכי המבא"ת אפשר להוריד את הפולגון עצמו, באוטוקד כדי שכל איש מקצוע הכי בסיסי יוכל למדוד את זה בעצמו ולשים את זה על מדידה שהוא עורך באופן עצמאי.

מיטל להבי: מודד לא יודע לעשות את השייכים שאת עשית.

חיים גורן: הם תמיד שואלים איך הגענו לחישובים.

הראלה אברהם אוזן: זה אירוע אחר, זו לא הטענה של מיטל.

אודי כרמלי: מקור הטענה שאתם מדברים עליה זה בטבלאות של איחוד וחלוקה ללא הסכמה, אנחנו מראים כאן דו"חות שמאי זה לא בכסף עם שמאות של כסף פה אין שמאות של כסף. פה זה אך ורק זכויות בקרקע ואנחנו לא מגשרים כאן בין פערים בין אנשים בכסף. יש להפריד בין איזונים שעושים בכסף ויש דיונים שבהם הטיעונים שהחשובים לכסף לא מספיק ברורים ומדויקים המענה של השמאים היה שזה נעשה בהתאם לתקן 15 אבל זה לחלוטין לא קשור למקרה הזה.

אנחנו לוקחים עוגה ידועה, שזו החלקה הקיימת, אין עוררים על זה. נתון שני הוא נסח הטאבו. הבעלים של החלקה המערבית, לכאורה היו צריכים לקחת את נסח הטאבו לחלק את כל הזכויות באופן שווה בין כולם ולחלק את החלק היחסי בשטחים הלא מאושרים וללא שום קשר במצב בפועל בשטח.

אבל אנחנו רשות מקומית ויש כאן אנשים שחיים עשרות שנים והעיקרון של הפרצלציה גם בשפירא בתקוה ועזרא והבאנו רווחה לאלפי בתי אב בדרום מזרח העיר, בזה שלא עושים חלוקה בסכין אלא בעין. כולם שווים. לכן, במידה ואתה תופס בשטח עשינו סקרי ארנונה, מדידות וכו'. אנחנו מתאימים את התפיסה שלך לתוכנית. אין סיכוי שהחלק היחסי יתאים אחד לאחד לשטח שיש בפועל, זה מלפני עשרות שנים, אחד פלש לכאן ולכאן אך היא הכי קרובה לטאבו.

התוכנית הזו שונה היות והיא מערבבת בתוך שטחי הפרצלציה שטחים בייעוד מקורי לתעשייה לדרך לשטחים שאינם למגורים ולכאורה בבסיס כולם שותפים עם כולם. בשטח המערבי המתנגדים רוצים את זכויות המגורים, טענה שניה שכל מי שתופס את הקרקע השטח בנוי מאוד אינטנסיבית וצפופה ואנו צריכים לייצר מדידה שלא בהכרח תואמת את השטח וצריך לאזן. כיצד מאזנים? ניתן בכסף או בזכויות. אנחנו חושבים שלאזן בכסף יצור בלגן, לעומת זאת אם הבעלים מחזיק בקרקע יותר ממה שיש לו בטאבו לאחר שהופחתו השטחים המשותפים, אתה תשלם בזכויות לקופה הכללית, אבל אנו לא מוסיפים מ"ר של זכויות, זו המהות וצריך לזכור את ההבדל בין שטח נתון של קרקע שאין עליו עוררין נסח טאבו שאין עליו עוררין ומדידה אנליטית שאין עליה עוררין. אנו חושבים שנעשה פה צדק והיגיון.

רועי אלקבץ: יש טענות שחלק מהחומרים לא הגיעו למתנגדים? ייתכן ואני טועה אבל זה מה שהבנתי.

ליאור שפירא: טען זאת רק מתנגד אחד והבנו שהיה החלפת בעלים בנסח.

מיטל להבי: למה המפה האנליטית לא מפורסמת? מה היחס בין רשומים לא מאושרים?

עו"ד כהן: אם תהיה שקיפות נוכל לעלות על הטעות.

אודי כרמלי: איך עליהם על הטעות?

עו"ד כהן: לקחנו מודד אבל לא כולם יכולים בפרק זמן כל כך קצר. לא פורסם במבא"ת המלצות הצוות המקצועי.

אורלי אראל: זה מפורסם בסדר היום בתכנון זמין.

ליאור שפירא: הוא אומר שזה לא קיים, אבקש להבין זאת, נבדוק זאת כעת.

עו"ד כהן: אני רואה זאת כעת. בהתנגדות נפתרה בעיית המושעה וגם החזירו את החלקה כפי שהיתה.

ליאור שפירא: אאפשר לך לדבר שוב ממליץ לך לקרוא את תגובת אנשי המקצועי.

עו"ד כהן: הבנתי אותם. העליתי טענה שיש בעיה של שקיפות בין התעשייה למגורים. מהלך הדיון נאמר שיש אתגר משמעותי שמדובר בחלקה אחת ולכאורה רוצים לתת לכולם באופן שוויוני ומה שיוצא זה שהצד המזרחי מקופח.

ליאור שפירא: אנחנו נחשוב איך לפתור את זה.

עו"ד אסף לוי: קיבלנו תשובות אבל לא על מה שהתנגדנו. אנו מחזיקים את כל השטח המערבי שזהו שליש מכל החלקה. יש לנו 30 בלתי מאושרים בחלק המערבי, השלושה שביקשנו להעביר הם אנשים שיש להם אחזקה בחלק המערבי, ו-0 במתחם המזרחי. בהתנגדות ציינתי שאפשר לתת בלתי מאושרים גם במגרשים הריקים במתחם המזרחי, ענו לי שאין אז אני מפנה אתכם ל-28 ו-51 שהם מגרשים ריקים ולא להעמיס את כל הבלתי מאושרים אצלנו. מטריד שעושים את ההסדרה בחלק המזרחי, עכשיו לבעלים בחלק המזרחי יהיה מגרש יוכלו להוציא היתר בנייה יוכלו לעשות הכול ובחלק המערבי לא עושים לנו שום תכנון. למה לא לתכנן גם את החלק המערבי?

ליאור שפירא: הוועדה תמצא את הדרך לעשות את האיוון.

עו"ד אסף לוי: לנושא המושע, זה שקובעים שווי למתחם המזרחי ושווי למתחם המערבי בנפרד אבל המשמעות של מושע זה שכל אחד מהבעלים מחזיק גם פה וגם פה וברגע שהשמאית קובעת שווי יחסי רק על בסיס החזקה בחלק המזרחי או במערבי אז היא מתעלמת מהמושע יש שלושה מתנגדים מהמתחם המזרחי זה לא מפליא כי אף אחד לא יתנגד בסיטואציה כזאת, שם מפעל הפיס וכל המתנגדים שלכם הם במתחם המערבי.

אבקש מהוועדה לשקול את עניין רח"ק 5 לתמוך אותו בתחשיב כלכלי, יש כמות אדירה של בעלים בלתי מאושרים שנצטרך לאתר אותם בכדי לממש. לגבי החניון והדרך ציינתי בהתנגדויות שלא צריך לתת להם שווי אבל לא ענו על השאלה למה? גם התשובה ביחס למחוברים זו תשובה מצויינת אבל לא ראוי

שקיפות, המדידה לא מוצגת וחבל, לגבי מקדם מושע במצב נכנס במצב המערבי הבעיה לא נפתרה, במתחם המזרחי במצב היוצא לא אמור להיות מקדם מושע אבל במצב הנכנס חייב להיות מקדם מושע. אבקש לשקול רח"ק 5 וזה יפתור את בעיית התכנון בשני המתחמים.

ליאור שפירא: אתה טוען ניתן רח"ק 5 ואז נעשה את האיזון בין המזרחי למערבי?

עו"ד אסף לוי: ניתן תכנון מפורט רח"ק 5, 6 כשנותנים זכויות זמינות לכולם, אז עושים איזון לכל הבעלים במושע אפשר לתת למי שיש זכויות במזרח את הזכויות שלו במזרח אני לא נגד זה. כרגע, השווי היחסי פר בעלים ברמת החלקה החישוב נכון אבל אי אפשר לייחד זאת לבעלים רק תעשה או מגורים.

ליאור שפירא: האם לדעתך במידה וניתן את הזכויות והן יהיו לכל המושעה האם יהיה יותר קל ליזמים בצד המערבי להוציא את הפרויקט לפועל?

אסף לוי: חד משמעי.

דוד עמרם: זו תכנית שהיא ברכה לשכונה. הבסיס של הפרצלציה בסוף לפשט את התהליך וברובו זה ענין קנייני. לא יכול להיות שבהליך שבא לפשט את הבעלויות לנו מחברים בעלים ואני אצטרך לעשות פירוק שיתוף עם שכן שלא קשור אלינו בשום צורה, זה יוריד את שווי הקרקע ויסרביל את הליך התכנון. המגרש שלנו מספיק גדול ומכובד. תכנונית זה גם לא נכון. התכנית לא נכונה גם ברמה הקניינית שזה עוול וגם ברמה התכנונית.

רועי אלקבץ: מה גודל המגרש שלך?

דוד עמרם: מעל 500 מ"ר. ברמה הקניינית זה לא הגיוני לחבר אותנו עם אנשים אחרים.

עו"ד נאמן: ההתנגדות בשם מויאל ואנקו, שמענו את ההערות גם אם נאמר לנו שאנו עושים טעות אנחנו חושבים שהאיזון ועומדים מאחורי הטיעון השמאי שהאיזון צריך להיות ובתחושה שלנו העובדה כמי שלא החזיקו בפועל אנחנו מוסטים למערב וכך יש עיוות, לטעמנו הבסיס השמאי חורג מתקן 15 ואם יוסיפו מחשבה מחדש יש להתייחס גם לפרמטרים השמאים.

עו"ד אילן קרמר: מייצג את בעלי הקרקע במתחם המערבי ממשד פירון.

ליאור שפירא: אתה גם בדעה של השמאות כפי שהציג עו"ד נאמן?

עו"ד אילן קרמר: יותר בדעה של מהנדס העיר רק בתיקון קל.

ליאור שפירא: השטח שאתה מייצג גדול יותר מהלקוחות של עו"ד מויאל:

אילן קרמר: אנחנו מייצגים בעלות כשליש מהשטח בחלקה, את כל סמטת הר ציון 6 דונם. ועו"ד מויאל מחזיק במזרחי 4.2 דונם, אני מחזיק בקרקע. כל בעלי הקרקע שאני מייצג יש להם נכס. במסגרת החלוקה את ה6 דונם אני רוצה להחזיק אחוז אחד ב6 דונם החדשים שייווצרו, אני רוצה לקבל את הזכויות שלי במתחם התעשייה ועם זה ללכת קדימה.

ליאור שפירא: איך אתה צופה שהחלק המערבי יהיה עתיר זכויות והאם זה לא נכון לאזן?

עו"ד אילן קרמר: לפני שטוענים טענה כזו צריך לחשוב מה קורה במצב הנכנס. אם רוצים לאזן את הכל צריך לעשות הפקעה על הכל. ההפקעה פה משמעותית מאוד. דבר נוסף, אנחנו בחלק המערבי אנחנו חושבים שרח"ק 5 לא מספיק כי יש חלקות מסביב חוץ מחלקה 12. אם אני בתוך 6 דונם החדשים אני יחד עם בעלים נוספים שאיני מכיר אותם? זה לא סדר. נוצרו לי פולשים בחלקה.

ליאור שפירא: כיום רציני קח אותם ותבנה את הדבר הזה אם נשים אותם בחלקות עצמם הן יעמדו שם ללא השימוש ולכן יש לנו עניין ביזמים חזקים שנכנסים.

מלי פולישוק: הם לא באים בידיים ריקות, הם באים עם זכויות.

עו"ד אילן קרמר: אנחנו מבקשים שלא יצטרפו אלינו בעלי קרקע שנצטרך להתחלק איתם בעוגה שעוד לא נולדה. דבר נוסף, לגבי חישוב החלקים הרישומיים בחלק המערבי הם נקבעו על סמך שווי ולא על סמך קרקע, אנו מבקשים אחוז מתוך 6 דונם חדשים.

דיון פנימי:

אודי כרמלי: מה שאנחנו ממליצים לקבל זה לפרסם 106ב', כך שהדיון יחזור על עצמו שוב. זאת אומרת שאנו ממליצים שוקלים לבצע שינויים בתוכנית שהם מהותיים כך שנפתחת הזכות בפני הנפגעים לטעון כנגד השינויים. במקרה הזה יהיו אנשים שלא תהיה להם זכות להגיש 106ב'?

הראלה אברהם אוזן: יש פה המלצה לבצע שינויים בתאי שטח מסוים ולהם נשלחת הודעה.

אודי כרמלי: אנו מעודדים פרסום 106ב' כי זו הדרך שלנו לדייק את התוכניות כמה שאפשר. לדעתי הוועדה צריכה לעמוד מאחורי ההחלטה זה הנושא העקרוני האם ראוי ונכון לעשות את ההפרדה שבה אנו עושים חלוקה מפורטת בחלק המזרחי ולא עושים אותה בחלק המערבי, זאת אומרת יוצרים מושע חדשה. בסופו של דבר זה לא מצב תיאורטי, אנשים נמצאים שם עשרות שנים, לטענה שאומרים מה משייכים לי אנשים לא מאותרים לחלקה גם לזה הסבר אידיאולוגי תיאורטי נכון, במקרה הכי גרוע יהיה מגרש יחסי שמקבל את הזכויות אבל זה משחרר את כל שאר הבעלים להתקדם הלאה, הבעלים בחלק המערבי

ליאור שפירא: אני מבין את התועלת העירונית.

בהנחה שאדם יגור בחלק המזרחי זה אותו בית, מה שהתפסס אנחנו נאשר את תא/5500 ויקרה שכן הוא יוכל להיות שותף בטח המערבי הוא יקבל גם חלק מהזכויות שהמושעה מקנה בחלק המערבי והמזרחיים הם יוצאים בחוסר לטעמי.

אודי כרמלי: זו סוגיה. אבל עדיף ציפור אחת ביד מאשר שתיים על העץ. זה עובד בשני הצדדים כלומר אותם אנשים בצד המזרחי יצטרכו לקבל שותפים אחרים ויצטרכו לשלם בחלוקות שטחים משותפים הרבה יותר גדולה. יוצר בלגן יותר מתועלת. המטרה להקטין את הנזק של המושעה ולא לאיין אותו.

אלחנן זבולון: אם נחכה כמה שנים ונעשה פרצלציה זה יהיה דרמטית אחרת.

אודי כרמלי: בדברים האלה המשענת שלכם, בייעודי הקרקע המקוריים הם יושבים בייעודים האלה. מי שישב בצד המזרחי ישב על תב"ע של מגורים.

ליאור שפירא: אנחנו באמת חושבים שצריך לעשות פרצלציה ואת ההפרדה אבל אם נחכה 5 שנים המזרחים ירוויחו כסף והמערבים יפסידו.

חיים גורן: אם בן אדם רוצה לעשות תוספת חדר יש לו בעיה?

אודי כרמלי: וודאי שיש לו בעיה.

אורלי אראל: משכנתה הוא לא יכול לקבל!

אודי כרמלי: בסופו של דבר הם יקבלו משהו משמעותי וזה בעלות קניינית על הקרקע שהיא שלך ותוכל להעביר לדורות הבאים.

אלחנן זבולון: הראייה לכך שהאנשים הפרטיים מרוצים.

רועי אלבץ: 106' זה תהליך עדין, אחד מהדברים שחשוב מאוד כמה שיותר מוקדם לעשות זאת, ככל שהנתונים השמאים בידינו לשקף זאת לציבור.

אודי כרמלי: במקרה הזה הכל שקוף.

אלחנן זבולון: מתנגד מס' 5 לגבי החיבור של המגרש שלו ולדעתי הוא צודק, אם עושים פרצלציה בכדי להפריד ובסוף מחברים לו מגרש, בפרט שזה 60 מ' אתם מצרפים לו פרונקל, כדאי לנטרל אותו.

חיים גורן: זה גם לא החזית של הר ציון.

עדי בסיס: מגרש המתנגד הוא בהר ציון, החשש הוא לא על המתנגד. מדובר באדם שהוא יזם בשכונה שיבוא לקדם תוכנית, אין ערך לוויכוח הזה כי הוא ייקבע בתוכנית איחוד וחלוקה.

הבעיה שנוצר מגרש שאין יכולת לקדם אותו, או שמחברים אותו לקטנים, היתה דילמה אבל אנו לא רואים פה חשש. זה יצור לו מגרש רגולרי אחרת הוא לא יוכל לממש בנייה איכותית.

אלחנן זבולון: ראיתי את המתנגד ואת האמוציות שלו, ייתכן ואנו גורמים נזק ופוגעים בחזית הר ציון.

מלי פולישוק: בחלקה 12 האם אפשר לחלק אותה ל2 שיהיו 2 חלקות נפרדות 12 א ו12ב?

ליאור שפירא: במסגרת איחוד וחלוקה הם מחלקים, כל אחד יודע איפה הוא נמצא ומה זכויותיו.

מלי פולישוק: אם יש מושע אחת צריך להתייחס אליה עם הזכויות בצורה אחת, הזכויות של המזרח והמערב אמורות להיות באותה חבילה, האם לא נכון לחלק זאת לשתי חלקות נפרדות?

ליאור שפירא: איך לעשות זאת?

מלי פולישוק: זה מה שאני שואלת אם אפשר לעשות זאת, אני שואלת משפטית.

ליאור שפירא: זה מה שאנחנו עושים כרגע, עושים איחוד וחלוקה.

הראלה אברהם אוזן: המושע הוא המצב הנכנס ויש כאן אירוע יוצא דופן שיש פה ייעודי קרקע שונים. במצב הנכנס זה המצב, במצב היוצא בצד המזרחי שזה ייעוד המגורים תהיה פרצלציה מושלמת ובמערב יהיה מגרש אחד גדול תכנוני שצומצם ביעוד תכנון לעתיד ששכבת התוכניות החלות שקיימות תישאר מתחת. האיזון שנעשה פה איזון שמאי, אנחנו חושבים שהגענו למצב המיטבי.

ליאור שפירא: גם המושע שתישאר, נחלק אותה בעתיד.

מלי פולישוק: כל אותם הלא משויכים ישתייכו למושעה המערבית, יש להם זכויות?

ליאור שפירא: הם מקבלים זכויות בחלק המערבי.

אלחנן זבולון: מה עם ההצעה שהצעת?

אודי כרמלי: המשמעות של ההצעה שלך שנצטרך להגדיר מגרש של 60 מ"ר שהוא לא יוכל לבנות בו כלום.

חיים גורן: אבל הוא יוכל למכור אותו למתנגד.

אודי כרמלי: זה משהו שאסור, נקנה לו מגרש שהוא לא יכול לממש אותו. האפשרות היא לצרף אותו ל-4,6 או למגרש 1.

אלחנן זבולון: אבל אנו עוצרים את הפיתוח של שד' הר ציון.

אודי כרמלי: לא נכון.

הראלה אברהם אוזן: מקריאה את הצעת החלטת הוועדה:

לשקול לקבל סעיפים בהתנגדויות 3, 4 ו-5, כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. הוועדה המקומית תשוב ותדון בתכנית לאחר ביצוע פרסום לפי סעיף 106ב לחוק בהתאם לבאות:

תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להמלצת הצוות המפורטת בטבלה מטה, בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר. פרסום הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית ששויכו לתאי השטח 7, 9, 10, 20, 201, 806 ו-870 העשויים להיות מושפעים מקבלת ההתנגדויות, לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

בדרפט יש טבלה. אציין לפרוטוקול לגבי התנגדות מס' 6 הוקרא המענה המקצועי ובדרפאט שתקבלו תראו ביטוי בטבלה בצורה מסודרת.

ליאור שפירא: מאשרים פה אחד.

בישיבתה מספר 0005-25' מיום 05/03/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשקול לקבל חלק מהתנגדויות 3 ו-4 כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. הועדה המקומית תשוב ותדון בתכנית לאחר ביצוע פרסום לפי סעיף 106ב לחוק בהתאם לבאות :

- א. תיקון טבלאות האיחוד והחלוקה בהתאם להמלצת הצוות המפורטת בטבלה מטה , בתאום עם מנהל יחידת מקרקעין באגף תכנון עיר.
- ב. פרסום הטבלאות המתוקנות לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתכנית ששויכו לתאי השטח 7, 9, 10, 20, 201, 806 ו-870 העשויים להיות מושפעים מקבלת ההתנגדויות , לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:
3.	שינוי גבולות תא שטח 7 על חשבון תאי שטח 9 ו-10	7, 9, 10
3.	העברת זכויות אידה צרפתי מתא שטח 7 לתא שטח 20	20
4.	העברת זכויות יוסף כהן, גדעון טור ו"בסט אויל" מתאי שטח 18, 4 ו-3 (בהתאמה) למתחם המערבי, ככל שימצא ששויכם לתאי השטח נעשה בשוגג.	201, 806, 870

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

דיון בהתנגדויות לאחר פרסום לפי סעיף 106ב':

הדיון בהתנגדויות נערך ביום 5/3/2025.

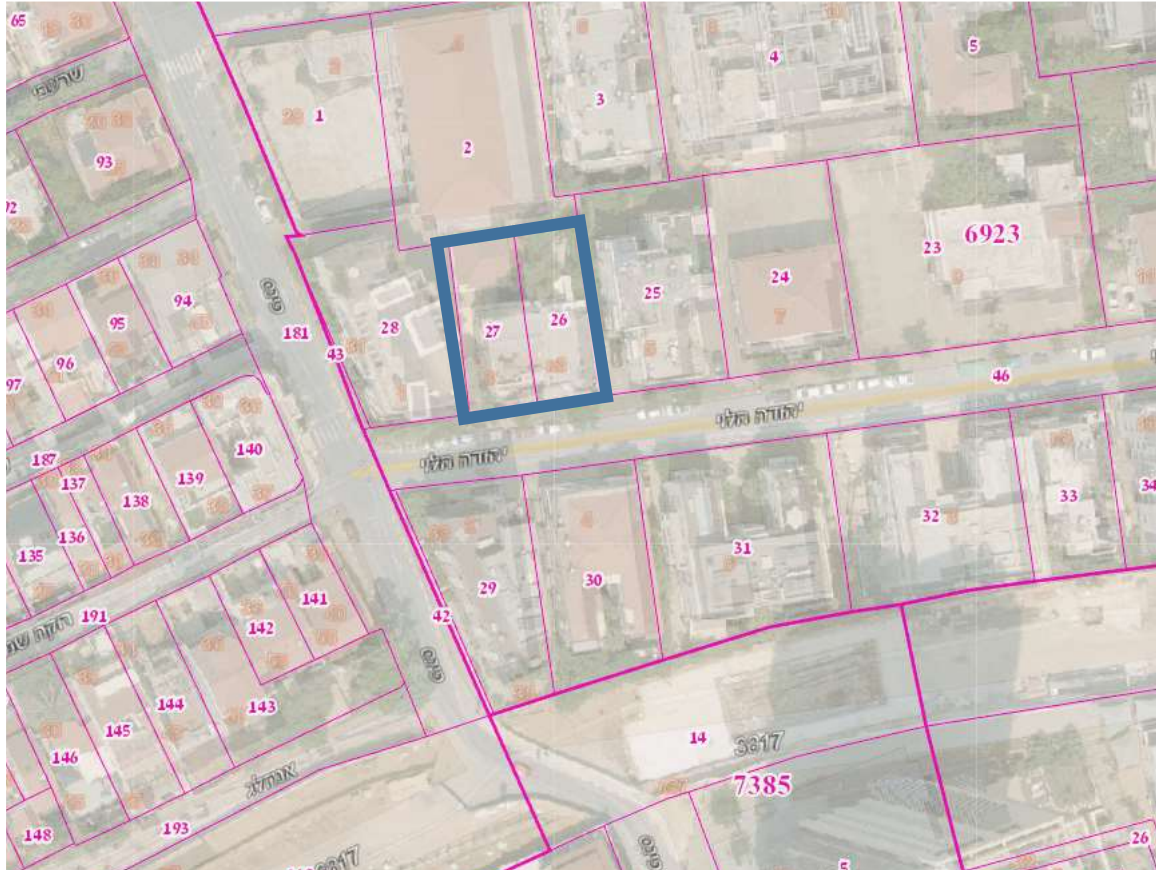
פרסום לפי סעיף 106ב' נעשה ב-14/1/2026 ולא הוגשו התנגדויות לאחר הפרסום.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

1. לקבל את סעיפים 1 ו-2 ולקבל חלקית את סעיף 7 **בהתנגדות 3** (צילה אופפל, ישעיהו משה וישעיהו מרדכי) כמפורט במענה הצוות המקצועי.
2. לקבל חלקית את סעיפים 3 ו-8 **בהתנגדות 4** (30 בעלי זכויות במתחם המערבי) כמפורט במענה הצוות המקצועי.
3. לקבל חלקית את סעיף 3 **בהתנגדות 5** עבור תאי שטח 1 ו-20 (עמרם ורה, עמרם דוד אבא ועמרם יהונתן) כמפורט במענה הצוות המקצועי.
4. לדחות את **התנגדויות 1** (דוד וינרב), **2** (רפאל נוורו) ו-**6** (אליהו מויאל ונילי בת שבע שיר מויאל שהוגשה באיחור ונדונה מחוץ לסדר היום).
5. לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום:



כתובת:

יהודה הלוי 3, יהודה הלוי 3א תל אביב יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6923	מוסדר	חלק	27	
6923	מוסדר	חלק	26	

שטח התכנית:

יהודה הלוי 3 גוש 6923 חלקה 27: 280 מ"ר
יהודה הלוי 3א גוש 6923 חלקה 26: 280 מ"ר

מתכנן: אדריכלית תמר פרצוב

יזם: יוסי בלוך וגלי ליברמן

בעלות:

יהודה הלוי 3: יוסי בלוך וגלי ליברמן

יהודה הלוי 3 א: ישראל משה יעקב

מצב השטח בפועל :

מבנה בן 2 קומות במקור + קומת גג חלקית .
המבנה הקיים משמש למגורים ומסומן כמבנה לשימור ללא הגבלות מחמירות בתכנית תא/ 2650 ב'.
המבנה עבר שימור לפני אישור תכנית השימור.



רקע:

המבנה המכונה הבית הארוך, תוכנן על ידי האדרי' ויקטור גחון, בסגנון אקלקטי ונבנה בשנות ה-30 של המאה ה-20. הבית נבנה על חלקה אחת שנחלקה ל-2 חלקים שווים, כך שבכל חלק מתוכנן בית בנפרד הדומה במדויק לחלק הצמוד בתמונת ראי. שני החלקים מהווים בצורתם בית אחד. ומשמש כבית מגורים בן 2 קומות. במהלך השנים נוספה לו קומה בנסיגה והיום חציו בן 2 קומות וחציו בן 2 קומות ובניה על הגג. המבנה הוכרז לשימור במסגרת תוכנית השימור 2650ב'.

בעקבות אישור תכנית השימור 2650ב', בעל המבנה דאז הגיש תביעה לירידת ערך בגין תכנית השימור בטענה כי תכנית השימור מונעת ממנו מימוש זכויות הבניה ע"פ תכנית ס' בהקלה לשתי קומות. בתאריך 02.02.2011 התקיימה פגישה בין נציגי העירייה (אגף הכנסות מבניה, מחלקת השימור ומדור מידע תכנוני) לבין בעל המבנה כאשר בסיכום פגישה זו נציגי העירייה המליצו על הכנת תכנית בסמכות וועדה מקומית לשינוי הוראות העיצוב של תכנית השימור לצורך תוספת קומה למבנה ולהשלמת הבניה על הגג לכדי 150 מ"ר כאשר תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה ביטול התביעה לירידת ערך. בשנת 2014 התכנית עברה פורום תכנון מצומצם בעקבותיו החלו בקידום התכנית. בשנת 2017 נחתם הסכם מכר בו הומחתה זכות תביעת 197 לקונים. ביוני 2019 נחתם הסכם פשרה עם הבעלים המקוריים והקונים, בעקבותיו נמחקה תביעת 197 והערר שהוגש לוועדת הערר, בהסתמך על קידום ואישור התכנית. במהלך קידום התכנית, הסתבר כי תכנית "ס" אינה חלה על המבנה ולפיכך, בהסכמה עם הקונים הוחלט שהתוספת על הגג תהיה מניוד שטחי הבניה שתכנית 2650ב מאפשרת מתחת לכניסה הקובעת ועל תיקון הסכם הפשרה. זאת ועוד, בעת קידום התכנית נמצא שיש מבנה בחלק האחורי בשטח רשום של כ-71 מ"ר, שמשמש ליחידת מגורים ללא היתר הרשום כיחידה נפרדת במסמכי הבית המשותף ושאינו בעל ערכים לשימור. לאחר בדיקת והמלצת מחלקת השימור, נוכח החשיבות בשימור המבנים שנקבעו לשימור ומאחר והמבנה

מאחור אינו נצפה מהרחוב ואינו משפיע על פיתוח המגרש, איכלוס תוספת הבנייה המוצעת בתכנית לא יותנה בהריסת המבנה האחורי.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית בהתאם לרוח תכנית השימור.

מצב תכנוני מאושר:

תוכניות תקפות: 1200, ע, 2650 ב' תכנית לשימור מבנים ואתרים.
יעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד, עם מבנה לשימור אקלקטי מתכנית 2650
שטח התכנון: 280 מ"ר

מצב קיים בנוי בפועל:

חלקה 27 (יהודה הלוי 3): קומת קרקע 100 מ"ר. קומה א' 111 מ"ר. קומה ב' 83 מ"ר. סה"כ 294 מ"ר
חלקה 26 (יהודה הלוי 3א): קומת קרקע: 104 מ"ר. קומה א': 111 מ"ר. סה"כ 215 מ"ר

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

1. עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור שברחוב יהודה הלוי 3 ו-3א, קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור בו.
2. שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי ע"י מימוש זכויות בניה תת קרקעיות לא מנוצלות ושטחי בניה הנובעים מתמריצי נספח ד' בתכנית השימור 2650ב'.

עיקרי התכנית:

1. הבטחת ביצוע שימור המבנה ברחוב יהודה הלוי 3,3א בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
2. זכויות בנייה:
- 2.1 תוספת בנייה להשלמת הבנייה הקיימת על הגג ותוספת קומה רביעית חלקית מעליה. על ידי ניווד שטחים מתת הקרקע
- 2.2 תוספת 5% שטח שירות עבור מעלית.
3. שינוי הוראות והנחיות עיצוב ובינוי לשימור המבנה ולתוספת הבניה בהיקף של קומה שלישית מלאה וקומה רביעית חלקית.
4. קביעת קווי בנין על קרקעים לתוספת הבינוי בקומה השלישית והרביעית החלקית ובהתאם לנספח הבינוי.
6. הקמת מעלית ומעברי גישה מבניה קלה (סבכה), הריסת חלקים מקומה חלקית קיימת, סגירת מרפסות בחזית אחורית באישור ובהתאם להנחיות מחלקת השימור ותוכנית השימור 2650 ב'.
7. הסרת הגדר בחזית המבנה לשם יצירת חזית אחידה כלפי הרחוב.



טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים	נתונים	
יהודה הלוי 3 - חלקה 27	יהודה הלוי 3א' - חלקה 26			
קיים + 81.1 מ"ר	קיים + 164.1 מ"ר	בהתאם למבנה הבנוי בפועל	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
		294 מ"ר (חלקה 27) 215 מ"ר (חלקה 26)	מ"ר	
375.1 מ"ר	379.1 מ"ר		סה"כ	
2 קומות + 2 קומות. קומה מלאה וקומה בנסיגה.		2 קומות + קומה חלקית (דירת גג בנסיגה)	קומות	גובה
17.15 מ'		13.15 מ'	מטר	
ללא שינוי		לפי המבנה לשימור הקיים		תכנית
ללא שינוי		לפי המבנה לשימור הקיים		קווי בנין
ללא שינוי	1+ דירת גג	לפי הקיים		מס' יח"ד
150 מ"ר לכל דירת גג		לפי הקיים		גודל יח"ד

החלטת וועדת שימור 1901 מתאריך 26/5/19 :

הוועדה ממליצה לקדם תכנית לאישור הוועדה המקומית למבנה כולו (שתי החלקות) בתנאי התאמת עיצוב תוספת הבניה למבנה הקיים באישור מחלקת השימור.

ביוני 2018 התקבלה חו"ד מהיועמ"ש של הועדה המחוזית לפיה כל תוספת בנייה על מבנים לשימור בהגבלות מחמירות, תהיה בסמכות מחוזית. חוה"ד התייחסה למבנים לשימור מחמיר בתכנית השימור 2650.

לאחר בדיקת נושא הסמכות בשנית מול היועמ"ש של הועדה המקומית, ניתנה חו"ד ביוני 2020 לפיה הגם שמדובר במבנה לשימור שלא בהגבלות מחמירות עליו מוסיפים בינוי ו/או זכויות מעבר לתכניות התקפות הרי שמדובר בתכנית בסמכות מחוזית.

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

מסמך לבדיקה		תא \ 5000	מצב מוצע	התאמה +\-	הערות \ הסבר
תשריט אזורי ייעוד	אזור הייעוד שבתחום התכנית מוצעת:	502	+	+	
	סימונים נוספים בתחום התכנית:	+	+	+	
הוראות התכנית, פרק 3	רח"ק בסיסי:	0.87	1-3	+	+
	רח"ק מירבי:	0.87	1-3	+	יידרש מסמך מדיניות אלא אם כן התוכנית מוסיפה זכויות בהיקף 0.5 רח"ק
נספח עיצוב עירוני	סימונים נוספים בתחום התכנית:	מרקם בנוי לשימור	+	+	
	מספר קומות מקסימאלי:	עד 4 קומות	+	+	
נספח אזורי תכנון	הגדרת האזור \רחוב בנספח אזורי התכנון:	502	+	+	
הוראות התכנית, פרק 5	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	רחובות יתוו בהמשך לרחובות הקיימים, ישמרו מאפייני המרקם ההיסטורי ובכלל זה גודל המגרשים האופייני	ללא שינוי	+	
תשריט תחבורה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	בקרב רכבת קלה קו אדום		+	

חו"ד צוות התכנון (מוגש ע"י יישום השימור):

ממליצים לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית, נוכח העדר הסכמת כל הבעלים במבנה ביהודה הלוי 3א (חלקה 26) והחשיבות התכניתית ותרומתה לשימור בפועל של המבנים.

ממליצים לוועדה המקומית להעביר את התכנית לדיון להפקדה לוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. חתימת הבעלים בחלקה 27 על הסכם פשרה מתוקן, הכולל התחייבות לשימור המבנה ואישור וועדת הפשרות את הפשרה המוצעת כתנאי להעברת מסמכי התכנית למחוז.
2. עיצוב תוספת הבנייה על הגג המוצגת הינה למטרות הצגה בלבד. תאום, תכנון ואישור התוספת, כולל הגאומטריה, החומרים והפרופורציות יעשו מול מחלקת השימור, במסגרת היתר הבנייה.
3. סיום תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 תיאור הדיון:

שרון טרייגר: מבנה לשימור אקלקטי המכונה הבית הארוך. תוכנית בסמכות מחוזית להשלמה קומה שלישית קיימת ותוספת קומה חלקית מעליה מניוד שטחים מהמרתף. תמר פרצ'וב: מציגה את התוכנית. דורון ספיר: למה התוכנית לא בשימור מחמיר? שרון טרייגר: זה שימור לא בהגבלות מחמירות כך נקבע בתוכנית השימור מבחינת הניקוד. דורון ספיר: זה מוזר. ירמי הופמן: בחלוקה לקטגוריות ניסינו להתייחס למבנים שיש להם גג מאוד שטוח עם אופציות בניה יחסית קלה למימוש לאפשר את הבניה במקום וניסנו להקטין את כמות המבנים בהעברת זכויות כדי לא להעמיס על העיר בהיקף זכויות גדול מידי. זה היה השיקול המרכזי. שרון טרייגר: חשוב לציין כי התוספת תעשה על שני המבנים. מדובר ב-2 חלקות עם שני בנינים בקיר משותף שנבנו בעת ובעונה אחת כמבנה ראי אחד של השני. אנחנו מבקשים שהוועדה תכנס כמגישה על מנת שנבצע שימור אחיד של שני המבנים עם תוספת אחידה ולכן אנחנו ממליצים לוועדה להיכנס כמגישה לתוכנית. ירמי הופמן: התוספת שמוצגת בהדמיה היא לא העיצוב הסופי שממליצים עליו ולכן בשלב ההיתר הבניה תהיה תוספת אחרת. לא רצינו לעצור תוכנית אופירה יוחנן וולק: התוספת האם היא תהיה מנותק והאם האנשים יבינו את ההבדל. ירמי הופמן: התוספת תהיה רגועה וזאת תראו בשלב ההיתר.

בישיבתה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון בהפקדת התכנית לוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. הצטרפות הוועדה המקומית כמגישת התכנית.
2. חתימת הבעלים בחלקה 27 על הסכם פשרה מתוקן, הכולל התחייבות לשימור המבנה ואישור וועדת הפשרות את הפשרה המוצעת כתנאי להעברת מסמכי התכנית למחוז.
3. עיצוב תוספת הבנייה על הגג המוצגת הינה למטרות הצגה בלבד. תאום, תכנון ואישור התוספת, כולל הגאומטריה, החומרים והפרופורציות יעשו מול מחלקת השימור, במסגרת היתר הבנייה.
4. סיום תאום מסמכי התכנית עם המחלקות השונות.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חיים גורן

פרטי תהליך האישור :

בישיבתה מספר 952 מיום 30.12.2024 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 14114 בעמוד 2445 בתאריך 31/12/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
מערב הבוקר 09/01/2026
מערב 09/01/2026
מקומון ת"א 09/01/2026

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אודי כרמלי
עו"ד רותם ארביב קופלניקוב
תל אביב
רחוב עלומים 34 רמת גן 5230556

1. התנגדות מה"ע אדר' אודי כרמלי

טענה	מענה	המלצת הצוות
התנגדות מה"ע הינה נקודתית לעניין סעיף אחד בלבד בהחלטת ההפקדה – סעיף 27 ולשונו : "המבנה בעורף חלקה 27 יסומן להריסה. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת הריסת המבנה בהתאם, ויוסר סעיף 6.2.1(ב)3 מהוראות התכנית" ההתנגדות עיקרה היא כי <u>לא</u> יקבע בתכנית כי תנאי הוצאת היתר בניה או להגשת בקשה להיתר בניה יהיה הריסתו של המבנה בעורף החלקה. כמו כן מבוקש הוספת סעיף לפיו : בחלקה 27, הריסת המבנה בן הקומה הבנוי ללא היתר בחזית הצידי-אחורית, לא יהווה תנאי לאכלוס.		לקבל את ההתנגדות להסרת הדרישה שהתנאי להגשת בקשה להיתר או להיתר בניה יהיה הריסת המבנה בחלקו עורפי של המגרש. ולהוסיף סעיף לפיו : בחלקה 27, הריסת המבנה בן הקומה הבנוי ללא היתר בחזית הצידי-אחורית, לא יהווה תנאי לאכלוס.



התכנית המופקדת מציעה לעודד את שימור המבנים המצוי בכתובת יהודה הלוי 3 ו-3א בחלקות 26 ו-27 בגוש 6923, תוך קביעת הוראות בינוי ועיצוב הכוללת השלמת קומה שלישית לקומה מלאה ותוספת בנייה חלקית על הגג בנסיגה למגרש בשלמותו, באמצעות ניווד זכויות מתת הקרקע ומימוש תמריצי שימור על פי תוכנית השימור העירונית היא תכנית 2650ב.

בעורף המקרקעין נושא התכנית קיים מבנה המשמש למגורים בן קומה אחת עם גג רעפים בשטח של כ-70 מ"ר. המדובר במבנה שנבנה לפני חוק התכנון והבניה וככל הנראה אף לפני קום המדינה, שכן ניתן לראות כבר בתצ"אות מהשנים 1949- ו-1951 בינוי בעורף חלקה 27, בשטח נרחב עם גג רעפים.

בתאריך 14.9.2004 ניתן צו לרישום הבית שהוקם על המקרקעין בפנקס הבתים המשותפים וכן נרשם תקנון מוסכם. הצו ניתן לבקשת מר חסין שמואל, מי שהיה באותה עת הבעלים של המקרקעין וכל הבנוי עליהם.

במסגרת רישום הבית המשותף נרשמו 2 מבנים. מבנה I בן 3 קומות ובו 7 דירות (המבנה הראשי לשימור) ומבנה II, שהינו המבנה האחורי (חלקת משנה 27/8)

מנסח הרישום בלשכת המקרקעין עולה כי המבנה האחורי (שהינו מוגדר כתת חלקה 27/8) מצוי בבעלות שונה ואינו בבעלות מגישי התכנית שהינם בעלי תת

	חלקה 27/7 אשר, על פי תקנות הבית המשותף, לה שייכות הזכויות הקיימות או העתידיות שיהיו קיימות בחלקה 27. למען הסדר הטוב יובהר כי בשנת 2003 הוגשה בקשה להיתר על ידי הבעלים דאז של חלקת משנה 27/7 להשלמת הדירה לדירת גג לפי תכנית ס' ובשנת 2006 ניתן היתר בניה הכולל הערה לפיה ההיתר אינו מאשר כל בניה שבוצעה בעבר ללא היתר והוא מתייחס לתוכן המפורט בהיתר בלבד. כאמור מטרת תכנית תא/4890 הינה שימור מלא של שני המבנים הבנויים בקיר משותף בחלקות 27 ו-26 ואשר קיים אינטרס ציבורי גדול בשימורם נוכח קביעתם כחלק מתכנית השימור העירונית 2560ב. תוספת הבניה שהתכנית דגן מציעה מעבר למותר בתכנית 2650ב הינה תוספת מינורית, שמתאימה למרקם הבנוי ברובע ובאזור והיא נדרשת לצורך שימור המבנים בפועל. עם זאת משהמבנה האחורי הינו בית צמוד קרקע, בבעלות נפרדת ממגישי התכנית, בשטח של כ- 70 מ"ר המשמש למגורים והיה קיים במגרש ערב חוק התכנון והבניה וככל הנראה גם ערב קום המדינה, הרי שפינויו והריסתו ידרשו משאבים כלכליים ומשפטיים משמעותיים, כך שדרישה להריסתו כתנאי להוצאת היתר הבניה מכח התכנית משמעותה סיכול מימוש התכנית וחשש כבד כי היא תעמוד כאבן שאין לה הופכין. לסיכול התכנית ישנה משמעות מעבר לחלקה 27 עצמה, שכן התכנית אינה מעודדת שימור רק של המבנה ביהודה הלוי 3 (המצוי בחלקה 27) אלא גם של המבנה ביהודה הלוי 3א (המצוי בחלקה 26), שהינו מבנה ראוי של המבנה ביהודה הלוי 3 ונבנה יחד אתו בקיר משותף. ויובהר שימורם של שני המבנים עליו להיעשות יחד נוכח מאפייניהם ולצורך שימור אחד והמשך בניה בקיר משותף, כך שאיון האפשרות לממש את התכנית במבנה לשימור בחלקה 27 משמעותו איון האפשרות לממש את התכנית גם במבנה לשימור בחלקה 26. יוסף כי תכנית השימור אינה מחייבת את הריסתו של המבנה האחורי כתנאי לשימור המבנה לשימור והסימון להריסתו נדרש הואיל והמבנה נמצא
--	---

		ללא היתר והתכנית אינה מכשירה את בנייתו. משמע: לא קיימות לו זכויות לניצול, לא תהיה לו אפשרות להגיש בקשה להיתר או לשימוש חורג או אף לתכנית חיזוק ותוספת או הריסה ובניה מחדש. כל שמבוקש הוא כי העובדה כי במגרש קיים מבנה במגרש המסומן להריסה לא תאיין את אפשרות שימורו וחידושו של המבנה הראשי במגרש.
--	--	--

2. עו"ד רותם ארביב קופלניקוב בשם גלי ליברמן ויוסי בלוד

טענה	מענה	המלצת הצוות
במסגרת הוראות התכנית, נקבעה הוראה תכנונית הקושרת בין מימוש הזכויות מכוח התכנית לבין הבטחת הריסת הבית העורפי, וזאת סעיף 6.2.1. (ב) (1) למסמך הוראות התכנית הקובע כי תנאי להיתר בניה מכוח התכנית יהיה הבטחת הריסת המבנה בן הקומה בעורף חלקה 27. בהתאם, עניינה של ההתנגדות דן הינה בקשת יזמי התכנית להסיר את סעיף 6.2.1 (ב) (1) למסמך הוראות התכנית שבנדון, באשר ליזמי התכנית הם המתנגדים דן אין כל קשר קנייני למבנה העורפי ואין ביכולתם לגרום להריסת המבנה העורפי ובשים לב כי מטרת התכנית הינה עידוד שימור ושיפוץ מבנה לשימור. אי הסרת הוראה תכנונית זו משמע הינה הפיכת התכנית ללא ישימה ונעדרת כל התכנות מעשית למימוש זכויות הבניה, תוך החטאה למטרות התכנית וגניזתה, הלכה למעשה.	בהתאם לנימוקים המפורטים בהתנגדות מהנדס העיר, מומלץ להסיר את הדרישה לפיה תנאי להגשת בקשה להיתר או להיתר בניה יהיה הריסת המבנה בחלקו עורפי של המגרש.	לקבל חלקית את ההתנגדות כך תוסר הדרישה שהתנאי להגשת בקשה להיתר או להיתר בניה יהיה הריסת המבנה בחלקו עורפי של המגרש.

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

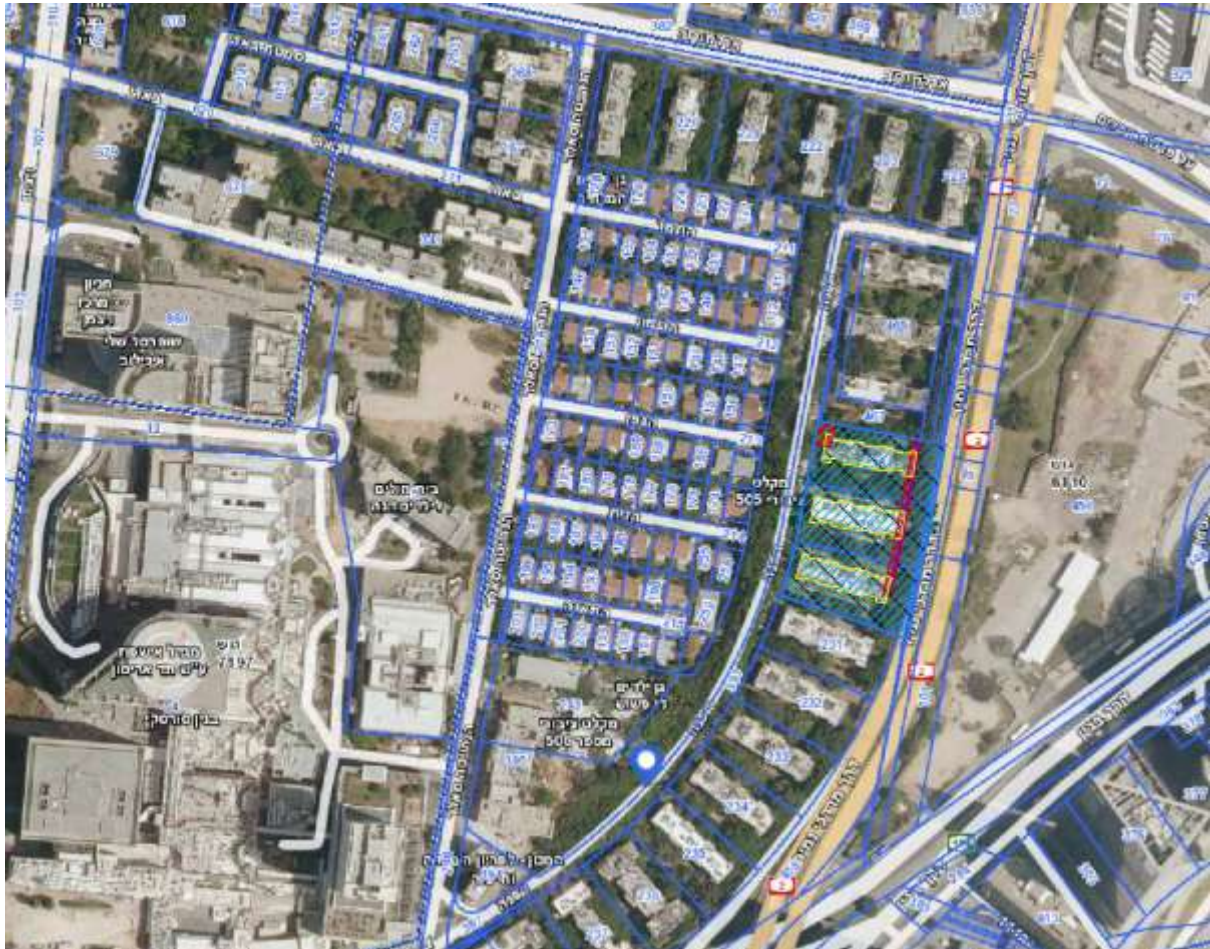
1. להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות ולהסיר את התנאי בסעיף 6.2.1(ב)(3) – "המבנה בעורף חלקה 27 יסומן להריסה. תנאי להיתר בנייה יהיה הבטחת הריסת המבנה בהתאם." וכן בהתאמה להוסיף סעיף לפיו : בחלקה 27, הריסת המבנה בן הקומה הבנוי ללא היתר בחזית הצידית-אחורית, לא יהווה תנאי לאכלוס. ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

מס' החלטה	התוכן
06/05/2026	1272814-507 תא/מק/3885/3 - דפנה ארלוזורוב מתחם 3 איחוד וחלוקה בהסכמה
4 - 0008-26	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: מגרש הממוקם בין הרחובות דפנה ממערב ודרך נמיר מדרכי ממזרח

כתובת: דפנה 30, 32, 34.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק	228-230	59,62,393,458

שטח התכנית: 6.948 דונם

מתכנן: כנען שנהב אדריכלים בע"מ

יזם: אדם שוסטר שותפות כללית

בעלות: מייצג בא כוח, עדי בן אנוש ורדי

מצב השטח בפועל:

במגרש קיימים 3 מבני מגורים של שיכונים טוריים בני 22 יח"ד כל אחד – סה"כ 66 יח"ד.

מדיניות קיימת:

פיתוח והתחדשות במתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר במתכונת של "פינוי- בינוי" ע"פ תכנית מאושרת תא/3885.

מצב תכנוני קיים :

תב"ע תקפה תא/3885 – מגורים מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר
507-0699801 – תא/מק/4885 שינוי קו בניין לרחוב נמיר במתחם דפנה ארלוזורוב
יעוד קיים : מגורים ד, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת.
שטח התכנון : 6.948 דונם

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון : איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים של המגרשים הכלולים במתחם 3 כפי שמוגדר בתכנית תא/3885
התכנית מקצה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, באמצעות טבלת הקצאה ואיזון המהווה מסמך מחייב. באמצעותה ניתן לאפשר את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין.
כל זאת ללא שינוי זכויות והוראות הבנייה של התכנית הראשית למעט הוספת זיקת מעבר בחלק הדרומי של התכנית בהתאם למפורט בת.ע.א ובמטרה ליצור רצף עם המדרכה הגובלת.

פירוט יעדים/שימושים :
כל הוראות הבניה וזכויות הבניה יהיו על פי תכנית תא/ 3885 - "מתחם דפנה - ארלוזורוב נמיר תל אביב".
זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים) :

נתונים כמותיים :	
דרך מאושרת :	2.359 דונם
מגורים ד :	4.014 דונם
שטח ציבורי פתוח :	0.575 דונם
סה"כ:	<u>6.948 דונם</u>

שטח לאיחוד וחלוקה חדשה - איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
זכויות בניה – ע"פ התכנית התקפה.
שטחי בנייה מעל הקרקע לפי שימושים :
28621 מ"ר שטח כולל למגורים ומסחר
2412 מ"ר למרפסות
405 מ"ר לשטחי ציבור
340 מ"ר לקולונדות
יח"ד : 201
צפיפות : 50 יח"ד לדונם
שטח ממוצע ליח"ד בפרויקט : 105 מ"ר.
מספר קומות : מרקמי – 6 קומות (28 מ'), מגדל – 25 קומות (106 מ').
תכסית : 2,007 מ"ר

קווי בניין :
קו הבניין יהיו ע"פ תכנית ת"א/3885 וע"פ תכנית תא/מק/4885 :
קו בניין קדמי לדרך נמיר : 0
קו בניין לרחובות דפנה, לרחוב החדש מדרום ולשצ"פ ממערב ומצפון יהיה 3 מ'.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית		מספר התכנית	
מגיש התכנית		דפנה -		507-1272814	
עורך התכנית		ארלוזורוב		מתחם 3	
אדרי גיל צבי שנהב					
זיהוי הרשות והוועדה					
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)					
☐ "רגילה" (שעד לא חוסמכה)		☐ עצמאית		☐ עצמאית מיוחדת	
☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת					
סוג הרשות					
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו		☒ עירונית		☐ כפרית	
		☐ יש		☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה					
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:					
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית					
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:					
שימוש בטעיפי חוק בסטיות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)					
תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסותר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור 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) - קנייני או שינוי נכח וקדמות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (1א) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית, תאור כללי של התוכנית המפורטת המועמדת					
איתוד וחלוקה מחדש בתסכמת בעלים של מגרשים הכלולים במתחם 3 כפי שמוגדר בתכנית תא/3885.					
מחות הסעיף					
סעיף קטן (1א)		מחות הסעיף			
סעיף קטן (19א)		מחות הסעיף			
+		מחות הסעיף			
+		מחות הסעיף			

תצהיר וחתימות	
ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר)	
כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.	
מהנדס הוועדה:	
שם ושם משפחה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	4.5.2025
חיוסר המשפטי לועלה:	תאריך
שם ושם משפחה	תאריך
הראלה אברהם און,	4.5.2025

ת.ב.מ. | 2017

העתיקים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון
112161/2025

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים ככל שיידרשו בהתאם להנחיות מה"ע והגורמים 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 שיידרשו לאחר ההפקדה.

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 0010-25' ב' מיום 28/05/2025 תיאור הדיון :

גילה גינסברג : שני מתחמים מתוך השישה דפנה ארלוזורוב, תכנית איחוד וחלוקה שמהווה תנאי להיתר בניה. תכניות שקובעות במדויק את מה שהתשריט קובע, הפקעות דרכים ושצ"פ. מתחם 3 מדובר על שלוש חלקות
ליאור שפירא : תכנית שאושרה בעבר
גילה גינסברג : שלוש חלקות איחוד וחלוקה, חלקה 503 בהסכמת בעלים.
המתחם עוקב אחר מגרש 503, מצב קיים זהה למצב המוצע.
חיים גורן : למה לא בהסכמה?
גילה גינסברג : רוב התכניות זה לא בהסכמה
טלאר פפוש : בכדי לעשות תכנית איחוד וחלוקה צריך 100 אחוז הסכמה
ליאור שפירא : זה נדיר להשיג הסכמה מלאה. מאשרים את המלצות הצוות דפנה מתחם 3 ומתחם 4.

בישיבתה מספר 0010-25' ב' מיום 28/05/2025 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים ככל שיידרשו בהתאם להנחיות מה"ע והגורמים 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 שיידרשו לאחר ההפקדה.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, 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 14078 בעמוד 2110 בתאריך 24/12/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

26/12/2025	מעריב הבוקר
26/12/2025	מעריב עסקים
26/12/2025	מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

חברת נגה ע"י אדי דובינסקי רחוב פלימן משה 8 חיפה 3508418

התוכנית הופקדה להתנגדויות בתאריך: 23/12/2025 והוגשה לה התנגדות אחת של חברת נגה (ניהול מערכות חשמל בע"מ) בתאריך ה-22/2/26 עיקרי סעיפי ההתנגדות:

סעיף סעיף בהתנגדות	מהות	המלצה	מענה
1	בתחום התוכנית, לאורך דרך מרדכי נמיר, עובר קו תת-קרקעי במתח עליון של 161 ק"ו. קו מתח עליון עובר 11-12 מ' מקו הבנין ומהחזית המסחרית.	לדחות את הטענה	על פי מפת המדידה קו מתח עליון עובר כ-38 מטר מחזית הבנין המתוכנן (ראה תרשים מצורף)
2	בתשריט מצב מוצע יש לסמן קווי חשמל מתח עליון תת"ק קיימים.	לקבל את ההתנגדות	בתשריט מצב קיים ומוצע יסומנו קווי חשמל מתח עליון תת"ק קיימים.
3	בסעיפים 4.3.1 ו 4.4.1 להוסיף את השימושים: ניתן להעביר בזכות הדרך כבלי חשמל במתח עליון	לדחות את ההתנגדות	מדובר בתכנית איחוד וחלוקה אשר אינה קובעת שימושים. הקו הכחול של התכנית כולל רק חלק קטן מתחום דרך נמיר הצמוד לבינוי מאושר כך שאין מקום לקבוע בו שימושים
4	בסעיף 6.1.1 להוסיף את הסעיפים הבאים: - תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה פניה לחברת חשמל במסגרת רישוי זמין לצורך קבלת מידע. - נדרש להיתר לעניין המרווחים המזעריים הנדרשים מרשת החשמל על כלל רכיביה, הצורך בהעתקה או בהרחקת תשתיות חשמל, והצורך בהקמתן של תחנות השנאה ו/או מיתוג לצורך אספקת החשמל לבנין. - לפני תחילת ביצוע עבודות דרכים ותשתיות, עבודות זמניות או עבודות להקמת מתקן גישה אלחוטית בהתאם להוראות סעיף 266,261 ג', 266 ד', 266 ה' לחוק התכנון והבניה, ייערך תיאום מראש ובכתב עם חברת חשמל. - לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, אף אם אלה אינן טעונות היתר בניה, יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של תשתיות חשמל סמוכות, לרבות כבלי חשמל תת קרקעיים קיימים או מאושרים.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	להוסיף בהוראות התכנית בתנאים בהליך היתר: תיאום עם חברת חשמל לעניין קו מתח עליון.

		עבודות החפירה יבוצעו בכפוף לתיאום מראש ובכתב עם חברת החשמל בדבר המרחקים הנדרשים.	
--	--	--	--

1. מצ"ב תרשים סימון קו המתח העליון.



חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לקבל את ההתנגדות בחלקה כדלקמן :

1. בתשריט מצב קיים ומוצע יסומנו קווי חשמל מתח עליון תת"ק קיימים.
2. להוסיף בהוראות התכנית בתנאים בהליך היתר : תיאום עם חברת חשמל לעניין קו מתח עליון.

מס' החלטה	התוכן
06/05/2026	תא/תעא/תמ"ל 3001(7) - יחידת תכנון 7, אשכול, שדה דב
5 - 26-0008	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

שכונת אשכול, רובע שדה דב.
יחידת תכנון מס. 7 מגרשים 304,305
נמצאת מצפון לשדרה 1, ממזרח לרחוב לאבן גבירול
ומדרום לשדרה 2 וממערב לרחוב 1.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634				22
6900				23

שטח התכנית:

11,020 מ"ר

מצב תכנוני קיים

תוכנית תמל/3001 שכונת אשכול, שדה דב.
מטרתה תכנון מפורט של השכונה הדרום מזרחית ברובע העירוני כפי שהוגדר בתכנית המתאר לרובע שדה דב תא/4444. יחד עם שתי השכונות האחרות ברובע, תהווה השכונה חיבור למרקם העירוני הקיים בעיר ותייצר רצף עירוני בין חלקיה.
עבור מגרש 304 התכנית קבעה הקמה של בניין בן 41 קומות בעירוב שימושים של תעסוקה ומסחר.
עבור מגרש 305 התכנית קבעה הקמה של בניין בן 11 קומות בעירוב שימושים של תעסוקה ומסחר.
הבינוי על רחוב אבן גבירול מחוייב חזית מסחרית ובסטיו ברוחב 5 מ' לאורך 75% מאורך החזית המסחרית.

מצב תכנוני מוצע:

יחידת תכנון 7 מהווה בלוק עירוני בשטח תכנית שכונת אשכול -רובע שדה דב תמ"ל/3001 (להלן "התכנית הראשית"). יחידת תכנון 7 ממוקמת בדופן של שדרה מס' 1 מדרום, רחוב אבן גבירול ממערב, שדרה מס' 2 מצפון, ומגרש 410 ממזרח. היחידה כוללת את מגרש 304 בחלק הצפוני ביעוד מסחר ותעסוקה ומגרש 305 בחלק הדרומי ביעוד מסחר ותעסוקה. הבינוי והעיצוב האדריכלי נערך בהתאם להנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני ברובע שדה דב, יוני 2022 (להלן "הנחיות העיצוב").

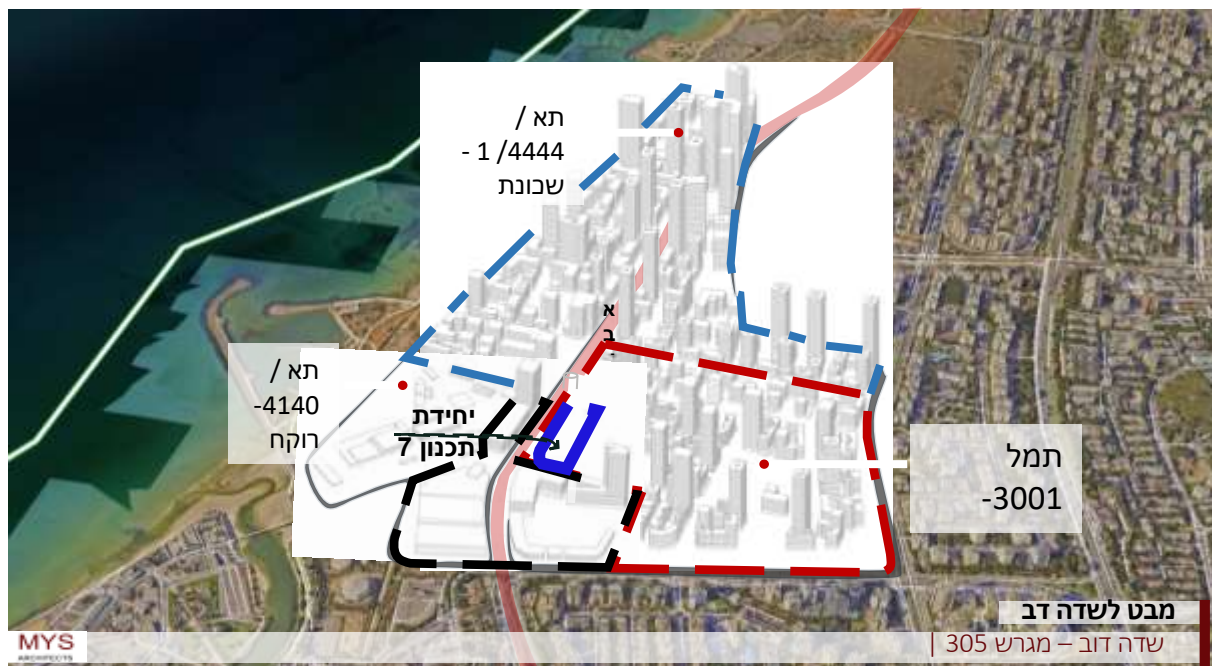
אפיון המבנים בפרויקט

תיאור כללי – להלן עקרונות התכנון עבור הבלוק עירוני (לפי הגדרתו בהוראות התכנית הראשית) לאור הנקבע במסמך הנחיות הבינוי לרובע שדה דב:

1. הבינוי מורכב משני טיפוסים בניינים: במגרש 304 מגדל 40 קומות מעל בנייה מרקמית עד 9 קומות המחולקת לשני נפחים. במגרש 305 – בנייה מרקמית בת 9 קומות לכיוון אבן גבירול ובנייה מגדלית בת 12 קומות. יחידת תכנון 7, היא בלוק בשימוש: תעסוקה ומסחר.
2. החצרות הפנימיות יהיו משותפות וביזיקת הנאה לשהייה ולמעבר הציבור בכל שעות היממה ולאורך כל ימות השנה. כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יקבע ביזיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור.
3. קולונדה מסחרית תלווה את שדרה 2, את שדרה 1, ואת רחוב אבן גבירול.
4. ישמר ציר מסחרי פנימי רציף בין המגרשים שבתוך יחידת התכנון, וכן בין יחידת התכנון לבין מגרש 410 ברוחב שלא יפחת מ14 מ'.
5. עיצוב חזיתות מגוון. לכל אחד מהמבנים עיצוב ייחודי.
6. ישמר מעבר הדדי לרכב חירום בין מגרשים 305 ו 304
7. קרן הרחובות בין אבן גבירול לשדרה אחת ושדרה שתיים תפותח ככיכר עירונית
8. כל השטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן ביזיקת הנאה לטובת הציבור.

מיקום:

מצפון : שדרה מס' 2
מדרום : שדרה מס' 1
ממזרח : מגרש 410
ממערב : רחוב אבן גבירול



עקרונות התכנון של יחידת תכנון 7

יחידת תכנון 7 מוקפת במגרש 410 ממזרח, רחוב אבן גבירול ממערב, שדרה מס' 1 מדרום ושדרה מס' 2 מצפון. היחידה כוללת את מגרשים 304 בחלקה הצפוני ואת מגרש 305 בחלק הדרומי. יחידת התכנון מתוכננת על פי העקרונות הבאים: בינוי מלווה רחוב בינוי סביב חצרות פנימיות. כל השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה לציבור למעבר ושהייה ללא מגבלות. תנועת הולכי רגל המשכית בהיקף ובתוך כל היחידה תוך שמירת רצף תנועה בין מגרשים 304-305 קולונדה מסחרית תלווה את הרחובות הגובלים בשדרה מס' 1,2 רחוב אבן גבירול קישוריות מלאה תשמר בין המגרשים שבתוך יחידת התכנון, וכן בין יחידת התכנון לבין מגרש 410 הגובל ממזרח. חללי חוץ בהיקף הבינוי ובמרחב הפנימי ישמרו על מגוון שימושים ועושר עיצובי, עיצוב החזיתות יהיה מגוון.

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה: אישור תכנית עיצוב מפורטת, על בסיס עקרונות תכנית זו, עבור כל מגרש בנפרד, בקנה מידה של 1:250 ובהתאם להנחיות מה"ע לעיצוב ברובע.

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

מס' החלטה	התוכן
06/05/2026	תא/תעא/תמ"ל (305)3001 - מגרש 305, אשכול, שדה דב
6 - - 0008-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

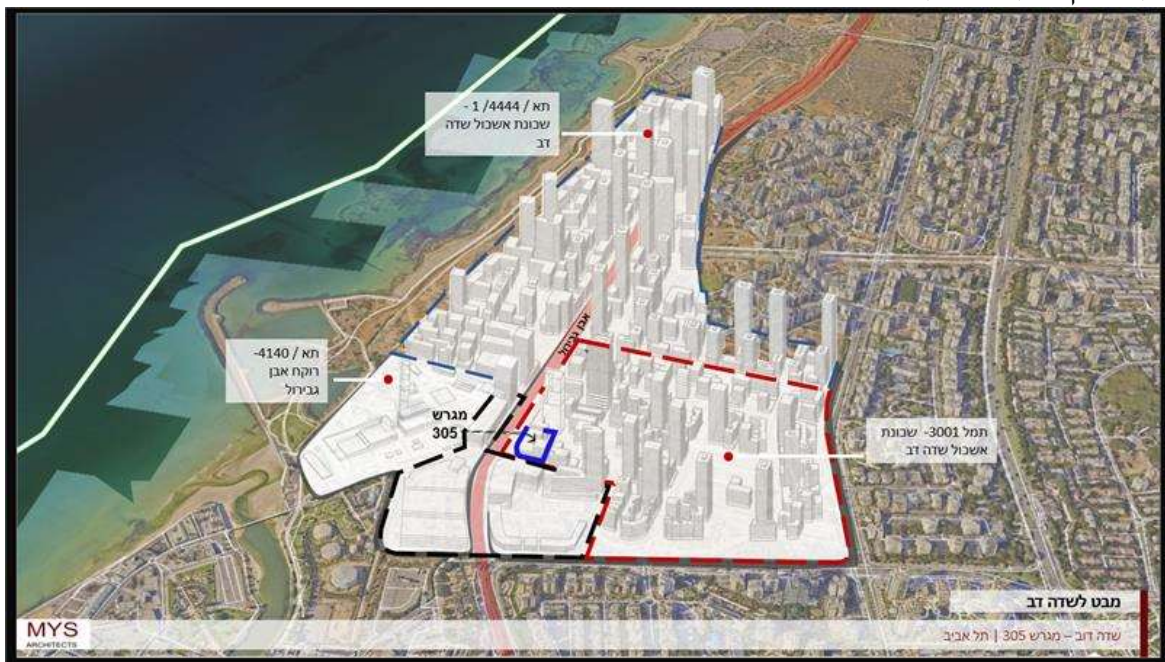
הוועדה המקומית תל אביב-יפו

מיקום:

מצפון: מגרש 304
מדרום: שדרה מס' 1
ממזרח: מגרש 410
ממערב: רחוב אבן גבירול

כתובת:

רחוב אבן גבירול- שדרה מס' 1



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6634	מוסדר	חלק		22
6900	מוסדר	חלק		23

שטח התכנית:

6.147 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים
מתכנן פיתוח ונוף: בהא מילחם אדריכל נוף
יועץ תנועה: ד.ג.ש הנדסה
יועץ סביבה: יוזמות למען הסביבה
יועץ בנייה ירוקה: יוזמות למען הסביבה
יזם: אגיש רבד בע"מ

בעלות : אגיש רבד בע"מ
מצב השטח בפועל:
אין בנייה קיימת במגרש

מצב תכנוני קיים:

תוכנית תמל/3001 שכונת אשכול, שדה דב.
מטרתה תכנון מפורט של השכונה הדרום מזרחית ברובע העירוני כפי שהוגדר בתוכנית המתאר לרובע שדה דב תא/4444. יחד עם שתי השכונות האחרות ברובע, תהווה השכונה חיבור למרקם העירוני הקיים בעיר ותייצר רצף עירוני בין חלקיה.
התכנית קבעה הקמה של בניין בן 11 קומות בעירוב שימושים של תעסוקה ומסחר.
הבניין על רחוב אבן גבירול מחוייב חזית מסחרית ובסטיו ברוחב 5 מ' לאורך 75% מאורך החזית המסחרית.

מצב תכנוני מוצע:

התכנון תואם את השטחים והשימושים אשר נקבעו בתוכנית הראשית. אין בתוכנית העיצוב בכדי לאשר שטחים, שימושים ונפחים בשונה מהתוכנית הראשית.
מוצעים שני בניינים בני 12 ו-8 קומות המחוברים ביניהם בגשרים בקומות התעסוקה החל מהקומה הרביעית ובגשרים מקשרים עבור המסחר בקומה השנייה
הבניין המזרחי- בניין משרדים בן 12 קומות הכולל בקומה ראשונה לובי משרדים ומסחר, בקומה שנייה לובי משרדים ומסחר, בקומה שלישית מסחר/תעסוקה/שימושים בעלי אופי ציבורי, 8 קומות משרדים וקומה טכנית.
הבניין המערבי- בניין משרדים בן 8 קומות הכולל בקומה ראשונה לובי משרדים ומסחר, בקומה שנייה לובי משרדים ומסחר, בקומה שלישית מסחר/תעסוקה/שימושים בעלי אופי ציבורי, 3 קומות משרדים מלאות וקומת משרדים אחת בנסיגה, קומה טכנית חלקית עם גג מגונן. התכנית כוללת את פיתוח השטח במפלס הקרקע.

שטחי התעסוקה בפרויקט בהיקף של כ-22,000 מ"ר ברוטו והשטחים המסחריים בהיקף של כ-7,600 מ"ר ברוטו בהתאם להוראות התב"ע.
מתוכננות 2 קומות מרתף המיועדות לחניית רכבים, אופנועים ואופניים, פינוי ואצירת אשפה, שטחים טכניים, אחסון ומיצוי שטחי המסחר בקומה 1-.

הדמיות המבנה





מבט מכיוון דרום מערב- משדרה 1



מבט מכיוון מערב- מרחוב אבן גבירול





מבט מכיוון דרום מערב- מפינת הרחובות אבן גבירול ושדרה 1



תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנה

א. **תיאור כללי** - התכנון מציע הקמת שני בנייני משרדים בפינת הרחובות שדרה מס' 1 ואבן גבירול. בקומת הכניסה לובאי בנייני המשרדים ושטחי מסחר. הכניסה לחניון ממוקמת בחזית הדרומית של המבנה המזרחי והרמפה מוכלת בנפח המבנה. הבניינים מחוברים ביניהם בגשרים במיקום משתנה, העיצוב שואב השראה מהבאוהאוס בתל אביב ומתאפיין בקווים אורגניים רכים.

ב. **גובה המבנים** – בניין בן 12 קומות- קומת קרקע וקומה ראשונה גבוהות, 9 קומות משרדים וקומה טכנית. בניין בן 8 קומות- קומת קרקע וקומה ראשונה גבוהות, 5 קומות משרדים וקומה טכנית.

- גובה קומה טיפוסית משרדים 4 מ' ברוטו
- קומת כניסה גבוהה 7 מ' ברוטו. יקבע ביחס לכניסה הקובעת.
- גובה קומות מרתף: 3-6 מ'
- תת קרקע: 2 קומות מרתף ישמשו לפינוי ואצירת אשפה, חניית רכבים, אופנועים ואופניים, שטחים טכניים ואחסון.

ג. **קווי בניין**: בקומת הקרקע תקבע זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה, ימי השבוע והשנה, בכל השטח הפנוי מבניה

- קו בנין לרחוב אבן גבירול 0 מ' לגבול המגרש.



- קו בנין לרחוב שדרה מס' 0-1 מ', למרתף מותר קו בנין 0.
- קו בנין למגרש 304 מצפון 5 מ'.
- קו בנין למגרש 410 ממזרח 5 מ' לגבול המגרש.

2.2 בינוי, חזיתות המבנה ומעטפת:

א. חומרים -

- המעטפת תבוצע מקיר מסך מאלומיניום כולל זכוכית בידודית עם רפלקטיביות מרבית של 14%.
- זכוכית שקופה ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.
- בחזיתות מתוכננים אלמנטי הצללה אנכיים בעומק משתנה.
- בחזיתות מתוכננים אלמנטי הצללה אפקיים בגובה/רוחב משתנה.
- פרטים, חומרי גמר וגווני יתואמו סופית לעת הוצאת היתרי הבניה ובאישור אדריכל העיר.
- אפשרות לפתיחת חלונות ו/או פתחים ו/או אוורור.

ב. מרפסות:

- מתוכננת נסיגה בקומה השביעית של הבניין המערבי המייצרת מרפסת גג לכיוון מערב המקורה ע"י פרגולה.
- מתוכננת נסיגה בקומה האחת עשרה של הבניין המזרחי המייצרת מרפסת גג לכיוון דרום.
- תותר בניית מרפסות גג פתוחות שיטופלו כחזית חמישית עפ"י עיצוב המבנה. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למישור חזית הבניין
- במרפסות הגג ניתן יהיה למקם אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים לרווחת משתמשי הבניין, ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מעקרונות החזית החמישית והעיצוב הכולל של הבניין ויאושר במסגרת תכנית העיצוב.

- ג. קומה טיפוסית - הקומה הטיפוסית מתוכננת בגיאומטריה משתנה בהתאם למיקום הגשר המחבר בקומה (במידה ותוכנן גשר בקומה).

ד. זיקת הנאה -

- ב. בקומת הקרקע תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה, ימי השבוע והשנה, בכל השטח הפנוי מבניה

ד.

- ה. הצללות וסגירות חורף - בתכנית הפיתוח מסומנים אזורי שולחנות וכיסאות על מנת לאפשר מעברים ציבוריים פנויים.
- סגירות החורף תעוצבנה באופן אחיד לכל בתי העסק הכלולים בתכנית ובהתאם לתקנות רישוי עסקים בעת הגשת הבקשה.

- ו. שילוט - שילוט מסחרי יהיה על פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.

- ז. חזית חמישית - גג המבנה יפותח כחזית חמישית - לרבות שטחי מרפסות הגג שיטופלו כחזית חמישית. הפתרון יאושר במסגרת היתר בניה. המערכות הטכניות יוסתרו ויטופלו אקוסטית בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה.

- ח. תאורה אדריכלית - לא מבוקשת תאורה אדריכלית למבנה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות לבניין

- מתוכננות מספר כניסות לפי השימושים. הכניסה ללובאי המשרדים תעשה מהמעבר הפנימי בכל אחד מהבניינים. הכניסה ללובי המסחרי תעשה מהמעבר הפנימי בבניין המזרחי. הכניסה ללובי מעליות אופניים תעשה גם היא מקומת הקרקע משדרה מס' 1.



■ הכניסה לחניון תהיה משדרה מס' 1, הכניסה לחניון האופניים תעשה באמצעות מעליות ייעודיות מאותו הרחוב.

ב. **הוראות לגבי גגונים** – תותר הקמת גגונים בעומק 1 מ' ובאורך 2 מ' בכניסות למבנה במעבר הפנימי בהתאם לדרישות יועצי הסביבה. הגגונים יבנו מזכוכית או אלומיניום ויכללו פתרונות איטום וניקוז. אופי הגגונים יהיה זהה בכל הכניסות ויותאם למבנה. הגגונים יתוכננו בהתאם להוראות החוק.

ג. **קומת הקרקע**

- בקומת הקרקע מתוכננים השימושים: מסחר, לובי מסחר, לובי תעסוקה ולובי לכניסת אופניים.
- שטחי המסחר מתוכננים לאורך החזית הפנימית והחיצונית במבנה המערבי הצמוד לרחוב אבן גבירול, ולאורך החזית הפנימית במבנה המזרחי.
- מסביב המבנה מתוכנן פיתוח מגוון ומרוצף, המאפשר התחברות לרחובות הסמוכים בתאום עם תכניות הפיתוח העירוניות.
- האספקה למסחר תבוצע באמצעות טנדרים בקומת הקרקע.

ד. **שטחים משותפים בנויים**

בתת הקרקע מתוכננים שטחים משותפים כדוגמת חדרי אצירת אשפה, חדרי דחסנים ומכולות אשפה, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר מיתוג ומתקנים טכניים נוספים בהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית. מעל הקרקע מתוכננים שטחים משותפים כדוגמת גנרטור, ציוד מ"א על גג המבנה ומתקנים טכניים נוספים בהתאם לשימושים המותרים.

2.4 **נגישות**

הבינוי והפיתוח יתייחסו לתקנות הנגישות התקפות וייתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

2.5 **תנועה**

החניה מתוכננת בחניון תת-קרקעי, הכניסה לחניון תעשה ברמפה בדופן הדרומית של הבניין, בשדרה מס' 1. בקומות המרתף יתוכננו חניות לפי נספח התנועה של תוכנית העיצוב וישרתו את השימושים השונים בבניין. מתקני חניה לאופניים במרתף ימוקמו באזורים ייעודים לחניית אופניים, הגישה אליהם תעשה באמצעות מעליות משדרה מס' 1. קומות המרתף יכללו שטחי שירות, חדרים טכניים וחניות אופנועים ואופניים.

התכנון יעמוד בהנחיות מדיניות 9144

מספר חניות אופניים – בפרויקט יתוכננו 441 חניות אופניים, למסחר מתוכננות 133 חניות אופניים ולתעסוקה 308 חניות אופניים. בקומת הקרקע מתוכננות 66 חניות אופניים בקומת מרתף 1- מתוכננות 279 חניות אופניים ובמרתף 2- מתוכננות 96 חניות אופניים.

שטחי שירות בהיקף של 2.5 מ"ר לכל חניה דו גלגלית יתווספו לשטחים בתכנית.

2.6 **מערכות**

- א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - המתקנים הטכניים לרבות חדרי משאבות, גנרטורים, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע או בגג הטכני.
- ב. **גז** – הפרויקט יחובר לצובר גז שישולב בפיתוח באזור הדרומי הסמוך לשדרה מס' 1 באופן מוצנע ובהתאם לכל הוראות הבטיחות הנדרשות.
- ג. **מערכות מיזוג אוויר** - מערכות מ"א יתוכננו על גג המבנה ויוסרתו על ידי מעקה הגג.
- ד. **אוויר חניונים** – אוורור המרתף יתבצע באמצעות פירים העולים עד לגג המבנה ובהתאם לסיכום עם היחידה הסביבתית.
- ה. **מנדפים** – כל יחידות המסחר המיועדות להסעדה יחוברו למנדף. המנדפים יעלו ישירות לגג המבנה.
- ו. **חדר מיתוג** – חדר מיתוג יתוכנן בתת קרקע בתיאום עם חברת חשמל ויועץ החשמל של התכנית ויורחקו מהשטח הציבורי עפ"י הנחיות איכ"ס.
- ז. **חדרי הגנרטורים** ימוקמו על גג המבנה המזרחי.



- ה. **אצירה ופינוי אשפה, מחזור** - בקומת מרתף שניה מתוכננים 4 חדרי אצירה, חדר מיחזור, חדר דחסניות המכיל 3 דחסניות, חדר פסולת גושית ומכולת פסולת בניה. הדחסניות והמכולות יפונו באופן נסתר מתת הקרקע ע"י משאיות.
- ח. **תאורה** - תכנון התאורה בשטחים הציבוריים יעשה בכפוף לתקנים בינלאומיים וישראלים מעודכנים בתחום התאורה והחשמל. תכנון התאורה יעשה שימוש במקורות אור יעילים אנרגטית, תוך הקפדה על מניעת זיהום אור וסנוור סביבתי. כל גופי התאורה ואביזריהם הנלווים יבדקו ויאושרו על ידי גורמים מתאימים.
- ט. **הנחיות אקוסטיות** - הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי.
- י. **כיבוי אש** - רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש. ברזי הסניקה ישולבו ככל האפשר כחלק מחזיתות המבנים. תשמר גישה לרכב חירום למגרש 304 בציר הפנימי במגרש.
- יא. **מתקני תשתיות** - כל מתקני התשתיות ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי אלא במקרים מיוחדים ובאישור פרטני.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

2.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- כל השטח הפנוי מבניה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה לציבור ללא מגבלות שהייה ושימוש.
- תסומן זיקת הנאה למעבר רכב חירום לגישה למגרש 304
- זיקות הנאה למעבר רגלי ושהיית הציבור בהיקף המגרש וחוצים את לב מרחב הפיתוח מצפון לדרום וממזרח למערב. זיקות ההנאה מסומנות בחוברת תכנית העיצוב והפיתוח.
- השטח בין הרחובות לחזית המבנים יהיה בתחזוקה עירונית, ואילו שטח החצר הפנימית יהיה בתחזוקה פרטית.

2.2 פיתוח השטח

הוראות כלליות:

שטח פנוי מבנייה - מינימום 15% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית על ותת קרקעית. בפרויקט מתוכננים 19.5% שטחים פנויים מתכסית. כ-13.6% מהשטחים ללא חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). 5.9% משטח הפנוי ממרתפים ובינוי יהיה בריצוף מרחף לפי הנחיות ואישור שפ"ע. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').

א. הוראות לנטיעת עצים:

- ינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.
- לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא ינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים.
- עצים ינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

ב. נטיעת עצים בריצופים קשים:

- מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

ג. נטיעת עצים במדרכות:

- עומק בית הגידול הרציף לא יקטן מ-1.5 מטר שימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.



- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.
- נפח השתילה עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:
התכנון יכול לרצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

4. מאפייני בניה ירוקה:

תקן בניה ירוקה - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

דו"ח רוחות –

ניתוח ומסקנות סיכום פרק רוחות מפלס קרקע, מפלסי גגות פיתוח ומפלס גשר בהתאם לדרישת התקן נמדדו רוחות במהירויות 6, 9, 15 ו-20 מ"ש/שנייה.

באנליזת רוחות נוחות (מהירות 6/9 מ"ש) – לא התגלו חריגות

באנליזת רוחות בטיחות (מהירות 15/20 מ"ש) – לא התגלו חריגות דו"ח הצללות והעמדת המבנים –

עמידה בקריטריון הגגות – גגות הפרוייקט חשופים באופן מיטבי לשמש חורפית.

עמידה בקריטריון חזיתות – כלל החזיתות הדרומיות עומדות בדרישות התקן וחשופות באופן מיטבי לשמש חורפית.

עמידה בקריטריון השצ"פים – חותם הצל של הפרוייקט אינו משפיע על השצ"פ.

דו"ח סנוור –

לא נמצאו חריגות או מטרדי חימום בסביבת הפרוייקט.

עיצוב החזיתות בשילוב פיתוח הנוף בתחום המגרש מאפשרים עמידה בדרישות הסף של עיריית ת"א.

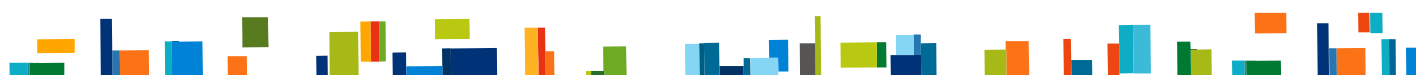
ד. יעילות אנרגטית –

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

אופניים וכלים זעירים:

- מספר חניות אופניים – בפרוייקט יתוכננו 441 חניות אופניים, למסחר מתוכננות 133 חניות אופניים ולתעסוקה 308 חניות אופניים. בקומת הקרקע מתוכננות 66 חניות אופניים בקומת מרתף 1- מתוכננות 279 חניות אופניים ובמרתף 2- מתוכננות 96 חניות אופניים.
- תקן חניית האופניים – החניות תוכננו לפי היחס הבא במסחר 1: 40 ובתעסוקה 1: 50.
- גישה לחניית אופניים - חניות האופניים אשר מיועדות למשתמשי הבניין הקבועים ימוקמו בחדר ייעודי במרתף 1, 2- ובקומת הקרקע בפיתוח. גישה לחדרי האופניים במרתפים תהיה באמצעות מעליות אופניים ייעודיות אשר מוקמו בקומת הקרקע בגישה ישירה משדרה מס' 1.
- תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 2020.
- עבור מבנה התעסוקה ימוקמו מלתחות על פי הנחיות מחלקת בניה ירוקה.
- יותקנו מתקני אופניים בשטחי הפיתוח והמדרכות הסובבות כחלק מסה"כ האופניים הנדרשות לפי התקן התקף.

א. חיסכון במים: תותקן מערכת לקליטת מי עיבוי מזגנים ממבנה התעסוקה והעברתם להשקיית שטחי הגינון כולל מתקן מינרליזציה/דישון בראש המערכת כנדרש.



ב. אנרגיה:

- **יצור אנרגיה:** יוצבו אמצעים ליצור אנרגיה מתחדשות לפי מדיניות 9144 של עיריית תל אביב. הפרויקט מחויב לעמוד בדרישת ייצור אנרגיה שנתית של 10% מצריכת האנרגיה המקסימלית של הפרויקט. פוטנציאל ייצור האנרגיה השנתי הכולל מגגות הפרויקט מוערך בכ- 421,320 קוט"ש. על שטח הגג הטכני בנייני המשרדים ימוקמו לוחות PV
- חימום מים סניטוריים: על מערכת חימום המים לעמוד בדרישות יעילות אנרגטית שלא תפחת מ $COP=3.25$. בכל מקרה אין לחרוג מיחס ההמרה כפי שמפורט בחוק התכנון והבניה.
- הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.
- **עמדת טעינה לרכב חשמלי:** בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
- תוכנן מרכז אנרגיה בשטח הפרויקט – יוקם חדר בקומת מרתף 1- בגודל כ-12 מ"ר נטו, לטובת מערכת ניהול ביקושים למבנה בכלל ולטעינת רכבים חשמליים בפרט. החדר ממוקם בסמוך ככל הניתן לחדרי החשמל הראשיים.

ג. ניהול נגר:

- 13.6% משטח המגרש נשמרים נקי מכל תכסית על ותת קרקעית (לרבות ריצופים וריצוף מחלחל) השטחים המאפשרים חלחול לקרקע עומדים ל 839.38 מ"ר. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- תכנון גג מועיל (ירוק או כחול) על 50% לפחות משטח הגגות.
- 50% מנפח הנגר המנוהל יהיה באמצעות אמצעי ויסות ואיגום פיזי.
- עמידה בדרישות תמ"א 1 בהתאם לתיקון 8.

- ד. סקר עצים:** על פי סקר העצים הכלול בנספח תוכנית זו, קיימים 0 עצים לשימור בתחום התוכנית. בתוכנית המדידה המצורפת ניתן לראות שקיימים 3 עצים המיועדים לכריתה.

5. גמישות:

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

- ב.** לשיקול דעת היזם, יתאפשר ניצול שטחי מסחר בהיקף של עד 800 מ"ר במרתף 1- במקום בקומות 1-3.

בהתאם לקביעה בתכנית המתארית תא/4444 כי תקן החניה הינו תקן מקסימלי ניתן יהיה לצמצם את מספר מקומות החניה. הנ"ל תואם את חו"ד השירות המשפטי של עיריית תל אביב.

צמצום החניות יתבצע בהתאם לקביעה בתכנית המתארית תא/4444 הקובעת שתקן החניה הינו תקן מקסימלי ותמ"ל 3001 כפוף לתכנית זו. הנל תואם חו"ד של הלשכה המשפטית העירונית.

פרט למיקום שטחי המסחר (מעל/מתחת לקרקע) אין כל שינוי בעיצוב החזית ותכסית הבינוי או בתיאומים עם גורמי העירייה השונים.

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב יפו.

כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.



7. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
3. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
4. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.

8. תנאים לתחילת עבודות:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בנייה ירוקה.
2. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימצא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

1. תנאי לתעודת גמר: רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשיעור רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
4. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
5. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
6. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
7. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED ברמת Platinum.
8. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.

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

