

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0012-26 מיום 17/06/2026

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 17/06/2026 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

קישור לזום צפייה בלבד

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/83401222214>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/83401222214>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 03/06/2026 מיום 26-0011			
10:00	בקשה לאיחוד חלקות 39, 40 בגוש 7109 רחוב יוסף קארו 21, 23 תל-אביב דיון באיחוד - תיקון החלטה		1	1.
	שדרת קאנטרי גלילות דיון בדיווח על החלטת הפקדה (3)	507-1158500	4	2.
	התחדשות עירונית רמה - אדירים אישור התנגדות מהנדס העיר (2)	507-0634626	25	3.
	משולש אליפלט-פראנצויז דיון בדיווח החלטת ועדת ערר	507-0868877	42	4.
	תעא/4576 דש"א תל גיבורים עדכון אישור פרוטוקול ההחלטה	507-0590687	48	5.
	הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי, שדה דב, מגרש 2207 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		92	6.
	רש"י 22 דיון בהפקדה	507-0939835	111	7.
10:45	68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות	507-1243567	120	8.
12:45	מדיניות שדרות ירושלים דיון באישור מדיניות (2)		162	9.

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 26-0011
י"ח סיון תשפ"ו 03/06/2026 10:00 - 14:00

הישיבה נפתחה בשעה: 10:22
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, עו"ד, חיים גורן

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 26-0009 מיום 20/05/2026
			אישור פרוטוקול 26-0010 מיום 27/05/2026
1.	1	507-1068436	מרחב מעורב יגאל אלון לאחר שמיעת התנגדויות לפרסום 106ב, דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד
2.	103		רחוב דיזנגוף מס' 195 - תיק 2020-08475 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70
3.	112		רחוב ארלוזורוב מס' 127 - תיק 2020-04090 - תת חלקה 4 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א70 ו-א'3729
4.	122		רחוב ארלוזורוב מס' 145 פינת הלסינקי 2 - תיק 2020-08473 - תת חלקה 1 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכניות תת"ל/א70 ו-א'3729
5.	135	507-1315845	ניבה גת-רימון - בית רומנו - בגין 64 דיון בדיווח על החלטת הוע' המחוזית להפקדה
6.	160	507-0367482	מגדל בין ערים דיון בדיווח (2)
7.	168	507-1062868	שלונסקי 25-29 התחדשות עירונית דיון בדיווח לגבי החלטת מליאה להפקדת התכנית בתנאים
8.	178		התחדשות דרך השלום 77 - 85 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)
9.	196	507-1329564	ההגנה משה דיין -מרכז בריאות דיון בהתנגדויות
10.	225	507-1485713	התחדשות עירונית רמה 21-29 דיון בהפקדה (2)
11.	248	507-1132844	פרדס דלק אשרור החלטה להפקדה
12.	272		מדיניות שדרות ירושלים דיון באישור מדיניות
13.	292		תכנית עיצוב תע"ש השלום-מתחם 02 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
14.	310		מתחם ברקאי דיון בעיצוב ארכיטקטוני
15.	323		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי, שדה דוב, מגרש 2226 דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)
16.	344		הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (2103) דיון בעיצוב ארכיטקטוני
17.	362	507-0473637	מוסך דן דיון בתיקון החלטה למתן תוקף בעקבות החלטת ועדת ערר

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	- בקשה לאיחוד חלקות 39, 40 בגוש 7109 רחוב יוסף קארו 21, 23 תל-אביב
1 - 26-0012	דיון באיחוד - תיקון החלטה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

תוכן הבקשה :

אישור תשריט לאיחוד חלקות סמוכות מס' 39 ו 40 בגוש 7109, רחוב יוסף קארו 21 ו 23, שכונת מונטיפיורי

מסמכי רקע :

תשריט מדידה לחלקות מתאריך 15/11/2021 שהוכן ע"י מודד מוסמך גנאים מוחמד טיוטת בקשה להיתר



יוסף קארו 21-23

בעלי הקרקע בחלקה 39 וחלקה 40, גוש 7109 :
ענת כליף, פינס אורית, רות קפלן

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב קיים :

2 בנינים קיימים בני קומה אחת ו 2 קומות

תוכניות חלות :

- 1602 מתן תוקף 22/04/1979
- 1602 מתן תוקף 12/10/1988
- 50 מתן תוקף 19/12/1940
- ג מתן תוקף 21/40/1994
- אי מתן תוקף 17/07/1941
- ע1 מתן תוקף 18/03/2003

מצב תכנוני קיים :

בהתאם לתכנית 1602 :

- בייעוד אזור לתכנון בעתיד
- 120%
- שימושים מותרים : מגורים
- 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה
- קווי בניה :

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	- בקשה לאיחוד חלקות 39, 40 בגוש 7109 רחוב יוסף קארו 21, 23 תל-אביב
126-0012 - 1	דיון באיחוד - תיקון החלטה

- קדמי – 3.5 מ' לרח' יוסף קארו, 4 מ' לרח' ילין מור נתן
- צדדי – 3 מ', מותר לבנות בקירות משותפים ובמקרה של בניה בקיר משותף עד 2 חלקות – לא יקטן קו הבניה הצדדי לאותו קטע שלא יבנה לקיר משותף 2.5 מ' מכל צד.

מדיניות מוניפיורי תא/9011, אושרה בוועדה המקומית בתאריך 23/09/2009 ועודכנה בתאריך 09/01/2019

החלקות ממוקמות בתחום השכונה ההיסטורית המיועדת להליכי התחדשות עירונית ומנחה כי לא יותר איחוד מגרשים מעבר לסה"כ של כ- 500 מ"ר על מנת שניתן יהיה לשמור על המרקם ההיסטורי.

הנחיות נוספות במדיניות בתחום השכונה ההיסטורית:

- גובה בניה של חמש קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית
- יותר השימוש למסחר / תעסוקה / מגורים בקומת הקרקע
- החלק קדמי של המגרש יהיה לטובת גינון ונטיעות בלבד כרכוש משותף של דיירי הבניין. השטח הפרטי לקומת הקרקע יהיה בעורף הבניין.

מצב תכנוני מוצע :

תיאור הבקשה לאיחוד החלקות :

איחוד חלקות 39, 40 הגובלות ברצף ברח' יוסף קארו וילין מור נתן, כתובות : יוסף קארו 21 ילין מור נתן 22, יוסף קארו 23 ילין מור נתן 22. שטח חלקה 39 הוא 304 מ"ר, ושטח חלקה 40 הוא 115 מ"ר. שטח החלקה לאחר האיחוד הוא 419 מ"ר. הבקשה לאיחוד אינה מגדילה את נפחי הבניה. מבוקש איחוד חלקות ללא שינויים בקווי הבניין ובנפחי הבניה המותרים מתוקף תוכנית מאושרת. לאחר איחוד החלקות יתוכנן מבנה מגורים פרטי בגובה 6.5 קומות הכולל 17 יח"ד פינתי לא משנה קוי בניין ולא משנה זכויות בניה.

טבלת השוואה :

מצב מוצע לאחר איחוד	מצב קיים חלקה 40	מצב קיים חלקה 39	שטח החלקה/מגרש	
419	115	304	סה"כ	מ"ר
לפי תכ' 1602	לפי תכ' 1602	לפי תכ' 1602	זכויות	מ"ר
ללא שינוי	120	120	בניה	מ"ר
ללא שינוי	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	מעל הקרקע	מ"ר
ללא שינוי	לפי ע' 1	לפי ע' 1	שטח מרתף	מ"ר
			מתחת לקרקע	מ"ר

האיחוד פורסם ב 3 עיתונים : מעריב הבוקר, מעריב, ומקומות ת"א בתאריך 8.9.23 הודעה אחרונה לזכאי נמסרה 18.9.23 שילוט נתלה ב 11.9.23 ולא הוגשו התנגדויות.

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את איחוד החלקות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-23' מיום 22/11/2023 תיאור הדיון :

אדי אביטן : איחוד חלקות שיוצג על ידי אלישע רובין. אלישע רובין : מציג את האיחוד ביוסף קארו. חיים גורן : ברח' התאנה עשו איחוד חלקות לחצי דונם ובנו בית אחד ואז חסמו את המעבר הציבורי. האם יש גם כאן היבט שיכול לפגוע לטובת הציבור כתוצאה מאיחוד החלקות הללו.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	- בקשה לאיחוד חלקות 39, 40 בגוש 7109 רחוב יוסף קארו 21, 23 תל-אביב
1 - 12-0026	דיון באיחוד - תיקון החלטה

אודי כרמלי: לא אין קשר אחד לשני.

דורון ספיר: אושר.

בישיבתה מספר 0021-23 מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את תשריט איחוד החלקות בהתאם להוראת סעיף 144 ו-149 לחוק התכנון והבניה.

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

מטרת הדיון: תיקון החלטה בנוגע לשטחים שלגביהם התקבלה החלטת וועדה:

להלן השטחים כפי שהופיעו בדריפת:

חלקה 39 = 304 מ"ר

חלקה 40 = 115 מ"ר

סה"כ 419 מ"ר

להלן השטחים הנכונים כפי שגם הופיעו בפרסום:

חלקה 39 = 309 מ"ר

חלקה 40 = 123 מ"ר

סה"כ 432 מ"ר

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לתקן את ההחלטה לגבי השטחים כמפורט בדריפת

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-1158500 תא/מח/4787 - שדרת קאנטרי גלילות
2 - 26-0012	דיון בדיווח על החלטת הפקדה (3)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רובע צפון מערב, מתחם קאנטרי גלילות לשעבר

כתובת: רח' יוניצמן 2, 4, רח' 2379 מס' 11א'.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7224	מוסדר	חלק	20, 17, 6	33, 32, 30, 29, 22, 19, 36

שטח התכנית: 31.072 ד'

מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים - שותפות מוגבלת

יזם: חוכרים פרטיים מאוגדים ע"י עו"ד נתן מינקוביץ
— 88% מבעלי הזכויות בחלקה 6 בגוש 7224 חתומים על יפויי כוח בלתי חוזרים.

מגישי התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב ועו"ד נתן מינקוביץ מטעם בעלי זכויות החכירה בחלקה 6 בגוש 7224.

בעלות: חב' אינברסיונס טוריסטיקס ס.א. וחוכרים פרטיים + עיריית תל אביב-יפו



מצב השטח בפועל:

מס' חלקה	שטח (דונם)	בעלות	ייעוד	מה יש בשטח
6	13.500	פרטי	מגרש מיוחד	72 יחידות צמודות קרקע הבנויות ב- 6 מבנים טוריים + 3 יחידות מסחריות
17	0.529	עירייה	שצ"פ	מסעה
19	1.101	עירייה	שצ"פ	פיתוח שטח, מסעה, מדרכה
20	2.450	עירייה	שב"צ	ללא בניה
22	0.443	עירייה	שצ"פ	ללא בנייה
29	12.385	עירייה	שצ"פ	ללא בנייה. על חלקה המזרחי חלה תכנית תא/מק/4240 "מרכז מסחרי משולב במתחם קאנטרי גלילות ת"א"
30	0.048	עירייה	שצ"פ	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)
32	0.038	עירייה+פרטי	מסחר ומשרדים	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)
33	0.308	עירייה	שצ"פ	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)
36	0.270	עירייה	שצ"פ	שטח בפיתוח (תא/מק/4240)

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000:



נספח ייעודי קרקע –אזור מגורים בבנייה עירונית. שטח פתוח עירוני בגבול עם הרצליה.



נספח עיצוב עירוני – בנייה עד 15 קומות



נספח תחבורה – בסמוך לקו הירוק המתוכנן של הרק"ל ממערב, ולחניון חנה וסע ומתח"ם עירוני ממזרח.
לפי נספח אזורי תכנון - תא שטח 101- ג' מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות: צפון מערב העיר תכנית
3700.
רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4.0.

שטחים וייעודי קרקע:

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה מחדש שלא בהסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית שבמסגרתו ייקבעו מגרשים למגורים ומגרשים ציבוריים.
התכנון בא להסדיר בשטח קאנטרי גלילות לשעבר בלוק עירוני מוקף כבישים, שבמרכזו שצ"פ ושב"צ, אשר משתלב במרקם המתוכנן של תא/3700. בדופן המערבית של בלוק זה קיים פרויקט המגורים BLUE ובדופן המזרחית (כלפי כביש 2) החלה בניית קמפוס WIX ו- Blue mall למרכז תעסוקה ומסחר.

תא שטח 101 למגורים בשטח של 4.5 ד'
תא שטח 201 למגורים ותעסוקה בשטח של 4.5 ד'
תא שטח 301 למבני ציבור בשטח של 7 ד'
תאי שטח 401, 402 ו-403 לשצ"פ בשטח של 6.208, 0.233 ו- 0.422 ד' בהתאמה.
תא שטח 404 לשצ"פ עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשטח של 2.240 ד'.
תא שטח 701 לדרך בשטח של 5.931 ד'.
תא שטח 702 לדרך בשטח של 0.038 ד'.

תיאור מטרות התכנון:

- יצירת בלוק עירוני מעורב שימושים, מוקף רחובות, שבמרכזו שטח ציבורי פתוח ושטח למבנים ומוסדות ציבור, ואשר משתלב במרקם המתוכנן של תא/3700.
- איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים.
- קביעת ייעודי קרקע למגורים, מגורים ותעסוקה ומגרשים ציבוריים תוך שמירה על מאזן שטחי הציבור והגדלתו.
- קביעת הוראות בנייה ל-3 מגדלי מגורים ומגדל נוסף לתעסוקה מעל מסד בקומות הקרקע, הכוללים שימושי מגורים, תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור בנויים.
- קביעת זכויות בנייה למגורים, לתעסוקה ולשטח ציבורי בנוי והגדלת מספר יחידות הדירה.
- הקצאת שטח של כ-4.5 ד' לטובת הגדלת שב"צ קיים.
- קביעת זכויות בנייה בשב"צ בהתאם לתכנית תא/מק/צ.
- קביעת שטח בנוי לטובת צרכי ציבור במסגרת מבני המגורים והתעסוקה.
- הארכת דרך לטובת שיפור מערך התנועה.
- שינוי זיקות הנאה בתכנית וקביעת זיקות חדשות.
- קביעת מבנים להריסה.
- קביעת 70 יחידות דיור להשכרה לצמיתות מתוכן מחצית עבור דירות בהישג יד, בשכירות מפוקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב.

הבינוי המוצע בתוכנית:



תכנית קומת קרקע



תכנית גגות

- מגרש 101 – 2 מגדלי מגורים בני 39 קומות (קומת קרקע ציבורית/מסחרית + 6 ק' למגורים להשכרה)
 - מגרש 201 – מגדל מגורים בן 39 קומות ומגדל תעסוקה בן 44 קומות (קומת קרקע ציבורית ומסחרית + 5 ק' לצרכי ציבור)
 - מגרש 301 – שטח למבני מוסדות ציבור בהתאם לתכנית צ'.
 - מגרשים 401-404 שצ"פ
 - מגרשים 701-702 דרך
- הבינוי לאורך הדרך והשצ"פ שבגבול עם הרצליה, יחד עם מלון קאנטרי גלילות (שמחוץ לתחום התכנית) מגדיר דופן רחוב רציפה ופעילה על ידיקומות חזית מסחרית וכניסות למבנים השונים.
- עם מימוש תכנית הר/2200/א בתחום הרצליה, תושלם הדופן הצפונית ותיווצר במקום שדרה רחבה המובילה לעבר פארק החוף וחוף הים. שדרה זו משתלבת בתפיסה התכנונית של מרחב תכנית 3700, של יעיר עם הפנים לים, עם שדרות רחב המובילות לים.
- כלפי שצ"פ "המקפצה" שמדרום לתא שטח 201 תופנה חזית פעילה הכוללת מסחר וכניסות למוסדות הציבור.
- בתא שטח 101 יוגדר אזור מיוחד בשטח רצוף שלא יפחת מ-1.0 דונם שייועד לטובת שימושים ציבוריים כדוגמת חצר משחקים הצמודה לגני ילדים. תחום זה יהיה פנוי מבניה על קרקעית.
- מגרשי הבנייה בצפון התכנית יחד עם מגרש השב"צ, "בלו" ו-Blue mall מהווים בלוק עירוני המגדיר במרכזו חלל פתוח ביעוד שצ"פ אשר יתפקד כפארק לשימוש תושבי העיר כולה.
- הפארק מקושר לרחוב הצפוני במעברים להולכי רגל ממערב וממזרח למגרשי הבנייה, נוחים ומפותחים.

רח"ק כללי: 14.6

יח"ד: 650 בשטח ממוצע 80 מ"ר "פלדלת".
מתוכן 70 יח"ד להשכרה לצמיתות בבעלות אחודה, שמחציתן (35 יח"ד) דב"י לתקופה של 20 שנה.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: 3 מבני מגורים בני עד 39 קומות ומבנה משרדים בן עד 44 קומות (כולל קומות המסד, קומות טכניות, גג וכניסה).
גובה יחסי: מגורים – 140 מ', משרדים – 185 מ'.
תכסית מעל הקרקע: מגרש 201 – 85%, מגרש 101 – 66%
קווי בניין: משתנים

תועלות ציבוריות:

עבור המגורים – הקצאה נוספת מעבר להקצאה הנורמטיבית לשטחי ציבור בהיקף שיקבע על ידי האגף להכנסות מבניה לאחר בחינה כלכלית.
עבור התעסוקה – בניית שטח ציבורי בעל קיבולת משמעותית כדוגמת אודיטוריום או אולם ספורט בשטח של 1600 מ"ר מתוך סך שטחי הציבור הבנויים בתכנית.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

התכנית גובלת בשני רחובות: בצפון, התכנית מגדירה דרך ברוחב 18.0 מ' (רח' 2379), שמקשרת בין המשכו הצפוני של רח' אבן גבירול לדרך הציבורית שמשתמשת גישה למרכז המסחרי (תכנית תא/מק/4240) ובעתיד תמשיך דרומה בשיקוע מתחת לרחוב יוניצ'מן. בקצה הדרך החדשה המוצעת מתוכננות תחנות אוטובוס וסובה על מנת לאפשר גישה תחבורה ציבורית לתכנית.
מדרום לתכנית קיים רח' פנימי משולב ללא מוצא (רח' 2380), שמאפשר גישה מרח' יוניצ'מן לבניינים הדרומיים של פרויקט המגורים "בלו".
בין הדרך הצפונית שלאורך שצ"פ בגבול הרצליה לרחוב המשולב שמוביל לבנייני "בלו", התכנית מגדירה בשצ"פ זיקת הנאה לרכב ברוחב של 12.0 מ', המקשרת צפון-דרום. זיקת הנאה זו תאפשר גישה למגרש למבנים ומוסדות ציבור.
ממזרח לתכנית וממערב ל-Blue mall עובר כביש ממותן תנועה, בזיקת הנאה לרכב בשצ"פ.
שבילי אופניים מקשרים את התכנית לרח' אבן גבירול, לפארק המרכזי וצפונה לרצועת השצ"פ שבגבול עם הרצליה.
תחנת רק"ל "קאנטרי קלאב" של הקו הירוק ממוקמת על רח' אבן גבירול בסמיכות לפרויקט "בלו", ממנה קיימת נגישות הולכי רגל לתחום התכנית.

חניה:

במגרשי המגורים והתעסוקה, החניה מוסדרת בתחומי המגרש ובתת הקרקע בלבד.
לכל מגרש, רמפת הכניסה למרתף החניה תמוקם מהרחוב הצפוני בלבד.
תקני החניה לרכב פרטי הם תקני מקסימום ויהיו כדלקמן:
למגורים 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מביניהם.
לתעסוקה 1:240
למסחר 1:50
לאודיטוריום (אם יוקם) 1:20 למושב
לצורכי ציבור יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימושים הציבוריים שיקבעו.
הפריקה והטעינה לשטחי המסחר תקבע בשלב תכנית העיצוב ותבצע בתת הקרקע.
ב-15% ממקומות החניה למגורים תותקן עמדת הטענה לרכב חשמלי. בכל החניות תבוצע תשתית להתקנת עמדת טעינה חשמלית.

פינוי אשפה:

נספח התנועה מציג פתרון של פינוי אשפה בתת הקרקע.
הפרויקט יחובר למערכת פינוי אשפה פניאומטית במידה וזו תיפרס בסביבתו. ביצוע ההכנות לחיבור למערכת הפניאומטית מעוגן בהוראות התכנית.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
--------	----------	----------

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	42%	כ-1,200% (לא כולל שטחי ציבור בנויים)
מ"ר	5,718	מגורים - 44,200 שטח עיקרי בתוספת 2000 מ"ר שטחי רווחה משותפים בחלוקה: עד 500 מ"ר בכל מגדל מגורים ועד 500 מ"ר למגורים להשכרה. 18,480 מ"ר שטחי שירות ובתוספת שטחי מרפסות ע"פ התקנות. תעסוקה (כולל) - 50,000 מ"ר בתוספת עד 80 מ"ר מרפסת בקומה. מסחר - עיקרי 1,500 מ"ר שירות 500 מ"ר
גובה	קומות	מגדל תעסוקה - עד 44 קומות מגדלי מגורים - עד 39 קומות *
מטר	עד 6 מ'	תעסוקה עד 185 מ' מגורים - עד 140 מ'
תכסית	38%	85%
מקומות חניה	--	למגורים 1:0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מביניהם. לתעסוקה 1:240 למסחר 1:50 לאודיטוריום (אם יוקם) 1:20 למושב לצורכי ציבור יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימושים הציבוריים שיקבעו.
שטחי ציבור בנויים		<u>הקצאה לצרכי ציבור:</u> 11,900 מ"ר בהתאם לדרישת היח' לתכנון אסטרטגי. <u>תועלת ציבורית:</u> שטח ציבורי בנוי נוסף שיקבע בתאום עם האגף להכנסות מבניה, ויובא לאישור הועדה המקומית לאחר בחינה כלכלית.

* הערה: בשלב תכנית העיצוב בסמכות מהנדס העיר לאשר הגבהת מגדלי המגורים לכדי עד 44 קומות בגובה עד 160 מ' לטובת שיפור עיצוב המבנים וזאת כל עוד שטח הקומות יתכנס ככל שעולים. במקרה כזה לא תתאפשר תוספת קומות נוספת לבניינים אלה בהקלה.

חוות דעת תנועתית:

ניתנה חוות דעת תחבורתית מיום 25.05.21 ע"י עירד שרייבר המצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 26.05.21 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

רקע:

1. הפרויקט ממוקם במתחם הצפוני של מרחב גלילות, ממערב לקמפוס "ויקס" אשר נמצא בשלבי ביצוע ובצמוד למגדל "בלו" אשר הומלץ לאישור בועדה המקומית. המגרש גובל ממזרח בדרך חדשה הממוקמת ממערב למתחם "ויקס", וממערב בהמשך רחוב אבן גבירול. מדרום הוא משתלב במתחם מגדלי "בלו" הקיימים הכולל את מערך הפיתוח ושטחי הציבור

ומצפון הוא משורת באמצעות רחוב "2379" התוחם את מרחב גלילות תל אביב עם השטח המוניציפאלי של הרצליה.

הבינוי הנכלל בפרויקט כולל שני מגרשים סמוכים, מגרש 101 ומגרש 102 אשר היקפי הבינוי המוערכים בהם הינם: (שטחים עיקריים)

מגרש 101:

456 יחידות דיור.

750 מ"ר מסחר.

750 מ"ר ציבורי.

מגרש 102:

194 יחידות דיור.

750 מ"ר מסחר.

7,650 מ"ר ציבורי.

37,500 מ"ר תעסוקה.

בסך הכול בשני המגרשים היקף הבינוי הכולל מוערך ב- 650 יח"ד, 1,500 מ"ר מסחר, 11,900 מ"ר ציבורי וכ- 37,500 מ"ר תעסוקה.

2. תקני חניה:

בשל התבססות הפרויקט על מערכי מתע"ן כפי שיפורט בהמשך ובכללם הקו הירוק המקודם בסמיכות למגרש, מערכי שבילי אופניים לרבות ה"אופנידן", והשענות על תחנות אוטובוסים קיימות ומוצעות תקני החניה המוצעים לפרויקט מבוססים על המדיניות העירונית המאושרת למרחב אשר כוללת תקן של עד 0.8 מקומות חניה ליח"ד כתקן מקסימום, 240:1 עבור ייעודי התעסוקה והשימושים הציבוריים, ועבור שימושי המסחר מוקצה תקן של 50:1. תקני החניה הנ"ל תואמים את מדיניות העירייה להגבלת מקומות החניה עבור הפונקציות השונות במרחבים בעלי ערבוב שימושים ומתחמים הסמוכים למערכי מתע"ן.

3. נגישות וחניונים:

מערך הנגישות אל הפרויקט יתבססו על מערך הרחובות ההיקפיים כפי שפורט המקודמים כיום בחלקם הלכה למעשה במסגרת פרויקט "ויקס" המקום כיום בסמוך. הגישה לחניונים יוצעו מרחוב "2379" המשודרג המתוכנן מצפון למגרשים. מערך התכנון המוצע כולל מענה מלא להסדרי החניה השונים שיידרשו ע"פ התקנים במסגרת המגרשים במרתפים ובכלל זה פתרון תת קרקעי להסדרי התפעול (פריקה / טעינה ואשפה) כמו גם מענה לחניות המערך הדו גלגלי (אופניים / אופנועים) הנדרש.

4. מערך נגישות לאופניים ואופנועים:

במסגרת הפרויקט ניתן מענה להיקפי החניה למערך דו-גלגלי במטרה לעודד את השימוש באמצעי

זה:

- עבור מערך האופניים מוצעת נגישות באמצעות מעליות ייעודיות למחסני חניה לאופניים במפלסי החניה וזאת בנוסף למתקני חניה אופניים אשר ישולבו בפיתוח ההיקפי. מחוץ לתחום המגרש הנגישות של רוכבי האופניים הינה בזמינות מידית לציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן ובסמיכות לציר האופנידן המתוכנן לאורך דרך נמיר (כביש החוף).
- עבור מערך האופנועים מוצעת נגישות באמצעות הגישה לחניונים והסדרת חניה במקבצים יעודים.

5. מערך ותחבורה ציבורית:

במסגרת הפרויקט הנדון מוצג שדרוג רחוב "2379" העובר מצפון למגרשים באופן שייתן מענה לכלל המשתמשים במרחב באמצעות הרחבתו והסדרת מדרכות רחבות ושביל אופניים אשר ייתן מענה להולכי הרגל / רוכבי אופניים מהפרויקט, כמו גם מקמפוס "ויקס" להמשך רחוב אבן גבירול ואל תחנת הרכב הקלה (הקו הירוק). כחלק ממערך שדרוג הרחוב מוצעים גם תחנות אוטובוסים שאינם קיימים כיום וכתוצאה לא מתאפשר מערך שירות נגיש של תחבורה ציבורית לשכונה. תחנות אלה צפויות כמובן לשרת את הפרויקט כמו גם את המרחב הסמוך ובכלל זה את השכונה הקיימת, את קמפוס "ויקס" וכמובן את הפרויקט. הפרויקט נשען בין היתר על ציר האופנידן המתוכנן לעבור לאורך כביש החוף בסמיכות ומאפשר נגישות ישירה ממנו אל הקמפוס וכמו כן על ציר האופניים הקיים ברחוב יוניצמן. במערך ההיקפי הרחב יותר מערך הנגישות אל הפרויקט ישודרג עם קידום תכנון וביצוע של מחלף גלילות מערב, ע"י חברת נתיבי איילון ובכלל זה תשודרג הנגישות אל הפרויקט מתחנת האוטובוס לאורך כביש החוף (דרך נמיר) והתחנה הקיימת לאורך רחוב יוניצמן כמו גם כפי שצוין הרחבת והסדרת רחוב "2379" אשר כוללת הצעה להסדרת תחנות אוטובוסים זמינים ונגישים בתוך השכונה.

מערך התכנון המוצע של הפרויקט כולל בנוסף גם הצעה להסדרת ציר גישה מכיוון רחוב "2379" לכיוון דרום לשירות מבנה הציבור (בית ספר) המתכונן במטרה לאפשר מערך שירות ונגישות מיטביים לרבות מערכי היסעים ומפרץ להורדת / העלאת תלמידים.

6. סיכום:

התכנית עולה בקנה אחד עם מגמות התכנון של מנהל ההנדסה לרבות אימוץ תקני חניה מופחתים והסדרת מרחבים וצירים הכוללים מדרכות רחבות, מפרצי אוטובוסים, רצועות ירוקות ושבילי אופנים וכל זאת במטרה לעודד שימוש באמצעי תחבורה ציבורית הן באמצעות הנגשת האוטובוסים לשכונה והן באמצעות הסדרת צירים מזמינים ואיכותיים במרחב אל כיוון צירי מתע"נ (הקו הירוק) ואל כיוון שבילי אופנים מערכתיים (אופנידן).

ההתייעצות עם הציבור:

התכנית הוצגה לתושבי הסביבה במתכונתה הראשונה (עד 15 קומות) בתאריך 6.11.2018 ופעם נוספת במתכונתה הנוכחית ב-25.4.2021. הועדה להתייעצות עם הציבור אישרה את מתווה ההתייעצות בתאריך 03.01.2021.

מפגש עדכון ציבור התקיים ב-25.04.2021 בזום, בהתאם להנחיות משרד הבריאות בשל מגפת הקורונה. במפגש השתתפו כ-60 תושבים משטח התכנית והבניינים הסמוכים (מתחם בלו). מדובר במפגש ציבורי שני, כאשר לאחר שהתכנית הוצגה לתושבים ב-6.11.2018, התקיימו מספר פגישות של נציגי מנהל ההנדסה עם נציגות תושבים ממתחם בלו, ונערכו שינויים בתכנון.

התושבים העלו מספר נושאים –

קידום התכנית - משתתפים העלו כי כיום התשתיות במתחם נמצאות במצב מדורדר. הן בשטחים הציבוריים והן בבניינים הפרטיים. משתתפים בירכו על קידום התכנית וביקשו לקדמה באופן מהיר ויעיל. בנייה ירוקה – משתתפים ביקשו שהתכנית תגדיר התייחסות והנחיות לבנייה ירוקה. מיקום בית הספר – משתתפים העלו כי מיקום בית הספר בסמיכות למתחם בלו, תייצר הפרעה לבניינים הקיימים.

התניות – משתתפים העלו שיש צורך בהתניות בתכנית, כך שביצוע תשתיות (תנועה), יהיה קודם לאכלוס. הסכמות בעלי הזכויות - אחד המשתתפים העלה שהתכנית מקודמת ללא הסכמה של כלל בעלי הזכויות במתחם.

שיתוף התושבים בתכנון - משתתפים ביקשו לקיים שיתוף משמעותי בתכנון.

התקיים מפגש נוסף ב-23/05/2021 לבקשת דיירים בבלו, להבהרות ופירוט.

זמן ביצוע: שוטף

תנאי להעברת התכנית לוועדה המחוזית יהיה אישור כל מסמכי התכנית ע"י הגורמים הרלוונטיים בעירייה והשלמת טבלאות ההקצאה.



מבט מכיוון דרום מזרח

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית מסדירה בלוק עירוני מעורב שימושים באזור שבו פעל בעבר קאנטרי קלאב תל-אביב (גלילות). פינוי שדה דב וביטול מגבלות הגובה שנבעו מפעילותו, לצד מיקום אזור התכנון בסמוך לצומת גלילות, שהיא אחת הצמתים המרכזיות בארץ, מאפשרים את העצמת הבינוי מעבר למוצע בתכנית המתאר תא/5000.

בשל מיקומה של התכנית בחטיבת הקרקע שבצפון-מערב העיר ומתוך רצון שאזור הקאנטרי ייתפס כחלק רציף והמשכי לתכנית 3700, התכנון אימץ את העקרונות הבאים :

- א. התוויית שדרות רוחב מזרח-מערב, אשר מחברות את העיר לים. במקרה זה, השדרה תתקבל עם השלמת הבינוי של הדופן הצפונית בתחום הרצליה.
- ב. ערוב שימושים שכולל מגורים/תעסוקה/שטחי ציבור ומסחר כאמצעי להגברת העירוניות, ליצירת רובע מגורים תוסס, פעיל, מגוון ומקיים.
- ג. יצירת מרחב ציבורי היררכי והמשכי, ושילוב מבני הציבור במרחב כחלק ממרקם החיים.
- ד. פיתוח אמצעי גישה מגוונים לתנועה ברגל, בתחבורה ציבורית (רק"ל, אוטובוסים ובעתיד מטרו), באופנים, בדו-גלגלי וברכב פרטי.

מעל מחצית מהשטחים בתחום ה"קו הכחול" בבעלות עירונית ולכן מומלץ כי הועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.

מומלץ להעביר את התכנית לוועדה המחוזית ולהמליץ על הפקדתה בתנאים הבאים :

1. השטח הציבורי הבנוי כהקצאה לצרכי ציבור בהתאם לדרישת היחידה לתכנון אסטרטגי הינו 11,900 מ"ר. תכנון השטח הציבורי הבנוי יהיה עפ"י ההנחיות להבטחת איכותם של שטחי ציבור מבונים בפרויקטים סחירים.
בשלב תכנית העיצוב יתאפשר לוועדה המקומית לקבוע את מיקום שטחי הציבור הבנויים, חלוקתם בין תאי שטח 101 ו-201 ואת השימושים בהם.
2. תועלות ציבוריות :
הקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים (מעבר לנורמה) וזאת בהתאם לדרישת היח' לתכנון אסטרטגי.
א. היקף השטחים יהיה בהתאם לתחשיב הכלכלי שיערך על ידי האגף להכנסות מבניה.

- ב. איתור השימושים הציבוריים המיטביים והיקפם המדויק ייקבעו על ידי העירייה לעת קידום תכנית העיצוב. בהתאם לשימושים שיקבעו, יקבע גם מיקומם של שטחים אלו לעת הדיון בתכנית העיצוב, כאשר לעירייה תשמר הזכות לנייד זכויות ציבוריות בין המגרש המזרחי (תא שטח 101) למגרש המערבי (תא שטח 201).
- ג. מתוך סך שטחי הציבור לעיל, יוקצו כ-2,000 מ"ר כחלל גבוהה הכולל יותר ממפלס אחד, ואשר יאפשר את הקמתם של שימושים כגון אודיטוריום או אולם ספורט.
- ד. נדרשת בחינת היתכנות להקמת אשכול הגנים מבחינת הפרדות כניסה, חצרות, הורדת היסעים והיקף השטחים הנדרשים לאשכול גנים במגרש המגורים המערבי.
- ה. **היקף תוספת שטחי הציבור (המהווים תועלת לציבור) יוצג בפני הוועדה המקומית לאישורה כתנאי להעברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.**
3. בנוסף לתועלות לעיל, מסך יחידות הדיוור, לכל הפחות 70 יח"ד יוקצו לטובת שכירות ארוכת טווח בבעלות ובניהול אחד ולצמיתות. מתוך היחידות להשכרה 35 יח"ד ישמשו לדיוור בר השגה לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. תמהיל גודל יח"ד להשכרה ואופי המגורים להשכרה יקבע בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.
4. התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
5. התכנית תבטל את תכנית ג-1 בתחומה. מדובר במגדלים ואין צורך בזכויות הבניה ובהנחיות העיצוב שמגדירה תכנית ג-1 לדירות הגג.
6. התכנית תכלול 0.35 דונם זיקות הנאה במגרשי המגורים לטובת הרחבת מעברים להולכי רגל.
7. ב-15% ממקומות החניה בפרויקט תותקן על ידי היזם עמדת הטענה לרכב חשמלי, ובכל החניות בפרויקט תבוצע הכנת תשתית להתקנת עמדת טעינה חשמלית.
8. ניהול נגר – יתאפשר ניקוז חלק ממי הנגר מתחום המגורים לתחום השצ"פ באופן שיאפשר השחיית מי הנגר באופן מבוקר בתחום השצ"פ שמדרום, זאת בתאום עם הגורמים המוסמכים מטעם העירייה.
9. כתנאי לאישור היתר בניה למגרשי המגורים תכנית עיצוב אדריכלי מאושרת בסמכות הוועדה המקומית.
10. תנאים להעברת התכנית למחוז:
- א. אישור הוועדה המקומית לשטחי הציבור הבנויים הנוספים כתועלת ציבורית.
- ב. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
- ג. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
- ד. חתימת היזם על כתב שיפוי.
- ה. אישור אגף התנועה להסדרי התנועה שבתכנית, לאחר השלמת בדיקה מטעם העירייה.
- ו. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור גובה המגדלים המבוקש.
- ז. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
- ח. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
- ט. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
11. השלמת תאומים נדרשים מול אגף הנכסים כולל שלביות ביצוע פינוי וקבלת חזקה של העירייה בשטחים הציבוריים.
12. לא תתאפשרנה דירות גן או הצמדה של חלקים מהחצר לבעלים פרטי.
13. בהתאם לרמת הציבוריות של היקף הפרויקט ועל מנת לעודד שימוש באופניים, מוצע כי חניות האופניים בפרויקט תהיינה בחלוקה הבאה:
- שליש באולמות בקומות המרתף.
 - שליש באולמות בקומת הקרקע.
 - שליש באופן מאובטח בחוף בתחום המגרש.
14. התכנית תכלול נספח הידרולוגי שבמסגרתו יערך מיפוי של מי התהום ואופי הקרקעות בסביבה ואשר יכלול תכנון לנושאי השפלת מי תהום, ככול שיידרשו בשלב חפירת המרתפים, וכן התייחסות לאפשרות של החדרת מי נגר למי התהום באופן מבוקר.
- 15.
- ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 תיאור הדיון:**

ערן וקסלר : תוכנית אחרונה שמסדירה את מתחם קנטרי גלילות. התוכנית היתה אמורה לעלות ב-2018 שמתאימה את 5000 אבל לאור פינוי שדה דב היא חזרה לשולחן השרטוט ועבר הצפפה משמעותית, נושא תועלות ציבוריות וגם בדיקה תנועתית של אגף התנועה כתנאי להעברה למחוז. מציג את התוכנית אורלי אראל : הדיור להשכרה הוא לצמיתות.

חנה מרום תושבת מתגוררת בבנו : התוכנית מראה מצב תכנוני חלקי והיא לא בשלה לקבלת החלטות. היא לא נכללת ב-3700 הן בהקשר של המגורים והפרוגרמה של שטחי ציבור ולא מקבלת ביטוי הולם גם לשטחי הציבור הפתוחים וגם להשפעה של הבינוי של 3700 על המרחב הזה. הכישלון הזה יהיה בעוכרי התוכנית לאורך כל דרך בביצוע שלה כי לא נלקחו ההיבטים התחבורתיים הכוללניים ולא ההיבטים של התשתיות שנוגעים לתשתיות מים.

ליאור שפירא : האם את מודעת שזו תוכנית בסמכות מחוזית חנה מרום : כן אבל בכל זאת עייני התושבים נשואות לועדה הזו המהווה חוד חנית בכל הנוגע לאורבניזם של העיר. תוכניות בעיר מתקדמות בצורה מקוטעת בעיר בלי להתייחס לשיתוף ציבור ולא יכול להיות שהתנהגו כך בתוכנית. זו תוכנית שנמצאת בכניסה לעיר ונמצאת באחד החופים הכי רגישים שיש. נכון שצריך לפתח את העיר אבל למדנו בשנה האחרונה והפקנו לקחים, ושום דבר מהלקחים לא יושמו בתוכנית. מה קורה לגבי הזכויות של התושבים? התושבים מרגישים שלא מקשיבים להם. מציגים תוכניות ואפילו חלופות לא נבדקו. כלל ראשון זה לבדוק חלופות, תשיגו חלופות אנחנו לא מתנגדים לבינוי ופתוח השטח אבל השאלה איך עושים זאת. יש לקחת בחשבון שיש פתוח מסוים שצריך להשתלב בפתוח עתידי של 3700 מכל כיווניו ותוכניות בהרצליה שאין לכם שליטה עליה. כוועדה מקומית את צריכים לשמור על חלקת האלוהים הזו. גם פרטי התוכנית ודובר על ביי"ס דובר לקחת עוד שטח ולהגדיל את שטח שיועד לשב"צ מתוך איזה שטחים לא נאמר, מדוע לא לקחת את שטח בית הספר ולשלב אותו בתוכנית ולאפשר בו מרחב פתוח אחד גדול.

אורי און : תושב המקום ואחד היוזמים התוכנית נמצאת בתכנון כמעט 4 שנים והתהליך ארך זמן כי נבחנו מספר חלופות שונות כולל חלופות גם בהקשר הספר היכן למקם. השטח עליו אמור להיבנות ביי"ס הוא שטח שקיים קיום מול מגדלי בלו והוצגו כמה חלופות לגביו. וזו החלופה שהועדפה ע"י העיריה עצמה. אנחנו נמצאים במתחם גובל בבניה של פרויקט וויקס מצד שני בלו ונבנה מלון שנבנה שנמצא בועדה מחוזית וכל הריבוע העירוני הזה בבלגן והוא לא מסודר מבחינת התשתיות סבל גדול לתושבים יש בעיות בתחבורה תשתית וגם המבנים נראים נורא וזה אחד הדברים שהתוכנית תסדיר את כל האלמנטים שהוזכרו. אני מטעם התושבים שיוזמים את התוכנית, ועברנו שיתוף ציבור מסודר ונתנו כל ההזדמנויות לכולם לדבר.

ראובן לדיאנסקי : התוכנית הזו עוד דוגמא שיכלה להיות מצומצמת מבחינת בינוי של בנינים ומוגבהת לגובה. התוכנית צפופה מכיוון שיש את מגדל בלו עם בגובה 80 קומות אני חושב שאפשר היה שאחד הבניינים יכל להיות 59 קומות במקום 39 קומות וכך אפשר היה להוציא בנין אחד ולבנות רק 2 בניינים מגורים של 60 קומות והנוף לים היה נפתח והיתה אפשרות יותר לשטחים פתוחים. המלון תקוע באמצע כאשר צמוד אליו בניין מגורים. ובהינתן שלא נשים אותו על מגדל העסקים אם היינו מורידים את המגדל האמצעי היה נותן הרבה שטח פתוח. אני מתפלא שזו לא אחת האופציות שמונחות לפנינו. זה לדעתי בהינתן שיש כבר בנין של 80 קומות. בנוסף כיוון שעתידים להיות 650 יח"ד שאומר עוד 2000 תושבים + משרדים ושטחי מסחר ויש מקום למרכז קהילתי מגרש כדורגל בריכה תרבות הפנאי היה צריך להיות שם מרכז קהילתי. אני מבקש תשובה להרמת 2 מגדלים ולא שלושה.

אסף הראל : תמיד אפשר לעלות ל-60 קומות אבל אם תעשה 2 מגדלים גבוהים ופארק פתוח זו שאלה של זמן עד שיבנו עוד בנין. אני לא מכיר בשדה דב 3700 את נושא בריכות השחייה במתחמים הללו כי אין שם זה יכול להיות מקום מאוד נכון להם. החשיבות של בריכות השחייה היא מאוד חשובה. הייתי מצפה שאחד המגדלים יהיה תקן חניה אפס כי המקום הזה הכי מרושת מבחינת רכבת קלה.

מלי פולישוק : אין כאן קישוריות ל-3700.

ראובן לדיאנסקי : צריך לזכור שהמתחם הולך להיות עיר גם 3700 ושדה דב ולכן צריך לחשוב על תקן חניה אפס.

מלי פולישוק : בנוגע חניה זה מרחב תת קרקעי ודווקא שזה במרכז העיר חובה לבנות את המרחב הזה, תעשו כמה שיותר מרחבים תת קרקעי זה חיוני.

ערן וקסלר : לשאלת התושבת, נבדקו חלופות לבינוי וגם למגדלים הוצגו בשלב פורום מה"ע 2 מגדלים גבוהים 60 קומות ובסופו נבחה הבחירה שמוצגת בפניכם. התוכנית כולל נספח יש אתגרים מבחינת ניקוז יהיה בנספח מענה לנגר העילי ולמי התהום ותדרש גם השפלה לא כמו שקרה עם וויקס שהמרתפים הוצפו. נושא התנועה אגף התנועה יערוך בדיקה משל עצמו לכל הבלוק הזה ואישור שלו יהיה תנאי העברה למחוז. מעבר לחלופה עם 2 מגדלים במקום 4 מבחינת עירוב השימושים שזה מתאפשר לתת מגדל נפרד לתעסוקה ולהפריד אותו מהמגורים זו הסיבה שיש 3 מגדלים ולא 2. כדי להשתלב נכון עם 3700 שנמצאת עם 19 קומות נכון לעשות כזה דירוג. המלון הוא מחוץ לתוכנית והעלנו אותו ל-15 קומות ומה שפונה לשדרה אלו מגורים. מרכז קהילתי - יש כאן 12,000 מ"ר ציבוריים בנויים ולזה יתווסף, יש כאן מקום לקאנטרי אודיטוריום אולם ספורט.

ראובן לדיאנסקי : בשטח ציבורי אני רוצה שהיזם פרטי יעשה את המרכזים הללו.

ערן וקסלר : יש אופציה לקאנטרי פרטי וציבורי.

ראובן לדיאנסקי : יש שם 2500 אנשים שגרים שם + אנשים שעובדים שם.

ערן וקסלר: 2000 מ"ר שטחי רווח למגורים אם היזם יחליט הוא יכול לעשות קאנטרי. מעבר לזה הגגות הם גגות ירוקים והם יכולים להיות על גגות המסד. בריכות שחיה ב3700 קיימות בריכה ציבורית. לגבי החניה אפשר לא להצמיד חניות.

תמי כורס: בחו"ד לגבי שטחים ציבוריים לבניני ציבור דובר על מגרש נוסף של 4500 שמתבסס לעמידה של 2500. לגבי השטח הציבורי הבנוי שעשינו המרה כי לא היה ניתן להוסיף שטח ציבורי בקרקע, דובר שיהיה 9800 + 70 יח"ד יצא חו"ד שהכל מסתכם 11,400 מ"ר. מרבית השטחים הבנויים מוצגים בחלק המזרחי של התוכנית דהיינו קרובים לדרך נמיר. ישנה מגבלה לשימושים ציבוריים שקרובים לעורך תחבורה ראשי, ומכיוון שיש לעיריה הרבה שטחים בנויים לכן חשוב שתהיה אפשרות לגמישות בשימושים ציבוריים של חינוך לקשישים מרפאות ועוד.

ראובן לדיאנסקי: אני מבקש הבהרה לגבי 2 המגדלים.

אודי כרמלי: אני לא בעד 2 מגדלים אני חושב שצריך לשמור על מופע אורבני. מה שעושים כאן זה לא סוף המטרופולין אלא אמצע המטרופולין וגם הרצליה מתואמת עם התוכנית הזו, והיא רואה מרחב שהיא יכולה לעלות בגובה. אני לא מאמין 60 קומות ייצרו שטח יותר טוב במרחב הציבורי. בכל מקרה את המרחב שנמצא בתחתית המגדלים אנחנו כן מייצרים בינוי מרקמי מסיבי שמרכז בתוכו שירותים ציבוריים קאנטרי אודיטוריום. יש מסה גדולה של שטחים שתגדיר רחוב ולא יהיה מופע של 2 מגדלים תמירים שיש דשא מסביבם אנחנו לא בעד אופי מגורים תל אביב כזה, יותר נכון לשמור על 40 קומות. רון חולדאי ראש העיר: זו לא תוכנית אידיאלית היא נכנסת בתוך כמות של תוכניות שבתהליך התפתחות של העיר ת"א יפו היא לא מחלק של 3700. כמו ש see&sun סאן נבנה לפני 3700. הדבר השני שקרה הוא ש3700 אחרי שסיימנו אותה הפכה לתוכנית שצריכים לטפל בה אחרי שדה דב התפנה ושינה את היכולות של הכלה של בניה נוספת בתוך 3700, לפני כן היא היתה מאוד מדורגת עם בעייתיות. בעצם פינוי שדה דב יוצר מציאות שבה אנחנו מטפלים ב3700 כדי להפוך אותה לתוכנית שהיא חלק מהרעיון של לשכפל את נכסיה האורבניים של העיר ת"א יפו להעביר צפונה. רק כך אפשר להסתכל על התוכנית הזו והיא נגמרת כתבע נקודתית. בנושא התחבורתי היא יושבת על הקו הירוק שיעבור מהרצליה וירד דרומה ויחבר את תושביה, שלא נדבר על קו המטרו שבדרך זו או אחרת יהיה הנושק לה. התוכנית משופעת בשטחי ציבוריים ולא חסרה בהם. התוכנית היא לא שכונה בפני עצמה היא חלק מ3700 ו3700 בוחנת ומטפלת בשטח ציבורי. בסופו זוהי תוכנית שתגיע למחוז בהמלצתנו. לכן 2 מגדלים או 3 יש מספיק ליזם מקום להכניס מתקני ספורט והעיריה יש לה מספיק שטחי ציבור להכניס בתי ספר.

ליאור שפירא: ממליצים על המלצת הצוות פה אחד.

אורלי אראל: נחזור לועדה לגבי התועלות.

בישיבתה מספר 0014-21' מיום 09/06/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים:

1. השטח הציבורי הבנוי כהקצאה לצרכי ציבור בהתאם לדרישת היחידה לתכנון אסטרטגי הינו 11,900 מ"ר. תכנון השטח הציבורי הבנוי יהיה עפ"י ההנחיות להבטחת איכותם של שטחי ציבור מבונים בפרויקטים סחירים.
- בשלב תכנית העיצוב יתאפשר לועדה המקומית לקבוע את מיקום שטחי הציבור הבנויים, חלוקתם בין תאי שטח 101 ו-201 ואת השימושים בהם.
2. תועלות ציבוריות:
- הקצאת שטחים ציבוריים בנויים נוספים (מעבר לנורמה) וזאת בהתאם לדרישת היחידה לתכנון אסטרטגי.
- א. היקף השטחים יהיה בהתאם לתחשיב הכלכלי שיערך על ידי האגף להכנסות מבניה.
- ב. איתור השימושים הציבוריים המיטביים והיקפם המדויק ייקבעו על ידי העירייה לעת קידום תכנית העיצוב. בהתאם לשימושים שיקבעו, יקבע גם מיקומם של שטחים אלו לעת הדיון בתכנית העיצוב, כאשר לעירייה תשמר הזכות לנייד זכויות ציבוריות בין המגרש המזרחי (תא שטח 101) למגרש המערבי (תא שטח 201).
- ג. מתוך סך שטחי הציבור לעיל, יוקצו כ-2,000 מ"ר כחלל גבוהה הכולל יותר ממפלס אחד, ואשר יאפשר את הקמתם של שימושים כגון אודיטוריום או אולם ספורט.
- ד. נדרשת בחינת היתכנות להקמת אשכול הגנים מבחינת הפרדות כניסה, חצרות, הורדת היסעים והיקף השטחים הנדרשים לאשכול גנים במגרש המגורים המערבי.
- ה. היקף תוספת שטחי הציבור (המהווים תועלת לציבור) יוצג בפני הוועדה המקומית לאישורה כתנאי להעברת מסמכי התכנית לוועדה המחוזית.

3. בנוסף לתועלות לעיל, מסך יחידות הדיוור, לכל הפחות 70 יח"ד יוקצו לטובת שכירות ארוכת טווח בבעלות ובניהול אחד ולצמיתות. מתוך היחידות להשכרה 35 יח"ד ישמשו לדיוור בר השגה לפי תיקון 120 לחוק התכנון והבנייה. תמהיל גודל יח"ד להשכרה ואופי המגורים להשכרה יקבע בתאום עם היח' לתכנון אסטרטגי.
4. התכנית תשנה את ייעוד דרך הגישה מרח' אבן גבירול מיעוד שצ"פ עם זיקת הנאה למעבר רכב לייעוד דרך. נספח התנועה יכלול חתך מנחה לדרך זו. יש לסמן בנספח התנועה המנחה חניות אוטובוסים לאורך הדרך מהמשך אבן גבירול, בתאום עם אגף התנועה.
5. התכנית תבטל את תכנית ג-1 בתחומה. מדובר במגדלים ואין צורך בזכויות הבניה ובהנחיות העיצוב שמגדירה תכנית ג-1 לדירות הגג.
6. התכנית תכלול 0.35 דונם זיקות הנאה במגרשי המגורים לטובת הרחבת מעברים להולכי רגל.
7. ב-15% ממקומות החניה בפרויקט תותקן על ידי היזם עמדת הטענה לרכב חשמלי, ובכל החניות בפרויקט תבוצע הכנת תשתית להתקנת עמדת טעינה חשמלית.
8. ניהול נגר – יתאפשר ניקוז חלק ממי הנגר מתחום המגורים לתחום השצ"פ באופן שיאפשר השהיית מי הנגר באופן מבוקר בתחום השצ"פ שמדרום, זאת בתאום עם הגורמים המוסמכים מטעם העירייה.
9. כתנאי לאישור היתר בניה למגרשי המגורים תכנית עיצוב אדריכלי מאושרת בסמכות הועדה המקומית.
10. תנאים להעברת התכנית למחוז:
 - א. אישור הועדה המקומית לשטחי הציבור הבנויים הנוספים כתועלת ציבורית.
 - ב. חתימה על הסכם מול אגף הנכסים.
 - ג. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
 - ד. חתימת היזם על כתב שיפוי.
 - ה. אישור אגף התנועה להסדרי התנועה שבתכנית, לאחר השלמת בדיקה מטעם העירייה.
 - ו. על היזם להציג אישורי משרד הביטחון ורת"א תקפים עבור גובה המגדלים המבוקש.
 - ז. סיום תאום נושא הניקוז, החלחול ומעבר התשתיות מול מנהל בת"ש.
 - ח. הצגת פתרון חניית אופניים לשביעות רצון אדריכל העיר.
 - ט. הצגת יעדים לחיסכון וייצור אנרגיה לשביעות רצון אדריכל העיר.
11. השלמת תאומים נדרשים מול אגף הנכסים כולל שלביות ביצוע פינוי וקבלת חזקה של העירייה בשטחים הציבוריים.
12. לא תתאפשרנה דירות גן או הצמדה של חלקים מהחצר לבעלים פרטי.
13. בהתאם לרמת הציבוריות של היקף הפרויקט ועל מנת לעודד שימוש באופניים, מוצע כי חניות האופניים בפרויקט תהיינה בחלוקה הבאה:
 - שליש באולמות בקומות המרתף.
 - שליש באולמות בקומת הקרקע.
 - שליש באופן מאובטח בחוץ בתחום המגרש.
14. התכנית תכלול נספח הידרולוגי שבמסגרתו יערך מיפוי של מי התהום ואופי הקרקעות בסביבה ואשר יכלול תכנון לנושאי השפלת מי תהום, ככול שיידרשו בשלב חפירת המרתפים, וכן התייחסות לאפשרות של החדרת מי נגר למי התהום באופן מבוקר.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, גל שרעבי דמאיו, חן אריאלי

דיווח לועדה לגבי התועלות הציבוריות בתכנית

בהחלטת הועדה נקבע כי טרם העברת התכנית למחוז, יוצג לאישורה היקף התועלות הציבוריות עבור שטחי המגורים שבתכנית.

רקע:

התועלות שנקבעו לתכנית:

עבור המגורים – הקצאה נוספת מעבר להקצאה הנורמטיבית לשטחי ציבור בהיקף שיקבע על ידי האגף להכנסות מבניה לאחר בחינה כלכלית.

עבור המגורים להשכרה לצמיתות – 50% מ-70 היחידות להשכרה (35 יח"ד) דב"י לתקופה של 20 שנה.

עבור התעסוקה – בניית שטח ציבורי בעל קיבולת משמעותית כדוגמת אודיטוריום או אולם ספורט בשטח של 1600 מ"ר מתוך סך שטחי הציבור הבנויים בתכנית.

עדכון (על ידי מח' תכנון צפון, היח' לתכנון אסטרטגי והאגף להכנסות מבניה):

לאחר בחינה כלכלית נמצא כי בגין מרכיב המגורים בפרויקט, היזם נדרש להוסיף 5,700 מ"ר כתועלת ציבורית, המהווים המרה לשטחי ציבור של תועלת דב"י.

בנוסף, נמצא כי בגין מרכיב התעסוקה, על היזם להוסיף תועלת ציבורית עוד 2,500 מ"ר שטחי ציבור בנויים.

כל אלה בנוסף ל- 11,400 מ"ר ציבורי בנוי הנדרש כהקצאה לצרכי ציבור.

לפיכך, בתחום מגרשים 101 ו-201 סה"כ 19,600 מ"ר שטח ציבורי מבונה.

מתוך סך השטחים הללו, כ-1600 מ"ר ישמשו לבניית שטח ציבורי בעל קיבולת משמעותית כדוגמת אודיטוריום או אולם ספורט.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-22' מיום 18/05/2022 תיאור הדיון:

רוני קינסברונר: התוכנית מורכבת משני יעודים מגורים ותעסוקה. כלומר יש לקדם הסכם תועלות בעבור כל אחת משתי הקטגוריות הללו. לפי תוכנית המתאר התועלות הציבוריות לגבי מגורים הן: דיור בהישג יד, ניווד משימור ובמקרים ספציפיים תוספת של שטחי ציבור בנויים מעבר לנורמה. כיום אנחנו דורשים כי בכל פרויקט יוקצו 15% מהיחיד בתכנית לטובת דב"י לתקופה של 25 שנה ב-40% הפחתה משכר הדירה בשוק. בתכנית שבנדון כבר נקבע כי 70 מתוך 650 יחיד בתכנית יוגדרו להשכרה לצמיתות מחציתם לדיור בהישג יד. כלומר נותרו 580 יחיד, 15% מתוכם דהיינו 87 יחיד. בשלב הבא אמדנו את ההשפעה הכלכלית של הדרישות לעיל (השכרה לתקופה של 25 שנה ב-40% הנחה). את הערך שהתקבל חילקנו ב-10,000 ₪ למטר (עלות בניית שטח ציבורי) וכך הגענו לתוספת שטחי הציבור בפרויקט, מעבר לנורמה.

ציפי ברנד: מה זה מסמך המדיניות שאליו אתה מתייחס?

אורלי אראל: יש מסמך מדיניות שנמצא בהכנה של היחידה לתכנון אסטרטגי שכשהוא יובא לכאן שהסתיים הוא שדב"י מה שתיקון מ-120 מאפשר לחוק ללכת למקסימום שהיא תקופה של 25 שנה ב-40% הנחה ולא כמו שהיה 25% הנחה ל-20 שנה.

ציפי ברנד: כרגע אין מסמך מדיניות זה בהכנה. אם אנחנו כועדה נרצה 25%? אז אולי צריך לחכות עם ההחלטה? אנחנו לא מתכתבים עם מה שקורה בשוק וזה לא רלוונטי אם אין מסמך מדיניות. דורון ספיר: אנחנו עושים ההחלטות ע"פ התכתבויות ודוחות שנעשים ע"י טובי המומחים שלנו כולל רוני שבדק את הנושאים הללו ועל סמך הבדיקות מוצע בתוכנית הזו להעלות 25 שנה ול-15% את מס' הדב"י. אנחנו לא מקבעים דבר.

ציפי ברנד: יש לנו חוסר רלוונטיות בשומות בין מה שקורה בשוק.

אורלי אראל: אנחנו מדברים על תוכניות עתידיות, כאן זו תוכנית שנדונה ואושרה בועדה.

ציפי ברנד: אני רוצה לראות תחשיב לפי 25% יחיד ברת השנה. אני רוצה להבין את המדרגות לא דנו בזה למה שנעביר את זה? תראו את מדרגות התחשיב הכלכלי של 15% 30% 25%. אין פה מדיניות.

דורון ספיר: כרגע אנחנו מתייחסים למה שאישרנו עד היום 10%. אנחנו לא נחכה שמסמך המדיניות יהיה מוכן. הובטח מסמך מדיניות שיגיע ועוד לא הגיע. אנחנו כרגע אושר 10% אנחנו מעלים מ-20 ובעקבות טיוטת המדיניות שתגיע לוועדה לאשר מ-20 שנה 25% ומ-10% ל-15% זה מה שמוצע כאן.

רוני קינסברונר: זו לא רק התוכנית הזו אלא מס' תוכניות שהעלנו את אחוז לדירות בהישג יד וגם את התקופה. יש לזה השפעות כלכליות לקופה הציבורית. הגדלת התקופה והשיעור.

חיים גורן: עשיתם בדיקה כלכלית נקודתית.

רוני קינסברונר: השאיפה שלנו להיות שוויוניים ועקביים. אם יש מטלות ציבוריות למגורים אנחנו צרכים הנחת עבודה שיוונית ורוחבית. כרגע הנחת העבודה שלנו היא שכל פרויקט צריך להעניק 15% מהיחיד לטובת דירות בהישג יד בהנחה של 40% ולתקופה של 25 שנה. לכל הביטוי התכנוני הזה יש משמעות כלכלית ואנחנו מתרגמים את המשמעות הכלכלית הזו לתועלות ציבוריות נוספות, לפי מרחב האפשרויות בתוכנית המתאר. במקרה שלפנינו את הסכום שיצא כאן תרגמנו לתוספת של שטחי ציבור באותה מידה יכולנו לתרגם זכויות משימור.

ציפי ברנד: אני מבינה את המשמעויות אבל זו החלטה מדיניות המשמעות הכלכלית.

דורון ספיר: זו אכן החלטת מדיניות וזה יכול לבוא גם על חשבון רווחה וחינוך. המדיניות תבוא ונדון בה ואנחנו לא נעצור את העיר בגלל שלא דנו במדיניות.

ציפי ברנד: כמה מהקרקע הם אחוזים עירוניים?

ערן וקסלר : אין כאן קרקע עירונית אנחנו מדברים רק על המגרשים הסחירים. מלי פולישוק : למה יש משמעות כלכלית. דורון ספיר : בגלל היטלי ההשבחה. חיים : למעשה יחידות דיור בר השגה לא יהיו בפרויקט הזה. בהתאם ליחידה האסטרטגית. ערן וקסלר : יש בפרויקט 35 יחידות דב"י מתוך 70 יחידות להשכרה לצמיתות. עכשיו אפשר לעדכן את ההחלטה ל-25 שנה. לגבי כל היתר הן חושבו רקלטובת המרה לשטח ציבורי בנוי, לפי מה שרוני הסביר. מלי פולישוק : הבניה של דב"י זה על חשבון שימושים אחרים, כשעושים דב"י המשמעות היא פחות שטח למבני ציבור אחרים. רוני קינסברונר : בתועלות הציבוריות אנחנו פועלים לפי רשימת מלאי ואז יש אלטרנטיבות הנורמה להקצאת צורכי ציבור היא שרירה וקיימת אבל שמגיעים לתועלות הציבוריות מינהל הנדסה מציין את העדפות שלהם. מלי פולישוק : לקחת בחשבון את העליה של מחירי הדירות? רוני קינסברונר : זה מה דחף אותנו ללכת עוד צעד אחד עם 25 שנה ו-40% הנחה. באופן עקרוני, התחשיב אומד את שווי המטלה / המגבלה (הגבלת מכירה, שכ"ד מסובסד). עלות המטלה מופחתת מההשבחה וזוהי למעשה העלות שהקופה הציבורית (והיזם) נושאת בה. דורון ספיר : אפשר לאשר וציפי מתנגדת. ציפי ברנד : אני מבקשת שתוצג המדיניות וגם התחשים והמשמעותיות הכלכליות של כל האחוזים כדי למדוד את הנושא הכלכלי כדי שנוכל ליצור את האיזונים. דורון ספיר : לאשר את הדיווח

בישיבתה מספר 0016-22 מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה מאשרת את עדכון התועלות הציבוריות כפי שהוצג בפניה

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ציפי ברנד, חן אריאלי

דיווח על הצטרפות הועדה המקומית כמגישת התכנית

בהתאם לתנאי הסף לקליטת התכנית במחוז, נדרשת החלטה שהועדה המקומית מצטרפת לתכנית כמגישה, שכן התכנית כוללת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת כול הבעלים, ובנוסף תחום התכנית כולל שטחים בבעלות עירונית ובמסגרת התכנית מוצעים חילופי שטחים בין השטח הסחיר לשטח הציבורי.

במקביל, מוצע להוסיף תנאים להפקדת התכנית בפועל :

1. חתימה מול אגף הנכסים על כתב התחייבות להקמת מבני הציבור, להעברת השטחים הציבוריים ולנושא וזיקות ההנאה.
2. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית.
3. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
4. אישור תחום מקרקעין לתקינות טבלאות ההקצאה ללא הסכמת בעלים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22 מיום 27/07/2022 תיאור הדיון :

ערן וקסלר : דיווח על שתי תוכניות בלו ושד' הקנטרי. נדרשנו ע"י המחוז להוסיף להחלטת הועדה שהועדה נכנסת כמגישה. בשתי התוכניות שטחים עירוניים.

רוני קינסברונר : אלו 2 תוכניות בסמכות מחוזית שיש לקדם בגינם הסכמי תועלות. לכן מוצע להתנות בשתי התוכניות את הצטרפות הועדה המקומית בחתימה של היזמים על הסכמי התועלות בשתי התוכניות. אסף הראל : מה התועלות?

ערן : במגדל בלו אחת התועלות היא תוספת שטח ציבורי לשימושים של חממת הייטק, והשניה השתתפות בהקמת הפרדה מפלסית, כלומר ביצוע מעבר של שיקוע מתחת ליוניצמן. בשדרות הקאנטרי הוספנו עוד שטחי ציבור שישמשו בין השאר לאודיטוריום.

רוני קינסברונר : בהמשך הדרך אולי הם יהפכו לדירות ברות השגה (תלוי בעדכון החוק). מדובר בשטחים חומים בהיקפים נרחבים מאד. יש גם דיור להשכרה לצמיתות 70 יח"ד שחצי ממנו בהנחה.

מה שערן ציין אלו רק עקרונות וכל הבקשה להתנות את הצטרפות הועדה המקומית כמגישה בהסכם תועלות. הסכם התועלות יחתם כדת וכדין כפי שאנחנו יודעים לעשות.

בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- א. הועדה המקומית מצטרפת לתכנית כמגישה.
- ב. להוסיף תנאים להפקדת התכנית בפועל:
1. חתימה מול אגף הנכסים על כתב התחייבות להקמת מבני הציבור, להעברת השטחים הציבוריים ולנושא זיקות ההנאה.
2. אישור סופי של אגף הנכסים למסמכי התכנית.
3. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות מול האגף להכנסות מבניה.
4. אישור תחום מקרקעין לתקינות טבלאות ההקצאה ללא הסכמת בעלים.

משתתפים: ליאור שפירא, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי, אלחנן זבולון

בישיבתה מספר 2026004 מיום 04.5.26 דנה ועדת המשנה להתחדשות עירונית בוועדה המחוזית בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן בתנאים. להלן עיקרי ההחלטה:

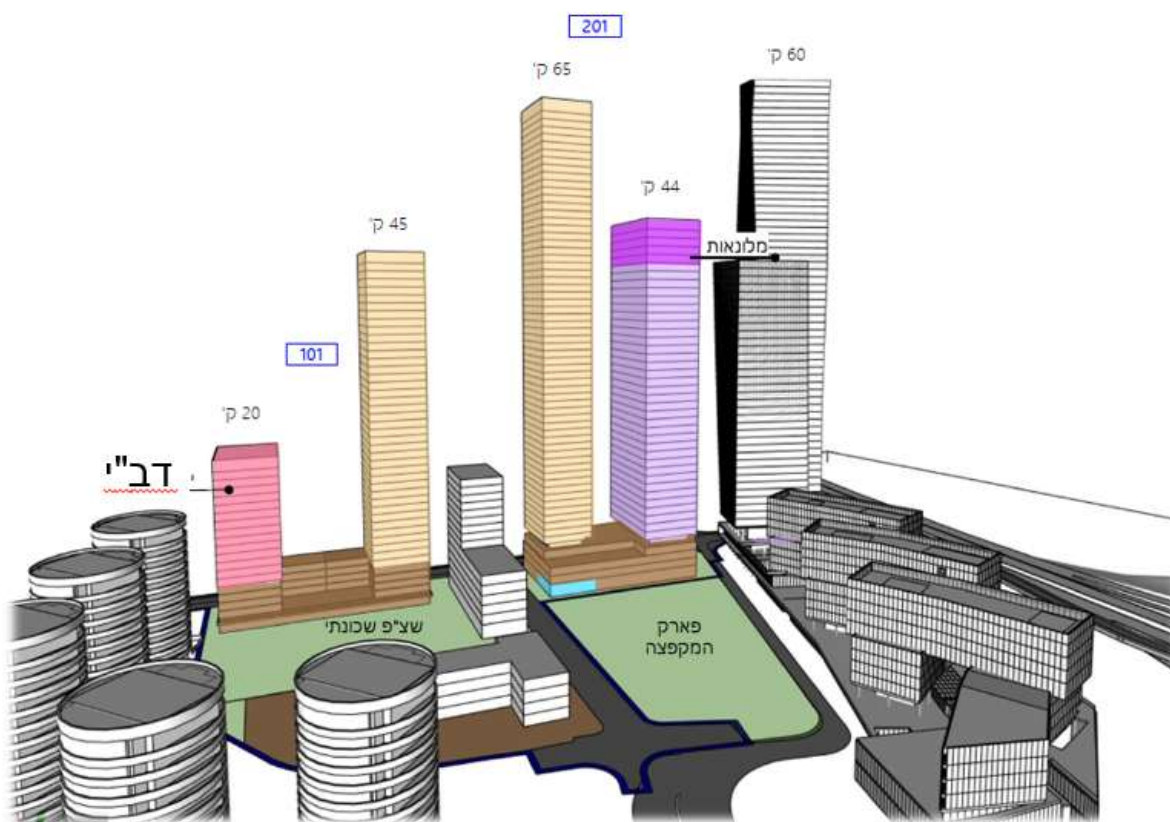
1. ייעודי קרקע וגבול התכנית:
 - a. גבול התכנית יורחב צפונה עד לתחום השיפוט של תל אביב, על מנת לאפשר חיבור עתידי בין תא שטח 701 ל-"דרך" בתא שטח 820 הקבועה בתכנית הר/2220 / א' דרום מערב הרצליה. ייעוד הקרקע יהיה "דרך ו/או טיפול נופי" בשימושים המותרים ביעוד "שטח ציבורי פתוח" וב"דרך מוצעת".
 - b. בוועדה המקומית אושר מגרש ביעוד מגורים ותעסוקה. יעוד הקרקע בתא שטח 201 ייקבע ביעוד משולב תעסוקה, מלונאות ומגורים.
 - c. תא שטח 404 ייקבע ביעוד "דרך ו/או טיפול נופי" במקום שצ"פ עם זיקת הנאה.
 - d. תא שטח 401 ביעוד שצ"פ יורחב בפינה הדרום מערבית לכיוון חלקה 18, על חשבון ייעוד דרך, על מנת לאפשר מעבר נהיר וברור אל תחנת הקו הירוק הממוקמת ברחוב אבן גבירול.



2. שטחי בנייה מירביים (עיקרי+שירות), שימושים ומס' יח"ד:

מגורים:

- סך השטחים המירביים למגורים נותרו ללא שינוי: 64,680 מ"ר, מתוכם 2,800 מ"ר לשטחי רווחה לדיירים בלבד – תוספת של 800 מ"ר לטובת שטחי רווחה לדיירים מהוראות התכנית שאושרו בועדה המקומית.
- מס' יח"ד רגילות אושר בועדה המקומית 580 יח"ד ויורד ל- 550 יח"ד בהחלטת המחוז. תותר הקמת דיורית עד 20% מסך יח"ד בתכנית. גודל יח"ד המארחת לא יפחת מ 110- מ"ר שטח כולל (בתכנית שאושרה בועדה המקומית לא נכללו דיוריות).
- בתכנית שאושרה בועדה המקומית אושרו 70 יח"ד להשכרה לצמיתות, מתוכן 35 יח"ד דב"י. החלטת הועדה מבטלת את הדיור להשכרה בצמיתות ומגדילה את סך הדב"י ל- 25 שנה ל- 100 יח"ד בשטח של 10,000 מ"ר אשר ירוכזו במבנה המערבי ויכלול לכל הפחות 500 מ"ר לרווחת המשתמשים. להוראות התכנית יוספו סעיפים בהתאם לסעיף 63. ג. בהתאם להמלצת הועדה המקומית כל יח"ד אלו יהיו במחיר מופחת. הוועדה סבורה כי מדובר בבינוי חדש ועצים, ולכן מתאים לקבוע כי כלל יח"ד יהיו במחיר מופחת.
- מגורים (למעט דב"י), ירוכזו ב-2 המבנים האמצעיים ויכללו 550 יח"ד, בתמהיל של לפחות 25% יח"ד עד 55 מ"ר – בתכנית שאושרה בועדה המקומית לא נכללו הוראות לנושא התמהיל.
- יותר מחסנים בתת הקרקע ובקומות המסד באופן שלא יפנו לחזיתות המבנה.
- לא יותר שימוש מסחר נלווה לשטחי הציבור המבונים בניגוד להוראות התכנית שאושרו בועדה המקומית שאפשרו 10% שטח מסחר נלווה.
- שטחי ציבור מבונים: בתכנית שאושרה בועדה המקומית נכללו שטחי ציבור בסך של 19,600 מ"ר. החלטת הועדה המחוזית מפחיתה את סך השטחים ל- 15,000 בחלוקה הבאה: תא שטח 101 7,300 מ"ר שטח כולל. תא שטח 201: 7,700 מ"ר. יותר ניווד של עד 20% בין תאי השטח.
- מרפסות: עד 15 מ"ר ליח"ד, ולפחות 6 מ"ר ליח"ד.



מסחר – ללא שינוי:

סך השטחים המירביים: 2,000 מ"ר. יותר ניווד מתעסוקה למסחר וממסחר לתעסוקה בהיקף שלא יעלה על 10%

תעסוקה – הופחתו 6,000 מ"ר לטובת שימוש למלונאות:

סך השטחים: 44,000 מ"ר לתעסוקה, יותר ניווד משטחי תעסוקה למלונאות בהיקף של עד 20%.

מלונאות – בתכנית שאושרה בועדה המקומית לא נכללו שטחי מלונאות:

סך השטחים המירביים: 6,000 מ"ר אשר יכללו לכל הפחות 100 יחידות. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד. תתווסף כפיפות לתמא/ 25/1. תבוצע הפרדה בין תשתיות סניטריות של שימוש התיירות ליתר השימושים. היתר הבניה בתא שטח 201 יהיה בהינף אחד ויכלול את השימוש המלונאי. תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור המועצה הארצית.

שטחי ציבור-תא שטח 301 – רח"ק 5 במקום רח"ק 7 בהוראות כפי שהוגשו למחוז:

סך השטחים המירביים: 35,000 מ"ר, לשימושים: חינוך, דת, קהילה, תרבות וספורט, בריאות וחירום לרבות מיקלוט.

שימושים ציבוריים – הגבלת השימושים הציבוריים לעומת השימושים שאושרו בהוראות בועדה המקומית (חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, בתי חולים, שירותים עירוניים, מחסני חירום עירוניים, מתקני תשתית ותפעול עירוניים):

תא שטח 101: מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור לשימוש חינוך ותרבות אשר ימוקמו בקומות המסד.

תא שטח 201: תעסוקה, מלונאות, מגורים, מבנים ומוסדות ציבור לשימוש תרבות, דת, רווחה וספורט אשר ימוקמו בקומות המסד.

שטח ציבורי פתוח – בהוראות שאושרו בועדה המקומית התאפשרה הקמת מרכז אנרגיה: יותרו תשתיות תת קרקעיות בלבד, לא יותר מרכז אנרגיה.

3. בינוי:

תא שטח 101 - בתכנית שאושרה בועדה המקומית גובה המגדלים היה זהה 44 קומות. החלטת המחוז משנה את הגובה: שני מגדלים ועד 4 קומות מסד מרקמיות. מבנה מערבי עד לגובה של 20 קומות ומבנה מזרחי עד לגובה של 50 קומות. הגובה כולל את הקומות המרקמיות.

תא שטח 201 - בתכנית שאושרה בועדה המקומית גובה המגדלים היה זהה 44 קומות. החלטת המחוז משנה את הגובה: שני מגדלים ועד 4 קומות מסד מרקמיות. מבנה מערבי עד 60 קומות ומבנה מזרחי עד 45 קומות. הגובה כולל את הקומות המרקמיות.

קווי בניין: ייקבע מרחק מינימלי של מגדלים שלא יפחת מ- 18 מ'. הוראות התכנית כפי שאושרו בועדה המקומית הפנו את קביעת המרחק לתכנית העיצוב.

4. תנועה וחניה:

- תקן החניה יהיה על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. הוראות התכנית כפי שאושרו בועדה המקומית קבעו תקן חניה למגורים יהיה 1: 0.8 או התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה, הנמוך מביניהם.
- יתאפשר שימוש לחניון ציבורי בתא שטח 301 אשר יכלול עד 5 קומות תת קרקעיות בהיקף של עד 80% תכסית.
- רמפת חניה לא תתחיל בתחום הדרך ו/או זיקת ההנאה ותהיה חלק אינטגרלי מהבינוי.

5. סביבה, נוף ותשתיות:

השלמת תיאום הוראות התכנית בנושא נגר ותשתיות עם יועצת התשתיות של לשכת התכנון, ובהתאם לתמא 8/1.

6. שמאות:

תיקון טבלת האיוון בהתאם להערות שמאי הוועדה, הטבלאות יוצגו בפני הוועדה המחוזית טרם הפקדת התכנית.

7. תיאומים ואישורים – בתוך 45 יום מקבלת המסמכים:

- חו"ד רת"א ואישור משרד הביטחון לנושא גובה מירבי.
- השלמת מסמך סביבתי בהתאם לחו"ד המשרד להגנת הסביבה מיום 14.4.2026 לנושא אקוסטיקה,

זיהום אוויר ותנאים בהליך הרישוי בתיאום לשכת התכנון. המסמך והתנאים המוצעים יוצג לוועדה המחוזית טרם הפקדת התכנית.
ג. חו"ד נת"ע לעניין הממשק עם הרק"ל (הקו הירוק).

8. כללי:

- א. הוראות התכנית יתוקנו באופן שיוסרו הוראות חוק והפניות לגורמים מאשרים בהליכי הרישוי, ויותאמו ל"תכנון חושב רישוי" בכלל ההיבטים.
- ב. יוסרו הוראות קנייניות, הפניות לבעלי תפקידים ברשות המקומית, הוראות המוסדרות בחוק ובתקנות, הפניות לתכניות אחרות, הפניות למסמכי מדיניות, תנאים למתן היתרי אכלוס יוסרו מהתכנית, הסרת סעיף יג' בטבלה 5 (פירוט גודל תאי השטח בתכנית), ביטול הפרסום הקבוע בסעיף 6.1.1 (3)
- ג. נוכח המורכבות של התכנון הכולל מבני שלם בשילוב מגורים, מבני ציבור, מסחר ומלונאות, יקבע כי תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית "בינוי ופיתוח" לאישור הוועדה המקומית אשר תכלול את הנושאים הבאים בלבד: קביעת העמדת המבנים, מפלסי הכניסה, דירוג מבנים, תנועה וכניסות/יציאות של רכב, מיקום תשתיות לרבות טרפו, ניקוז, חלחול, אצירת אשפה, מיקום סופי של קומות ציבוריות מבונות, פיתוח נופי, פיתוח המרחב הציבורי, מיקרו אקלים, הצללה, אוורור ונטיעות. לא אושרה תכנית הבינוי ופיתוח כאמור, תוך 6 חודשים מיום שהוגשה אליה, תנאי זה יתייתר.
- בהוראות התכנית כפי שאושרו בוועדה המקומית לא הוגבל תוקף תכנית העיצוב והפיתוח והיא עסקה במגוון רחב של נושאים שלא נכלל כמו גובה הקומות הציבוריות, הקומות המיוחדות וגובה מבנה התעסוקה, קביעת שימושי הציבור, תמהיל הדירות ומיקומן, מיקום וגודל זיקות ההנאה, וישום עקרונות בניה ירוקה.
- ד. תוקף התכנית הוא ל-5 שנים מיום אישורה כדין. ניתן יהיה להאריך את תוקפה ב-5 שנים נוספות, בסמכות הוועדה המקומית, בתנאי הגשת בקשה לכך בתוך תקופה זו. במידה ולא יצא היתר בניה בתוך המועד האמור, התכנית תתכלה ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישור תכנית זו.
- ה. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש של הוועדה המחוזית.
- ו. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת התכנון.

בהתאם לסעיף 109 א(ב) 1) לחוק התו"ב, מחליטה הוועדה לפנות ליו"ר המועצה הארצית בבקשה להאריך את המועד להכרעה בתכנית, מעבר ל-18 חודשים ממועד הגשתה 31/3/2025 ועד לתאריך 31/3/2027.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

דיווח על החלטת המחוז להפקדת התכנית לאחר שתתקן ובהתאם לתנאים המפורטים.
מהנדס העיר מבקש את אישור הוועדה להגיש התנגדות לסעיפים 2א(2), 2א(3), 2א(7), 2א(8), 2ה, 12, 4א, 4ב, 8 בהחלטת ישיבת הוועדה המחוזית מספר 2026004 בהתאם למפורט מעלה.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
3 - 12-0026	אישור התנגדות מהנדס העיר (2)

**ברחוב תכנית תא/4669 , מס' 507-0634626
מתחם רמה-אדירים, נווה שרת, תל אביב**

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית: הועדה המחוזית

מיקום: שכונת נווה שרת, תל אביב

כתובת: רחוב רמה 7 – 19, פילדלפיה 3, אדירים 2-10

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7321	מוסדר	חלק	129 - 133	134, 93, 90

שטח התוכנית: 11.79 דונם.

מתכנן: אמיר מן, עמי שנער, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

יזם: קבוצת משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ

בעלות: פרטי/חכירה מרמ"י + שטחי ציבור בבעלות עירייה

מצב השטח בפועל: 173 דירות ישנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר לדירה, לא כולל מרפסות, בשני מבני "רכבת" בגובה 4 קומות ובנין אחד בגובה 8 קומות מעל קומת קרקע (מפולשת בחלקה).

מדיניות קיימת: באפריל 2014 אושר בוועדה המקומית מסמך המדיניות להתחדשות השכונה הקובע עקרונות לתכנון התחדשות עירונית כגון פתיחת צירי תנועה בשכונה, יצירת רצף שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים, תמחיל דיור (גדלי דירות וטיפוסי בינוי) ופיזור המסחר בשכונה.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תב"ע 2389 (1990) – הרחבת דירות (מומשה בדירות בודדות)
יעודי קרקע קיימים: **מגורים, מגורים רב קומות, שצ"פ, שביל הולכי רגל, שב"צ, זכות דרך**

זכויות בניה: מצב קיים, כ-15,760 מ"ר כולל מרפסות וחדרי מדרגות.
לפי תכנית ההרחבות התקפה: 173 יח"ד X 119 מ"ר/יח"ד = 20,587 מ"ר

מצב תכנוני מוצע

התכנית מציעה קביעת זכות דרך עבור הרחוב המרכזי העתידי בשכונה (המחבר בין כל מרחבי התכנון). עקב כך קרקע ביעוד שצ"פ קטנה. בנוסף, בכדי לאפשר תמורות ע"פ המדיניות העירונית (12 מ"ר) זכויות הבניה ביחס לשטח קרקע מצומצם, יוצרות רח"ק העובר את המתאפשר בתכנית המתאר, ומספר קומות המתאפשרות עם הקלה. משלושה היבטים אלה (הקטנת שצ"פ, רח"ק גבוהה וקומות בהקלה) המושפעים אחד מהשני, התכנית בסמכות הועדה המחוזית.

א. בינוי של 4 בנייני מגורים בתמחיל יחידות דיור מגוון מעל קומת קרקע פעילה המשלבת מסחר. 2 בניינים של עד 30 קומות, ו1 בניינים של עד 10 קומות.

ב. היצע בינוי חדש, כמענה לסוגי אוכלוסייה שונים:

- בינוי מרקמי הכולל קומת קרקע פעילה לאורך רחוב אלמגור החדש.
- בינוי מגדלי על רחוב פילדלפיה.
- סה"כ 445 יח"ד חדשות במקום 173 יח"ד קיימות.

התוכן 507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים אישור התנגדות מהנדס העיר (2)	מס' החלטה 17/06/2026 3 - - 0012-26
---	---

- ג. יצירת גן שכונתי ביעוד שפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ולשהייה לציבור 24/7, אשר משתלב כחלק ממרחב פתוח רצוף כלל שכונתי.
- ד. הקמת מבנה ציבור חדש המייעל את השימוש בקרקע למוסדות ציבור (1.5 דונם).
- ה. קביעת שטחי ציבור בנויים.
- ו. קביעת שטחים משותפים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע של בנייני המגורים.
- ז. קביעת דרך חדשה לחיבור המשך רחוב אלמגור כחלק מפתרון תנועת שכונתי כולל, כפי שנקבע במסמך המדיניות לשכונה.
- ח. פתרון חנייה תת קרקעית לכלל דיירי מרחב התכנון על פי התקן שקבעה הועדה (1:0.8) או ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הקטן מביניהם.



מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
3 - 1226-0012	אישור התנגדות מהנדס העיר (2)

טבלת השוואה :

א. ייעודי קרקע:

ייעוד קרקע	מצב מאושר (מ"ר)	%	מצב מוצע (מ"ר)	%
מגורים	6,334	53.7	3880	40.6
מגורים, מסחר ומוס"צ	-	-	906	-
שצ"פ	2,041	17.3	793	6.7
שפ"פ (בזיקת הנאה לצבור)	-	-	1499	12.7
שב"צ	1,491	12.7	1516	12.9
דרך (מאושרת ומוצעת)	1,240	10.5	3196	27.1
שביל	694	6	-	-
סה"כ	11,791	100	11,791	100

ב. זכויות בניה, מצב מוצע:

ייעוד	שטח עיקרי				שטחי שירות			
	מפל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		מתחת לקרקע	
	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
מגורים	35,600	-	35,600	-	16,465	47%	46,047	573%
	לא כולל מרפסות מקורות ומרפסות גג מקורות.		לא כולל מרפסות מקורות ומרפסות גג מקורות.					
מסחר	700		700		300		-	
שטחי ציבור בנויים	500		500		180			
מוס"צ	3293		3258		800		4540	

- 1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע כולל השפ"פ

הערות:

- א. זכויות המגורים מחושבות לפי שטח קרקע 6,285 מ"ר (מגורים+שפ"פ) לפי רח"ק 8.28 = 52,065 מ"ר שטח כולל (לא כולל מרפסות מקורות), לא כולל מסחר ולא כולל שטחי ציבור בנויים במגרשים סחירים.
ב. מזה שטח שירות משותפים לפי 445 יח"ד X 25 מ"ר ממוצע ליח"ד ללא ממ"ד = 11,125 מ"ר.
ג. ממ"דים : 5,340 = 12 X 445 מ"ר
ד. סה"כ שירות מעל הקרקע : 16,465 מ"ר
ה. שטח עיקרי : 35,600 = 16,465 - 52,065
ו. 25% לפחות מיח"ד יהיו בשטח כולל (עיקרי + ממ"ד) עד 75 מ"ר ולא פחות מ-35 מ"ר.



יח"ד, מצב מוצע:

צפיפות: כ- 71 יח"ד/ד' (כולל שפ"פ)

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר עיקרי

תמהיל עקרוני זה יהיה בכל אחד ממגרשי המגורים. תמהיל מדויק ייקבע בתכנית העיצוב:

יח"ד ששטח עד-50 מ"ר כולל: כ-10%

יח"ד ששטח בין 51 ועד-75 מ"ר כולל: כ-15%

יח"ד ששטח בין 76 ועד-100 מ"ר כולל: כ-55%

יח"ד ששטח 101 מ"ר ומעלה: עד 20%

סה"כ יח"ד: 445

נתונים נפחים:

מספר קומות: מ- 10 עד 30 (על פי תכנית המתאר + 5 קומות שניתן לבקש כהקלה)

גובה: ברחוב אלמגור עד 40 מ'; בבנייה הגבוהה עד 110 מ'.

תכסית: עד- 85% במגרשים הסחירים

קווי בניין: 3 מ' - 5 מ' לרחובות הגובלים.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
3 - 26-0012	אישור התנגדות מהנדס העיר (2)

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

א. **יצירת מרחב מגורים המשלב שני סוגי מגורים שונים:**
 (א) בנייה מרקמית בגובה עד 10 קומות כולל קומת קרקע מסחרית בחלק הדרומי של האתר, תוך יצירת חזית המשכית פעילה לאורך רחוב אלמגור החדש,
 (ב) בנייה גבוהה בחלקו הצפוני, לאורך רחוב פילדלפיה. המגדלים מאפשרים ליצור שטח פתוח נרחב יחסית.

ב. **מגוון גדלי דירות:**
 כל המבנים ישלבו גדלי דירות שונים ע"פ התמהיל. התמהיל הסופי יוגדר בתכנית העיצוב בהתאם לחוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.

ג. **הצרכת שטח למבנה ציבורי, כמו כן פתיחת הרצף הירוק השכונתי בכיוון דרום-צפון. שטח פתוח זה יוגדר כשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ולשהייה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.**

ד. **תחבורה, תנועה, תשתיות:**
 • החניה למגורים ולשימושים השונים תהיה תת קרקעית במלואה, לפי תקן החניה למגורים 0.8:1 או לפי התקן התקף עם הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. לשטחי הציבור ולשטחי המסחר, התקן יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
 • הגישה לחניונים מוצעת מרחוב רמה.
 • גישת רכב לחדרי אשפה: למגדלים בתת הקרקע. לבנייה המרקמית במפלס הרחוב.

ה. **עיצוב:**
 עיצוב המבנים במרחב התכנון יהיה בשפה דומה, ויפורט בתכנית העיצוב.
 ו. **התייחסות לסביבה:**
 התכנית המוצעת יוצרת מבן מוקף בארבעה רחובות, ובליבו שטח פתוח בזיקת הנאה משמעותי הן לתושבים והן לרשת הירוקה השכונתית.

ז. **איכות סביבה:**
 נערך סקר עצים ונערכה בדיקת הצללה, הבינוי עומד בתקן. הנושא יחודד בתכנית העיצוב. סה"כ 39 עצים מומלצים לשימור, 3 להעתקה ו-39 מומלצים לכריתה.

ח. **משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**
 הפרשה ליעוד דרך עבור רחוב אלמגור, פיתוח השטחים הפתוחים ופתיחת השפ"פ לציבור.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:
 ב-23.5.2019 התקיימה תת ועדה להתייעצות עם הציבור. מסיכום הועדה: תת הוועדה מאשרת את המתווה המומלץ כחלק מהתסקירים החברתיים. בין יתר ההמלצות, מוצע שהתהליך התכנוני ילווה מתחילתו ע"י נציגויות מקרב התושבים, לאחר בחירתן והכשרתן. הסיבות לכך מפורטות בתסקירים עצמם.
 לתוכנית נערך נספח חברתי ע"פ ההמלצות שעלו בנספח החברתי הוצגו במספר מפגשי שיתוף ציבור והוטמעו בתכנית. ביניהן אפשרות לדיוריות בתקנון, שימושים משותפים לטובת הדיירים בקומות הקרקע, הוראות לקרן תחזוקה ואשרור/בחירת נציגויות להמשך התהליך.
 מאז עריכת הנספח החברתי, הצגת ממצאיו לציבור ובחירת/אשרור נציגויות בחלק מהבניינים, גדלו אחוזי ההסכמות לתכנית והם עומדים על 55%, 79%, 80% בשלושת הבניינים שבקו הכחול.

זמן ביצוע:
 שוטף.

חו"ד רמ"י

התוכן	מס' החלטה
507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים	17/06/2026
אישור התנגדות מהנדס העיר (2)	3 - 2012-0012

בתכנית המתהווה שטחי החצר מהווים שפ"פ (המהווה שטח סחיר לכל דבר) הנושא זכויות בניה – שטחי הרח"ק הסופי מחושבים לפיו, הרי שבעצם השטח הסחיר של התכנית גדל ועל כן יהיה צורך בגביית תשלום לאחר שומה לגבי התכנית כולה וכתנאי לאישורה. הדבר מתבסס על כך שגם אם היום, שטחי השפ"פ הקיימים רשומים ע"ש העירייה, הרי שעם שינוי ייעודם צריכים לחזור לבעלים הקודם שכן היו הפרשה לצרכי ציבור. נושא השפ"פ מסבך מאוד את התכנית ומעמיד בסימן שאלה את היתכנותה הכלכלית.

* לאור חוות דעת רמ"י נערכו שינויים בתכנית והשטחים הסחירים המאושרים והמוצעים זהים.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ע"פ תצהיר עו"ד היוזם, לתכנית רוב כנדרש בחוק (60% לפחות של הסכמות מבעלי הדירות במרחב התכנון וגם 50% לפחות הסכמות בכל בניין). עדיין, 46% מהקרקע בתכנית בבעלות העירייה, לכן נדרשת הצטרפות הועדה המקומית כמגישה.

מומלץ לועדה להצטרף כמגישה לתכנית ולהעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לאחר עדכון כלל המסמכים וסבב הערות נוסף (עקב שינויים שנעשו לדרישת רמ"י) ומילוי התנאים הבאים:

שטח למרפסות יהיה עד 12 מ"ר ליח"ד עפ"י התקנות.
תיקון נספח התנועה ותקן החניה ל-1:0.8 או לפי התקן התקף, הקטן מביניהם.
להוריד את שטחי השירות בתת הקרקע לעד-20,000 מ"ר. לפי בדיקה חוזרת.
לתקן בהוראות את זכויות הבניה ל-52,065 מ"ר (עיקרי ושירות) למגורים, 680 (עיקרי ושירות לשטח ציבורי בנוי, 1,000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשטחי מסחר.
לשנות הערות (5,7) בטבלה 5 תקנון, 10 קומות הכוללות את כל הקומות (כולל קומת קרקע וגג טכני).
לקבוע מספר קומות מקסימלי של 30 – כולל את כל סוגי הקומות.
לקבוע אפשרות לממ"קים ע"פ ניסוח עירוני.
בשטחים הסחירים ללא מרתף, יש להציג את העצים לשימור.
להציג בנספח הבינו/פיתוח/תנועה את הקרקע הפנויה לחלול בהיקף של 12%.
לסמן ולרשום שטח לארגזי בתי גידול במדרכות, מילוי אדמה מעל חניון עבור שתילה.
הצגת אישור פקיד היעירות לסקר עצים מעודכן.
לסיים תיאום נספחי מים וניקוז מול מי אביבים ולהציג אישורם.
סיום תיאום סוגיות אשפה ופיתוח השטח מול אדר' העיר.
הטמעת הנוהל המעודכן "הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית" במסמכים הרלוונטים.
עומק נטיעות של לפחות 1.2 מ' נטו בלפחות 30% משטחי השפ"פ בזיקת ההנאה באופן רציף.
תנאי לפתיחת בקשה להיתר – אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.

הטמעת המלצות הנספח החברתי :
התייחסות לגינות קהילתיות ושטחים משותפים בתכנית העיצוב (תנאים להיתר).
לקבוע אחוז הצללה מינימלי שטחים שאינם בנויים.
הוספת הוראה לעומק הקולונדה (המספח הגנה אקוסטית) וזיקת הנאה לציבור תחתיה.
הוספת הוראה לשטח ממוצע ליח' מסחרית ואורך חזית.
הוספת הוראה להסבת שימוש בחניונים לשטח עיקרי בסמכות הועדה המקומית. לכן יש להגביה את 2 קומות המרתף העליונות ל-4.5 מ'.
הגדלת תקן החניה לאופניים.
הטמעת הוראות המאפשרות הקמת דיוריות בחלק מהדירות.
יש להגביל את גובה קומת הקרקע עד 4.5 מ' ברוטו (עד 6 מ' ברוטו כשיש חזית פעילה/מסחרית).

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-21' מיום 23/06/2021 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0015-21' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
3 - 26-0012	אישור התנגדות מהנדס העיר (2)

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

ע"פ תצהיר עו"ד היזם, לתכנית רוב כנדרש בחוק (60% לפחות של הסכמות מבעלי הדירות במרחב התכנון וגם 50% לפחות הסכמות בכל בניין). עדיין, 46% מהקרקע בתכנית בבעלות העירייה, לכן נדרשת הצטרפות הועדה המקומית כמגישה.

מומלץ לועדה להצטרף כמגישה לתכנית ולהעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית לאחר עדכון כלל המסמכים וסבב הערות נוסף (עקב שינויים שנעשו לדרישת רמ"י) ומילוי התנאים הבאים:

שטח למרפסות יהיה עד 12 מ"ר ליח"ד עפ"י התקנות.
תיקון נספח התנועה ותקן החניה ל-1:0.8 או לפי התקן התקף, הקטן מביניהם.
להוריד את שטחי השירות בתת הקרקע לעד-20,000 מ"ר. לפי בדיקה חוזרת.
לתקן בהוראות את זכויות הבניה ל-52,065 מ"ר (עיקרי ושירות) למגורים, 680 (עיקרי ושירות) לשטח ציבורי בנוי, 1,000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשטחי מסחר.
לשנות הערות (5,7) בטבלה 5 תקנון, 10 קומות הכוללות את כל הקומות (כולל קומת קרקע וגג טכני).
לקבוע מספר קומות מקסימלי של 30 – כולל את כל סוגי הקומות.
לקבוע אפשרות לממ"קים ע"פ ניסוח עירוני.
בשטחים הסחירים ללא מרתף, יש להציג את העצים לשימור.
להציג בנספח הבינו/פיתוח/תנועה את הקרקע הפנויה לחלול בהיקף של 12%.
לסמן ולרשום שטח לארגזי בתי גידול במדרכות, מילוי אדמה מעל חניון עבור שתילה.
הצגת אישור פקיד היעירות לסקר עצים מעודכן.
לסיים תיאום נספחי מים וניקוז מול מי אביבים ולהציג אישורם.
סיום תיאום סוגיות אשפה ופיתוח השטח מול אדר' העיר.
הטמעת הנוהל המעודכן "הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית" במסמכים הרלוונטיים.
עומק נטיעות של לפחות 1.2 מ' נטו בלפחות 30% משטחי השפ"פ בזיקת ההנאה באופן רציף. המיקום ייקבע בתכנית העיצוב.
תנאי לפתיחת בקשה להיתר – אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.
אישור מה"ע לנספח ביצוע כתנאי לתחילת עבודות שכולל תיאום עם מבני ציבור פעילים, מנהל קהילה, מנהל שירותים חברתיים. לעניין מועדי הריסה, תנועה זמנית של משאיות, רכבים ואוטובוסים.
הטמעת המלצות הנספח החברתי :
התייחסות לגינות קהילתיות ושטחים משותפים בתכנית העיצוב (תנאים להיתר).
לקבוע אחוז הצללה מינימלי שטחים שאינם בנויים.
הוספת הוראה לעומק הקולונדה (המספק הגנה אקוסטית) וזיקת הנאה לציבור תחתיה.
הוספת הוראה לשטח ממוצע ליח' מסחרית ואורך חזית.
הוספת הוראה להסבת שימוש בחניונים לשטח עיקרי בסמכות הועדה המקומית. לכן יש להגביה את 2 קומות המרתף העליונות ל-4.5 מ'.
הגדלת תקן החניה לאופניים.
הטמעת הוראות המאפשרות הקמת דיוריות בחלק מהדירות.
יש להגביל את גובה קומת הקרקע. עד 4.5 מ' ברוטו (עד 6 מ' ברוטו כשיש חזית פעילה/מסחרית).

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

תמיר קהילה : התוכנית בסמכות מחוזית ויחד עם חצי מהתוכניות במרחב נווה שרת, יוצרת את הפאזל שחוץ של התחדשות המגורים ורווחת התושבים, וגם התכנון וקדום של פרויקטים נוספים שצמודים לפרויקט הזה. התוכנית תואמת למדיניות השכונה ומדיניות לקידום התחדשות עירונית שאושרה בועדה לפני שנה וחצי, גם מבחינת סל השטחים שמתבסס על התמורות של 12 מ"ר. הרחק הוא מעבר למה שמתאפשר לפי תוכנית המתאר והסיבה היא הצפיפות הנכנסת המאד גבוהה 15 דירות לדונם ברוטו, 30 נטו. כדי לעמוד במדיניות התחדשות עירונית ולאפשר את התמורה של 12 המטרים לכל הדיירים, צריך לקבוע שטחי בניה גדולים ממה שמתאפשר בתוכנית המתאר.
אמיר לוטן מחב' משולם לוינשטיין : יצאנו לפני 5 שנים במשימה לחדש את המתחם. יש במתחם 173 יח"ד מרביתם חתומים לנו. בכול הבניינים יש לנו את האחוזה הנדרש שמאפשר לקדם את התב"ע. התכנית מפקיעה שטח ליצירת דרך חדשה כדי לפתוח נווה שרת.
עמי שנער : מציג את התוכנית במצגת

התוכן מס' החלטה 17/06/2026 507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים אישור התנגדות מהנדס העיר (2)	3 - 0012-26
--	--

תמיר קהילה: ברצוני להבהיר כי לא רשום שאין הסכמות, אלא שלמרות שיש את הרוב הנדרש מדוע אנחנו מציעים שהועדה תכנס כמגישה. היום הרוב שהושג הוא גבוה וזאת בזכות האמון בין הדיירים לעיריה ובין הדיירים ליום, זאת עקב הנספח החברתי.

אודי כרמלי: זו הוכחה בין הראשונות לנחיצותם של נספחים חברתיים שהוטמעו בתוכנית וגם יצירת האמון בין התושבים ליום ולעיריה שמבינים שכולם נמצאים על אותו בסיס. אופירה יוחנן וולק: ישר כח.

מיטל להבי: אנחנו פורצים תקרה בצפיפות 71 יח"ד לדונם, איפה עוד עושים כזה דבר במדינה, איזה מן איכות חיים יש פה, איפה הכניסות והיציאות לשכונה כבר היום השכונה הזו פקוקה. נכנסים עם 2 דונם שצ"פ ויוצאת 700 מ"ר שצ"פ אני יוצאת עם שפ"פ של 1499 מ"ר. מי שהולך לקנות במקום כזה דירה הוא לא יכול לקנות במרכז העיר ולוקח בחשבון את הפקקים בכניסות ויציאות. תחבורה ציבורית נכנסת למקום כזה? אני לא חושבת. רחובות צרים, שפ"פ ייקר את דמי הניהול של הדיור. דמי אחזקת ועד הבית יהיה יקר אני רוצה לדעת אם יש קרן ההונית ל10 שנים. מי שיבוא לגור שם האם הוא יוכל להחזיק את הבית ולא תהיה ג'נטריפיקציה? אני מבקשת הבהרות למצב הנכנס והיוצא? האם רח"ק 8 מייצר 71 יחידות לדונם או שזה רח"ק אחר.

מלי פולישוק: מה זה דיוריות?

אביגדור פרויד: מדוע המבנה הציבורי גולש למבנה המגורים? אני מציע להגביה המבנה הציבורי או לעבותו ולא לערב בעלות צבורית במבנה מגורים.

תמיר קהילה: הצפיפות והרח"ק הם יחס, רצפה חלקי קרקע. זו צורה למדוד אבל זה לא אומר שמה שיהיה בפועל הוא טוב או לא. 71 יחידות דיור לדונם הן נטו, בגלל ששטחי המגורים קטנו היחס יגדל, אבל אם נסתכל על הצפיפות ברוטו (כ-40) אז כל נווה שרת תהיה כך. זו שכונה שיש לה שטחי ציבור גדולים יחסית לשטחים הסחירים בקרקע, לא שזה מספיק לספק שירותים לתושבים. בנוסף, יש בשכונה הרבה דרכים שמסתיימות בדרך ללא מוצא וכדי לפתוח מערך תנועה חדש יחס הצפיפות גדל. אז צפיפות הברוטו ל-11,800 דונם היא 37.7 יחידות דיור לדונם.

מיטל להבי: כמה מתוך הברוטו שצ"פ דרכים שטחים חומים או אדומים שנכנסו פנימה.

תמיר: אפס. יש 6,360 מ"ר (6.3 דונם) במצב היוצא, אותו דבר במצב היוצא (כולל השפ"פ והמגורים) הכל נשאר באיזון שטחי קרקע. אפשר להודות לרמ"י שעמדו על כך, ולכן התכנית לא הגיעה לוועדה קודם, היה טיוב של המסמכים כדי שיהיה מצב נכנס ויוצא סחיר וציבורי מאזן אפס.

מיטל להבי: 11 דונם מתוך 6 זה סחיר כלומר יש 5 לא סחיר שנכנס ל11 כלומר 2 שצ"פ ממתי מודדים בברוטו. 5 דונם ששייך לציבור הכנסתם לתוך מגרש פרטי.

עמי אלמוג-רמ"י: מבחינת החלטת המינהל 1519 ההחלטה אומרת שהשטחים הסחירים - יש מצב נכנס יש מצב יוצא. במצב היוצא השטחים הסחירים יהיו המקסימום של המצב הנכנס או פחות. כלומר נכנסתי שטח קרקע סחיר הכנסתי 6000 אני יכול לצאת עד 6000 או פחות, ואז לא משלמים שום דבר. אם זו חכירה מאוזנת ואז הם לא משלמים. כאן הם הגיעו למצב שהם לא צריכים להתחשבן איתנו. מיטל:

תמיר קהילה: בנווה שרת הרבה רחובות ללא מוצא. אנחנו מייצרים רחוב חדש, פתיחה חדשה לראול וולנגר, הרחבת היציאה לדבורה הנביאה, וכל המערך הזה לא קיים היום. לכן 2 דונם של שצ"פ הופכים לדרך, אבל במהלך הזה אפשרנו את ההתחדשות של עוד מתחמים שמחוברים לדרך הזו שעדיין לא קיימת. מיטל להבי: כמה רוחב הדרך בסופו של דבר כולל מדרכות והכל?

תמיר: 19 המלצה

מיטל להבי: נכנס כאן תחבורה ציבורית?

תמיר קהילה: בפירוש כן, החתך נבנה עם אגף התנועה

מיטל להבי: רוחב דרך לאוטובוס עם דרך גם למכוניות ואופניים. זו הפקדה לפני התנגדויות?

תמיר קהילה: כן, זו המלצה לפני הפקדה במחוז.

מיטל להבי: אני אשמח לראות את נספח התנועה.

רוני קינסברונר: השפ"פ יתחזק על ידי העיריה לצמיתות בעלות של עד 1,350,000 ₪ לדונם. זה מה שהיום ישלם לעירייה וכל התחזוקה והאחזקה תעשה ע"י העיריה, תלוי גם בסוג השפ"פ עד 1,350,000 לצמיתות. תחשיב עודכן מ1,300,000 לדונם ל1,350,000 ₪.

יום: בנוסף לתחזוקה שפ"פ יש גם קרן הונית לדיירים.

רוני קינסברונר: עשינו זאת בכמה פרויקטים אבל כרגע מבחינה חוקית יש קושי, יש בעיה מיסויית וכרגע אנחנו מסתפקים בתשלומים הוניים. אנחנו בוחנים את האופציה הזו. יש פרויקטים שהיום הקצה את היחידה המניבה.

אורלי אראל: מי שגר שם ומוכר הוא יצטרך לשלם מיסוי למדינה. אין טעם זה רע לתושבים.

אופירה יוחנן וולק: מה קורה אם לא מועבר הכסף מטעם היום.

רוני קינסברונר: זהתנאי לתעודת אכלוס ולמתן היתר בניה. לגבי הקרנות - הכספים מועברים רגע לפני האיכלוס. לגבי היחידה המניבה נרשמת עליה הערת אזהרה.

רוני קינסברונר: במחל 14 16 ובין השדרות כרגע אין משהו שיצא לפועל. אבל באופן עקרוני צריך לבצע איזו שהיא אכיפה

התוכן 507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים אישור התנגדות מהנדס העיר (2)	מס' החלטה 17/06/2026 0012-26' - 3
---	--

תמיר קהילה: לגבי הדיוורית זו דירה שהיא יותר גדולה אפשר לחלק אותה ולהשכיר חלק אך זו יחידה רישומית אחת.

אודי כרמלי: מונח שמשדד השיכון תבע שהכוונה לאפשר למשפחות אופק או דירה למטפל או לילד המתבגר יחידה רישומית אחת לא ניתן למכור את החצי יחידה.

תמיר קהילה: רצינו שבזמן הכנת התוכנית, לשטחים הציבוריים (אותם 680 מ"ר ברוטו) שמצויים במבנה השכיר תהיה גמישות תכנונית אם יהיה חיבור לשב"צ. ולכן אפשרנו בקומת הקרקע חיבור וזה יקבע בתוכנית העיצוב.

אופירה יוחנן וולק: במסגרת התסקיר החברתי האם זה נדון עם התושבים. גם אם יש כניסה נפרדת עדין זה יכול להפריע לתושבים של הבניין. האם זה עלה בדיונים מול הדיירים.

תמיר קהילה: בכל פעם שאנחנו יושבים עם תושבים, אין תושב שאוהב שטח חוס לא ליד הבית ולא בתוכו. הם יכולים להתנגד אבל האחריות שלנו שיהיה את השטח הזה ולתת את השירות הציבורי.

אופירה יוחנן וולק: למה לא מכניסים את השטח הזה למבנה הציבורי עצמו?

אורלי אראל: אי אפשר השטח קטן. יש לך שטח של תוכנית, ככול שאני אקצה שטח ציבורי כך הזכויות הבניה בשטח נטו קטנות. יש גבול לכמה שטח ציבורי אני יכולה להקצות למגרש וכמה זכויות בניה אני יכולה להעמיס עליו ואז היחידה לתכנון האסטרטגי תגיד כמה חסר והשטחים הללו צריכים להיות בשטח ציבורי בנוי אחרת אני אצטרך להקצות עוד שטח קרקע ולא ישאר למגורים.

אורלי מלי (תושבת): מדובר על תהליך של 7 שנים שבו הדיירים היו מעורבים מאוד וברמת התכנון בכל פרט ופרט. הכל הוצג בפנינו ויש הסכמה של בעלי הדירות לנושא. האמון בבניין שהדירה שלי יש חתימה 90% בבניין אחר 80% ואמון הולך וגדל והחתימות נמשכות. הבעיות של הביוב והגגות מתפוררים ואני חושבת שמה שיאושר בתוכנית כך ייטב.

מיטל להבי: מדיניות התמורות הם 12 מ"ר? נושא של הממ"קים הסבר? האם חלחול בהיקף של 12% האם זה בברוטו או בנטו.

אמיר לוטן: התחלנו לפני 6 שנים התמורות היו 25 מ"ר, אבל היתה המדיניות המעודכנת של העיריה ואז היו 3 מתחמים שהתפוצצו ואנחנו המתחם היחיד שהצגנו לדיירים את דו"ח האפס והיינו שקופים עם הדיירים ובזכות זה הם איתנו עד היום שהם חתמו.

מיטל להבי: מי בדק חוסר כדאיות כמה הבניה בפועל לפי תוכנית ההרחבות תוכנית שנותנת את זכות ההרחבה לבעל הבית.

רוני קינסבורנר: ה 15 אלף מ"ר זה הפלדלת הקיים. ה 52 אלף מ"ר ברוטו כלומר 52/1.23 בערך 42 הם עוברים מ16,000 ל42 היות ויחידות הדיוור הן גדולות במצב הקיים נוכח הצפיפות, היחס הוא 2.7 בכל נווה שרת.

תמיר: בערכי השטח של נווה שרת מכפיל הדירות הוא כ-2.5 ומכפיל השטחים הוא בערך 3.

רוני קינסבורנר: הקושי מעבר לצפיפות הנכנסת גם יחידות הדיוור הקיימות היום הם גדולות יחסית. 80 מ"ר בנוי ומוספים 12 מ"ר, 92 כפול 1.3 שהם שטחי השירות כפול 170 ומשהו נותן ליזם רווח עסקי עד גבולי ליזם. יכול להיות שאחרי תשלום היטל השבחה.

מיטל להבי: תשתדל לעשות ממ"קים.

אופירה יוחנן וולק: להפקיד את התוכנית פה אחד.

בישיבתה מספר 0016-21' מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה מחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. הועדה המקומית תצטרף כמגישה לתכנית.
2. שטח למרפסות יהיה עד 12 מ"ר ליחיד עפ"י התקנות.
3. תיקון נספח התנועה ותקן החניה ל-1: 0.8 או לפי התקן התקף, הקטן מביניהם.
4. להוריד את שטחי השירות בתת הקרקע לעד-20,000 מ"ר. לפי בדיקה חוזרת.
5. לתקן בהוראות את זכויות הבניה ל- 52,065 מ"ר (עיקרי ושירות) למגורים, 680 (עיקרי ושירות) לשטח ציבורי בנוי, 1,000 מ"ר (עיקרי ושירות) לשטחי מסחר.
6. לשנות הערות (5,7) בטבלה 5 תקנון, 10 קומות הכוללות את כל הקומות (כולל קומת קרקע וגג טכני). לקבוע מספר קומות מקסימלי של 30 – כולל את כל סוגי הקומות.
7. לקבוע אפשרות לממ"קים ע"פ ניסוח עירוני.
8. בשטחים הסחירים ללא מרתף, יש להציג את העצים לשימור.
9. להציג בנספח הבינו/פיתוח/תנועה את הקרקע הפנויה לחלול בהיקף של 12%.
10. לסמן ולרשום שטח לארגזי בתי גידול במדרכות, מילוי אדמה מעל חניון עבור שתילה.
11. הצגת אישור פקיד היערות לסקר עצים מעודכן.

התוכן מס' החלטה 17/06/2026 507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים אישור התנגדות מהנדס העיר (2)	3 - 0012-26
--	--

12. לסיים תיאום נספחי מים וניקוז מול מי אביבים ולהציג אישורים.
13. סיום תיאום סוגיות אשפה ופיתוח השטח מול אדר' העיר.
14. הטמעת הנוהל המעודכן "הוראות גנריות לשטחי ציבור בנויים בתכנית" במסמכים הרלוונטיים.
15. עומק נטיעות של לפחות 1.2 מ' נטו בלפחות 30% משטחי השפ"פ בזיקת ההנאה באופן רציף. המיקום ייקבע בתכנית העיצוב.
16. תנאי לפתיחת בקשה להיתר – אישור תכנית עיצוב בועדה המקומית.
17. אישור מה"ע לנספח ביצוע כתנאי לתחילת עבודות שכולל תיאום עם מבני ציבור פעילים, מנהל קהילה, מנהל שירותים חברתיים. לעניין מועדי הריסה, תנועה זמנית של משאיות, רכבים ואוטובוסים.
18. הטמעת המלצות הנספח החברתי:
 - א. התייחסות לגינות קהילתיות ושטחים משותפים בתכנית העיצוב (תנאים להיתר).
 - ב. לקבוע אחוז הצללה מינימלי שטחים שאינם בנויים.
 - ג. הוספת הוראה לעומק הקולונדה (המספח הגנה אקוסטית) וזיקת הנאה לציבור תחתיה.
 - ד. הוספת הוראה לשטח ממוצע ליח' מסחרית ואורך חזית.
 - ה. הוספת הוראה להסבת שימוש בחניונים לשטח עיקרי בסמכות הועדה המקומית. לכן יש להגביה את 2 קומות המרתף העליונות ל-4.5 מ'.
 - ו. הגדלת תקן החניה לאופניים.
 - ז. הטמעת הוראות המאפשרות הקמת דיוריות בחלק מהדירות.
 - ח. יש להגביל את גובה קומת הקרקע עד 4.5 מ' ברוטו (עד 6 מ' ברוטו כשיש חזית פעילה/מסחרית).

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן ווולק, אלחנן זבולון, מאיה נורי, חן אריאלי, ציפי ברנד.

בישיבתה מספר 2025012 מיום 19.5.25 דנה ועדת המשנה להתחדשות עירונית בועדה המחוזית בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן בתנאים. להלן עיקרי ההחלטה:

1. התכנית כפי שאושרה בועדה המקומית לא כללה דיור בהישג יד (דב"י). הוועדה המחוזית סבורה כי נכון לקבוע בתכנית דב"י בהתאם לתוספת השישית לחוק. הוועדה קובעת כי הדב"י הינו תוספתי כיון שהתוכנית הינה ברח"ק של 10.6, כאשר הרח"ק המירבי מתכנית תא/5000 הינו 6. בהתאם, מבוקש לקבוע 10% יחידות דיור בנות השגה – סה"כ 44 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר שטח פלדלת ו- 3,740 מ"ר שטח כולל. להוראות התכנית יוספו סעיפים בהתאם לסעיף 63. ג. לחוק. משמעות הסעיף, היא שככל שיח"ד לא תמומשנה בתוך 5 שנים (עם אפשרות הארכה לעוד 5) ההוראות לגביהן תפקענה. הדב"י ירוכזו ככל הניתן או בבניה המרקמית או בקומות התחתונות של מבני המגורים. לנושא הדב"י בלבד, הוועדה המחוזית מנחה שהתכנית תועבר לקבלת עמדת הרשות המקומית ולפי הצורך תשוב לדיון נוסף בפני הוועדה.
2. התשריט יעודכן בהתאם לתשריט שהוצג בדיון ומצורף להחלטה זו. במסגרת זו יבוצעו השינויים באים וזאת לצורך דיוק התכנון:
 - א. רחוב אלמגור יצומצם ב- 2 מ' וזכות הדרך תהיה 20 מ', לעומת 22 מ' שאושרו בועדה המקומית. תא שטח 103 יורחב בהתאם. תא שטח 104 יוסט במלואו 2 מ' דרומה.
 - ב. רחוב פילדלפיה יצומצם ב- 1 מ' לעומת הפקעה של 3 מטרים כפי שאושר בועדה המקומית. תאי שטח 101+102 יוסטו 1 מ' צפונה. השצ"פ לכיוון רחוב פילדפיה יגדל ב- 1 מ'. תא שטח 401 יגדל לכיוון צפון.



3. תבטל הפרדה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות לכלל השימושים, לעומת מסמכי התכנית כפי שאושרו בועדה המקומית שהפרידו בין שטחים עיקריים ושירות.

4. מגורים:

- תמהיל יח"ד שאושר בועדה המקומית כלל כ-10% יח"ד ששטחן עד-50 מ"ר וכ-15% יח"ד ששטחן בין 51 ועד-75 מ"ר. הועדה המחוזית מנחה ש-20% מיח"ד תהיינה בשטח כולל של עד 55 מ"ר, לרבות מרחב מוגן.
- הוראות התכנית שאושרו בועדה המקומית אפשרו שימוש משרדים לחברת ניהול בכל קומות החניון. בהתאם להחלטת המחוז, בתת הקרקע יבטל השימוש למשרדים.
- הוראות התכנית שאושרו בועדה המקומית אפשרו שטח ציבורי בנוי עבור השימושים הבאים: חברה, קהילה, ספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, דת, מעונות למוגבלים, מתקני תפעול, דירות מחסה, דיור מוגן לצרכים מיוחדים, מקלטים ומחסים ציבוריים, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית. יותר שימוש סחיר נלווה.

החלטת הועדה המחוזית קבעה כי בשטח הציבורי הבנוי בתחום תא שטח 103 יותר השימושים: חינוך, רווחה, תרבות, קהילה ושירותי דת. לא יותר שימוש מסחר נלווה.

5. מבנים ומוסדות ציבור:

- הוראות התכנית שאושרו בועדה המקומית קבעו רח"ק 2.7 לטובת שימושי חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, משרדי הרשות העירונית, שבילים להולכי רגל ואופניים, שירותים ציבוריים, חניון ציבורי, שירותי מינהל וחירום עירוניים, לרבות מתקני תפעול.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
3 - 26-0012	אישור התנגדות מהנדס העיר (2)

החלטת הוועדה המחוזית קבעה כי סך השטחים המירביים (עיקרי ושרות) יהיו 6,000 מ"ר (רח"ק 4) לשימושים: חינוך תרבות, דת, בריאות ורווחה. יותר שימוש למסחר נלווה עד 15% מתוך השטח הבנייה המירבי.

6. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תכנית "בינוי ופיתוח" לאישור הוועדה המקומית, ותכלול את הנושאים המפורטים בלבד: העמדת מבנים, מפלסי כניסה, דירוגים ונסיגות בבינוי; פתרונות תנועה; תיאום תשתיות; פיתוח נופי לרבות נטיעות ופיתוח מרחב ציבורי ותיאום ממשק בין השימושים השונים; שימושים ציבוריים; מיקרו אקלים, הצללה, אוורור. תכנית בינוי ופיתוח תאושר ע"י הוועדה המקומית תוך 6 חודשים מהגשתה. ככל שלא תאושר בתקופה זו, לא תידרש תכנית כאמור כתנאי להיתר. תנאי זה לא היה קיים בהוראות התכנית כפי שהוגשו למחוז.
7. בתא שטח 101 תסומן זכות מעבר שביחס אליה תירשם זיקת מעבר לרכב בין גבול מגרש המגורים וקו הבניין. זיקה זו לא סומנה במסמכי התכנית כפי שהועברו למחוז.
8. תסומן זיקת מעבר להולכי רגל בין קו בניין וגבול מגרש בתאי שטח 103+104 לכיוון השצ"פ. זיקה זו לא סומנה במסמכי התכנית כפי שהועברו למחוז.
9. תתאפשר חניה פרטית מתחת לשצ"פ באמצעות רישום תלת מימדי, בהתאם לסעיף 5.5.7 ו- 5.5.8 בתממ/ 5. בהתאם, ייקבע עומק אדמה גנני שלא יפחת מ- 1.5 מ', לא יותר הפניות להוצאת אוויר ממרתפים לתחום זה, לא יותר למקם חדר שנאים תחת שטח זה, ישמרו עצים בוגרים שאינם מתחת לחניונים וכן עמידה בהוראות תמא/ 1 / 8 בנושא נגר.
10. תנועה וחניה:
 - א. תקן חניה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
 - הוראה זו שונה מהוראות התכנית כפי שהועברו למחוז אשר קבעו כי תקן החניה למגורים יהיה 0.8: 1 או לפי התקן התקף עם הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם, בהתאם למדיניות העירונית.
 - ב. יותר חניות בתת הקרקע בלבד.
 - ג. תיקבע זיקת הנאה לטובת מעבר למרתף במגרש הציבורי.
11. תיקון טבלת האיוון בהתאם להערות שמאי הוועדה לרבות התייחסות למגרש התלת מימד. הטבלאות יוצגו בפני הוועדה. הטבלה תכנס לתוקף בשלב ההיתר שימושים קיימים יהיו שימוש מותר עד הגשת בקשה להיתר. הנספח התלת מימדי והוראות התכנית יעודכנו בהתאם להנחיות מנהל התכנון העדכניים.
12. תיאום הוראות התכנית בהתאם לנוהל "תכנון חושב רישוי" בתיאום לשכת התכנון. יש להסיר סעיפים: איכות סביבה סעיף 1 יוסר. מסלולים לאתר החפירה, קביעת כלים לביצוע, זמנים וכדומה. יוסר הצורך באישור מהנדס לדירית, סעיפי תחזוקה יוסרו ויקבע כי תוקם חברת ניהול.
13. התכנית תקבע כתכנית מתאר מקומית, יוסרו הוראות קנייניות והוראות הקובעות אחריות לביצוע, הפניות למדיניות, לבעלי תפקידים ברשות המקומית, לאגפים או יחידות בעירייה, או בעלי מקצוע, הפניות לתכניות אחרות, נושאים המוסדרים בחקיקה ונושאים הסכמיים והתחייבויות. צמצום סעיף עצים, תנאים למתן היתרי אכלוס יוסרו מהתכנית.

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

1. מומלץ לאשר הקצאת 10% מסך יחידות הדיור כפי שאושרו בוועדה המקומית לטובת יחידות דיור בר השגה בהתאם למדיניות העירונית. שכונת נווה שרת יוצאת דופן משאר שכונות צפון העיר לאור מאפייני האוכלוסיה, אופי הבינוי ומחירי הקרקע ובהתאם המדיניות מאפשרת הקצאת 10% במקום 15% בשכונה זו.
2. דיווח על החלטת המחוז להפקדת התכנית לאחר שתתוקן ובהתאם לתנאים המפורטים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-25' מיום 25/06/2025 תיאור הדיון:

עתליה רזניק: תוכנית שהומלצה להפקדה בוועדה המחוזית לפני ארבע שנים. אנחנו נמצאים בשכונת נווה שרת כמו שציינו בחלק הצפוני שלה. בעצם על רחוב אלמגור העתידי, רחוב רמה פילדלפיה ואדירים מציגה במצגת. התוכנית הומלצה להעברה למחוז כי היא פורצת תוכנית המתאר ברח"ק ומקטינה שצ"פ. לכן הייתה צריכה להגיע למחוז והתעכבה במהלך הקידום במחוז

התוכן מס' החלטה 17/06/2026 507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים אישור התנגדות מהנדס העיר (2)	3 - 226-0012
--	---

בגלל נושא רישום תלת ממדי. הייתה מכינה ומליאה במחוז והתקבלו תנאים לתיקונים להפקדה ואנחנו מדווחים כאן על התנאים הללו.

מציגה את התוכנית והתיקונים במצגת. מציגה בטבלה את כל ההנחיות שהתקבלו מהמחוז. השינוי המשמעותי ביותר והיחיד שבו אנחנו לא מדווחים לכם אלא נדרשים לאישורכם זה נושא הדב"י. התוכנית הזאת הופקדה ללא דבי מאחר והתוכנית היתה לפני מדיניות הדיור. המחוז הנחה שלאור התוספת המשמעותית כן נכון להמיר 10% מסך יחידות הדיור לטובת יחידות דיור בנות השגה וכאן נדרש אישורכם לשטח ממוצע של 85 מטר וסך הכול כמעט 4000 מטר.

חיים גורן: למה הכוונה החמש שנים

עתליה רזניק: לפי התוספת השישית יש סעיף 63' שקובע שאם התוכנית לא ממומשת בתוך 5 שנים הזכויות של הדב"י פוקעות יש אפשרות לוועדה להאריך בחמש שנים נוספות. ככל שהיזמים לא יקימו את הפרויקט בתוך 10 שנים, יפחתו להם 10% מהזכויות כמעט 4000 מ' יחידות דבי שהם לא יוכלו לממש.

חיים גורן: זה סוג של תמריץ, ואין לנו אפשרות להתמודד עם זה?

עתליה רזניק: זה החוק ואין לנו מה לעשות. ממשיכה להציג את התוכנית

חיים גורן: מה תקן חניה

עתליה רזניק: המחוז העלה מ0.8 לתקן חניה לפי התקן התקף. ממשיכה בהצגת התוכנית

ליאור שפירא: זו התוכנית הכי חשובה מכל התוכניות שלנו לדעתי בנווה שרת יוצרת כביש חדש שיאפשר לצאת מהשכונה.

מלי פולישוק: מצד שני אתה מכניס שם 450 יח"ד חדשות וצפיפות של 71 יח"ד שאני לא מכירה בת"א.

אודי כרמלי: יש לך בנטו נטו

מיטל להבי: מה רוחב רחוב אלמגור החדש

עתליה רזניק: 20 מטר כולל המדרכות כולל תנועה כולל תחבורה ציבורית דו-כיוונית החתך נבחן לאור הצורך שתעבור שם תחבורה ציבורית ויש לה לאן להתחבר ולצאת. מראה במצגת את המסלול. כיום יש שצ"פ אין שם דרך ובעתיד יש לנו את תוכנית קליבלנד שהיא כבר אושרה למתן תוקף שמחברת את הרחוב הזה לראול וולנברג ואז נוצרת הטבעת הזאת דרך הנה התוכנית של הכי דקר שליאור ציין, מתחברת בחזרה לבית אל וליציאה מהשכונה. ראשית, נבקש את אישורכם להמרה של 10% מיחידות הדיור לטובת דיור בר השגה ושנית את הדיווח על כל מה שהצגנו כאן.

אודי כרמלי: אנחנו כבר אומרים כאן שאנחנו מקווים שתתמכו בנו כשנרצה להתנגד לנושא של קיצוץ השימושים בשטחים הציבוריים.

חיים גורן: מה הכוונה כשנגיע לזה?

אודי כרמלי: התוכנית עוד לא הופקדה עכשיו זו החלטת הפקדה. ברגע שהתוכנית תופקד ויהיו התנגדויות אנחנו נגיע לבקש את אישורכם להגשת התנגדות. הנושא מהותי עקרוני

חיים גורן: מי הבעלים

עתליה רזניק: היזם הוא לוינסטיין.

חיים גורן: הבנתי. האם נושא 10% של דיור בר השגה זה מה שהולך לקרות?

מיטל להבי: 10% מהשטח או 10% מסך יח"ד.

עתליה רזניק: הם הגדירו בדיוק מה השטחים.

מיטל להבי: המדיניות העירונית מדברת על 10% מהשטח

עתליה רזניק: לא, היא מדברת על 15% מיחידות הדיור אנחנו נציין שספציפית גם בדרום העיר ובמזרח אפשר להקצות 10% שכונת נווה שרת מתנהגת די בדומה לדרום ומזרח העיר וכבר אישרנו בשכונה 10% לנושא תקן חניה ביקשנו מהמחוז לפי המדיניות 0.8 הם הורידו את זה ואמרו לפי התקן התקף כך שאנחנו נגיש התנגדות מה"ע.

מיטל להבי: 0.8 כולל גם את היחידות לדיור בר השגה שמחשבים את התקן.

חיים גורן: התקן התקף זה 1

כן

חיים גורן: אני לא אתמוך בהתנגדות הזאת.

אודי כרמלי: זאת מדיניות שלך.

מיטל להבי: כל עוד מדובר בחניה בשטח הפרטי אנחנו צריכים לצמצם את ההתנגדות במיוחד שעכשיו יש לך פה נת"צים על ולא תהיה חניה ברחובות מפני שאת צריכה להעביר תחבורה ציבורית דו צדדית

ליאור שפירא: יש שם רכבת פזורה.

עתליה רזניק: תהיה חניה ברחוב. עכשיו לאף אחד מהם אין חניה.

מיטל להבי: מה ההבדל בין הפרויקט הזה לבין דרך השלום בהתייחסות לשפ"פ.

עתליה רזניק: כפי שצינתי אושר שפ"פ. הגיע למחוז שהנחה להפוך לשפ"פ. התוכנית מציגה שצ"פ אין שפ"פ.

מלי פולישוק: הערת החמש שנים ביטול, אם לא בונים ודרך השלום אתם התנגדתם לאמירה הזאת של המחוז האם פה זה לא חל אותו דבר.

עתליה רזניק: מאחר וזו לא תכנית מתוקף תוכנית המתאר תא 5000 שבהתאם לזה יש לנו טיעון סביר לזה שבעצם סעיף 63' לא חל עלינו. במקרה הזה זו לא תוכנית בהתאם לתוכנית המתאר ולכן אין לנו את המענה הזה אז אנחנו לא מבקשים להתנגד לזה.

מלי פולישוק: בנוסף כתוב שחניה תת-קרקעית על כל המרחב, מה המשמעות?

עתליה רזניק: לא על השטח החום,

מלי פולישוק: על מה זה כן חל רגע? ולמה לא על המרחב הציבורי אם כבר עושים חניה.

עתליה רזניק: אפשר להקים חניה בתת הקרקע בכל תחום התוכנית. מלבד היכן שנדרש לחלול

מיטל להבי: אני חושבת שאחרי המלחמה האחרונה התת קרקע מוכיח את עצמו כחלק מאוד חשוב בנוסף, לממ"דים ולכן אנחנו צריכים לדאוג שאם כבר הם עושים ויש אפשרות לעשות תת-קרקע אז שיהיה על כל המרחב שבתת קרקע.

עתליה רזניק: יש אפשרות.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
3 - 2012-0012	אישור התנגדות מהנדס העיר (2)

ליאור שפירא: אני רוצה עכשיו לסיים הנושא הזה סוטה מהפרוטוקול או מסדר היום אני רוצה לאפשר למהנדס העיר לתת לנו דיווח מה קרה עם המבנים שנפגעו וחלק מהדברים שאני מניח שתמצאו להגיד בשיח הזה תוכלו להגיד עכשיו. אנחנו מחליטים לאשר את המלצת הצוות כפי שהיא מופיעה בעמוד ועם ההערה על העניין של התת-קרקע והמקלטים.

בישיבתה מספר 25-0013 מיום 25/06/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית להפקדת התכנית. עמדת הועדה המקומית היא כי יש מקום לאשר המרה של 10% מסך יחידות הדיור בתכנית, כפי שהומלצו בוועדה המקומית לטובת יחידות דיור בר השגה בהתאם למדיניות העירונית. שכונת נווה שרת יוצאת דופן משאר שכונות צפון העיר לאור מאפייני האוכלוסייה, אופי הבינוי ומחירי הקרקע ובהתאם המדיניות מאפשרת הקצאת 10% במקום 15% בשכונה זו. נרשמה הערתה של הגב' מיטל להבי לפיה מתחת לשטחים החומים צריכים לבנות בתת קרקע את החניה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, חיים גורן, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי, ראובן לדיאנסקי

בתאריך 26.4.26 פורסמה תכנית רמה אדירים תא/מח/4669 להפקדה.
המלצת מח' תכנון צפון, כאשר הועדה מגישת התכנית, הינה להגיש התנגדות מה"ע לסעיפים הבאים בהוראות ונספחי התכנית:

סעיף בהוראות התכנית	נוסח הסעיף	מהות ההתנגדות
דברי הסבר לתכנית	שני בניינים בבנייה מרקמית עד 10 קומות מעל קומת קרקע מסחרית לאורך רחוב אלמגור החדש. שני מגדלים בגובה עד 30 ו- 31 קומות מעל קומת קרקע בחלק הצפוני של התוכנית.	מבוקש לתקן את הסעיף כך שישקף את טבלה 5 כדלקמן: שני בניינים בבנייה מרקמית עד 10 קומות כולל קומת קרקע מסחרית לאורך רחוב אלמגור החדש. שני מגדלים בגובה עד 30 ו- 31 קומות כולל קומת קרקע בחלק הצפוני של התוכנית.
1.6	לא קיים	החלפה לתכנית תא/3440 על מנת שלא יתאפשר איחוד דירות
1.9	הגדרת חזית מסחרית פעילה: מסחר קמעונאי, ביתי עסק, חנויות, בית קפה, מסעדה, שימוש מסחרי ובעל אופי ציבורי, משרד למקצוע חופשי הכולל קבלת קהל.	בהגדרה של "חזית מסחרית פעילה" יש להוסיף את האפשרות לשימושים ציבוריים, אחרת מקבעים את מיקום השטח הציבורי הבנוי למקום מאד ספציפי: מסחר קמעונאי, ביתי עסק, חנויות, בית קפה, מסעדה, שימוש מסחרי, שימוש ציבורי ובעל אופי ציבורי, משרד למקצוע חופשי הכולל קבלת קהל.
1.9 + 7.2	הגדרות דיור בהישג יד: יחידות דיור שחלות עליהן הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה. -1965 וסעיף 63 ג לחוק.	לעדכן את הגדרת דיור בהישג יד: יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת שחלות עליהן הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה. -1965 וסעיף 63 ג לחוק. לשנות את סעיף 7.2: "אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף

התוכן מס' החלטה 17/06/2026 507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים אישור התנגדות מהנדס העיר (2)	3 - 0012-26
---	---

לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י על פי סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן שלא יפחת מ 3,740 מ"ר יומר לשירותים בעלי אופי ציבורי. הוועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בתקופה אחת נוספת שלא תעלה על חמש שנים. בסעיף זה, המונח שירותים בעלי אופי ציבורי משמעו: שירותים בתחום הבריאות, החינוך, התרבות הרווחה והקהילה. גם אם הם מופעלים על ידי גורמים פרטיים למטרות רווח או על ידי ארגונים שלא למטרות רווח. הנחיה זו תקפה, כל עוד לא השתנה החוק בנושא"		
בהתאם לתכנית המתאר, וכפי שאושר בתכנית אחרות בסמכות מחוזית נבקש להתיר שימוש נלווה סחיר בשטחי הציבור: יותר שימוש נלווה סחיר המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% מהשטח הציבורי	אי ציון שימוש של מסחר נלווה לשטחי ציבור מבונים	1)4.1.1
נבקש להוסיף לרשימת השימושים בריאות כך שהמרחב יוכל לשרת תחנת בריאות המשפחה (טיפת חלב)	שימושים ציבוריים בתא שטח 103: חינוך, רווחה, תרבות, קהילה ושירותי דת.	1)4.1.1
לא יותר איחוד דירות, סטייה מהוראה זו תחשב לסטייה ניכרת.	חסרה הוראה בנושא איחוד דירות	4.1.1(א)
פתרונות האשפה והפריקה והטעינה בתכנית יהיו בתת-הקרקע	חסרה התיחסות לנושא פתרונות אשפה	4.1.2א
מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד'), למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית	חסרה התיחסות לשמירה על שטחי הציבור לטובת השימוש הציבורי בלבד	4.1.2 ב
מבוקש להבהיר את ההתייחסות לנושא אפשרות הקמות גדרות והצללות בחיבור שבין המגרשים ועד גבול מגרש: במידה והשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 103 ימוקמו בצמידות לשטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 401 (בקומת הקרקע וראשונה בלבד), ניתן יהיה לתכנן עד גבולות המגרש ולחבר (בקומות אלה בלבד) את אותם שטחים לרבות הקמת גדרות, סגירות והצללות ככל שיידרשו ופתיחת פתחים (דלתות וחלונות) ביניהם.	אפשרות חיבור בין מבנה הציבור ושטחי הציבור המבונים	6)4.1.2 ו- 4.2.2(א)
מבוקש להוסיף שימוש קהילה לרשימת השימושים המותרים ולהוריד התייחסות לשימושי מסחר כי אין צורך בהערה לאור חלות תכנית צ'	שימושי חינוך תרבות, דת, בריאות ורווחה. שימוש למסחר נלווה עד 15% מתוך השטח הבנייה המירבי.	4.2.1

מס' החלטה		התוכן
17/06/2026 3 - 26-0012		4669/מח/תא/507-0634626 - התחדשות עירונית רמה - אדירים אישור התנגדות מהנדס העיר (2)
6.1(3)	הבטחה לאחריות ותחזוקה של המרתפים מתחת לשצ"פ	הבטחת תחזוקת שטח המרתף מתחת לשטח ציבורי פתוח בתא שטח A501 ובתאי שטח 101-104 ורישום הערה לפי תקנה 27 בדבר כך.
6.8(1) ונספח ניקוז	לכל הפחות ב 15%- מסה"כ השטחים תישמר תכסית פנויה מבינוי (על ותת קרקעי) לצורך ניהול מי נגר ונטיעות. בחישוב השטח מחלחל לא יכללו רמפות כניסה לחניונים ושטחים מיועדים לסלילה או ריצוף. התכנון המוצג עושה שימוש בשטח החום לצורך הולכת קווי ניקוז ו/או שהיית נגר של המגרשים הפרטיים, דבר שאינו מקובל. לא הוצג פתרון מלא וברור לניהול הנגר במגרשים.	פתרונות ניהול נגר כמו דריינבוקס לא יכולים להיות בשטח הציבורי עבור השטח הפרטי. השטח הציבורי צריך לנהל את עצמו בלבד מבחינת ניהול מי נגר. מבוקש להעביר את הדריינבוקס לשטח הסחיר (שאינו בזיקת הנאה). ככל שקיימת תשתית ניקוז פרטית החוצה את השטח הציבורי נדרש להסדיר זיקת הנאה כדון בתשריט. בנוסף מבוקש לתקן את ההוראות בהתאם : לכל הפחות ב 15%- מסה"כ השטחים הסחירים תישמר תכסית פנויה מבינוי (על ותת קרקעי) לצורך ניהול מי נגר ונטיעות. בחישוב השטח מחלחל לא יכללו רמפות כניסה לחניונים ושטחים מיועדים לסלילה או ריצוף.
7.1	העירייה תהא רשאית לתפוס חזקה במגרש הציבורי לאחר הוצאת היתר הריסה במגרש (המגורים) (תאי שטח 101-1	מבוקש לנסח את ההוראה כדלקמן : השטחים הציבוריים אשר תפוסים בפועל, יימסרו לעירייה כתנאי לתחילת עבודות בנייה כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד.
טבלת איחוד וחלוקה	חסרה התייחסות לשטחים הציבוריים הבנויים הערה לטבלת איחוד וחלוקה : בהתאם לסעיף 6.10 להוראות התכנית השטחים בציבוריים המבונים במגרש 103 לרבות השטחים בצמודים ירשמו הרשות המקומית לאחר או עם מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין, ותירשם במרשם ע"ש הרשות המקומית.	מבוקש למחוק את ההערה לטבלה, ולתת ביטוי במצב המוצע של השטחים שמתחת לקו בטבלה, לשטח הציבורי הבנוי בתא שטח 103, ע"י הוספת שורה המבטאת את החלקים של זכויות הבנייה שהוקצו לעירייה לפי תקנון התכנית, המהווים 10.74 % מתוך סך זכויות הבנייה המוצעות בתא שטח 103. החלק היחסי של עיריית תל אביב-יפו במגרש 103 כולל הקצאת שטח ציבורי בנוי בתחום המגרש בהיקף של 680 מ"ר ברוטו עילי (500 מ"ר עיקרי + 180 מ"ר שרות).
נספח עצים	שינוי סטטוס עצים לשמירה	סימון עץ 51 להעתקה ועץ 53 לכריתה לצורך יצירת שטח רגולרי בתכנית מירבית לטובת השטח החום
נספח ניקוז	לא בוצעה הפרדה ברורה בין מערכות ניקוז פרטיות וציבוריות, הן ברמה התכנונית והן בייצוג בתשריטים. לא הוצגו פתרונות ניקוז פרטניים לכל אחד מהמבנים. לא הוצגו באופן מלא פתרונות הניקוז בכניסות למרתפים ולא הובהר קיומו של שקע אבסולוטי למניעת חדירת מים.	נדרש להבהיר ולסמן הפרדה מלאה במערכות הניקוז, לרבות הבחנה ברורה במקרא. יש להציג פתרונות ניקוז פרטניים כך שלכל מבנה יהיו מערכות ניהול נגר בתחומו.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0634626 תא/מח/4669 - התחדשות עירונית רמה - אדירים
3 - 3 - 0012	אישור התנגדות מהנדס העיר (2)

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

לאור הפקדת התכנית, ממליצים להגיש התנגדות מהנדס העיר שתכלול את הסעיפים הבאים בהתאם למפורט לעיל:

- א. הוספת שטחי מסחר כשימוש נלווה לשטחי ציבור
- ב. התאמת הגדרת דיור בהישג יד למדיניות העירונית
- ג. הוספת התיחסות לנושא האשפה
- ד. תיקונים בנוסח רישום שטחים ציבוריים בטבלת איחוד וחלוקה
- ה. הבטחת תחזוקת שטח המרתף בתכנון תלת מימדי
- ו. איסור איחוד דירות
- ז. עדכון ניהול נגר וניקוז בהפרדת שטחי ציבור ושטחים סחירים
- ח. שינוי סטטוס עצים בשטח הציבורי לאור המגבלות המשמעותיות שבו

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0868877 תא/מק/4964 - משולש אליפלט-פראנצויז
4 - 26-0012	דיון בדיווח החלטת ועדת ערר

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

מיקום:

מרחב התכנון בין רחובות אליפלט ממזרח, רחוב הרבי מבכרך מצפון ורחוב פראנצויז מדרום

כתובת:

הרבי מבכרך 15-21 (אי זוגיים), הרבי מבכרך 35,37 פראנצויז 11-1 (אי זוגיים) אליפלט 15-9 (אי זוגיים).



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7051	מוסדר	חלק	64, 59-61, 125, 16-25	62-63, 43, 65

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

עדי בסיס: מציגה את התוכנית בקצרה.
אודי כרמלי: התנגדות היזם התקבלה ואין להם על מה להגיב.

דיון בהתנגדויות

עו"ד יצחק גלזר בשם חב' נכסי יד אב: החלקה של נכסי יד אב נמצאת מחוץ לקו הכחול בגבול הדרום מזרחי. בתוכנית 1367 משנת 75 החלקה הזו ייעודה לדרך לצורך סלילת רח' אליפלט תוכנית 1367 כללה בהוראותיה הוראה שלא יותרו היתרי בניה לפני שתוכנית מפורטת תאושר כחוק. כלומר התוכנית לפי פרשנות של הועדה ושמאים שונים באה ואמרה שהיא אומנם מייצגת שטחים לצורכי ציבור אבל השטחים הללו יקבלו פיצוי באמצעות תוכניות איחוד וחלוקה עתידיות. בהסתמך על חווד שמאי מכריע שדן בתביעות פיצויים ששורה ארוכה של חלקות באזור הזה נכללו בתוכניות או"ח מחדש וקיבלו זכויות בגין השטח וייעודו לצורכי ציבור באותם תוכניות או"ח. ואין צורך לחזור על כל התוכניות שפורטו. מה שמבוקש שיעשה עמנו צדק. אנחנו רוצים לתקן את העיוות ההיסטורי שהיה בזה שלא כללו את התוכנית של המתנגדת שתורמת תרומה משמעותית לצורך הכביש הזה, לא כללו אותה בתוך תכנית איחוד וחלוקה, כך שתקבל זכויות תמורה לפי היעוד הישן שלה.

נושא נוסף הוא פרסום התוכנית, החוק קובע שהודעה להפקדת תכנית תתפרסם ברשומות ובעיתון, התכנית הנוכחית פורסמה בעיתון "מעריב השבוע" ו"מעריב הבוקר", מדובר באותו עיתון, שיוצא בשתי מהדורות אחת בכסף ואחת בחינם. אי אפשר לקרוא לשתי מהדורות שני עיתונים שונים. מן הראוי לפרסם בשני עיתונים שונים.

חיים גורן: אתה ראית את הפרסום?

עו"ד יצחק גלזר בשם חב' נכסי יד אב: כן, אני ראיתי ובהתאם לכך הגשתי את ההתנגדות.
חיים גורן: רק רציתי להבין, זה לא שפספסת את הפרסום בגלל הדבר הזה.
שמאי אסף שאול: לעניין המצב היוצא ההקצאה צריכה להיות קרוב ככל הניתן למצב המקור. אנו מקבלים את הקצאה במגרש 3 ולא במגרש 1.

במצב הנכנס יש עיוות, מצד אחד רשום שהשומה נערכה על פי תקן 15. אני חושב שיש טעות בשומה. בהתאם לתקן 15, הכללת שווי יחסי אקוויוולנטי במקום שווי מוחלט, ניתן שווי יחסי להחליף את שווי בטבלה אם לדעת השמאי יש בכך כדי לסייע בחלוקת הזכויות בתקופות שבהם קיימת אי יציבות מחירים. אין לנו אי יציבות במחירים מדובר במרכז ת"א, אפשר לדעת שווים ונתונים. במסמך העקרונות אני לא רואה קשר בין הנתונים הקיימים בנספח העקרונות בסעיף 11 לבין הטבלה שלפיה נקבע כמה נקבל. יש התיחסות לשומות מכריעות שאומרות שווי קומה עליונה. אזכיר שיש לנו מבנה שתורם לשווי, הוא מושכר עד היום, הוא כמעט פי שתיים ממה שהכניסו אותנו. אם לוקחים את 227 מ"ר שיש לנו כיום בהיתר בניה כחוק ומכפילים בשווי למטר בנוי בקומת הקרקע לפי הנתונים של שמאי הוועדה אנו מגיעים הרבה יותר מהמצב הנכנס.

יש לנו זכויות של מרתף וגלריה שלא מובאות בחשבון במצב הנכנס, אנו היחידים שיש להם טופוגרפיה שמוזילה עלויות מרתף מכל היתר. למשל עניין של צורות, אם היינו לוקחים חלקה אחרת לדוגמה חלקה 21, צורת משולש שאי אפשר לבנות אליה עם נגישות מוגבלת והיא מקבלת יותר זכויות מאתנו. איך זה יכול להיות? הורידו להם מושע רק 3 אחוז.

הבעיה היא במצב הנכנס ובכך שלא הקצו לנו במגרש 1 והקצו במגרש 3. אם יש לנו מגרש הכי יפה במיקום הכי טוב, אנחנו לא מקבלים ביטוי לדבר הזה, במצב הנכנס קופחנו.

עו"ד אורנה ורחובסקי: מייצגת את הבעלים בחלקה 24.
לעניין היקף הזכויות שנלקחו בחשבון במצב הנכנס לפי 120 אחוז בעוד שחלקות אחרות נלקחו לפי 220 אחוז, הבסיס להבחנה זו נעוץ בתוכנית התקפה תא 2469. תכנית שקבעה שניתן לאפשר אחוז מגרשים עד 1000 מ"ר. בנוסף ציינה מספר מגרשים שיאוחזו אך בפועל התוכנית לא איחדה והיום במצב הנכנס האמיתי, רישומית מהחלקות הנכנסות כל אחת מהחלקות נפרדת ורובן פחות מ-1000 מ"ר, למרות זאת חלקן נכנסו לפי 120 אחוז וחלקן לפי 220 אחוז, דבר שאינו מתקבל על הדעת. בדריש נאמר שהתוכנית התקפה בחלק מהמגרשים מאפשרת איחוד אבל מדובר בטאקט תכנוני נוסף ולכן בחלקה שלנו אי אפשר להתייחס לזה כאילו זה אוחד. הטענה מקובלת עליו אך צריך ליישר קו עם כולם או שמשאירים את החלקות כפי שהן שלצורך איחוד צריכות לעבור טקט תכנוני נוסף וכולן צריכות להיות לפי 120 אחוז.

טענה נוספת, לגבי חוסר רגולריות. לא נחזור עליה אך נחזור לדראפט מקבל באופן חלקי את הטענה ביחס לחלק מהחלקות.

חלק מהחלקות הלא רגולריות נשכחו, זה נעשה רק בצד המזרחי של התוכנית והחלקות בצד המערבי לא נבדקו. החלקיות פה לא הגיונית. לגבי חלקה 63 25% מקדם הפחתה זה לא סביר, בתוכנית התקפה לא מתאפשר בינוי בכלל בחלקה 63. לגבי חוסר התאמה בין שטחי מדידה לשטח סחיר קיים בפועל, הטענה התקבלה אך התעלמו מכך לגבי חלקה 125 שצריך להוריד את 17 המטרים העודפים אם הולכים לפי מדידה אנליטית.

לא ניתן מקדם הפחתה למבנים הגובלים ברח' הרבי מבכרך, לפי התכנית התקפה במבנים האלה יש הגבלה על סוג השימוש ובשעות הפעילות. לגבי המצב היוצא, בתוכנית נקבע שרמפת הירידה לכל המתחמים תהיה ממגרש 3 המשמעות היא לקחת שטחים מקומות הקרקע, מינוס אחת וחניות, יש עלות לבניית הרמפה שאנו צריכים לשאת בה עבור כולם וכן חניות שיהיו מרוחקות מהבניין ולכן נחותות.

לגבי הדיור בהישג יד, מאיזו סיבה החליטה העירייה לשים במגרש שלנו. אם זה פרויקט שחשוב לעירייה, שהיא תישא בעלויות למה אנחנו? יש 28 יחידות דיור בהישג יד שמתוכם 19 בשטח שלנו. מקדם ההפחתה שנקבע בהקשר הזה גם הוא אינו סביר.

שמאי אנדריי כץ: ההתנגדות מחולקת לשני חלקים מצב נכנס ומצב יוצא. לעניין המצב הנכנס יש התעלמות מוחלטת מהחוסר רגולריות שנאמרה. החלות על ציר אליפלט חל קו בנין שאינו מאפשר בניה בקומת הקרקע למעט שטחים טכניים במסמך העקרונות קומות הקרקע נלקחו לפי מקדם כפול, 40% משטח התכסית ולא רק השטח המסחרי ונלקחו לפי מקדם 2, גם שווי מסחר וגם תכסית מלאה. בנוסף צריך לתת ביטוי לצורה באותם מגרשים שבהם יש מגבלה של בינוי.

לעניין דיור בר השגה אנו חושבים שהמקדם הראוי צריך לשקף את ההנחה שהוטעמה בתב"ע שקבוע בתוכנית וקבוע 40 אחוז שהיא מאוד גבוהה וצריך לתת לה ביטוי. לגבי גודל יח"ד במצב המוצע שטח ממוצע הוא סביב 88-86 מ"ר בתא שטח 3 הוא 100 מ"ר מדובר בהפרש של 15 מ"ר בדירה ממוצעת, 1200 מ"ר במצטבר, לכן צריך להביא הפחתה של השטחים השוליים במגרש 3.

נדגיש שזה רק על התוספת השולית ולא על כל תא השטח. לעניין החניות בתוכנית לא נקבעו הוראות למימוש החניון במענה להתנגדות נאמר שלא צריך לתת מושע בתא שטח 3 כי כולם ידרשו לממש יחד, אך זה לא מוטמע בהוראות התכנית. אני חושב או שצריך להגדיר הוראות בתקנון התכנית שקובעות שלביות ותלות החניון או שצריך לבצע הפחתה למגרש 3 בגין העלויות.

לעניין מושע בתא שטח 3, מכיוון שלתא שטח 1 41 יש פתרון יש להביא מקדם מושע.

שמאי שמי מויאל: התוכנית שינתה ייעוד והמטרה שלה הוא איחוד מגרשים ש90% מהמגרשים שאוחדו הם של עתי"א. כדי לא לייצר אפליה או שונות דאז באו ואמרו במפורש שניתן לאחד חלקות ללא שינוי בתכנית הראשונה. ברור לכולם שהיה אפשר לאחד מגרשים ולקבל 220% כמו בחלקות שבבעלות העירייה. שיש לה השפעה מהותית אל האחדות וחלוקה.

לגבי הדיור בר השגה אנו שמחים על ההחלטה לקבל חלקית למקדם ההפחתה, אנחנו טענו למקדם 0.4 וכרגע ניתן מקדם 0.6. כרגע הדיור בר השגה בקריסה מוחלטת, לא ניגשים למכרזים, יש פה מגבלות קשות מאוד וצריך לבחון שוב את הנושא הזה. המקדם שניתן לא מספק ולא משקף את המצב בשוק.

מענה הצוות

עדי בסיס: לעניין החניה שחזרה בהתנגדויות, מדובר במתחם עם ריכוז בניה אינטנסיבית במגרשים חופפים, תכנון החניה צריכה להיות בשיתוף פעולה, ניתנה רמפה זמנית, כשמה כן היא, זמנית כל מערך פינוי האשפה, תשתיות, מחסנים, חניות האופניים שנדרשות היום 2 ליח"ד חייב להעשות במגרש בצורה יעילה במגרש כזה קטן ולכן לא יהיה ברירה אלא לשתף פעולה. ומתוך זה התקבלו פה המלצות שמאיות שאין צורך בהפחתה או פגיעה במגרש ספציפי.

לעניין הדיור בהישג יד, לנושא השמאי התקבלה הטענה בהתאם למקדם בהתאם לתכניות רבות שמקודמות כיום. הטמענו את ההפחתה שזה 60%, בתוך הטווח הזה אנחנו רואים שראוי לקדם תכנית. טענות נוספות לגבי הדב"י נדחו כי כמובן שאנו כפופים לחוק שקובע שהדב"י צריך להיות בבעלות אחודה, במקבץ שמאפשר תפעול איכותי והגיוני, מינימום 10 יח"ד ובהתאם לזה נקבעה החלוקה במתחם תוך איזון שמאי בין כל המגרשים.

מקריאה מענה לכלל התנגדויות מתוך הדרפט.

כמו כן, יש טעות סופר לגבי אחת החלקות הלא רגולריות זה אכן לא 65 אלא 64.

לגבי מדידה אנליטית, ככל ויש חלקות שלא תואמות את המדידה האנליטית, טענה שעלתה פה ושנחנו לא מכירים, אך כמובן נערוך התאמה.

הראלה אברהם אוזן-יועצת המשפטית: לעניין טענתו של עו"ד גלזר לגבי הפרסום, בדקנו ומצאנו כי מעריב הוא עיתון נפוץ, מעריב הבוקר הוא עיתון יומי ונפוץ ואין מניעה בחוק שהפרסום לא יעשה על ידי עיתון נוסף שהוצא. הוראות החוק מדברות על עיתון יומי ועיתון נפוץ והפרסום שנעשה עומד בהוראות החוק ואנחנו לא רואים פגם בנושא.

עו"ד גלזר: מעריב הוא עיתון יומי אחד עם שתי מהדורות ולכן צריך להקפיד לעשות בשני עיתונים. לגבי התת"ל, אני לא מכיר תתל מאושר שיעד את החלקה שלנו לדרך אנחנו מדברים על תכנית ישנה 1367 במסגרתה ייעודו שטחים לצרכי ציבור ואותם שטחים במהלך השנים נכנסו לתוכנית איחוד וחלוקה. מה שקרה כאן, העירייה קיפחה את המתנגדת כי מצד אחד לא הכניסה לתוכנית איחוד וחלוקה ומצד שני משלמת פיצוי לפי ייעוד דרך, זה לא הוגן ומפלה.

שמאי אסף שאול: עובדתית, במצב הנכנס העקרונות והשמאות לא עומדות בתקן 15, אין פה ניצול יעיל וטוב של הנכס יש לנו נכס בנוי.

אודי כרמלי-מה"ע: כאשר אתה אומרת עובדתית, ערך כאן את התכנית שמאי אחר, איזו עובדה לא הוצגה והוסברה?

אסף שאול: בתקן 15 לפי סעיף 9 יש אפשרות להשתמש בשטח אקוויוולנטי, שיש מצב כזה אתה צריך ללכת לפי אי יציבות מחירים. כאן אין יציבות מחירים ונגרמים הרבה עיוותים, זכויות מרתף לא ניתנו. לגבי המצב הנכנס אם אנו נוכיח לפי מספרי שמאי הוועדה ששווי כבנוי בקומת הקרקע הוא פי 2 מהשווי של הקרקע אז יש בתקן 15 ביאור איך לבצע ביצוע הקצאה במתחמים שבהם יש מבנים שתורמים לשווי. מדובר במבנה בהיתר.

דני ארצי-מנהל מחלקת מקרקעין: השמאי עשה בדיקה האם המקרקעין שווים יותר מהקרקע ונמצא שלא.

אסף שאול: באקוויוולנטי לא לקחו זכויות במרתף, בגלריה, בטופוגרפיה, מי שאמר שבמיקום אין הבדל, יכול להיות שאין הבדל במצב היוצא אבל במצב הנכנס שמדובר על שטחי תעשייה, עם מבנה רגולרי בהיתר הוא מושכר במחיר גבוה לעומת חלקה של העירייה שבצורת משולש והם אומרים שהוא שווה יותר ממני.

עו"ד אורנה ורחובסקי: אני מפנה להתנגדות שלנו ולשמאות. יש נושאים שלא זכו לשום התייחסות. לדוגמא: לא עניתם על העובדה שהתוכנית התקפה קבעה בסעיף 12 איחוד ללא הסכמה של חלקה 16,17,18, ואחוד ללא הסכמה של חלקה 22 וחלק מחלקות 20,21,62, ובפועל זאת לא תכנית או"ח, אין בה טבלאות או שמאות... כל חלקה היא סטנד אלונג ולא אוחדה עם חלקות אחרות.

שמאי התוכנית-יונתן לוי: תכנית 2496 היא לא יוצרת אפליה, התוכנית נוצרה לאפשר הרחבות של דרכים. החלקות שקבלו זכויות מוגברות נלקחו מהם שטחים לטובת דרכים ושצ"פ והם קבלו אפשרות תכנונית בתב"ע 220%. שאר החלקות נרשם שיש להם אפשרות להתאחד עד 1000 מ"ר אבל זה מותנה בהליך תכנוני נוסף. זה לא הליך טכני. הם חייבות להתאחד למגרש אחד כי התבע חייבה ואחדה אותם, יתר החלקות לא מוקנה ונתון לשיקול דעת הוועדה המקומית.

עו"ד אורנה ורחובסקי: הטענה שלי היא משפטית, תכנית 2496 לא ביצעה איחוד מבחינה משפטית וצריך לקרוא אותה. או"ח שלא בהסכמה זה איחוד שצריך בשבילו טבלאות איזון הקצאה.

טענה נוספות, לגבי שטח שנכנס בטעות למגרש 2 אבל שייך תכנונית לשצ"פ שמצפון למגרש 2. לגבי תכנון החניה צריכה להיות התייחסות בתכנית.

שמאי אנדריי כץ: לעניין ההפחתה של 20-25 אחוז במגרשים שלא רגולרים, לטעמי מגרשים בשטח של 15 מטר ומגרשים שטח של 50 מטר שלא אוחדו ועצמאיים, צריך להתייחס אליהם. צריך לתת למגרשים האלה הפחתה של 90 אחוז ולא 20 אחוז.

התנגדות 6- שמי מויאל: לעניין דיור בר השגה, התנאים מדברים על הנחה של 40% בדמי שכירות לא יכול להיות שיש הפחתה כזו תינתן הפחתה של 40% ביחס למגורים, בנוסף יש כל נושא המימון אני מבקש שהשמאי יראה תכניות להשוואות, ראינו שנה לאחר שנה, אנחנו מבקשים להראות נתוני השוואה. **מלי פולישוק:** לעניין נושא של 220 אחוז זו תכנית של או"ח מדוע השמאי אמר שצריך תכנית נוספת של או"ח? האם יש שינוי ביחס של השטחים של העיריה מבחינת האיחוד לבין שטחים פרטיים? לגבי הדב"י אמרתם שזה טוב לרכז במגרש אחד אז למה זה לא בשטח העירוני?

הראלה אברהם אוזן: לעניין נושא תוכנית איחוד וחלוקה, תקנון תכנית 2496 שהינה תכנית מפורטת פתוח לנגד עיני. התוכנית היא תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה בשנת 1995 ואושרה בשנת 1997 והיא אומרת שהיא תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לגבי מספר מגרשים היא אומרת לאיזה מגרשים, אלו חלקות מצטרפות לאיפה ואומרת כי יש הפרשה לטובת הרחבות דרכים ונותנת למגרשים אלו 220 אחוזי בנייה. הדבר קבוע במספר סעיפים בתכנית. לעומת זאת, לגבי יתר המגרשים יש אופציה לאחד באישור הוועדה המקומית. טוענת עו"ד ורכובסקי ויש משהו בדבריה, כי אם תכנית זו היא איחוד ללא הסכמה היכן הטבלאות? אכן נראה על פניו שיש תקלה בתוכנית, כי אם עכשיו היו מגיעים מספר בעלים עם רצון למימוש אז היה קושי קנייני לחלק בין הבעלים אם לא היתה הסכמה ביניהם. אך זה לא אומר שאם אין בה טבלאות היא לא קיימת או בטלה. יש פה הבדל, אם עכשיו כל 4 החלקות במגרש אחד בתכנית המאושרת היו רוצים להגיש היתר והיתה הסכמת בעלים לא הייתה בעיה. הבעיה היתה אם לא היתה הסכמה, אם חלק היו רוצים לבנות וחלק לא, היו צריכים להכין תכנית למטרה אחת רק בשביל הלוח הקצאות. וזה שונה מהסיטואציה שהתוכנית אומרת לגבי יתר החלקות שאותם היא לא קבעה לאחד, שיש לכם את האופציה אבל כאן אתם צריכים את ההסכמה של הוועדה, מדובר בשני אירועים שונים לחלוטין. התוכנית אומרת יש הפרשה של דרכים מהמגרשים הללו. להבנתי למה התכנית כיום נותנת למגרשים אלו 220 אחוזי בנייה כי מלכתחילה הם נכנסים בפחות שטחים, כי כבר הפרישו לטובת הדרכים. ולכן יש הצדקה ל-220%.

עדי בסיס: אופן פיזור הדב"י נקבע כי רצינו לשמור על מקבץ מינימלי אך רצינו לפצל ולא לרכז הכל במגדל. כי בסוף יש תמחיל נכון גם ברמת הבניין ולכן 9 יחידות דב"י נקבעו בבניין בבעלות עירונית ו19 במגדל. האחוז הוא זהה לכולם. הפיזור הוא שנקבע תכנונית.

דני ארצי: 20-25 הפחתה זה מקובל עלינו. לגבי המקדם של 60% זה המקדם של הדב"י המקובל כולל שמאי מכריע ויש עוד פסיקות. לבוא להגיד שהיום זה משתנה זה לא נכון ולכן נקבע ה-60%.

יונתן לוי-שמאי התכנית: עדכנו לעדכן את המועד הקבוע, בחנו את שווי הדב"י והחלטנו שכן.

דורון ספיר: מונחת לפנינו חו"ד הצוות לקבל את ההתנגדויות בחלקן וכפי שמפורט בדבר.

עדי בסיס: אציין מס' תיקונים טכניים שמופעים בדבר. מגרשים 125,61,63,43,

64 במקום 65, 1-20,21,22,25,17,59.

דורון ספיר: לקבל את ההחלטה פה אחד.

בישיבתה מספר 0014-23' מיום 09/08/2023 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדויות כמפורט מטה ובטבלה לעיל ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם:
לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית.

1. לקבל במלואה את התנגדות 1 ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם
2. לקבל חלקית את ההתנגדויות הבאות 3,4,5,6 לנושאים הבאים ותיקון מסמכי התכנית בהתאם:
 - מקדם הפחתת שווי בחלקות שצורתן לא רגולריות או קיימת בהם מגבלת בניה משמעותית במצבם הנכנס ועדכון מסמכי השמאות בהתאם.
 - עדכון נסח טאבו
 - שינוי מקדם שווי בעבור דיור בהישג יד
3. לקבל חלקית את התנגדות 4- לנושא דיוק פערי שווי בערכים המפורטים בטבלאות האו"ח
4. לקבל חלקית את התנגדות 5- תיקון טעות סופר בשטח החלקה והתאמת שטחי המגרשים בתוכנית למדידה אנליטית.
5. תיקון טעות סופר בהתאמה למסמכי השמאות של התנגדות מס' 3 הפחתה למגרשים אירגולרים מס' 125,61,63,43,64,59,20,21,22,17

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן קראו

רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללנית תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-11 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות :

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות דרום)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-25' מיום 24/12/2025 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0024-25' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות' ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

רקע לדיון:

ביום 9.8.2023 התקבלה החלטת הועדה המקומית לקבל חלק מההתנגדויות לתוכנית, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית. כנגד החלטה זו הוגשו שני עררים תא/1118/0923 ו- תא/1119/0923.

לאחר קיום דיון בעררים נדחו מרבית הטענות על ידי ועדת הערר. יחד עם זאת, בהתאם להחלטת ועדת הערר והסכמות הצדדים ביחס לחלק מהנושאים, תוקנו מסמכי התוכנית, לרבות טבלאות האו"ח באופן הבא:

1. ביטול הרמפה הזמנית והקמת חניון משותף בהינף אחד :

בוטלה הוראת השלביות בהקמת החניון המשותף בתת הקרקע ובוטלה האפשרות להקמת רמפה זמנית בנוסף לרמפה קבועה אחת למגרשי המגורים ואחת למגרש התעסוקה. תחת זאת נקבע כי החניון המשותף יבנה בהינף אחד. כמו כן לאור מיקום הרמפה במגרש 3 והיותה פוגעת במידת מה בגמישות התכנונית במגרש זה נקבע כי שוויו של מגרש 3 (במצב היוצא) יופחת ב- 1%.

בהתאמה נערכו השינויים הבאים בפרק 6.3 חניה בהוראות התוכנית :

נמחקה הוראת השלביות והוספו ההוראות הבאות :

- החניון המשותף תחת מגרשים 1, 2, 3 ייבנה בהינף אחד
- החניות בחניון המשותף מתחת למגרשים 1, 2, 3 יוקצו בהתאם למספר מקומות החניה שיוקצו לכל מגרש בהתאם לתקן הרלוונטי לאותו שימוש במגרש. ככל ולא יהיה ניתן להקצות חנייה בתחום המגרש עקב מורכבות תכנונית ומערכות, יידרש להקצות את יתרת החניות בתחום המגרש הסמוך, קרוב ככל האפשר.
- עלויות הקמת החניון כולל הרמפה יחולקו באותו יחס בהתאם למספר החניות שיוקצו לכל מגרש.

כמו כן, בוטלה הרמפה הזמנית בנספח הבינוי, נספח פיתוח ותנועה.

2. מקדם מושע

ועדת הערר קיבלה את טענת העוררים בדבר הצורך לקבוע מקדם הפחתה למושע למגרשים 1 ו-3 במצב היוצא לאור ריבוי בעלים. בהתאמה תוקנה טבלת האיזון וההקצאה כך שנעשתה הפחתה למושע למגרשים 1, 3 לפי מפתח של: בעלים 1 (מקדם 1.00), 2-5 בעלים (מקדם 0.95), 6-10 בעלים (מקדם 0.90).

3. מקדם אקו' ליחידת דב"י

בהתאם להחלטת ועדת הערר הופחת מקדם הדב"י מ-0.6 ל-0.4.

4. שינוי חישוב הזכויות במצב הנכנס בין מגרשים המחוייבים באיחוד חלקות בתוכנית תא/2496 לעומת מגרשים שאינם מחוייבים באיחוד

ועדת הערר קיבלה את עמדת הועדה המקומית כי בהתאם לתא/2496 יש הבדל בין ערכי שני סוגי המגרשים. יחד עם זאת קבעה ועדת הערר כי הפערים אינם כה מובהקים בין שני סוגי המגרשים בשל מקדם דחיה בשל תלות הדדית במגרשים המחוייבים באיחוד חלקות.

בהתאם לכך שונה שווי החלקות במצב הנכנס בטבלת האיזון וההקצאה כך שזכויות בניה במצב הנכנס במגרשים החייבים איחוד - 220% במקדם 0.85, (במקום 220%) ובמגרשים שאינם חייבים איחוד - 120% במקדם 1.25 (במקום 120%).

בהתאם לאמור הגישה הועדה המקומית במסגרת העררים טבלת איזון והקצאה מתוקנת ועקרונית שומה מתוקנים, שנערכו על ידי שמאי התוכנית מר יונתן לוי, וביקשה כי ועדת הערר תאפשר לצדדים בערר להגיש התייחסותם לטבלה המתוקנת ובמידת הצורך לדון ולהכריע בין הצדדים ככל שתיוותרנה מחלוקות ביניהם.

- ביום 20.8.2025 הודיעו העוררים והמשיבה 2, גלובל דנמרק – הרבי מבכרך ת"א בע"מ, יוזמת התוכנית, כי הם מסכימים לטבלה.
- ביום 26.8.2025 ניתנה החלטת ועדת הערר כי לאור הודעה זו הטיפול בעררים מוצה.
- במהלך החודשים האחרונים פעל שמאי התוכנית לקבל הסכמות כלל הבעלים לטבלה המתוקנת. הסכמות כאמור ניתנו.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

לתת תוקף לתוכנית כפי שתוקנה ביחס לגרסתה שאושרה על ידי הועדה בהחלטתה מיום 9.8.2023.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0590687 תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים
5 - - 26-0012	עדכון אישור פרוטוקול ההחלטה

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

שכונת נווה עופר

כתובת:

מזרח שכונת נווה עופר, בין הרחובות תל גיבורים ממזרח, רחוב הדקל ממערב, רחוב גרוסמן מצפון ואיילון מדרום.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991	מוסדר	חלק	27-39,55-58	40,41,47,48
7056	מוסדר	חלק	61,62	60,66

שטח התכנית:

6.255 דונם

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0590687 תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים
5 - 0012-26ב'	עדכון אישור פרוטוקול ההחלטה

מתכננים:

אדריכל תכנית: מגרשים 1001-1002 - יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים

מגרש 1003 – קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים

מתכנן פיתוח ונוף: בהא מילחם אדריכלות נוף

מתכנן תנועה: עירד שרייבר, דגש הנדסה-תכנון תנועה ודרכים

יועץ סביבתי: יוזמות – בנייה ירוקה

יזם:

יובלים ותדהר

בעלות:

פרטיים

מצב השטח בפועל:

סה"כ בתחום התכנית כ 420 יח"ד ב-21 מבנים למגורים משנות ה-60, במצב תחזוקתי ירוד.

בתא שטח 1001: 7 מבנים הכוללים 128 יח"ד.

בתא שטח 1002: 6 מבנים הכוללים 122 יח"ד.

בתא שטח 1003: 8 מבנים הכוללים 172 יח"ד. לאורך רח' תל גיבורים קיים מגרש ביעוד ציבורי ובו 2

כיתות גן ומרכז נוער שיועסקו למגרש 2002.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תקפה: תוכנית מספר 507-0590687 תא/ 4576 התחדשות עירונית נווה עופר – מרחב דש"א – תל

אביב - התכנית הראשית

התוכנית מציעה התחדשות עירונית במתווה של בינוי-פינוי ומאפשרת שיפור באיכות החיים של התושבים

על ידי תכנון מחדש של אזורי מגורים והמרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר. הבינוי והפיתוח

לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בנייה רבת קומות לאורך רחוב תל

גיבורים עם חזית מסחרית פעילה לאורך הרחוב. בנייה גבוהה מוצעת גם בדופן הדרומית הנושקת לפארק

המטרופוליני הדרומי. בין המגדלים לאורך רחוב תל גיבורים מוצעת בנייה מרקמית מלוות רחוב מעל

קומת הקרקע המסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בנייה מרקמית היוצרת חצרות כיס ומעברי

הולכי רגל בין המגרשים אשר ישפרו את הקישוריות בשכונה. מוצע שיפור בתוואי הרחובות הקיים לצורך

שיפור מערך התנועה בשכונה, הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך הגדלת מדרכות, שביל אופניים ונת"צ,

חיבור רחוב הדקל לרחוב גרוסמן וביטול רחוב האירוס.

תנאי להיתר בניה: אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0590687 תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים
5 - 12-0026	עדכון אישור פרוטוקול ההחלטה

מצב תכנוני מוצע:

6 מגדלי מגורים בני 35 קומות לאורך רח' תל גיבורים ובינוי מרקמי מלווה-רחוב בגובה 6 קומות (כולל ק"ק), עם חזית מסחרית לרחוב. בנוסף, מוצע מבנה מגורים גבוה נוסף בן 33 קומות, בדופן הדרומית של תא שטח 1003 הנושק לשצ"פ.

כלפי שכונת נווה עופר, על רחוב הדקל, מוצעים 4 מבני מגורים מרקמיים של 10 קומות ומבנה של 9 קומות לצד השצ"פ בתא שטח 1003. בהיקף התכנית מוצעת הרחבת מדרכות ויצירת מרחב הולכי רגל מוצל לאורך החזית המסחרית.

הכניסות לכל המבנים בגבול התכנית מתוכננות מהרחובות.

סה"כ מתוכננות 1,353 יח"ד בתמהיל מגוון, מתוכן 85 יח"ד דב"י.

התכנית תואמת להוראות התכנית הראשית תא/מק/4576.

ככל ויש סתירה בין מסמכי התכנית הראשית לתכנית העיצוב, התכנית הראשית היא הקובעת.

במגרשים 1001-1002 תכנון הפיתוח במרחב בין הבניינים מתחבר בצורה המשכית ורציפה, ללא הפרשי מפלסים ו/או גדרות לכל צירי ההליכה במדרכות העירוניות של הרחובות: תל גיבורים, הדקל, גרוסמן ושז"ר. התכנון מציע מרחבי שהיה ושוטטות, הכוללים גינות ונטיעות של עצים שיחים ומדשאות, צירי הליכה, פינות ישיבה, ריהוט רחוב וגן, תאורה ועוד עפ"י התכניות.

במגרש 1003 תכנון הפיתוח במרחב בין הבניינים מתחבר בצורה המשכית, רציפה וללא הפרשי גבהים ו/או מעקות לכל צירי ההליכה במרחב, מדרכות עירוניות לאורך רחוב תל גיבורים ורחוב שז"ר, הפארק המטרופוליני בדופן הדרומית ושצ"פ בדופן המערבית של המגרש 1003.

כל מרחב הפיתוח הינו בזיקת הנאה לציבור, חלקו בתחזוקה פרטית וחלקו בתחזוקה עירונית לפי הסכמה המצורפת למסמכים.

טבלת נתונים בהתאם לתכנית הראשית:

סה"כ	1003	1002	1001		
שטחים עיקריים על קרקע					
מגורים	45,125	29,050	31,677	מ"ר	105,852
מסחר	700	700	700	מ"ר	2,100
שטחי שרות על קרקעים					
מגורים	20,400	16,240	17,480	מ"ר	54,120
מסחר	200	200	200	מ"ר	600
תוספת שטחי תקנה 163					
מגורים	3,497	2,380	2,503	מ"ר	8,380
מרפסות	6,120	4,872	5,244	מ"ר	16,236
גובה	מגדלים על הדופן המזרחית של המתחם - 35 קומות. בינוי מרקמי בדופן המערבית 10 קומות. הבנייה המרקמית בין המגדלים על רחוב תל גיבורים 6 קומות				
תכנית מרתפים	מגדלים על הדופן המזרחית - 35 קומות, מבנה מרקמי על רחוב שז"ר של 9 קומות ומגדל של 33 קומות בדופן הדרומית				
	85%				

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0590687 תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים
5 - 26-0012	עדכון אישור פרוטוקול ההחלטה

השטח המתווסף מתוקף תקנה 163 הינו שטח משוער והיקפו הסופי ייקבע בהתאם להנחיות מינהל התכנון התקפות לעת הוצאת ההיתר והנחיות מחלקת הרישוי. כמו כן, בהתאם להוראות התיקון לחוק ולעדכון תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים), הבקשה להיתר תוגש במתכונת של "שטח כולל" ללא הבחנה בין שטחים עיקריים לבין שטחי שירות.

הדמיות המבנים

הדמיית המבנים (מגרשים 1001 ו-1002) מרחוב תל גיבורים :



הדמיה מכיוון הרחובות הדקל פינת שז"ר לכיוון מגרש 1003 :

התוכן	מס' החלטה
507-0590687 תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים	17/06/2026
עדכון אישור פרוטוקול ההחלטה	5 - 26-0012



הדמיה מכיוון הדקל פינת שז"ר לכיוון מגרש 1002 :



הדמיה מרחוב יגאל ידן למגרש 1003 :

התוכן	מס' החלטה
507-0590687 תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים	17/06/2026
עדכון אישור פרוטוקול ההחלטה	5 - - 0012-26ב'



תכנית פיתוח השטח ושימושים בקומת הקרקע



מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0590687 תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים
5 - - '26-0012	עדכון אישור פרוטוקול ההחלטה

תוכנית גגות



מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0590687 תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים
5 - 0012-26	עדכון אישור פרוטוקול ההחלטה

הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

1. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי –

בתא שטח 1001: 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות כולל קומה טכנית וביניהם מבנה מרקמי של 6 קומות עם דופן מסחרית כלפי רח' תל גיבורים. בדופן המערבית 2 מבני מגורים של 10 קומות.

בתא שטח 1002: 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות כולל קומה טכנית וביניהם מבנה מרקמי של 6 קומות עם דופן מסחרית כלפי רח' תל גיבורים. בדופן המערבית 2 מבני מגורים של 10 קומות.

בתא שטח 1003: 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות כולל קומה טכנית עם מבנה מרקמי של 6 קומות ביניהם וחזית מסחרית הפונה לרח' תל גיבורים, וכן מגדל מגורים בן 33 קומות על הדופן הדרומית כלפי השצ"פ ובניין מרקמי בן 9 קומות לאורך רחוב שז"ר. מספר הקומות הינו כולל- לרבות קומת קרקע וקומות טכניות

בתת הקרקע:

- 4 קומות מרתף בגבולות המגרש בתכנית של 85% במגרשים 1001 ו-1002 יחדיו, ותכנית של 85% במגרש 1003. השימושים: חניה, שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שימושים לרווחת הדיירים, מחסנים, מחסני דירות, שטחים טכניים ושטחים נלווים לשימושים בתחום החזית המסחרית.

השטח הפתוח בכל תא שטח יכלול:

- מרחב פתוח בציר מרכזי צפ'–דר', בין הרחובות תל גיבורים והדקל, בהיררכיית שימושים משתנה.
- הרחבת מדרכות, תוספת שבילי אופניים במידת הצורך, נטיעות והתקנת מתקנים עירוניים.
- בהיקף כל תא שטח תרשם זיקת הנאה בתחזוקה עירונית להרחבת המדרכות ולמעברי רוחב, בכל שטח המגרש שאינו מבונה.
- בקומת הקרקע של המגדלים הפונים לחזית תל גיבורים משולבים שטחי מסחר, וכן אל פנים המגרש המפותח (מסומן בזיקת הנאה לשהייה ומעבר לציבור). ראה סעיף 5 לנושא סכמת זיקות ההנאה בקומת הקרקע.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- מספר קומות: מגדלי המגורים לאורך רחוב תל גיבורים בגובה 34 קומות מעל קומת הכניסה (סה"כ 35). המבנים המרקמיים בין המגדלים יהיו בגובה 5 קומות מעל קומת הכניסה (סה"כ 6), והבניינים המרקמיים על רחוב הדקל יהיו בגובה 9 קומות מעל קומת הכניסה (סה"כ 10). יותרו מתקנים טכניים מעל קומות הגג.
- במגרש 1003 גובה המגדל הדרום – מערבי הסמוך לפארק מדרום 32 קומות מעל קומת הכניסה (סה"כ 33) וגובה המבנה המרקמי על רחוב שז"ר 8 קומות מעל קומת הכניסה (סה"כ 9).
- גובה קומות: גובה קומה טיפוסית מגורים יהיה עד - 3.30 מ' ברוטו.

התוכן	מס' החלטה
507-0590687 תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים	17/06/2026
עדכון אישור פרוטוקול ההחלטה	5 - 10012-26

גובה קומת קרקע למסחר יהיה עד 6.0 מ' מרצפה לתקרה, לא כולל חלל טכני בגובה עד 0.40 מ' למערכות איסוף צנרת מהמגורים. גובה הקולונדה יהיה המשכי לגובה תקרת קומת הקרקע.

גובה קומה טיפוסית מבני מגורים מרקמיים ללא חזית מסחרית 3.30 מ', במבנים אלו יתוכנן חלל בגובה 4.50 מ' נטו עבור הלובי הראשי מרצפה לתקרה. גובה קומת הקרקע במגדל D במגרש 1003 יהיה 6.00 מ' מרצפה לתקרה. במגרשים 1001 ו-1002 גובה קומות המרתף הראשונה והשנייה יהיו כ-4 מ' נטו מרצפה לתקרה, וקומות המרתף מתחתיהן יהיו כ-3.5 מ' נטו, מלבד אזור הפריקה והטעינה שגובהו יהיה כ-8 מ'. במגרש 1003 מרתף עליון יהיה בגובה של כ-7 מ' וגובה מרתף טיפוסי יהיה בגובה של כ-3.5 מ', כל זאת בהתאם לתכנית ראשית ו-1ע. מתוכננות 3 קומות מיוחדות הממוקמות בחלקו העליון של כל מגדל, בהן יותר גובה קומה ברוטו של 4.5 מ' במסגרת מספר קומות מותרות, גובה הבינוי המירבי המוצע, והכל בהתאם למדיניות העירונית לנושא גובה קומות. דירות בגובה קומה כפול יחשב כשתי קומות במניין הקומות במבנה ובעיצוב החזיתות.

גובה מעקה להסתרת מערכות טכניות בגג טכני במגדלים יהיה 6 מ' גובה מעקה להסתרת מערכות טכניות בגג טכני של מבנים מרקמיים הפונים לרחוב הדקל יהיה לפי הנחיות מרחביות. גובה מעקה בגגות פעילים במבנים המרקמיים לרחוב תל גיבורים יהיה 1.30 מ' לפי הנחיות מרחביות.

תכסית:

במגרש 1001 תכסית הבינוי היא 45%
במגרש 1002 תכסית הבינוי היא 45%
תכסית המרתף המשותף במגרשים אלו היא 85%.
במגרש 1003 תכסית הבינוי היא 40% מהמגרש, ותכסית המרתף היא 85%.

קווי בניין:

קווי בניין במרתפים קו "0" בכל גבולות המגרש.
קו בינוי עילי ברחוב תל גיבורים בתחום המרקמי "קו 0", בתחום המגדל – 4 מ'
קו בנין כלפי רח' גרוסמן 3 מ'.
קו בנין כלפירחוב שז"ר 3 מ'.
קו בניין כלפי רחוב הדקל 4 מ'.
מרחק בין קווי הבניין של תא שטח 1001 ו-1002 – 12 מ'
קו בנין במערב תא שטח 1003 – 15 מ'
קו בניין דרומי במגרש 1003 – 2 מ'

קו בינוי 1001

התוכן מס' החלטה 507-0590687 תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים עדכון אישור פרוטוקול ההחלטה	מס' החלטה 17/06/2026 5 - 26-0012
--	---

מגדלים A ו-B ממוקמים 4 מ' מהרחוב וביניהם הבניין המרקמי נצמד לקו בניין קדמי – קו אפס. המרחק בין המגדלים על רחוב תל גיבורים לבינוי המרקמי C ו-D על רחוב הדקל הוא כ- 18 מ'. המרחק בין המבנים המרקמיים הוא כ- 30 מ'.

קווי בינוי 1002

מגדלים A ו-B ממוקמים 4 מ' מהרחוב וביניהם הבניין המרקמי נצמד לקו בניין קדמי – קו אפס. המרחק בין המגדלים על רחוב תל גיבורים לבינוי המרקמי C ו-D על רחוב הדקל הוא כ- 22 מ'. המרחק בין המבנים המרקמיים הוא כ- 27 מ'.

קווי בינוי 1003

מגדלים הצמודים לרחוב תל גיבורים ממוקמים כ- 4 מ' מהרחוב, בנין מרקמי המחובר ביניהם נצמד לקו המגרש – קו אפס, מרחק מהמגדל הדרומי הפנימי למגדל הדרומי לאורך תל גיבורים 21 מ', מרחק ולבניין מרקמי צפון מערבי 24 מ'. המגדל הדרום מערבי מרוחק מקו המגרש 6 מ' על מנת לשמר עצים בעלי ערכיות.

ב. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

1001, 1002, 1003 לחזור תקנה 163									
דירת דב" 1003 (שטח על מ"ר)		דירת דב" 1001-1002 (שטח על מ"ר)		דירת יום		דירת תחרה		סטות דירות (קטגוריות)	
סמ' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	סמ' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	סמ' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	סמ' יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	קטגוריות גודל - פירוט (מ"ר)	קטגוריות גודל - פירוט (מ"ר)
0	0	0	0	0	0	0	0	35-40	דירה קטנה מאוד
0	0	374	9	2984	62	0	0	41-50	1-2
0	0	354	6	463	8	810	14	51-60	דירה קטנה
0	0	310	5	942	15	2635	42	61-65	2-2.5
1400	20	941	13	17360	236	3529	68	66-75	דירה בינונית
0	0	0	0	2503	30	9320	112	76-85	2-3
0	0	945	11	2217	25	2829	32	86-90	דירה בינונית גדולה
0	0	1116	12	8421	86	7541	78	91-100	3-4
0	0	0	0	7617	75	920	0	101-105	דירה גדולה
944	9	0	0	9389	81	6111	53	106-120	4-6
0	0	0	0	8383	68	3017	24	121-130	דירה גדולה מאוד
0	0	0	0	14011	103	682	5	131-140	4-6
0	0	0	0	3330	23	0	0	141-150	
0	0	0	0	5527	32	865	5	151+	5+
2403.9	29	4041	56	83268	846	38260	422		סה"כ
127,972		סה"כ דב" 85		סה"כ יח"ד 931		סה"כ יח"ד 1,363			סה"כ

תמהיל יח"ד אושר על ידי היחידה האסטרטגית, בהתאם להנחיות התב"ע.

ג. התאמת תמהיל יח"ד והדב"י להנחיות התב"ע

ס' 4.1 (ה) בהוראות התב"ע קבע הנחיות לדיור בהישג יד, והפנייה לס' 6.1 (ה) המאפשר דיוק תמהיל ומיקום יחידות הדב"י בבניינים המרקמיים. כמו כן ביום 22.7.25 פורסם תיקון 163 לחוק התכנון והבניה העוסק בתיקונים לחוק הנוגעים לתוספת שטחים עבור מרחבים מוגנים. התקנה מאפשרת תוספת שטח לממ"ד של 3 מ"ר לדירה בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד ו-6 מ"ר לדירה בשטח של מעל 80 מ"ר כולל ממ"ד. התב"ע קבעה כי סך יח"ד הדב"י יהיה 85, ללא פירוט חלוקה ליח"ד במחיר מופחת ומחיר שוק. להלן טבלה המרכזת את השטחים הממוצעים של יח"ד מסוגים שונים, לאחר תיאום עם היחידה האסטרטגית:

סך יח"ד בפרויקט כולו	שטח ממוצע ליח"ד יום ותמורה	שטח ממוצע ליח"ד דב"י במחיר מופחת	שטח ממוצע ליח"ד דב"י במחיר שוק	הערות
----------------------	----------------------------	----------------------------------	--------------------------------	-------

התוכן 507-0590687 תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים עדכון אישור פרוטוקול ההחלטה	מס' החלטה 17/06/2026 5 - 0012-26
---	---

	(פלדלת)	(פלדלת)	(פלדלת)	
עפ"י תב"ע שטח ממוצע ליח"ד בהישג יד מבוסס ממ"ד מוערך בכ-77 מ"ר פלדלת (12+65), או פתרון מיגון קומתי מוערך בכ-72 מ"ר פלדלת (7+65)	63	89	96	1,353 מתוכן 85 יח"ד דב"י (מחיר מופחת + מחיר שוק)

סעיף 4.1 (ה) (ג) לתכנית הראשית מציין כי לכל הפחות 25% מסך יח"ד האמורות יהיו יח"ד להשכרה במחיר מופחת וכי השטח הכולל המותר לבניה של יח"ד להשכרה במחיר מופחת לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל לבניה של יח"ד לדיור בהישג יד.

בהתאם לסיכום מה"ע בנושא הדב"י, בהמשך לישיבה בה נכחו נציגים מהיחידה האסטרטגית, רשות הדיור ואגף תכנון עיר עם החברה היוזמת, הוחלט על חלוקת יח"ד הדב"י באופן הבא:

1. קביעת 50% מהיקף יח"ד במחיר מופחת בהתאם למדיניות העירייה (השכרה ל-25 שנה בהיקף הנחה של 40% ממחיר השוק) בשטח כולל שלא יפחת מ 50%.
2. יתרת 50% מהיקף יח"ד יהיו להשכרה במחיר שוק ללא מגבלה, למשך תקופת השכרה של 25 שנה, בהתאם להוראות התוספת השישית.

*כלל יחידות הדיור להשכרה יהיו בבעלות אחודה למשך כל תקופת ההשכרה, יתוכננו בצורה איכותית ויכללו שטחים נלווים ויאפשרו מוצר דיור בבעלות אחודה שיאפשר את המשך שימושם לאחר סיום תקופת השכירות.

היקף שטח הדב"י הסופי שנקבע מגלם בתוכו את תוספת השטחים מתוקף תיקון 163 ודיוקם לאור התמהיל המוסכם (ככל והוא לא פוחת מהמוגדר בסעיף 4.1 (ה) לתב"ע).

תתאפשר גמישות של עד 2% בכמות יח"ד בכל קטגוריה לשלב היתר הבניה, לטובת גמישות נדרשת בתכנון מפורט לביצוע, הן ביחס לדירות הדב"י והן ביחס לכלל הדירות.

ד. דיור בר השגה

מספר יחידות הדב"י בפרויקט עומד על 85 יחידות בכל המגרשים יחדיו. 28 יחידות במגרש 1001, 26 יחידות במגרש 1002 ו-31 במגרש 1003. בכל המגרשים דירות הדב"י ממוקמות במבנה המרקמי בין שני המגדלים לאורך רחוב תל גיבורים, חלק מהדירות פונות לחצר הפנימית במגרש וחלקן פונות לתל גיבורים. ליחידות הדב"י כניסה עצמאית נפרדת מהכניסות לשאר היחידות בפרויקט.

הגישה לכל דירות הדב"י תמוקמנה במבנים המרקמיים שבין המגדלים על רחוב תל גיבורים. עד 3 יח"ד דב"י בכל מגרש ימוקמו בתוך המגדל אך הגישה אליהן תהיה ישירות מכניסת מבנה הדב"י.

50% מיח"ד הדב"י המהוות 43 יח"ד בסך הכל ויחולקו באופן הבא:

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0590687 תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים
5 - - 0012-26	עדכון אישור פרוטוקול ההחלטה

במגרש 1001 - 14 יח"ד, במגרש 1002 - 13 יח"ד ובמגרש 1003 - 16 יח"ד, אשר יוגדרו כדיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הדיור העירונית, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס ובהנחה של 40% ממחיר השוק. יתרת 50% מיח"ד הדב"י יוגדרו כהשכרה לטווח ארוך במחיר שוק בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

ה. שטחים ציבוריים

תכנית זו אינה מקצה שטח ציבורי מבונה, אלא שטח קרקע למבנים ומוסדות ציבור בגודל 4.6 דונם. השטח ימוקם בתא שטח 2002 ותיערך עבורו תכנית עיצוב נפרדת והוא אינו חלק מתכנית זו. היזם יפצה את העירייה בגין הריסת המבנים הציבוריים הקיימים בתא שטח 1003 ערב אישור תב"ע 4576, סכום הפיצוי ייבחן ע"י אגף נכסים ואל מול שומת תקן 21 והתחשיב מטעם אגף מבני ציבור בגין עלויות הקמת מבנים ציבוריים חדשים חלופיים.

התוכנית קובעת גם פריצה של רחוב הדקל לצפון וחיבור עם רחוב גרוסמן מצפון. פריצת הרחוב מחייבת הריסת מקלט ציבורי הקיים בשטח ב"ס הדקל. היזם יפנה לפיקוד העורף לקבלת אישור הריסה למקלט, ובאם פיקוד העורף יחייב מקלט חלופי, אזי יפקיד היזם ברשות העירייה ערבות בנקאית אוטונומית המגלמת את עלויות הקמתו של מקלט ציבורי חדש.

בהתאם לסיכום עם אגף נכסים מתאריך 14.01.2026, אחד התנאים לפתיחת בקשה להיתר ראשון, יהיה הבטחת הסדרת סוגיות הריסת המבנים העירוניים והמקלט.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – המבנים בעלי מעטפת אלומיניום, לוחות מתועשים / חיפוי קשיח ואבן בגוון בהיר לכל הגובה מרצפה לתקרה בהבלטת עמודים וקורות, משולבים בחלונות זכוכית. הזכוכית בידודית בעלת מקדם מעבר אור גדול מ- 50% ובדרגת רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (פנימית וחיצונית) באזורים השקופים ואטומה בחלקים אחרים ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.

ב. **אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר והחזיתות יהיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.**

ג. **מרפסות :**

- המרפסות תהיינה חזרתיות.
- לא תותר הקמתן של מרפסות מדלגות.
- מעקות במרפסות המבנים המרקמיים יהיו מעקות מסגרות.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
- מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

ד. **קומה טיפוסית:**

לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

ה. **מסתורי כביסה:**

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0590687 תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים
5 - 26-0012	עדכון אישור פרוטוקול ההחלטה

- לכל דירה יבנה מתלה כביסה מתקפל/מתרומם קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה/הגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה..
- יותר פתרון מתקני ייבוש במרפסות בדירות כלואות (כיוון אוויר אחד) ובלבד שקטע המרפסת הכולל מתקן כביסה יכלול הסתרה.

ו. פרטי קירוי של מרפסות גג

במרפסת הגג המשותפת יתוכננו פרגולות קלות שעליהן לוחות פוטו-וולטאים. במרפסות הגג הפרטיות יתוכננו פרגולות קלות מאלומיניום וישתלבו במופע האדריכלי של הבינוי.

ז. הצללות וסגירות חורף

יותר סגירות חורף לחזיתות המסחריות בתאום עם אדריכל העיר בהתאם למדיניות מחלקת רישוי עסקים וזאת על מנת להמנע מהצרת מדרכות והגבלת מעבר במקומות הציבוריים, רוחב המדרכה לאחר סגירה לא יפחת מ-2.5 מ'. בימי הקיץ תותר הוצאת מקומות ישיבה ושולחנות לאזורי סגירת החורף בהתאם לנוהל הוצאת שולחנות וכסאות ומדיניות רישוי עסקים.

ח. שילוט

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ט. חזית חמישית

גגות הבניין יהיו שטוחים. בגגות קומות המסד המחוברות בין מגדלי המגורים מתוכנן גג ירוק הכולל מערך שבילים, שטחי גינון ונטיעות בעומק של 40 ס"מ ועד 110 ס"מ בערוגות מוגבהות. הגישה לגגות תהיה פתוחה לכל דיירי המתחם. גמר הגגות של כלל הבניינים יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ויטופלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים וחוו"ד אקוסטית שאושרה ע"י הרשות לאיכות סביבה. הגגות הכחולים יתוכננו על גגות המגדלים והמבנים המרקמיים בשטח של 50% משטח הגגות, בהתאם למסקנות נספח ניהול הנגר של התכנית ובהתאם למדיניות העירונית לבר קיימא תא" 9144 על עדכונה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

י. תאורה אדריכלית

- לא מבוקשת תאורה אדריכלית למבנה.
- לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-26' מיום 18/03/2026 תיאור הדיון :

חן אריאלי : אלחנן זבולון לא משתתף בדיון
עדי בן שטרית : תכנית עיצוב לתב"ע מחוזית שאושרה במרס 2024 . תכנית מאוד משמעותית בדרום מזרח נווה עופר שמייצרת כמעט 1400 יחידות דיור בשכונה , תב"ע מאוד חשובה , תכנית העיצוב קודמה עם שני יזמים תדהר ויובלים ובשילוב שני משרדי אדריכלים יסקי מור סיון וקיקה ברץ . תציג רחל פלר ממושרד יסקי
רחל פלר : מציגה את עיקרי התכנית ממצגת
מיטל להבי : מה תעשו עם המקלט?

רחל פלר: כדי לקבל את החיבור צריך לקבל את אישור פיקוד העורף ולהגיע להסדר במידה ויש צורך במקלט

מיטל להבי: זה לא במידה, יש צורך במקלט

בהא מילחם: אדריכל הנוף של התכנית: מציג את הפן של אדריכלות הנוף בתכנית

ראובן לדיאנסקי: הקרבה לפארק החורשות יחסית לכל אחד

בהא מילחם: אדריכל הנוף של התכנית: ממשיך בהצגת הפן של אדריכלות הנוף בתכנית

חן אריאלי: מספר 5 העיגולים הירוקים אלו גינות בפרויקט?

בהא מילחם: זו הפתיחה של החצרות כלפי החוץ

חן אריאלי: הן לשימוש הדיירים בלבד

בהא מילחם: לא, הן פתוחות לכל. ממשיך בהצגה

רחל פלר: ממשיכה בהצגת עיקרי התכנית ממצגת

חן אריאלי: כלומר יהיה אפשר ללכת מהדקל לתל גיבורים גרוסמן ושז"ר?

רחל פלר: בדיוק, זו הייתה אחת המחשבות

מיטל להבי: רוחב המעבר מרח' תל גיבורים לרח' הדקל יהיה 5.5 מטר?

רחל פלר: לא, הוא יהיה יותר מ-20 מטר

מיטל להבי: מה המעבר בשז"ר?

רחל פלר: מרווח של 24 מטר. הרחבתו הרבה יותר ממה שהיה, היה מאוד חשוב לנו לייצר פתיחות. כל הדופן שפונה לתל גיבורים יש לה חזית פעילה של שטחי מסחר כדי לייצר רחוב עירוני שלא קיים כיום, ברמת השימושים אנו רואים את האיזורים שנמצאים בקרבת הבניינים. בכל דופן יש אזור פעילות שניתן לראות בו אנשים וכמובן את אזורי הרווחה של הדיירים שמלווים. היות ויש כאן שני יזמים שמקדמים את התכנית של 1001, 1002, 1003 כך שיצרנו אפשרות לייצר חצר תפעלוית אחת שמשרתת את כל 3 המגרשים. יש פתרון פנאומטי לאשפה.

ראובן לדיאנסקי: כלומר כל הבניה תעשה בבת אחת ולא בשלבים?

רחל פלר: המתחם הראשון שייצא לביצוע הוא בניין 1002

ראובן לדיאנסקי: מדובר במגה פרוייקט שלא מתאים לאזור, ואם כבר יש תב"ע וזה לא יהיה באקט אחד כל תהליך הבנייה השכונה תישאר אתר בניה לאורך שנים רבות. היא דומה מבחינתי לרמת אביב, אם זה ייעשה בשלבים ולא בבת אחת יהיה מטרד מתמשך לכל השכונה להרבה שנים. אנו כוועדה צריכים להקפיד על זה בשלב מתן ההיתר שזה יהיה באקט אחד ולא בשלבים

ערן אדרי קבוצת יובלים: לעניין השלכיות נתחיל עם מגרש 1002 אי אפשר להתחיל בבת אחת, מדובר ב-422 משפחות שמתפנות ולא כולן באותו מצב, יש את העניין של חתימות דיירים, אנו מאמינים שמגרש 1001 יהיה שני

ראובן לדיאנסקי: כלומר מדובר באירוע של שמונה שנים לפחות

ערן אדרי קבוצת יובלים: השלכיות תהיה בערך של 18 חודש לכל שלב, מדובר במגרשים מרווחים שיש ביניהם מרחק

ראובן לדיאנסקי: גם בהדר יוסף המרחקים גדולים וזה לא נעים לחיות ככה

ליאור שפירא: צריך גם לראות איך המעברים מתקיימים לבתי הספר והגנים

חן אריאלי: זה פרוייקט ענקי צריך לסיים אותו במהירות

רחל פלר: מציגה את עיקרי התכנית ממצגת

*** הפסקה עקב אזהרה *****

רחל פלר: ממשיכה בהצגת עיקרי התכנית ממצגת

חן אריאלי: הצטרפה אלינו בזום חן אלרואי

ראובן לדיאנסקי: האם מתחת לרחבת העצים יש חניון? איך ייצמחו עצים?

בהא מילחם: מדובר בבית גידול של מטר וחצי על כל תקרת המרתף, בתוכו יש אפשרות לגדל את העצים **יואב דוד:** שנים רבות דגלנו במטר וחצי כמספר שבית הגידול יהיה ראוי, כיום לאחר עבודה רבת שנים אנו יודעים מה שחשוב הוא הנפח הזמין, מטר וחצי זה טוב, פה מקבלים פלטה מאוד גדול של מטר וחצי, נפחי הבניה אם הם רצופים ולא תחומים בקופסא או בטון זה טוב

מיטל להבי: לפי סעיף 163 לחוק הוגדלו הממ"דים, למה אי אפשר לחשב זאת? מאחר ובפרויקט הזה אין אבחנה בין שטח עיקרי לשטחי שימוש אבקש לוודא שהשטח הופנה לממ"דים

ליאור שפירא: לשאלתך הייעוץ המשפטי טוען שאנו מחויבים ל פי החוק שהשטח מופנה לממ"ד

מיטל להבי: אבקש הבהרה לעניין חלמיש, כמה שפ"פ יש לנו? כתוב שהשפ"פ שחלק בתחזוקה פרטית וחלק ציבורית אבקש להבין את הנושא של תחזוקה פרטית וציבורית? לעניין התחבורה אבקש להציג את התכנית התחבורתית והגישה התחבורתית בכלל. אבקש הסבר על הגג הירוק ולמי יש גישה אליו? הסבר גם על עניין המקלט ועניין המקלוט באופן כלכלי לאור העובדה שיש להם חניון במינוס שלוש. מאדריכל העיר אבקש שההנחיות יהיו ברורות לגבי בתי גידול

רחל פלר: אין שפ"פ יש רק זיקת הנאה

יואב דוד: זיקות הנאה בתכנית זו היא על שטחים פתוחים לציבור

אודי כרמלי: חלק מהשטחים שנמצאים בזיקה לרחוב יהיה בתחזוקת העירייה, קרי חלקים שקרובים למדרכה, מדובר בפרויקט עם הרבה דירות שחייבים להחזיק חברת ניהול, והשטחים הפרטיים צריכים להיות מתוחזקים על ידי הדיירים שלהם

ראובן לדיאנסקי : כאן יש שפ"פים נכון שיש 1353 יח"ד אבל עדיין הם מוגדרים כשפ"פ לא מן הנמנע שהמקום הזה יהיה בנים חורגים, שיצרנו את האופן או שיש קרן או שמשלמים מראש זה פותר את הבעיה
אודי כרמלי : אין פה שפ"פ יש רק זיקות הנאה על ייעוד של שטחים פרטיים, יש לנו אמצעים אדירים לאכיפה.

ראובן לדיאנסקי : מי אמור לתחזק זיקת הנאה?

אודי כרמלי : אם זיקת ההנאה נמצאת בסמוך לרחוב, כלומר גבול המגרש ברור שאין סיבה שיוטל על הפרטיים והעירייה תתחזק, את כל השטחים הפנימיים של הפרויקט אין שום סיבה שהעירייה תיכנס לתחזק אותם. במקומות שבהם אכפנו את זה שהעירייה תכנס מתחיל ויכוחים

מיטל להבי : השבילים בשכונת ביצרון לא טופלו שנים רבות

אודי כרמלי : בשכונת ביצרון אין זיקות הנאה, מדובר בשטח פרטי נטו, כשיש זיקת הנאה יש לך כלי

מיטל להבי : התושבים לא יכלו לתחזק זאת ולכן העירייה לקחה זאת על עצמה לתחזק את כל השבילים בביצרון. צריך לתחזק את השטחים האלה ובטח בדרום.

עדי בסיס : התב"ע היא מחוזית שהגדירה זיקות הנאה ודרשנו להגדיל אותה בהסכם חוץ תב"ע ל-6 דונם, כשהנושא הזה ייסגר בשלב רמת תכנית העיצוב

מיטל להבי : למעלה מ-7 דונם התושבים צריכים לתחזק, זה הרבה שטח לאנשים שגרים בתל גיבורים, אנשים שמגיעים לגור שם לא ישלמו 1500 שקל וועד, אני מציעה להקים קרן ולתחזק ברמה על ידי העירייה

ליאור שפירא : אז את מציעה שאת זיקות ההנאה העירייה תתחזק. מה לגבי עניין הגג הירוק?

רחל פלר : זה גג שמשרת את דיירי המתחם

מיטל להבי : זה לא בזיקת הנאה ? ולא צמוד לאיזה פנטהאוז?

רחל פלר : לא

עדי בן שטרית : לשאלתך על חלמיש, חלמיש היא החברה העירונית שמתכננת את הרחובות בהיקף המתחם. חתכי הרחובות עדיין נקבעים וטרם עלו לפורום חתכי רחובות. כשיושלמו התכנון יוטמע בחוברת תכנית העיצוב.

מיטל להבי : מצטערת, זה השלב שבו אנו מאשרים תכנית

אודי כרמלי : בנספח מובאים כל ענייני התחבורה, בתכנית עיצוב מביאים את הסכימה הכללית של המקום איפה יש מדרכות כבישים ושבילי אופניים והיא זו שתתבצע בשטח, עדיין פורום חתכי רחוב הוא שקובע בסוף, מה שרואים כעת זו ההיררכיה מה תפקידו של כל רחוב, מה רוחבה של זכות הדרך

מיטל להבי : לא רואים זאת, אין התייחסות לרוחב המדרכות, אין התייחסות שביל אופניים ותחנות אוטובוס, מאיפה הכניסות לחניון?

עמית פרץ : יש כיום תחבורה ציבורית שעוברת ברח' שז"ר וברח' גרוסמן ויהיו עוד תחנות, כרגע לא צפוי שברחוב הדקל יעבור אוטובוס

מיטל להבי : בפרויקט של 1400 יח"ד הוספתם תחנת אוטובוס?

עמית פרץ : כן, יש ברחוב שז"ר

ליאור שפירא : אבקש להציג את השקף המתייחס לנספח התנועה

מיטל להבי : הרמפות נמצאות ברח' הדקל?

ליאור שפירא : אבקש התייחסות לעניין חלמיש, האם מעבר לכך שהיא חברת ביצוע יש לה גם נכסים במקום?

עדי בן שטרית : לא

אודי כרמלי : יש להם דירות אבל אין שום קשר לבעלות שלהם על הדירות

מיטל להבי : יש מקלט בשטח שהם מחכים לתשובת פיקוד העורף האם להזיז אותו, אבקש להבין את פתרונות המקלוט

ערן אדרי קבוצת יובלים : בהוראות התכנית חלק ממטלות הן ציבוריות בין היתר שרח' הדקל אמור להיפרץ לרח' גרוסמן. כדי לפרוץ אותו יש בתוך בית ספר דקל מקלט, ביחד עם אגף הנכסים הגענו להסדר מכיוון שזו מטלה ציבורית אנו נסייע וגם זה יהיה במימוןנו איפה שייקבע מקלט חדש

מיטל להבי : המקלט הוא של בית הספר או של השכונה?

ערן אדרי קבוצת יובלים : הוא של השכונה ונמצא בתוך בית הספר

מיטל להבי : אנו נכנסים לשטח בית הספר עם המעבר שאתם עושים כעת?

ערן אדרי קבוצת יובלים : התב"ע קבעה שרח' הדקל אמור להיפרץ

זהר שמש : מדובר בשטח חום שהתב"ע לא ביטלה, היא מיקמה אותו מחדש

ליאור שפירא : את מתכוונת שהכניסה למקלט לא תהיה משטח בית הספר?

מיטל להבי : אני מודאגת מכך שלא יהיה מקלט לבית הספר ומדובר בפרויקט גדול ואני מצפה שיהיה מקלוט ציבורי

ראובן לדיאנסקי : יהיה פתרון מקלוט לכל העסקים?

רחל פלר : ברור

ראובן לדיאנסקי : המקלט ייתן מענה למעטפת שמסביב לפרויקט כשירות לציבור?

ליאור שפירא : נכון

עדי בסיס: ביקשנו להכניס בהחלטה בפרוטוקול אמירה ברורה שתנאי לחתימה על תכנית העיצוב הצגת מיקום חלופי, שלביות פינוי והקמה של המקלט העירוני ואישור אגף נכסי העיריה וגורמי העיריה הרלוונטים

מיטל להבי: האם הגדרה של בית גידול זה תנאי?

יואב דוד: נפח זמין של אדמה לעצים של מטר וחצי רציף זה פתרון טוב

ראובן לדיאנסקי: יש מבני ציבור?

זהר שמש: יש שטח חום לא מבונה

ראובן לדיאנסקי: יש רק 6.5 אחוז דב"י, למה יש כל כך מעט דב"י?

ליאור שפירא: זו החלטת המחוז וזה פרויקט בדרום העיר

עדי בן שטרית: יחידות הדב"י התווספו לאחר בקשה שלנו במחוז וזה התוצר שאליו הגענו, קיבלנו דב"י תוספתי על הקיים

מיטל להבי: האם תקן חניה 0.8 חל גם על הדב"י?

עדי בן שטרית: יש לנו כאן הנחיה תב"עית שהם ביקשו תקן אפס ליחידות התב"י
אודי כרמלי: לעניין השלבויות, בפרויקטים שבהיקף כזה גדול אנו חושבים שנכון לעשות שלבויות. יש מעט מאוד חברות שיוזעות להרים פרויקטים בהיקף כזה. לעשות זאת בבת אחת זה יגרום לבעיות. יש פה בעיות קנייניות, בעלויות ונכסיות ברגע שיש בעיה במגרש אחד זה מעכב את כל המתחם. אנו תומכים בשלבויות כי זו נותן ליזם גמישות. אם יש שלבויות חייבים להתחיל במגרש האמצעי כי הוא מכיל את לב המערכת. לגבי ההפרדות בין הסכמי תחזוקה של עירייה ופרטיים הגענו למתווה שעובד שנים, במקומות שיש זיקה ציבורית מובהקת יתוחזקו על ידי העירייה, חצרות פנימיות סגורות בתוך מתחמים לא נכון שהעירייה תכנס לשם באופן אוטומטי. בהשוואה למקומות האחרים שאנו מכניסים את העירייה אלו מקומות שאנו דורשים מהיזמים מערך שנכנס לתוך הגריד הציבורי המובהק. במקרה הזה נכון לעשות הפרדה, זה לא אומר שאינם ברי אכיפה והם לא נשלטים, עדיין זה נמצא בכוחה של העירייה. זה איזון נכון שעובד בהרבה מקומות בעיר וזה עובד

מיטל להבי: החיבור בין תל גיבורים לרח' הדקל אנשים השתמשו בו, ולכן זה יותר מעברים

זהר שמש: המעבר הוא בתחזוקה עירונית

ליאור שפירא: אבקש שהיועצת המשפטית תקריא את ההחלטה

הראלה אברהם אוזן: מקריאה את ההחלטה

מיטל להבי: אבקש להוסיף גם את ההתייחסות לגבי המקלט בקומה מינוס שלוש

הראלה אברהם אוזן: הוועדה מפנה את תשומת לב גורמי המקצוע לשימוש בחניונים כמקלט בהתאם לתאום עם פיקוד העורף

ליאור שפירא: מאשרים את ההחלטה ותכנית העיצוב ובהתאם לסייגים שהוקראו

בישיבתה מספר 0005-26' מיום 18/03/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף, וכן בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת תיאום לנושא העברת תשתית פניאומטית בתת הקרקע שישולב עם הסכם פינוי המבנים הציבוריים ולכן יועבר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

2. השלמת תיאום לגבי זיקות ההנאה, השלמת החתימה על כתב התחייבות לתחזוקת זיקות הנאה והתאמת סכמת הזיקות בתוכנית העיצוב והסכם דב"י, לאישור אגף הנכסים ואגף הכנסות מבניה.

3. חתימה על הסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

4. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב הצגת מיקום חלופי, שלבויות פינוי והקמה של המקלט העירוני ואישור אגף נכסי העיריה וגורמי העיריה הרלוונטים.

הוועדה מפנה את תשומת לב גורמי המקצוע לשימוש בחניונים כמקלט בהתאם לתאום עם פיקוד העורף

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אמיר בדראן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, נוי אלראי שניצר

התכנית נדונה בתאריך 18.3.26 ואושרה על ידי חברי הועדה המקומית. בחינה נוספת של פרוטוקול הדיון העלתה כי נפלה טעות וחלק מהדראפט וחוות דעת הצוות הושמטו, לפיכך מובא פרוטוקול דיון המלא לאשרור הועדה.

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

מיקום:

שכונת נווה עופר

כתובת:

מזרח שכונת נווה עופר, בין הרחובות תל גיבורים ממזרח, רחוב הדקל ממערב, רחוב גרוסמן מצפון ואיילון מדרום.



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991	מוסדר	חלק	27-39,55-58	40,41,47,48
7056	מוסדר	חלק	61,62	60,66

שטח התכנית:

6.255 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: מגרשים 1001-1002 - יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים

מגרש 1003 – קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים

מתכנן פיתוח ונוף: בהא מילחם אדריכלות נוף

מתכנן תנועה: עירד שרייבר, דגש הנדסה-תכנון תנועה ודרכים

יועץ סביבתי: יוזמות – בנייה ירוקה

יזם:

יובלים ותדהר

בעלות:

פרטיים

מצב השטח בפועל:

סה"כ בתחום התכנית כ 420 יח"ד ב-21 מבנים למגורים משנות ה-60, במצב תחזוקתי ירוד.

בתא שטח 1001: 7 מבנים הכוללים 128 יח"ד.

בתא שטח 1002: 6 מבנים הכוללים 122 יח"ד.

בתא שטח 1003: 8 מבנים הכוללים 172 יח"ד. לאורך רח' תל גיבורים קיים מגרש ביעוד ציבורי ובו 2

כיתות גן ומרכז נוער שיועסקו למגרש 2002.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תקפה: תוכנית מספר 507-0590687 תא/ 4576 התחדשות עירונית נווה עופר – מרחב דש"א – תל

אביב - התכנית הראשית

התוכנית מציעה התחדשות עירונית במתווה של בינוי-פינוי ומאפשרת שיפור באיכות החיים של התושבים

על ידי תכנון מחדש של אזורי מגורים והמרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר. הבינוי והפיתוח

לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בנייה רבת קומות לאורך רחוב תל

גיבורים עם חזית מסחרית פעילה לאורך הרחוב. בנייה גבוהה מוצעת גם בדופן הדרומית הנושקת לפארק

המטרופוליני הדרומי. בין המגדלים לאורך רחוב תל גיבורים מוצעת בנייה מרקמית מלוות רחוב מעל

קומת הקרקע המסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בנייה מרקמית היוצרת חצרות כיס ומעברי

הולכי רגל בין המגרשים אשר ישפרו את הקישוריות בשכונה. מוצע שיפור בתוואי הרחובות הקיים לצורך

שיפור מערך התנועה בשכונה, הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך הגדלת מדרכות, שביל אופניים ונת"צ,

חיבור רחוב הדקל לרחוב גרוסמן וביטול רחוב האירוס.

תנאי להיתר בניה: אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

6 מגדלי מגורים בני 35 קומות לאורך רח' תל גיבורים ובינוי מרקמי מלווה-רחוב בגובה 6 קומות (כולל ק"ק), עם חזית מסחרית לרחוב. בנוסף, מוצע מבנה מגורים גבוה נוסף בן 33 קומות, בדופן הדרומית של תא שטח 1003 הנושק לשצ"פ.

כלפי שכונת נווה עופר, על רחוב הדקל, מוצעים 4 מבני מגורים מרקמיים של 10 קומות ומבנה של 9 קומות לצד השצ"פ בתא שטח 1003. בהיקף התכנית מוצעת הרחבת מדרכות ויצירת מרחב הולכי רגל מוצל לאורך החזית המסחרית.

הכניסות לכל המבנים בגבול התכנית מתוכננות מהרחובות.

סה"כ מתוכננות 1,353 יח"ד בתמהיל מגוון, מתוכן 85 יח"ד דב"י.

התכנית תואמת להוראות התכנית הראשית תא/מק/4576.

ככל ויש סתירה בין מסמכי התכנית הראשית לתכנית העיצוב, התכנית הראשית היא הקובעת.

במגרשים 1001-1002 תכנון הפיתוח במרחב בין הבניינים מתחבר בצורה המשכית ורציפה, ללא הפרשי מפלסים ו/או גדרות לכל צירי ההליכה במדרכות העירוניות של הרחובות: תל גיבורים, הדקל, גרוסמן ושז"ר. התכנון מציע מרחבי שהיה ושוטטות, הכוללים גינון ונטיעות של עצים שיחים ומדשאות, צירי הליכה, פינות ישיבה, ריהוט רחוב וגן, תאורה ועוד עפ"י התכניות.

במגרש 1003 תכנון הפיתוח במרחב בין הבניינים מתחבר בצורה המשכית, רציפה וללא הפרשי גבהים ו/או מעקות לכל צירי ההליכה במרחב, מדרכות עירוניות לאורך רחוב תל גיבורים ורחוב שז"ר, הפארק המטרופוליני בדופן הדרומית ושצ"פ בדופן המערבית של המגרש 1003. כל מרחב הפיתוח הינו בזיקת הנאה לציבור, חלקו בתחזוקה פרטית וחלקו בתחזוקה עירונית לפי הסכמה המצורפת למסמכים.

טבלת נתונים בהתאם לתכנית הראשית:

סה"כ	1003	1002	1001		
					שטחים עיקריים על קרקע
105,852	45,125	29,050	31,677	מ"ר	מגורים
2,100	700	700	700	מ"ר	מסחר
					שטחי שרות על קרקעים
54,120	20,400	16,240	17,480	מ"ר	מגורים
600	200	200	200	מ"ר	מסחר
					תוספת שטחי תקנה 163
8,380	3,497	2,380	2,503	מ"ר	מגורים
16,236	6,120	4,872	5,244	מ"ר	מרפסות
	מגדלים על הדופן המזרחית - 35 קומות, מבנה מרקמי על רחוב שז"ר של 9 קומות ומגדל של 33 קומות בדופן הדרומית	מגדלים על הדופן המזרחית של המתחם - 35 קומות. בינוי מרקמי בדופן המערבית 10 קומות. הבנייה המרקמית בין המגדלים על רחוב תל גיבורים 6 קומות	קומות		גובה
	85%	85%			תכנית מרתפים

השטח המתווסף מתוקף תקנה 163 הינו שטח משוער והיקפו הסופי ייקבע בהתאם להנחיות מינהל התכנון התקפות לעת הוצאת ההיתר והנחיות מחלקת הרישוי. כמו כן, בהתאם להוראות התיקון לחוק ולעדכון

תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים), הבקשה להיתר תוגש במתכונת של "שטח כולל" ללא הבחנה בין שטחים עיקריים לבין שטחי שירות.

הדמיית המבנים

הדמיית המבנים (מגרשים 1001 ו-1002) מרחוב תל גיבורים :



הדמיה מכיוון הרחובות הדקל פינת שז"ר לכיוון מגרש 1003 :

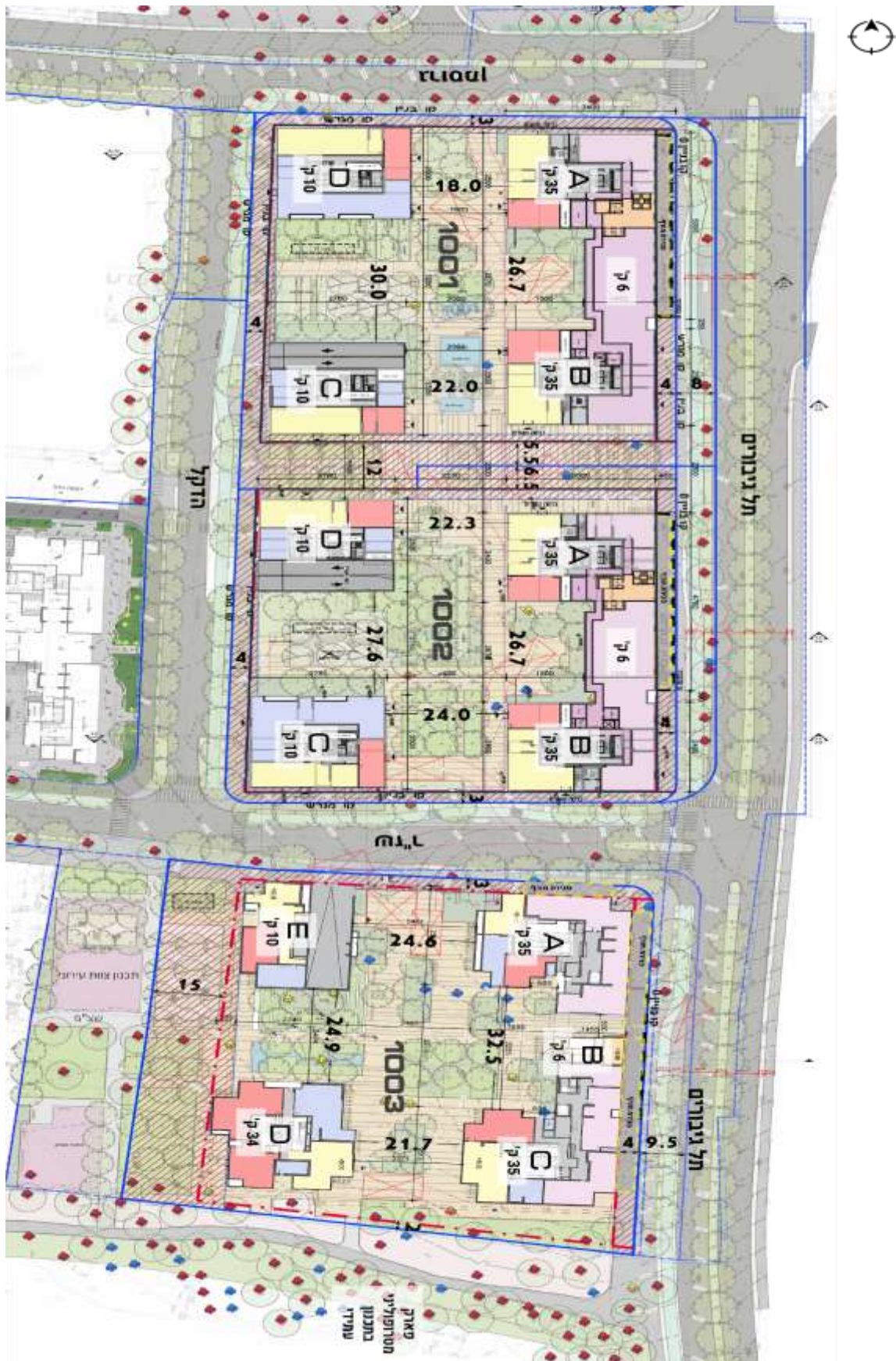


הדמיה מכיוון הדקל פינת שז"ר לכיוון מגרש 1002 :



הדמיה מרחוב יגאל ידין למגרש 1003 :





תוכנית גגות



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

ג. תיאור כללי –

בתא שטח 1001: 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות כולל קומה טכנית וביניהם מבנה מרקמי של 6 קומות עם דופן מסחרית כלפי רח' תל גיבורים. בדופן המערבית 2 מבני מגורים של 10 קומות.

בתא שטח 1002: 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות כולל קומה טכנית וביניהם מבנה מרקמי של 6 קומות עם דופן מסחרית כלפי רח' תל גיבורים. בדופן המערבית 2 מבני מגורים של 10 קומות.

בתא שטח 1003: 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות כולל קומה טכנית עם מבנה מרקמי של 6 קומות ביניהם וחזית מסחרית הפונה לרח' תל גיבורים, וכן מגדל מגורים בן 33 קומות על הדופן הדרומית כלפי השצ"פ ובניין מרקמי בן 9 קומות לאורך רחוב שז"ר.

מספר הקומות הינו כולל- לרבות קומת קרקע וקומות טכניות

בתת הקרקע:

- 4 קומות מרתף בגבולות המגרש בתכנית של 85% במגרשים 1001 ו-1002 יחדיו, ותכנית של 85% במגרש 1003. השימושים: חניה, שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שימושים לרווחת הדיירים, מחסנים, מחסני דירות, שטחים טכניים ושטחים נלווים לשימושים בתחום החזית המסחרית.

השטח הפתוח בכל תא שטח יכלול:

- מרחב פתוח בציר מרכזי צפ'–דר', בין הרחובות תל גיבורים והדקל, בהיררכיית שימושים משתנה.
- הרחבת מדרכות, תוספת שבילי אופניים במידת הצורך, נטיעות והתקנת מתקנים עירוניים.
- בהיקף כל תא שטח תרשם זיקת הנאה בתחזוקה עירונית להרחבת המדרכות ולמעברי רוחב, בכל שטח המגרש שאינו מבונה.
- בקומת הקרקע של המגדלים הפונים לחזית תל גיבורים משולבים שטחי מסחר, וכן אל פנים המגרש המפותח (מסומן בזיקת הנאה לשהייה ומעבר לציבור). ראה סעיף 5 לנושא סכמת זיקות ההנאה בקומת הקרקע.

ד. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- מספר קומות: מגדלי המגורים לאורך רחוב תל גיבורים בגובה 34 קומות מעל קומת הכניסה (סה"כ 35). המבנים המרקמיים בין המגדלים יהיו בגובה 5 קומות מעל קומת הכניסה (סה"כ 6), והבניינים המרקמיים על רחוב הדקל יהיו בגובה 9 קומות מעל קומת הכניסה (סה"כ 10). יותרו מתקנים טכניים מעל קומות הגג.
- במגרש 1003 גובה המגדל הדרום – מערבי הסמוך לפארק מדרום 32 קומות מעל קומת הכניסה (סה"כ 33) וגובה המבנה המרקמי על רחוב שז"ר 8 קומות מעל קומת הכניסה (סה"כ 9).

- גובה קומות: גובה קומה טיפוסית מגורים יהיה עד - 3.30 מ' ברוטו.

גובה קומת קרקע למסחר יהיה עד 6.0 מ' מרצפה לתקרה, לא כולל חלל טכני בגובה עד 0.40 מ' למערכות איסוף צנרת מהמגורים. גובה הקולונדה יהיה המשכי לגובה תקרת קומת הקרקע.

גובה קומה טיפוסית מבני מגורים מרקמיים ללא חזית מסחרית 3.30 מ', במבנים אלו יתוכנן חלל בגובה 4.50 מ' נטו עבור הלובי הראשי מרצפה לתקרה.

גובה קומת הקרקע במגדל D במגרש 1003 יהיה 6.00 מ' מרצפה לתקרה. במגרשים 1001 ו-1002 גובה קומות המרתף הראשונה והשנייה יהיו כ-4 מ' נטו מרצפה לתקרה, וקומות המרתף מתחתיהן יהיו כ-3.5 מ' נטו, מלבד אזור הפריקה והטעינה שגובהו יהיה כ-8 מ'. במגרש 1003 מרתף עליון יהיה בגובה של כ-7 מ' וגובה מרתף טיפוסי יהיה בגובה של כ-3.5 מ', כל זאת בהתאם לתכנית ראשית ו-1ע.

מתוכננות 3 קומות מיוחדות הממוקמות בחלקו העליון של כל מגדל, בהן יותר גובה קומה ברוטו של 4.5 מ' במסגרת מספר קומות מותרות, גובה הבינוי המירבי המוצע, והכל בהתאם למדיניות העירונית לנושא גובה קומות. דירות בגובה קומה כפול יחשב כשתי קומות במניין הקומות במבנה ובעיצוב החזיתות.

גובה מעקה להסתרת מערכות טכניות בגג טכני במגדלים יהיה 6 מ' גובה מעקה להסתרת מערכות טכניות בגג טכני של מבנים מרקמיים הפונים לרחוב הדקל יהיה לפי הנחיות מרחביות.

גובה מעקה בגגות פעילים במבנים המרקמיים לרחוב תל גיבורים יהיה 1.30 מ' לפי הנחיות מרחביות.

תכסית:

במגרש 1001 תכסית הבינוי היא 45%

במגרש 1002 תכסית הבינוי היא 45%

תכסית המרתף המשותף במגרשים אלו היא 85%.

במגרש 1003 תכסית הבינוי היא 40% מהמגרש, ותכסית המרתף היא 85%.

קווי בניין:

קווי בניין במרתפים קו "0" בכל גבולות המגרש.

קו בינוי עילי ברחוב תל גיבורים בתחום המרקמי "קו 0", בתחום המגדל – 4 מ'

קו בנין כלפי רח' גרוסמן 3 מ'.

קו בנין כלפירחוב שז"ר 3 מ'.

קו בניין כלפי רחוב הדקל 4 מ'.

מרחק בין קווי הבניין של תא שטח 1001 ו-1002 – 12 מ'

קו בנין במערב תא שטח 1003 – 15 מ'

קו בניין דרומי במגרש 1003 – 2 מ'

קו בינוי 1001

מגדלים A ו-B ממוקמים 4 מ' מהרחוב וביניהם הבניין המרקמי נצמד לקו בניין קדמי – קו אפס. המרחק בין המגדלים על רחוב תל גיבורים לבינוי המרקמי C ו-D על רחוב הדקל הוא כ- 18 מ'. המרחק בין המבנים המרקמיים הוא כ- 30 מ'.

קווי בינוי 1002

מגדלים A ו-B ממוקמים 4 מ' מהרחוב וביניהם הבניין המרקמי נצמד לקו בניין קדמי – קו אפס. המרחק בין המגדלים על רחוב תל גיבורים לבינוי המרקמי C ו-D על רחוב הדקל הוא כ- 22 מ'. המרחק בין המבנים המרקמיים הוא כ- 27 מ'.

קווי בינוי 1003

מגדלים הצמודים לרחוב תל גיבורים ממוקמים כ- 4 מ' מהרחוב, בנין מרקמי המחובר ביניהם נצמד לקו המגרש – קו אפס, מרחק מהמגדל הדרומי הפנימי למגדל הדרומי לאורך תל גיבורים 21 מ', מרחק ולבניין מרקמי צפון מערבי 24 מ'. המגדל הדרום מערבי מרוחק מקו המגרש 6 מ' על מנת לשמר עצים בעלי ערכיות.

1. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

1001, 1002, 1003 לאזור תקנה 163									
דירת דב"י 1003 (נשענת על ח"ד)		דירת דב"י 1001-1002 (נשענת על ח"ד)		דירת יום		דירת תחרה		סטטי דירות (קטגוריות)	
סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ יח"ד	קטגוריות גודל - בדיקות הידור	סה"כ יח"ד
0	0	0	0	0	0	0	0	35-40	1-2
0	0	374	9	2984	62	0	0	41-60	35-50
0	0	354	9	463	8	810	14	61-80	51-65
0	0	310	5	942	15	2635	42	81-85	2-2.5
1,650	20	941	13	17,900	238	3529	68	86-85	2-3
0	0	0	0	2503	30	9320	112	86-85	3-4
0	0	945	11	2217	25	2829	32	86-85	3-4
0	0	1116	12	8421	86	7541	78	86-106	3-4
0	0	0	0	7517	75	920	0	101-105	3-4
944	9	0	0	9389	81	6111	53	109-120	4-6
0	0	0	0	8383	88	3017	24	121-130	4-6
0	0	0	0	14031	103	682	5	131-140	4-6
0	0	0	0	3330	23	0	0	141-150	4-6
0	0	0	0	5527	32	865	5	151+	5+
2403.9	29	4041	56	83,268	848	38,268	422		סה"כ
127,972	סה"כ מ"ר	סה"כ דב"י	85	סה"כ יח"ד	931	סה"כ יח"ד	1,353		סה"כ

תמהיל יח"ד אושר על ידי היחידה האסטרטגית, בהתאם להנחיות התב"ע.

2. התאמת תמהיל יח"ד והדב"י להנחיות התב"ע

ס' 4.1 (ה) בהוראות התב"ע קבע הנחיות לדיור בהישג יד, והפנייה לס' 6.1 (ה) המאפשר דיוק תמהיל ומיקום יחידות הדב"י בבניינים המרקמיים. כמו כן ביום 22.7.25 פורסם תיקון 163 לחוק התכנון והבניה העוסק בתיקונים לחוק הנוגעים לתוספת שטחים עבור מרחבים מוגנים. התקנה מאפשרת תוספת שטח לממ"ד של 3 מ"ר לדירה בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד ו-6 מ"ר לדירה בשטח של מעל 80 מ"ר כולל ממ"ד. התב"ע קבעה כי סך יח"ד הדב"י יהיה 85, ללא פירוט חלוקה ליח"ד במחיר מופחת ומחיר שוק. להלן טבלה המרכזת את השטחים הממוצעים של יח"ד מסוגים שונים, לאחר תיאום עם היחידה האסטרטגית:

סך יח"ד בפרויקט כולו	שטח ממוצע ליח"ד יום ותמורה	שטח ממוצע ליח"ד דב"י במחיר מופחת	שטח ממוצע ליח"ד דב"י במחיר שוק	הערות
----------------------	----------------------------	----------------------------------	--------------------------------	-------

	(פלדלת)	(פלדלת)	(פלדלת)	
עפ"י תב"ע שטח ממוצע ליח"ד בהישג יד מבוסס ממ"ד מוערך בכ-77 מ"ר פלדלת (65+12), או פתרון מיגון קומתי מוערך בכ-72 מ"ר פלדלת (65+7)	63	89	96	1,353 מתוכן 85 יח"ד דב"י (מחיר מופחת + מחיר שוק)

סעיף 4.1 (ה) (ג) לתכנית הראשית מציין כי לכל הפחות 25% מסך יח"ד האמורות יהיו יח"ד להשכרה במחיר מופחת וכי השטח הכולל המותר לבניה של יח"ד להשכרה במחיר מופחת לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל לבניה של יח"ד לדירור בהישג יד.

בהתאם לסיכום מה"ע בנושא הדב"י, בהמשך לישיבה בה נכחו נציגים מהיחידה האסטרטגית, רשות הדירור ואגף תכנון עיר עם החברה היזמית, הוחלט על חלוקת יח"ד הדב"י באופן הבא:

3. קביעת 50% מהיקף יח"ד במחיר מופחת בהתאם למדיניות העירייה (השכרה ל-25 שנה בהיקף הנחה של 40% ממחיר השוק) בשטח כולל שלא יפחת מ-50%.

4. יתרת 50% מהיקף יח"ד יהיו להשכרה במחיר שוק ללא מגבלה, למשך תקופת השכרה של 25 שנה, בהתאם להוראות התוספת השישית.

* כלל יחידות הדירור להשכרה יהיו בבעלות אחודה למשך כל תקופה ההשכרה, יתוכננו בצורה איכותית ויכללו שטחים נלווים ויאפשרו מוצר דירור בבעלות אחודה שיאפשר את המשך שימושם לאחר סיום תקופת השכירות.

היקף שטח הדב"י הסופי שנקבע מגלם בתוכו את תוספת השטחים מתוקף תיקון 163 ודיוקם לאור התמהיל המוסכם (ככל והוא לא פוחד מהמוגדר בסעיף 4.1 (ה) לתב"ע).

תתאפשר גמישות של עד 2% בכמות יח"ד בכל קטגוריה לשלב היתר הבניה, לטובת גמישות נדרשת בתכנון מפורט לביצוע, הן ביחס לדירות הדב"י והן ביחס לכלל הדירות.

ח. דירור בר השגה

מספר יחידות הדב"י בפרויקט עומד על 85 יחידות בכל המגרשים יחדיו. 28 יחידות במגרש 1001, 26 יחידות במגרש 1002 ו-31 במגרש 1003. בכל המגרשים דירות הדב"י ממוקמות במבנה המרקמי בין שני המגדלים לאורך רחוב תל גיבורים, חלק מהדירות פונות לחצר הפנימית במגרש וחלקן פונות לתל גיבורים. ליחידות הדב"י כניסה עצמאית נפרדת מהכניסות לשאר היחידות בפרויקט.

הגישה לכל דירות הדב"י תמוקמנה במבנים המרקמיים שבין המגדלים על רחוב תל גיבורים. עד 3 יח"ד דב"י בכל מגרש ימוקמו בתוך המגדל אך הגישה אליהן תהיה ישירות מכניסת מבנה הדב"י.

50% מיח"ד הדב"י המהוות 43 יח"ד בסך הכל ויחולקו באופן הבא:

במגרש 1001 - 14 יח"ד, במגרש 1002 - 13 יח"ד ובמגרש 1003 - 16 יח"ד, אשר יוגדרו כדירור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הדירור העירונית, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס ובהנחה של 40% ממחיר השוק. יתרת 50% מיח"ד הדב"י יוגדרו כהשכרה לטווח ארוך במחיר שוק בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

ט. שטחים ציבוריים

תכנית זו אינה מקצה שטח ציבורי מבונה, אלא שטח קרקע למבנים ומוסדות ציבור בגודל 4.6 דונם. השטח ימוקם בתא שטח 2002 ותיערך עבורו תכנית עיצוב נפרדת והוא אינו חלק מתכנית זו. היזם יפצה את העירייה בגין הריסת המבנים הציבוריים הקיימים בתא שטח 1003 ערב אישור תב"ע 4576, סכום הפיצוי ייבחן ע"י אגף נכסים ואל מול שומת תקן 21 והתחשיב מטעם אגף מבני ציבור בגין עלויות הקמת מבנים ציבוריים חדשים חלופיים. התוכנית קובעת גם פריצה של רחוב הדקל לצפון וחיבור עם רחוב גרוסמן מצפון. פריצת הרחוב מחייבת הריסת מקלט ציבורי הקיים בשטח ב"ס הדקל. היזם יפנה לפיקוד העורף לקבלת אישור הריסה למקלט, ובאם פיקוד העורף יחייב מקלט חלופי, אזי יפקיד היזם ברשות העירייה ערבות בנקאית אוטונומית המגלמת את עלויות הקמתו של מקלט ציבורי חדש.

בהתאם לסיכום עם אגף נכסים מתאריך 14.01.2026, אחד התנאים לפתיחת בקשה להיתר ראשון, יהיה הבטחת הסדרת סוגיות הריסת המבנים העירוניים והמקלט.

בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

יא. **חומרים** – המבנים בעלי מעטפת אלומיניום, לוחות מתועשים / חיפוי קשיח ואבן בגוון בהיר לכל הגובה מרצפה לתקרה בהבלטת עמודים וקורות, משולבים בחלונות זכוכית. הזכוכית בידודית בעלת מקדם מעבר אור גדול מ- 50% ובדרגת רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (פנימית וחיצונית) באזורים השקופים ואטומה בחלקים אחרים ובהתאם להנחיות בניה ירוקה. יב. **אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר והחזיתות יהיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.**

יג. **מרפסות :**

- המרפסות תהיינה חזרתיות.
 - לא תותר הקמתן של מרפסות מדלגות.
 - מעקות במרפסות המבנים המרקמיים יהיו מעקות מסגרות.
 - לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
 - מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.
- יד. קומה טיפוסית:**

לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

טו. **מסתורי כביסה:**

- לכל דירה יבנה מתלה כביסה מתקפל/מתרומם קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסההגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה..
- יותר פתרון מתקני ייבוש במרפסות בדירות כלואות (כיוון אוויר אחד) ובלבד שקטע המרפסת הכולל מתקן כביסה יכלול הסתרה.

טז. **פרטי קירוי של מרפסות גג**

במרפסת הגג המשותפת יתוכננו פרגולות קלות שעליהן לוחות פוטו-וולטאים. במרפסות הגג הפרטיות יתוכננו פרגולות קלות מאלומיניום וישתלבו במופע האדריכלי של הבינוי.

יז. הצללות וסגירות חורף

יותר סגירות חורף לחזיתות המסחריות בתאום עם אדריכל העיר בהתאם למדיניות מחלקת רישוי עסקים וזאת על מנת להמנע מהצרת מדרכות והגבלת מעבר במקומות הציבוריים, רוחב המדרכה לאחר סגירה לא יפחת מ-2.5 מ'. בימי הקיץ תותר הוצאת מקומות ישיבה ושולחנות לאזורי סגירת החורף בהתאם לנוהל הוצאת שולחנות וכסאות ומדיניות רישוי עסקים.

יח. שילוט

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

יט. חזית חמישית

גגות הבניין יהיו שטוחים.
גגות קומות המסד המחוברות בין מגדלי המגורים מתוכנן גג ירוק הכולל מערך שבילים, שטחי גינון ונטיעות בעומק של 40 ס"מ ועד 110 ס"מ בערוגות מוגבהות. הגישה לגגות תהיה פתוחה לכל דיירי המתחם
גמר הגגות של כלל הבניינים יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ויטופלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים וחוו"ד אקוסטית שאושרה ע"י הרשות לאיכות סביבה.
הגגות הכחולים יתוכננו על גגות המגדלים והמבנים המרקמיים בשטח של 50% משטח הגגות, בהתאם למסקנות נספח ניהול הנגר של התכנית ובהתאם למדיניות העירונית לבר קיימא תא" 9144 על עדכונה.
בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

כ. תאורה אדריכלית

- לא מבוקשת תאורה אדריכלית למבנה.
- לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

למבני המגורים מתוכננות מבואות נפרדות לכל מבנה מהרחובות ההקפיים או מהמרווח הבין בנייני: במגרש 1001 הכניסה למגדל A ומגדלון D מרחוב גרוסמן והכניסה למגדלון C ומגדל B מזיקת ההנאה בין מגרש 1001 ו-1002. במגרש 1002 הכניסה למגדל B ומגדלון C מרחוב שז"ר והכניסה למגדלון D ומגדל A מזיקת ההנאה בין מגרש 1001 ו-1002. הכניסה למבני הדב"י מרחוב תל גיבורים. במגרש 1003 הכניסה למגדל A מרחוב שז"ר, הכניסה למגדלון B (דב"י) מרחוב תל גיבורים, הכניסה למגדלון C דרך זיקת ההנאה מדרום למגדל, הכניסה לבניין D תהיה דרך החצר הפנימית והכניסה למגדלון E דרך רחוב שז"ר. תתאפשר יציאה נוספת (משנית) לשטחים הפתוחים. בנוסף תהינה כניסות ליחידות המסחריות ממפלס המדרכה. תותר גמישות של עד 0.5 מ' בשלב היתר הבניה ובתנאי שהכניסה תהיה ממפלס הפיתוח והרחוב ללא הפרדת מדרגות ורמפות. אישור תכנית העצוב מותנה בתאום עם החברה העירונית המתכננת את הרחובות בהיקף המגרשים. גבהי מפלסי 0.00 סופיים יקבעו בשלב היתרי הבניה בתאום עם אדריכל העיר ומינהל בת"ש והכל בתנאי שכל הכניסות למבנים – מגורים, ומסחר תהיינה ממפלס המדרכה והפיתוח ללא צורך במדרגות ורמפות.

ב. קומת הקרקע

בקומת הקרקע יותרו שימושים כפי שמצוין בהוראות התכנית הראשית תא/מק/4576: בקומת הקרקע מתוכננות יחידות מסחריות, לובאים, שטחי רווחה לדיירים, מעליות אופניים, חדרי אופניים, חדרי עגלות ומתקנים טכניים. לא יופנו לדפנות לאורך הרחובות או לשצ"פים מתקנים טכניים. בחזית הכוללת שימושי מסחר החזיתות יהיו שקופות ופעילות כנדרש. השטח הכולל של השימושים בתחום החזית המסחרית לא יפחת מ-50% משטח קומת הקרקע ובאורך שלא יפחת מ-70% מאורך החזית הפונה לרחוב תל גיבורים. מתוכנן מרחב פתוח איכותי בלב התכנית, באמצעות זיקות הנאה, בהיקף כולל של 16.1 דונם, בחלוקת המגרשים הבאה: במגרש 1001 מתוכנן שטח של כ-5.1 ד', במגרש 1002 מתוכנן שטח של כ-4.7 ד' ובמגרש 1003 מתוכנן שטח של כ-6.3 ד'.

בקומת הקרקע תוכננו שטחים משותפים עיליים לטובת הדיירים בשלושת המגרשים. שטחים אלו כוללים לובי קרקע, מועדוני דיירים וחדרי אופניים בהיקפים הבאים: במגרש 1001 תוכננו כ-1,400 מ"ר במגרש 1002 תוכננו כ-1,300 מ"ר ובמגרש 1003 תוכננו כ-1,400 מ"ר.

ג. כניסה לחניון

הכניסה לחניון במגרש 1001 באמצעות רמפה מרחוב הדקל המוטמעת בנפח הבנוי, הכניסה לחניות האופניים בתת הקרקע באמצעות מעליות אופניים מרחוב גרוסמן, ומזיקת ההנאה בין מגרשים 1002 ו-1002 כמוצג בתכנית קומת קרקע.

הכניסה לחניון במגרש 1002 באמצעות רמפה תפעולית מרחוב הדקל המוטמעת בנפח הבנוי, הכניסה לחניות האופניים בתת הקרקע באמצעות מעליות אופניים מרחוב שז"ר ומזיקת ההנאה בין מגרשים 1001-1002 כמוצג בתכנית. הכניסה לטרמינל האשפה תבצע גם היא דרך רמפה זו.

הכניסה לחניון במגרש 1003 באמצעות רמפה מרחוב שז"ר המוטמעת בנפח הבינוי, הכניסה לגלריית האופניים בתת-הקרקע באמצעות מעליות אופניים, יכולה להתבצע דרך החצרות הפנימיות אליהן יש מעבר מרחוב תל גיבורים לצד מבנה הדב"י, ודרך הרחובות הראשיים בקרבה לשביל האופניים.

ד. הוראות לגבי גגונים

תותר הקמת גגונים בכניסות למבנים. הגגונים יבנו מחומרים עמידים התואמים את אופי הבניין המתוכנן. הגגון יהיה בגודל של 2\2מ' ולא יבלוט לתוך זכות הדרך.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה:

החניה במגרש תהיה כולה תת קרקעית במרתפים בגבולות המגרש ובתכנית של 85%. לתאי שטח 1001-1002 חניון משותף אשר ניתן שיבנה בשני שלבים, תחילה חניון של מגרש 1002 ולאחר מכן חניון מגרש 1001 שיחובר לחניון הקיים. הכניסות לרכב פרטי ותפעולי בדופן המערבית של המגרש מרחוב הדקל.

לתא שטח 1003 חניון נפרד הכניסה אליו לרכב פרטי ותפעולי מרחוב שז"ר.

תקני החניה יהיו בהתאם לתקן התקף. תקן החניה המקסימאלי למסחר יהיה 1:50. תקן חנייה למגורים יהיה 1:0.8 ותקן החנייה למסחר יהיה 1:50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מהשניים. בהתאם להוראות התוכנית הראשית, תקן חנייה לדב"י יהיה 0.0 תקן חנייה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות תא/9144 ו/או כל מסמך מדיניות שיהא תקף לעת הוצאת היתר הבניה.

פינוי ואצירת אשפה יעשה כולו בתת הקרקע.

פריקה וטעינה של המסחר תבצע על ידי טנדרים בתת קרקע או במפלס הרחוב, קומות המרתף יכללו גם שטחי שירות ושינוע עבור המסחר.

על פי הוראות התוכנית, יש לפרוץ את רחוב הדקל ולחברו עם רחוב גרוסמן מצפון. פריצת רחוב תבצע ע"י חברת חלמיש.

רכבים:

- כמות חניות רכבים פרטיים למגורים ולמסחר היא כ- 1,062.
 - בכל מגרש יתוכננו 8 חניות נגישות מתוכם 4 לרכב רגיל ו-4 לרכב גבוה.
- אופנועים:

- כמות עמדות האופנועים בפרויקט תעמוד על כ-285 עמדות.
- העמדות ימוקמו על פי המדיניות העירונית התקפה בעת קבלת ההיתר.

- חניות האופנועים ככל הניתן ימוקמו במקבצים במרתפים העליונים.

אופניים :

- כמות עמדות האופניים בפרויקט תעמוד על כ- 2,700 עמדות, מתוכן כ-180 עמדות אופניים בפיתוח ושאר העמדות ימוקמו בחדרים משותפים בקומת הקרקע ובתת הקרקע (במרתפים העליונים).

- מיקום העמדות ייעשה בהתאם למדיניות העירונית ולהנחיות העירוניות התקפות בעת קבלת היתר הבנייה. הגישה לאופניים במרתפים תהיה באמצעות מעליות ייעודיות באורך נטו של לפחות 2.0 מטר.

רכבים חשמליים : עפ"י תקן 9144 של עיריית ת"א.

2.6. מערכות

מתקנים טכניים והנדסיים - המתקנים הטכניים לרבות חדרי משאבות, גנרטורים, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע במפלסים 2- ו 3- ובגגות הטכניים.

חשמל - חדרי החשמל הפרטיים והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים.

חדרי הטרפו והגנרטור התת-קרקעיים יתאווורו לאזור הפיתוח מתוך נפח הבינוי בגובה כ-3 מ' מעל פני הפיתוח בתאום ובאישור אדריכל העיר. אגוז הגנרטור יעלה ישירות לגג בפיר יעודי בגובה 2 מטר מעל הגג.

חדרי טרפו ושנאים - יתוכננו בקומת מרתף 1- במגרש 1002 ובקומת מרתף 1- במגרש 1003. ישמרו מרחקי בטיחות קרינה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה כלפי אזורי שהייה בסביבת החדרים. ככל שהמרחקים בין חדרים אלו לבין אזורי שהייה קטנים מההנחיות, תוצג סימולציית שטף מגנטי לאישור הרשות לאיכות הסביבה. והממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה בהתייחס למרחקי הפרדה. ככל שיידרש יבוצע מיגון מפני קרינה. חדרים אלו לא יטילו מגבלות על שהייה באזורי ישיבה המיועדים למסחר.

גז – אצירת הגז תתבצע בעזרת צוברים במגרש 1001 צובר הגז נמצא בין מגדלים D C במגרש 1002 נצא בין מגדלים D C במגרש 1003 נמצא בפינה הצפון מערבית ברצועה מגוננת. ובהתאם לתקנים ולתנאי הבטיחות הנדרשים ובאישור אדריכל העיר ואגף שפע לפיתוח

מערכות מיזוג אוויר - מערכת מיזוג אוויר בדירות מבוססת על יחידות עצמאיות מפוצלות לכל דירה כשיחידות העיבוי ממוקמות במסתורי הכביסה או בריכוז על הגג כמתואר בתוכנית ויעמדו בדרישות האקוסטיות הנדרשות.

- יחידות העיבוי עבור הדירות ימוקמו בשטח יעודי במסתור כביסה בדירה/ קומות מגורים / גגות טכניים. יותרו מעבים בתקרה כפולה ("פלנוס") בקומת קרקע.
- איסוף של מי עיבוי מזגנים להשקיה חלקית ממי המאגרים לגינון והשאר יוזן ממי הצריכה. יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
- דירוג האנרגטי של המזגנים יהיה A לפחות.

איוורור חניונים ושטחים מסחריים – החניונים יאווררו מכנית באמצעות מערכת תעלות ומפוחים, במגרשים 1001 ו-1002 שחרור העשן מהמרתף יתבצע באמצעות פירים העולים לגג המבנים המרקמיים על רחוב הדקל, במגרש 1003 שחרור העשן מחולק לשלושת גרעיני המגדלים במגרש ועולה לגג המבנים. מרחק נקודות הפליטה לא ייקטן מ-5 מ' מפתחי הדירות הסמוכות. השטחים המסחריים ימוזגו ביחידות עצמאיות ועודיות לכל חנות לפי אופי המסחר, היחידות תוצבנה בתחום החנות בגלריה ו/או קומה ראשונה עם תריסים לכניסה ופליטת אוויר, מיקום המעבים לשטחי המסחר יהיה באזורים טכניים ו/או בהנמכת תקרה בקומת הקרקע.

דו"ח אקוסטי מפורט לתוכנית עיצוב הועבר ואושר (16.07.25) ע"י מחלקת איכות הסביבה של עיריית תל אביב. מפלסי הקול יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים {רעש בלתי סביר} התש"ן 1990. עוצמת הקול של מפוחים בתחום החניון לא תעלה על $L_{Aeq}=70\text{Db}$, כמו כן לא יעלה על $L_{Aeq}=65\text{dB}$ במרחק 1 מ' מפתחי האוורור בפיתוח.

מנדפים – פירי נידוף עבור המסחר יעלו ישירות לגג המגדל עם ארובה בגובה 2 מטר מעל מפלס הגג העליון/מעקה הגג. (ארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג תיכלל בגובה האבסולוטי של המבנה) הפתרון יתייחס להפרשי הגובה בין המבנים (בהתייחס למבנה בן 33 קומות בדופן הדרומית). האוויר מהמנדף יעבור סינון טרם פליטתו לאוויר. יתוכננו פירים עבור כלל שטחי המסחר.

יחידות קרור למסחר: יתוכננו בתוך כתלי העסק ו/או במיקום שלא יהווה מטרד למגורים ובכפוף לאישור במסגרת תכנית העיצוב.

מפרידי שומן- שפכים מהמסחר יוזרמו תחילה אל מפרידי שומן טרם הזרמתן למערכת הביוב העירונית

אסבסט- בוצע סקר אסבסט עבור כלל המבנים להריסה. הסקר אושר מול הרשות לאיכות הסביבה. תנאי לתחילת עבודות יהיה התקשרות עם קבלן מורשה מהמשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי האסבסט אל אתר הטמנה מורשה.

אצירה ופינוי אשפה, מיחזור – מערך פינוי הפסולת יתבסס על מערכת פניאומטית עבור המגורים והמסחר. הטרמינל ימוקם במגרש 1002 שם ימוקמו 3 דחסניות לאיסוף האשפה הפניאומטית, וכן מכולה פתוחה לאיסוף אשפה גדולה. יוקם חיבור בין מגרש 1002 ו-1003 עבור מעבר תשתיות – צנרת פניאומטית תת"ק מתחת לרחוב שז"ר. לא יתאפשר מעבר לאדם או רכב. הנושא תואם ואושר על ידי אגף הנכסים.

בתחום כל בניין ימוקם חדר אצירה משני לאשפה גדולה. ייעשה שימוש במצנחות אשפה לזרם יבש + רטוב ובכל קומת איכלוס יתוכנן חדר פינוי קומתי. במגרש 1003, תתוכנן חצר משק עם דחסנית וחדר אשפה משני לאשפה גדולה וחדרי השלכה ומחזור בכל בניין. ימוקמו חדרי מגופים אשר יתחברו לטרמינל המערכת הפניאומטית שבמגרש 1002. התכנון המתקדם/פרטני של מערך אצירת הפסולת ומרכיבי המיחזור יתבצע בתאום ובאישור אגף התברואה העירוני ומכון הרישוי.

הנחיות אקוסטיות – על פי הדו"ח האקוסטי המפורט שאושר (16.07.25) לתוכנית העיצוב, מפלסי הקול יעמדו בדרישת התקנות למניעת מפגעים {רעש בלתי סביר} התש"ן 1990. עוצמת קול רעש תחבורה לא

יעלה על $L_{Aeq}=40dB$ בשעות השיא בחדרי שינה / מגורים במצב של חלון סגור. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת נספח אקוסטי סביבתי מפורט המתייחס לרעש תחבורה, מערכות מכניות, השפעות הדדיות בין השימושים וכו' ושיאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.

כיבוי אש – ברז סניקה ימוקמו כחלק ממעטפת הבנינים בנישות ייעודיות בבינוי בהתאם לתכנון מתואם מול כיבוי אש ובמרחק שלא עולה על 12 מטר מרחבת הכיבוי הקרובה. רחבות כיבוי ימוקמו במיקום מאושר על ידי אדריכל העיר, כפוף למגבלות תקנות התכנון והבניה, לפי תכנון יועץ תנועה ופיתוח ובאישור כיבוי אש לנספח בטיחות אש בשלב תנאים להיתר בניה. **מיקום רחבות הכיבוי תוכנן תוך פגיעה מינימלית ברחובות רוב רחבות הכיבוי הוכנסו לתחום הפיתוח במגרש הפרטי.**

פילרים ומתקנים טכניים קיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם. יש לתאם עם אגף שפ"ע מיקום מתקנים טכניים קיימים במרחב הציבורי ואופן הכללתם במעטפת המבנים ובמרתפים. **מתקני תשתית, למעט צוברי גזלא ימוקמו בשטחי זיקות ההנאה.** **וימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי בין אם הם באחזקת העירייה או באחזקה פרטית.**

2.7 שלביות:

תא שטח 1002 מתוכנן להיבנות ראשון, לאחריו יבנה תא שטח 1001 ואחר כך תא שטח 1003. מימוש תא שטח 1001 מותנה בפינוי מקלט הציבורי ברחוב הדקל. מימוש תא שטח 1003 מותנה בפינוי מבני הציבור מתא השטח ומסירת תא שטח 2002 לעיריית תל אביב כשהיא פנויה מכל מבנה, וחופשיה מכל שימוש חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. עם זאת, יותר מימוש בהינף אחד או בשלביות המפורטת. שלביות הקמת הפרויקט תכלול הוראות לשמירת מעברים פנויים בזמן העבודות.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

זיקות ההנאה יסומנו בהתאם לתשריט מוסכם שיצורף לתוכנית עיצוב אדריכלית. – בתחום הקולונדה על רחוב תל גיבורים, בתחום המדרכות לאורך רחוב הדקל, ברצועה בין מגרשים 1001 ו-1002 ולאורך השצ"פ במגרש 1003 תוגדר זיקת הנאה לטובת הרחבת המדרכות וחזית מסחרית. בלב המגרשים יתוכננו חצרות פנימיות הכוללות שטחי גינון, נטיעות של עצים וצמחייה, מרחבים מרוצפים לשהייה שוטטות ומעבר, אלמנט מים, תאורה, ריהוט רחוב וגן. כל השטח יהיה ברצף מפלסי, ללא גדרות ואלמנטי תיחום במפגש עם המדרכות העירוניות, שבילים, מעברים, שצ"פ והפארק המטרופוליני.

ב. שטח פנוי מבנייה

רוב שטחי החלחול מוקמו באזור המערבי של המגרשים בשל תנאי הטופוגרפיה במרחב. שטח החלחול למגרשים 1001 ו-1002 חושב יחד באישור היחידה לתכנון בת קיימא משום שבמגרש 1002 אין תכסית פנויה של 15% בשל מיקום טרמינל האשפה המשותף. סך השטח המחלחל המרוצף והמגונן בשלושת תאי השטח עומד על 3.37 דונם (13.2%), כפי שמופיע בסכמת שטחי החלחול ונספח ניהול הנגר שאושר (25.07.25) ומצורף למסמכי תוכנית העיצוב.

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

- יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה על קרקעית.
- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 - הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.
- מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.50 מ' נטו ללא בטון שיפועים.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- ריצוף מעל בתי גידול לעצים יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתוכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- קוטר גזע העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- יינטעו עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. ייעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור המיקרו אקלים.
- 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 יכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

- המדרכות הציבוריות יבוצעו עפ"י הנחיות ופרטי עיריית ת"א
- חומרי הגמר יהיו בתיאום עם אדריכל העיר ואגף שפ"ע כתנאי לקבלת תעודת גמר.

4. מאפייני בניה ירוקה

על מבני המגורים בתחום התכנית לעמוד בתקן ישראל 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, בהתאם לתקנה 9144 של עיריית תל אביב ובדרישות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

4.1 דו"ח רוחות –

עפ"י דו"ח רוחות שהוכן עבור הפרויקט, הרוחות במפלס הרחוב בסביבת הפרויקט אינן חורגות מהמהירויות המוגדרות כ"נוחות" ע"פ המלצות הנספחים לתקן הישראלי לבנייה ירוקה 5281. ניתוח הרוחות שנעשה מציג הסתברות רוח במהירויות שונות 6 מ/ש, 9 מ/ש, 15 מ/ש, 20 מ/ש ללא חריגה מההסתברות המותרת בהתאם לפעילות הצפויה במרחב.

4.2 דו"ח הצללות והעמדת המבנים –

עפ"י דו"ח ההצללות שהוכן עבור הפרויקט, הפרויקט משפיע באופן מצומצם על חזיתות המבנים הסובבים אותו. מרבית גגות המבנים הסובבים לפרויקט וגגות הפרויקט עצמם חשופים לקרינת שמש כך שמתאפשר יישום אמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת בנצילות גבוהה.

4.3 יעילות אנרגטית

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

4.3.1 איורור הדירות

בכל הדירות שאינן זוכות לאוורור מפולש (דירות כלואות) יותקנו מאווררי תקרה בחלל המשותף (סלון), בצירוף רשימת יח"ד והתחייבות היזם לכך. קוטר מאווררי התקרה לא יפחת מ- 52 אינטש.

4.3.2 ריצופים

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

4.3.3 אנרגיה: על המבנים בתחום התוכנית לייצר אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף שלא יפחת מ- 1,624,765 קוט"ש שנתי ובתיאום עם הסקר אנרגיה המאושר.

4.3.4 חימום מים סניטריים – 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.

4.3.5 יחידות מיזוג אוויר – הדירוג האנרגטי של יחידות מיזוג האוויר יהיה A לכל הפחות.

4.3.6 עמדות טעינה לרכב חשמלי – בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרכה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או

התקרה. כמו כן תסופק עמדת טעינה לרכב חשמלי (או כל מקור אנרגיה חלופי אחר שיאושר על ידי משרד התחבורה) ול-15% לפחות מסך כל מקומות החניה. מקומות החניה יהיו הקרובים ביותר לכניסה לבניין (למעט מקומות לנכים) ויהיו מסומנים או משולטים. עמדות טעינת אופניים: ב-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

4.4 ניהול מי נגר

- 4.4.1** יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות בהסתברות חזרה של 1 ל-50 שנה בהתאם להנחיות תיקון 8 לתמ"א 1. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, יעד נפח הנגר היממתי לניהול בתחום התוכנית הוא 2,732 מ"ק המהווים 75% מנפח הנגר היממתי.
- 4.4.2** ספיקת היציאה המקסימלית משטח התכנית לא תעלה על הספיקה השעתית הגולמית בהסתברות חזרה של 20%.
- 4.4.3** שטח החלחול למגרשים 1001 ו-1002 חושב יחד משום שבמגרש 1002 אין תכנית פנויה של 15% בשל מיקום טרמינל האשפה המשותף. סך כל שטחי החלחול לשלושת המגרשים עומד על 3.37 דונם [שהם](#) 13.2% משטח המגרשים. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכנית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- 4.4.4** הוגשה ואושרה סכמת ניהול מי נגר הכוללת פתרון לניקוז מי הגגות, כיווני זרימת נגר עילי בפיתוח, מיקום שטחי ניקוז טבעי, מיקום קידוחי החדרה ושטחי השהיית/חלחול נגר.
- 4.4.5** על גבי גגות המבנים תיושם מערכת גג כחול בשטח של לפחות 50% משטח הגגות ובהתאם למדיניות תכנון בר קיימא.

- 4.5 סקר עצים:** סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית. לאחר סיום שהתקיים עם פקיד היערות ב-31/1/25 נעשו מספר שינויים והוצא סקר עצים מעודכן בו 15 עצים הועברו לסטטוס שימור, ו-6 נוספים להעתקה. מסקנות הסקר הוטמעו בתכנית הפיתוח עבור כל המגרשים.
- 4.6 תשתית תת קרקעית:** כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).

4.7 מים- חסכון במים

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

5 זיקת הנאה

עבור השטחים שבתחזוקת העירייה תחזוקה, תפעול ושימוש בשטחים שנקבעו לזיקות הנאה, יהיו באחריות העירייה ועל בסיס הסכם שיחתם מול הגורמים העירוניים. תחזוקת השטחים הפתוחים תהיה בכפוף לתאום עם אגף שפע בנושא ומהווה בסיס להסכם הנ"ל.

השטחים הפתוחים בזיקת הנאה בתחום המגרש, שהינם בתחזוקה עירונית (5.38 דונם), יפותחו בחומרי גמר עירוניים בהתאם לחוברת פרטים סטנדרטים. גווי הריצוף יהיו בהירים במטרה להתמודד בצורה מיטבית עם תופעת אי החום העירוני.

בהתאם למסומן בתשריט תירשם זיקת הנאה למעבר לשימוש לציבור בפנקס רישום המקרקעין כתנאי לקבלת טופס 4.

השטחים הפתוחים יפותחו ויתוחזקו בהתאם להסכמים שיחתמו בתאום עם אגף שפ"ע ואדריכל העיר. מתווה תחזוקת זיקות ההנאה הוצג ואושר ע"י מחלקת אדריכל העיר ומחלקת שפ"ע.

בתיאום ואישור אגף שפ"ע, אגף דרכים, אדריכל העיר ומח' התכנון נקבעו זיקות הנאה לציבור וכן סכמות אחזקה מוסכמות (חלוקה לתחזוקה פרטית ועירונית). שטח זיקת ההנאה המינימלי הנקבע בתב"ע הינה 4.08 דונם. בתיאום עם אגף שפ"ע ולבקשת מחלקת אדריכל העיר, ועל מנת לחזק את הציר המטרופוליני העובר בשטח התוכנית, הוגדלו שטחי זיקות ההנאה ל-5.38 דונם בתחזוקה עירונית (כפי שמפורט בסעיף 3.1 לעיל).

5.1 בשטח זיקות ההנאה יתאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והן תפותחנה כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.

5.2 בתחום זיקות ההנאה יותרו השימושים הבאים: שטחים מגוננים ונטועים, שטחים מרוצפים, שבילי הליכה, שבילי אופניים, מתקנים לחניות אופניים, ריהוט רחוב, תאורה ותשתיות ומתקני משחק.

5.3 תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה ככל ויוותר עומק נדרש לבתי גידול.

5.4 תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה.

גמישות:

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

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.

תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. אישור בת"ש והחברה העירונית המתכננת את הרחובות בהיקף המגרשים.
3. חתימה על כתב התחייבות להסדרת ופיצוי העירייה בגין הריסת המבנים הציבוריים והמקלט.
4. באם פיקוד העורף יחייב הקמת מקלט חלופי, יפקיד היזם ברשות העירייה ערבות המגלמת את עלויות הקמתו של מקלט ציבורי חדש.
5. התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
6. חתימה על הסכם אחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
7. חתימה על כתב התחייבות המסדיר את נושא העברת התשתית הפניאומטית מתחת למקרקעי העירייה
8. אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר והחזיתות
9. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה
10. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום.
11. אישור המשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום הקרקע.
12. היתר בנייה לתא שטח 1003 יכלול סקר זיהום אויר מתחבורה בנתיבי איילון בתאום המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו. בכפוף לבדיקה זו ייקבעו מגבלות הבנייה בחזית הפונה לנתיבי איילון
13. היתרי בנייה לתאי שטח 1001, 1002, 1003 יכללו חיזוי רעש תחבורה לחזיתות הפונות לרח' תל גיבורים ונתיבי איילון. בכפוף לבדיקה זו ואישורה יוגדר המיגון האקוסטי הנדרש במגרשים אלו

תנאים לתחילת עבודות –

1. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
2. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות. ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג
3. יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
4. הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט, ע"י סוקר אסבסט מוסמך, היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה, ככל שיימצא.
5. תכנית להתארגנות אתר (הכוללת מניעת פגיעה בשצפ"ם סמוכים) ונספח אקוסטי לביצוע שיאושורו ע"י מהנדס העיר, או מי מטעמו, והרשות לאיכות הסביבה

תנאים לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב בפנקס רישום המקרקעין.
2. השלמה ומסירה של יח"ד דב"י באותו תא שטח.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. העברת תשלום עבור הקמת מבני הציבור בהתאם להסכם שיחתם מול מחלקת נכסים.
5. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
6. 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.
7. הצהרת מתכנן לעמידה בדרישות המדיניות חתומה על ידי יועץ בנייה ירוקה מוסמך כהגדרתו במסמך המדיניות לתכנון בר קיימא.
8. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע עפ"י חו"ד אקוסטית שאושרה בשלב היתר הבנייה
9. אישור יועץ אוורור על התקנת גלאי CO
10. בייצוע מדידות קרינה בפועל וביצוע מיגון בפני קרינה, ככל שיידרש
11. ביצוע מיגון מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יח' אדריכל העיר וצוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף, וכן בכפוף לתנאים הבאים:

1. אישור אדריכל העיר לעיצוב החזיתות חומרי גמר וגווניהם, תכנית הפיתוח לרבות הטופוגרפיה באזור כניסה לרמפת החניה במתחם, מיקום מעליות אופניים בקרבת שבילי האופניים, מיקום רחבות כיבוי אש וחח"י, סימון זיקות הנאה ופתיחת מעברים לקישוריות בשכונה.

2. אישור אדריכל העיר לגובה קומת המסחר בקרקע והפניית שטחי המסחר הן לרחובות הראשיים והן לחצרות הפנימיות של המתחם, התאמת פיתוח השטח להפניות אלו.
 3. השלמת תיאום מול החברה העירונית (חלמיש) המתכננת את הרחובות בהיקף המגרשים, והטמעת חתכי הרחובות הסובבים והגבהים (0.0) בחוברת תכנית העיצוב.
 4. חתימה על הסכם אחזקת השטחים בזיקות הנאה בתחזוקה עירונית.
 5. חתימה על הסכם הדב"י מול היחידה האסטרטגית ורשות הדיור.
 6. השלמת תיאום נכסי לנושא העברת תשתית פניאומטית תחת רחוב שז"ר.
 7. תיאום ואישור מחלקת הרישוי לתוספת השטחים מתוקף תקנה 163.
 8. התכנית אושרה בסמכות הוועדה המחוזית ביום 04/09/2023 והפרסום ברשומות הושלם ביום 10/03/2024. לאור עדכון תקנות חישוב השטחים בהתאם לסעיף 2.2 א (3)(ב) לחוק, ונוכח אישור התכנית במסגרת לוחות הזמנים שנקבעו בהוראות המעבר, מבקשים הבעלים בקרקע כי היתרי הבניה מתוקף התכנית יהיו בשטח כולל.
 - לאחר בדיקת ההתאמה לחוק, שמירה על תמהיל יח"ד והסכמת בעלי הקרקע לשינוי המבוקש, עולה כי אין מניעה תכנונית להוציא מכח תכנית זו היתרים בשטח כולל ועל כן עמדת הצוות תומכת בבקשה.
 9. השלמת תיאום לנושא העברת תשתית פניאומטית בתת הקרקע שישולב עם הסכם פינוי המבנים הציבוריים ולכן יובר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
 10. השלמת תיאום לגבי זיקת ההנאה, השלמת החתימה על כתב התחייבות לתחזוקת זיקות הנאה והתאמת סכמת הזיקות בתכנית העיצוב והסכם דב"י, לאישור אגף הנכסים ואגף הכנסות מבניה.
 11. חתימה על הסכם תחזוקה שטחים בזיקת הנאה כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
 12. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב הצגת מיקום חלופי, שלביות פינוי והקמה של המקלט העירוני ואישור אגף נכסי העירייה וגורמי העירייה הרלוונטיים.
- הועדה מפנה את תשומת לב גורמי המקצוע שימוש בחניונים כמקלט בהתאם לתיאום עם פיקוד העורף.

התוכן תא/תע"א/4444/1 (2207) - הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי, שדה דב, מגרש 2207 דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 17/06/2026 6 - 0012-226 - ב'
--	---

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תע"א / תא/4444/1 (2207)
מכוח תוכנית מתאר מקומית
תא/ 4444 / 1 - מרכז רובע שדה דב



יזם : פרשקובסקי בע"מ
עורך התוכנית: משה צור אדריכלים בוני ערים
בעל הקרקע: פרשקובסקי בע"מ; עיריית תל אביב-יפו; מדינת ישראל – מינהל
הדיור הממשלתי
תוכנית פיתוח ונוף: צ'סלר סלומון אדריכלות נוף
מתכנן קונסטרוקציה: י. דוד מהנדסים
יועץ תנועה : אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ

חלק א - פרטים כלליים

1.1 זיהוי התכנית תא

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תע"א/תא/4444/ 1 (2207) (להלן – תוכנית העיצוב)

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

גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

1.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית \ תא/ 4444/ 1 - מרכז רובע - מגרש 2207 (להלן – התוכנית הראשית).

1.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

רובע: 1 צפון

שם השכונה: שדה דב מרכז

תיאור מקום: בצפון: רח' אינשטיין; בדרום: מגרש 2206 ביעוד מגורים ותעסוקה; במזרח: רחוב בתיה לישנסקי ומגרש ציבורי; במערב: רח' אבן גבירול.

רשימת גושים וחלקות:

6885 חלקות 2492

6896 חלקות 3268

6900 חלקות 2268

שטח התוכנית: 5.85 דונם

1.4 מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:

(1) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 21

(2) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 – 19 עמודים במצגת

1.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: פרשקובסקי בע"מ

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	משה צור אדריכלים בוני ערים	נמל ת"א	03-545- 0500	office@mz-a.com
אדיכל נוף	יועץ נוף	צ'סלר סלומון אדריכלות נוף	ברקת א.ת. קדימה	09- 9566069	office@chesler-solomon.com
ניהול פרויקט	ניהול פרויקט	שמש ניהול פרויקטים	המנופים 8, הרצליה	03-612- 8866	office@id-s.co.il

office@davideng.co.il	073-2709700	גוש עציון 7 גבעת שמואל	דוד מהנדסים בע"מ	יועץ קונסטרוקציה	קונסטרוקציה
office@yozmot-sviva.co.il	077-350-8001	שונצינו 16 ת"א	יוזמות למען הסביבה בע"מ	יועץ בניה ירוקה יועץ אשפה	בניה ירוקה ואשפה
office@andria.co.il	04-6987946	רחוב הגליל 34, נצרת	אנדריא הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ	יועץ תנועה	תנועה

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:



1.6 יחס למסמכים אחרים :

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

1.7 גמישות

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

חלק ב – דברי הסבר ונתונים כמותיים

2.1 תיאור מצב השטח בפועל

המגרש ריק מבינוי, תשתיות ועצים.

2.2 תיאור כללי

מגרש 2207 מיועד לדיור להשכרה של החברה הממשלתית דירה להשכיר. במגרש 410 דירות מתוכן 205 דירות לדיור להשכרה במחיר ממוצע ל 20 שנים. תמהיל יחידות הדיור במחיר ממוצע תואם לתמהיל היחידות הכללי בפרויקט ופיזור אחיד בכל המבנים ובכל הקומות.

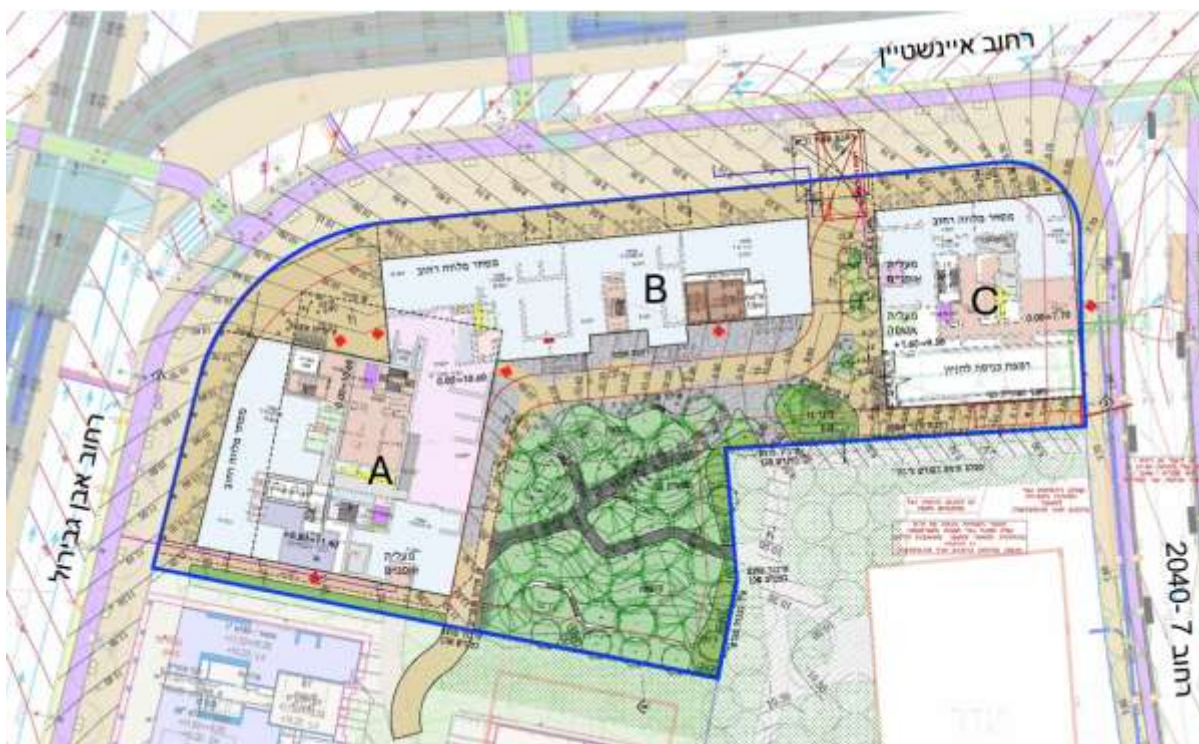
המגרש הינו חלק מבלוק הכולל שני מגרשים למגורים ותעסוקה, מגרש ציבורי, שצ"פ משמעותי ומוקף רחובות ראשיים אבן גבירול, אינשטיין, בתיה לישנסקי ושדרה 4. במגרשים לבינוי מתוכננת בניה במגדל אחד של עד 45 קומות, ארבע מגדלונים בני 20 קומות ובניה מרקמית מלווה רחוב בת עד 9 קומות.

במגרש 2207, נשוא התכנית נמצא בחלקו הצפוני של הבלוק לאורך רחוב אבן גבירול, אינשטיין ולישנסקי.

בפינת רחוב אבן גבירול ואינשטיין ממוקם **מבנה A** - מגדל בן 45 קומות עבור 239 יח"ד, 2834 מ"ר שטחי תעסוקה ו 1201 מ"ר שטחים ציבוריים עבור 3 כיתות גן. מסד המבנה שומר על גובה הבינוי לרחוב אבן גבירול 29 מ' בנוי ועליו 1.2 של מעקה קל בפינת הרחובות לישנסקי ואינשטיין ממוקם **מבנה C**, מגדל בן 20 קומות עבור 119 יח"ד

לאורך רחוב אינשטיין **מבנה B** בבינוי מרקמי בן 6 קומות עבור 52 יח"ד וגג ירוק לשימוש כל דיירי המגרש

קומות הקרקע של כל המבנים מיועדות למסחר רחוב המלווה בקולונדה בעומק שאינו יורד מ 5 מ' המבנים מתוכננים במורפולוגיה פשוטה על בסיס תיבה מלאה. במגדל ובמגדלון מתוכננות נסיגות קבועות בנפח כל 6 קומות



אפיון מבנים

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C
ייעוד	מגורים ותעסוקה	מגורים	מגורים
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל/ משולב	מרקמי	מגדל
מספר קומות	45	6	20
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקסי' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקסי' מעל פני הים)	168.5 מ'	27 מ'	86 מ'
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	945 מ"ר	969 מ"ר	745 מ"ר
יחס תכסית / גובה	1: 5	1: 35.9	1: 8.7
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	כן, 7	6	לא
גובה מעקה גג בנוי לרחוב אבן גבירול	30.20 מ'	-	-
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	0	0	0
קולונדה (כן/לא)	כן	כן	כן
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא	לא	לא
שטחים ציבוריים בנויים	כן	לא	לא

2.3 מיקום וסוג שטחים משותפים

בקומת הקרקע מבואת הכניסה למגדל ולבינוי המרקמי בפינת הרחובות איינשטיין ואבן גבירול ולמיגדלון מרחוב בתיה לישנסקי. לובי התעסוקה פונה לדופן הדרומית של המגרש. הכניסה לשטחים הציבוריים הבנויים תעשה מהחצר המשותפת. בגג המבנה המרקמי חלל לרווחת דיירים הממוקם בתכסית המגדל ומחובר לגג משותף עם בריכה. במרתף העליון ובמרתף 2 חניות אופניים.

2.4 תמהיל יחידות דיור

טבלה 1א - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר								
שטח ממוצע (מ"ר) ³	כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)					תמהיל נדרש (% מסך יח"ד במגרש)	גודל (מ"ר) ¹	סוג
	ב- % ²	סה"כ	בניין C	בניין B	בניין A			
50	24.6%	101	37	25	39	25%	60 - 30	דירה קטנה
75	25.6%	105	36	17	52	25%	85 - 61	דירה בינונית
140	28.5%	117	14	5	98	50%	120 - 86	דירה גדולה
	21.3%	87	32	5	50		מעל 121	דירה גדולה מאד
		410	119	52	239		סה"כ	

הערות לטבלה 1א

¹ שטח עיקרי כולל ממ"ד (ככל שמתוכנן), לא כולל מרפסות

² סטייה עד 5% בכל קטגוריה ובלבד שלא יפחת מספר יחידות הדיור הקטנות, כאמור בהוראות התב"ע

³ שטח ממוצע לא יקטן מ: דירות קטנות - 50 מ"ר; דירות בינוניות - 73 מ"ר

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)				
סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה)				87
מתוכננת בפרויקט				
סה"כ ב- % (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)	סה"כ	בניין B	בניין A	
0	0	0	0	כמות
				מיקום בבניין (יש לציין קומות)

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

1. העמדה ובינוי

1.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	מגדל A ומבנה B בנויים בקיר משותף. בין מבנה מרקמי B למגדל C מרחק של 8 מ'
מרחק בין מבנים שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מיני; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מיני)	בין מגדל A לבין המבנה המרקמי במגרש הסמוך (2206) מרחק של 8 מ'
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	בין מגדל A למגדל במגרש 2206 - 16 מ' בין מגדל C למגדל במגרש 207 - 20.9 מ' בין מגדל A לבין מגדל במגרש 207 - 55 מ'
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/ כן - כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	מגדל A מתוכנן להיבנות 4.8 מ' כלפי פנים המגרש
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	אורך החזית בקו אפס 12,673 מ' אורך החזית לרחוב 16,423 מ' = 76%

1.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	כניסה מרחוב 7 בבינוי מגדלון C
מיקום חניות לאופנועים	מרתפים
מספר קומות חניון	5
תכסית קומות חניון (מקס')	4690 מ"ר

1.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C
מפלסים (גובה אבסולוטי)	מרתף 2-	3.15	1.30
	מרתף 1-	6.95	5
	מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש	10.60	7.70
	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש	10.60	7.70
גובה קומות	מרתף 2- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידיה לשטחים עיקריים)	3.15 מ'	3.70 מ'
	מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידיה לשטחים עיקריים)	3.75 מ'	2.80 מ'
	סטיו/קולונדה	5.10 מ'	6 מ'

(4.5 מטר נטו מיני)			
מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')	6 מ'	6 מ'	6 מ'
מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מיני; 6 מ' ברוטו מקס')	6 מ'	מסחר 6 מ' תעסוקה 4 מ' קומת רווחת דיירים בבסיס המגדל בגובה של 4 מ'	6 מ'
מלונאות (4 מ' ברוטו מיני; 6 מ' ברוטו מקס')	-	-	-
מגורים (3.3 מ' ברוטו מיני; 4 מ' ברוטו מקס')	3.5 מ'	3.5 מ'	3.5 מ'
קומות טכניות	4 מ' קומות טכניות הכוללות מאגרי מים מעל קומות מגורים	-	4 מ' קומות טכניות הכוללות מאגרי מים מעל קומות מגורים
שטחים ציבוריים בנויים (מזערי נטו 2.8 מ'; מזערי ברוטו 4.5 מ')	4.5 מ'	-	-

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1	כן

2. חזית מסחרית / פעילה

2.1 קולונדה

ק ו ל ו נ ד	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)	קולונדה (כן/לא)	
	100%	כן	רחוב [אבן גבירול]
	100%	כן	רחוב [אינשטיין]
	55%	לא	רחוב בתיה לישנסקי

2.2 ח

זית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ 80% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

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

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

3. מעטפת הבניין

3.1 אפיון חומרי גמר – כללי

המבנים המרקמיים במגרש יעמדו בהנחיות המרחביות התקפות. המגדלים ייחופו בתלייה יבשה של זכוכית ואבן מתועשת. במגדלים היחס בין זכוכית לאבן יהיה כ- 70% זכוכית ו- 30% אטום ואילו במרקמי יהיה 50% זכוכית ו- 50% אטום. בקומות התעסוקה החזיתות תהיינה מחופות בקירות מסך. בחזיתות חצרות גני הילדים ישולבו לוברים למניעת נפילה

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מגדל + מסד מרקמי	בניה מרקמית	מגדל
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק)	במגדל חיפוי אבן מתועשת + זכוכית מסד לתעסוקה זכוכית LOW-E Sunguarded SN 70/37 רפלקטיביות עד 14%	טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף	חיפוי אבן מתועשת + זכוכית LOW-E Sunguarded SN 70/37 רפלקטיביות עד 14%
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוחק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-30%)	חיפוי אבן מתועשת PRECAST בגוון בהיר	זכוכית LOW-E Sunguarded SN 70/37 רפלקטיביות עד 14%	חיפוי אבן מתועשת PRECAST בגוון בהיר
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת)	קומות טכניות מעל לקומות המגורים ובמרתף עליון	קומות טכניות מעל לקומות המגורים ובמרתף עליון- מסתורי כביסה מופנים לחזית הפנימית	קומות טכניות מעל לקומות המגורים ובמרתף עליון
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	פאנלים סולרים אנכיים ישולבו כחלק מהמעטפת חלף חיפוי זכוכית	-	פאנלים סולרים אנכיים ישולבו כחלק מהמעטפת חלף חיפוי זכוכית
תאורה אדריכלית כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	לא מבוקשת	לא מבוקשת	לא מבוקשת
שילוט (לא/כן+תיאור)	שילוט מסחרי- מעל לחזית המסחרית	שילוט מסחרי- מעל לחזית המסחרית	שילוט מסחרי- מעל לחזית המסחרית
אחר			

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	לא
	תת-סעיף
	4.9
	שטחי תעסוקה יוחרגו מהנחיות מרחביות ויחופו בקירות מסך

4. גגות

4.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף) –

ס"כ [מ"ר/ 100%]	אחר (מ"ר/%)	גג פעיל לדיירים (מ"ר/%)	שירות/טכני (מ"ר/%)	
100%	0	0	100%/936	בניין A
100%	0	918/100%	0	בניין B

100%	0	0	702/100%	בניין C
------	---	---	----------	---------

4.2 כ- 55% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

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

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

5. מרפסות ומצללות

5.1 מתקנים טכניים במרפסות

בדירות בבניה המרקמית ימוקמו מסתורי כביסה כחוק שיופנו לחזית הפנימית במגדלים בכל הדירות ימוקם במרפסת מתקן מתקפל לייבוש כביסה.

5.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

בגג המבנה המרקמי מתוכננת פרגולה הכוללת פאנלים סולארים.

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7	לא
6.3	בדירות הגדולות מתוכננות מרפסות גדולות מ 16 מ"ר על חשבון שטח עיקרי בכל מקרה המרפסות תהיינה חלק ממעטפת הבינוי

6. מסתור דירתי

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

7. א	פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8	לא
		תת-סעיף	הסבר
		8.4	בכל הדירות ימוקם במרפסת מתקן מתקפל לייבוש כביסה.

כות סביבה

מאפיין	בניין 1 מגדל	בניין 2 מרקמי	בנין 3 מגדלון
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	מנדפי מסחר יפלטו בגג המגדל בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג במרחק 50 מטר מחזיתות מבנים בסביבה	מנדפי מסחר יפלטו בגג מגדלון 3 בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג במרחק 50 מטר מחזיתות מבנים בסביבה	מנדפי מסחר יפלטו בגג המגדלון בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג במרחק 50 מטר מחזיתות מבנים בסביבה
אגוז גנרטור	אגוז גנרטור יפלט מגג המגדל בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג	לא מתוכנן גנרטור בבניין מרקמי	אגוז גנרטור יפלט מגג המגדלון בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג
אזור חניונים	אזור חניונים יפלט בגג המגדל, תוך שמירת מרחק 5 מ' מפתחים במבנה	אזור חניונים יפלט בגג מגדלון 3, תוך שמירת מרחק 5 מ' מפתחים במבנה	אזור חניונים יפלט בגג המגדלון, תוך שמירת מרחק 5 מ' מפתחים במבנה
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	ציילרים עם יחידות קצה לדירות והמערכות ימוקמו על הגג	ציילרים עם יחידות קצה לדירות והמערכות ימוקמו על הגג	ציילרים עם יחידות קצה לדירות והמערכות ימוקמו על הגג
הנחיות אקוסטיות	המערכות הטכניות יטופלו באמצעים אקוסטיים למניעת מטרדי רעש סביבתיים		
קרינה	מתוכננים שנאים, יישמר מרחק בטיחות קרינה מהשנאים כלפי אזורי שהייה בסביבה		

8. בריכות שחיה

8.1 מיקום מותר לפי משתמשים

בניין B	בניין A	בריכת שחייה בשטח משותף
בג המבנה. מעליה פרגולה על 100% משטחה	לא	
לא	לא	בריכת שחייה מוצמדת ליח"ד

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 9	כן
-------------------------------------	----

9. שטחים ציבוריים בנויים –

9.1 אפיון כללי

בחלק הצפוני של בניין B ב 4 קומות מעל קומת קרקע ממוקמים כ 1200 מ"ר המיועדים לשטחי ציבור

9.2 בניין A – מאפייני תכנון

שימוש	בניין B	
מינהל קהילה	סוג בינוי (שטח משולב בבניין סחיר)	
לובי כניסה, מעלית, מדרגות	קומת קרקע	שטח בנוי 1201 מ"ר
לובי מעלית	מרתף גלריית מרתף	
1201 מ"ר	סה"כ (מ"ר/100%)	שטח פתוח מוצמד (לא/ כן)
לא	חצר בקומת קרקע	
אין	שטח (מ"ר) מרפסת מקורה בקומה ראשונה	
חלק הדרומי של בניין B כלפי הפיתוח הדרומי. תינתן גמישות בהתאם לתיאום עם העיריה.	מיקום בבניין (נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי)	כניסה ראשית ומבואה
קרקע	קומה	
כן	נפרדת ועצמאית	
30 מ"ר	שטח המבואה	
לא	רחבת התכנסות חיצונית	
כן	גרעין נפרד	העלאה והורדת נוסעים (לא/ כן)
לא מתוכנן מפרץ להורדה והעלאה נוסעים	מיקום בבניין	
8 חניות במרתף עליון	קומה	חניה לרכב
12 חניות בקומת הקרקע	קומה	חניה לאופניים
240 מ"ר קומה ראשונה, מרתף עליון	שטח	תפעול ומערכות טכניות (שטח ומיקום)
	ייצוג ראוי ומשמעותי (לא/ כן)	עיצוב החזית הפונה למרחב הציבורי
המעטפת תטופל בהתאמה לחזית המגורים בתאום עם אגף מבני ציבור	שוני בחומרים ובגוונים ביחס לשאר השימושים לא	
לא	שימוש בקירות מסך (לא/ כן+הסבר)	
כן	פתיחת חלונות (לציין היכן חסר)	

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 10	(כן)
--------------------------------------	------

לק ד – פיתוח סביבתי

1. חצרות פנימיות

1.1 תיאור כללי

החצר הפנימית תסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי לציבור ברוחב משתנה המבטיח מעבר חופשי להולכי רגל דרך המגרש, בהתאם להוראות תכנית מרכז רובע שדה דב - תא/ 1/4444. כמו כן, החצר תאפשר שהיה לציבור במרחב נעים ומוצל ותאפשר גישות נגישות למבנים, רחבות מסחר, חיבור למגרשים גובלים, שטחי גינון ומדשאות.

תשמר זיקת הנאנה הדדית למעבר רכב חירום בין מגרש 2207 למגרש 2206 לצורך צמצום פגיעה במדרכות ובשטחים הפתוחים לציבור.
המרחב יפותח באופן רציף והמשכי עם מגרש 2206 והפיתוח העתידי של 207- בחומרי גמר רציפים וללא הבדלי מפלסים.

תרשם זיקת הנאנה למעבר הדדי של רכב חירום בין מגרש 2206 למגרש 2207

- שטח זיקת הנאנה בתחום המדרכות יהיה המשכי ורציף למדרכות המתוכננות בסטנדרט עיריית תל אביב יפו.
- חומרי גמר בשטחי הפיתוח ובזיקות הנאנה בחצר יהיו בהתאם לפרטים עירוניים או אחר לרבות מדרכים, ריהוט וריצוף מרחף בשטחי חלחול בהתאם לתוכנית הפיתוח בתיאום ואישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
- הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי החוץ ויהיה ברצף מפלסי המדרכות ופני הפיתוח הסובבים אותו.
- מפלס הכניסה למסחר יותאם למפלס המדרכות או הרחבה הסמוכים אליו ללא מדרגות בכניסה והפרשי מפלסים.
- גג החניון התת קרקעי יחופה במקומות הלא בנויים והלא מרוצפים מעל הקרקע, במצע גידול גנני בעומק 1.5 מ' לפחות לטובת נטיעת עצים בוגרים, צמחיה והשהיית מי נגר.
- כמות העצים בשטח החצר לא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מבניה במגרש.
- מיני העצים המתוכננים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו,
- וימוקמו באופן המסייע במיתון רוחות והצללה.
- העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות בעת שתילתם.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התוכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף ולפחות בנפח 36 מ"ק לעץ.
- בתי הגידול לעצים יתוכננו כך שיהיו רציפים ובעלי פרטי איטום וניקוז.

1.2 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
5,862 מ"ר = 100%	שטח המגרש
4,687 מ"ר = 80%	תכסית תת-קרקעית (מקסי' 80%)
3,227 מ"ר = 55%	תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מיני' 45%)
1,175 מ"ר = 20%	שטח פנוי מבונייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל חיפוי אטום (מיני' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
200 מ"ר = 3.4%	חיפוי צף ומחלחל
111 מ"ר = 1.9%	חיפוי לא מחלחל
3,155 מ"ר = 53%	שטח בזיקת הנאנה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

1.3 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
1,404 מ"ר	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
-	קירוי מצללות
52.8 מ"ר	שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)
66 חניות אופניים בפיתוח) 5.8% מסה"כ חניות האופניים	בריכה אקולוגית (מיני' 100 מ"ר)
אין	

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

לא	הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11
רק 6% מחניות האופניים ממוקמות בפיתוח במקום 10%	15.1

2. נטיעות ושטחי גינון

2.1 נטיעות

כמות + חלק יחסי ב-%	סה"כ עצים בוגרים לנטיעה
100% = יח' 52	עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מיני' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
75% = יח' 39	עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מיני' 1.5 מ')
25% = יח' 13	עצים מסומנים לשימור
-	עצים מסומנים להעתקה
-	עצים מסומנים לכריתה

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

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

3. מתקני תשתית ומערכות טכניות

3.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	אזור חדרי שנאים
אין	גמלי מים
בנישה בבניין B	פתחי אזור חניונים (כניסה ופליטה)
אין	אזונות תשתית
אין	מזגנים
אין	מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה
-	אחר

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

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

4. מקומות חנייה לאופניים

4.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	בניין A	בניין B
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)		חדרי אופניים ייעודים במרתף העליון עם גישה ישירה לגרעין במעלית	חדרי אופניים ייעודים במרתף העליון, עם גישה ישירה לגרעין במעלית

יעודית מקומות הקרע	יעודית מקומות הקרע		
כן מרחוב אינשטיין	כן מרחוב אינשטיין	כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	
	12 חניות בפיתוח בקרת הלובי כניסה לשטחים הציבוריים	מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)	לשטחים ציבוריים בנויים
בפיתוח 66 חניות	בפיתוח 66 חניות	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ% 10 מסכי החניות הנדרשות)	חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים

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

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

5. טעינה חשמלית

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

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

6. פריקה וטעינה

6.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

תיאור	כמות מפרצי חניה מתוכננים מיקום (שם רחוב/ות)
יתוכננו בתאום עם אגף התנועה	

6.2 חצר שירות בתת הקרקע

תיאור	רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)
לא	
לא מתוכננת חצר תפעולית תת הקרקע פריקה וטעינה ברחוב 2040 יתואם עם אגף התנועה	מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)
	סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)

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

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

7. מחזור, אצירת ופינוי אשפה –

7.1 אמצעים מתוכננים

בניין B	בניין A	-
חברת אלקטרה אישרה את מיקום חדרי המגופים וחיבור הניפלים, כעת התכנית במידול של אלקטרה. אישור מלא לתכנית	לחיבור למערכת (כן/לא)	אישור CPM

עיצוב יתקבל לאחר השלמת המידול			
בוצע חישוב עבור כלל הפרוייקט , התחשיב מפורט בפרוגרמה		<u>לחישוב כמות פסולת</u> <u>(כן/לא)</u>	-
כן	כן	-	<u>מצנח נפרד לכל שימוש</u> <u>(כן/לא)</u>
קיים	קיים	<u>מיקום ופתרון גישה</u>	<u>שימוש ללא גישה ישירה</u> <u>למצנח/למעלית</u>
3 מעליות אחת בכל מגדל ואחת במרקמי		<u>כמות ומיקום</u>	<u>מעלית לפסולת מחזור</u> <u>(מיחי' מסחר בקומת</u> <u>קרקע למרתף עליון)</u>
כ-10 חדרי אצירה לפסולת גדולה		<u>כמות ומיקום</u> <u>(חדר נפרד לכל שימוש,</u> <u>במרתף עליון בלבד)</u>	<u>חדרי מחזור</u>
כחלק מהסעיף הקודם כ-10 חדרי אצירה לפסולת גדולה		<u>כמות ומיקום</u> <u>(במרתף עליון בלבד)</u>	<u>חדר אצירה מרכזי</u>
מעלית משא 4*3 מ' הממוקמת בסמוך לנקודת גישה משאית למגרש		<u>גודל מעלית ומיקום</u> <u>(בחפיפה לרחבת כיבוי)</u>	<u>מעלית פינוי פסולת</u> <u>מחזור</u>
פינוי של פסולת גזם וגרוטאות מאותה הרחבה של המעלית משא		<u>כמות ומיקום</u> <u>(עדיפות לחפיפה על</u> <u>רכבת כיבוי)</u>	<u>נקודת גישה לפינוי גזם</u>

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18	כן
--------------------------------------	----

8. כיבוי אש

8.1 אמצעים מתוכננים

בניין C	בניין B	בניין A	כמות דרושה	
1 בכניסה לרמפה	1 במדרכה	1 במדרכה בצומת	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	רחבת היערכות
לא	לא	לא	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)	
כן ייבחנו מול תכנון הרחובות	כן ייבחנו מול תכנון הרחובות	לא	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	
ישולבו במעטפת	ישולבו במעטפת	ישולבו במעטפת	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	
				ברזי סניקה

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 19	כן
--------------------------------------	----

חלק ה – תכנון בר קיימא

1. תכנון בר קיימא-

1.1 דוחות/ בדיקות מיוחדות

נדרש	נדרש (כן/לא)	
נשלח לבדיקה	כן	דוח הצללות
אושר	כן	דוח רוחות טורדניות
נשלח לבדיקה	עדיין לא הוחלט	דוח סנוור, בוחק וחום

1.2 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

בניין B	בניין A	
נשלח לבדיקה	נשלח לבדיקה	אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)
הדו"ח בעבודה	הדו"ח בעבודה	אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)

1.3 גג כחול / ירוק

בניין B	בניין A	
		שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)
	584 מ"ר	שטח גג ירוק (במ"ר)
	1000 מ"ר	שטח גג כחול (במ"ר)
	1584 מ"ר	סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)

1.4 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

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

1.5 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

תנאים להיתר בניה

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

תנאי לתעודת גמר

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

חז"ד הצוות:

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

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0939835 תא/מק/5290 - רש"י 22
726-0012 - 7	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: רובע 5, לב העיר, פינת הרחובות המלך ג'ורג', רש"י, המכבי

כתובת: רש"י 22, המלך ג'ורג' 27 (רש"י 24), המלך ג'ורג' 25, המלך ג'ורג' 23 (המכבי 23)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7226	מוסדר	חלק	84, 83, 59, 58	

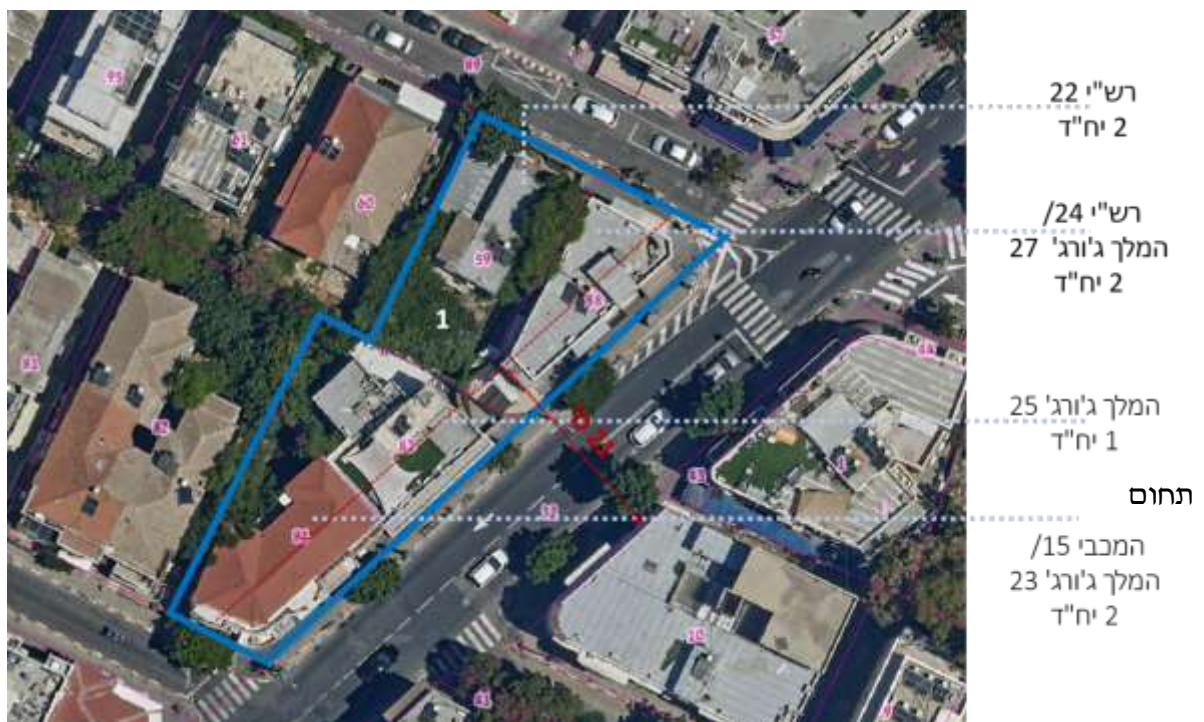
שטח התכנית: 1.082 ד'

מתכנן: אדריכל מולכו בני.

יזם: GLM, גלובל לנדמרק רש"י 22 תל אביב בע"מ.

בעלות: פרטית.

מצב השטח בפועל:



התכנית כוללת את 3 הבניינים הקדמיים שבחזית רחוב המלך ג'ורג', בין הרחובות המכבי ורש"י – בני קומה מסחרית ומעליה קומת מגורים. בנוסף, בניין בעורף החזית ברחוב רש"י (22) הכולל 2 קומות מגורים.

במצב קיים בשטח התוכנית 7 יח"ד בשטח ממוצע של 76 מ"ר וכ- 346 מ"ר בקומת הקרקע. סה"כ 961 מ"ר בנויים.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0939835 תא/מק/5290 - רש"י 22
726-0012 - 7	דיון בהפקדה

במרחב התוכנית 4 חלקות למגורים. מ-3 החלקות הגובלות ברחוב המלך ג'ורג' הופקע שטח לצורך הרחבת הרחוב שנקבע לרוחב כולל של 26 מ' בתכנית 664 שאושרה בשנת 1964. תוכנית "לב תל אביב אזור א" – תא/במ/2363/32 צמצמה את ההפקעה לרוחב דרך של 21 מ' וקבעה את המגרשים כ"שטח לחלוקה מחדש".

חלקות הדרך, הן של ההפקעה המקורית, והן צמצומה, טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין (הטאבו). בגבול התכנית לאורך רחוב המלך ג'ורג' צפוי לעבור קו המטרו M2, במקטע תת-קרקעי, בהתאם לתת"ל / 102. כמו כן חלה על המתחם תמ"א 70 אשר את המתחם כחלק מ"אזור שימור מקומי" אשר עליו לא חלות הוראות תמ"א 70 לעניין רח"ק, תקן חנייה ועירוב שימושים, אלא חלות הנחיות לרוחב רצועת הליכה מינימלית של 4 מ', ורוחב רצועת רכיבת אופניים 1.5 מ' אשר נשמרים בחת קינג ג'ורג' המוצע. כמו כן התכנית קובעת אורך צלע בלוק שלא יעלה על 100 מ', ורצועת הליכה של 2.5 מ' אשר מתקיימים בתכנית המוצעת.

במהלך השנים 2025-2026 בוצעו שינויים למקטע רחוב קינג ג'ורג' הגובל במגרשי המגורים: הרחוב הוסב לחד-סטרי, הורחבה המדרכה ונוסף שביל אופניים. חתך הדרך בפועל תואם רוחב דרך של 17 מ' ולפיו בוצע כלל המקטע של רחוב קינג ג'ורג' עד לחיבור לרחוב אלבני. התכנית מתאימה את רוחב הדרך לתכנון הנוכחי (עפ"י רוחב דרך 17 מ') ובעקבות כך מתאפשרת התחדשות בניינית ללא איחוד וחלוקה מחדש. ניתן יהיה להטמיע תכנית זאת בתכנית שינויים לתכנית הרובעים תא/4320.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 (2016)

תשריט אזורי יעוד/ תכנון: אזור תכנון 501, "מגורים בבנייה עירונית וחזית מסחרית". רח"ק מקסימלי 2.5.

נספח עיצוב עירוני: אזור שימור מרקם עירוני, בנייה עד 8 קומות.

נספח תחבורה: רחוב המלך ג'ורג' מוגדר כרחוב עם העדפה לתחבורה ציבורית ועבור שביל אופניים. **טבלת הוראות מיוחדות:** ל"ר.



תכנית המתאר תא/5500 (טרם אושרה)

תשריט אזורי יעוד/ תכנון: אזור תכנון 501, "מגורים בבנייה עירונית וחזית מסחרית". רח"ק מקסימלי 2.5 (בשטח קרקע לחישוב זכויות של 80%).

נספח עיצוב עירוני: אזור שימור מרקם עירוני, בנייה עד 9 קומות.

נספח תחבורה: רחוב המלך ג'ורג' מוגדר כרחוב עם העדפה לתחבורה ציבורית, בו יעבור גם קו מטרו M2 וכן עבור שביל אופניים. **טבלת הוראות מיוחדות:** ל"ר.

התוכן	מס' החלטה
507-0939835 תא/מק/5290 - רש"י 22 דיון בהפקדה	17/06/2026 7 - - 26-0012



תא/ 4320 – תוכנית רובעים 5-6 (הפקדה להתנגדויות)

תשריט אזורי יעוד: ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת עם חזית מסחרית.

זכויות והוראות בנייה:

קווי בניין קדמיים לפי תוכנית מאושרת (0 מ' קדמי למלך ג'ורג', 5 מ' קדמי לרש"י 4 מק קדמי למכבי), צידי ואחורי 3- מ'.

5 קומות + גג חלקית 65% (במסגרת נסיגות נדרשות).

יחידות דיור לפי מקדם 80/ מתוך שטחי בנייה מותרים בתכנית קווי בניין (24 יחידות)

תיקון 39 לחוק התכנון והבנייה (חלופת שקד)

הבניינים אינם עומדים בקריטריונים לחלופת שקד

תמ"א/ 70 (אישור 11.3.2025)

טבעת ראשונה, אזור שימור מקומי, רובעי :

רח"ק מיינמלי מוצע 6, 15%-20% שימושים נוספים למגורים.

תקן חנייה לשלב בניינים – 0.6 למגורים, 1: 150 למסחר. שלב סופי – 0.3 למגורים, 1: 250 למסחר.

עפ"י תמ"א/ 70 התכנית מצויה באזור שימור מקומי. לפי סעיף 8.2 לתמ"א, לא יחולו על אזור זה הוראות

התכנית, למעט הוראות סעיפים 9.1, 9.2, 9.3, 9.5 ו-10.3 :

- סעיף 9.1 מתייחס למרחב הליכה – ל"ר.
- סעיף 9.2 קובע רצועת הליכה מינמלית של 4 מ' ורצועת רכיבת אפניים ברוחב 1.5 מ' ברחוב עירוני ראשי. הרחבים הנדרשים נשמרים בחתך קינג ג'ורג' המוצע.
- סעיף 9.3 מתייחס לציר ירוק – ל"ר.
- סעיף 10.3 מתייחס לממשק הציבורי סביב התכנית וקובע צלע בלוק של תעלה על 100 מ', ורצועת הליכה של 2.5 מ' – שניהם מתקיימים בתכנית המוצעת.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0939835 תא/מק/5290 - רש"י 22
726-0012 - 7	דיון בהפקדה

מצב תכנוני קיים :

תכנוניות תקפות:

תא/במ/ 32/ 2363 – תוכנית מפורטת ללב העיר אזור א (30.1.1994)
התוכנית קובעת את השטח כאזור מגורים מיוחד על ציר פעילות לכיוון קינג ג'ורג'. בתוך כך קובעת את קווי הבניין, מספר הקומות, מספר יח"ד ושטחי בנייה.
בנוסף קובעת את צמצום רחוב קינג ג'ורג' ב-5 מטרים מרוחב דרך של 26 מ' לרוחב דרך של 21 מ'.
תשריט התוכנית מסמן את מגרשי המגורים בתחום הקו הכחול כ: "שטח לחלוקה מחדש".

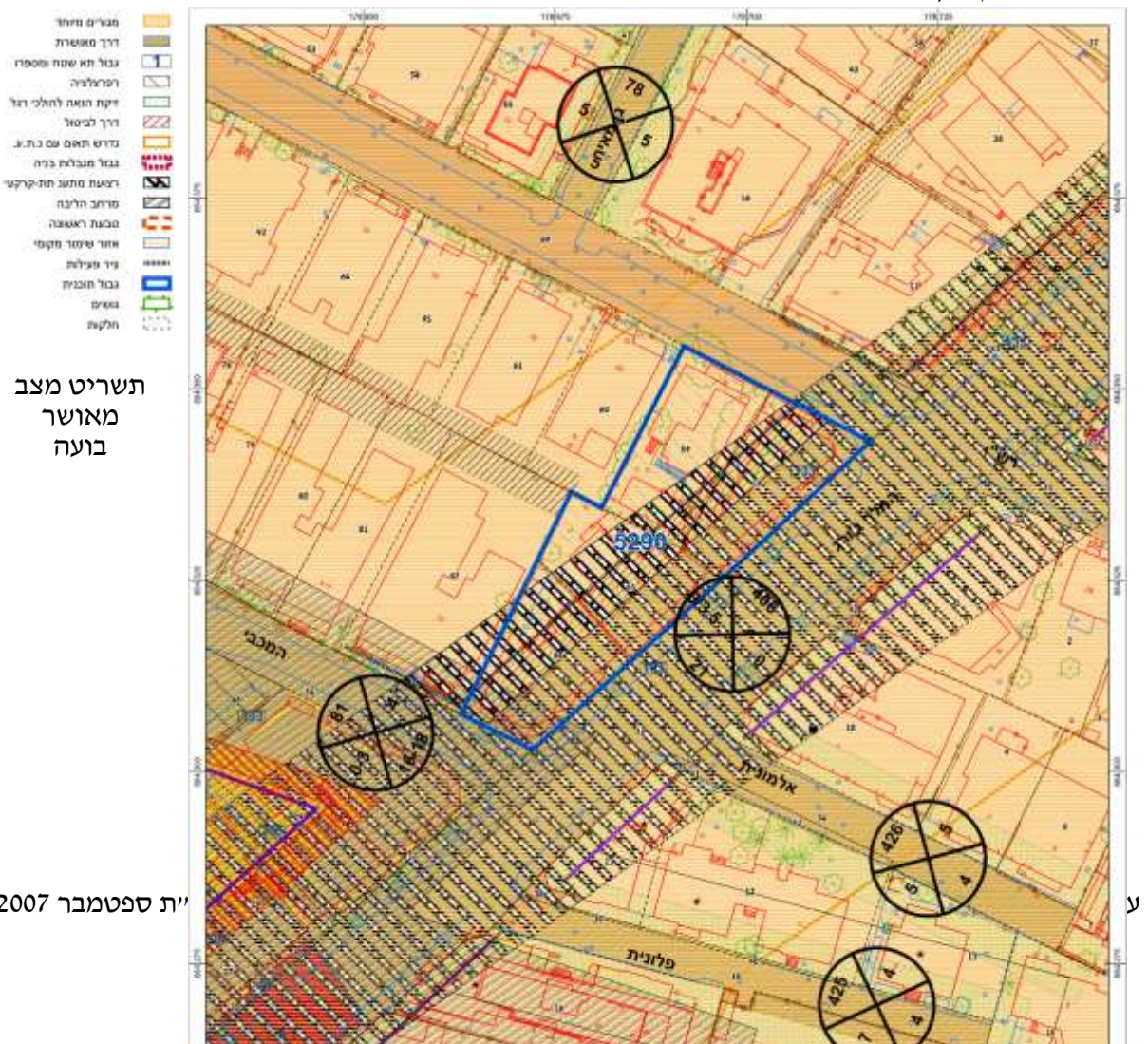
תא/מק/ 2720 (8.11.1998)
התוכנית קובעת תוספת קומות לבנייה חדשה ומאפשרת הקלות בקו הבניין ובהבלטת מרפסות.

תתל/ 102 (5.2.2024)
קובעת תחום מגבלות בנייה בתת הקרקע בתחום התוכנית.

תא/ג (6.2.1994)
קובעת הוראות בנייה על גגות ומאפשרת הרחבת שטח הדיור בקומות העליונות.

תא/ע/ 1 (21.2.2001)
קביעת הוראות לבניית מרתפים, כולל הוראות לשימושים מותרים ובינוי

יעוד קיים:
מגורים מיוחד, דרך מאושרת :



מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0939835 תא/מק/5290 - רש"י 22
726-0012 - 7	דיון בהפקדה

ייעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים מיוחד	686.5	63.4%
דרך מאושרת	395.5	36.6%
סה"כ	1082	100%

שטח התכנון: 1.082 דונם

זכויות בניה מאושרות:

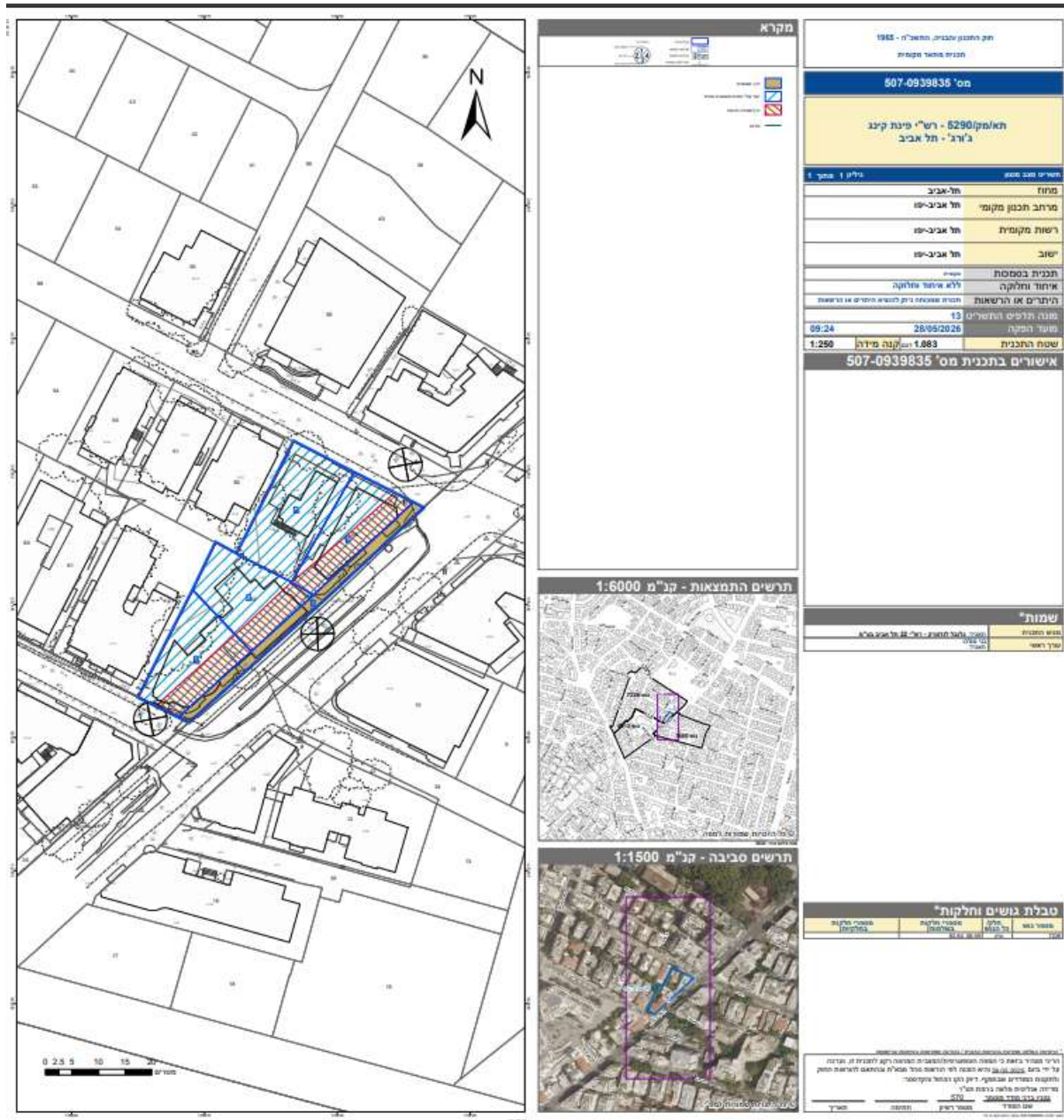
הזכויות מחושבות בהתאם להוראות תכנית לב העיר תא/ במ/ 32/ 2363. הזכויות תלויות בתכנית בין קווי הבניין הקבועים וחושבו בהתאם לשטח המגרשים הכולל הפקעה מורחבת (זכות דרך של 21 מ') :

ייעוד	שימוש	מגרש	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)	תכנית	יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מ')	מספר קומות	קו בנין (מ')
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי קדמי
מגורים מיוחד	מגורים	59, 2236 (ייעוד מגורים מתוך חלקה 58)		391 (1)	1182 (2)		12 (5)	15	6 (6)	3 (7)
	מסחר				105 (3)					
מגורים מיוחד	מגורים	2234, 2235 (ייעוד מגורים מתוך חלקות 84, 83)		313 (1)	1007 (2)		10 (5)	15	6 (6)	3 (8)
	מסחר				50 (3)					

- (1) שטח מגרשים מחושב לפי הפקעה מצומצמת הקבועה בתכנית (רוחב דרך 21 מ')
- (2) תכנית בין קווי בניין * 5 קומות + תכנית קומה מפולשת בנסיגה (ללא מסחר) + חדרי יציאה לגג לפי 23 מ"ר ליחידה
- (3) 50% משטח קומה טיפוסית
- (4) בהתאם לתכנית בין קווי בניין
- (5) שטחים למגורים (ללא גרעינים) / 85 מ"ר ממוצע ליחיד
- (6) קומה מפולשת + 5 קומות מגורים + חדרי יציאה לגג
- (7) 0 מ' לכיוון קינג ג'ורג' (3.5 מ' נסיגה בקרקע), 5 לכיוון רש"י,
- (8) 0 מ' לכיוון קינג ג'ורג' (3.5 מ' נסיגה בקרקע), 4 לכיוון המכבי 0 מ'

מצב תכנוני מוצע :

תשריט מצב מוצע :



תיאור מטרות התכנון :

מטרת התוכנית הינה צמצום והסדרה של רצועת ההפקעה ברחוב קינג ג'ורג' וביטול ההוראה לאיחוד וחלוקה מחדש. תוכנית זו נועדה להסיר חסמים המעכבים התחדשות בניינית. הסדרת ההפקעה תאפשר את מימוש זכויות הבנייה העתידיות בקו התואם את מדיניות התכנון העירוני, וביטול מנגנון האיחוד והחלוקה מחדש (שנקבע בתוכניות לב העיר ההיסטוריות) יאפשר לקדם את רישוי הבניינים בצורה ישירה ומהירה, על פי התכניות החלות.

פירוט מטרות התכנון :

- א) צמצום הפקעה ברח' קינג ג'ורג' ל-2 מ' לפי סעיף 3.8.2 (ה) (ביטול/ שינוי/ התוויית דרך) בתוכנית המתאר תא/ 5000.
- ב) ביטול הוראה לחלוקה מחדש.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0939835 תא/מק/5290 - רש"י 22
7 - 7 - 0012	דיון בהפקדה

(ג) התכנית בסמכות הועדה המחוזית.

פירוט יעדים/שימושים:

ייעוד לפי תכניות מאושרת אחרת.

אין שינוי בייעוד הקרקע הראשי, בשימושים, בזכויות הבנייה ובהוראות בינוי והעיצוב. כולם בהתאם לתוכניות חלות.

דרך מאושרת

צמצום ההפקעה ברחוב קינג ג'ורג' לסה"כ רוחב דרך של 17 מ'. שימושי דרך כמפורט בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

בתחום הקו הכחול קודמה בשנים האחרונות תוכנית מתאר מקומית להריסה ובנייה מחדש. התוכנית כללה איחוד וחלוקה, שינוי קווי בניין, צמצום הפקעה וקביעת זכויות והוראות בנייה לשני מבנים חדשים, מכוח תוכנית "לב העיר" המאושרת (תא/מ/32/2363) ובתוספת שטחי מיגון במגבלת השטחים הקבועה בתוכנית רובע 5,6 (תא/4320). מתכונת זו נדונה בפורום מהנדס העיר ביום 16.09.2025 ותואמה מול גורמי העירייה השונים, לרבות הכנת נספחי בינוי, תנועה ואיכות הסביבה שנערכו בהתאם לתוכנית הרבעים.

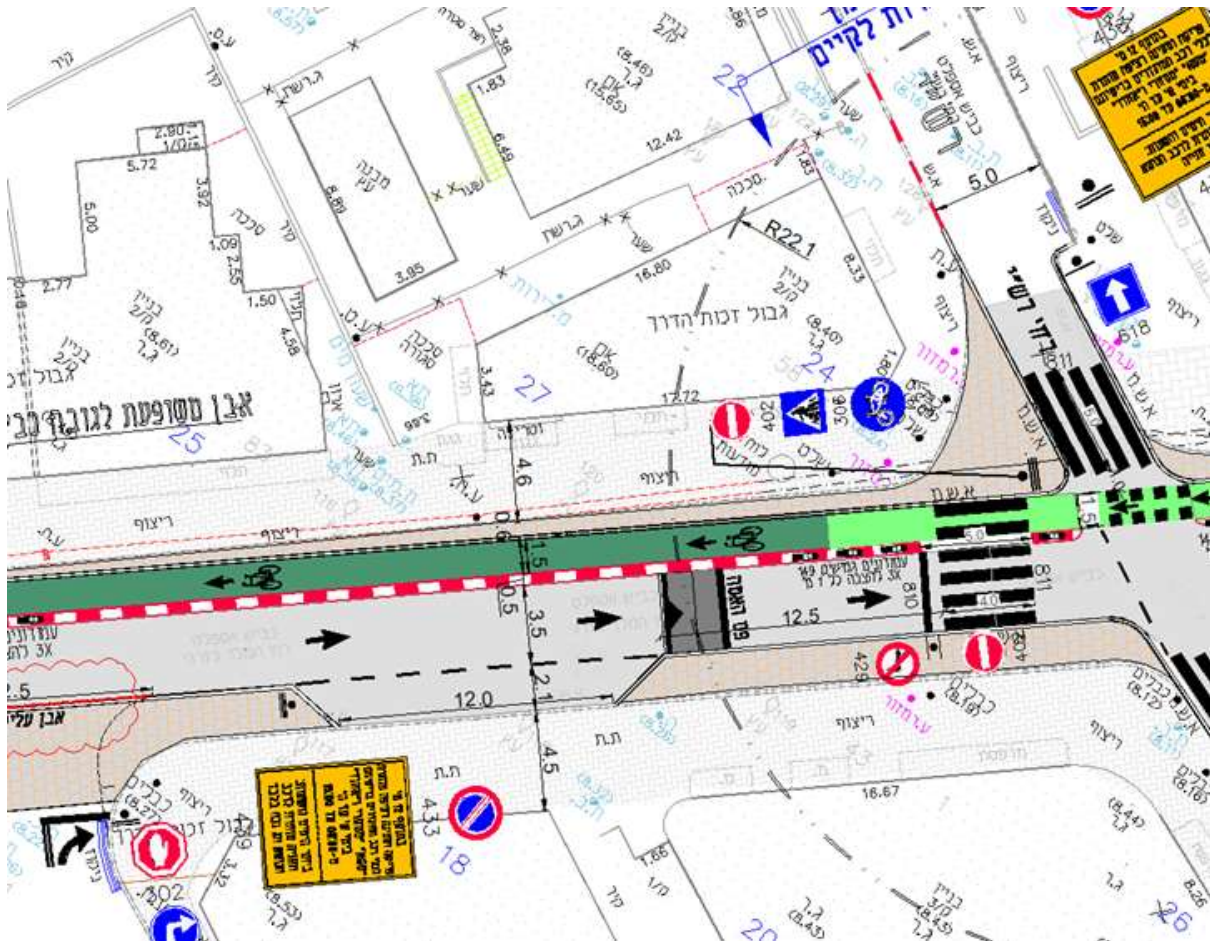
ההוראה לאיחוד וחלוקה בתכנית "לב העיר", נבעה מהצורך לאפשר התחדשות בניינית של המגרשים על רחוב קינג ג'ורג', אשר בשל עומק ההפקעה לא יכלו להתחדש ללא איחוד וחלוקה עם המגרשים הגובלים. תכנית זו מבטלת חלק מההפקעה באופן המאפשר התחדשות בניינית עצמאי של כל מגרש. לכן מתכונת התכנית יכלול את צמצום ההפקעה, ביטול דרך, וביטול ההוראה לאיחוד וחלוקה – ללא שינוי בזכויות והוראות הבנייה המאושרות. יובהר כי לאחר אישור תוכנית רובע 5-6, ניתן יהיה לממש את מלוא הזכויות הקבועות בה ללא צורך בהליך תכנוני נוסף. יתאפשר להביא פעולה תכנונית העושה תכנית זו לתכנית המשלימה המקודמת לתכנית הרובעים.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

בוצע תיאום עם מחלקת התנועה לגבי רוחב הדרך:

1. ההפקעה לא נדרשת למימוש הסדרי התנועה העתידיים ברחוב קינג ג'ורג'.
2. במהלך השנים 2025-2026 בוצעו שינויים לרחוב קינג ג'ורג' ובכלל זה הרחבת מדרכה, הוספת שביל אופניים והפיכתו לחד-סטרי.
3. התכנון שקודם ובוצע התבסס על חתך הדרך הקיים ברוחב של כ 17 מ'.

לאור הנ"ל ולאחר בחינת הנושא באגף התנועה, אין מניעה תנועתית לצמצם את רוחב ההפקעה בהתאם לתכנון המוצע.



טבלת השוואה :

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	107%	עפ"י תכניות תקפות
	מ"ר	1160	עפ"י תכניות תקפות
זכויות בניה לקומה	אחוזים		
	מ"ר		
גובה	קומות	2	עפ"י תכניות תקפות
	מטר		
תכסית			
מקומות חניה			

זמן ביצוע :
שוטף

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-0939835 תא/מק/5290 - רש"י 22
726-0012 - 7	דיון בהפקדה

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ על העברת התכנית להפקדה בסמכות מחוזית בכפוף לתנאים הבאים :

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

ניתן יהיה להטמיע תכנית זו בתכנית המשלימה לתכנית הרובעים.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
8 - 26-0012	דיון בהתנגדויות

רקע:

להלן החלטת הוועדה המקומית בישיבתה מספר 0023 23 מיום 20/12/2023 (החלטה מס' 9) לפרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב.

ההתנגדויות שהוגשו לתכנית המופקדת מובאות בדראפט זה בהמשך להחלטת הוועדה להפקדת התכנית.

בנוסף, לנושא תמ"א 70 – החלטת ההפקדה לתכנית זו הינה מיום 14.05.2025 כאשר תמ"א 70 אושרה ביום 11.05.2025, מתוקף כך התכנית צריכה לעמוד בהוראות תמ"א 70 ולא חלה עליה הוראת המעבר בסעיף 6 לתמ"א.

התכנית אינה עומדת בהוראות תמ"א 70 לנושא הרח"ק ונקבעה טעונה אישור השר בגין זאת. תחום התכנית נמצא בתחום תמ"א 70 בטבעת השניה של תחנת יצחק שדה. הוראות תמ"א 70 דורשות רח"ק מינימלי 6 בעוד התכנית דן מציעה רח"ק 4.75 תכנית זו מקודמת במסגרת הרח"ק שנכלל במדיניות ההתאמה (תקנון תא/5500), ומכאן שהיא תואמת לתמ"א 70. הוועדה המחוזית החליטה על הפקדת תכנית המתאר תא/5500 בתאריך 24.2.2025 בכפוף לתנאים וקבעה במסגרת ההחלטה, כי תא/5500 תואמת את תמ"א 70.

על פי סעיף 8.1.2.3 להוראות תמ"א 70 לעניין מסמך מדיניות, המליצה הוועדה המקומית לוועדה המחוזית ביום 10.9.2025 לאשר מסמך מדיניות אשר יאפשר לוועדה המקומית להמשיך לאשר תכניות התואמות את תא/5000 ואשר תואמות גם את הרח"ק המקסימלי שקובעת תא/5500 וזאת בתקופה של חמש שנים או עד לאישור תא/5500 - המוקדם מבניהם.

תנאי לפרסום למתן תוקף של תכנית זו, יהיה אישור מסמך המדיניות הנ"ל על ידי הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז ת"א או אישור תא/5500 המוקדם מביניהן.

- א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרותיה:
 1. תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינני בינוי, לפי מדיניות תא/5000
 2. הרחבה חיזוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור
 3. חיזוק ציר ירוק עירוני לאורך רחוב בת ציון
- ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:
 1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה ו/או מתוקף תכנית ההרחבות, למעט מבנים עם תיק מידע בתוקף שהתקבל טרם החלטת הוועדה על הכנת התכנית.
 2. לא תותר כל תוספת בניה ו/או הרחבה למעט הקמת מרחב מוגן דירתי לפי תקנות ההתגוננות.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: צפון שכ' יד אליהו בדופן הדרומית של רחוב יצחק שדה, ממזרח רחוב בת ציון, מדרום רחוב הפלמ"ח, ממערב חלקה 152, גוש 7079 – מגרש מגורים קיים.

התוכן	מס' החלטה
507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה	17/06/2026
דיון בהתנגדויות	8 - 26-0012



כתובת: יצחק שדה, 68-76 בת ציון, 2-4 הפלמ"ח 23-33

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
8 - 8 - 0012	דיון בהתנגדויות

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150	מוסדר	חלק	801,800,799,798,783	

שטח התכנית: 7.1- דונם

מתכנן:

עורך ראשי-	מילבאואר אדריכלים
יועץ נופי-	חלי אלול צלינקר
יועץ תנועה-	קראוס- חן
יועץ תשתיות-	אמנון יושע מהנדסים
יועץ סביבתי-	לשם שפר איכות הסביבה
שמאי-	קונפורטי רביב
הידרולוג-	אתגר א. הנדסה
אגרונום-	גונן עצים וסביבה
מודד-	דטהמפ מערכות מידע

יזם: אקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת

מגיש התכנית: אקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, ועדה מקומית לתכנון ובניה.

בעלות: פרטיים ב"כ הבעלים: עו"ד רות סיני

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון נמצא בין רח' יצחק שדה מצפון, רח' בת ציון ממזרח, רח' הפלמח מדרום וגבול חלקת מגורים 152 ממערב. תחום התכנון כולל 5 מבני מגורים מטיפוס "רכבות" בני 3 קומות הכוללים 72 יח"ד סה"כ. רחוב יצחק שדה הוא רחוב ראשי וציר תנועה מרכזי המחבר בין מזרח למערב העיר. רחוב זכות הדרך 31 מ' וכולל שני נתיבי תנועה לכל כיוון, נתיב אופניים קיים לכל כיוון ונתיב חניה/מפרץ לתחנות אוטובוס בחלקו הדרומי. רחוב בת ציון הוא רחוב שכונתי ברוחב זכות דרך 12 מ'. בחלקו הדרומי (במקטע מרחוב הפלמ"ח עד רחוב קלמר משה) מתפקד כשדרה המתחברת לשצ"פ. רחוב הפלמ"ח הוא רחוב שכונתי ברוחב זכות דרך 12 מ'.

מדיניות קיימת:

תא/5000

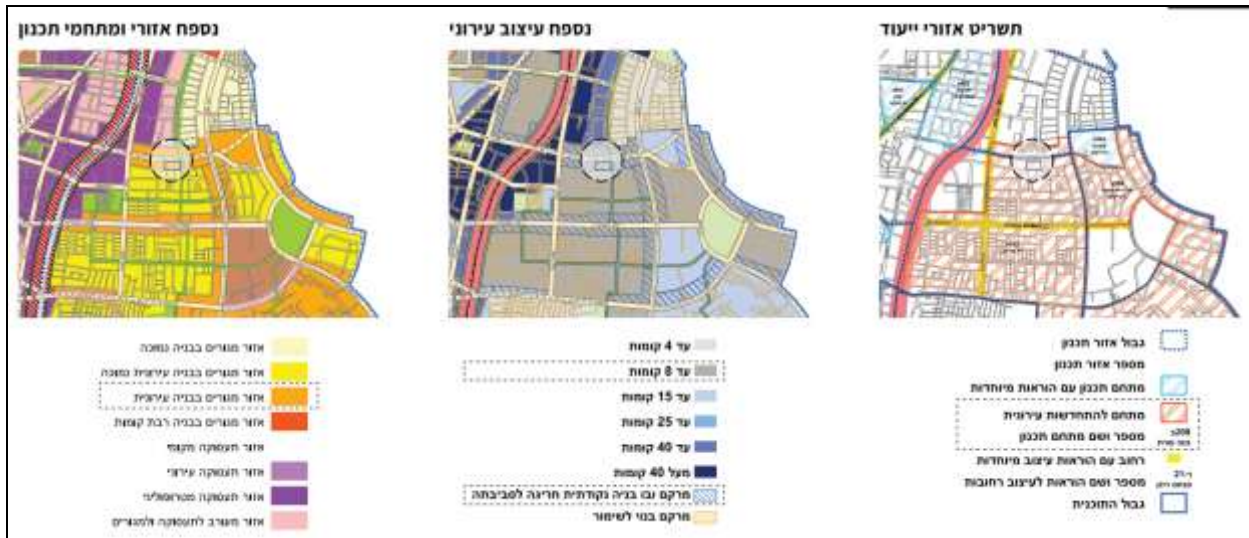
נספח אזורי יעוד – אזור מגורים בבניה עירונית (רח"ק מירבי 4 למגרשים מעל 1.5 ד'). שימושים מותרים – מגורים בקומות עליונות ואפשרות לקומה מסחרית/משרדים בקרקע.

נספח אזורי ומתחמי תכנון – מתחם תכנון 902א – עמינדב יצחק שדה, מתחם להתחדשות עירונית (אפשרות לתוספת 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני).

נספח עיצוב עירוני – גובה בינוי עד 8 קומות (אפשרות לתוספת מדרגת גובה אחת).

רחוב בת ציון מהווה חלק מציר ירוק עירוני ומהווה מקטע מרצף ציר צפון דרום משמעותי בלב הרובע הכולל שימושים ציבוריים.

נספח תשתיות – התכנית כוללת שטח המצוי בתחום רדיוסי המגן מקידוח מי שתיה. התכנית כוללת הוראות לטיפול בתשתיות בתחומה.



נספח תשתיות



מסמך מדיניות למרכז רובע 9

מצב תכנוני מאושר:

בנייני רכבת בני 3 קומות, הבנויים ע"פ תכנית קיי. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו ע"פ תכנית 2323 (הרחבות יד אליהו) 33661 (שינוי בקווי בנין יד אליהו).
יעוד קיים: מגורים ב'

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע: מטרת התכנית:

תכנית התחדשות עירונית במתווה "פינוי בינוי" ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000 זאת ע"י הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת 4 מבני מגורים חדשים בבניה מרקמית תוך קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, דופן פעילה מסחרית ברחוב יצחק שדה וציר ירוק עירוני ברחוב בת ציון.

עיקרי הוראות התכנית:

- א. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.
- ב. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
- ג. קביעת הוראות לשינוי ייעודי הקרקע: מייעודי מגורים ב', לייעודים מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
- ד. קביעת זכויות והוראות להקמת מבנים חדשים בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/ 5000 ומכוחה כמפורט בטבלה 5, ובתוך כך:
 - קביעת הוראות בינוי בכללן קווי בניין, גובה, מספר קומות, חנייה וכדומה.
 - קביעת שימושים והוראות בניה לכלל השימושים מגורים, מסחר, שטחי ציבור.
 - קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות וניהול מי נגר.
 - קביעת צפיפות ותמהיל יחידות הדיור המוצעות.
 - קביעת הוראות להקצאת יחידות דיור בהישג יד.
- ה. קביעת שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- ו. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור והוראות לגביהן.
- ז. קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להגשת בקשה להיתר בנייה, תנאי איכלוס ואחזקת מבנים.

תשריט מצב מוצע:



מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
8 - 26-0012	דיון בהתנגדויות

פירוט יעדים/שימושים:

מגורים, כולל דיור בהישג יד (10% מכלל יח"ד), שב"צ, שצ"פ, חזית מסחרית, מרתפי חניה

טבלת שטחים – מצב מאושר מול מצב מוצע		
יעוד	מצב מאושר (מ"ר)	מצב מוצע (מ"ר)
מגורים ב'	7153	-
שטח ציבורי פתוח	-	339.55
דרך מוצעת	-	492.27
מבנים ומוסדות ציבור	-	1049.28
מגורים ג'	-	5282.37
סה"כ	7153	7163.47

טבלת זכויות בניה והוראות בניה – מצב מוצע:

סח"כ (מעל הקרקע)	שטחי שירות		שטח עיקרי		שטח מגרש	יעוד
	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע		
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	דונם	
21500		לפי ע"1	125%	6450	5.27	מגורים
1000			5%	200	800	מסחר
22500			130%	6650	15850	סה"כ
7126		לפי ע"1		2137	4989	שב"צ

- ניתן לשלב מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחבים מוגנים דירתיים, באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים, באם יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים במקום מרחב מיגון דירתי, תותר המרה של יתרת השטחים העודפים (מתוך 12 מ"ר ליח"ד) לשטחים עיקריים לטובת הדירה.
- מס' קומות מקסימלי מעל הכניסה הקובעת – מגורים 10 ק' ברוטו לרחוב יצחק שדה, 9 ק' ברוטו לרחוב הפלמ"ח. שב"צ – 9 ק' ברוטו (לפי גובה הקומות לרחוב הפלמ"ח). גובה בנייה ממפלס כניסה קובעת לא יעלה על 36 מ'. מעל גובה בניה מקסימלי תותר תוספת של עד 2 מטרים מעל לגג העליון לטובת אנטנות/ ארובות וכו' בלבד.
- 10% מסך היחידות ו-10% מסך השטחים למגורים עיקרי + שרות בתכנית זו יוקצו עבור דירות בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה. שטח יח"ד דב"י ממוצע יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל יח"ד בתכנית.

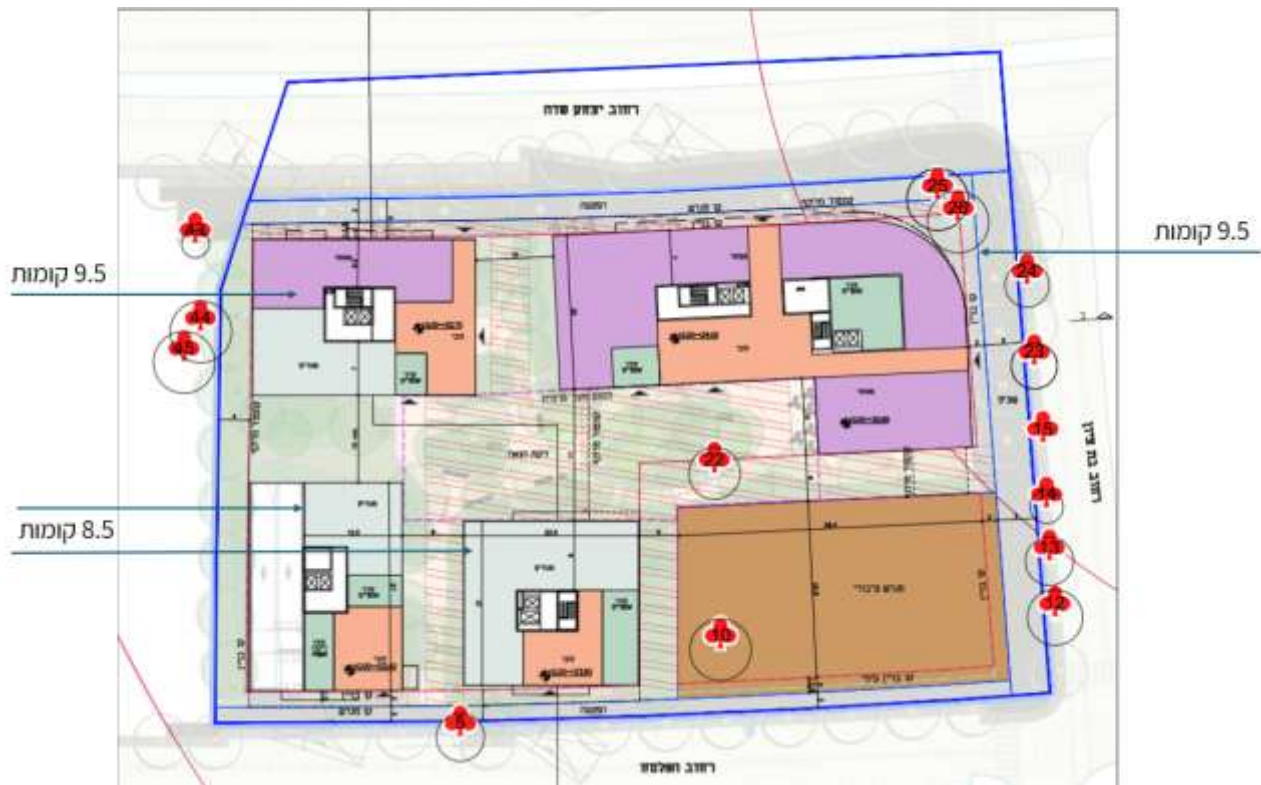
עקרונות בינוי:

מספר קומות: לרחוב יצחק שדה עד 10 ק' ברוטו, בחזית לפלמ"ח עד 9 קומות ברוטו.
גובה: עד 36 מ'.
תכנית: 65%
קווי בניין: 2 מ' לרחוב יצחק שדה, 2 מ' לשצ"פ לאורך רחוב בת ציון, 2 מ' לרחוב הפלמ"ח, 4 מ' לגבול מגרש מערבי, 5 מ' בגבול המערבי של המגרש הציבורי ו-6 מ' מצפון אליו.
מרחק מינימלי בין מבנים בתחום התכנית 8 מ' כולל מרפסות. מרחק מינימלי בין מבנים בתחום החצר המשותפת 17 מ' כולל מרפסות.
הבינוי כולל שטחים פתוחים וזיקות הנאה להולכי רגל כמפורט בתשריט ובנספח הבינוי.
לאורך רחוב יצחק שדה תיקבע חזית מסחרית פעילה ופתוחה בהיקף של לפחות 75% מהמסומן בתשריט. המסחר יהיה רציף ככל הניתן. כמו כן, תתאפשר הפניית שטחי המסחר גם כלפי החצר הפנימית.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
8 - 26-0012	דיון בהתנגדויות

בגבול הצפוני של התכנית לאורך רחוב יצחק שדה קיים הפרש מפלסים של עד 2 מ' בין מפלס הרחוב לגובה 0.00 של המבנים הקיימים. התכנית מציעה לגשר בין מפלסים אלו ע"י קביעת 0.00 של התכנית כגובה הרחוב.

תכנית בינוי :



הדמיה :



מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
8 - 8 - 2026	דיון בהתנגדויות

חו"ד היח' לתכנון אסטרטגי:

הקצאות לצרכי ציבור נדרשים על פי פרוגרמה עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית:
 1.1 דונם שב"צ מקומי, כ-1.8 דונם שצ"פ - כ-1 דונם לפי 3 מ"ר לנפש)

המלצה לשטחי ציבור בתכנית:

1. מגרש ביעוד למבני ציבור לפחות 1 דונם
2. שטח ציבורי פתוח תשתית ירוקה: ציר ירוק עירוני לאורך רחוב בת ציון – רצועה ביעוד שצ"פ ברוחב של 4-5 מ' (350-500 מ"ר). יתרת השטח הנדרש לפחות 1 דונם כמרחב איכותי פתוח לציבור בזיקת הנאה.

תמהיל דירות וצפיפות מגורים: מוצע על ידי היזם

יח"ד: עד 215

צפיפות: 36 יח"ד לדונם

תמהיל גודלי הדירות:

(שטח דירה כולל: שטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה)

לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 69 מ"ר

לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל 70-85 מ"ר

לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל 86-106 מ"ר

לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח כולל 106 מ"ר ומעלה

דיוור בהישג יד:

10% (כ-21 יח"ד) מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד - לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

יחידות דיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד', והן יתוכננו וייבנו כחלק משטחי המגורים. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית.

עיצוב:

התכנית מציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב, לאורך שלושת הרחובות המקיפים את התכנית (יצחק שדה, הפלמ"ח ובת ציון). בלב המתחם חצר פנימית משותפת לרווחת כלל הציבור והתושבים עם זיקת הנאה בשטח החצר עד לקירות הבניינים. חזית מסחרית לכיוון רחוב בת ציון ורחוב יצחק שדה ללא קולונדה. תותר חזית מסחרית לחצר פנימית ולרחוב הפלמ"ח.

תכנית בינוי ופיתוח:

תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול בין היתר את ההוראות וההנחיות המפורטות להלן וכל הוראה נוספת בהתאם לדרישות מהנדס העיר או מי מטעמו:

1. העמדת המבנים הסופית, גובה ומספר הקומות וגגות המבנים, הנסיגות בקומת הגג, חזיתות, חומרי הגמר והוראות עיצוב.
2. שלביות המימוש והריסת המבנים.
3. קביעת הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים לרבות גינות, נטיעות ריצוף, ריהוט גן, נגישות וכיוצא בזה.
4. קביעת הסדרי חניה, מיקום רמפות כניסה לחניונים, מיקום חניות פריקה טעינה ותפעול ומיקום רחבות כיבוי אש.
5. מיקום חניות האופניים ודרכי הגישה אליהן.
6. הצגת פתרונות לנידוף שטחי מסחר, אוורור מרתפים, פליטת אגוז גנרטור, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, תשתיות לתעסוקה וכדומה. הצגת מיקום מערכות מכניות (כולל התייחסות לחדרי קירור למסחר) ופתרונות.
7. מיקום מתקנים הנדסיים לרבות חדרי שנאים ופתחי שחרור עשן. שחרור אוויר מהמרתפים ופליטת אגוז הגנרטור באמצעות פירים עד גגות הבניינים. המתקנים ימוקמו בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.
8. מיקום כניסות כלל השימושים למבנים, קביעת מפלסי הכניסה הקובעת 0.0, כניסות נוספות ומפלסי הפיתוח, מיקום ואופן תכנון המסחר.
9. הצגת פתרון פינוי אשפה ומחזור, בהתאם להנחיות אגף התברואה. מיקום מפרידי השומן יהיה בתיאום תאגיד המים.
10. יוגדרו שטחי שירות לפעילות עסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד כגון: אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנה של שמן שרוף לאחר שימוש, הצבת מפריד שומן, אחסנת ציוד נלווה למסעדה שיש מקום להצניעו ואינו אסתטי להצבתו ברשות הרבים.
- פינוי אשפה ומערכות סניטריות הקשורות לשטחי המסחר ובהם מפריד שומן יהיו נפרדות מהמגורים.
- יוקצה שטח לאחסנת מחזור פנימי ללא אחסנה מחוץ למבנה קרטונים, בקבוקים, זכוכית

התוכן מס' החלטה 17/06/2026 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות	8 - 8 - 0012
---	---

12. פיתוח המרחב הפתוח לרבות התייחסות ויצירת הנחיות לשמירה על עצים בוגרים קיימים, כמפורט בנספח שמירה על עצים בוגרים, גינון, נטיעות עצים לטובת יצירת הצללה מירבית, בתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, עומק קרקע גננית, ריצוף וריהוט רחוב בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה.
 13. פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.
 14. קביעת מיקומן של זיקות ההנאה בקרקע ובתת קרקע.
 15. תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מה"ע או מי מטעמו.
 16. תמהיל גדלי יחידות הדיוור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיוור בתכנית, למעט יחיד גדולות במיוחד (מעל 100-120 מ"ר לפי העניין: שטח עיקרי וממ"ד).
 17. יחידות הדיוור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיוור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרידים סביבתיים.
 18. קביעת הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת קיימא, על פי הנחיות מהנדס העיר בעת הכנת התוכנית.
 20. הנחיות גם לגבי זיקות הנאה בין חניונים משותפים המשרתים מספר מגרשים ככל שידרשו. כמו כן, הנחיות לגבי שלביות הקמת מעברים ומרתפים המשותפים ליותר ממגרש אחד.
 21. יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
 22. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התוכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
 23. תוכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאווירור של הקרקע; ותכנון מערכת השקיה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה על מצע מנותק. התוכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז. תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו "צל במרחב הציבורי" ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.
- ניהול מי נגר:**
1. תכסית: 15% לפחות משטח המגרש ייותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון לנטיעת עצים.
 2. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעבבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
 3. החדרה לתווך הרווי תיעשה בתיאום ובאישור רשות המים.
 4. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון.
 5. חסכון במים: יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר.
 6. במידה ויועברו המים להשקית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.
 7. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"מ לכל דונם לכל הפחות בתחום המגרש. ע"פ עקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.
 8. לעת הוצאת היתר בניה, יותרו פתרונות זהים או שווי ערך לאלו המוצגים בנספח ההידרולוגי העומדים בדרישות לעיל.
- תשתיות:**
1. תשתיות תת קרקעיות: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנה).

התוכן מס' החלטה 17/06/2026 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות	8 - 8 26-0012
---	---

2. תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו על חשבון היזם בתאום עם בעלי התשתית (חברת החשמל/ חברות התקשורת).
3. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. בהתאם למדיניות עירונית תקפה בעת הוצאת היתר.
4. נוהל מיגון קווי ביוב ברדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה- משרד הבריאות. מספר נוהל 2/2018 - ימוגנו כל קווי הביוב בתחום המגרש וכן הקו עד החיבור העירוני.

חו"ד תחבורתית – נערכה ע"י קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ ואושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 28.04.25

1. תיאור המצב הקיים

עיקר המבנים הקיימים במתחם הינם מבני מגורים בני 3-4 קומות. המבנים הקיימים מפונים במטרה לקדם רקמה עירונית פעילה בעלת שימושים מעורבים. המבנים הקיימים לא מאפשרים מעבר נוח של הולכי רגל ואופניים בתוך המגרש.

2. תשתית לתנועת הולכי רגל

- במסגרת התוכנית הנדונה מוצעת הרחבה של זכות הדרך ברחוב יצחק שדה וברחוב הפלמ"ח. ברחוב בת ציון הרחבת המדרכה הינה באמצעות שצ"פ וזיקת הנאה. ההרחבות הינן כמפורט:
- רח' יצחק שדה : 5 מטר (3 מטר הפקעה + 2 מטר זיקת הנאה)
 - רח' בת ציון : 7 מטר (5 מטר בשצ"פ + 2 מטר בזיקת הנאה)
 - רח' הפלמ"ח : 2 מטר הפקעה
- בין הבניינים בתוכנית מוצעים מעברים ציבוריים (צפון-דרום, מזרח-מערב) שמאפשרים גישה בין כל הרחובות סביב המגרש לטובת תנועת הולכי רגל ומקרו-ניידות, בין רח' יצחק שדה לרחובות הפלמ"ח ורחוב בת ציון. רוחב המעברים הינו בין 4 מטר ל-15 מטר.

3. תשתית לתנועת אופניים

- במסגרת התוכנית הנדונה נשמרים שבילי האופניים הקיימים במרחב. השבילים שנשמרים הם:
- שביל משני ברח' בת ציון (צפון-דרום).
 - שביל ראשי ברחוב יצחק שדה (מזרח-מערב).
- במסגרת התכנון התנועתית של הפרויקט מוצעות חניות אופניים כדלקמן:
- 135 מקומות חניית לאופניים במפלס הקרקע של חניון הפרויקט.
 - 226 מקומות חניית לאופניים בקומת גלריה במרתף החניה של הפרויקט.
 - 79 מקומות חניית לאופניים במרתף 1- של חניון הפרויקט.
- סה"כ 440 מקומות חניית לאופניים מספק את החניות הנדרשות בייחס למדיניות. תקן החניה לאופניים ומיקומן יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא תא/9144.

4. תחבורה ציבורית

- במצב הקיים המתחם הנדון מקבל רמת שרות בינונית של תח"צ באמצעות קווי אוטובוס על הצירים הראשיים כדלקמן:
- ברחוב יצחק שדה בצמוד לפרויקט מצפון לפרויקט קיימים קווי אוטובוס מערב-מזרח בתדירות של כ-25-20 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.
 - לשנת 2040 מתוכנן קו מטרו M1 בציר יגאל אלון תוואי תת קרקעי כאשר התחנה הקרובה הינה תחנת יצחק שדה במרחק של כ- 450 מ' ממערב לפרויקט.
 - הפרויקט מעודד שימוש בתח"צ ובאמצעים לא-מוטוריים כאשר החניה בשטח המגרש תת קרקעית בלבד וכאשר מצאי החניה הופחתו בהתאם לתקני החניה של עיריית תל אביב יפו.
 - מצאי החניה לרכב פרטי חושבו על פי התקנים להלן:
 - מגורים – 0.8 מקומות חניה לכל יח"ד חדשה
 - מסחר – 1 לכל 50 מ"ר
 - ציבורי – תקן החניה יקבע בעת הוצאת ההיתר על פי השימוש שיקבע

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
8 - 26-0012	דיון בהתנגדויות

בהתאם לתקני החניה הנ"ל מוצע היקף חניה המקסימלי כדלקמן:

- פרטי – 192 מקומות חניה
- אופנועים – 53 מקומות חניה
- אופניים – 440 מקומות חניה

5. סיכום

התכנית המוצעת כוללת התייחסות ושיפורים ניכרים לתשתית הולכי רגל, חניות אופניים וגישה לתח"צ.

איכות הסביבה ובניה ירוקה:

התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד. התכנון המוצע אינו כולל מגדלים, לא צפויים השפעות אקלימיות או מטרדים סביבתיים.

אקוסטיקה:

מפלס קול מקסימלי מרעש תחבורה לא יעלה על 40 dB(A) בדירת מגורים ו- 35 dB(A) במבנה חינוך עם חלון סגור.

איכות אויר:

- * לסה"כ שטחי המבחר יתוכנן פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג
- * מיקום פתחי פליטת החניונים יקבע בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע/פיתוח, שטחי זכות המעבר.
- * פליטת אגוז גרטרור תעשה לגג המבנה באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג ותתבצע הרחק ככל הניתן מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות.

קרינה:

תיבדק השפעת מקורות קרינה בתחום התכנית ובסביבתה העשויים להשפיע על הבינוי המתוכנן ועמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא מרחקי הפרדה ובכפוף לסימולצית שטף מגנטי לשלב ההיתר ומדידות קרינה בפועל לשלב הגמר.

זיהום קרקע:

- * בדיקות גזי קרקע בכפוף לתוכנית דיגומים והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- * ככל שיתוכננו שימושים עיקריים בתת הקרקע, בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה.
- הפרדת שימושים:
- * תחוב הפרדת פירים בין מגורים, ומסחר.
- * לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גרטרור בתחום השטח ציבורי פתוח ובתחום זכות המעבר.

בניה ירוקה:

סעיפים אלו חלים על תא שטח 100 בלבד:

1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
2. תקינה לעילות אנרגטית על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.
3. בבנייני מגורים יותקנו מערכות חימום מים עם יעילות אנרגטית גבוהה בכל הדירות (כגון מערכות סולאריות או משאבות חום).
4. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
8 - 26-0012	דיון בהתנגדויות

התייעצות עם הציבור וחוו"ד חברתית בתיאום מינהל השירותים החברתיים והמחלקה להתחדשות עירונית:

- בתאריך 20.12.2023 פורסמה הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרתה:
 - תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינני ובינוי לפי מדיניות תא/5000
 - הרחבה חיוזק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור
 - חיוזק ציר ירוק עירוני לאורך בת ציון
 - ונקבעו תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
- בתאריך 1.1.2024 התקיימה תת וועדה לש"צ ובה הוצג מתווה שיתוף ציבור על ידי יועצת חברתית מטעם יזם ומינהל הנדסה.
- בתאריך 13.03.24 התקיימה פגישה של הצוות העירוני עם בעלי דירות מהכתובות הפלמ"ח 31-33 לבקשת התושבים. בפגישה הביעו אי שביעות רצונם מאופן קידום היוזמה.
- בתאריך 24.6.24 התקיימה ישיבה נוספת עם בעלי דירות מהכתובות הפלמ"ח 31-33 בראשות סגנית מה"ע בתאריך 24.6.24 בהמשך להפגישה שנערכה במרץ 2024.
- בתאריך 11.9.2024 התקיים שיתוף ציבור פרונטלי ביוזמת העיריה במטרה להציג לתושבים ולבעלי הדירות את הצוות העירוני ולייצר שיח ישיר בין התושבים לעירייה. במפגש נכחו גם נציגי היזם. במפגש הוצגה התכנית שאושרה בפורום מה"ע, התנהל שיח ישיר שכלל התייחסויות לשאלות שמעסיקות את התושבים.
- מתוך המסמכים שהועברו אל הגורמים העירוניים ע"י היזם וכן מתוך שיחות עם תושבים אנו מוצאים כי לא ניתן להצביע על נציגות בעלי דירות תקפה שמייצגת ושמוסכמת על כלל בעלי הדירות. כן מצאנו, כי קיימות מספר קבוצות בעלי דירות הטוענות לנציגות ומחזיקות בעמדות סותרות ביחס לקידום היוזמה. לאור המדיניות העירונית ולטובת התושבים ובעלי הדירות נחוץ להסדיר את נושא הנציגות.
- בהתאם לבקשת הגורמים העירוניים מיום 24.7.24 ובהתאם לתקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יש להשלים מסמכים בדבר אופן בחירת ב"כ הדיירים וההתקשרות בין בעלי הדירות עימו.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
זכויות	מגורים	מ"ר
בניה	מסחר	מ"ר
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	כ-93%
סה"כ זכויות בניה	מ"ר	6696 מ"ר
גובה	יח"ד	72
	קומות	3
גובה	מטר	כ-10 מ'
תכסית	אחוזים	כ-31%
מקומות חניה		-
מגרש ציבורי		-
		1 דונם קרקע
		זכויות בניה כ-7000 מ"ר

זמן ביצוע: שוטף

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
8 - 8 - 0012	דיון בהתנגדויות

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5187	שם התכנית 68-76 יצחק שדה	מגיש התכנית אקרו גדלין והועדה המקומית ת"א-יפו	עורך התכנית מילבאואר אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ 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 להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 7 דונם - התוכנית כוללת הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת 4 מבני מגורים חדשים כולל חזית מסחרית לרח' יצחק שדה ובת ציון, קביעת שצ"פ ומגרש ציבורי.	62 א. (ג) חוק התכ"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	חלק ממיתחם 903 א'- יד אליהו.	903 א' יד אליהו יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית.	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.	סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית (ג) רשאות הוועדה לאחר שבחנה במסלול היבטים לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המירבי
		רח"ק 4 + 1

	בדרגת גובה אחת מעבר לספח עיצוב עירוני.			
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור מגורים בבניה עירונית ציר ירוק עירוני	סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית סעיף 3.1.1 (ו) ייעוד למבנים ומוסדות ציבור המתיי שישמש כלליים וכן שצ"פ	+ יעוד מבא"ת: מגורים עם חזית מסחרית. שצ"פ	
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א) (1) מגורים (2) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש מתגורר בה. 3.2.4 (ג) (2) צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יחיד לדונם נטו. (3) הועדה תחליט על הפקדת תכנית לאורך רחוב עירוני (יצחק שדה) לאחר שיוצגו נתונים אודות עידוד מסחר בקרקע ועידוד מגוון סוגים וגדלי יחיד.	+ צפיפות 41 יחיד לדונם נטו (כולל דיור בהישג יד 10% בהתאם לתוספת השישית לחוק).	
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	3.2.1 (א) (2) תועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחיד ומעלה בכפוף לבדיקה ותכנונית בהתאם לחוראות הסעיף.	+ התכנית מציעה 215 יחיד	
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א) (4) מסחר 1 בקומת הקרקע (עד 25%). סעיף 3.1.1 (ד) שטחי בניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף עד 25% מסך כל שטחי הבניה תסחירים מעל מפלס הכניסה. סעיף 3.1.1 (ו) ייעוד למבנים ומוסדות ציבור המתיי שישמש כלליים וכן שצ"פ	+ שטחים ציבוריים מבונים, שימושים בעלי אופי ציבורי ושצ"פ	
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה המרבי.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (ב) רח"ק מירבי 4 סעיף 5.3.2 (ג) מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי. 3.1.3 (ג)	+ 10% עבור דכ"י.	
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 5.3.2 (ג) סעיף 3.1.4 (ה) המייעדת שטחים למגורים ניתן לקבוע רח"ק העולה על	+ 10% עבור דכ"י.	

	הרחיק המירבי עבור מרפסות (ו) ביעדים לשימושים ציבוריים 1 רחיק נוסף למצללות או סככות צל.		
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבנייה בתוך הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית תקפות. (ד) בתת הקרקע יותרו שימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.	+ לפי תכנית ע"1
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות חקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות מרקס ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	סעיף 4.2.2 (א) מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני. אלא אם צוין אחרת בהוראות תכנית זו. סעיף 4.2.2 (ג) 1) מספר קומות וגובה בניה 3) קומה עליונה בבניינים עד 20 קומות ונהיה קומות בג חלקית. סעיף 4.2.5 מרקס ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת. סעיף 4.2.6 (א)(ב) קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לפי מתחם התחדשות עירונית.	+ מוצע בינוי בגובה מקסי של 10 ק. ברוטו לרחוב יצחק שדה ו- 9 קומות ברוטו לרחוב הפלמ"ח. + + +
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	סעיף 4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש סעיף 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות ועצים	+ הוגדרו זיקות הנאה והבלטת מרפסות בין קווי הבניין וקווי המגרש. + סוכמו עצים לשימור והנחיות לנטיעת עצים בתחום התכנית.
הקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1 והעדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הסרת שטחי בניה מייחוד שאינו למגורים לייחוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 4.1.1 (א)-(ח)	+ בהתאם לחו"ד יחידה אסטרטגית מוצע שבי"צ בשטח 1.049 דונם. מוצע שבי"צ בשטח כ- 340 מ"ר.
הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 והוראות יחולו על מגיש המסומן בתשריט כאזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנת ציבורי, בין אם כיסוד חדש ובין אם כיסוד על	מבנים ומוסדות ציבור	סעיף 3.5.1 - כללי (א) שימושים (ב) שטחי בנייה, הועדה המקומית רשאית לקבוע רחיק גדול יותר ובתנאי שלא יחרוג מפי 2	+ שימושים מבח תכנית צ"י. שטח מבנה הציבור

פי תכניות קודמות		מרחב ציבורי המירבי במרחק הסובב.	כ- 5,500 מ"ר.
קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אוור לספורט)	בכל שטח התוכנית, שצי"פ ציר ירוק עירוני רחוב עירוני	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' (א) שימושים לפי מרחב ציבורי שצי"פ, הרחבת דרכים (ג) הוראות נוספות (5) ניתן למקם תשתיות ומתקני תשתית בשצי"פ בתת הקרקע ועד 2% בתת הקרקע משטח המגרש. (8) נספח תנועה ונספח עיצוב נופי 3.6.13 ציר ירוק עירוני (ב) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע ל: (2) בציר ירוק עירוני האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר מנימוקים שיירשמו. סעיף 3.6.14 רחוב עירוני (ג) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית להבטיח רוחב מדרכות 8-10 מ'	+ בתכנית נקבע שצי"פ עבור מימוש הציר הירוק + רוחב מדרכה כ- 6 מ' ורוחב הציר כ- 17 מ' ובתכנית עתידית יהיה בהתאם למידות בסעיף. + בתכנית ישנה הרחבה של רחוב יצחק שדה להבטחת רוחב מדרכה 8 מ'. וישנה הפקעת לרחוב הפלמי"ח לרוחב מדרכה 4 מ'.

מבא"ת ספטמבר 2007

ותקבץ כי תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הינו נקודות אמצעים למניעת זיהום מים בהתאם להנחיות משרד הבריאות ובתיאום עם רשות המים.	סעיף 4.6.4 ניקוז סעיף 4.6.5 ביוב	+	נשטר 15% שטח מנוי מבנית על וותת קרקעית במגרש
המבנית המוסיפה מעל 200 יחיד תופקד בכפוף לבדיקה תכנית בננוע ליכולת מערכת הביוב.		+	בוצע תיאום מול מי אביבים

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.	שימוש בתוכנית המפורטת
סעיף 62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה יקומות; (א6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייגודים שונים; (א8) - הגדלת מספר יחיד; (א16) - תוספת שטחי בניה ברשות עירונית.	מאות הסעיף	סעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	איחוד וחלוקת
סעיף קטן (א2)	הרחבת או הארכת של דרכים	הרחבת דרכים
סעיף קטן (א4)	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת או שינוי קווי בניין
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	שינוי הוראות בינוי
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין המקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	קביעת זכות מעבר והוראות להריסת מבנים

תצהיר וחתימות	
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.	
מנהלס הוועדה:	
שם ושם משפחה מ/יגאל יצחק אודי ברסלי, אדרי	חתימה
תאריך	5.5.25
היועץ המשפטי לוועדה:	

חוו"ד יח' לתכנון אסטרטגי:

תמהיל יח"ד מוצע -
(שטח דירה כולל: שטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה)
לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 69 מ"ר
לפחות 25% מהדירות יהיו בשטח כולל 70-85 מ"ר
לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל 86-106 מ"ר
לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח כולל 106 מ"ר ומעלה

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
8 - 0012-26	דיון בהתנגדויות

1. התכנון המוצע הנו תכנון מיטבי התואם מתאר ומדיניות תכנונית. בשתי חלקות מתוך חמש, היזם לא הגיע לרוב הנדרש ע"פ חוק (גם בחלקות אלו חתומים דיירים) ולכן ממליצים לוועדה המקומית להצטרף גם כמגישת התכנית.
 2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 4. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
 5. בהנחיית השירות המשפטי הורחב הקו הכחול של התכנית למחצית מרחוב יצחק שדה, לצורך קבלת שטחי ציבור בקרקע במסגרת איחוד וחלוקה. תיקונים טכניים בשל השינוי יתאפשרו בהתאם.
 6. בהנחיית מינהל התכנון לנושא איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל, תערכנה התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל.
 7. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית להפקדת התכנית בפועל.
- החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון :

ליאור שפירא: תכנית להתחדשות עירונית בדופן הדרומית ברחוב יצחק שדה בשכונת יד אליהו
אורית מילבאור: מציגה את התוכנית במצגת.
ליאור שפירא: פרויקט יפה. האם הזכויות לא מייקרות את הפרויקט? בקטע של העיגול מרפסות?
אורית מילבאור: נדאג לכך שזה יראה כמו שצריך.
יש את נושא תמחיל יחידות הדיון שנתבקשנו על ידי המחלקה האסטרטגית ורצינו לבקש מהועדה לשקול בשנית. את התמחיל המבוקש ניתן לראות בטבלה 15 אחוז יח"ד קטנות ו-25 אחוז יח"ד בינוניות, אנו מצליחים להגיע בשתי הקטגוריות ל-20%. כלומר שינוי של 5 אחוז ביחס למה שהתבקש. יש קצת יותר דירות קטנות אבל זה הבדל של 5% ואנו מבקשים שהועדה תאשר.
ליאור שפירא: כמה יח"ד במספר?
אורית מילבאור: 5 יח"ד
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים
ראובן לדיאנסקי: לגבי 15% חלחול האם זה בכלל מגרש המגורים?
אורית מילבאור: נכון
ראובן לדיאנסקי: בטח יוקם גינת שעשועים עם משטח גומי וזה לא יחלחל
אורית מילבאור: אנחנו נדאג לשטח חלחול אדמה 15% לא עם ריצוף
מלי פולישוק: האם יש חניה בפרויקט ולפי איזה תקן חניה החניות בפרויקט?
אורית מילבאור: יש חניון תת קרקעי והתקן הוא בהתאם לתקן העירוני 0.8 ליח"ד
מאיה נורי: האם שינוי התמחיל משפיע על הדב"י?
אורית מילבאור: לא
מאיה נורי: כמה אחוז דב"י?
אורית מילבאור: 10% דב"י
ראובן לדיאנסקי: מה הכוונה שהפליטנום זה רק למגרש 100 מה הכוונה?
אורית מילבאור: כל הפרויקט לפי הדרישות העירוניות של בניה ירוקה, כל המגורים בפרויקט זה מגרש אחד. מגרש 100 הוא המגורים, הציבורי הוא מגרש 300.
בת אל אונגר: מקריאה שינויים בהחלטה שכוללת שינויים מחו"ד צוות.
ליאור שפירא: מאשרים את התכנית בהתאם לשינויים שהוקראו בחו"ד הצוות המקצועי ומאשרים את התכנית להפקדה.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
8 - 0012-26	דיון בהתנגדויות

בישיבתה מספר 0008-25 מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :
1. התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית ביד אליהו, התכנון המוצע הנו תכנון מיטבי התואם מדיניות תכנונית ולכן הוועדה המקומית מצטרפת כמגישה התכנית.
 2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
 5. הרחבת הקו הכחול של התוכנית למחצית מרחוב יצחק שדה, מאחר ונעשתה הרחבת דרך עקב תכנון שמתייחס לדופן הדרומית של רחוב יצחק שדה ונעשה שינוי תכנוני בתוך הרחוב.
 6. תערכנה התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל לצורך איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל.
 7. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית להפקדת התכנית בפועל.
 8. תנאי להפקדה בפועל של התוכנית יהיה העברת מסמכים להוכחת בחירה / אישור נציגות דיירים ופרוטוקול בחירת/אישור עו"ד ב"כ דיירים בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
 9. תמהיל יח"ד שיקבע בתוכנית הינו התמהיל שהוצע על ידי היזם כפי שהוצע בתוכנית.
- משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אלחנן זבולון.

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

בישיבתה מספר 0008-25 מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לאשר את התכנית להפקדה בתנאים.

מספר המבא"ת של התכנית אשר הופיע בפרוטוקול הדיון בועדה 507-1289438 אינו מספר התכנית אשר אושרה להפקדה. מספר זה הנו המספר המבא"ת של פרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב. מספר המבא"ת התקין של התכנית שאושרה להפקדה הנו 507-1243567.

תוקף החלטה להפקדה והארכה הסתיימה בתאריך 14.11.25 בשל תיקון טכני של מס' התכנית מבקשים הארכה נוספת של חודש נוסף עד 14.12.25. מטרת ההארכה השלמת תיקון טכני ומתן אפשרות לציבור לעיין במסמכי התכנית המופקדת באופן שיאפשר את איתורה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לתקן טעות טכנית במספר התכנית למספר 507-1243567 ובשל הטעות מומלץ להאריך את תוקף ההחלטה להפקדה בחודש נוסף עד לתאריך 14.12.25.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-25 מיום 26/11/2025 תיאור הדיון :

אורלי אראל : הועדה אישרה להפקדה את התוכנית ב14.5.25 היתה טעות במספר המבא"ת בהחלטת הועדה ולכן מובא התיקון הטכני ולכן גם מבוקש הארכה בפועל לתוכנית לעוד חודש.

ליאור שפירא : מאושר

בישיבתה מספר 0022-25 מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לתקן טעות טכנית במספר התכנית למספר 507-1243567 ובשל הטעות יש להאריך את תוקף ההחלטה להפקדה בחודש נוסף עד לתאריך 14.12.25.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דייבי דישטניק, אורנה ברביבאי, אמיר בדרן.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
8 - - 26-0012	דיון בהתנגדויות

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 14054 בעמוד 1888 בתאריך 18/12/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב הבוקר 11/12/2025

מעריב 11/12/2025

מקומון ת"א 12/12/2025

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

דיון בהתנגדויות לתכנית "תא/מק/5187 – התחדשות יצחק שדה 68-76" שהופקדה לפרסום על ידי הועדה המקומית תל אביב יפו ביום 26.11.25

בתקופת ההפקדה הוגשו שלוש התנגדויות לתכנית כמפורט להלן:

מס'	מתנגד	פירוט
01	בסן יוסי, דינה מענקין, ראובן וסרמן, מעיין בן זאב, יגאל נקש ושיף שושנה. ע"י ב"כ עו"ד אלי וילצ'יק ואופיר כהן ממשרד נשיץ ברנדס אמיר ושות'	יצחק שדה 68. הפלמ"ח 29.
02	בעלי זכויות ברח, הפלמ"ח 31-33 שכונת יד אליהו תל אביב יפו. לידסקי אהרון, ליפשיץ רפאל ובכר רחל. הצטרפו להתנגדות : בכר חיה רחל, רחל שפירא, קרן חובבי ציון, אלדד יעקב, כהן משה, שבח יורם ורבקה עובדיה.	הפלמ"ח 31-33. מציגים עצמם כנציגות הדיירים במתחם.
03	עמותת התושבים שבשכונת יד אליהו. ע"י שרה מילוא וסטלה אבידן (אינן עו"ד)	לא בתחום התכנית.
04	משה גיבלי (לא מיוצג)	יצחק שדה 68. בתחום התכנית.
05	יגאל פנחס (לא מיוצג)	לוחמי גליפולי 62. לא בתחום התכנית.

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
8 - 26-0012	דיון בהתנגדויות

להלן פירוט ההתנגדות, דברי המענה להתנגדות והמלצות:

התנגדות 01 – בסן יוסי, דינה מענקין, ראובן וסרמן, מעיין בן זאב, יגאל נקש ושיף שושנה.

ע"י ב"כ עו"ד אלי וילצ'יק ואופיר כהן ממשרד נשיץ ברנדס אמיר ושות'

מובאת לפניכם תמצית עיקרי ההתנגדות שהוגשה לתכנית:

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
01	בסן יוסי, דינה מענקין, ראובן וסרמן, מעיין בן זאב, יגאל נקאש ושיף שושנה ע"י ב"כ עו"ד אלי וילצ'יק ואופיר כהן ממשרד נשיץ', ברנדס, אמיר ושות'	(1) מיקום שטחי המסחר 1.1 התנגדות להפניית חזיתות ושטחי המסחר אל החצר הפנימית, ובקשה להגביל את החזית המסחרית לרחובות יצחק שדה ובת ציון בלבד. טענה כי לפי תא/5000 רחוב בת ציון והחצרות הפנימיות אינם מוגדרים כציר מעורב או כחזית מסחרית, ולכן התכנית המוצעת חורגת. 1.2 בקשה לאסור הצמדת שטחי חוץ למסחר ו/או הקמת סגירות חורף לטובת מסחר הפונה לחצר הפנימית או לזיקות ההנאה. 1.3 גם ביחס למבנה הציבורי, מבוקש לקבוע כי המסחר במבנה הציבורי, ככל שיותר, יפנה לרחוב ולא לחצר הפנימית. טענה כי הפנייה לחצר הפנימית תיצור פגיעה בפרטיות עבור הדירות שחדרי השינה שלהן פונים לחצר	(1) 1.1 לפי הוראות תא/5000 התכנית מצויה באזור יעוד מגורים בבניה עירונית. סעיף 3.2.4(א)(4) קובע מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע ובהם מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש יצור מטרד בשל היבטים סביבתיים. בנוסף לפי סעיף 3.2.1(א)(5) – "תכנית הכוללת שילוב של שימושים של מגורים עם מסחר תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור" – לפיכך ובהתאם השימוש המסחרי בקומת הקרקע שאינה חזית מסחרית נקבע בתכנית כנתון לשיקול דעת הוועדה המקומית: לעניין הבקשה להוספת איסור על הצמדת שטחי חוץ למסחר ו/או הקמת סגירות חורף לטובת המסחר - סעיף 4.1.1(3)(ד) לתקנון התכנית קובע כי שימושי מסחר יותרו בכפוף לכך ש"לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה". עם זאת ובכדי למתן את אופיה הציבורי של החצר, מומלץ לקבל סעיף זה בהתנגדות לנושא החצר הפנימית ולדחות סעיף זה בהתנגדות לענין רחוב בת ציון המוצע בתכנית כשצ"פ אשר הינו חלק מציר ירוק מתארי. 1.2 לעניין סגירות החורף – הרי שבקשה לסגירת חורף עבור עסק תישקל במסגרת הליך רישוי עסקים בהתאם למדיניות העירייה לרישוי הצבת שולחנות וכיסאות	1.1 לקבל את ההתנגדות באופן חלקי לנושא הפניית המסחר ביעוד מגורים לחצר הפנימית 1.2 לדחות את ההתנגדות 1.3 לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה 17/06/2026 8 - 26-0012	התוכן 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות
--	---

	ופרגודים. 1.3 לעניין השימושים המסחריים במבנה הציבור – בהתאם לסעיף 4.2.1(3) "תותר הוספת שטח לבניית שטחי מסחר בהיקף של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה" – מכאן שגם לעניין זה הרי שעל הוועדה המקומית להפעיל שיקול דעת בעת אישור השימושים המסחריים שיתרו במבנה הציבור.		
לדחות	(2) ראו המענה לעיל. כאמור סוגיות אלו תיבחנה במסגרת שיקול דעת הוועדה כאמור לעיל בסעיף 4.1.1(3)(ד). כמו כן, היבטים תפעוליים ומניעת מטרדים נבחנים גם במסגרת הליכי הרישוי ורישוי העסקים.	(2) מטרדים מהמסחר - בקשה להגביל את רשימת השימושים המותרים למסחר, באופן שייקבע מקבץ שימושים שאינם מטרדיים למגורים, שיהיה סגור וידוע מראש (למשל: שימושי מסחר שאינם כוללים השפעות ריח, פסולת ורעש משמעותיות, כגון: חנויות דגים, מסעדות וכיו"ב). בנוסף, מבוקש לקבוע הנחיות פרטניות שיבטיחו את מניעת המטרדים למגורים (כגון: שעות פריקה וטעינה, מגבלות על שעות פעילות בלילה וכיו"ב).	
לקבל חלקית לנושא מבנה הציבור	(3) שכונת יד אליהו עתידה להכפיל את אוכלוסייתה פי 2.5-3 כתוצאה מתהליכי תכנון והתחדשות עירונית נרחבים המקודמים בשכונה. המגרש שהוקצה עבור מבנה ציבור הוא חלק מהתשתית העירונית שאמורה לתת מענה לצורכי הציבור של האוכלוסיה העתידית שתתגורר בשכונה. מבנה הציבור יבנה בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית מפורטת "צ" – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור, החלה על כל המגרשים הציבוריים בעיר וכפי שקבוע בתקנון. השימוש שייעשה בשב"צ ייקבע בעתיד בהתאם לצרכים העירוניים והשכונתיים שיעלו באותה העת, כפי שנעשה בתכניות	(3) בקשה להגדיר מראש את ייעוד מבנה הציבור, אופיו, היקף הפעילות ושעות הפעילות. בקשה למנוע שימושים ציבוריים אינטנסיביים העלולים לפגוע במגורים הסמוכים.	

התוכן מס' החלטה 17/06/2026 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות	8 - 0012-26
---	--

	ובמגרשים ציבוריים בכל רחבי העיר. לאור הנטען בהקשר זה בהתנגדויות בדבר היקף מבנה הציבור ופעילותו, יתוקנו הוראות התכנית באופן שיגביל את מספר הקומות המקסימאלי המותר לבנייה במבנה הציבור ל-8 קומות, ולקבוע כי תכנית מבנה הציבור תשונה ל-80%. מוסדות ציבור מוקמים בעיר, בין היתר ועל פי רוב, כמענה לצורך של התושבים הגרים בקרבה למגרש השב"צ. מבחינה פרוגרמטית, לא ניתן לפתח ולהוסיף יחידות דיור ללא מענה של שטחי ציבור, כאשר דווקא מיקום מוסדות ציבור בקרבת המגרשים למגורים ובתוך השכונה הוא התכנון הרצוי גם מההיבט התנועתי.		
לדחות	(4) ראשית, לאור הערות לשכת התכנון המחוזית לתכנית, נמחקו לעניין זה הסעיפים ההסכמיים מהוראות התכנית. עם זאת, יובהר כי בהתאם לכתב התחייבות שנחתם בין היזם לעירייה כתנאי לדיון בהפקדה, נקבע כי השטחים בזכות המעבר יתוחזקו בהתאם להסכם תחזוקת שטחים בזכות המעבר אשר ייחתם בין העירייה לחברה. בשלב תכנית העיצוב, ייקבע מתווה התחזוקה בתיאום היחידות העירוניות השונות.	(4)בקשה להבהיר כי תחזוקת החצר הפנימית והשטחים בזיקות המעבר תהיה באחריות העירייה ולא באחריות הדיירים.	
לדחות	(1) קידום תוכנית בניין עיר להתחדשות עירונית אינו מותנה משפטית או תכנונית בהכרזת מתחם פינוי בינוי לפי חוק הרשות להתחדשות עירונית מראש. סמכות התכנון שואבת כוחה מחוק התכנון והבניה, בעוד ההכרזה נוגעת בעיקרה למסלולי מיסוי ופינוי-בינוי. בהתאם לסעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, הגשת תכנון ראשוני או הפקדת תכנית הם שלבים מקדימים או חלק בלתי נפרד מתהליך ההכרזה על המתחם.	(1) היעדר הכרזה כדין על מתחם פינוי-בינוי : נטען כי לא נמצאה הכרזה על המתחם כ"מתחם פינוי-בינוי" לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.	02 בעלי הזכויות ברח' הפלמ"ח - 31-33. לידסקי אהרון, ליפשיץ רפאל ובכר רחל. הצטרפו להתנגדות: בכר חיה רחל, רחל שפירא, קרן חובבי ציון, אלדד יעקב,

התוכן	מס' החלטה
507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה	17/06/2026
דיון בהתנגדויות	8 - 0012-26ב'

לדחות	(2) ההחלטה בדבר אשרור נציגות בעלי הדירות שהתקבלה במסגרת החלטת הוועדה המקומית להפקיד את התכנית, נבעה מכך שנמצא על ידי העירייה כי לא הוצגו מסמכי בחירת נציגות בהתאם להנחיות הרשות להתחדשות עירונית עד למועד הדיון להפקדה, וזאת לצד טענות שנשמעו מבעלי הדירות כמו בהתנגדות דנן. משכך קבעה הוועדה המקומית תנאי המחייב אשרור מחדש של נציגות בעלי הדירות וב"כ בעלי הדירות לצורך הפקדה בפועל, מהלך שהיווה הזדמנות טיעון עבור כל מי שטען כי הליך ההתארגנות הראשוני לא היה תקין. הליך האשרור תואם ונוהל על ידי היועצת החברתית מטעם היזם אל מול נציגי הרשות המקומית. תהליך זה בוצע בהתאם לסיכום בין היזם למחלקה להתחדשות עירונית והמחלקה לשירותים חברתיים בעירייה. תהליך האשרור מצביעה על כך שקיימת הסכמת רוב בעלי הדירות לפעילות הנציגות לקידום התכנית. יצוין, כי לצד העובדה שהתכנית מוגשת על ידי הוועדה המקומית לצד היזם לאור חשיבותה ואיכותה התכנונית, העירייה פעלה לאורך ההליך על מנת לוודא התנהלות תקינה המתיישבת עם הנחיות הרשות להתחדשות עירונית. יוער, כי ההתנגדות במהותה נובעת מאי הסכמה תכנונית של חלק מהמתנגדים לקדם יוזמת פינוי בינוי שנמצאה כראויה ונדרשת על ידי הוועדה המקומית שהחליטה להצטרף כמגישה כאמור. אם כן, בחינת הליכי התכנון מעלה כי במענה לפגמים הנטענים פעלה הוועדה המקומית והרשות המקומית באופן סדור לריפויים.	(2) נציגות/ייצוג/מארגן : נטען כי לא הוצגו פרוטוקולים והסכמות תקפות לבחירת נציגות, וכן לא הוצגה הוכחה למקור סמכות עורכת הדין שהוצגה כמייצגת דיירים ; עוד נטען כי לא התקיים ההליך הנדרש לכנס ופרוטוקול.	כהן משה, שבח יורם, רבקה עובדיה.
לדחות	(3) בחינת קיומו של הרוב הדרוש להפקדת התכנית מתבצעת, בהתאם להוראות	(3)היעדר רוב מיוחס וחתימות : נטען כי בהתאם לנתונים שבידי	

התוכן מס' החלטה 17/06/2026 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות 8 - 26-0012	
--	--

	המתנגדים, לא קיים הרוב המיוחס כהגדרתו בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי). כי בבניין הפלמ"ח 31-33 קיימות 3 חתימות מתוך 12 דירות שאינן מגיעות ל-3/5 כנדרש; כי אין אימות עו"ד לחתימות ואין אפשרות לאשר הסכמה מדעת; וכי התעורר חשש סביר להחתמה פוגענית/מטעה ולמצג שווא/מטעה באשר לאחוזי החתימה והתנאים.		
לדחות	הדין, על-ידי השירות המשפטי טרם הבאת התכנית לדיון בוועדה. תא/5187 מוגשת על ידי הוועדה המקומית לצד החברה היזמית וזאת משמצאה כי מדובר בתכנית התחדשות עירונית ראויה, איכותית ונדרשת לצורך קידום התכנון העירוני באזור זה והבטחת התחדשותו. בהתאם לסעיף 61א(ב) לחוק התכנון והבניה, הוועדה המקומית מוסמכת להגיש תכנית גם ללא הסכמת כלל בעלי הזכויות. מעבר לאמור ולמעלה מן הנדרש ועל מנת לסבר את האוזן נבחר כי במתחם 5 בניינים, 60 אחוז מבעלי הדירות במתחם הסכימו לתכנית. מתוך 5 הבניינים בארבעה יש מעל 55% הסכמות (אחוז ההסכמות הנדרש לבניין לצורך קידום תכנית במתחם התחדשות עירונית הוא 50 אחוז) בבנין המתנגדים דנן – 42%.	(4) שימוש בסעיפים 77-78 ככלי חסימה וכפייה תכנונית. הפרסום נועד למנוע ו- או לחסום כל יוזמה/חלופה של בעלי הדירות ולהוביל/לכפות עליהם תכנון נתון.	
לקבל חלקית את ההתנגדות 5.1 לדחות 5.2 לקבל חלקית לנושא	(5) 5.1 הקצאת שטחים לצרכי ציבור מתחייבת בכדי לתמוך בגידול הדמוגרפי ובתוספת	(5) 5.1 מבנה המגורים ברח' הפלמ"ח 31-33 מיועד להפוך לשטח "למבנה ציבור".	

התוכן מס' החלטה 17/06/2026 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות 8 - 0012-26ב'	
--	--

מבנה הציבור 5.3 לדחות	יחידות הדיור שהם פועל יוצא של התחדשות עירונית. בסמכות מוסדות התכנון לקבוע במסגרת תכנית איחוד וחלוקה ייעודי קרקע ציבוריים בהתאם לצרכים הפרוגרמטיים, תוך עריכת טבלאות הקצאה ואיזון המבטיחות את שמירת הערך היחסי של זכויות בעלי הזכויות במתחם האיחוד והחלוקה. התכנית דנן מקודמת כתכנית איחוד וחלוקה, וההיבטים הקנייניים הנוגעים לכך נבחנים במסגרת ההסדר הסטטוטורי החל על תכניות מסוג זה. בתוך כך יובהר, כי לבעלי הזכויות ברח' הפלמ"ח 31-33 יוקצו זכויות במגרשי המגורים, תוך שמירה על השווי היחסי, כאמור בסעיף 122 לחוק התכנון והבניה. 5.2 ראה מענה לעיל התנגדות 01 סעיף 3 5.3 לעניין הרחבת הקו הכחול לתחום הדרך יצחק שדה – הרחבה זו נדרשה לצורך שינוי תכנוני בחתך רחוב יצחק שדה בו קובעת התכנית חזית מסחרית בהתאם לתא/5000. לאור שינוי זה משתנה דופן הרחוב ותכנונית נדרש היה להרחיב את התכנון לתחום הדרך על מנת לייצר תכנון כולל לדופן הדרומית של יצחק שדה.	5.2 סעיף 3.2.1 קובע אפשרות לשימושים נרחבים, תוך התעלמות כי מדובר בשטח קטן וצפוף, הנמצא ברחוב מגורים פנימי, חד סטרי בחלקו, עם צפיפות מגורים גבוהה, אשר מונע נגישות תחבורתית נוחה. 5.3 הרחבת הקו הכחול מהווים פגיעה קניינית ועקיפה של דיני ההפקעה.	
לדחות	(6) ראשית יובהר, כי לא קיימת חובה בדין לקיום הליך שיתוף ציבור כתנאי להפקדת התכנית. עם זאת, בתכנית דנן, התקיים ביום 1.1.2024 דיון בתת וועדה לשיתוף ציבור אשר אישרה מתווה להליך שיתוף ציבור. כבר טרם אישור המתווה כאמור, התקיים מפגש עם בעלי הדירות ביום לצורך יידוע התושבים בדבר התכנון כפי שעבר בפורום מהנדס העיר. ביום אישור מתווה השיתוף התקיים מפגש עדכון אודות החלטת הוועדה המקומית להחלת סעיפים 77-78 לחוק.	(6) פעולות לאחר ההפקדה אינן "ריפוי בדיעבד": נטען כי הליכי יידוע, שיתוף ציבור, בחירת נציגות, התקשרות עם מארגן והצגת תשתית הסכמות כדן הם תנאי מוקדם לתקינות ההליך, ופעולות לאחר ההפקדה אינן יכולות להוות ריפוי בדיעבד.	

מס' החלטה 17/06/2026 8 - 0012-26ב'	התוכן 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות
--	---

	וביום 11.9.2024, התקיים שיתוף ציבור פרונטאלי "כנס תושבים ובעלי עניין לפני הפקדה". לצד זאת ובנוסף המתנגדים דן נפגשו במרץ 2024 ויוני 2024 עם מנהלת אגף התכנון וסגנית מהנדס העיר, וגם עם צוות התכנון העירוני אודות התכנית המתגבשת. לענין הנציגות והתנאים המוקדמים לתקינות ההליך – לעיל.		
לדחות	(7) הטענה אינה מפורטת ומשכך לא ניתן להתייחס לסעיפים ספציפיים שלגביהם נטענות הטענות בדבר הכשלים בהוראות התכנית לכאורה. התכנית כוללת את המסמכים והנספחים הנדרשים, ונושאים מפורטים נוספים נבחנים בשלבי התכנון המפורט, בתכנית העיצוב, ובהליכי הרישוי כנדרש בדיון.	(7)הוראות התכנית אינן יוצרות ודאות מספקת וניתנות לפרשנות נרחבת. הנספחים אינם מחייבים ואינם יוצרים חבות סטטוטורית, אחריות ונטל כלכלי ולפיכך הם אינם יכולים להחליף הוראות מפורשות.	
לדחות	(8) אחוזי ההפרשות לצרכי ציבור אשר נקבע בתכנית אינו מספר בעלמא. מדובר בשטח קרקע שנקבע כמענה פרוגרמטי בהתאם לבחינות שנעשו על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי בעיריית תל אביב יפו בהתאם להוראות תא/5000. התכנית קודמה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 שקובעת כי תוספת זכויות ויח"ד בתכנית תכלול הקצאה לשטחי ציבור הנדרשים כתוצאה מתוספת שטחי הבניה (סעיפים 3.1.3 ו-4.1.1). צרכי הציבור נבחנו על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי בהתאם לתדריך ארצי להקצאת קרקע לשטחי ציבור, ובהתאם לכך נקבעו ההקצאות לשב"צ, שצ"פ וזיקות מעבר. בהתאם לבדיקה זו נקבע כי עבור תוספת יחידות הדיוור בתכנית נדרש מענה של כ-1.1 דונם לצורכי שב"צ וכ-1.8 דונם לצורכי שצ"פ, מתוכם כ-1 דונם סף הבית לפי 3 מ"ר לנפש. על בסיס בחינה זו נקבעו בתכנית ההקצאות לצורכי ציבור : כ-1 ד' מגרש למבני ציבור, כ-0.34 ד' שצ"פ	(8)קיימים כשלים מהותיים בהקצאת שטחים וחלוקת יעודים. קיים יחס בלתי סביר של הפקעת קרקע לצרכי ציבור (21.73%) וזאת בנוסף לשטח זיקות ההנאה. מדובר בפגיעה קניינית חמורה בבעלי הזכויות	

התוכן מס' החלטה 17/06/2026 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות 8 - 26-0012	
--	--

	לצורך יצירת ציר ירוק רובעי (רח' בת ציון) הנדרש עפ"י תכנית המתאר, ויתרת השטחים הפתוחים המיני הנדרשים שנתנו כזיקת מעבר לציבור הנובעת מהצורך לאזן בין מענה לצורכי ציבור לבין היקפי הבינוי הנדרשים לצורך התחדשות המבנים. במובן זה הפרשה של כ-20% לצרכי ציבור מהווה הכרח אובייקטיבי ליצירת סביבת חיים תקינה ומתן מענה חברתי וחינוכי לתושבים החדשים והוותיקים כאחד. שטחי זכות המעבר נחוצים לטובת יצירת רשת תנועה רציפה להולכי רגל ברמה השכונתית, והם משרתים אינטרס תכנוני מובהק של חיבוריות וקישוריות בין לב המתחם לדרכים המקיפות אותו. לעניין הטענה לפגיעה קניינית – כאמור לעיל התכנית מקודמת כתכנית איחוד וחלוקה על כלל החובות הסטטוטוריות הנגזרות מכך. בנוסף מדובר בתכנית פינוי בינוי, התכנית משפרת את מצבם הקנייני של המתנגדים, עם בניה חדשה ומודרנית, שטחי ציבור ושטחים ירוקים נרחבים, חווית מגורים מתקדמת ותשתיות חדשות.		
לדחות	(9) ראו מענה להתנגדות 1(3) לעיל	(9) ייעוד מבנה הציבור ושימושיו אינם מוגדרים דיים, בניגוד לדין והנחיות מינהל התכנון המחייבים להגדיר את השימושים בהוראות התכנית.	
לדחות	(10) ראשית שטחי זכות המעבר נחוצים לטובת יצירת רשת תנועה רציפה להולכי רגל ברמה השכונתית, והן משרתות אינטרס תכנוני מובהק של חיבוריות וקישוריות בין לב המתחם לדרכים המקיפות אותו. בנוסף זיקות המעבר, לצד רצועת השצ"פ המתחברת לציר הירוק, מהוות מהות מענה משלים לשטחים	(10) אין הצדקה תכנונית לזיקות הנאה; מדובר במגרשים פרטיים. לזיקות הנאה השלכה מעשית חמורה על בעלי הדירות ואחזקת הרכוש המשותף. נטען גם כי קיימות אפשרויות מעבר לציבור בסביבה.	

מס' החלטה 17/06/2026 8 - 26-0012	התוכן 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות
--	---

	הפתוחים הנדרשים בתחום התכנית. בחינת צרכי הציבור העליתה צורך בתוספת שטח פתוח לציבור של כ-1.8 דונם. לאור המגבלות התכנוניות להקצאת שטח לשצ"פ בתחום המתחם, המליצה היחידה לתכנון אסטרטגי, לקבוע רצועת שצ"פ לאורך רחוב בת ציון, וכי יתרת השטח הפתוח הנדרש יפותח כמרחב איכותי פתוח לציבור בזיקת הנאה.		
לדחות	(11) לתכנית צורך נספח תנועה שנערך על ידי יועץ תנועה ואושר על ידי אגף התנועה בעירייה במסגרת חווי"ד תחבורתית. לטענות גופן, התכנית משפרת את תנועת הולכי הרגל והאופניים, והיא כוללת את הרחבת הרחובות הסובבים את המתחם, כולל רחוב הפלמ"ח ורחוב בת ציון, כדי לאפשר תנועת הולכי רגל ואופניים. התכנון נשען גם על קרבת המתחם לתחנת המטרו יצחק שדה, על נגישות לתחבורה ציבורית לאורך רחוב יצחק שדה. רחוב הפלמ"ח במקטע הרלבנטי היינו רחוב דו-סטרי. כיום רחוב זכות הדרך עומדת על 12 מ'. התכנית מציעה את הרחבת זכות הדרך ברח' הפלמ"ח לכ-14 מ'. רחוב זכות דרך המוצע מאפשר יצירת מדרכות רחבות לטובת הולכי הרגל, חנייה ברחוב וכן את תכנון המיסעה בהתאם לתקנים והנחיות התכנון לרחוב מקומי- רחוב נתיב של 2.75 (רחוב נתיב שאינו יחיד בקטע ישר ברחובות עירוניים). לעניין הכניסה המוטורית היחידה מרחוב הפלמ"ח – התכנון עומד בתקנות וההנחיות המקצועיות לתכנון רחובות וכניסות מוטוריות למגרשים. מבחינת נפח תנועה התכנית מציעה 201 חניות כולל חניות נכים וחניות תפעוליות, כמות זו אינה מצדיקה פריצת רמפה נוספת. לעניין בחינת חלופת כניסת רכבים מרח' יצחק שדה ובת	(11)תנועה ותחבורה : נטען כי הוראות מסמך התנועה הקובעות כניסה לחניון של כל המתחם מרחוב הפלמ"ח אינן סבירות, מתעלמות מהתנאים הפיזיים של הרחוב והאזור ואינן נשענות על בדיקה תחבורתית מקצועית ; כן נטען כי הרחוב אינו מתאים לשמש ציר כניסה יחיד להיקף משמעותי של כלי רכב, וכי יש לכך השלכות חמורות על איכות החיים של התושבים, תוך סיכון חייהם וחיי הילדים ההולכים מהאזור לבית ספר "גיבורי ישראל". מול המתחם מצויים בניינים בהליכי תמ"א 2/38, כאשר הרמפה המתוכננת בהם עתידה להגיע למול מתחם התכנית – כך שבהעדר תכנית של היבטי תנועה לאזור תהיה קריסה תנועתית חמורה של הרחוב והאזור.	

התוכן מס' החלטה 17/06/2026 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות 8 - - '26-0012	
---	--

	ציון - יצחק שדה - יצחק שדה הינו ציר הליכה ותח"צ ראשי במרחב. כמו כן, רח' יצחק שדה מתוכנן להיות רחוב מסחרי מובהק בעל דופן מסחרית פעילה ומדרכה רחבה. כל פריצה של הרחוב לטובת כניסת רכבים תהווה נקודת קונפליקט שתפגע במשתמשי התח"צ והולכי הרגל. עמדה זו עוגנה במדיניות תא/9158 אשר אושרה ב 18.3.26 וכללה את רח' יצחק שדה כרחוב שלא ניתן לבצע בו כניסת רכבים. בת ציון - חלופת כניסת רכבים מרח' בת ציון נשללה לאור הקרבה לצמתים עם רח' יצחק שדה והפלמ"ח וכן לאור פיזור העצים לשימור ואופן פיזור ייעודי הקרקע (שצ"פ שב"צ) בנוסף, כחלק מחזון העירוני להיפוך הפירמידה העירוני השם את הולך הרגל בראש מערך השיקולים, התכנית מציעה לאחד חניונים בתת הקרקע ולייצר מינימום "פציעות" ברחוב בכדי לצמצם את הקונפליקט בין הולכי הרגל לרכב הפרטי. דווקא ריבוי רמפות ייצר ריבוי קונפליקטים וסיכון רב יותר להולכי הרגל ומשתמשי המדרכה. לעניין הטענה כי במסגרת הפרויקט המקודם בפלמ"ח 28-32 מתוכננת רמפת כניסה למול מתחם התכנית - רמפת הכניסה בפרויקט הפלמ"ח 28-32 מתוכננת מרחוב בת ציון ואין בה השפעה על התכנון בענייננו או על הכניסה למתחם התכנית.		
לדחות	(12) ככלל הוספת שטחי מסחר במסגרת עירוב שימושים לצד מרכזים מסחריים שכונתיים – ובכלל זה יצירת דופן מסחרית לאורך רחוב יצחק שדה ובתוך המתחם – מהווה עקרון יסודי במדיניות התכנון העירונית. מטרת עירוב שימושים זה לייצר רחובות שוקקי חיים, להגביר את הביטחון האישי (פקוח טבעי), ולאפשר לתושבים שירותים זמינים	(12) מסחר ושימושים נלווים: נטען כי קיימים שטחי מסחר רבים בקרבת מתחם התכנית המספקים את צרכי התושבים. אין הסבר תכנוני הגיוני להכנסת שטחי מסחר נוספים לאזור ולמתחם, ונדרש לבחון את אופי המקום והצרכים הנדרשים	

מס' החלטה 17/06/2026 8 - 0012-26	התוכן 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות
--	---

		לתושבים. יש לבדוק מחדש את הסיבות והשיקולים שהביאו להוראות המחייבות הקמת חנויות בצד המתחם, ביצחק שדה ובתוך המתחם.	במרחק הליכה מבלי להסתמך על רכב פרטי. קביעת שטחי המסחר תואמת להוראות תא/5000 ולמסמך המדיניות לרובע 9. בתכנית תא/5000 סומן המתחם כאזור מגורים בבניה עירונית לגביו נקבעה אפשרות לתוספת מקבץ שימושים נוספים למסחר 1. כמו כן במסמך המדיניות לרובע 9, נקבע, כי תפותח חזית מסחרית לאורך רח' יצחק שדה בכל הקטע שבין איילון ומשה דיין. בהתאם, בתכנית דנן נקבעה חובת חזית מסחרית לרחוב יצחק שדה ובפינת רח' בת ציון, בעוד שברח' הפלמ"ח נקבע שאך יותרו, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, שימושי משרד, מסחר קמעונאי ושימושים מסחריים ובעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים ... ואשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם.	
03	עמותת התושבים - יד אליהו הירוקה ע"י שרה מילוא וסטלה אבידן (אינס) עורכי דין)		מעמד העמותה – העמותה אינה נמנית עם הגופים המנויים בסעיף 100 לחוק התכנון והבניה, ועל כן אין לה מעמד להגיש התנגדות לתכנית. גם החתומות על ההתנגדות אינן מצביעות על זיקה ישירה למקרקעין מושא התכנית המצדיקה בחינת ההתנגדות במתכונתה. עם זאת, ולמעלה מן הצורך, ניתנת התייחסות גם לטענות לגופן.	
		(1) היעדר הכרזה כדין על מתחם פינוי-בינוי : נטען כי לא נמצאה הכרזה על המתחם כ"מתחם פינוי-בינוי" לפי חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ולכן לא ניתן להחיל בפועל מתווה של פינוי- בינוי.	(1) ראה מענה להתנגדות 2 לעיל.	לדחות
		(2) נציגות/ייצוג מארגן : נטען כי לא הוצגו פרוטוקולים והסמכות תקפות לבחירת נציגות, לא הוצגה הוכחה	ראה מענה להתנגדות 2 לעיל.	לדחות

התוכן מס' החלטה 17/06/2026 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות 8 - 0012-26	
--	--

		למקור סמכות עורכת הדין, ולא התקיים ההליך הנדרש לכנס ופרוטוקול.	
לדחות	ראה מענה להתנגדות 2 לעיל.	(3) נטען כי בהתאם לנתונים שבידי המתנגדים, לא קיים הרוב המיוחס כהגדרתו בחוק פינוי בינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) שהוא 66% בכל בית משותף לא ניתנו 60% הסכמות. קיים חשש סביר להחתמה פוגענית/מטעה ולמצג שווא/מטעה באשר לאחוזי החתימה והתנאים.	
לדחות	ראה מענה להתנגדות 2 לעיל.	(4) פעולות לאחר ההפקדה אינן "ריפוי בדיעבד": נטען כי הליכי יידוע, שיתוף ציבור, בחירת נציגות, התקשרות עם מארגן והצגת תשתית הסכמות כדין הם תנאי מוקדם לתקינות ההליך, ופעולות לאחר ההפקדה אינן יכולות להוות ריפוי בדיעבד.	
לדחות	ראה מענה להתנגדות 2 לעיל.	(5) שימוש בסעיפים 77-78 ככלי חסימה: הפרסום נועד למנוע ו- או לחסום כל יוזמה/חלופה של בעלי הדירות ולהוביל/לכפות עליהם תכנון נתון.	
לדחות	ראה מענה להתנגדות 2 לעיל.	(6) הרחבת הקו הכחול לצורך "שטחי ציבור": הורחב הקו הכחול של התכנית למחצית רחוב יצחק שדה לצורך "קבלת שטחי ציבור בקרקע", וכי הדבר מעורר חשש סביר לעקיפה של דיני ההפקעה, באמצעות שימוש בתכנית כתחליף - "הפקעה". מבנה המגורים הקיים במגרש הפלמ"ח 31-33 מיועד להפוך לשטח ל"מבנה ציבור", קביעה המהווה פגיעה קניינית חמורה והשלכה ישירה על בעלי הדירות,	

התוכן מס' החלטה 17/06/2026 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות	8 - 26-0012
---	--

	הדורשת בסיס חוקי והליך תקין.	
לדחות	(7) ראה מענה להתנגדות 2 לעיל. כאמור צרכי הציבור בתחום התכנית נבחנו במסגרת בדיקה של היחידה לתכנון אסטרטגי בעירייה.	(7) קיים מלאי/עודף שטחים ומבני ציבור בשכונה : נטען כי בשכונה קיימים מבני ציבור ושטחים פתוחים רבים במרחק הליכה. נטען לעודף מבני ציבור שחלקם משרתים מטרופולין ולא שכונה.
לדחות	ראה מענה להתנגדות 2 לעיל.	(8) הוראות התכנית אינן יוצרות ודאות מספקת וניתנות לפרשנות נרחבת. הנספחים אינם מחייבים ואינם יוצרים חבות סטטוטורית אחריות ונטל כלכלי ולפיכך הם אינם יכולים להחליף הוראות מפורשות.
לדחות	(9) התכנית כוללת הוראות לעניין השימושים במרתפים ומספר הקומות באמצעות הפניה לתכנית ע'1 הקובעת הוראות לעניינים אלו ; יתר הנושאים המנויים בהתנגדות זו הינן סוגיות הנבחנות בשלבי הרישוי.	(9) מתקנים תת-קרקעיים - אין הגבלה לעומק חפירה, מספר מרתפים ופריסת חפירה.
לדחות	(10) בניגוד לנטען, נספח שמירה על עצים הוא נספח מחייב ; התכנית מחייבת הכנת תכנית עיצוב הכוללת התייחסות למי נגר ומחייבת קבלת אישורים מהרשות לאיכות הסביבה.	(10) נספחי נגר/סביבה/עצים אינם מחייבים.
לדחות	(11) ככלל הטענה עוסקת בנושאים שיבחנו במסגרת התכנון המפורט והליכי הרישוי. בהתאם להוראות התכנית, תכנית העיצוב האדריכלי שאישורה הוא תנאי לפתיחת בקשה להיתר (סעיף 6.2.1 (א) (1) תכלול, בין היתר, הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים, לרבות גינון, נטיעות, ריצוף, ריהוט גן, נגישות ומיקום מתקנים הנדסיים, בהתאם לדרישות הגורמים המקצועיים.	(11) אין הוראות מספקות לגבי מתקנים על-קרקעיים, גובה היקף או מיקום. אין חובה סטטוטורית לשילוב אדריכלי או להגנה על איכות המרחב הציבורי והשצ"פ, חרף קיום שצ"פ וציר ירוק.
לקבל חלקית לנושא פירוט זיקת ההנאה	(12) ראה מענה להתנגדות 2. טבלה 5 מפרטת את הזכויות, וההקצאות לצורכי ציבור. כאמור צרכי הציבור נקבעו על בסיס בחינה מקצועית	(12) נטען לחוסר איזון בין שטחים ציבוריים לשטחים בנויים (מבני ציבור 12.12%, שצ"פ 3.92%, דרכים 5.69%)

מס' החלטה 17/06/2026 8 - 0012-26	התוכן 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות
---	--

	ויחס בלתי סביר בין שטח "מופקע" 21.73% לבין מטלות ציבוריות, בנוסף ל"זיקות הנאה" שאינן מפורטות. (13) טבלה 5 אינה ברורה ואינה מפרטת די הצורך שטחי שירות תת-קרקעיים, וההפניה לתכנית ע'1 אינה ברורה. (14) מסחר במבנה הציבור – ההוראה להוספת מסחר במבנה הציבורי תמוהה ובלתי מידתית שכן המבנה נמצא בתוך החזית המסחרית ברחוב יצחק שדה. (15) הוראת שטחי ההצללה חסרת היגיון ומהווה פלישה לרכוש המשותף. (16) "שימושים נלווים" עד 10% במבני ציבור - הגדרה לא ברורה: נטען שההגדרה אינה ברורה והיא אינה מאפשרת הבנה של המושג "שימושים נלווים", וכי אין הבחנה בין ציבורי למסחרי ואין הגבלה תפקודית או מרחבית. (17) יש לקבוע כי תשתיות ומתקנים הנדסיים של מבנה הציבור יהיו בתת הקרקע בלבד. (18) מוסדות תפעול עירוניים: במידה	ובהתאם להמלצת היחידה לתכנון אסטרטגי. בנוסף, היקף זיקות ההנאה יפורט בהוראות התכנית בסעיף 6.3.3(2) ויועדכן כך: "תוואי זיקות ההנאה הסופי, צורתה ומימדי השטחים יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי ותתאפשר גמישות של 10% בהיקף השטחים לטובת דיוקם. ולא יפחת מ000 דונם" (13) השטחים בטבלה בסעיף 5 מפורטים ומדויקים. אין מניעה להפנות לתכנית ע'1 בכל הנוגע לשימושים ולזכויות הבנייה במרתפים. (14) ראו מענה להתנגדות 1 לעיל (15) קביעת שטחי הצללה למבנה הציבור היא חלק מהוראות התכנון הנוגעות למבנה הציבור במגרש הציבורי. (16) סעיף 4.2.1(2) מתייחס לשימושים נלווים במבנה הציבור והמדובר בשימושים סחירים בהתאם להוראות תכנית צ' אשר הוראותיה ממשיכות לחול לעניין זה במסגרת תכנית זו. (17) התכנית מתירה הקמת מתקני תשתית הדרושים לתחזוקה או תפעול של השצ"פ או השטח למבנה ציבור בשצ"פ, והיא קובעת בסעיף 4.3.2(א)(2) כי ככל שיידרשו מתקני תשתית בשצ"פ, הם ימוקמו בתת הקרקע בלבד. בנוסף, לתא השטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור תוכן תכנית עיצוב נפרדת שבמסגרתה יינתן מענה מפורט לנושאים אלה. (18) לעניין הצורך בהקצאת שטח למבני ציבור ראה מענה	לדחות לדחות לדחות לדחות לדחות לדחות לדחות
--	---	--	--

התוכן מס' החלטה 17/06/2026 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות 8 - 26-0012	
--	--

	להתנגדות 2 לעיל. יובהר, כי התכנית לא כוללת שטחי ציבור מבונים במגרשי המגורים. לעומת זאת, התכנית מאפשרת לאשר בקומת הקרקע בשטחי המגורים שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, וברחוב הפלמ"ח וכלפי החצר הפנימית, גם שימוש למשרדים.. השטחים הציבוריים מוקמים אך ורק במגרש הציבורי בתא שטח 300 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור.	ועיריית תל-אביב נדרשת למוסדות כנ"ל, עליה להקים אותם בשטחים אשר בבעלות עירונית, ולא על מגרשים בבעלות פרטית (כהפקעה) תחת הכותרת "מטלות ציבוריות" כדי להצדיק פגיעה בזכויות קניין של בעלי הדירות.	
לדחות	(19) ראה מענה בהתנגדות מס' 2 לעיל.	(19) מסחר ושימושים נוספים : רח' הפלמ"ח הוא רחוב מגורים מובהק, ולא קיימת הצדקה תכנונית ממשית להוספת מסחר במתחם, נוכח אופי הרחובות והמסחר הקיים בסביבה.	
לדחות	(20) ראה מענה בהתנגדות מס' 2 לעיל.	(20) תנועה ותחבורה : כניסה לחניון של כל המתחם מרח' הפלמ"ח : נטען שהוראות התנועה שקובעות כניסה לחניון (3 קומות) מרח' הפלמ"ח הן בלתי סבירות ומתעלמות מתנאים פיזיים, וללא סימוכין בבדיקה תחבורתית מקצועית. במסגרת הפרויקט המקודם בפלמ"ח -28 32 מתוכננת רמפת כניסה לרכבים מרחוב הפלמ"ח מול רמפת הכניסה לפרויקט דנא, וכך גם בניין סמוך, ובהיעדר תוכנית תנועה כוללת קיים חשש לקריסה תנועתית של הרחוב והאזור.	
לדחות	(21) תחום התכנית נמצא בתחום תמ"א 70 בטבעת השניה של תחנת יצחק שדה. הוראות תמ"א 70 דורשות רח"ק מינימלי 6 בעוד התכנית דן מציעה רח"ק 4.75 תכנית זו מקודמת במסגרת הרח"ק שנכלל במדיניות ההתאמה (תקנון תא/5500), ומכאן שהיא תואמת לתמ"א 70. הוועדה המחוזית החליטה	(21) התכנית צריכה להיות כפופה לתמ"א 70.	

התוכן מס' החלטה 17/06/2026 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות	8 - 0012-26
---	--

	על הפקדת תכנית המתאר תא/5500 בתאריך 24.2.2025 בכפוף לתנאים וקבעה במסגרת ההחלטה, כי תא/5500 תואמת את תמ"א 70. על פי סעיף 8.1.2.3 להוראות תמ"א 70 לעניין מסמך מדיניות, המליצה הועדה המקומית לוועדה המחוזית ביום 10.9.2025 לאשר מסמך מדיניות אשר יאפשר לוועדה המקומית להמשיך לאשר תכניות התואמות את תא/5000 ואשר תואמות גם את הרח"ק המקסימלי שקובעת תא/5500 וזאת בתקופה של חמש שנים או עד לאישור תא/5500 - המוקדם מבניהם. תנאי לפרסום למתן תוקף של תכנית זו, יהיה אישור מסמך המדיניות הנ"ל על ידי הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז ת"א או אישור תא/5500 המוקדם מבניהם. לעניין תקן החניה - תקן החניה למסחר בתכנית זו הנו 1:50 ויעודכן לתקן 1:100 בהתאם להוראות תמ"א 70.		
לדחות	(1) התייחסות למבנים לאורך רחוב יצחק שדה תיבחן במסגרת תכנית העיצוב ולפי המלצת מחלקת השימור לנושא: זיכרון עיצובי לשיכון הקיים - השיכון הקיים ביצחק שדה מאופיין בשימוש פלסטי מרשים בלבני סיליקט ומשרביות בגדלים שונים הנוצרים ממשחק בלבנים. יומלץ לשלב אלמנט עיצובי חשוב זה בחזיתות החדשות.	(1) הבניין בחלקה 801 יצחק שדה 68 מיועד לשימור.	04 משה ג'יבלי (לא מיוצג)
לקבל חלקית לנושא הפניית מסחר לחצר פנימית ביעוד מגורים	(2) אין בטענה בדבר אופן השימוש הקיים בחצר כדי לשנות מהתכנון המוצע, הכולל חצר פנימית משותפת לרווחת התושבים והציבור. התכנון המוצע מציג חצר לרווחת התושבים אשר ברובה בקרקע מחלחלת שתאפשר נטיעות משמעותיות ללא בינוי בתת הקרקע. המסחר ביעוד מגורים יוסר מהחזית לכיוון החצר הפנימית.	(2) פגיעה באפשרות ליהנות מהחצר כפי שנעשה כיום.	
לדחות	(3) מדובר בתכנית איחוד	(3) לכל חלקה רח"ק	

מס' החלטה 17/06/2026 8 - 0012-26ב'	התוכן 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות
--	---

		שונה ולכן יש לקבוע תמורות שונות וגודל דירות שונה.	וחלוקה, והרח"ק בתכנית נקבע בהתאם להוראות תא/5000. התכנית קובעת את מסגרת הזכויות ואת תמהיל הדירות, ואילו גודל הדירה שתוקצה לכל בעל זכות והתמורות הפרטניות אינן נקבעות במסגרת הוראות התכנית אלא במישור ההסכמי.	
05	יגאל פנחס (לא מיוצג)		מדובר במתנגד אשר לטענתנו מתגורר ברחוב לוחמי גליפולי 62, כלומר מחוץ לתחום התכנית.	לדחות
			(1) היעדר יידוע ושיתוף של בעלי הזכויות במתחם.	לדחות
		(2) התכנית אינה מגדירה די הצורך את היקף המסחר, אופיו ושעות פעילותו.	(2) נפנה לאמור במענה בהתנגדות מס' 2 לעיל בטבלה בסעיף 5 נקבעו במדויק שטחי המסחר - 1,000 מ"ר עילי (שטח כולל) ו-880 מ"ר תת קרקעי. סוגיות הנוגעות לאופי שימושי המסחר תיבחנה במסגרת שיקול דעת הוועדה כאמור לעיל בסעיף 4.1.1(3)(ד). כמו כן, היבטים תפעוליים ומניעת מטרדים נבחנים גם במסגרת הליכי הרישוי ורישוי העסקים.	לדחות
		(3) אין פירוט בתכנית לגבי התוספת הצפויה לכל דייר.	(3) מדובר בתכנית איחוד וחלוקה; הוראות התכנית קובעות את מסגרת הזכויות, ואילו התמורות הפרטניות אינן נקבעות בה אלא במישור ההסכמי.	לדחות
		(4) יש להתנות את	(4) ראשית יובהר, כי לא	לדחות

מס' החלטה 17/06/2026 8 - 0012-26	התוכן 507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהתנגדויות
--	---

		קידום התכנית באסיפות הסברה, פרסום מסמכים, מפגשי הדרכה ומנגנוני הגנה.	קיימת חובה בדין לקיום הליך שיתוף ציבור כתנאי להפקדת התכנית. עם זאת, בתכנית דנן, התקיים ביום 1.1.2024 דיון בתת וועדה לשיתוף ציבור אשר אישרה מתווה להליך שיתוף ציבור.	
	הערות לשכת התכנון – הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב	(1) החלטת ההפקדה לתכנית הינה מיום 14.05.2025 כאשר תמ"א 70 אושרה ביום 11.05.2025, מתוקף כך התכנית צריכה לעמוד בהוראות תמ"א 70 ולא חלה עליה הוראת המעבר בסעיף 6 לתמ"א. התכנית אינה עומדת בהוראות תמ"א 70 לנושא הרח"ק ונקבעה טעונה אישור השר בגין זאת. הרח"ק המתקבל בתכנית זו הינו 4.75. התכנית ממוקמת בתחום הטבעת השניה של תחנת מטרו יצחק שדה אשר ע"פ תמ"א 70 נקבע בה רח"ק מינימלי 6. יש לוודא עמידה בכל הוראות התמ"א, לרבות תקן חניה למסחר בטבעת זו (1: 100) (2) הערות תכנוניות נוספות (לא נקבע בגין טעון אישור שר) 2.1 הסרת סעיפים הסכמיים – סעיף 6.2.1 א(9) – קרן הונית. סעיף 6.2.2 ג(8) סבסוד דמי ניהול. 2.2 זיקת הנאה – 6.3.3 (2) – להסיר. התשריט הינו מחייב. 2.3 הסרת סעיפים שאינם ערוכים בהתאם לתכנון חושב רישוי, קניינים והפניות לגורמים פנים עירוניים. 2.2 יעודכן היקף מינימלי של	(1) תחום התכנית נמצא בתחום תמ"א 70 בטבעת השניה של תחנת יצחק שדה. הוראות תמ"א 70 דורשות רח"ק מינימלי 6 בעוד התכנית דנן מציעה רח"ק 4.75 תכנית זו מקודמת במסגרת הרח"ק שנכלל במדיניות ההתאמה (תקנון תא/5500), ומכאן שהיא תואמת לתמ"א 70. הוועדה המחוזית החליטה על הפקדת תכנית המתאר תא/5500 בתאריך 24.2.2025 בכפוף לתנאים וקבעה במסגרת ההחלטה, כי תא/5500 תואמת את תמ"א 70. על פי סעיף 8.1.2.3 להוראות תמ"א 70 לעניין מסמך מדיניות, המליצה הוועדה המקומית לוועדה המחוזית ביום 10.9.2025 לאשר מסמך מדיניות אשר יאפשר לוועדה המקומית להמשיך לאשר תכניות התואמות את תא/5000 ואשר תואמות גם את הרח"ק המקסימלי שקובעת תא/5500 וזאת בתקופה של חמש שנים או עד לאישור תא/5500 - המוקדם מביניהם. תנאי לפרסום למתן תוקף של תכנית זו, יהיה אישור מסמך המדיניות הנ"ל על ידי הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז ת"א או אישור תא/5500 המוקדם מביניהם. לעניין תקן החניה - תקן החניה למסחר בתכנית זו הנו 1: 50 ויעודכן לתקן 1: 100 בהתאם להוראות תמ"א 70. (2) 2.1 יוסרו סעיפים הסכמיים – סעיף 6.2.1 א(9) – קרן הונית. סעיף 6.2.2 ג(8) סבסוד דמי ניהול. 2.2 יעודכן היקף מינימלי של	

מס' החלטה	התוכן
17/06/2026	507-1243567 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
8 - 8 - 2012	דיון בהתנגדויות

	שטח זיקת הנאה בסעיף – 3.3(2) – כך שיהיה מחייב בהתאם לתשריט.			
	"תוואי זיקות ההנאה הסופי, צורתה ומימדי השטחים יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי ותתאפשר גמישות של 10% בהיקף השטחים לטובת דיוקם. ולא יפחת מ1 דונם" 2.3 יעודכן.			

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לקבל חלק מההתנגדויות כמפרט מטה ולתקן את מסמכים התכנית בהתאם ולדחות את שאר ההתנגדויות :

התנגדות	המלצה
01	1.1 לקבל את ההתנגדות באופן חלקי לנושא הפניית המסחר ביעוד לחצר הפנימית לדחות את שאר ההתנגדות
02	לקבל חלקית לנושא מבנה הציבור את סעיף 3, 5.2 לדחות את שאר ההתנגדות
03	לקבל חלקית לנושא זיקת ההנאה את סעיף 11 לדחות את שאר ההתנגדות
04	לקבל חלקית את סעיף 2 לנושא ביטול הפניית מסחר לחצר פנימית ביעוד מגורים לדחות את שאר ההתנגדות
05	לדחות את ההתנגדות

1. לתקן את המסמכים בהתאם להערות הוועדה המחוזית.
2. תנאי למתן תוקף של תכנית זו, יהיה אישור מסמך המדיניות הנ"ל על ידי הוועדה המחוזית לתו"ב מחוז ת"א או אישור תא/5500 המוקדם מביניהן.

מתכננים: Rethink Architects, מח' תכנון יפו והדרום, אגף תכנון העיר

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה

בעלות: פרטיים, רמ"י, עירייה

רקע:

מסמך המדיניות לרחוב שדרות ירושלים נועד לאפשר מבט כולל על רחוב חשוב זה, להציע מבט עתידי על השדרה תוך התעמקות בהיסטוריה, בהתפתחות הרחוב, בקהילות השונות ובערכים המוחשיים והבלתי מוחשיים לאורכו. תכנית המתאר תא/5000 קבעה חלקים נרחבים מצפון יפו כמרקם בנוי לשימור. לפי תכנית המתאר, תנאי לאישור תב"ע חדשה במרקם בנוי לשימור – אישור מסמך מדיניות. מסמך מדיניות זה נועד לאפשר ולהנחות את אופן קידום תכניות חדשות במרחב השדרה. המדיניות כוללת בחינה של המרקמים ההיסטוריים השונים סביב השדרה, וסקר מבנים מקיף הכולל בחינה של ערכים אדריכליים, מסחר מקומי לאורך הרחוב, שימושים היסטוריים והמלצות. המדיניות מציעה לשזור את הפיתוח של השדרה בשימור מבנים בעלי ערך ומורשת מוחשית ובלתי מוחשית. המדיניות מציעה מנגנונים ליישום השימור.

התפתחות השדרה:

שדרות ירושלים מהווה את הלב העירוני של יפו עם אופי שימושים מעורב תוך דגש על מסחר מקומי ברחוב וריכוז מוקדי תרבות, שלטון ופנאי. הרחוב משמש כעורק ראשי המחבר בין רצועת החוף של תל אביב ונמשך עד לבת ים, שם מתחברת השדרה עם שדרות העצמאות שגם היא מהווה שדרה עירונית. תחילתו של הרחוב במעשה תכנוני, האוסמני באופיו, בתחילת המאה העשרים, תחת השלטון העותמני בארץ ישראל כשדרה עירונית בלב פרדסי יפו. עם התפתחותה, התפתחו בד בבד שכונות לצד המרכז הליניארי החדש כך שתואי השדרה מצפון לדרום קושר מספר מרקמים היסטוריים בעלי אופיים שונים והתפתחות כרונולוגית המשכית. הרחוב עבר בשנים האחרונות שינוי משמעותי הנובע בעיקרו מהקמת ופתיחת הקו האדום של הרכבת הקלה בו. זאת יחד עם לחצים נדל"ניים קיימים במקטעי השדרה השונים ותהליכים חברתיים המתרחשים בד בבד לפיתוח המרחבי והמבני בה.

מצב השטח בפועל - מאפייני השדרה:

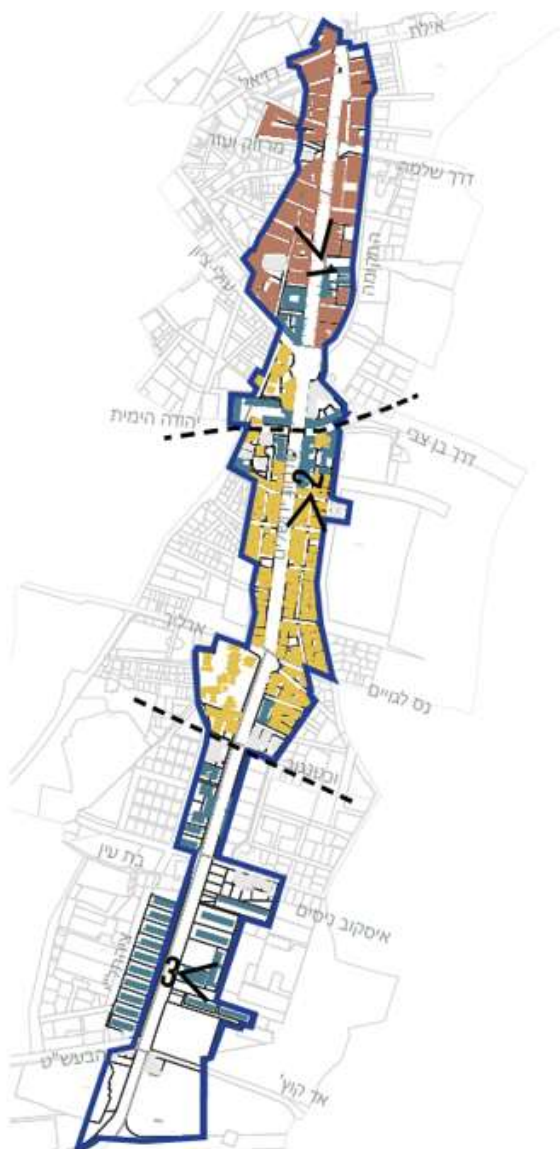
בשדרות ירושלים בתחום המדיניות ניתן לזהות שלושה מרקמים עיקריים, כל אחד מהם נושא מאפיינים היסטוריים וסגנוניים ייחודיים.

1. השדרה הראשונה – (מרחוב אילת עד יהודה הימית) מאופיינת בבלוק מנדטורי פריזאי. באזור זה ניתן להבחין בחתך גבהים אחיד של מבנים בגובה 3-4 קומות. עיקר פיתוח המרחב נעשה תחת השלטון המנדטורי בישראל, והוא משקף סגנונות מודרניים, הנעים מהסגנון האקלקטי ועד לסגנון הבינלאומי היפואי. המבנים מייצגים התפתחות של בינוי שהתרחשה בהדרגה תוך ריבוד תקופתי וסגנוני. מקטע זה מאופיין במסחר מלווה רחוב לרבות מסחר מקומי, בתי אוכל, חיי רחוב פעילים, תיירות ועוד.
2. הנוזחא – (מרחוב יהודה הימית עד וכטנגוב) הוא המקטע השני, בו ניכרת השפעת תכנון עיר הגנים. כאן ניתן לראות בלוק עירוני טיפוסי עם מגרשים 'סטנדרטיים' בשטח של כ 0.5 דונם, שבהם הבנייה מתבצעת בקו אפס. מאפיין נוסף של האזור הוא 'וילות' עירוניות המוקפות גינה וגדר, מה שמדגיש את אופיו הייחודי של המרחב.
3. מרחב השיכונים הוא המקטע השלישי, המאופיין ביחידות מגורים סמוכות, המשקפות את שלב השיכון והבינוי הציבורי שאפיין את התקופה שלאחר קום המדינה המקטע מאופיין בבינוי בתכנית נמוכה במגרשים גדולים יחסית של כ 2 דונם, הפניית דופן צרה לרחוב, בדרי"כ ללא מסחר ושטחים פתוחים פרטיים ברמת תחזוקה נמוכה.

דרך המרקמים הללו עובר הקו האדום של הרכבת הקלה שגם הוא מתוכנן באופן שונה לאורך המקטעים השונים בשדרה, כאשר המקטע הצפוני, מוטה הולכי רגל ורכבים לא יכולים לנסוע בו בצורה רציפה. מדרום לרחוב ארליך לצד הרק"ל משולבת תנועת רכב ושביל אופניים.

מגמות התחדשות ובינוי קיימות במרחב:

1. בשדרה הראשונה, ניתן לזהות מבנים היסטוריים המממשים זכויות בניה קיימות לתוספת בניה תוך שימוש בתמריץ תוספת זכויות על שיפוץ מבנים קיימים שנותנות התוכניות המפורטות המאושרות. כמו כן, מקודמים פרויקטים של תמ"א 38 במבני שיכון בהתאם למדיניות הועדה בתחום יפו ההסטורית.
2. בנוזהא, קנה המידה של החלקות קטן יותר והשינויים נעשים בתהליכים איטיים יותר. מספר הפרויקטים מצומם יותר מצפון השדרה. מימוש הזכויות לתוספות עד לגובה של 3.5 קומות, או לחלופין בניה חדשה מעל קומות עמודים או חניה.
3. במרחב השיכונים, מקודמות יוזמות להתחדשות מגרשית מכח תמ"א 38 והתחדשות מתחמית במסגרת תכניות להתחדשות עירונית מכח תכנית המתאר ובהתאם למדיניות התחדשות שיכוני דרום יפו. התכניות החדשות מציגות פוטנציאל להשתנות אופי מקטע זה מהקיים היום והפיכתו לרחוב מסחרי בדומה למקטע הצפוני..



מקטעי השדרה

מאפיינים מרקמיים במרחב

1 | השדרה הראשונה

- בלוק מנדטורי "פריזאי"
- חתך גבהים אחיד יחסית 3-4 קומות
- התפתחות הבינוי בריבוד תקופתי וסגנוני

2 | הנוזהא

- בלוק עירוני מושפע מתכנון עיר גנים
- מגרשים סטנדרטיים, בינוי בקו אפס
- "יילות" עירוניות מוקפות גינה וגדר

3 | מרחב השיכונים

- מרחב יחידות שכנות

- בלוק פריזאי
- "הנוזהא"
- שיכונים

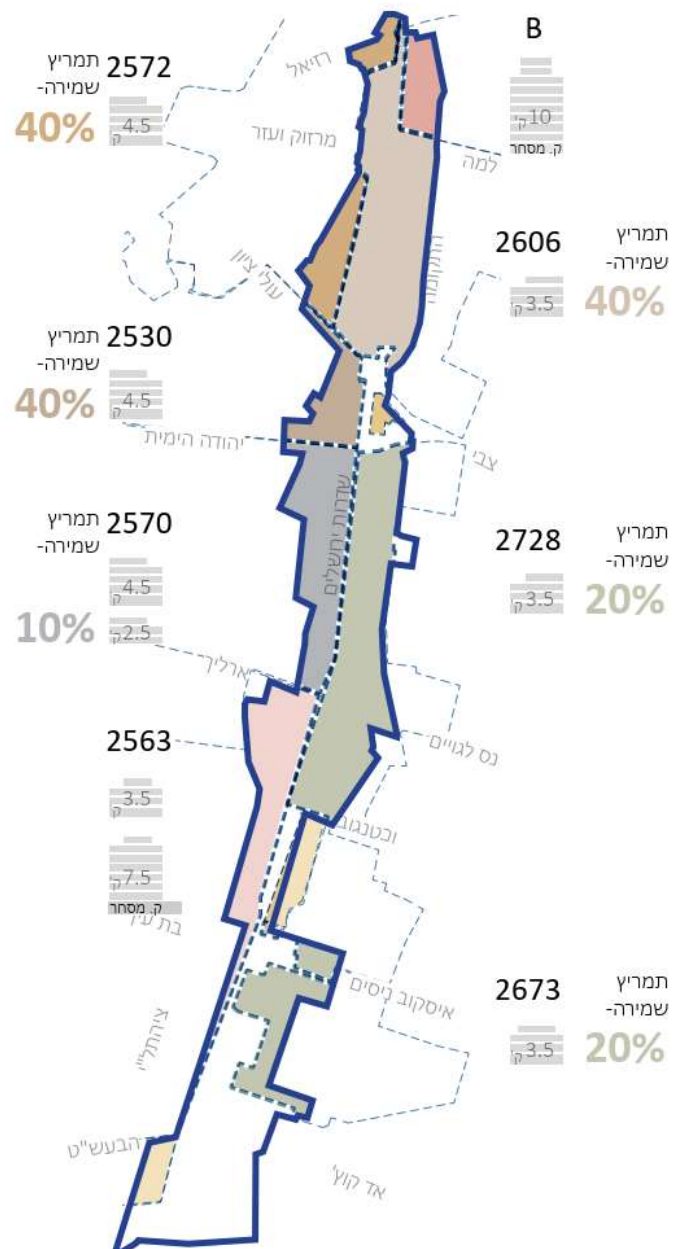
תכנית המתאר קובעת שבמרקם בנוי לשימור תנאי לקידום תב"ע חדשה יהיה אישור מסמך מדיניות.



- תוכניות ראשיות - תוכנית B יפו, תא/ 2606, תא/ 2728, תא/ 2763, תא/ 2572, תא/ 2530, תא/ 2570, תא/ 2563
- תוכניות נקודתיות – 5118 – נחל הבשור, 4615- השקם, 2515- המגרש הגדול, 2515- חצרות יפו, 2032- עיריית יפו, 2570-ג/ מבנה על יהודה הימית, 2171-בית דחף, 2727- פיבקו בשדרה, 4476 – כיכר דק"ר, 3422 – מכללת אייזנברג, 4232- מעונות סטודנטים מכללת ת"א- יפו, תוכניות שיכון שנות השישים והשבעים – 528, 931, 619, 1597, 925, 969, 988, 1282, 1774, 1031

- תכניות בהכנה – 5169 – פרדס דלק (לקראת דיון בהפקדה), 4424 – שיכוני חסכון (לאחר הפקדה בפועל).

סכימה של התב"עות של יפו ההסטורית לאורך השדרה ומנגנון תוספת הזכויות עבור שיפוץ מבנים קיימים :



עם התפתחות שיח השימור ושמירה של מרקמים היסטוריים, הוכנו תוכניות מפורטות בתחומי 'יפו ההיסטורית' מהמושבה האמריקאית בצפון מזרח יפו ועד לגבול הדרום מערבי של שכונת עג'מי אשר מטרתן שימור האופי המיוחד של יפו ההיסטורית. תוכניות בנין עיר אלו תוכננו ואושרו במהלך שנות התשעים ותחילת שנות האלפיים. התוכניות החלות בתחום המדיניות הינן: מתחם נוגה (תב"ע 2606), כיכר השעון ושוק הפשפשים (תב"ע 2572), מתחם מרגוזה (תב"ע 2530), מתחם דנטה (תב"ע 2570), מתחם למרטין- צ'ירנר (תב"ע 2728), לב יפו (תב"ע 2563).

נוסף לתוכניות אלה, בתחום המדיניות בין רחובות אילת לדרך סלמה, ממזרח לשדרה, חלה תוכנית מנדטורית- יפו B, שהינה תכנית נפחית ומאפשרת בדופן השדרה בניה של עד כעשר קומות (כתלות ברוחב הרחוב). תוכנית נוספת, תוכנית 2673 מדרום לרחוב איסקוב בדרום השדרה ונוגעת למרחב השיכונים 'שכונה א'.

בגבולות המדיניות קיימים 71 מבנים מוכרזים לשימור מכח התוכניות התקפות של 'יפו ההיסטורית' המפורטות מעלה.

מצב תכנוני מוצע :

1. מטרת העבודה :

- 1.1. בחינה מקיפה של הרחוב ההסטורי והמרקמים סביבו לטובת גיבוש עקרונות להתחדשות הרחוב.
- 1.2. הגדרת אתרים לשימור וגיבוש מנגנונים ליישום השימור.
- 1.3. מתן הנחיות לקידום תב"עות חדשות מכח תא/5000.
- 1.4. גיבוש כלים לשמירה על אופי השדרה והמסחר המקומי.
- 1.5. חיזוק המרחב הציבורי.

2. שימור - סקר מבנים :

כחלק מעבודת המדיניות נערך סקר מבנים כולל. הסקר כלל 244 מבנים שנבנו לפני שנת 1977. לכל אתר שנסקר הוכנה כרטסת הכוללת סקירה היסטורית, תרבותית ואדריכלית, התייחסות למצב הקיים באתר ומאפיינים נוספים שנועדו לזהות את ערכי האתר.

הסקר מצא מופעים חוזרים של טיפולוגיות וסגנונות בניה החוזרים במרקמים לאורך תחום המדיניות ומגלמים בתוכם משמעויות אדריכליות חברתיות והיסטוריות. מדיניות זו התייחסה לשלושה מופעים מייצגים : הבלוק הפריזאי, המודרניזם היפואי ווילה עירונית ערבית.

הכרטסת כללה גם המלצות בנוגע למבנים שנסקרו. המלצות אלה הוטמעו במדיניות ומהוות את התשתית להנחיות לשימור ופיתוח הרחוב.

ועדת שימור

בתאריך 30.07.2025, הוצגה בפני ועדת השימור רשימת מבנים מוצעים לשימור בהתאם למסקנות סקר המבנים שנערך. ועדת השימור אישרה להוסיף לרשימת השימור העירונית 72 מבנים לשימור.

בתאריך 07.05.2026 הובא בפני ועדת השימור עדכון לרשימת השימור. העדכון נוגע לאתר בשמעון בן גמליאל 8, שלמבנה זה בשלמותו קיימות 2 כתובות נוספות שלא נרשמו בדיון הקודם – אלעזר בן יוסי 4, 6. ועדת השימור אישרה להוסיף כתובות אלו שלמעשה משלימות את המבנה שאושר בשמעון בן גמליאל 8. להלן רשימת השימור המלאה כפי שאושרה בשתי ועדות השימור להלן :

מס אתר רץ	אזור	גוש	חלקה	רחוב	מספר	שם אתר	שימור מוצע
1	צפון השדרה	7017	47	רזיאל	1	רזיאל דוד 1	הגבלות מחמירות
2	צפון השדרה	7017	45	רזיאל	5	רזיאל דוד 5	הגבלות מחמירות
3	צפון השדרה	7017	36	שד ירושלים	10	קולנוע ראשיד	שימור עם תוספת
4	צפון השדרה	7017	13	בן זומא שמעון	1	בן זומא שמעון 1	שימור עם תוספת

5	צפון השדרה	7017	16	שמעון הצדיק	3	שמעון הצדיק 3	שימור עם תוספת
6	צפון השדרה	7072	5	שד ירושלים	22	בית מוזאפר	שימור עם תוספת
7	צפון השדרה	7072	6	חנינא בן דוסא	21	בן עזריא אלעזר 11	שימור עם תוספת
8	צפון השדרה	7072	15	שמעון בן גמליאל	6	שמעון בן גמליאל 6	שימור עם תוספת
9	צפון השדרה	7072	21	שמעון בן גמליאל אלעזר בן יוסי	8 4-6	בית פאדל דרהלי	שימור עם תוספת
10	צפון השדרה	7072	26, 47	בית אשל	29	מסגד סיקסיק	שימור עם תוספת
11	צפון השדרה	7072	35	שד ירושלים	38	בית הכנסת	שימור עם תוספת
12	צפון השדרה	7016	18	שד ירושלים	5	סגולה 2	שימור עם תוספת
13	צפון השדרה	7016	39	פוריה	2	פוריה 2	שימור עם תוספת
14	צפון השדרה	7016	38	שד ירושלים	11-13	שלמה 1	שימור עם תוספת
15	צפון השדרה	7088	19	התקומה	30	ביטוח לאומי	שימור עם תוספת
16	צפון השדרה	7088	18	שד ירושלים	29	מלון חלף	שימור עם תוספת
17	צפון השדרה	7088	9	שד ירושלים	37	בית שהאב אל-דין	שימור עם תוספת
18	צפון השדרה	7088	6	שד ירושלים	45	בית עיריית יפו	שימור עם תוספת
19	צפון השדרה	7088	7	שד ירושלים	41, 43	קולנוע פארוק ובית הרופאים	שימור עם תוספת
20	צפון השדרה	7076	7	מגן אברהם	5-7	מגן אברהם 5	שימור עם תוספת
21	צפון השדרה	7076	9	שד ירושלים	42	בית זיין מוסטפה איברהים	שימור עם תוספת
22	צפון השדרה	7076	12	שד ירושלים	46	מלון קונטיננטל	שימור עם תוספת
23	צפון השדרה	7076	84	יהודה הימית	12	בית חאג' סלים פאדל עבד רחים	שימור עם תוספת
24	נוזהא	7024	106	דאנטה	12	ויקטור הוגו 23	שימור עם תוספת
25	נוזהא	7024	112	שד ירושלים	84	וילה עירונית	שימור וילה
26	נוזהא	7024	113	שד ירושלים	86	בית חמזה מאלאס	שימור וילה

27	נוזחא	7024	114	שד ירושלים	88	וילה עירונית	שימור וילה
28	נוזחא	7024	115	שד ירושלים	90	וילה עירונית	שימור וילה
29	נוזחא	7024	119	דר ארליך	41	דר ארליך 41	שימור עם תוספת
30	נוזחא	7076	70,71	מיכאלאנג'לו	41,43	עזה 22	שימור עם תוספת
31	נוזחא	7076	67	עזה	18	בית קאסם ביבי	שימור וילה
32	נוזחא	7076	64	עזה	16	עזה 16	שימור וילה
33	נוזחא	7076	69	שד ירושלים	71	בית חאג' זקי חאלף	שימור עם תוספת
34	נוזחא	7024	131	שד ירושלים	83	דאנטה 14	שימור עם תוספת
35	נוזחא	7024	132	שד ירושלים	85	בית סעיד אל מדהון	שימור עם תוספת
36	נוזחא	7024	134	למרטין	18	למרטין 18	שימור עם תוספת
37	נוזחא	7024	139	למרטין	22	בית אחמד ג'ומה	שימור עם תוספת
38	נוזחא	7024	149	שד ירושלים	97	למרטין 26	שימור וילה
39	נוזחא	7024	150	שד ירושלים	99	בית מוחמד נג'יב דג'אני	שימור וילה
40	נוזחא	7024	152	שד ירושלים	103	בית שאקר גליאני	שימור וילה
41	נוזחא	7024	166	שד ירושלים	107	הלה טוני 2	שימור עם תוספת
42	נוזחא	7024	172	למרטין	42	למרטין 42	שימור וילה
43	נוזחא	7024	81	ויקטור הוגו	12	מיכאלאנג'לו 34	שימור עם תוספת
44	נוזחא	7024	83	ראסין ז'אן	3	ראסין ז'אן 3	שימור עם תוספת
45	נוזחא	7024	87	ראסין ז'אן	9	דאנטה 7	שימור עם תוספת
46	נוזחא	7024	90	ראסין ז'אן	13	ראסין ז'אן 13	שימור עם תוספת
47	נוזחא	7024	91	ויקטור הוגו	24	ויקטור הוגו 24	שימור עם תוספת
48	נוזחא	7024	93	ראסין ז'אן	15	ראסין ז'אן 15	שימור עם תוספת
49	נוזחא	7024	97	ראסין ז'אן	19	בית מוחמד ראשיד ברהט	שימור עם תוספת

50	נוזחא	7024	125	למרטין	5	מיכאלאנג'לו 40	שימור עם תוספת
51	נוזחא	7024	129	למרטין	11	למרטין 11	שימור עם תוספת
52	נוזחא	7024	145	למרטין	19	עזה 38	שימור עם תוספת
53	נוזחא	7024	154	עזה	40	בית מוחמד אל חאג' עבד	שימור וילה
54	נוזחא	7024	159	עזה	48	עזה 48	שימור עם תוספת
55	נוזחא	7024	163	עזה	52	הלה טוני 7	שימור עם תוספת
56	נוזחא	7024	164	הלה טוני	5	הלה טוני 5	שימור עם תוספת
57	נוזחא	7024	175	למרטין	35	הלה טוני 4	שימור עם תוספת
58	נוזחא	7024	179	עזה	56	עזה 56	שימור עם תוספת
59	נוזחא	7024	180	עזה	58	עזה 58	שימור עם תוספת
60	נוזחא	7024	181	למרטין	41	בית נימר איברהים קאבטי	שימור עם תוספת
61	נוזחא	7024	184	עזה	62	עזה 62	שימור עם תוספת
62	נוזחא	7024	185	למרטין	45	למרטין 45	שימור עם תוספת
63	נוזחא	7024	187	עזה	64	עזה 64	שימור עם תוספת
64	נוזחא	7046	1	נס לגויים	2	מיצקוביץ אדם 1	שימור עם תוספת
65	נוזחא	7046	2	נס לגויים	4	מיצקוביץ אדם 3	שימור עם תוספת
66	נוזחא	7046	12	מיצקוביץ אדם	6-8	בית ממדוך אל נבולסי	שימור עם תוספת
67	נוזחא	7046	14	מיצקוביץ אדם	2	מיצקוביץ אדם 2	שימור עם תוספת
68	נוזחא	7046	18	אנדרוס	6-8	אנדרוס 6-8	שימור וילה
69	נוזחא	7046	25	שד ירושלים	125	רוזנבלט צבי 2	שימור עם תוספת

70	נזוהא	7046	26	שד ירושלים	127	וכטנגוב 1	שימור עם תוספת
71	דרום השדרה	7048	1	אד קוץ'	2,4	בית באר	שימור עם תוספת
72	דרום השדרה	7048	24,25,26	שד' הבעשט	2,4	בתי כנסת 'בית ישראל' ו'אורה לחיים'	שימור עם תוספת



2.1. הגדרת אתרים לשימור וגיבוש מנגנונים ליישום השימור

2.1.1. במסגרת סקר האתרים בשדרה, המדיניות ממליצה על שימור של 72 מבנים. זאת בנוסף ל-71 מבנים שמוכרזים לשימור במסגרת תוכניות תקפות.

2.1.2. המדיניות הגדירה תחומים לקידום במסגרת תכניות מפורטות עתידיות לאורך השדרה.

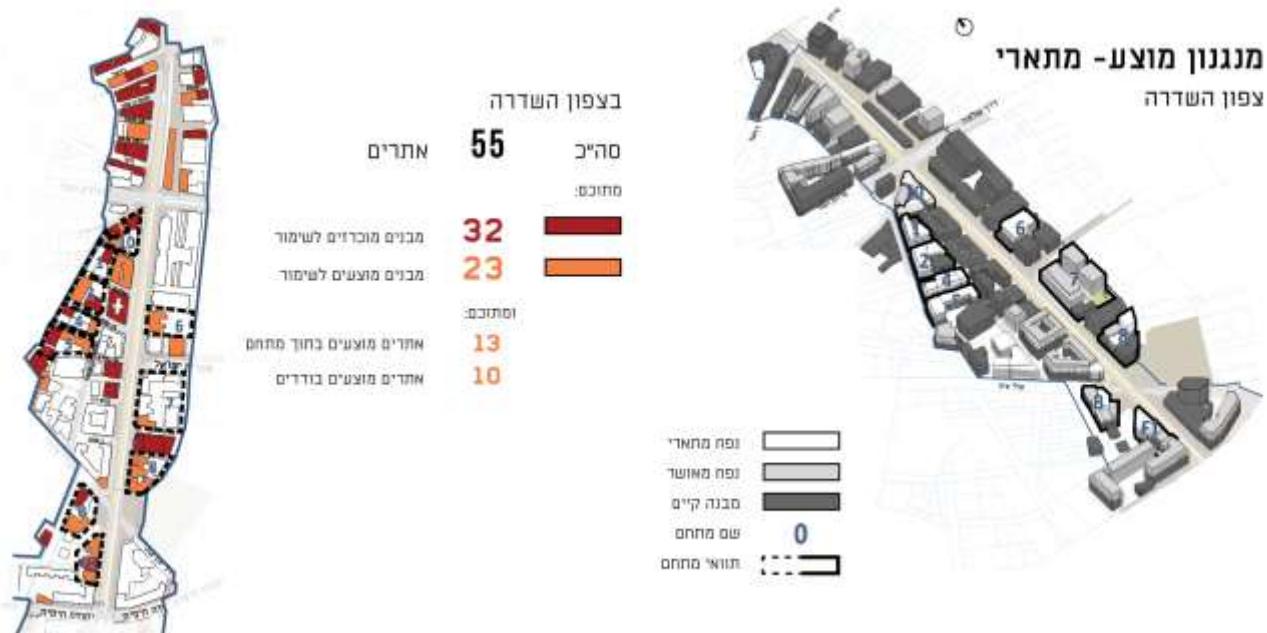
2.1.3. המדיניות מגדירה את אופן ניצול השטחים מכח תכנית המתאר ואופן שימור המבנים שנקבעו לשימור במדיניות.

2.1.4. מבנים שלא ניתן לתת להם תמריצים במסגרת תכנית מפורטת מכח תא/5000, ייקבעו לשימור במסגרת תב"ע עירונית וייקבעו להם תמריצים לשימור בדומה לתמריצים בתכנית השימור העירונית

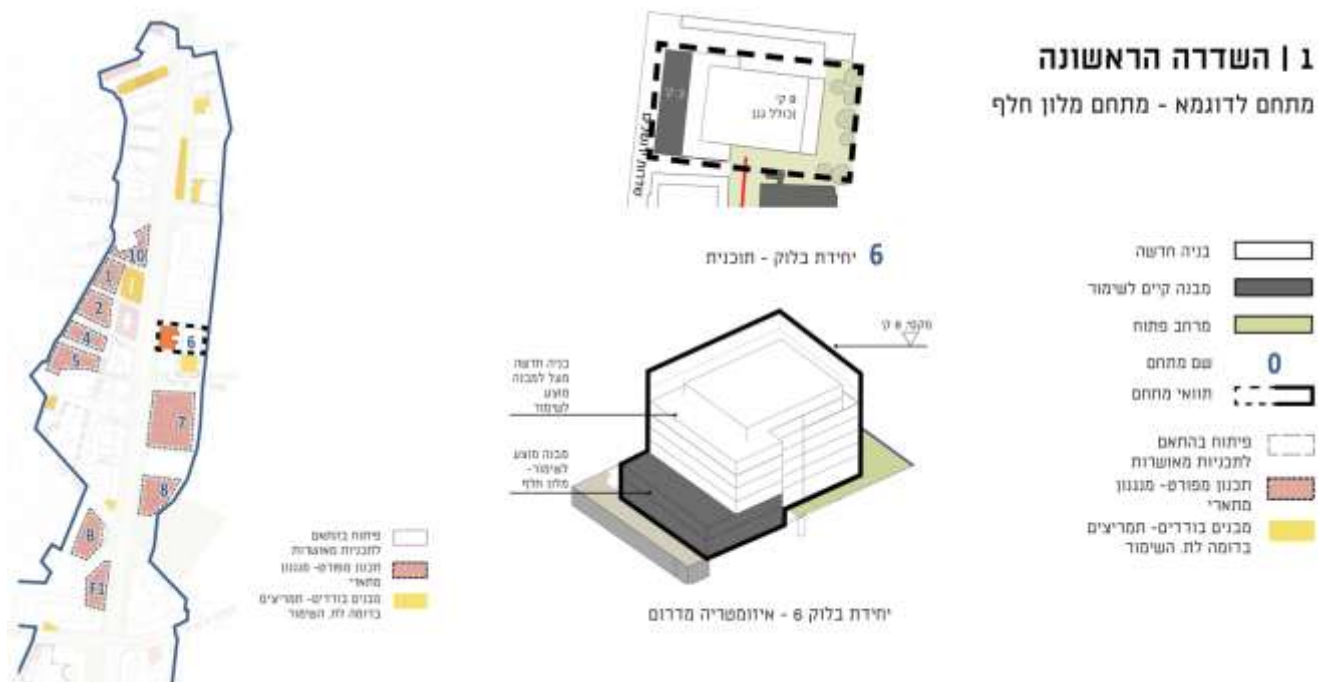
2.2. מתן הנחיות לתכנון מפורט

2.2.1. השדרה ראשונה-

- תכנון מפורט מבוסס על יחידת הבלוק כמאפיין מרקמי ומנגנון מתארי- הוגדרו עשרה מתחמי תכנון שבתחומם מוצע לקדם תב"ע מפורטת. תותר גמישות בקביעת התחומים המוצגים.
 - גובה מקסימלי מותר כלפי השדרה יהיה עד 8 קומות כולל קומת מסחר וקומת גג חלקית בנסיגה.
 - במסגרת תוכניות עתידיות תוגדר חזית מסחרית מחייבת כלפי השדרה וכלפי רחובות ניצבים לה.
 - תכנית עתידית תכלול הנחיות פרטניות למימוש השימור ולתוספת מעל מבנים לשימור בתחומה.
- להלן תרשים של מרחבי התכנון המוצעים בצפון השדרה:



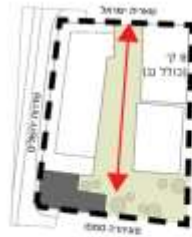
להלן דוגמאות עקרוניות לאופן מימוש הזכויות בתב"ע עתידית בצפון השדרה. אופן מימוש הזכויות הסופי ייקבע במסגרת התכנון המפורט:



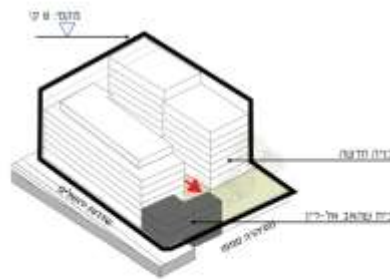
1 | השדרה הראשונה

מתחמים נוספים לדוגמא

- בניה חדשה
- מבנה קיים לשימור
- מרחב פתוח
- שם מתחם
- תוואי מתחם
- פיתוח בהתאם לתכניות מאושרות
- תכנון מפורט - מנגנון מתארי
- מבנים בודדים - תמריצים בדומה לת. השימור



7 יחידת בלוק - חוכנית



יחידת בלוק 7 - איומטריה מדרום

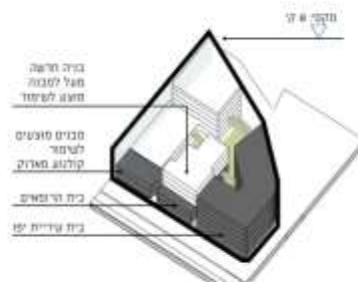
1 | השדרה הראשונה

מתחמים נוספים לדוגמא

- בניה חדשה
- מבנה קיים לשימור
- מרחב פתוח
- שם מתחם
- תוואי מתחם
- פיתוח בהתאם לתכניות מאושרות
- תכנון מפורט - מנגנון מתארי
- מבנים בודדים - תמריצים בדומה לת. השימור

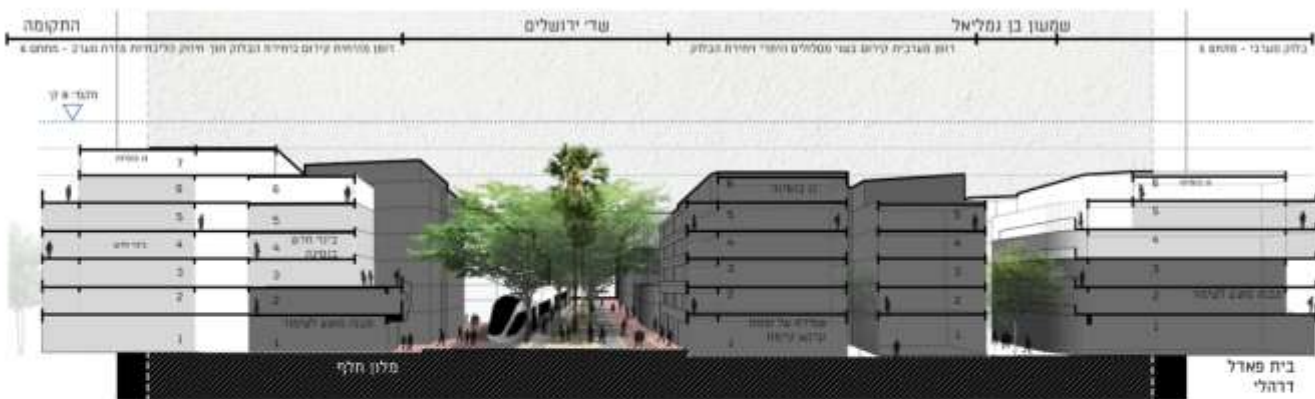


8 יחידת בלוק - חוכנית



יחידת בלוק 8 - איומטריה מדרום

חתך רחוב עירוני:

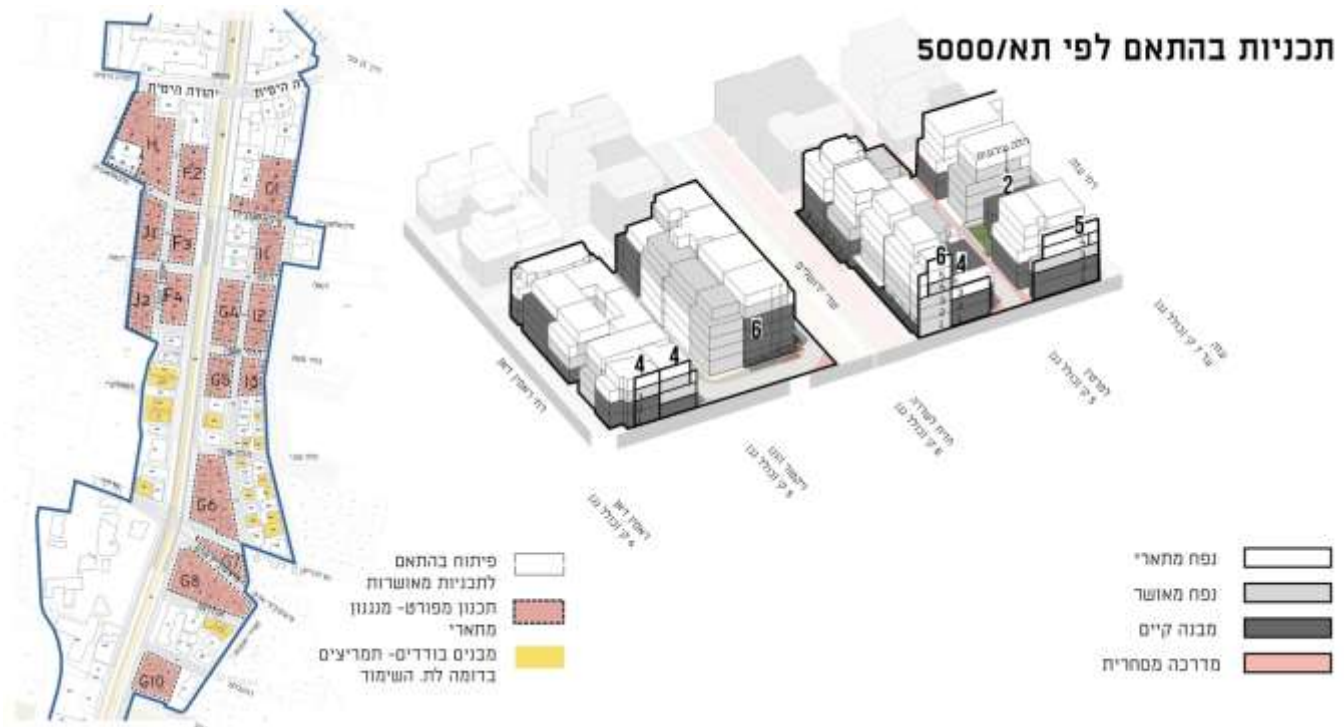


פיתוח בהתאם לתכנית מאושרות	בניה חדשה
תכנון מפורט - מנגנון מתארי	מבנה קיים לשימור
מבנים בודדים - תמריצים בדומה לת. השימור	שם מתחם 0
	תוואי מתחם

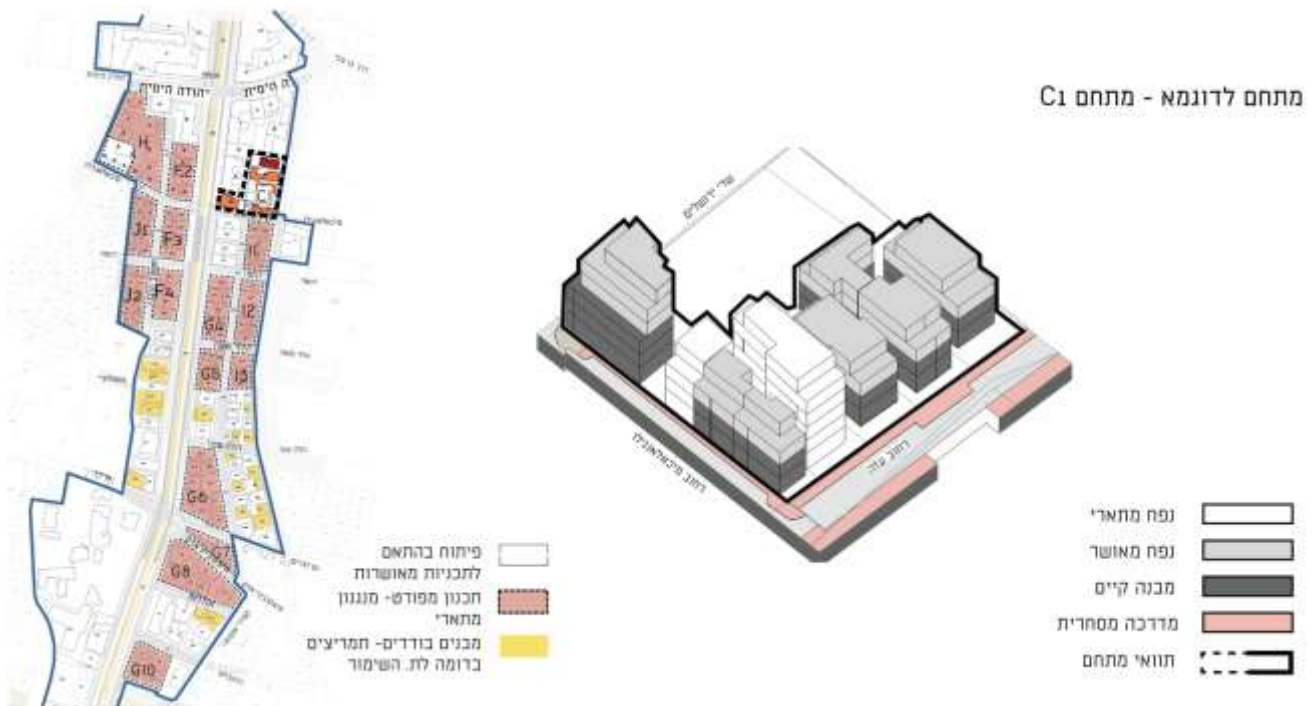
2.2.2. תנוזהא-

- א. תכנון מפורט מבוסס על יחידת הבלוק העירוני ומנגנון מתארי- הוגדרו 16 מרחבי תכנון שבתחומם מוצע לקדם תב"ע מפורטת. תתאפשר גמישות בקביעת התחומים המוצגים באישור מהנדס העיר.
- ב. הגנה במסגרת תכנית עירונית על 17 אתרים לשימור, ביניהם 6 אתרים בטיפולוגיה של 'יולה עירונית' הייחודית למרקם שכונת התנוזהא.
- ג. גובה מקסימלי בתכנון מפורט :
 - גובה מקסימלי מותר כלפי השדרה יהיה עד 6 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
 - גובה מקסימלי מותר כלפי רחובות מקומיים ממזרח ברחוב עזה וממערב ברחוב ראסין ז'אן (כולל) יהיה עד 5 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
 - גובה מקסימלי כלפי רחוב עזה, צפונית מרחוב חבל הלאומים יהיה עד 7 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
 - גובה מקסימלי כלפי רחוב עזה, דרומית מרחוב חבר הלאומים, יהיה עד 5 קומות כולל קומת גג בנסיגה.
 - במיקום של מבני השיכון הפונים לד"ר ארליך יותרו עד 8 קומות.
 - תוספת קומות למבנים לשימור תבחן ותקבע במסגרת התכנון המפורט ולאור תיק תעוד.
- ד. ככל ותוקם בניה חדשה כלפי שדרות ירושלים ורחוב עזה היא תקבע כחזית מסחרית. במבנים היסטוריים לשימור ייבחן נושא המסחר לאור האפשרות לקבוע מסחר בלי פגיעה בערכי השימור.
- ה. כל תכנית תכלול הקצאה ציבורית כנדרש, לאור זאת שמדובר במרקמים היסטוריים בנויים, תבחן האפשרות לקבוע שטחי ציבור בנויים.
- ו. תכנית מפורטת עתידית תכלול הנחיות פרטניות למימוש השימור ולתוספת מעל מבנים לשימור בתחומה. המדיניות מנחה את אופן מימוש נפחי הבניה הרצוי.

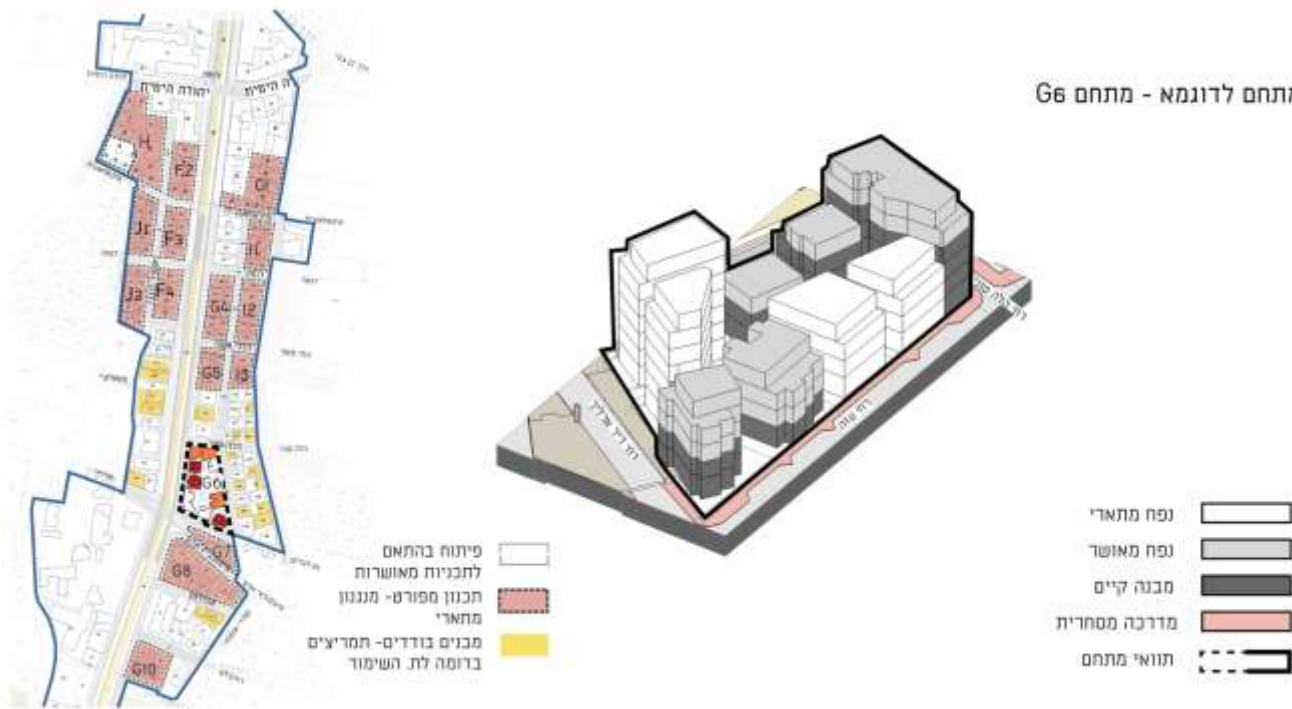
להלן תרשים של מרחבי התכנון המוצעים במרחב ה"נוזאה":



להלן דוגמאות לאופן מימוש הזכויות בתב"ע עתידית במקטע ה"נוזאה". אופן מימוש הזכויות הסופי ייקבע במסגרת התכנון המפורט:



מתחם לדונמא - מתחם G6



2.2.3. מרחב השיכונים

- א. התחדשות עירונית במסגרת תכנון מפורט. זוהו 4 מרחבי תכנון להתחדשות עירונית. ניתן יהיה לקדם יוזמות להתחדשות מגרשית במגרשים עם תמריצים מכח תא/5555.
- ב. גובה מקסימלי מותר כלפי השדרה יהיה עד 8 קומות כולל קומת מסחר בקרקע וקומת גג חלקית, יותרו עד 10 קומות במבנים אחוריים בדופן המזרחית של השדרה.
- ג. ייקבע בינוי מלווה רחוב עם קומת קרקע מסחרית.
- ד. לאור זאת שמרחב זה אינו כולל מבנים מוצעים לשימור צפונה מרחוב הבעש"ט, ולעיתים גם מגרשים ריקים, תכנית שתקודם תיתן עדיפות להקצאה ציבורית בקרקע.
- ה. תוגדר חזית מסחרית ו/או ציבורית מחייבת כלפי השדרה.
- ו. מדרכות בתכנון מפורט יורחבו כך שיאפשרו פעילות מסחרית בכללה מקומות ישיבה במרחב המדרכה. רוחב רצועת הליכה נקייה מריהוט ותשתיות לא תקטן מ-1.8 מ'.
- ז. תכנון מפורט ייתן הנחיות לחיזוק רשת מעברי הולכי הרגל הניצבת לשדרה. הנחיות אלה יתייחסו הן לשימושים מותרים כלפי שבילים אלה והן הנחיות נופיות לפיתוחם.

להלן מיפוי של תחום תכניות עתידיות מוצע במרחב השיכונים :



חניך רחוב עקרוני למרחב השיכונים :



בינוי חדש
 מדרכה עם פעילות מסחרית

להלן דוגמאות עקרוניות לאופן מימוש הזכויות בתב"ע עתידית במקטע השיכונים. אופן מימוש הזכויות הסופי ייקבע במסגרת התכנון המפורט :



2.3. כלים לפיתוח המסחר בשדרה:

2.3.1. הנחיות לתכנון מפורטות

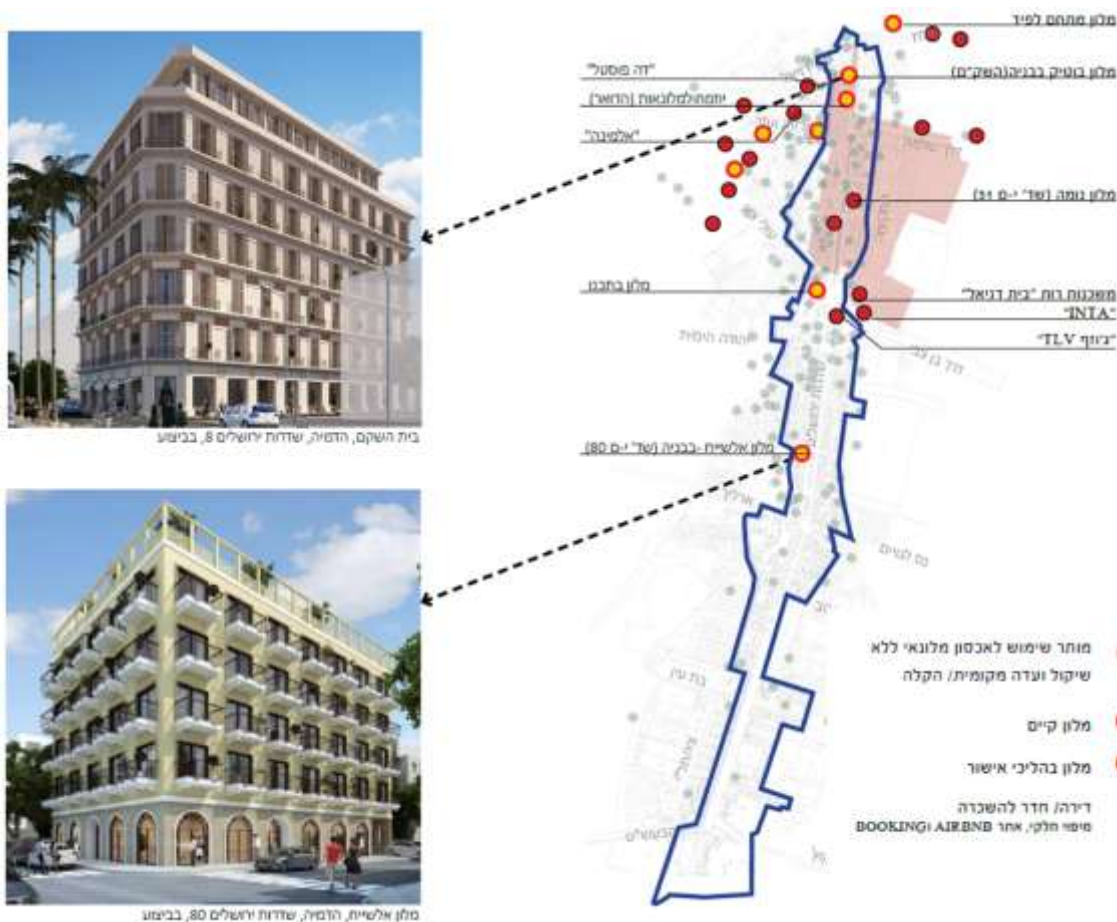
- א. שמירה על חלוקה הקיימת של חנויות במבנים לשימור הפונים לשדרה. על מנת לשמור על אופי החנויות וגודלן.
- ב. באזור ה"נוזהא", במבנים היסטוריים לאורך השדרה שאינם מסחריים במקור, תבחן האפשרות להוסיף מסחר. הבחינה תעשה על בסיס תיק תיעוד למבנה ותוך שימת דגש על ערכי המבנה המקורי. בבניה חדשה במרחב זה, תקבע חזית מסחרית בקומת הקרקע לרחוב שדרות ירושלים ולרחוב עזה.
- ג. תבחן תוספת מסחר כלפי רחובות ושבילים בכיוון מזרח-מערב על מנת לחזק את ההליכתיות ואת הרחוב המסחרי.

2.3.2. מסחר מקומי – שמירה על אופי וזהות הרחוב:

- א. נכסים עירוניים בשדרה- העדפה של עסקים מקומיים בנכסים מסחריים בבעלות העירייה.
 - ב. יוזמות וניהול עירוני של המרחב:
- המישלמה ליפו- קידום אירועים בשדרה בדגש על חיזוק מסחר מקומי ואופי השדרה.
 - רישוי עסקים – הגבלת סופרמרקטים ורשתות גדולות.

2.4. תיירות במקטע צפון השדרה-

צפון יפו מהווה מוקד משיכה תיירותי, בנוסף על היותו אזור מגורים בעירוב שימושים וחיי רחוב שוקקים. שיווי המשקל בין התיירות לחיי היומיום של בני המקום הינו קריטי לשמירה על תפקודו התקין, אופיו ואיכות החיים במרחב. לאור כך שבצפון יפו ריבוי יוזמות למלונאות, נדרש להמשיך ולבחון באופן מדוד ומבוקר את היוזמות על מנת לוודא שנשמר שיווי משקל בין השימושים השונים. לכן, בקשות לשימוש חורג למלונאות ייבחנו ע"י מח' התכנון כל מקרה לגופו.



בית העסק, הדפיה, שדחת ירושלים 8, בבישע



סלון אלשייט, הדבורה, שדרות יזראלים 80, בביצמ

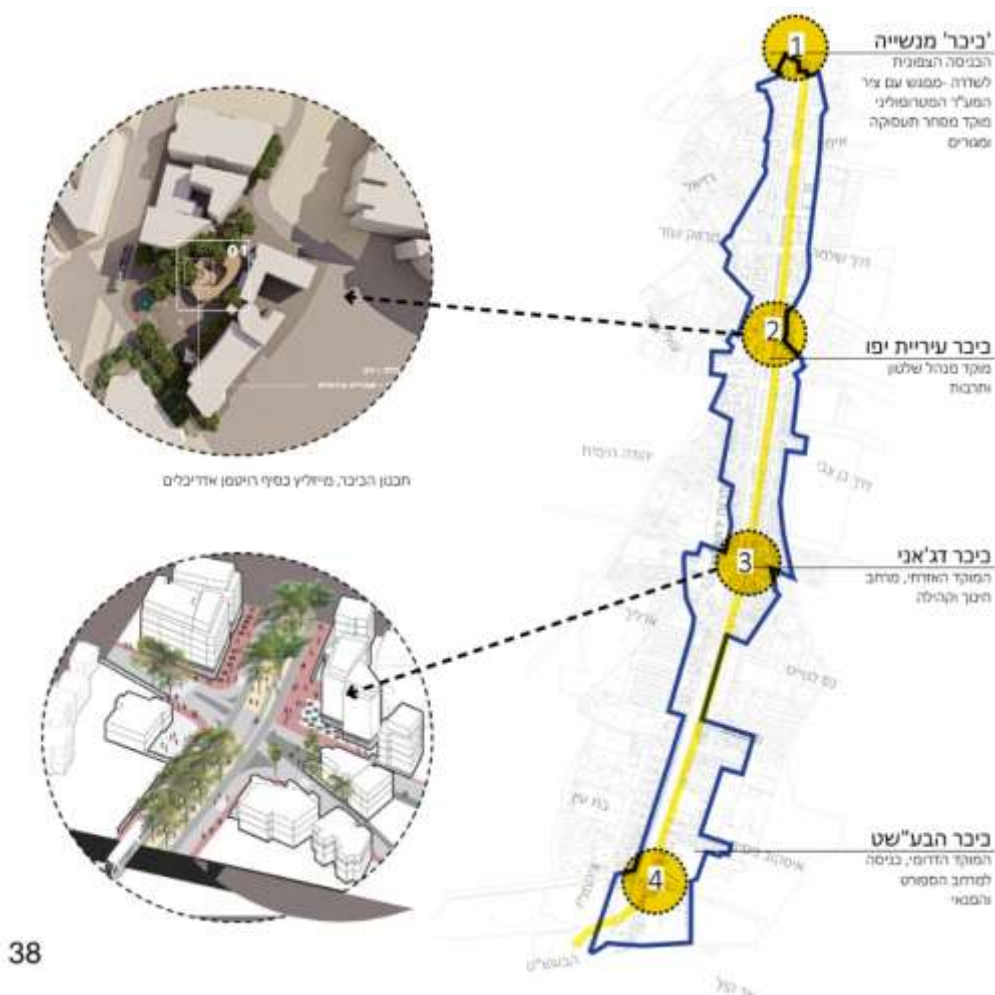
2.5. חיזוק המרחב הציבורי באמצעות רשת כיכרות-

א. כיכר 'מנשיה' בקצה פארק המסילה וחיבורו לטיילת הרברט סמואל ולשדרות ירושלים. בהתאם לתכנית המתאר שמשמנת שתי כיכרות עירוניות באזור זה. מיקום זה הינו בעל ערך ציבורי רב ואפשר חיבור של פארק המסילה לים, ונקודת ציון חשובה למפגש בין תל אביב ליפו בראשית השדרה. לטובת מימוש חזון הכיכר הונעה תב"ע עירונית.

ב. כיכר עיריית יפו. כיום קיימת כיכר עם פוטנציאל ציבורי גבוה שמומלץ למצות אותו. לצד הכיכר נמצא בנין "בית עיריית יפו" ההיסטורי וכיום מקודם פינוי של תחנת הדלק בעולי ציון 40 והפיכתו למלון.

ג. כיכר דג'אני במפגש רחובות ארליך, נס לגויים ושדרות ירושלים. מומלץ לבחון פירוק או שינוי עתידי בגדר של בית דג'אני והנגשתו החצר והמבנה ההיסטורי לציבור.

ד. כיכר הבעש"ט, פיתוח כניסה לפארק ושימור בית הבאר - יאפשר חיזוק של הציר המטרופוליני הדרומי.



38

התייעצות עם הציבור

בתאריך 14.02.25 אישרה תת הוועדה להתייעצות עם הציבור מתווה להתייעצות עם הציבור:

- א. קיום מפגש פרונטלי פתוח לכלל הציבור להצגת המדיניות ושיח פתוח.
- ב. המפגש יכלול מיפוי של המבנים המוצעים לשימור, הסבר על מנגנוני יישום השימור המוצעים ועל המתודולוגיה בבחירת המבנים המוצעים לשימור.
- ג. ייערך שיח משותף עם נציגי המישלמה סביב הנושאים ה"רכים" יותר, הצעות לפרויקטים עתידיים לאורך השדרה כגון שוק יפואי, חיזוק מסחר מקומי וחיזוק הזהות המקומית של השדרה, דרך השימור ודרך התוכן שניתן לצקת בפעילויות בשדרה.

בתאריך 6.5.26 התקיים מפגש עם הציבור להצגת המדיניות במרכז מנדל. במפגש השתתפו 79 תושבים.

מנכ"ל המישלמה ליפו, יורם נחום, הציג את פעילות המישלמה ליפו בשדרה. ממח' התכנון, אדרי' יותם בן יעקב, הציג את ההקשר התכנוני והסטטוטורי הרחב של המדיניות. ממשד' RETHINK, אדרי' לילך הראל הציגה את המדיניות המקודמת. עלו שאלות מהקהל בנושאים הקשורים למדיניות ויישומה, על נושאי השימור, הקו הכחול של המדיניות ועל התחומים שהוגדרו לתב"עות עתידיות, על תמ"א 38 ועזרה לתושבים אל מול יזמים. כמו כן עלו שאלות הנוגעות למצבם הקשה של העסקים לאורך השדרה וליקויים בתכנון הרק"ל שיוצרים קושי ומפגעים תחבורתיים.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את מסמך המדיניות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-26' מיום 03/06/2026 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0011-26' מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום