

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו
סדר יום מס' 0014-26 מיום 15/07/2026

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה' - 15/07/2026 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.
קישור לזום צפייה

Invite Link <https://tel-aviv.zoom.us/j/82666445525>

<https://tel-aviv.zoom.us/j/82666445525>

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

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף	שעה משוערת
			אישור פרוטוקול 26-0013 מיום 01/07/2026	
1.	1		רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 2020-10542 - תתי חלקות 1 ו- 8 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א	10:00
2.	17		ביטול הפקעה - דרכים בתחום תכנית תא/2975 - מע"צ דיון בהפקעה - דיון רגיל	
3.	19		ביטול הפקעה - חלקה 1 בגוש 7063 - תכנית תא/4100 (נס לגויים) דיון בהפקעה - דיון רגיל	
4.	20		הפקעה לפי תכנית תא/502 דיון בהפקעה - דיון רגיל	
5.	21		הפקעת חלק מחלקות 4 ו-29 בגוש 7229 דיון בהפקעה - דיון רגיל	
6.	22		הפקעה - חלקה 176 בגוש 7023 דיון בהפקעה - דיון רגיל	
7.	23		הפקעה חלק מחלקה 66 בגוש 6164 דיון בהפקעה - דיון רגיל	
8.	24		שד' ירושלים פינת שד' הבעש"ט דיון בהפקעה - דיון רגיל	
9.	25	507-1329564	ההגנה משה דין -מרכז בריאות דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד	
10.	59		ליידי דיוויס אולם ספורט דיון בעיצוב ארכיטקטוני	10:45
11.	68	507-0631465	הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקעה	11:00
12.	104		מרחב ריב"ל קרסו דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	
13.	127		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (3105) דיון בעיצוב ארכיטקטוני	11:30
14.	145		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (3106) דיון בעיצוב ארכיטקטוני	
15.	166		הוראות תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח (3101) דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

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 26-0013
ט"ז תמוז תשפ"ו 01/07/2026 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:30
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אמיר בדראן, עו"ד, אלחנן זבולון, גל שרעבי דמאיו

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 26-0012 מיום 17/06/2026
1.	1		רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 2020-10374 - די בי מלוונות בע"מ דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/א70
2.	16		בקשה לאיחוד חלקות 243, 244, 245, 246 בגוש 6136 רחוב גופר 12 דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום
3.	19		גופר רחוב 4826 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
4.	31	507-1229079	התחדשות יפתח 1-7 דיון בהפקדה
5.	56	0	יהודה הלוי 121 דיון בסעיף 77
6.	60	507-1149160	רובע 5, 6 דיון בהתנגדויות 106ב'

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	- רחוב בן יהודה מס' 14-16 תיק 10542-2020 - תתי חלקות 1 ו-8
1 - 226-0014	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תת"ל/70א

לדרפט מצורפות: חוות דעתו של שמאי הוועדה רם סויצקי, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב, תגובת ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין תומר גור וחוות דעת שמאית שנערכה על ידי יוגב מנחם ודורון חבקין. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 17/09/2020 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית תת"ל/70א. וועדת המשנה לתכנון ולבנייה בישיבתה מיום 27/04/2022 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבנייה בתכנית והחליטה: "לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית אשר במהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה".

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6910 חלקה: 6 תתי חלקה: 1 (מחצית) ו-8.

כתובת: רחוב בן יהודה מס' 14-16

תובעות: עליס בן עמי (נכסים) בע"מ ו- סלון מרכזי למכונות כביסה וטלויזיה בבית אל על בע"מ.

בא כוח התובעות: עו"ד סוכובולסקי אריה

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:

תת"ל/70א' – 5,497,000 ₪

טענות התובעות (מתוך חו"ד שמאי התובעות אריה קמיל):

- חסימת הכניסה לחניון תת קרקעי בן 25 מקומות מונעת את אפשרות השימוש בו (התביעה הינה על מחצית הזכויות בחניון).
- הפקעת שטח של 30 מ"ר מכלל החלקה תגרום לאובדן שטח של 7 מ"ר בחזית יחידה מסחרית אשר יכול להוות מדרכה בשימוש מסחרי.
- פגיעות עקיפות כגון: פגיעה בנגישות לחלקה; רעש וזיהום אוויר; השפעת קרינה אלקטרומגנטית ו-הפרעה וחוסר נוחות בתקופת הבניה ובתקופת פעילות הרכבת.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית תת"ל 70/א' חתום ע"י חברת נת"ע. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עו"ד תומר גור וחוות דעת שמאית המצורפת כנספח א' לתגובה אשר נערכה על ידי השמאים דורון חבקין ויוגב מנחם. תגובת ב"כ נת"ע מצורפת והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

חו"ד שמאי הוועדה המקומית רמי סויצקי:

המצב התכנוני הקודם

במצב תכנוני קודם, תמ"א 4/א/23 התוותה שלד תחבורתי, הכולל תפרוסת קווי מתע"ן לפיתוח מערכת התחבורה הציבורית. בשונה מתמ"א 23א' ומתמ"מ 5 שקדמו לה, בהן נקבע כי מפלס המעבר יהיה תת קרקעי, תמ"א 4/א/23 שינתה הוראה זו וקבעה מפלס המעבר של קו המתע"ן ייקבע בתכנון עתידי מפורט.

תמ"א 4/א/23 שינתה את תמ"א 23א' ואת הקבוע בתמ"מ 5 לעניין מערכת הסעת המונים. בנספח א' לתמ"א 4/א/23 צוין שהקו הסגול עובר ברח' ארלוזורוב בקטע שמרחוב בן יהודה ועד רח' דרך נמיר.

לכן, תת"ל 70 א', שהינה התכנית המפורטת אשר היא זו אשר קובעת את מפלס המעבר, ובענייננו מעל פני הקרקע, מיישמת את הוראותיה של תמ"א 4/א/23 ומשכך אינה משנה את תוואי המפלס אלא קובעת אותו ולכן אין בקביעת מפלס המעבר כדי להביא לירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).

גם אם קיימת פגיעה (מוכחש מכל וכל), הרי שהתוואי היה ידוע וצפוי כבר במצב הקודם מכוח תמ"א 4/א/23.

המצב התכנוני החדש:

אישור תת"ל 70א' הביא לשינוי ייעודה של רצועת קרקע בשטח של כ-30 מ"ר בחזית החלקה לדרך.

מדובר בשטח המשמש בפועל כמדרכה לאורך רחוב בן יהודה. אפנה בעניין זה להיתר הבניה שניתן ביחס למקרקעין בשנת 2014, במסגרתו מסומנת רצועה זו כ"מדרכה מרוצפת" המשמשת את ציבור הולכי הרגל.

כלומר, אין ולא תהיה כל השפעה לשווי המקרקעין לאור שינוי ייעוד הרצועה הנ"ל לייעוד דרך.

בנוסף, בהתאם לנספח תוואי המסילה, תחנת "מוגרבי" של הקו הסגול מתוכננת במרחק קצר מהנכס, באופן המשפר את הנגישות התחבורתית אליו.

עוד יצוין כי בהתאם להוראות התת"ל, עם כניסתה לתוקף בוטלו הרצועות לתכנון שנקבעו במסגרת תמ"א 4/א/23.

לפיכך, התכנית אינה רק מטמיעה את תוואי מערכת הסעת ההמונים, אלא גם מסירה מגבלות תכנוניות שהיו קיימות במצב הקודם מכוח התמ"א.

בהמשך לאישור התת"ל, ובמסגרת הליך גמישות נפרד שנערך בשנת 2019, אושרה חסימת הגישה לחניון . במסגרת ההחלטה נקבע כי יתואם פתרון שיאפשר גישת רכבי תפעול לנכס בשעות שבהן הרכבת הקלה אינה פועלת, וכן יימצא פתרון חלופי להעלאת ולהורדת נוסעים בסמוך לנכס. בהתאם להחלטה הנ"ל, במסגרת הליכי התיאום כנדרש, אושרו מפרץ פריקה וטעינה במרחק של כ-70 מ' מהנכס ומפרץ העלאת/הורדת לאורחי המלון די. בי מלונות בע"מ בלבד, במרחק של כ-45 מ' מהמלון, ברח' אידלסון הסמוך.

אובדן מקומות חניה עקב חסימת הגישה לחניון

כן תואם כי במפרץ החניה החלופי הנ"ל להעלאת/הורדת של אורחי המלון יוצג שלט "העלאת/הורדת לאורחי המלון בלבד".

לטענת התובעות, אישור התכנית מביא לחסימת הגישה לחניון הממוקם בקומת המרתף של המבנה, באופן שאינו מאפשר עוד שימוש במקומות החניה הקיימים בו .

ראשית אחזור ואבהיר, כפי שצוין לעיל וכמפורט בהרחבה בחוות הדעת המשפטית, התובעות בענייננו אינן בעלות הזכויות בחלקת משנה 1 במקרקעין בה מצויים מקומות החניה, כך שדינה של התביעה בכל הנוגע לחלקת משנה 1 להידחות על הסף.

כן אציין, למעלה מן הנדרש, כי לטענת התובעות, בקומת המרתף התחתונה של המקרקעין קיימים 25 מקומות חניה, כאשר חלקה היחסי בזכויות בחניון עומד על 50%. אעיר בעניין זה כי בהתאם להיתר קיימים בחלקת משנה 1, 22 מקומות חניה, משכך יש לראותה (באופן מוכחש כאמור) כמי שנפגעה מאובדן השימוש ב-11 מקומות חניה לכל היותר .

אף אם נניח כי לתובעות זכות בעלות במקרקעין, דבר המוכחש, קביעת שמאי התובעות כי שווי מקום חניה הינו 420,000 ₪, מבוססת אך ורק על נתוני השוואה של מקומות חניה למגורים – עת גם מטעם זה, יש לדחות על הסף נזק זה הואיל והתובעות אינן עומדות בנטל השכנוע הנדרש לתביעת פיצויים מכוחה סעיף 197 לחוק.

שימושים אלטרנטיביים בקומת החניון - אין להתעלם מהאפשרות לעשות שימושים חלופיים בשטח החניון גם לאחר חסימת הגישה הרכובה אליו .

חסימת הכניסה לרכב אינה מבטלת את קיומו הפיזי של השטח ואינה שוללת בהכרח את האפשרות לעשות בו שימושים אחרים התואמים את מיקומו, מאפייניו והוראות התכנון החלות עליו .

לפיכך, גם אם תתקבל הטענה כי לא ניתן עוד לעשות שימוש בחניון לייעודו המקורי, אין משמעות הדבר כי שווי השטח התאפס או כי אבד מלוא ערכו הכלכלי .

יש להביא בחשבון את יתרת השווי הנובעת מאפשרויות שימוש חלופיות בשטח, ובהתאם לכך לא ניתן לגזור את ירידת הערך משווי מקומות החניה בלבד.

לחילופין, בחוות דעת שמאי התובעות, לא הובאה בחשבון תקופת דחייה עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחניות – עת לעמדת, לחילופין כאמור, בכל הנוגע לתקופת דחייה זו יש להביא בחשבון את שווי השימוש במקומות החניה הנ"ל בתקופת הדחייה שתובא בחשבון.

במסגרת התביעה נטענו כאמור טענות לפגיעה ישירה ופגיעה עקיפה בעניינה של תת חלקה 8 – טענות אשר כפי שיפורט להלן יש לדחות הואיל ולא חלה בגינן כל ירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

שינוי יעוד חזית החלקה לדרך

לטענת התובעות, שינוי ייעודה של רצועת קרקע בשטח של כ-30 מ"ר בחזית הנכס לדרך ואובדן שטח של 7 מ"ר בחזית, לטענתן בתום השימוש במושכר כבית מרקחת שטח זה יכול לשמש כמדרכה בשימוש מסחרי לשיבת סועדים כולל סגירת חורף.

לאחר בחינת טענה זו לא מצאתי כי יש בה כדי לבסס פגיעה בשווי המקרקעין.

ראשית, מדובר ברצועת קרקע המשמשת בפועל כמדרכה ציבורית מזה שנים רבות.

גם לאחר אישור התכנית ממשיך השטח לשמש כמדרכה וכחלק מהמרחב הציבורי לאורך רחוב בן יהודה.

לפיכך, אף שהתכנית משנה את הייעוד הסטטוטורי של השטח לדרך, לא חל שינוי ממשי באופן השימוש בפועל בו.

שנית, התובעות לא הציגו תשתית עובדתית או שמאית המלמדת כיצד שינוי הייעוד גורם לפגיעה ממשית במקרקעין.

עוד יצוין כי סוגיה דומה נבחנה במסגרת שומה מייעצת שנערכה על ידי השמאי המייעץ דוד דדון ביחס לנכס המצוי לאורך תוואי הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב 170, שם נקבע כי כאשר מדובר בשטח המשמש בפועל כמדרכה או כחלק מהמרחב הציבורי עוד קודם לאישור התכנית, שינוי הייעוד לדרך אינו יוצר בהכרח פגיעה במקרקעין, שכן השימוש בפועל נותר ללא שינוי מהותי.

טענות פגיעות עקיפות בעניינה של תת חלקה 8

התייחסות לטענה לפגיעה בנגישות למקרקעין

יש לדחות מכל וכל את טענת התובעות לפגיעה בנגישות למקרקעין.

כפי שפורט לעיל, במסגרת הליכי התיאום שנערכו לאחר אישור התכנית אושרו הן פתרון חלופי ייעודי להעלאה ולהורדת נוסעים עבור אורחי המלון ברחוב אידלסון הסמוך במרחק קצר של כ-45 מ' מהמלון והן מפרץ פריקה וטעינה במרחק קצר של כ-70 מ' בלבד מהמלון.

לפיכך, הנחת היסוד שלפיה נפגעה הנגישות למקרקעין אינה מבוססת ויש לדחותה מכל וכל.

התייחסות לטענת זיהום אוויר

יש לדחות את טענת התובעות בכל הנוגע ליצירת מטרדי זיהום אוויר, הואיל וטענה זו לו הוכחה בחוות דעת מקצועיות כנדרש.

מבלי לגרוע מהאמור, בחוות דעת שנערכה עבור נת"ע ע"י המהנדס בן ציון כרמל מיום 07.06.2019 לבחינת הטענה כי הרק"ל גורמת לזיהום אוויר צוין כי:

"חברת נת"ע מקדמת את פרויקט הרכבת הקלה בגוש דן ופרסמה מכרז להקמת הרכבת הקלה. במפרטי המכרז קיימת דרישה מחייבת להקמת רכבת קלה מונעת באמצעות מערכת חשמלית בלבד, ללא כל אמצעי מנועי אחר. מערכת זו מחוברת למערכת התשתית של חברת החשמל ככל צרכן אחר ואינה גורמת לזיהום אוויר.

לאור האמור לעיל, הריני לאשר כי אין פגיעה מקומית באיכות האוויר כתוצאה מהפעלת הרכבת הקלה".

טענת זיהום האוויר מופרכת וכבר נסתרה בהחלטה בערר (י-ם) 183/09 קופלה גדעון וגו'ליאן ו-14 אחרים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים:

"העוררים טענו כי התכנית החדשה תגדיל את זיהום האוויר. לא מצאנו ולו ראשית הוכחה כי הרכבת או התחנה יגדילו את זיהום האוויר בקרבת בתי העוררים. מדובר בטענה בעלמא, אשר לא רק שאינה נסמכת על חוות דעת מקצועיות אלא, נוגדת את ההיגיון הבריא..."

אין חולק, כי כבר כיום מדובר בציר שבו נוסעים אוטובוסים המונעים בבנוזין או בדיזל בתדירות גבוהה, כלי תחבורה מזהמים אלו יוחלפו, אם לא כולם אז לפחות רובם, בתנועת רכבת הפועלת על חשמל ואינה מזהמת.

איננו רואים כיצד החלפה זו יכולה לגרום לזיהום אוויר, ההפך הוא הנכון, לכאורה מדובר באלמנט משביח בתכנית."

התייחסות לטענת רעש

יש לדחות את טענת התובעות בכל הנוגע ליצירת מטרדי רעש, הואיל וטענה זו לו הוכחה בחוות דעת מקצועיות כנדרש.

מבלי לגרוע מהאמור, בדו"ח "חוקר תת"ל 70 א' הקו הסגול של הרכבת הקלה" סופק מענה להתנגדויות התושבים:
"על פי ממצאי הבדיקות הרעש שיוצרת הרכבת הקלה לא מוסיף לרמת הרעש של התנועה בכביש. הקרונות ממונעים במנוע חשמלי".

התייחסות לטענת קרינה אלקטרומגנטית

יש לדחות את טענת התובעות בכל הנוגע לקרינה אלקטרומגנטית, הואיל וטענה זו לו הוכחה בחוות דעת מקצועיות כנדרש.

מבלי לגרוע מהאמור, בחוות דעת שנערכה עבור נת"ע ע"י משה נצר, מהנדס תאימות אלקטרומגנטית, מיום 27.1.2021, נבדקה ההשפעה האלקטרומגנטית של הקו הסגול על הנכס נשוא חוות הדעת המצוי במרחק העולה על 9 מ' מציר הסימטריה בין שתי מסילות הרק"ל :

להלן מסקנות חוות הדעת:

"במרחקים גבוהים מ 6 מ' מציר הסימטריה אין קונפליקט עם הנחיות המשרד להגנת הסביבה, שהן המחמירות ביותר בעולם, ואין חשש/ סכנה לחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית .
יש לציין שעל מנת להקים ולהפעיל את התשתית החשמלית ישנה חובה לקבל 2 היתרים ייעודיים מהמשרד להגנת הסביבה :

1. היתר הקמה למתקן קורן אשר מבוסס על חיזוי הקרינה כפי שהוצג במסמך זה .
2. היתר הפעלה למתקן קורן אשר מבוסס על ניטור והוכחה במדידה שרמת שטף המגנטי אינו עולה על הערכים המומלצים על ידי המשרד להגנת הסביבה בשימושים הסמוכים .

משמעות הדבר בפועל היא שנת"ע לא תקבל – Permit to operate אישור להפעיל את התשתית ללא הוכחה במדידה."

טענות בדבר פגיעה בתקופת הבניה

שמאי התובעות טוען להפרעה וחוסר נוחות בתקופת ביצוע העבודות.

לעמדתנו, אין מקום להביא בחשבון רכיב זה במסגרת תביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

הלכה פסוקה היא, כי מטרדים ארעיים שנגרמו בתקופת הוצאת התכנית אל הפועל אינם ברי פיצוי במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה .

עמד על כך בית המשפט העליון ברע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ'

רות קטן ואח' (פורסם בנבו, 2.8.2016):

"באשר למטרדים שנגרמו בעת סלילת הכביש, הצדק עם בית המשפט המחוזי כי ניתן עקרונית לפצות את המערערים בגין ראש נזק זה. כאמור לעיל, אין מדובר בנזק הנובע במישרין מן התכנית, אלא במטרדים ארעיים שנגרמו בתקופת הוצאתה של התכנית אל הפועל. מטרדים אלו אינם זהים למטרדים שהתכנית יוצרת ואשר בגינם מוענק הפיצוי מכוח סעיף 197, וממילא אין זהות בין התביעה מכוח סעיף זה ותביעת הפיצוי בגין מטרדים אלו".

התייחס לכך גם בית המשפט המחוזי 9310-09-16 בר בריאות ואח' נ' נת"ע- נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ (פורסם בנבו, 12.6.2018):

"בשורה של החלטות של ועדות ערר, שדנו בשאלת הזכות לפיצויים מכוח סעיף 197 נקבע, שמטרת חוק התכנון והבניה היא להבטיח את האזרח מפני ירידת ערך קבועה של המקרקעין, לכן כעניין של מדיניות אין מקום לדון במסגרת תובענה לפי סעיף 197 במטרדים, שהם נזקים זמניים (ערר 139/09 יונייטד סינגוג (בית הכנסת המאוחדים באמריקה נ' הוועדה לתכנון ובניה ירושלים, [פורסם בנבו] מיום 8.4.2010; ערר (מרכז) 186/06 בן אמוץ עמי ובת עמי ו-8 אח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב מצפה אפק, [פורסם בנבו] מיום 22.3.2010 וכן: ד"ר שמואל רויטל, דיני התכנון והבניה, 2017, עמ' 866".

כן אפנה להחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב בערר תא/95446/07 נקבע כי נזקים הנובעים מתקופת ביצוע העבודות אינם מהווים נזקים בני פיצוי במסגרת סעיף 197 לחוק. ועדת הערר קבעה כי:

"המטרדים שיוצרת הבנייה עצמה (להבדיל מהתכנית) אינם יכולים באופן עקרוני להוות עילה לתביעה לפי סעיף 197 וזאת לאור העדר זיקה משפטית מתאימה בין התכנית שאושרה לבין המטרדים שנלוו להליך הבנייה".

עוד נקבע כי:

"גם כעניין של מדיניות אין מקום להביא במסגרת תביעה לפי סעיף 197 מטרדים שהינם מטרדים זמניים באופיים וזמניים... מטרת החוק בנושא זה הינה להבטיח את האיזון בפני ירידת ערך פרמנטית (קבועה) של המקרקעין, ולא להוות כלי לפיצוי עבור מטרד זמני בגין פגיעה בת חלוף".

לפיכך, אף אם בתקופת ביצוע העבודות נגרמו מטרדים שונים לסביבה, הרי שמדובר במטרדים זמניים וחולפים הנובעים מאופן ביצוע הפרויקט ולא מהוראותיה של התכנית עצמה. משכך, אין מדובר בפגיעה תכנונית בת פיצוי לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, ואין מקום להביאה בחשבון במסגרת אומדן ירידת הערך.

גורמים משביחים בעקבות אישור התת"ל

כאמור, חוות דעת שמאי התובעות אינה מביאה בחשבון את האלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', לטענת שמאי התובעות "מדובר ברכבת קלה והתחנה בקרבת המקרקעין תורמת לנגישות אך אינה משביחה"

אדגיש, כי בבחינת השפעת התכנית אינה יכולה להיעשות תוך התמקדות חד צדדית במטרדים הנטענים בלבד, אלא יש להביא בחשבון גם את מכלול ההשפעות החיוביות והמשביחות הנובעות מהקמת מערכת הסעת המונים ומהשיפור התחבורתי המשמעותי באזור.

בפסק דין שניתן ע"י בית המשפט העליון בנושא העקרונות לחישוב הפגיעה בשווי נכס (ע"א 600/89 גדעון וכרמלה בע"מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה ואח') - נקבע:

"פגיעה כמשמעה בסעיף 197 (א) היא גריעת ערכם הכלכלי של המקרקעין בהשוואה לערר שהיה להם קודם להחלתה של התכנית הפוגעת... את שווי החלקה אחרי תחילתה של התכנית הפוגעת יש לבחון על יסוד תכונותיה וסגולותיה המיוחדות של החלקה המסוימת ערב תחילתה של התכנית. בחינה זו יש לקיים מתיר התחשבות בכל גורמי השפעתה של התכנית הפוגעת ורק בהם.... במניין כלל גורמי התכנית, שהם בעלי השפעה על שווי המקרקעין, אין לכלול רק את הגורמים "הפוגעים" במקרקעין אלא גם יסודות המצויים בתכנית המשביחים את שווים... למסקנה שהתכנית פגעה בחלקה יכולה הייתה להגיע רק על יסוד

ההתחשבות בתוצאתם המצטברת והמשוקללת של כלל הגורמים הנובעים מן התכנית החדשה ושיש בהם כדי להשפיע על שווי החלקה, בהשוואה לשווייה ערב תחילת התכנית, אם לשבח ואם לגריעה."

בפסק דין נוסף שניתן בעניין זה ע"י בית המשפט העליון (בר"ם 11612/05 מרכז ע"ש ורה מלמונס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה כפר סבא ואתי) נקבע: "כאשר בוחנים את השפעתה של תכנית מסוימת על ערך המקרקעין לצורך תביעה לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מן הראוי לקחת בחשבון הן את ההשפעות ה"שליליות" של התכנית על ערך המקרקעין והן את ההשפעות ה"חיוביות".

כידוע, על מנת להעריך את גובה הפיצוי לו יהיה זכאי התובע לפי סעיף 197 לחוק התכנון ובניה יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה, נתניה, פ"ד נח(1) 550, 561; ע"א 6826/93 הועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר-סבא נ' חייט, פ"ד נא(2) 286, 295).

ברי, כי שווי המקרקעין לאחר אישור התכנית נקבע על יסוד כל ההוראות הרלוונטיות בתכנית ועל כן יש לבחון את ההשפעה הכוללת של התכנית על שווי המקרקעין ואין לבודד רכיבים מסוימים בלבד מתוך התכנית.

לפיכך, אין כל יסוד לטענת המבקשת לפיה השמאי המכריע שמונה על מנת לקבוע האם המבקשת זכאית לפיצוי כלשהו בגין התכנית הפוגעת לא היה מוסמך להתחשב אף בהשבת המקרקעין שנגרמה על ידי התכנית הפוגעת."

ראשית, המבנה בו ממוקמים הנכסים הנדונים משמש כבית מלון המצוי בלב אזור תיירות, מסחר ובילוי מרכזי בעיר תל אביב.

מטבע הדברים, נגישות תחבורתית מהווה אחד המרכיבים המרכזיים באטרקטיביות של נכס מסוג זה.

הפעלת הרכבת הקלה צפויה לשפר באופן משמעותי את הנגישות למקרקעין עבור אורחים, תיירים, עובדים ונותני שירות, תוך יצירת חלופת תחבורה מהירה, זמינה ויעילה המקשרת בין מוקדי הביקוש המרכזיים במטרופולין.

לפיכך, הקרבה למערכת הסעת המונים מהווה יתרון מיקומי מובהק אשר צפוי לחזק את אטרקטיביות הנכסים בטווח הארוך.

בנוסף, התכנית כוללת שדרוג משמעותי של המרחב הציבורי לאורך הרחוב, לרבות הרחבת מדרכות, שיפור סביבתי, חידוש המרחב העירוני והפחתת התלות ברכב פרטי.

מדובר בשינויים התורמים לאיכות הסביבה העירונית ולחווית השהייה באזור.

בהקשר זה יצוין כי בהתאם לחוות הדעת השמאיות שהוכנו עבור נת"ע על ידי השמאי אוהד דנוס, אשר בחנו את השפעת מערכות הרכבת הקלה על שוק המקרקעין, לא נמצאה אינדיקציה לירידת ערך של נכסים המצויים בסמיכות לתוואי הרכבת הקלה, ואף נמצאו אינדיקציות להשבת נכסים כתוצאה מהשיפור בנגישות התחבורתית.

בחוות הדעת העוסקת ברכבת הקלה בירושלים צוין כי:

"חוות דעתי שנערכה לבחינת השתנות המחירים בקו האדום של הרכבת הקלה בעיר ירושלים הינה כי הבחנו בהשבתה של כלל הנכסים לאורך התוואי ובקרבתו".

עוד נמצא כי לאחר תחילת פעילות הרכבת הקלה נרשמה עליית מחירים בנכסים המצויים לאורך התוואי, מעבר לעליית המחירים הכללית בשוק המקרקעין.

בדומה לכך, גם בחוות הדעת שנערכה ביחס לקו האדום במטרופולין תל אביב נמצא כי לא קיימת אינדיקציה לפגיעה בערכי המקרקעין הסמוכים לתוואי, וכי השוק מייחס יתרון לנגישות התחבורתית המשופרת הנוצרת בעקבות מערכת הסעת ההמונים.

גם במסגרת עררים שנדונו ביחס לתכניות הרכבת הקלה צוין כי שיפור הנגישות התחבורתית מהווה רכיב בעל תרומה חיובית לשווי המקרקעין. כך למשל נקבע כי מערכת הרכבת הקלה צפויה להגדיל את הנגישות למוקדי תעסוקה, מסחר, בילוי ומגורים ולהרחיב את מעגל המשתמשים הפוטנציאליים בנכסים המצויים לאורכה.

בנסיבות אלו, טענת התובעות הבוחנת אך ורק את ההשפעות השליליות הנטענות של התכנית מתעלמת מהיתרונות המובהקים הנובעים ממנה ומההשבחה התחבורתית והעירונית שהיא יוצרת. לכל הפחות, אין להתעלם מגורמים משביחים אלו במסגרת בחינת השפעת התכנית על שווי המקרקעין.

משכך, גם אם יונח לצורך הדיון כי קיימים חסרונות מסוימים הנובעים משינוי הסדרי התנועה או מאופי הרחוב לאחר הפעלת הרכבת הקלה, הרי שיש לאזנם אל מול היתרונות המשמעותיים הגלומים בשיפור הנגישות, בהתחדשות המרחב העירוני ובהגדלת חשיפת הנכס למשתמשים פוטנציאליים, יתרונות אשר פועלים בכיוון של השבחת המקרקעין ולא של ירידת ערך.

סיכום השפעותיה החיוביות של התכנית

בבחינת השפעת התכנית על שווי המקרקעין יש להביא בחשבון את מכלול השפעותיה ולא להתמקד אך ורק בחסרונות הנטענים.

במקרה הנדון מדובר בשטח מסחרי הממוקם בלב אזור תיירות, מסחר ותעסוקה, אשר מטבעו נשען במידה רבה על נגישות גבוהה למבקרים, עובדים, ספקים ונותני שירות.

הפעלת הרכבת הקלה צפויה לשפר באופן משמעותי את הנגישות למלון ולמסחר מכל רחבי המטרופולין, להרחיב את מעגל המשתמשים הפוטנציאליים, להקל על הגעת אורחים ותיירים, לחזק את הקישוריות למוקדי תיירות, מסחר ותעסוקה ולהפחית את התלות ברכב פרטי ובמצוקת החניה המאפיינת את מרכז העיר.

אל אלו מצטרפים השיפור במרחב הציבורי, הרחבת המדרכות, חידוש חזות הרחוב והעלייה הצפויה ברמת הנגישות התחבורתית של האזור כולו.

זאת ועוד, במקרה הספציפי של תת חלקה 8, המהווה חנות מסחרית בקומת הקרקע, קיימת השבחה נוספת הנובעת מהשפעת הרכבת הקלה על פעילות בית המלון הפועל בבניין. הנגישות התחבורתית המשופרת צפויה לתרום להגדלת תפוסת המלון ולהרחבת מעגל המבקרים והאורחים המגיעים אליו. כתוצאה מכך צפויה תנועה מוגברת של הולכי רגל ולקוחות פוטנציאליים בסביבת הנכס, אשר עשויה לתרום לחיזוק הפעילות המסחרית ולהגדלת האטרקטיביות של החנות.

לפיכך, תת חלקה 8 נהנית לא רק משיפור הנגישות הישירה, אלא גם מההשפעה העקיפה הנובעת מהתחזקות הפעילות התיירותית והמסחרית בבניין ובסביבתו.

לא בכדי מצאו חוות הדעת השמאיות שנערכו ביחס למערכות הרכבת הקלה בירושלים ובתל אביב כי לא קיימת אינדיקציה לירידת ערך של נכסים המצויים לאורך התוואי, ואף נמצאו אינדיקציות להשבחת נכסים כתוצאה מהשיפור בנגישות ומהתחזקות האטרקטיביות של סביבת המקרקעין.

לפיכך, בחינה מאוזנת ואובייקטיבית של השפעות התכנית מחייבת להביא בחשבון גם את מכלול היתרונות וההשפעות המשביחות הגלומות בה, אשר לכל הפחות מקזזות חלק ניכר מהפגיעות הנטענות, ובמקרים רבים אף פועלות בכיוון של השבחת המקרקעין.

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

- יש לדחות את התביעה מחמת שהתובעות לא הוכיחו כל פגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תת"ל 70א'.

טענות סף

היעדר זכות תביעה

- כלל יסוד הוא, כי סעיף 197(א) לחוק, מקנה זכות תביעה רק ל"מי שביום תחילתה של התכנית היה בעל המקרקעין או בעל זכות בהם". עוד קובע הדין, כי על תובע פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, לצרף את כלל המסמכים המעידים על זכויותיו במקרקעין במועד הקובע. ככל שאלו לא צורפו, לא עמד התובע בנטל להוכיח את זכותו הקניינית ודין תביעתו להידחות על הסף.
- בענייננו, התביעה הוגשה כאמור ביחס לחלקות משנה 1 ו-8 במקרקעין על ידי התובעות עליס בן עמי (נכסים בע"מ) וסלון מרכזי למכונות כביסה וטלוויזיה בבית אל-על בע"מ.
- דא עקא, כעולה מנסח הרישום, ביחס לחלקת משנה 1 במקרקעין, התובעות כלל אינן בעלות זכויות בחלקת משנה זו ואילו ביחס לחלקת משנה 8, רק מחצית הזכויות בחלקת משנה זו הינן בבעלות סלון מרכזי למכונות כביסה וטלוויזיה בבית אל-על בע"מ, כדלקמן:

תת חלקה 1			
שטח במ"ר	762.00	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
		מרתף	154/864
הצמדות			
סימון בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר	
א	פתחי אחר	7.00	
בעלויות			
רישום בעלות לאחר הסדר	תנין קסם בן יהודה בע"מ	בשלמות	395/1982/1

תת חלקה 8			
שטח במ"ר	103.70	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף
		קרקע	21/864
הצמדות			
סימון בתשריט	תיאור הצמדה	משותפת ל	שטח במ"ר
ה	שרותים	3-8	7.00
בעלויות			
רישום בעלות לאחר הסדר	סלון מרכזי למכונות כביסה וטלוויזיה בבית אל-על בע"מ	1 / 3	395/1982/1
רישום בעלות לאחר הסדר	מפעיל אלבן לפתחת וחשמל בע"מ	1 / 3	395/1982/1
רישום בעלות לאחר הסדר	מפעיל אלבן לפתחת וחשמל בע"מ	1 / 6	395/1982/1
רישום בעלות לאחר הסדר	סלון מרכזי למכונות כביסה וטלוויזיה בבית אל-על בע"מ	1 / 6	395/1982/1

- לאמור, התובעות אינן בעלות הזכויות בחלקת משנה 1 במועד הקובע לתת"ל 70א' ולא הוכיחו כי הינן בעלות זכות התביעה ביחס לחלקת משנה זו ומשכך דין התביעה ביחס לחלקת משנה 1 במקרקעין להידחות על הסף.
- ובכל הנוגע לחלקת משנה 8, הרי שהתובעת סלון מרכזי למכונות כביסה וטלוויזיה בבית אל-על בע"מ הינה בעלת הזכויות של מחצית הזכויות בלבד, כך שדין התביעה ביחס למחצית הזכויות בחלקת משנה 8 גם כן להידחות על הסף.
- יתרה מזאת, התובעת עליס בן עמי (נכסים) בע"מ אינה בעלת הזכויות בחלקות המשנה התובעות כלל ולפיכך יש לדחות את התביעה בעניינה.
- למען הזהירות, יינתן להלן מענה לגופה של התביעה.

חות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של ענין

המביאים לבטלותה

- **תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.**
- **הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעות להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.**
- **לא זו בלבד שעל חוות הדעת השמאית להיות מפורטת, מבוססת ונתמכת בנתונים, אלא שעל השמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.**
- **דא עקא, כפי שיפורט להלן, חוות דעת שמאי התובעות חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, אינה עומדת בנטל להוכחתה, לוקה בהנחות מוצא שגויות, מתעלמת מאלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70' ומתעלמת משיקולים רלוונטיים, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.**

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

- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור.
- במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור התכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובעות בטרם אושרה התכנית. **ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת.**
- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעות אינה מביאה בחשבון את תמ"א 4/א/23 אשר אושרה כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעויות העולות ממנה, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתכנית תת"ל 70', כדלקמן:
- **תמ"א 4/א/23** אשר פורסמה למתן תוקף ב-12.8.2010, אשר במסגרתה, כפי שפורט לעיל וכמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, סומן תוואי קו המתע"ן לאורך רחוב בן יהודה. בשונה מתמ"א 23' ותמ"מ 5, אשר קדמו לתמ"א 4/א/23, **תמ"א 4/א/23 אינה קובעת טכנולוגיה להסעת המונים ואינה קובעת את מפלס המעבר של קו המתע"ן. התוואים השמורים בה מתאימים לטכנולוגיות שונות שייקבעו בעתיד, ומפלס המעבר ייקבע בתכנון מפורט.**
- **כלומר, במצב תכנוני קודם לתת"ל 70', תוואי ה"קו הסגול" היה זהה לתוואי אשר סומן בסופו של יום בתת"ל 70', אך מפלס המעבר של קו המתע"ן לא היה ידוע ונקבע כי מפלס זה ייקבע בתכנון מפורט – כפי שבא לידי ביטוי בתת"ל 70'.**
- **שמאי התובעות התעלם לחלוטין בחוות דעתו מתמ"א 4/א/23, הוראותיה ומשמעותיה התכנוניות.**
- **נבהיר כי היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם לתכנית על מלוא משמעויותיו על שווי המקרקעין במצב תכנוני קודם לתת"ל 70', המשפיעים באופן מהותי על שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעות, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.**
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעות בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70'.**

שגה שמאי התובעות עת לא ביסס טענותיו לפגיעה עקיפה עקב אישורה של תת"ל 70א' באמצעות חוות דעת מקצועיות

- שמאי התובעות טען בעלמא ובהיעדר התבססות על חוות דעת מקצועיות כנדרש, כי במצב התכנוני החדש, תחנת מוגרבי אשר עתידה לקלוט מספר רב של נוסעים מידי יום תגרום לעומסי תנועה, מחסור בחניה וכתוצאה מכך יהוו מטרדים של רעש, זיהום אוויר וקרינה אלקטרומגנטית. טענות אלו תורגמו על ידו לירידת ערך בגובה של 3%, זאת בעלמא, בהיעדר כל תימוכין, אסמכתאות וחוות דעת מקצועיות.
- הלכה פסוקה הינה כי טענות בדבר ראש הנזק לפגיעה הנטענת כאמור, מצריכות תימוכין בחוות דעת מקצועית מתאימה, ודי בכך שלא צורפה חוות דעת מקצועית כאמור, על מנת לדחות את טענות הפגיעה הנטענת לגופן.
- נפנה בעניין זה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה במחוז תל אביב בעניין עררים 92004/0223 ועררים נוספים בעניין חן פרי ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 3.4.2024) (להלן: "עניין חן פרי"), במסגרתה נקבע מפורשות, כדלקמן:

108. נציין כי לא עלה בידי העוררים להצביע על פגיעה אקוסטית או סביבתית כתוצאה מאישור התכנית. בעניין זה לא הוגשו חוות דעת מקצועיות על ידי העוררים אשר יש בהם כדי להרים נטל כלשהו המצביע כי המקרקעין נפגעים כתוצאה מעלייה במפלס הרעש וכן לא הורם הנטל להוכחת פגיעה בתכונות המקרקעין בהקשר זה.

- בענייננו כמפורט לעיל, בחוות דעת שמאי התובעות לא נתמכה הטענה בדבר הפגיעה העקיפה הנטענת (והמוכחשת).
- משכך, גם מטעם זה, נפל פגם מהותי בתביעה אשר יש בו כדי לדחות על הסף את טענת התובעות בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק בגין אישורה של תת"ל 70א'.

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

- שמאי התובעות בחוות דעתו לא הביא בחשבון כלל אלמנטים משביחים מכוחה של תת"ל 70א'. לטענתו "המדובר ברכבת קלה והתחנה בקרבת המקרקעין תורמת לנגישות אך אינה משביחה", ומשכך לא הביא בחשבון אף אלמנט משביח מכח תת"ל 70א'.
- נחזור ונבהיר, כי על שמאי העורך את חוות הדעת חלה חובה לכלול במסגרתה גם את האלמנטים המשביחים הנובעים מן התכנית הפוגעת לטענתו (המוכחשת בענייננו) ולהתחשב בהם בבואו להעריך את שיעור הפגיעה הנטען בערכם של המקרקעין.
- נפנה בעניין זה לפסק דינו של בית המשפט המחוזי בתל אביב בעניין עמ"נ 6751-01-26 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו נ' נכסי זיסאפל ואח' (פורסם בנבו, 22.6.2026), במסגרתו נקבע באופן מפורש בכל הנוגע לבחינת פגיעה נטענת מכוחה של תכנית תת"ל 71ג', המקבילה לתכנית בענייננו, כי יש לבחון לצורך תביעה מכוחה סעיף 197 לחוק, גם את האלמנטים המשביחים מכוחה של התכנית הנטענת כפוגעת, כדלקמן:

הן לשון החוק והן הפסיקה המפורשת קובעים כי כאשר בוחנים את השפעת התוכנית לצורך תביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, בוחנים את השפעת כלל התוכנית ואין לנטרל חלקים משביחים או פוגעים אלא בוחנים את כלל השפעת התוכנית. לשון החוק ברורה בנושא כאשר נקבע "נפגעו על ידי תוכנית" כלומר, בוחנים את כלל התוכנית. גם הפסיקה בנושא הינה חד משמעית החל מבר"מ 1161/02 ורה סלמון נ' הוועדה המקומית כפר סבא (פורסם באתר נבו) דרך עשרות פסיקות של ועדת הערר ובית המשפט לעניינים מנהליים כאשר התביעה הינה כי יש לקחת בחשבון במסגרת תביעה לפי סעיף 197 את כלל מרכיבי התוכנית. כלומר, הן רכיבים משביחים והן רכיבים פוגעים. אציין כי גם במינוחים אלו יש משום אי דיוק היות ואין מקום לפרק את התוכנית לרכיבים כאלו או אחרים ויש לבדוק את השפעתה הכוללת של התוכנית על המקרקעין וככל שהשפעה היא שלילית מגיע הפיצוי וככל שהיא חיובית מגיע היטל השבחה.

- חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעות אינה מביאה בחשבון אלמנטים משביחים שמקורם

בתת"ל 70א' ולמעשה מתעלמת מאלמנטים אלה.

- כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הפעלת הרכבת הקלה צפויה לשפר באופן משמעותי את הנגישות למקרקעין מכל רחבי המטרופולין, **תרחיב את מעגל המשתמשים הפוטנציאליים, תקל על הגעת אורחים ותיירים למקרקעין ותחזק את הקישוריות למוקדי התיירות, מסחר, תעסוקה ותפחית את התלות ברכב פרטי ובמצוקת החנייה המאפיינת את מרכז העיר, תביא לירידה בזיהום האוויר ולשיפור באקלים האקוסטי ביחס למצב הקיים - אלמנטים משביחים אשר לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעות אשר לכל הפחות מאיינים את ירידת הערך הנטענת (והמוכחשת).**
- **נחזור ונדגיש, כי היעדר הכללתם של האלמנטים המשביחים הנובעים מכוחה של תת"ל 70א' והתחשבות בהם לצורך בחינת הפגיעה הנטענת מכוחה של תת"ל 70א', מהווה פגם מהותי בחוות הדעת אשר גם בפגם זה יש כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה ולהביא לדחייתה על הסף.**
- בעניין זה נבקש להפנות לשומה מייעצת שניתנה במסגרת ערר תא/92009/0622 עו"ד אליהוד יערי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח', על ידי השמאית רמה מאור במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 70א', כבעניינו, שם נקבע על ידי השמאית המייעצת כי התת"ל מעלה את שווים של המקרקעין, וזאת כאמור בשל השפעתה החיובית של הרק"ל.
- נדגיש, כי ביום 26.3.2026 אומצו קביעותיה של השמאית המייעצת בשומה מייעצת זו על ידי ועדת הערר במסגרת החלטת ועדת הערר בערר תא/92009/0622 ובהתאם נקבע כי תכנית תת"ל 70א' אינה תכנית פוגעת תוך דחיית ערר הפיצויים שהוגש שם.
- נבקש להפנות בעניין זה גם להחלטה הסופית בעניין פרימור, מיום 6.11.2022, במסגרתה אומצה שומתו המייעצת של השמאי המייעץ דוד דדון מיום 11.8.2022 בגין השפעתה של תכנית תת"ל 70א' על נכס מסחרי ברחוב ארלוזורוב 170 בתל אביב, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

רוצה לומר, כי קל וחומר ככל שנמצא בדוח זה כי קיימת השבחה ניכרת לנכסי מגורים הצמודים לקו הרכבת הקלה, סביר להניח כי ההשבחה בנכסי מסחר הצמודים לקו הרכבת הקלה, אף גדולה יותר שכן לא קיימים להערכתי חסרונות נראים לעין בגין מיקום מרכזי ופעיל זה. אותור על ידי מחקרים נוספים שנערכו בעולם מהם עולה כי קיימת השפעה חיובית של מערכת הסעת המונים על נכסי נדל"ן מסחריים המצויים בסמיכות אליה¹⁸.

סיכום ירידת הערך במקרקעין:

מכל האמור לעיל, התרשמתי שגם מבלי לקבוע מסמרות ולהצביע על שיעור השבחה ספציפי ומדויק שנוצר בנכס המקרקעין המסחרי נשוא ההחלטה כתוצאה מאישור התת"ל וקרכת הנכס הבנוי לקו מתווה הרכבת ולתחנת הרכבת הצפויה העתידית, אשר סביר כי תגביר את תנועת הולכי הרכב בסביבת הנכס, תשפר את נגישותו וחשיפתו ותעלה את שווי, ובהתבסס על שיעור ירידת הערך הנמוך שנקבע על ידי לעיל, זאת בהתאם לכלל ההנחיות של ועדת הערר הנכבדת, ניתן לומר ברמת ודאות טובה כי לא חלה ירידת ערך בגין אישור התת"ל אשר ראוי להביא בחשבון במסגרת סעיף 197¹⁹.

על כן ולאור כל המפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה ירידת ערך במקרקעין, הנכללת בסעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

- כן נפנה לשומה מייעצת נוספת של השמאית רמה מאור אשר ניתנה ביום 6.5.2025 במסגרת דיון העוסק בתכנית תת"ל 71ב' אך יפים גם לעניינו, במסגרת ערר תא/92018/0922 שיגריס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 22.8.2024), אשר גם במסגרתה נקבע כי לא חלה ירידת ערך לאור אישורה של תת"ל 71ב', **אלא עליית ערך בשיעור ניכר של כ-22%** - קביעה אשר התקבלה גם כן על ידי ועדת הערר.
- **משכך, ברי כי יש לדחות על הסף את טענת התובעות בדבר פגיעה לפי סעיף 197 לחוק**

בגין אישורה של תת"ל 70א'.

- מכלל הטעמים אשר פורטו לעיל, יש לדחות את התביעה בגין אישורה של תת"ל 70א' על הסף, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

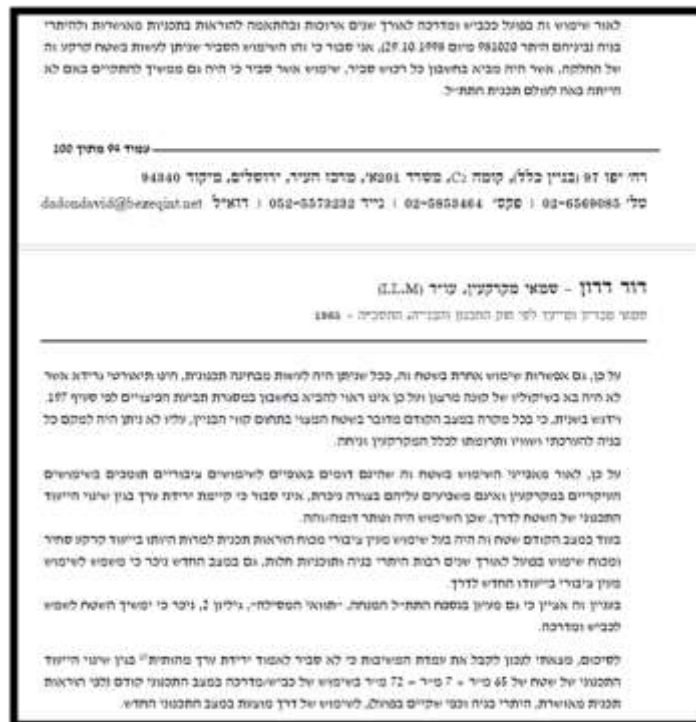
טענה לירידת ערך בגין הפסקת פעילות במקומות החניה

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעות בחוות דעת שמאי התובעות, לירידה בשווי המקרקעין בגין הפסקת הפעילות ב-25 מקומות החניה בחלקת משנה 1 במקרקעין, הממוקמים בקומת המרתף התחתונה.
- נחזור ונדגיש בכל הנוגע לחלקת משנה 1 במקרקעין, כי משהתובעות בענייננו אינן בעלות הזכויות בחלקת משנה 1 במקרקעין ולא הוכיחו את זכותן לתבוע פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הרי שיש לדחות את התביעה בכל הנוגע לחלקת משנה 1 במקרקעין על הסף.
- למעלה מן הנדרש, נבהיר כי בהתאם להיתר 614-14 משנת 2014 בקומת המרתף קיימים 22 מקומות חניה, כך שיש להעמיד את התביעה (המוכחשת כאמור) בכל הנוגע להפסקת פעילות מקומות החניה ל-22 מקומות חניה, ובהתאם לראש נזק נטען ביחס ל-11 מקומות חניה בלבד (עת התביעה הינה ביחס ל-50 מהזכויות בחלקת משנה 1).
- יתרה מזאת וגם כן למעלה מן הנדרש, התובעות אינן עומדות בנטל השכנוע הנדרש להוכחת ראש נזק זה, הואיל ונתוני ההשוואה אשר על בסיסם הן מבקשות להוכיח את ירידת ערך המקרקעין בגין ראש נזק זה, הינם של מקומות חניה למגורים בלבד ולא של מקומות חניה למלונות, כבענייננו.
- גם מטעם זה בלבד, יש לדחות את התביעה בכל הנוגע לראש נזק זה על הסף, מחמת אי עמידה בנטל השכנוע הראשוני הנדרש לתביעת פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק.
- בהתאם להלכה פסוקה, על התובע לעמוד בנטל "הראשוני" המוטל עליו ולשכנע "ולו באופן לכאוריי", כי חלה פגיעה במקרקעין כתוצאה מהתכנית.
- לאמור, על מנת לעמוד בנטל ההוכחה הנדרש, היה על התובעות להציג חוות דעת שמאית משכנעת, מבוססת ומנומקת אשר נסמכת על נתונים וראיות מהימנים, אלא שהתובעות מבקשות לבסס את ראש הנזק הנ"ל על נתוני השוואה אשר כלל אינם רלוונטיים למקרקעין ומשכך דינה של התביעה, בכל הנוגע לראש נזק זה, להידחות על הסף.
- מבלי לגרוע מהאמור ולחלופין, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעות להביא בחשבון בחוות דעת שמאית התובעות דחייה עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחניות, כאשר בכל הנוגע לתקופה זו יש להביא בחשבון את התועלת הכלכלית ממקומות החניה הקיימים עד לקיומה בפועל של מניעת הגישה לחנייה.
- לאור האמור לעיל, יש לדחות את טענת התובעות לירידה בשווי המקרקעין בגין ראש הנזק הנ"ל.

טענה לירידת ערך בגין שינוי ייעוד רצועת קרקע לדרך

- ראש נזק נוסף אשר נטען בחוות דעת שמאי התובעות, הינו בגין שינוי ייעוד רצועת קרקע לדרך בהיקף של 30 מ"ר וכתוצאה מכך ייגרע שטח של 7 מ"ר בחזית חלקת משנה 8 בתום שימוש המושכר כבית מרקחת, אשר לטענת שמאי התובעות יכול לשמש לשיבת סועדים וכן אפשרות לסגירת חורף וזאת בהתאם לנכסים אחרים ברחוב בן יהודה.
- ראשית נבהיר, כי במסגרת היתר הבניה שניתן למקרקעין בשנת 2014, ערב אישורה של תת"ל 70א', סומנה רצועת הקרקע הנ"ל כ"מדרכה מרוצפת" המשמשת את ציבור הולכי הרגל.
- משכך, אין ולא תהיה כל השפעה לשווי המקרקעין לאור שינוי ייעוד הרצועה בחזית לייעוד דרך.
- נבהיר בעניין זה, כי סוגיה דומה נבחנה במסגרת שומה מייעצת שנערכה על ידי השמאי המייעץ דוד דדון ביחס לנכס המצוי לאורך תוואי הרכבת הקלה ברחוב ארלוזורוב 170, שם נקבע כי כאשר מדובר בשטח המשמש בפועל כמדרכה או כחלק מהמרחב הציבורי עוד קודם לאישור התכנית, שינוי הייעוד לדרך אינו יוצר בהכרח פגיעה במקרקעין, שכן השימוש בפועל נותר ללא שינוי מהותי.

- להלן החלק הרלוונטי מהשומה המייעצת, אשר בעניינה כפי שהוצג לעיל נקבע כי לא חלה כל ירידת ערך ביחס למקרקעין שם כתוצאה מאישורה של תת"ל 70א', כבענייננו :



- מבלי לגרוע מהאמור, כעולה מנסח הרישום וממסמכי הבית המשותף, הרי שלחלקת משנה 8 אין כל הצמדה של שטח הרצועה הנ"ל, כך שלכל היותר לזכותה חלק יחסי ברכוש המשותף ביחס לחלק רצועה זה ובוודאי שלא זכות בלעדית.
- יתרה מזאת, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעות לפגיעה (מוכחשת) בגין אפשרות עתידית להצבת כסאות ושולחנות בשטח הרצועה הנ"ל.
- נבחר בעניין זה, כי ככל שקיימת פגיעה (מוכחש מכל וכל) הרי **אין המדובר בפגיעה בתכונות המקרקעין ובוודאי שלא פגיעה ישירה**, אלא לכך היותר עסקינן בפגיעה בהכנסות העסק בשל צמצום שטח לצורך הצבת שולחנות וכיסאות תאורטי, ולכן לכל היותר (מוכחש מכל וכל) המדובר בנזק כלכלי גרידא שבהתאם לבר"מ 10510/02 **הוועדה המקומית תכנון ובניה חדרה נ' יוסף כהן** (פורסם בנבו, 31.1.2007) אינו בר פיצוי לפי סעיף 197 לחוק.
- נבחר, כי טענה כאמור נדחתה על ידי ועדת הערר בהחלטתה בעניין פרימור.
- כן נציין, גם בכל הנוגע לראש נזק זה, כי היה על שמאי התובעות להביא בחשבון תקופת דחייה עד למימוש שינוי ייעוד רצועת המקרקעין הנ"ל לדרך.
- **לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענות התובעות בדבר פגיעה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק בגין שינוי ייעוד רצועת הקרקע בחזית הכניסה למקרקעין לדרך.**

טענות לירידת ערך בעניינה של חלקת משנה 8 בגין פגיעות עקיפות

- במסגרת חוות דעת שמאי התובעות, נטען לירידת ערכה של חלקת משנה 8 במקרקעין בגין פגיעות עקיפות כגון מגבלת נגישות לחלקה, עומס תנועה וכן מטרדי רעש, זיהום אוויר, קרינה אלקטרו מגנטית – טענות אשר תורגמו כולן במצטבר על ידי שמאי התובעות לירידת ערך בשיעור של 3% משווי חלקת משנה 8 בעלמא, בהיעדר חוות דעת מקצועיות כנדרש וללא כל ביסוס, עת כבר מטעם זה יש לדחות על הסף מחמת אי עמידה בנטל השכנוע הראשוני הנדרש ביחס לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- למעלה מן הנדרש, תובא להלן התייחסות הוועדה המקומית לטענות אלו.

נגישות

- יש לדחות מכל וכל את טענת התובעות לפגיעה בנגישות למקרקעין.
- ביום 2.12.2019 החליטה ועדת המשנה להקלות של הוועדה הארצית לתכנון ובניה של תשתיות לאומיות, לאשר בקשה לגמישות לפי סעיף 2.1.4 א (4) לתת"ל 70א' בעניין חסימת חניות ביחס למקרקעין, באמצעות פתרונות פרטניים מתואמים. בהתאם, במסגרת הליכי תיאום שנערכו, אושרו הן פתרון חלופי ייעודי להעלאה ולהורדת נוסעים ברח' אידלסון הסמוך במרחק קצר של כ-45 מ' למקרקעין והן מפרץ פריקה וטעינה במרחק קצר של כ-70 מ' בלבד ממקרקעין.
- מבלי לגרוע מהאמור, בהתאם לנספח תוואי המסילה, תחנת "מוגרבי" של הקו הסגול מתוכננת במרחק קצר מהמקרקעין באופן המשפר את הנגישות התחבורתית אליו. יצוין כי, בהתאם להוראות התת"ל, עם כניסתה לתוקף בוטלו רצועות לתכנון שנקבעו במסגרת תמ"א 4/א/23, משכך, תת"ל 70א' אינה רק מטמיעה את תוואי מערכת הסעת המונים, אלא גם מסירה מגבלות תכנוניות שהיו קיימות במצב תכנוני קודם מכח תמ"א 4/א/23.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענות התובעות בדבר פגיעה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק בגין פגישה בנגישות למקרקעין.

עומס תנועה

- כן יש לדחות מכל וכל את טענת התובעות לעומס תנועה שתיצור התת"ל – ההיפך הוא הנכון ונפנה בעניין זה להתייחסותו של שמאי הוועדה המקומית לאלמנטים המשביחים מכוחה של התת"ל, בכל הנוגע להפחתה המשמעותית של כמות כלי הרכב הצפויים לעבור לאחר שתופעל הרכבת הקלה הן ברמה המקומית והן ברמה האזורית תוך שדרוג המרחב הציבורי לרווחת תושבי האזור.

מטרדי רעש, זיהום אוויר וקרינה אלקטרומגנטית

- כן יש לדחות מכל וכל את טענות התובעות בכל הנוגע למטרדי רעש, זיהום אוויר וקרינה אלקטרומגנטית אשר לא הוכחו במסגרת חוות דעת מקצועיות כנדרש עת כבר מטעם זה יש לדחות טענות אלו על הסף.
- נבהיר כי טענות אלו הובאו בחשבון במסגרת חוות דעת שמאי התובעות באמצעות הפחתה בשיעור של 3% משווי חלקת משנה 8 בעלמא
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי כבר במצב התכנוני הקודם מכוחה של תמ"א 4/א/23 סומן תוואי הקו הסגול בתוואי זהה לתוואי אשר סומן לאחר מכן בתת"ל 70א', על כל המשתמע מכך ביחס לטענות אלו.
- יתרה מזאת, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, הרי שהאלמנטים המשביחים מכוחה של תת"ל 70א', כפי שצוינו לעיל, לכל הפחות מייתרים את הפגיעה הנטענת בגין ראשי נזק אלו.
- בנוסף, כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, בכל הנוגע לטענות למטרדים הנ"ל, נבקש להפנות לחוות דעת המומחים מטעמה של נת"ע, מהן עולה כי תנועת הרק"ל אינה גורמת לפגיעה בהיבט הסביבתי (ואף להיפך), לא תגרום לעליה במפלס הרעש, לא תגרום לרעידות, לא תוביל לפגיעה באיכות האוויר כתוצאה מהפעלת הרכבת הקלה ואין חשש/סכנה בגינה לחשיפה לקרינה אלקטרומגנטית.
- בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, הרי שיש לדחות את טענת התובעות להפרעה וחוסר נוחות בתקופת הבנייה של הרק"ל.
- יש לדחות מכל וכל את ראש הנזק שמהותו הפרעה וחוסר נוחות בתקופת העבודות – ראש נזק אשר כלל לא הוכח במסגרת התביעה.
- בהתאם להלכה הפסוקה והמחייבת, נזק זמני אינו מסוג הנזקים ו/או הפגיעות אשר ניתן לתבוע בגינם פיצויים על פי סעיף 197 לחוק, הואיל וזה אינו משליך על תכונות המקרקעין.
- נפנה בעניין זה להלכה המחייבת של בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16), שם נקבע מפורשות כי מטרדים ארעיים אשר נגרמים בתקופת הוצאתה לפועל של תכנית, אינם ברי פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענות התובעות בדבר פגיעה ברת פיצוי מכוח

סעיף 197 לחוק בתקופת העבודות.

- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענות התובעות לפגיעות עקיפות בגין אישורה של תת"ל 70א' ביחס לחלקת משנה 8 במקרקעין.

סוף דבר

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

חוו"ד מה"ע:

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

התוכן - ביטול הפקעה - דרכים בתחום תכנית תא/2975 - מע"צ דיון בהפקעה - דיון רגיל	מס' החלטה 15/07/2026 2 - 26-0014
--	--

מטרת הבקשה:

ביטול הפקעה - לאחר פרסום הודעת ההפקעה מכוח תכנית תא/2975 והגשת עתירות מטעם חברת אופוריד וחברת פז, נערכה בחינה מקצועית, תכנונית ומשפטית מקיפה על ידי גורמי העירייה, לרבות אגף נכסי העירייה, צוות התכנון, גורמי התנועה והמחלקה המשפטית. במסגרת הבחינה נמצא כי קיימת מורכבות תכנונית ויישומית במימוש ההפקעה מכוח תכנית תא/2975, וכי נכון וראוי יותר לקדם את הליך ההפקעה בהתאם לתכנית תא/502 (התכנית שקדמה לתא/2975), בהתאם לתשריט הפקעה מעודכן שנערך על ידי מודד מוסמך ובהתאם לצרכים הציבוריים והתכנוניים הנדרשים בפועל.

מיקום:

צומת הרחובות סגל צבי הרמן, הרצל ודרך בן צבי



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7053	34	פרטיים	1,130	כ - 320	דרך	חצר תפעולית של בית מלאכה בבן צבי 59
7053	35	מדינת ישראל	11,335	1,113	דרך	חצר מתחם מע"צ הכוללת גדרות ומבנים נטושים, לא בשימוש. שטח ריק ללא בינוי בחלק הצפוני של מתחם מע"צ
7053	128	מדינת ישראל	97	כ - 72	דרך	פנוי
7063	1	מדינת ישראל קיימת הערת אזהרה לטובת אופוריד השקעות 2003 בע"מ.	9,245	כ- 2,601	דרך	תפוס בחלקו - כניסה לתחנת דלק וחצר של מסעדה
7063	2	מדינת ישראל קיימת הערת אזהרה לטובת אופוריד השקעות 2003 בע"מ	869	כ - 134	דרך	הרצל 186 - חלק ממגרש לשטיפת רכבים לא מוסדר

מצב תכנוני קיים:

השטח לביטול הפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 2975 בתוקף לפי הודעה בי.פ 6298 מיום 26/09/2011 כ"ז אלול תשע"א

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	- ביטול הפקעה - דרכים בתחום תכנית תא/2975 - מע"צ
2 - 226-0014	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מצב חוקי:

ביום 4.5.2025 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 13411 הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, בדבר הפקעת מקרקעין מכוח תכנית תא/2975 – תב"ע מע"צ, ביטול ההפקעה יבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעה לפי סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

חוו"ד מה"ע:

ממליץ לבטל את ההפקעה עבור חלק מחלקות 34, 35, 128 בגוש 7053, וחלק מחלקות 1, 2 בגוש 7063 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעה לפי סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

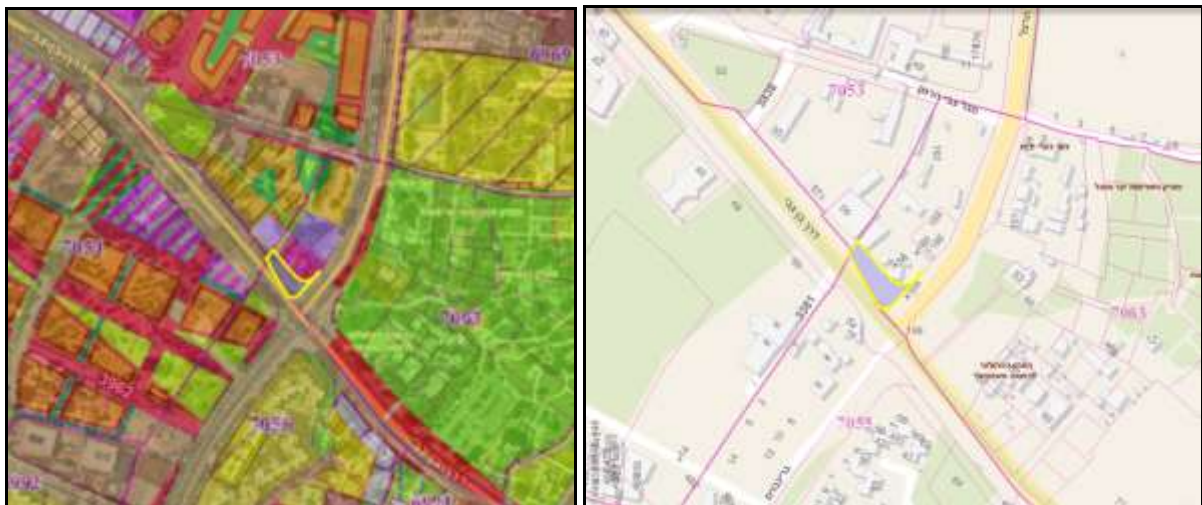
מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	- ביטול הפקעה - חלקה 1 בגוש 7063 - תכנית תא/4100 (נס לגויים)
3 - 226-0014	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

ביטול הפקעה – ביום 17.5.2026 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 14556 הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, מכוח תכנית תא/4100 – "נס לגויים". לאחר בחינה מקצועית, תכנונית ומשפטית שנערכה על ידי גורמי העירייה, הוחלט לקדם ביטול הפקעה ביחס לחלקה 1 בגוש 7063 בהתאם לסעיף 14 לפקודת הקרקעות, וזאת מאחר ששטחי ההפקעה בחלקה זו נכללו גם במסגרת ההפקעה מכוח תכנית תא/2975. במסגרת בחינה מחודשת של אופן מימוש ההפקעה במתחם, נמצא כי נכון לקדם את הפקעת השטחים הנדרשים בחלקה זו מכוח תכנית תא/502, בהתאם לתשריט הפקעה מעודכן שנערך על ידי מודד מוסמך.

מיקום: רח' הרצל 188 פינת דרך בן צבי 61

צפון: רח' בן צבי דרום: רח' נס לגויים מזרח: רח' גרינבוים מערב: שלבים/היינריך היינה



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7063	1	מדינת ישראל	9,245	1,105	דרך מאושרת	

מצב תכנוני קיים:

השטח לביטול הפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 4100 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 7429 מיום 22/01/2017 כ"ד טבת תשע"ז

מצב חוקי:

ביום 17.05.2026 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 14556 הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943, בדבר הפקעת מקרקעין מכוח תכנית תא/4100 – נס לגויים, ביטול ההפקעה יבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעה לפי סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

חז"ד מה"ע:

ממליץ לבטל את ההפקעה עבור חלק מחלקה 1 בגוש 7063 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעה לפי סעיף 14 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	הפקעה לפי תכנית תא/502
4 - 26-0014	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7063	1	מדינת ישראל – נתיבי ישראל, תחנת דלק פז,	9,245.00	2,075.00	דרך מוצעת ודרך מאושרת	שטח מוחזק ע"י נתיבי ישראל וחלק מתחנת הדלק פז
7063	2	מדינת ישראל – אופוריד	869.00	194.10	דרך מוצעת	מכון לשטיפת מכוניות

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י:
תב"ע 502 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1062 מיום 09/01/1964 כ"ד טבת תשכ"ד

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 1, 2 בגוש 7063 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	הפקעת חלק מחלקות 4 ו-29 בגוש 7229
5 - - 0014-26	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:
אישור הפקעה.

מיקום:
הרחבת דרך רח' הירקון 15-17



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7229	4	פרטיים	299.00	202.00	דרך מוצעת	השטח משמש כחניון
7229	29	פרטיים	341.00	200.00	דרך מוצעת	

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י:
תב"ע 4578 בתוקף לפי הודעה בי.פ 11840 מיום 28/11/2023 ט"ו כסלו תשפ"ד

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חוו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 4 ו-29 בגוש 7229 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	- הפקעה - חלקה 176 בגוש 7023
6 - 0014-26	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה.

מיקום:

רחובות: ריינהרט מקס - דר' הייכל יוסף – דר' ארליך, בשכונת צהלון, דרום מערב העיר תל אביב יפו.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7023	176	מדינת ישראל	1,175	בשלמות (כולל הפקעות עבר)	דרך מוצעת	כביש ומדרכה - רח' דר' ארליך, רח' דר' הייכל יוסף ורח' ריינהרט מקס

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מוצעת עפ"י:
תב"ע 2570 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4299 מיום 20/04/1995 כ' ניסן תשנ"ה

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 176 בגוש 7023 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	הפקעה חלק מחלקה 66 בגוש 6164
726-0014 - 7	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה: אישור הפקעה.

כתובת: רח' גונן 28-30, שכונת עמישב, דרום מזרח העיר תל אביב יפו



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6164	66	מדינת ישראל (חכירה עבור הפדרציה הציונית דרא"פ)	4,460	כ - 309	דרך מאושרת	מדרכה וחניה

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י:
תב"ע 1891 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3653 מיום 28/04/1989 כ"ג ניסן תשמ"ט

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חו"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 66 בגוש 6164 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	שד' ירושלים פינת שד' הבעש"ט
8 - 26-0014	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה.

מיקום:

שד' הבעש"ט פינת שד' ירושלים, נווה גולן, תל אביב יפו. שטח ההפקעה ממוקם בקרבה לבריכת נווה גולן, מרכז הטניס יפו, מגרש כדורגל נווה גולן, פארק דוידוף ועוד.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
7075	24	מדינת ישראל ועיריית תל אביב יפו	770	770 כולל הפקעות עבר	שטח ציבורי פתוח, דרך ושטח לספורט	הבעש"ט 2 - מגרש כדורגל ובית כנסת "אורח לחיים"
7075	25	מדינת ישראל	410	410	שטח ציבורי פתוח	בית כנסת "בית ישראל" (המבנה מוגדר לשימור מכח מדיניות שד' ירושלים) ובית כנסת "אורח לחיים"
7075	26	פרטיים	353	353	שטח ציבורי פתוח	בית מגורים צמוד קרקע (המבנה מוגדר לשימור מכח מדיניות שד' ירושלים)

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לשטח ציבורי פתוח עפ"י:
 תב"ע 2391 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 3675 מיום 02/07/1989 כ"ט בסיון התשמ"ט
 תב"ע 447 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1240 מיום 02/12/1965 ח' כסלו תשכ"ו
 תב"ע 479 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 603 מיום 05/06/1958 י"ז סיון תשי"ח

מצב חוקי:

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
 לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

חז"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע את חלקות 24, 25, 26 בגוש 7075 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
 לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 2014-0026 ב' - 9	דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד

מטרת הדיון:

לאחר דיון בהתנגדויות שנערך בתאריך 03.06.26 בוועדה המקומית ללא קבלת החלטה להמלצה למחוז, התכנסה בתאריך 25.06.26 ועדת משנה ב' להתנגדויות של הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב לדיון בהתנגדויות.

הועדה המחוזית החליטה לשוב ולדון בדיון פנימי לאחר שהועדה המקומית ומגיש התכנית יעדכנו את הועדה המחוזית תוך 30 ימים אודות המגעים שהם מקיימים ביניהם.

סיכום שיח והמלצות לקידום התכנון בין מגיש התכנית לעירייה מובאים בסוף דראפט זה.

באוקטובר 21' הוגשה לוועדה המקומית תכנית במגרש שבנדון, ללא תיאום עם הצוות המקצועי. בתאריך 6.10.2021 הועדה המקומית החליטה לדחות את התכנית ולא לקדמה (פרוטוקול דיון 21-0020, מס' החלטה 6).

התכנית שבנדון הוגשה ישירות לוועדה המחוזית ללא תאום עם הצוות המקצועי. הדראפט וכל הכתוב בו נכתב ע"י עורכי התכנית ולא נבדק ע"י הצוות המקצועי.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית

מיקום: מתחם אורות, רובע 9, יד אליהו

כתובת: דרך משה דיין 52, דרך ההגנה 151, ת"א

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6130	מוסדר	חלק	273, 279	31-32, 62, 112, 363

שטח התכנית: 5.662 ד'

מתכנן: קו-מתאר בע"מ

יזם: פאי סיאם לינקולן בע"מ

בעלות: פרטית – יזם (בהגשת תצהירים לתנאי סף נכלל "תצהיר עניין בקרקע לא לפי נסח")

מצב השטח בפועל:

מרכזת בזק לא פעילה. בנין סגור ולא מאוכלס



מדיניות קיימת:
מדיניות מרחב אורות ; מדיניות רחוב ההגנה

מצב תכנוני קיים:
 תא/466; 5000; (תא/5500 – טרם אושר); תממ/5;
 (1) תא/466: 105% בניה, 3 קומות, יעוד – אזור מלאכה משנה ב



(2) **תא/5000:** עד רח"ק 8, עד 25 קומות (לועדה המקומית סמכות לאשר עד 29 קומות), יעוד – אזור מוסדות ציבור עירוניים
תא/5500: עד רח"ק 8; עד 30 קומות (32 קומות לבעלות עירונית), יעוד – אזור מוסדות ציבור עירוניים

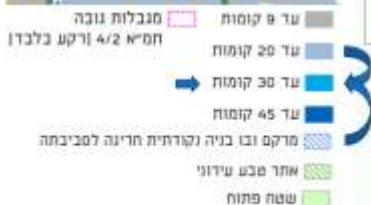


5000/ΑΤ

יולי 2023 - אושר מסמך מדיניות – הרחבה בשקפים הבאים

תא/5500 – תנאי סף 01/08/2023

תא/5500 – תבאי סף 01/08/2023



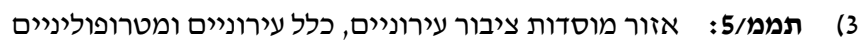
5000/κττ

• עד 20 קומות (במקום 15)

- באזור המסוסס ל"מרקס ובו בניה נקודתית חריגה לסיכבה", ניתן לעלות מדרגת גובה – במקרה זה עד 30 קומות (במקום 25)
- ע"פ סעיף 3.5.1 (ג)(1)(ב) – "הועדה רשאית לקבוע במגזר המיועד למגבי ציבור קומות שלא יעלה על 2 קומות מעל למותד על פי תשריט העיגוב העירוני" (במקום תוססת של עד 4 קומות בסמיכות ועדה מקומית – הקלה שבוטלה)

בתכנית זו מבקש – 40 קומות





4) רשת קווי מתע"ן – רק"ל ומטרו גוש דן



מצב תכנוני מוצע:

לאחר ניסיון, שארך מספר שנים, ללא הצלחה, לקדם ולאשר תכנית בסמכות ועדה מקומית להקמת מבנה ציבור לשימוש מרכז בריאות, התואמת את תכנית המתאר, מוגשת תכנית זו, בסמכות ועדה מחוזית. השימוש המוצע, בהיקף המוצע (מפורט בהמשך) - יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים העירוניים והמטרופוליניים לשירותי בריאות.

תכנית זו באה להציע תכנון להקמת מבנה ציבור בשימוש מרכז בריאות בצומת דרך ההגנה ומשה דיין, בת"א

ברחובות אלה יעברו מערכות הסעה המונית, בין ברק"ל – הקו הסגור ברחוב ההגנה ובין ברק"ל או BRT במשה דיין, התכנית באה להציע תכנון מיטבי לניצול הקישוריות הציבורית הגבוהה בצומת מרכזית זו, בגבולה המזרחי של העיר מחד, וכמרכז ציבורי מטרופוליני מאידך.

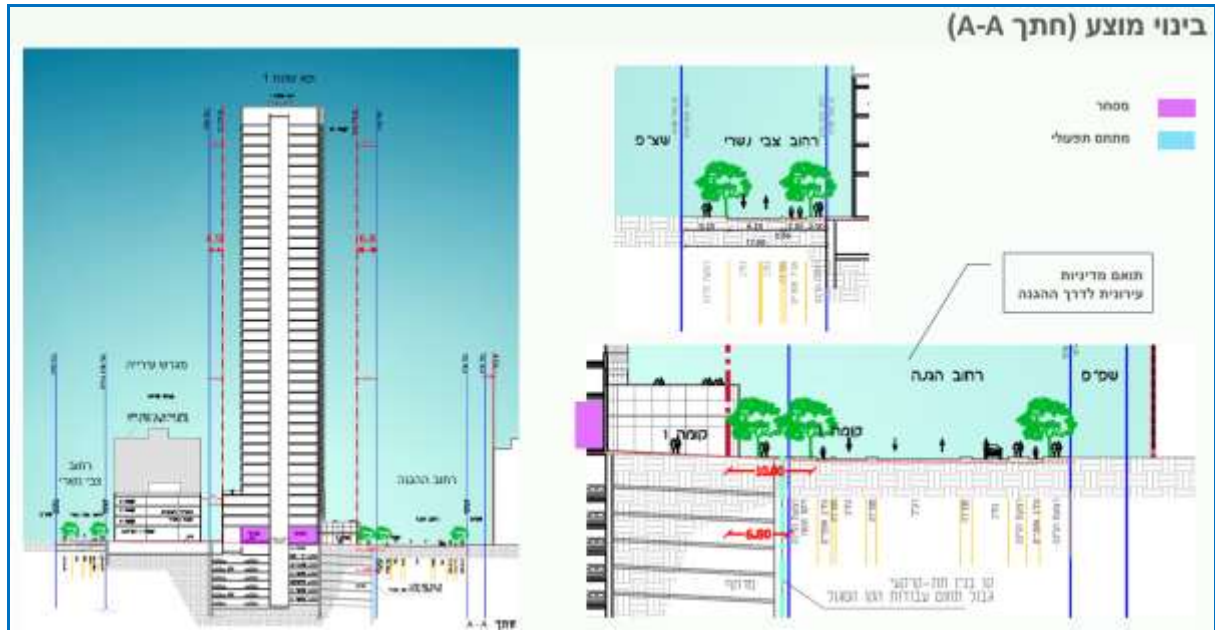
תכנון זה, המבקש להוסיף זכויות ביחס למאוסר בתכנית המתאר - להעלות מרח"ק 8 ל- רח"ק 12.8 ומ- 25/29 קומות (30/32 קומות בתכנית תא/5500) ל- 40 קומות, עומד במגמות תכנון להעצמת זכויות בקרבה לצירי ותחנות הסעת המונים, ובהתאם, יתן מענה הן בשגרה ובחירום לצרכים העירוניים והמטרופוליניים לשירותי בריאות.

מאחר תמ"מ 5 מגדיר את השימושים, במתחם כולו, כשימושים ציבוריים מטרופוליניים, נבחר הרח"ק והקומות המירביים, אשר תכנית המתאר תא/5000 קבעה עבור אזור תעסוקה מטרופוליני למגרש מעל 1.5 דונם.

התכנון כולל בקומת הקרקע יצרית קישוריות רגלית מצפון לדרום, חזית פעילה עם מרחב עירוני בזיקת הנאה לטובת הציבור בצומת הרחובות דרך ההגנה ודרך משה דיין, הכוללת עצים לשימור ושטח לא מבונה בתת הקרקע (אשר כלול גם בחישוב השטחים המחלחלים של המגרש), ונטעית 2 שורת עצים לאורך דרך ההגנה – ליצירת מרחב עירוני נעים לשהיית אדם.

עמ' 32





מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
926-0014 - 9	דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד

הדמיה - להמחשה



טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
1280	105	סה"כ זכויות בניה
43,430	3563	מ"ר אחוזים
	35	זכויות בניה לקומה
	1,188	מ"ר אחוזים
40	3	קומות גובה
152.65 מעל פני הקרקע (180 מעל פני הים)		מטר
60		תכנית
לפי תקן	אין	מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

במהלך הניסיון לקדם תכנית בסמכות ועדה מקומית התואמת תכנית תאר תא/5000 – רח"ק 8, 29 קומות, הועבר לעירייה "מתווה לשיתוף ציבור". מאחר והתכנית לא הבשילה, שיתוף הציבור לא קודם מעבר לזה.

זמן ביצוע: מייד

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 26-0014	דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

היוזמה המוצעת הוגשה ללשכת התכנון המחוזית. היוזמה טרם נדונה בפורום מה"ע ומסמכי התכנית לא תואמו עם יחידות העירייה השונות.

על מרחב התכנון הכולל את המגרש הנדון חל מסמך מדיניות תא/מק/9140 שאושר ביולי '23 בידי הועדה המקומית. מטרת המסמך הינה להוות מסגרת תכנונית המגדירה את החזון להתפתחות מרחב 'אורות' אשר יאפשר קידום של תכניות בניין עיר מפורטות ומימוש תכניות תקפות במטרה לפתחו ולממשו כאזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים ברובע 9, כמוגדר בתכנית המתאר העירונית תא/5000 ובתכנית המתאר המחוזית תממ/5. היוזמה המוצעת לא תואמה עם עקרונות מסמך זה.

לפיכך, מומלץ כי הועדה המקומית תגיש ללשכת התכנון המחוזית חו"ד שלילית ביחס לקידום התכנית המוצעת.

במידה והועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, ייעודי קרקע וכד').

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 תיאור הדיון :

יואב זילברדיק : אנחנו מעדכנים את הועדה על תוכנית שהוגשה לוועדה המחוזית ללא תאום עם הצוות המקצועי ללא דיון בפורום ולא הובא לוועדה המקומית. בהתאם לתוכנית 5000 הועדה רשאית לדרוש הכנה שלתוכנית במדיניות כתנאי לקידום תוכנית בנין עיר. מציג את עיקרי התוכנית.

מיטל להבי : כמה שטח חום יש ?

מיטל להבי : כל מה שאתה אומר לא מופיע בדפוס

ראובן לדיאנסקי : אין לנו היסטוריה למה שאמרנו בדיון הקודם

יואב זילברדיק : למעט הטבלה

מיטל להבי : יש משפט שאני לא מכירה "אי אפשר לעשות מגורים כי זה שטח בבעלות פרטית".

יואב זילברדיק : זו המלצה שהועדה המקומית המליצה

ליאור שפירא : התוכנית הייתה כבר אצלנו ודחינו זה הלך למחוזית הועדה המחוזית קבלה את ההתנגדות שלנו.

יואב זילברדיק : טרם הדיון בוועדה המחוזית אנחנו מיידיעים את הועדה המקומית שהוגשה תוכנית במחוז.

אורלי אראל : היה דיון בוועדה המקומית שהחליטה לא לקדם את התוכנית. עכשיו הגישו תכנית ישירות למחוז ואנחנו צריכים לקבל את עמדת הועדה המקומית בכדי שנוכל לייצג אותה בדיונים במחוז.

ליאור שפירא : הדיון הקודם לא מופיע בדפוס.

אורלי אראל : כי התביעה ההיא נגנזה.

ראובן לדיאנסקי : אין לנו שום היסטוריה.

אורלי אראל : מקובל.

ראובן לדיאנסקי : אם התוכנית היא פורצת מתאר שאין סמכות לוועדה המקומית, אז היזם להעביר ישירות למחוז ואז בוחנים אותה.

אודי כרמלי : אם יש תוכניות בסמכות ועדה מקומית שמוגשות ללא תאום הנוהל להגיש לוועדה המקומית ואח"כ מועבר למחוז.

אורלי אראל : ואז הועדה המחוזית מבקשת את חו"ד הועדה המקומית

אורנה ברביאי : אם מלכתחילה זה לא נדון אז למעשה אנחנו חותמת גומי שמאשרים המלצה שלילית.

אודי כרמלי : זה בדיוק השקופית שמראים מדוע איפה החריוגות ולמה לא המלצנו.

מיטל להבי : חלק מהדמוקרטיה יש רשות מעל הרשות הקובעת שיש לאן לערער. במקרים כאלה שמישהו יסביר למה שנתן זכות דיבור ליזם. אותו יזם שעובר מעל המערכות שלנו שיסביר למה הוא עושה את זה ומדלג על פורום מה"ע ודיון עם הצוות.

ראובן לדיאנסקי : ההתמודדות היא מול הצוות המקצועי

אודי כרמלי : ליזמים יש שיקולים ויודעים שהעמדה שלנו שלילית והוויכוח הוא אידיאולוגי מהותי וללכת לבימ"ש.

הראלה אברהם אוזן : מבינה את התסכול שלא זכור העבר אבל אתם אישרתם מדיניות. והיזם לא קבל את המדיניות והחליט לעקוף את המדיניות וללכת לוועדה המחוזית.

ליאור שפירא : מקבלים את המלצת הצוות וממליצים לא לאשר את התוכנית.

בישיבתה מספר 0009-24ב' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 26-0014	דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד

להמליץ לוועדה המחוזית לא לקדם את התכנית. במידה והוועדה המחוזית תחליט על קידום התכנית הנ"ל, נבקש להחזיר את התכנית לבדיקה טכנית באגפי העירייה השונים (מדידה, ייעודי קרקע וכד').

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי

דיווח על החלטת הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב (ישיבת מליאה מס' 2025004 מתאריך 28.04.2025 נושא מס' 4 ההגנה – משה דיין, ת"א – מרכז בריאות)

רקע:

באוקטובר 21' הוגשה לוועדה המקומית תכנית במגרש שבנדון, ללא תיאום עם הצוות המקצועי. בתאריך 6.10.2021 הועדה המקומית החליטה לדחות את התכנית ולא לקדמה (פרוטוקול דיון 21-0020, מס' החלטה 6). במסגרת דיון זה הוצע ליזם למשוך את התכנית ולקדמה בהתאם למסמך המדיניות שנמצא דאז בעבודה לקראת אישורו בפורום מה"ע. על החלטה זו הוגש ערר ע"י היזם.

בדצמבר 22' אושר מסמך המדיניות בפורום מה"ע. יום לאחר אישור מסמך המדיניות התקיים דיון בועדת ערר על החלטת הוועדה המקומית, במסגרתו הופנו היזם והצוות המקצועי לנסיון תיאום משותף לתכנית וזאת בהתאם למסמך המדיניות שאושר. נסיון זה לא צלח.

ביולי 23' אישרה הוועדה המקומית מסמך מדיניות למרחב 'אורות' (מתחם המכללות) הקבוע כאזור מוסדות ציבוריים עירוניים מטרופוליניים הן בתכנית המתאר והן בתמ"מ 5.

ביוני 24' הוגשה התכנית שבנדון, הממוקמת בתחום המדיניות, ישירות למחוז וזאת ללא תיאום עם הוועדה המקומית, אשר המליצה לוועדה המחוזית לדחות את התכנית. בהמשך לכך, התקיים דיון פנימי בין הצוות המקצועי ונציגי המחוז במסגרתו נדונו הפערים בתכנון שהוגש בהתייחס לתכנית המתאר ובהתייחס למדיניות שאושרה.

בנוב' 24' העבירה לשכת התכנון המחוזית למגישי התכנית את המלצתה למשוך את התכנית. באותה הפנייה נכתב כי התייחסות היזמים תישמע במועד ישיבת המכינה שנקבעה לחודש דצמבר 24'.

בדצמבר 24' התקיים דיון במכינה (מס' 1) בו התקבלה החלטה כי תיקבע מכינה חוזרת לאחר תיקון המסמכים בה תוצג התכנית ללא שימוש מגורים, רח"ק 8 ועד 25 קומות בהתאם לתכנית המתאר. כיכר עירונית תתאפשר בזיקת הנאה. תועבר פרוגרמה מפורטת על ידי עורכי התכנית, כולל הניתוח עבור מרכז הבריאות אל לשכת התכנון לצורך הפצה למשרד הבריאות.

במרץ 25' התקיים דיון במכינת המשך (מס' 2) בו התקבלה החלטה כי לאחר תיקונים מבוקשים ע"י מכינה מס' 1 שהוגשו, התכנית תיכנס לדיון להפקדה.

סיכום המכינה קבע כי יש להציג בדיון הסטה של הבינוי לכיוון הדרומי והמערבי כך שתתאפשר גמישות לכניסה ממערב או מצפון וכן מבית ברבור. בהתאם ייקבע קו בניין עבור המגדל והמבנה. תסומן "כיכר עירונית" בחלק הדרום מערבי ותסומן זיקת הנאה בין קו הבניין לגבול המגרש בכל הכיוונים. שימוש ציבורי חובה - ייקבעו 10,000 מ"ר שטח כולל עבור שירותי רפואה בקהילה. שימושים נוספים: אשפוז יום, מרכז לילודות, חדרי רופאים. יש לקבוע תקן מינימום או "0" עקב צמידות לרק"ל ולהציג שטח עבור חניות תפעוליות לטובת שימושי מרפאות/ ביי"ח בתיאום עם לשכת התכנון.

בתאריך 28.04.25 התקיימה ישיבת מליאה של הוועדה המחוזית בלשכת התכנון המחוזית במסגרתה הוחלט על הפקדת התכנית לאחר תיקונים ובתנאים. להלן פרטי התכנית כפי שהחליטה הוועדה המחוזית.

התוכן 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 15/07/2026 9 - 0014-26'
--	--



**מינהל
התכנון**

מחוז תל אביב
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



תאריך: 29.04.2025

מספר: 507-1329564

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית - 507-1329564: ההגנה - משה דיין, ת"א - מרכז בריאות

הריני מתכבדת להודיעך כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 2025004 מיום 28.04.2025 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

תכנית נקודתית בשטח של כ-5.6 דונם בבעלות פרטית במרחב "אורות" בחלקה הדרום מזרחי של העיר, המציעה הריסת מבנה קיים, אשר שימש כמרכזיית בזק בעבר ואינו מאוכלס כיום, והקמת מגדל בן 40 קומות אשר יישמש כמרכז בריאות ציבורי בהיקף של כ-43,000 מ"ר (רח"ק 1,280%), מתוכן יתאפשרו כ-15% שימושים עיקריים נלווים למגורי צוות העובדים. התכנית מציעה כיכר עירונית בפינת הרחובות משה דיין וההגנה, הכוללת חזית מסחרית פעילה. התכנית מצויה במרחק של כ-100 מ' מתחנת רכ"ל "הקו הסגול". מוצע שימוש ראשי למרכז בריאות ושימוש נוסף מגורים מיוחד. כמו כן, התכנית אינה מקצה שטחי ציבור,

א. תממ/ 5 מסמנת את שטח התכנית בייעוד אזור מוסדות ציבור עירוניים, כלל עירוניים ומטרופוליניים, המאפשרת הקמת מרכז בריאות, ועד 15% לשימושים עיקריים נלווים בזיקה ישירה לשימוש הראשי.

ב. תא/ 5000 קבעה את שטח התכנית בייעוד מבנים ומוסדות ציבור עירוניים **ברח"ק מקסימאלי 8 ועד 25 קומות** (תא/ 5500 לא שינתה את הרח"ק אך מציעה תוספת עד 30/32 קומות).

ג. תכניות מדיניות:

1. מדיניות פיתוח צירי מתע"ן מחוז תל אביב להעצמה לאורך צירי מתע"ן (2019) קובעת את שטח התכנית **עד 25 קומות**, וייעוד 'שימושים אחרים' שאינם תעסוקה ו/או מגורים.
2. בתחום התכנית אושר בוועדה המקומית ביולי 2023 מסמך מדיניות תא/מק/9140. המדיניות קובעת חזון לאזור זה כאזור "ליבת המזרח": מרחב השכלה גבוהה, חינוך, תרבות, ספורט ופנאי וחוא עתיד לחוות את המרכז האזורי של רובע 9.
- ד. בשטח התכנית חלה תא/ 466 אשר קבעה ייעוד של מלאכה משנה ב', המאפשרת זכויות בניה בהיקף של 105% בבינוי עד 3 קומות.

התכנית נדונה בוועדה המקומית בישיבתה מיום 26.06.2024, אשר המליצה לוועדה המחוזית לדחות את התכנית. התכנית הוגשה לשכת התכנון בתאריך 27.05.2024, ועמדה בתנאי סף ביום 06.10.2024.

הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. **תחום התכנית:** הדרכים המאושרות יוצאו מתחום התכנית.
2. **הזרוע הצפונית:**
 - א. תקבע לגביה הוראת הפקעה, ותסומן כתא שטח נפרד ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", ויחולו לגביה הוראות תכנית "צ", בתיאום עם לשכת התכנון.

התוכן מס' החלטה 15/07/2026 9 - 0014-226'	מס' החלטה 15/07/2026 9 - 0014-226'
--	---

מחוז תל אביב
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



ב. קווי בניין:

- קווי הבניין הצידיים – 0
- קו בניין דרומי – 3 מ'.
- קו בניין צפוני – 3 מ'.

3. שטחי בניה מרביים ושימושים:

- תבואת הפרדה בין שטחים עיקריים ושטחי שירות לכלל השימושים.
- א. סך השטחים המירביים (עיקרי ושרות): 27,150 מ"ר. מתוך שטח זה עד 1,900 מ"ר לשימושי מסחר.
- ב. שימושים: מרכז בריאות בקהילה בהתאם לתמא/ 1/ 20, לרבות אפשרות למחלקה סיעודית, שימושי מסחר בזיקה ישירה לשימוש הראשי.
- ג. תסומן חזית מסחרית מחייבת בקומת הקרקע לאורך רחוב משה דיין וההגנה.
- ד. במפגש הרחובות ההגנה ומשה דיין, תסומן זכות מעבר עם זיקת הנאה לטובת הציבור שתהווה רחבה עירונית בשטח של כ- 500 מ"ר.
- ה. תסומן זכות מעבר עם זיקת הנאה לטובת הציבור בין גבול מגרש לקו הבניין לאורך רחובות משה דיין וההגנה.
- ו. הדופן המזרחית הגובלת ב"בית ברבור" תסומן כזכות מעבר עם זיקת הנאה לטובת הציבור.
- ז. מרתפים: יותרו זכויות בניה של עד 85% תכסית לקומה, ועד 4 קומות.

2. בינוי:

- א. יותר מבנה אחד עד 25 קומות סה"כ מתוכו 6 קומות מרקמיות ו19 קומות של מגדל בנסיגה. תכסית השטח המבונה לא יעלה על 60% משטח המגרש.
- ב. קווי בניין למבנה המרקמי (עד 6 קומות):
 - קו הבניין לרחוב משה דיין: 2.2 מ'
 - קו הבניין לדרך ההגנה: 6.5 מ'
 - קו הבניין הצפוני: 4.5 מ'.
 - קו הבניין המזרחי: 5 מ'.
- ג. קו בניין למגדל (קומות 7-25):
 - קו הבניין לרחוב משה דיין - 2.2 מ'.
 - קו הבניין לדרך ההגנה: 6.5 מ'.
 - קו הבניין הצפוני: 10 מ'.
 - קו הבניין המזרחי: 10 מ'.
- ד. גובה ברוטו של קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'. גובה ברוטו של קומה טיפוסית לא יעלה על 4 מ'.

התוכן מס' החלטה 15/07/2026 9 - 0014-226	מס' החלטה 15/07/2026 9 - 0014-226
---	--



מחוז תל אביב
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



**מינהל
התכנון**

3. תנועה וחניה:

א. החניה תהיה בתת הקרקע בלבד.

ב. תכנון חניה:

1) תכנון חניה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

2) תכנון חניה למסחר יהיה "0".

3) תכנון החניה לרכב דו גלגלי יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.

ג. ככל שתוסדר כניסה לחניה מהמגרש הגובל מצפון, תבוטל האפשרות לכניסה מרחוב משה דיין.

4. תיאומים – בתוך 45 יום מהגשת המסמכים:

א. תיאום עם משרד התחבורה, לרבות תיאום עם נת"ע לעניין ממשק עם הרק"ל.

ב. תיאום טכני עם מדור ייעודי קרקע ומחלקת מדידות בעיריית תל אביב לנושא תחום התכנית.

5. כללי:

א. חו"ד משרד הבריאות לנושא הפרוגרמה המוצעת של מרכז הבריאות, כתנאי בחליך הרישוי.

ב. תיאום הוראות התכנית בהתאם לנוהל תכנון חושב רישוי, בתיאום לשכת התכנון. יש להסיר סעיפים: 6.3.1 (ג)(ד), בסעיף 7.2 מימוש התכנית יכתב: "מיידי". תוסר דרישה לתכנית בינוי ופיתוח.

ג. יוסרו הפניות לאגפים או יחידות בעירייה, נושאים המוסדרים בחקיקה ונושאים הסכמיים.

ד. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית, לרבות סעיפי הפקעה.

ה. תיקונים טכניים בתיאום עם לשכת תכנון.

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

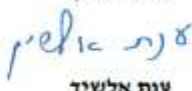
[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

[x] נא לדווח לנו מילוי התנאים כאמור לעיל, להמשך פעולות.

[x] נא להמציא האישורים/המסמכים/הדיווח כאמור לעיל, להמשך הפעולות/הדיון.

[] נוסח לפרסום עפ"י סעיף 77 לחוק (הכנת התכנית) ישלח אליכם בנפרד.

בכבוד רב,



ענת אלשיך
מזכירת הוועדה המחוזית

תת 191-2025

התוכן	מס' החלטה
507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות	15/07/2026
דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד	9 - 226-0014

ממסמכי התכנית :

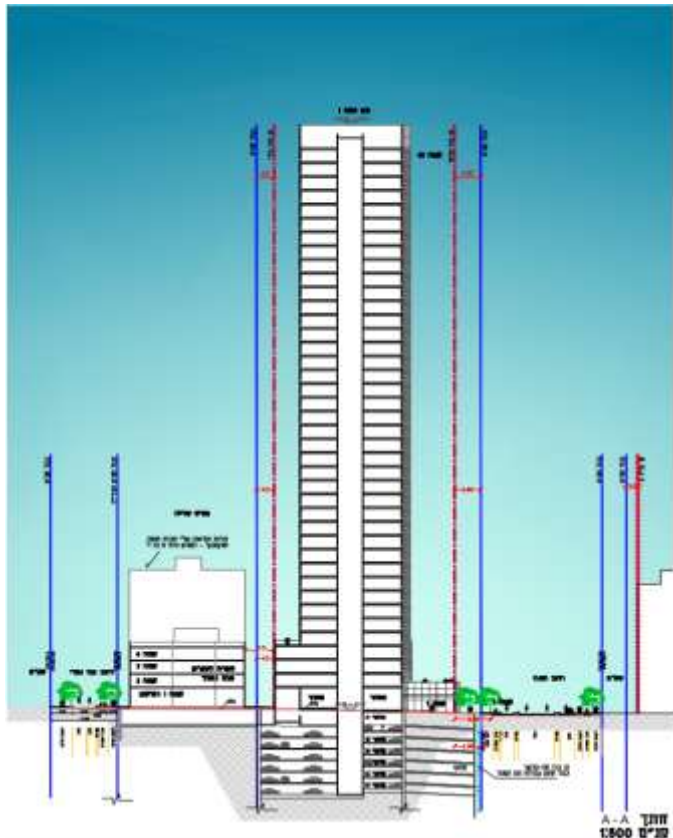
תשריט מאושר :



תשריט מוצע :



התוכן 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 15/07/2026 9 - 26-0014
--	---



בין התנאים שנרשמו בהחלטת לשכת התכנון המחוזית נרשם כי תקבע הוראת הפקעה לזרוע הצפונית אשר תסומן כתא שטח נפרד ביעוד 'מבנים ומוסדות ציבור' ויחולו לגביה הוראות תכנית צ' – בתיאום עם לשכת התכנון.

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

היות והתכנית הוגשה ישירות ללשכת התכנון המחוזית בניגוד להחלטת הועדה המקומית ובניגוד למסמך המדיניות תא/מק/9140 'מרחב אורות' שאושר בוועדה המקומית, הנושא ייבדק תנועתית יחד עם רשות התחבורה ואגף התנועה. מסקנות הבדיקה יוצגו לוועדה המקומית עם המלצה לגבי הגשת התנגדות לתכנית הכוללת גם דרישה לכתב שיפוי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 תיאור הדיון :

בת אל אונגר : מדווחת על החלטת הועדה המחוזית לאישור להפקדת התכנית עם תיקונים ובתנאים. התוכנית נמצאת לאורך דרך ההגנה, ממערב לבית ברבור מציגה במצגת. המסמכים שהוגשו למחוז לא מתואמים עם הועדה המקומית ובניגוד להמלצה של הועדה המקומית, בדיוני עבר שנערכו אפשר לראות את התשריט, זהו מגדל שנושק לבית ברבור.

חיים גורן : אנא רענני בקצרה מה היה הקושי של הועדה המקומית עם התכנית

בת אל אונגר : מציגה בנקודות את כל התהליך

חיים גורן : כל המבנה ציבורי?

בת אל אונגר : המגדל עצמו ישמש כמרכז בריאות ציבורי מתוכו יתאפשרו כ-15% שימושים עיקריים נלווים עבור מגורי צוות העובדים.

חיים גורן : זאת אומרת חוסר תיאום עם מדיניות הועדה המקומית

בת אל אונגר : נכון. ממשיכה להציג בקצרה את התהליך. כשיעשו כל הבדיקות אנחנו נרצה להמליץ לוועדה להגיש התנגדות מה"ע לתוכנית.

חיים גורן : מה הייעוד של השטח שלו?

אודי כרמלי : היעוד שלו הוא מלאכה ותעשייה ושוכנת מרכזיית בזק גדולה. קרן ריאליטי מכרו בעבר ליזם הנוכחי והוא מנסה לקדם מס' שנים פרויקט שלא תואם את המדיניות של הועדה למרחב 'אורות'. יש כאן מאבק על הפרשנות של שטח חום שסומן בתמ"מ לבין החום של תכנית תא/צ'. מה שקובע זה מה שנמצא

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
926-0014 - 9	דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד

למעלה. בחום המטרופוליני לא דובר למשל על דיור מוגן בעוד בחום של תא/צ' כן דובר על דיור מוגן בתנאים מסויימים. על המתח הזה ועל עוד כמה דברים אנו רואים שטח בעל אספקט פרטי ציבורי והיום רואה זאת אחרת.

חיים גורן: יש כאן סימבול?

יואב זילברדיק: ממזרח בבית הדואר

אודי כרמלי: מתקדם שם פרויקט למוסד בריאות כלשהו. יהיה שם מוסד בריאות השאלה מה יהיה התנהיל

יואב זילברדיק: מגרש הדואר הוא בבעלות פרטית והתב"ע סימנה תא שטח ממזרח לו עבור מוסד בריאות **אודי כרמלי:** תמא 20 מסמנת סימבול של מוסד בריאות שימוקם בקרקע ציבורית, כולל גמישות מסויימת במיקום. הרעיון שיהיה במרחב פרויקט בריאות.

חיים גורן: כשהצענו שטח החום על דרך ההגנה, יש מדיניות על כל השטח?

אודי כרמלי: המדיניות אושרה לפני שנה וחצי, הדרך כאן קשה ונקווה שנגיע לתוצאה שתואמת את המדיניות ושהועדה המחוזית תלך אתנו ותגרום ליזם להגיע לתכנון מיטבי תואם מדיניות. ברגע שהתוכנית תופקד יוגשו התנגדויות, עם הפקדת התכנית, אנו נבקש את אישורכם להגשת התנגדות מהנדס העיר, אני מניח שיהיו התנגדויות נוספות. אתם תראו זאת שוב אבל מי שקובע זו הוועדה המחוזית. **אורנה ברביבאי:** מבחינת הפקת לקחים מה הפער?

אודי כרמלי: יש כאן יזם שרואה את הדברים בצורה מסוימת, היו לו ציפיות למה שיהיה שם.

אורלי אראל: בהחלטה של הוועדה המחוזית, היא החליטה שהכניסה תתבצע מרח' צבי נשרי מרצועה מאוד צרה או ממשה דיין ולכן הצענו ליזם לעשות תוכנית משותפת על השטח העירוני ועל שטח שלו עם איחוד וחלוקה כאשר הוא יקבל את חלקו במגרש רגולרי ואנו נקבל שטחים ציבוריים בקרקע הצמודה והוא לא הסכים.

העלינו את זה גם בו בדיון בוועדה המחוזית בתקווה שאולי הוועדה המחוזית תחייב אותו ומה שהחליטה הוועדה המחוזית שהכביש מצבי נשרי יופקע לטובת הגדלת השטח הציבורי והכניסה לפרויקט של היזם תהיה מרחוב משה דיין. טענו שמתוכנן קו צהוב שלא יאפשר כניסה ממשה דיין, שלוש קיבלנו מכתב מנת"ע ועוד קודם לכן מנתיבי איילון שהם גם מתנגדים לכניסה מרחוב משה דיין כי הקו הצהוב יעבור שם.

אודי כרמלי: המשותף בינינו למחוז גובר על המחלוקת. המחוז הוא לא חותמת של הוועדה המקומית. במקרה הזה יש בסיס משותף לקידום תכנית זה האינטרס של כולנו שיהיה פה פרויקט

חן אריאלי: הדיווח התקבל

בישיבתה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה קיבלה דיווח.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אורנה ברביבאי, חיים גורן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי,

דיון בהתנגדות מה"ע לתכנית "ההגנה – משה דיין, ת"א – מרכז בריאות" שהופקדה לפרסום על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ביום 16.01.26

התכנית הוגשה ישירות ללשכת התכנון המחוזית בניגוד להחלטת הועדה המקומית ובניגוד למסמך המדיניות תא/מק/9140 'מרחב אורות' שאושר בוועדה המקומית. מובאת לפניכם התנגדות מה"ע לתכנית.

1. תנועה – מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי

בהתאם להתנגדות חברת נתיבי איילון ומשרד התחבורה למיקום הגישה לחניון התת קרקעי מרחוב משה דיין, מתנגדים למיקום המוצע אשר יהווה הפרעה משמעותית לתפקוד ורציפות ה"קו הצהוב" המקודם בימים אלו וצפוי ליצור עומסי תנועה.

התכנית המוצעת עומדת בסתירה למדיניות הומלץ כי הגישה לתת הקרקע תהיה מרח' צבי נשרי. מיקום הכניסה המוצע לחניון התת קרקעי מהווה פגיעה במרחב הציבורי בסביבת הפרויקט – ברצף ההליכה לאורך רחוב משה דיין, ומפגע בעל פוטנציאל בטיחותי בשל הסמיכות למרכז לתרבות מונגשת ('הספריה לעיוורים').

2. הקצאת שטחי ציבור

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 26-0014	דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד

התכנית המוצעת אינה כוללת הקצאה ציבורית כלשהיא בניגוד מוחלט לתכנית המתאר, למסמך המדיניות ולכל תכנית אחרת המקודמת במרחב העירוני אשר מייצרת שטחים ציבוריים נגשים לשימוש כלל הציבור.

3. תכנון כולל

התכנית המוצעת עומדת בסתירה להמלצת מסמך המדיניות המאושר 'תא/מק/9140 מרחב אורות' לנושא תכנון בראייה כוללת למגרש העירייה למגרש היזם לבית ברבור. מסמך המדיניות שכלל התייחסות פרטנית למגרש בית בארבור, בזק ההגנה והספריה לעיוורים, המליץ על בחינת כל אחד מתאי השטח ביחס לתאי השטח הסמוכים לו. זאת מתוך הבנה כי קידום תכנון עצמאי ונקודתי של כל תא שטח בפני עצמו יפגע בפוטנציאל התכנון הכולל של המרחב.

4. השפעה סביבתית בתכנון כולל

מסמך המדיניות מציע הרחקת בינוי מגדלי מבית מברבור להפחתת ההשלכות השליליות הצפויות. קווי הבניין והנפחים המוצעים עבור המגדל הנם 'מתירניים' ומייצרים השפעה סביבתית שלילית על השטחים הפתוחים המועטים בסביבת הפרויקט, בעיקרם, שטחי הפנאי הפתוחים של בית ברבור ובכך מהווה מפגע בעבור בית ברבור והמרחב הציבורי בקרבתו. כמו כן התכנית המוצעת מאיינת פוטנציאל שימושים רגישים עתידיים במגרש חום עירוני מצפון.

5. רח"ק – התכנית קובעת רח"ק 8.4 שהינו גבוה מהרח"ק המקסימלי הקבוע בתכנית המתאר העירונית (8).

6. שימושים - שימושי מסחר יותרו בזיקה למוסד הראשי ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולהוראות תמ"מ 5 ותא 5000/ על עדכונים: במגרשים שאינם בבעלות עירייה או מדינה (עד 5% מסך שטחי הבניה העל קרקעיים בתכנית). התכנית קובעת 7% שימושי מסחר וחורגת משטחי המסחר המותרים לפי תא/5000 ומסמך המדיניות לאזור זה.

7. כתב שיפוי - ככל ותאושר תכנית יידרש כתב שיפוי מטעם היזם.

8. יידרשו תיקונים טכניים באגפי העירייה השונים למסמכי התכנית (מדידה, ייעודי קרקע וכד') ככל שתאושר התכנית.

לאור ההבדלים המהותיים בתכנית המוצעת מתכניות המקודמות במרחב העירוני וחשיבות תיאום המגרש שבנדון עם סביבתו – מרחב אורות – אזור למוסדות ציבור עירוניים ומטרופוליניים ומוקד אזורי, מבוקש לבטל את התכנית ולהחזירה לועדה המקומית לקידום תכנית בסמכותה.

פרטי תהליך האישור:

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 0004-2025 מיום 28/04/2025 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 14157 בעמוד 3074 בתאריך 14/01/2026.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

16/01/2026	מעריב הבוקר
16/01/2026	מעריב
16/01/2026	מקומון ת"א

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מומלץ לאשר התנגדות מה"ע לתכנית שבנדון ולהגיש התנגדות זו לועדה המחוזית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-26' מיום 04/03/2026 תיאור הדיון:

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 2026-0014	דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד

בת אל אונגר : התכנית הוגשה ישירות ללשכת התכנון המחוזית בניגוד להחלטת הועדה המקומית ובניגוד למסמך המדיניות תא/מק/9140 'מרחב אורות' שאושר בוועדה המקומית. מובאת לפניכם התנגדות מה"ע לתכנית.

מפרטת את ההתנגדות ע"פ מצגת

חיים גורן : מה הכוונה מרכז בריאות.

אודי כרמלי : משרדים למרפאות ולרופאים.

בת אל אונגר : ממשיכה בהצגת התנגדות מהנדס העיר מהמצגת

ליאור שפירא : התנגדות מהנדס העיר שעיקרה מתייחס לתנועה, הקצאת שטח ציבורי, תכנון כולל והשפעה סביבתית, רח"ק, שימושים וכתב שיפוי.

חיים גורן : למה הוא לא הגיע להבנות?

אודי כרמלי : השתלשלות הדברים המוצגת בדפוס מסבירה את סוג ההתמודדות שיש כאן. היו ויכוחים

וזכותו להגיש את התוכנית למחוז, שטח המגרש הוא שטח חום אבל היעוד הסטטוטורי הוא תמ"מ והדברים הללו צריכים לבוא לידי ביטוי בתוכנית. היזם בחר בדרך הזו ההתנגדות שלנו היא עניינית. לא כל יזם בוחר להגיע להבנות

חיים גורן : הוא לא מבין שכניסה ממש דיין לא סבירה?

אודי כרמלי : לא. כל מה שהוא מבקש ניתן לאשר בסמכות מחוזית אני מקווה שהמחוז ישמור על עמדה תכנונית קורקטית בהתאם לתכנית המתאר. אין סיבה שהתכנית לא תהיה בסמכות מקומית.

ליאור שפירא : מאשרים להגיש את התנגדות מה"ע

בישיבתה מספר 0004-26' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 19) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה עדכון על התנגדות מה"ע לאחר בחינת ההתנגדויות היא תומכת בהגשת ההתנגדות לוועדה המחוזית

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, חן אריאל, דייבי דישטניק, חיים גורן

דיון בהתנגדויות לתכנית "ההגנה – משה דיין, ת"א – מרכז בריאות" שהופקדה לפרסום על ידי הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז תל אביב ביום 16.01.26

התכנית הוגשה ישירות ללשכת התכנון המחוזית בניגוד להחלטת הועדה המקומית ובניגוד למסמך המדיניות תא/מק/9140 'מרחב אורות' שאושר בוועדה המקומית.

בתקופת ההפקדה הוגשו שלוש התנגדויות לתכנית כמפורט להלן:

מס'	מתנגד	פירוט
01	אדרי' אהוד כרמלי, התנגדות מה"ע ת"א-יפו	התנגדות מה"ע נידונה בוועדה המקומית בדיון תאריך 04.03.26 בו הועדה החליטה לתמוך בהתנגדות וזו הוגשה למחוז.
02	חברת פאי סיאם לינקולן בע"מ	התנגדות עצמית (יזם התכנית)
03	אמיר אורני	התנגדות בשם הספרייה לעיוורים

להלן פירוט ההתנגדות, דברי המענה להתנגדות והמלצות:

התנגדות 01 – אדרי' אהוד כרמלי, התנגדות מה"ע ת"א-יפו.

התנגדות מה"ע נידונה בוועדה המקומית בדיון תאריך 04.03.26 בו הועדה החליטה לתמוך בהתנגדות וזו הוגשה למחוז. מובאת לפניכם תמצית עיקרי ההתנגדות שהוגשה לתכנית :

התוכן מס' החלטה 15/07/2026 9 - 0014-26 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד	
---	--

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
01	אדר' אהוד כרמלי, התנגדות מה"ע ת"א-יפו	1. תכנון תנועה שגוי – מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי	בהתאם להתייחסות חברת נתיבי איילון ומשרד התחבורה, אנו מתנגדים לכניסה המוצעת לחניון תת קרקעי מרחוב משה דיין מאחר וזו תשבש את "הקו הצהוב" ותייצר עומסי תנועה. קו הסעת המונים : הקו הצהוב מתוכנן לאורך דרך משה דיין - כניסת רכב מהרחוב תפגע ברציפותו. פגיעה בהליכה : מיקום הכניסה פוגע ברצף ההליכה לאורך דרך משה דיין. סכנה בטיחותית : הכניסה בסמיכות ישירה ל"ספריה לעיוורים" - מרכז תרבות מונגש לאוכלוסייה עיוורת. סתירה למדיניות : המדיניות הורתה כי הגישה לתת-הקרקע תהיה מרחוב צבי נשרי - התכנית אינה עומדת בכך.	לקבל את ההתנגדות
		2. חוסר בהקצאת שטחי ציבור	התכנית המוצעת אינה כוללת כל הקצאת שטח ציבורי (שצ"פ או שב"צ), זאת בסתירה מוחלטת ל : תכנית המתאר תא/5000 : המחייבת הקצאת שטחי ציבור בכל תכנית הנושאת תוספת זכויות בנייה. מסמך המדיניות תא/מק/9140 : שרואה במרחב כולו כמוקד ציבורי ואזרחי, ולא פרויקט פרטי. כל תכנית אחרת המקודמת באזור מייצרת שטחים ציבוריים נגישים - התכנית הנדונה אינה עושה כן. נציין כי הוועדה המחוזית אפשרה "כיכר עירונית בזיקת הנאה". אולם, לפי תא/5000 ופסיקת בתי המשפט, זיקת הנאה אינה שוות ערך להקצאת שטח ציבורי ממשית : הציבור אינו מקבל זכות קניינית בשטח, ניתן לבטלה, ואינה נרשמת כשטח ציבורי בתשריט. נדרש שטח ציבורי ממש, ולא זיקת הנאה בלבד, בין היתר בהתאם להמלצת הפרטנית של המדיניות המאושרת	
		3. תכנון נקודתי בסתירה לתכנון כולל	לאור מורכבות תצורת המגרש מסמך המדיניות תא/מק/9140 – מרחב אורות הדגיש שכל תא שטח (07, 08, 09) חייב להיבחן ביחס לשכניו, ולא כמגרש עצמאי. התכנית מתעלמת לחלוטין מגישה זו. אישור התכנית ייצור תקדים שיכביד על קידום תכנון מאוחד ומיטבי לכל המרחב. המלצה ממסמך מרחב אורות : גובה המסד ייקבע בהתאם לבינוי הסמוך (07 - הספריה לעיוורים).	

התוכן 4843/מח/תא 507-1329564 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 15/07/2026 9 - - 0014-26
--	---

	התכנית אינה עומדת בהמלצה זו. הוועדה המקומית הציעה בתחילת התהליך, עד להגשת התכנית ללא תיאום הסדר של איחוד וחלוקה עם השטח העירוני הגובל - היזם סירב.		
	קווי הבניין והנפחים המוצעים מתירניים באופן שיוצר פגיעה סביבתית בלתי מוצדקת : הצללת השטחים הפתוחים בקאנטרי בית ברבור : מסמך המדיניות המליץ על הרחקת בינוי מגדלי ממנו בעוד התכנית פועלת הפוך. שטחי הפנאי הפתוחים של בית ברבור מהמועטים באזור יוצלו ויפגעו. פוטנציאל צפוני מאוין : התכנית מאיינת שימושים רגישים עתידיים במגרש החום העירוני מצפון. לסיכום : הדו"ח הנוכחי בוחן את ההשפעה של הבינוי המוצע ואינו בוחן חלופות תכנוניות נוספות הכוללות הנמכת קומות ו/או הסטת המגדל מזרחה באופן בו תקטן הפגיעה המיידית בשטחים מצפון בצמוד למגרש המדובר. כמו כן, המבנה שסומן 01 הוצג בדוח הסביבתי כקיים בעוד המגרש הציבורי הינו פנוי וריק מבנייה. נדרש עדכון מלא של דוח הסביבה - נספח מיקרו אקלים לפני כל הליך נוסף.	4. השפעה סביבתית שלילית	
	התכנית קובעת רח"ק 8.4 שהינו גבוה מהרח"ק המקסימלי הקבוע בתכנית המתאר העירונית (8).	5. רח"ק גבוה מהרח"ק המקסימלי בתא/5000	
	שימושי מסחר יותרו בזיקה למוסד הראשי ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולהוראות תמ"מ 5 ותא/5000 על עדכונה : במגרשים שאינם בבעלות עירייה או מדינה (עד 5% מסך שטחי הבניה העל קרקעיים בתכנית). התכנית קובעת 7% שימושי מסחר וחורגת משטחי המסחר המותרים לפי תא/5000 ומסמך המדיניות לאזור זה.	6. שימושים שאינם מותרים בתכניות מאושרות (תא/5000 ותמ"מ 5)	
	על פי האמור במסמכי התכנית עצמה : "הועבר לעירייה מתווה לשיתוף ציבור. מאחר והתכנית לא הבשילה, שיתוף הציבור לא קודם מעבר לזה. כלומר : שיתוף ציבור לא בוצע. תכנית בסמכות ועדה מחוזית, לא כל שכן כזו החורגת מתמ"מ 5 ותא/5000, מחייבת בדרך כלל שיתוף ציבור תקין. הגשה ללא שיתוף ציבור מהווה פגם פרוצדורלי שעל הוועדה המחוזית לשקול.	7. חוסר בהליך שיתוף ציבור	
	חוות דעת משרד הבריאות חיונית כדי להבטיח התחייבות מחייבת לשירות רפואי ציבורי.	8. חוסר תיאום פרוגרמה עם משרד הבריאות	

התוכן 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 15/07/2026 9 - 0014-26
--	---

	מסיבה זו דרשה הועדה המחוזית להוסיף את התיאום מול משרד הבריאות כתנאי בהליך הרישוי (סעיף 5א) בהחלטה להפקדה מיום 29.04.25		
--	---	--	--

התנגדות 02 – חברת פאי סיאם לינקולן בע"מ – התנגדות עצמית (יזם התכנית)

היזם מברך על הפקדת התוכנית ומבקש לבצע בה מספר תיקונים לשם מיצוי מלא של הפוטנציאל התכנוני והציבורי הגלום במקרקעין, הממוקמים במיקום אסטרטגי על צירי מערכת הסעת המונים (מתע"ן).

מובאת לפניכם תמצית עיקרי ההתנגדות שהוגשה לתכנית :

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
02	חברת פאי סיאם לינקולן בע"מ	1. הרחבת סל השימושים המותרים - היזם טוען כי ההגדרה הנוכחית של "מוסד בריאות בקהילה" בתוכנית מצומצמת ואינה ברורה ומבקש להרחיב את השימושים כך שיכללו גם – אשפוז יום, שיקום, החלמה (כולל בתי החלמה לילדות), מעבדות, מכונים רפואיים, חדרי דימות ורפואה משלימה.	ניתן להרחיב לשימושים המבוקשים בתיאום ואישור של משרד הבריאות בנוסף להתייחסות משרד הבריאות לנושא. כמו כן יומלץ תיאום, התייחסות ואישור משרד הבריאות למסגרת דיור בקהילה למתמודדי נפש.	לקבל את ההתנגדות
		2. התרת שימושים עיקריים ומסחריים במרתפים - מבוקש לאפשר שימושים עיקריים ומסחר גם בקומות המרתף העליונות (בדומה למבני ציבור אחרים בעיר), כדי למנוע תת-ניצול של השטח ולאפשר תמהיל שימושים מיטבי.	2. התוכנית המוצעת חורגת משטחי המסחר המאושרים וקובעת כבר 7% שטחי מסחר, בעוד שתא/5000 ומסמך המדיניות מגבילים את המסחר ל-5% בלבד במגרשים שאינם בבעלות עירייה/מדינה. תוספת שטחי מסחר במרתפים תעמיק את החריגה מהוראות תוכנית המתאר ותפגע באופי הציבורי של המבנה.	לדחות את ההתנגדות
		3. תוספת קומות מרתף - מבוקשת תוספת של שתי קומות מרתף נוספות (מעבר ל-4 המאושרות) כדי להבטיח עמידה מלאה בתקני החנייה הנדרשים.	הוספת מרתפי חנייה מנוגדת לחזון התחבורתי של תא/5000 ושל מסמך המדיניות, השואפים לצמצם את השימוש ברכב פרטי באזורים הסמוכים לצירי מתע"ן (מערכת הסעת המונים) כמו הקו הסגול והצהוב של הרכבת הקלה. יתרה מכך, נתיבי איילון בהתייחסותה לתכנית מתנגדת נחרצות למיקום הגישה לחניון	לדחות את ההתנגדות

התוכן 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 15/07/2026 9 - 0014-26ב' - 9
--	---

	התת-קרקעי מרחוב משה דיין. לטענתם, כניסה כזו עלולה ליצור הפרעה משמעותית לתפקוד ולרציפות של "הקו הצהוב"(מערכת BRT/מטרו) המתוכנן לעבור לאורך הרחוב. כניסה ויציאה של כלי רכב פרטיים מציר משה דיין תייצר עומסי תנועה שיפגעו במערך התחבורה הציבורית ובמשתמשיו. נת"א מדגישה כי על התוכנית להבטיח את שימור הרציפות והתפקוד של הקו הצהוב בהתאם למגבלות תמ"א/23/א/4.נ.		
לדחות את ההתנגדות	מסמך מדיניות "אורות" קובע במפורש כי בתא שטח 8 (המגרש הנדון) יוקם שצ"פ משמעותי בפינת הרחובות, ששטחו לא יפחת מ-500 מ"ר או 15% משטח המגרש. זיקת הנאה שניתנה בתכנית אינה שוות ערך להקצאת שטח ציבורי ממשי. שטח ציבורי פתוח מבטיח את זכויות הציבור במרחב הן מבחינת אדמה פנויה מבניה והן מבחינת שימוש במרחב ציבורי ממשי. פתרונות טכנולוגיים לניהול גור אינם מהווים תחליף לצורך העירוני בשטח ירוק פתוח לרווחת הקהילה.	4. ניהול מי גר - היזם מבקש לבטל את הדרישה להשארת 15% תכנית פנויה מבינוי לצורכי חלחול. במקום זאת, מציע להשתמש באמצעים טכנולוגיים חלופיים לניהול גר, כגון קידוחי החדרה או ריצוף מנקז, כדי לאפשר שימוש מיטבי במגרש.	
לדחות את ההתנגדות	חוות דעת משרד הבריאות חיונית כדי להבטיח התחייבות מחייבת לשירות רפואי ציבורי. מסיבה זו דרשה הועדה המחוזית להוסיף את התיאום מול משרד הבריאות כתנאי בהליך הרישוי (סעיף 5א) בהחלטה להפקדה מיום 29.04.25	5. ביטול הדרישה לחוות דעת משרד הבריאות בשלב הרישוי - היזם טוען כי משרד הבריאות כבר היה שותף מלא לגיבוש הפרוגרמה בתוכנית. דרישה לחוות דעת נוספת בשלב הרישוי מעכבת את ההליך, פוגעת בוודאות התכנונית ומנוגדת לעקרונות של "תכנון חושב רישוי".	
לקבל את ההתנגדות	ניתן לקבל את הבקשה להבהרה, תוך הדגשת המחויבות לנספח הנופי ולמסמך המדיניות, מהנימוקים הבאים: 1. זיהוי עצים איכותיים לשימור: מסמך המדיניות המאושר "מרחב אורות" קובע במפורש כי בתא שטח 8 (המגרש הנדון), בפינת הרחובות משה דיין ודרך ההגנה, קיימים עצים איכותיים לשימור. 2. הנחיות לשימור ופיתוח נופי: המדיניות מחייבת לשמור על העצים הקיימים הללו ולליצר סביבה שצ"פ ירוק משמעותי הכולל שטחים מגוונים ועצי צל חדשים.	6. סמכות לעניין עצים לשימור - מבוקש להבהיר בהוראות התוכנית כי הגורם המוסמך לאשר שינוי סטטוס של עץ לשימור הוא פקיד היערות העירוני.	

התוכן 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 15/07/2026 926-0014 - 9
--	--

	3. מאחר שסעיף 6.1.3(2) להוראות התוכנית המופקדת כבר קובע כי "במקרה בו נדרש שינוי סטטוס של עץ לשימור יש לקבל את אישורו של הגורם המוסמך", אין מניעה לציין במפורש כי גורם זה הוא פקיד היערות העירוני, הפועל מכוח פקודת היערות. 4. שמירה על ערכי הטבע במרחב: ההבהרה המוצעת עולה בקנה אחד עם הצורך בוודאות תכנונית, ובלבד שכל החלטה של פקיד היערות תתבצע בזיקה לנספח הנופי של התוכנית ותוך הבטחת החזון ליצירת מרחב שהייה מוצל וירוק לרווחת הציבור. לסיכום: ניתן לקבל את בקשת היזם להבהרת זהות הגורם המוסמך בהוראות התוכנית, שכן הדבר תואם את הדין ואת סמכויות פקיד היערות העירוני. עם זאת, יש לעמוד על כך שכל פעולה בעצים אלו תהיה כפופה להוראות השימור המחמירות שנקבעו במסמך המדיניות עבור מגרש זה.		
--	---	--	--

התנגדות 03 – אמיר אורני – התנגדות הספריה לעיוורים

התנגדות "המרכז לתרבות מוגשת" (הספרייה לעיוורים) מתמקדת בחשש כבד לפגיעה בבטיחותם ובנגישותם של עיוורים ולקויי ראייה המשתמשים במרכז, כתוצאה מהשינויים התחבורתיים המוצעים בתוכנית.

מובאת לפניכם תמצית עיקרי ההתנגדות שהוגשה לתכנית:

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	נימוקים להמלצה	המלצה
03	אמיר אורני בשם הספריה לעיוורים	1. אי התאמה להסדרי תנועה מאושרים: הספרייה טוענת כי התכנון המוצע אינו תואם להסדר התנועה שאושר לה בעבר (ב-2018), הכולל רמפת גישה לחניון התת-קרקעי המתואמת עם המגרש הסמוך. התוכנית הנוכחית עלולה לסכל את יישום פתרון החניה של המרכז.	מהנדס העיר וחברת נתיבי איילון שותפים מלאים לחשש זה וקובעים כי מיקום הכניסה המוצע נמצא בסמיכות ישירה לספרייה לעיוורים, דבר המהווה סיכון בטיחותי ברור. כמענה לכך, נקבע כי הגישה לחניון התת-קרקעי (על כל קומותיו) תבוצע מרחוב צבי נשרי בלבד ובשום אופן לא מדרך משה דיין.	לקבל את ההתנגדות
		2. פגיעה בתפקוד התחבורתי באזור: ריכוז של תנועות כלי רכב רבות (כולל רכבי שירות ותפעול) בנקודת גישה אחת לרחוב ראשי תיצור עומסים ונקודות קונפליקט רבות שיפגעו בזרימת	פגיעה במערך הסעת המונים (הקו הצהוב): חברת נתיבי איילון ומהנדס העיר מתנגדים נחרצות למיקום הכניסה המוצע בדרך משה דיין. נקודת גישה זו צפויה ליצור הפרעה משמעותית לתפקוד וברציפות של "הקו הצהוב" (מערכת BRT/מטרו) המתוכנן לעבור לאורך הרחוב. ריכוז תנועה	לקבל את ההתנגדות

התוכן 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 15/07/2026 90014-26 - 9
--	--

	כפי שמוצע בתוכנית יפגע במהירות הנסיעה של התחבורה הציבורית ובמשתמשיה. סתירה למסמך המדיניות "מרחב אורות": התוכנית המוצעת סותרת את הנחיות מסמך המדיניות המאושר, אשר קבע במפורש כי לאור מורכבות הצומת ומרכזיות הציר, הגישה לחניונים ולתת-הקרקע בתא שטח 8 (המגרש הנדון) תתבצע מרחוב צבי נשרי בלבד. דרישה זו נועדה למנוע בדיוק את עומסי התנועה ונקודות הקונפליקט המתוארים בהתנגדות. יצירת עומסים ונקודות קונפליקט מסוכנות: ריכוז של תנועות רכבים פרטיים, רכבי שירות ותפעול בנקודה אחת על ציר ראשי ועמוס כמו דרך משה דיין הוא כשל תכנוני. הדבר מייצר ריבוי נקודות חיכוך המסכנות את כלל משתמשי הדרך, ובפרט את הולכי הרגל לקויי הראייה המשתמשים ב"מרכז לתרבות מונגשת" הסמוך. פגיעה בחזון "היפוך הפירמידה": תוכנית המתאר תא/מח/5000 וחזון התחבורה העירוני שואפים לתת עדיפות להולכי רגל ותחבורה ציבורית. ריכוז תנועת רכבים בדרך משה דיין קוטע את רצף ההליכה העירוני ופוגע במרחב הציבורי שנועד להיות נגיש ובטוח.	התנועה.	
לקבל את ההתנגדות	התכנית המוצעת מייצרת סכנה בטיחותית ממשית להולכי רגל: המרכז משרת אוכלוסייה המסתמכת על הגעה עצמאית ובטוחה. הגדלת עומסי התנועה וריכוז כניסות ויציאות של כלי רכב בנקודה אחת על דרך משה דיין, מחייבים חצייה של ארבעה נתיבים עמוסים ומגדילים משמעותית את הסיכון הבטיחותי עבור משתמשים עם מוגבלות ראייה. מבוקשת הסטת הגישה התחבורתית לרחוב צבי נשרי בלבד: כמענה לדרישת המרכז לשמור על הסדרי תנועה בטוחים, נקבע כי הגישה לחניון התת-קרקעי (על כל קומותיו) תבוצע מרחוב צבי נשרי בלבד. פתרון זה ימנע את הצורך של משתמשי המרכז לחצות נתיבי נסיעה עמוסים המשרתים את פרויקט מרכז הבריאות ויבטיח את רציפות ההליכה לאורך דרך משה דיין.	3. פגיעה בבטיחות הולכי רגל עם מוגבלות ראייה:	
לקבל את ההתנגדות	הכרה בייחודיות המוסד: המרכז	4. פגיעה בנגישות	

התוכן מס' החלטה 15/07/2026 9 - 26-0014	מס' החלטה 15/07/2026 9 - 26-0014
--	---

	לתרבות מונגשת הוא מוסד ציבורי ייחודי המשרת אוכלוסייה עם מוגבלות ראייה מכל רחבי הארץ, לכן קיימת חשיבות מיוחדת להבטחת הסדרי תנועה בטוחים, ברורים ונגישים בסביבתו. התכנון המוצע עלול לפגוע בנגישות הבטוחה למרכז וביכולתו לספק שירות לציבור יעד זה באופן תקין.	למוסד ציבורי ייחודי: הספרייה מדגישה כי עבור קהל היעד שלה, תנאי הבטיחות הם תנאי סף בסיסי לפעילות המקום כמרכז תרבות וקהילה ארצי. התוכנית במתכונתה הנוכחית עלולה לפגוע ביכולת המרכז לספק שירות לציבור זה.	
--	---	---	--

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. מהנימוקים שניתנו בחוות דעת הצוות:
 - התנגדות 01 (מה"ע ת"א-יפו) לקבל במלואה
 - התנגדות 02 (יזם) לדחות סעיפים 2,3,4,5 לקבל סעיפים 1,6
 - התנגדות 03 (ספרייה לעיוורים) לקבל במלואה
2. מומלץ לועדה המחוזית לבטל את התכנית ולהחזירה לועדה המקומית לקידום תכנית בסמכות מקומית התורמת את תא/5000 ומסמך המדיניות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-26' מיום 03/06/2026 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: מציגה תוכנית שהוגשה ישירות לועדה המחוזית, בניגוד לתא/5000 ומסמך המדיניות המאושר (תא/מק/9140). התכנית ממוקמת במרחב 'אורות' במזרח העיר בשטח חום ציבורי. התוכנית לא הומלצה על ידי הועדה המקומית ואנו מבקשים לבטל את התכנית ולהחזירה לסמכות הועדה המקומית. מציגה תזכורת לעיקרי התכנית ותקציר התנגדות מהנדס העיר

דיון בהתנגדויות

עו"ד ענת בירן: מייצגת את היזם. התוכנית מעל 10 שנים, שמנסים לקדם אותה, היא לא קרקע חומה לצורך צ' אבל היא קרקע חומה לפי תמ"מ 5, אנו בונים מבנה ציבור ונשנה אותה לקרקע חומה. זה התחיל ביוזמה שהייתה בתיאום מול הוועדה המקומית, ועל פי פרשנות שקיבלנו מכיוון שהקרקע נמצאת בתמ"מ 5 אסור לקדם שם מעונות של סטודנטים ודוור מוגן ולכן היזם הסכים ללכת בכיוון שהבניין ברובו שירותים רפואיים. התוכנית הגיעה למחוז לאחר שהועדה שמה רגל בכל דרך אפשרית בפני היזם ולא נתנה לו להתקדם, ניסינו לקדם תב"ע בסמכות מקומית. רק אחרי שהגענו לועדת ערר עשו באופן מפתיע מסמך מדיניות, נאלצנו ללכת לועדה המחוזית. לגבי הרח"ק לא באנו לפרוץ את הרח"ק, לפי שטח החלקה אנו עומדים ברח"ק אבל היו דרישות מאתנו לתת הפקעות. בתא/5500 מחשבים רח"ק במגרשים ציבוריים לפי השטח הנכנס ולא לפי השטח המופקע ושנית מאפשרים במגרשים ציבוריים לתת לפי 100% לפי שטח המגרש

אלחנן זבולון: אבל זה בתכנית תא/5500

עו"ד ענת בירן: נכון, מאחר שהוצג בפניכם שיש חריגה מהרח"ק.

אלחנן זבולון: יש פה חריגה, עובדה שאמרת שזה תואם לתכנית העתידית תא/5500.

עו"ד ענת בירן: החריגה מהרח"ק נובעת מכך שהסכמנו לתת שטח לטובת העירייה, לכן יש חריגה קטנה מהרח"ק, זה לא סותר את חזון העירייה ואת הזכויות שיהיו מותרות בתכנית תא/5500 ולכן ההליכה למחוז היא יותר פורמלית, לא צריך לחכות עוד חמש שנים, בגלל הנושא הזה שאם נותן הפקעה הוא חורג מהרח"ק והוא לא היה חייב לתת אותה. המטרה של הבניין עומדת בדיוק במטרות שמותרות בתמ"מ 5 וגם בתכנית תא/5500

ליאור שפירא: מה עמדתך לגבי הטענה שטענת שכרגע זה לא תואם לתכנית תא/5500, המדיניות תואמת את זה כיום

אלחנן זבולון: הליכה למחוז היא רעה.

ליאור שפירא: מה קורה שהמדיניות שלנו השתנתה והיא עדיין לא נכנסה לתוקף?

אלחנן זבולון: יש מקומות שלא ניתן טכנית.

התוכן מס' החלטה 15/07/2026 9 - 0014-226	מס' החלטה 15/07/2026 9 - 0014-226
---	--

ליאור שפירא: אם הם הלכו למחוז וזה תואם מדיניות, תתנגד.

אלחנן זבולון: לא, אם כל התכנית היינו רואים אותה עין בעין והיתה רק בעיה נקודתית הייתי אומר לא להגיש התנגדות.

עו"ד ענת בירן: מציגה בתשריט את טענתה לעניין הרח"ק, החריגה מהרח"ק כי ניתן לעירייה השטח שנמצא בחלק הצפוני של החלקה ומהווה מחצית של כניסה שיכולה לשמש ככניסה מחניה מרח' נשרי. רצינו להיכנס מרח' נשרי אבל אי אפשר היה להגיע להסכמות עם העירייה. כשהגענו למחוז הפתרון היה שאנו ניתן את השטח שלנו מתוך אותה רצועת כניסה ללא תמורה וכך קטן השטח שלנו ונוצרה חריגה מהרח"ק, השטח ניתן לעירייה משום שאנו לא מצליחים להגיע להסדרים שיעזרו לנו להיכנס משם. נותרה לנו אפשרות להיכנס רק מדרך משה דיין ולכן המחוז קבע שנכנס ממחוז דיין וזו החלטת ההפקדה לאחר דיונים ממושכים. אנו נותנים בזיקת הנאה כיכר עירונית לטובת הציבור, כאשר חייבו אותנו ליצור זיקות הנאה לטובת הציבור והסכמנו, יש פה יזם שמבקש לבנות את הבניין שהוא בנין ציבורי שנותן שירותים רפואיים, זה איזור שאמור לשרת את המטרופולין, מקווה שנצליח להגיע לתכנית בתוקף. מדובר במגדל בן 25 קומות שכולו מוסדות בריאות בקהילה לרבות מחלקה סיעודית

אלחנן זבולון: למה זה בדיוק מתוכנן?

עו"ד ענת בירן: אנו מתכננים שירותי בריאות שונים. מוסדות בריאות בקהילה אין ביטוי כזה בחוק. אנו רוצים לפרט מה הכוונה מוסדות בריאות בקהילה, מאחר ומתכננים מגדל של 25 אלף מטר. דובר על הקצאה של 10000 מ"ר לשימוש הזה, אנו מבקשים גם עוד הגדרות. מפרטת את השימושים לשירותי הבריאות. אנו מתנגדים לדרישה לקבל לכל שימוש אישור משרד הבריאות, זה לא תואם לתכנון תואם רישוי וגם אין חוק שמחייב. אנו מבקשים להתיר לנו שימושים עיקריים בקומות המרתף, כמו בתכנית צ', אין כל סיבה שתתנגדו לזה. אז אם זה לא שייך לעירייה, כל הבניין יהיה ציבורי ומבחינה פונקציונאלית יש משמעות לשימושים שאפשר לעשות אותם בתת הקרקע. כשכל הבניין ציבורי אין מה לדרוש עוד מטלות ציבוריות.

עו"ד אורי גלעד: מייצג את הספרייה לעיוורים. חכרנו את הקרקע מהעירייה ל-25 שנה והמבנה נבנה על חשבוננו. השקענו ממיטב כספנו לבנות את הבניין וצירפנו את מסמך התנועה שאושר ב-2018, מתוך הסתמכות שיהיה לנו שכן שייבנה יחד אתנו והוא יבנה לנו את הרמפה, מתוך הסכמות הכנו את תוכנית הצל שאושרה. יש לנו מרתף חניה מוכן אבל אין אליו גישה ולא נראה שמאכלסים אותו בזמן הקרוב. הוא הסתמך על כניסה מרח' צבי נשרי וזו הייתה אמורה להיות המטלה הציבורית של היזם לדינו

ליאור שפירא: עו"ד גלעד קראת את הפרוטוקול?

עו"ד אורי גלעד: אני מצטרף לעמדת הצוות

ליאור שפירא: הצוות המליץ לקבל את התנגדותכם, אתה לא בעמדה אחרת?

עו"ד אורי גלעד: לא

ליאור שפירא: התנגדות מהנדס העיר הוצגה, הציגו מענים להתנגדויות

אלחנן זבולון: כמות הפעמים שנתקלתי באירוע כזה היא על כף יד אחת, אתה כיזם רוצה רווח וודאות כלכלית. לא ברור מדוע התב"ע הגיעה למחוז?

שלמה דהוקי היזם: זו תעודת עניות לעיריית ת"א. אנחנו חברה שבונה לפחות עשרה מגה פרויקטים במדיניות ישראל ומנסה לבנות בתל אביב מזה 10-11 שנה ולא מצליחה. יושבים כאן אנשים שטרטרו את החברה עשרות פעמים, הגשנו תוכנית לבניית מעונות סטודנטים והעירייה אמרה לא, אז שאלנו מה כן אמרו מרכז בריאות ומאז התחלנו להתקדם, הגענו לוועדה הכל התהפך, עשו מסמך מדיניות והפכו אותנו וגלגלו אותנו מה ששלח אותנו לוועדה המחוזית. הועדה הגדילה לעשות ועשו 3 ישיבות הכנה בשיתוף עיריית תל אביב כדי שהתוכנית תצא לפועל וזה נעשה בתיאום עם עיריית ת"א, הוועדה המחוזית עשתה כל מה שאפשר כדי שהתוכנית תצא לפועל שזה תוך כדי ראיית תרשים הזרימה של כל מה שהחברה עשתה במהלך עשר שנים. אנו פועלים לפי פרוצדורה אנחנו בירושלים מוצאים תוכניות תוך 3 שנים, נגיד שבעיריית ת"א זה כפול זמן אבל יש גבול, אנו בעידן של ריביות יש גבול למה שזים יכול לסבול.

אנחנו לא הולכים לוועדה מחוזית כי אנחנו רוצים אנחנו רוצים לעקוף, אנו רוצים לבנות את מה שיש לנו. עשינו כל מה שהעירייה הנחתה אותה עשינו, יש פרוטוקולים. לא רואים דברים כאלה בארץ. זוהי חברה שעובדת ורוצה לבנות ואין לנו שום ברירה אלא למחוזית. הגענו למצב שהוועדה המחוזית טיפלה בזה בצורה מיטבית, הועדה המחוזית קיימה 3 ישיבות מקצועיות. ארז וערן ניצן תוך כדי ישיבה שאלו אם אתה מוכן להיפתר מהשטחים לעירייה הסכמתי רק אל תחזיר אותי לעירייה. גם ההתנגדות של מה"ע הוגשה באיחור. אנחנו רוצים בסך הכל לבנות מחר בבוקר אנחנו לא קונים קרקעו להשביח ולמכור. אנחנו מחכים לאישור הזה, עברנו 11 שנה ולא כדאי להמשיך להתעלל בנו. בסוף הועדה המחוזית יקבלו את התוכנית וימצו את ההליכים עד תום. בסופו של יום ויתרנו על השטח ובגלל זה אנחנו בחריגה ברח"ק

אנחנו מעניין לקבל את האישור. אני כאן כבר 11 שנה יש גבול למה שאפשר לעשות.

ליאור שפירא: אבקש להציג מענים

יואב זילברדיק: מציג מענים מתוך דרפט

ליאור שפירא: הוא העדיף לתת לכם 350 מ"ר מתנה אבל לא רצה שתצרפו את זה?

יואב זילברדיק: זו הייתה הצעת המחוז

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 2014-0014	דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד

אודי כרמלי: נראה שהיה כאן חוסר הבנה, לחפור בעצם הרעיון של הקצאות ציבוריות בתכנית חדשה, כשהקצאות פגעו לו בשטח ברוטו לחישוב רח"ק הוא נכנס לפינה, לדעתי לא היתה בעיה לפתור את הבעיה בוועדה המקומית. כמו שאמרה עו"ד בירן זה קצת שונה מהרח"ק מה איכפת לכם, זה לא הבדל גדול אבל בסוף יש תכנית מתאר, יש תב"ע ושטחים ציבוריים, השטח הוא לא שטח חום הוא שטח לתעשייה ומסחר כך שאמור לעבור לחום בתכנית מפורטת, שיהיו בו שימושים ציבוריים גם לעירייה לא רק לזום.

ליאור שפירא: הסברתם שרגולרי לא היה מפחית לו?

אודי כרמלי: וודאי שהיה מפחית לו. בלי מסמך מדיניות הוועדה לא הייתה יכולה לקדם לכם תב"ע.

הסוגיה המרכזית כאן היא חוסר אמון בעיריית ת"א, אפשר לפתור את הבעיה.

ליאור שפירא: עו"ד בירן, היזם לא רוצה להיפגש עם גורמי המקצוע?

יואב זילברדיק: היו הרבה חלופות ואף הסכמה עקרונית עם אגף נכסים להחליף את מיקום שטח הרצועה. בסופו של דבר היה צריך מסמך מדיניות. אמנם זה לא מסמך סטטוטורי אבל תפקידו להנחיות הצוות המקצועי לאחר שקיבל את התוקף מהוועדה המקומית, כיצד לקדם תוכניות במרחב הזה, הסיפור הוא האם אנחנו רואים עין בעין יחד עם היזם את ההצעה להקצות שטחי ציבור באופן שמשליך על הזכויות הסחירות.

בת אל אונגר: ממשיכה בהצגת המענים מתוך הדרפט

ענת בירן: לגבי הרחבת סל השימושים אנו מבקשים לא להתנות היתרי בניה ושימושים באישור משרד שזה לא מתחייב על פי החוק. לגבי השימושים במרתפים, השימוש הוא ציבורי, יש מדיניות לנצל את תת הקרקע וזה רק ישפר את השירותים שניתנים לאזרח גם של שירותים רפואיים ומסחר נלווה. תוספת המרתפים שרק מייקרת את הבניין וגם לספק חניה בהתאם לתקן שייקבע, מדובר בבניין שאמור לשרת אנשים חולים שיגיעו עם רכב ואי אפשר שאנשים יגיעו בקו הצהוב או הסגול, מדובר במענה לאנשים חולים. לעניין מי נגר ביקשנו לוותר על דרישה של 15% לחלוח כי חלק גדול מהעניין הזה הולך לטובת זיקת ההנאה לכיכר העירונית, אתם לא מסכימים להשאיר את הכיכר העירונית הזאת כמחלחלת. אם זה המצב אנחנו מוכנים להשאיר את כל השטח הזה מחלחל, אבל כשאתם דורשים שהכיכר העירונית תהיה מרוצפת ואז היא לא מהווה שטח לחלוח אי אפשר להסתפק אין לנו מאיפה לתת 15 אחוז מכלל הקרקע, זכרו שהכול זיקות הנאה מסביב. גם היום תמ"א 1 לא דורשת 15 אחוז חלחול. לעניין הנושא של קבלת אישורים של כל מיני גופים להיתרי בניה צריך להסיר מהפרק, אנו בעולם של תכנון חושב רישוי, אנו מבקשים לא להעמיס אישורים מיותרים ברישוי, שלב הרישוי אמור להיות קצר.

ליאור שפירא: נקיים דיון פנימי בעניין, ישובץ לוועדה הבאה

בישיבתה מספר 0011-26 מיום 03/06/2026 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, אמיר בדראן, חיים גורן

דיון נוסף – דיווח על הסכם:

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית נערכו פגישות תיאום בין נציגות עירונית לזום. בפגישות אלו סוכם לקדם את התכנית בהסכמה בעקרונות הבאים:

1. הפקעות – תא שטח 2 כפי שנקבע בתכנית המופקדת יופקע ללא תמורה לטובת עיריית ת"א-יפו ויצורף למגרש המשיק ממערב לו ואשר מחוץ לקו הכחול (כולל את הספרייה לעיוורים).
2. תנועה – העירייה תאפשר מרח' צבי נישרי גישה בזכות מעבר בת"ק לטובת מגרש היזם אשר יאפשר גם כן גישה בזכות במעבר בת"ק לספרייה לעיוורים. במקביל תאסר כניסת כלי רכב לתא שטח 1 (בבעלות היזם) מדרך ההגנה ומדרך משה דיין.
3. שטחים ציבוריים – כחלק מההסדר וכהפרשה לצרכי ציבור לאור תוספת המשתמשים הצפויה, יוקצה לעירייה שטח ציבורי בנוי אשר יכלול מבואת כניסה נפרדת לשימוש הציבורי בק"ק ובנוסף כ-1,000 מ"ר ציבורי בנוי ברוטו בקומת המסד (כולל הגרעינים של השימוש הציבורי) שיבנה בתחום תא שטח 1. מיד לאחר אישור התכנית, הצדדים יכינו תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ולוח הקצאות שישדיר את השטח הבנוי שיוקצה לבעלות העירייה לצרכי ציבור כנגד זכות המעבר.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות
9 - 2014-0026 ב' - 9	דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד

4. שטחי בניה כוללים – סך שטחי בניה במגרש (תא שטח 1) יעמדו על סך כ- 29,200 מ"ר אשר מהווים רח"ק 9.3 (לפי תא/5000 רח"ק מקסימלי 8).

5. מס' קומות – לצורך מימוש הזכויות ניתן יהיה לעלות לגובה של עד 29 קומות ברוטו סה"כ. זאת, ללא שינוי בקווי הבניין ובתכנית המסד והמגדל בתכנית המופקדת.

בתקופת ההפקדה הוגשו שלוש התנגדויות לתכנית כמפורט להלן:

מס'	מתנגד	פירוט
01	אדר' אהוד כרמלי, התנגדות מה"ע ת"א-יפו	התנגדות מה"ע נידונה בוועדה המקומית בדיון תאריך 04.03.26 בו הועדה החליטה לתמוך בהתנגדות וזו הוגשה למחוז.
02	חברת פאי סיאם לינקולן בע"מ	התנגדות עצמית (יזם התכנית)
03	אמיר אורני	התנגדות בשם הספרייה לעיוורים

בהתאם לסיכום המפורט מעלה שנערך בין נציגי העירייה ליזם, להלן עדכון ההמלצות להתנגדויות:

התנגדות 01 – אדר' אהוד כרמלי, התנגדות מה"ע ת"א-יפו.

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	המלצה
01	אדר' אהוד כרמלי, התנגדות מה"ע ת"א-יפו	1. תכנון תנועה שגוי – מיקום הכניסה לחניון התת קרקעי	לקבל
		2. חוסר בהקצאת שטחי ציבור	לדחות
		3. תכנון נקודתי בסתירה לתכנון כולל	לדחות
		4. השפעה סביבתית שלילית	לדחות
		5. רח"ק גבוה מהרח"ק המקסימלי בתא/5000	לדחות
		6. שימושים שאינם מותרים בתכניות מאושרות (תא/5000 ותמ"מ 5)	לדחות
		7. חוסר בהליך שיתוף ציבור	לדחות
		8. חוסר תיאום פרוגרמה עם משרד הבריאות	לדחות

התנגדות 02 – חברת פאי סיאם לינקולן בע"מ – התנגדות עצמית (יזם התכנית)

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	המלצה
02	חברת פאי סיאם לינקולן בע"מ	1. הרחבת סל השימושים המותרים - היזם טוען כי ההגדרה הנוכחית של "מוסד בריאות בקהילה" בתוכנית מצומצמת ואינה ברורה ומבקש להרחיב את השימושים כך שיכללו גם – אשפוז יום, שיקום, החלמה (כולל בתי החלמה ליולדות), מעבדות, מכונים רפואיים, חדרי דימות ורפואה משלימה.	לקבל
		2. התרת שימושים עיקריים ומסחריים במרתפים - מבוקש לאפשר שימושים עיקריים ומסחר גם בקומות המרתף העליונות (בדומה למבני ציבור אחרים בעיר), כדי למנוע תת-ניצול של השטח ולאפשר תמהיל שימושים מיטבי.	לקבל
		3. תוספת קומות מרתף - מבוקשת תוספת של שתי קומות מרתף נוספות (מעבר ל-4 המאושרות) כדי להבטיח עמידה מלאה בתקני החנייה הנדרשים.	לקבל
		4. ניהול מי נגר - היזם מבקש לבטל את הדרישה להשארת 15% תכסית פנויה מבינוי לצורכי חלחול. במקום זאת, מציע להשתמש באמצעים טכנולוגיים חלופיים לניהול נגר, כגון קידוחי החדרה או	לקבל

התוכן 507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד	מס' החלטה 15/07/2026 9 - 26-0014
--	---

	ריצוף מנקז, כדי לאפשר שימוש מיטבי במגרש.		
לקבל	5. ביטול הדרישה לחוות דעת משרד הבריאות בשלב הרישוי - היזם טוען כי משרד הבריאות כבר היה שותף מלא לגיבוש הפרוגרמה בתוכנית. דרישה לחוות דעת נוספת בשלב הרישוי מעכבת את ההליך, פוגעת בוודאות התכנונית ומנוגדת לעקרונות של "תכנון חושב רישוי".		
לקבל	6. סמכות לעניין עצים לשימור - מבוקש להבהיר בהוראות התוכנית כי הגורם המוסמך לאשר שינוי סטטוס של עץ לשימור הוא פקיד היערות העירוני.		

התנגדות 03 – אמיר אורני – התנגדות הספריה לעיוורים

התנגדות "המרכז לתרבות מונגשת" (הספריה לעיוורים) מתמקדת בחשש כבד לפגיעה בבטיחותם ובנגישותם של עיוורים ולקויי ראייה המשתמשים במרכז, כתוצאה מהשינויים התחבורתיים המוצעים בתוכנית.

מובאת לפניכם תמצית עיקרי ההתנגדות שהוגשה לתכנית:

מס'	מתנגד	תמצית הטענה	המלצה
03	אמיר אורני בשם הספריה לעיוורים	1. אי התאמה להסדרי תנועה מאושרים: הספריה טוענת כי התכנון המוצע אינו תואם להסדר התנועה שאושר לה בעבר (ב-2018), הכולל רמפת גישה לחניון התת-קרקעי המתואמת עם המגרש הסמוך. התוכנית הנוכחית עלולה לסכל את יישום פתרון החניה של המרכז.	לקבל
		2. פגיעה בתפקוד התחבורתי באזור: ריכוז של תנועות כלי רכב רבות (כולל רכבי שירות ותפעול) בנקודת גישה אחת לרחוב ראשי תיצור עומסים ונקודות קונפליקט רבות שיפגעו בזרימת התנועה.	לקבל
		3. פגיעה בבטיחות הולכי רגל עם מוגבלות ראייה:	לקבל
		4. פגיעה בנגישות למוסד ציבורי ייחודי: הספריה מדגישה כי עבור קהל היעד שלה, תנאי הבטיחות הם תנאי סף בסיסי לפעילות המקום כמרכז תרבות וקהילה ארצי. התוכנית במתכונתה הנוכחית עלולה לפגוע ביכולת המרכז לספק שירות לציבור זה.	לקבל

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

1. מהנימוקים שניתנו בחוות דעת הצוות:
 - התנגדות 01 (מה"ע ת"א-יפו) לקבל סעיף 01 (לנושא תנועה), לדחות סעיפים 02,03,04,05,06,07,08
 - התנגדות 02 (יזם) לקבל את כלל ההתנגדות
 - התנגדות 03 (ספריה לעיוורים) לקבל את כלל ההתנגדות (לנושא תנועה)
2. מיד לאחר אישור התכנית, הצדדים יכינו תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ולוח הקצאות שיסדיר את השטח הבנוי שיוקצה לבעלות העירייה לצרכי ציבור כנגד זכות המעבר (כמפורט בדראפט בסיכום עיקרי ההסכם). במסגרת תכנית זו יומלץ כי תכנית האו"ח תהיה תנאי לאכלוס, כמו כן רישום זכות המעבר בת"ק בפועל יהווה תנאי להפקדת תכנית האו"ח.
3. יומלץ כי במסגרת תכנית זה יתווסף תנאי לפתיחת בקשה להיתר: אישור תכנית עיצוב אדריכלי.
4. יומלץ כי במסגרת תכנית או"ח העתידית תבחן הגדלה של פוטנציאל זכויות הבניה במגרש החום.
5. בהתאם ליישום ההמלצות המפורטות לעיל יומלץ לוועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

התוכן	מס' החלטה
507-1329564 תא/מח/4843 - ההגנה משה דיין - מרכז בריאות	15/07/2026
דיון נוסף - לאחר שמיעת התנגדויות, לקבלת החלטה בלבד	9 - - 0014-226ב'

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

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

1. פרטים כלליים

1.1. הסבר כללי:

תוספת אולם ספורט לבית הספר עמל על שם ליידי דיוויס. אולם ספורט בינוני, עמדת שופטים ומחסנים, חדר סטודיו, מתחם שירותי קהל ומלתחות שחקנים, חדר שופט מבואה ומרחב מוגן דו-שימושי, כניסה ציבורית מרח' בני אפרים הכוללת פיתוח רחבת כניסה נגישה במפלס הרחוב.

1.2. מיקום:

ביה"ס ליידי דיוויס בשכונת נאות אפקה, בסמיכות לבית יהודי בסרבייה ומכללת אפקה.



1.3. כתובת: רח' בני אפרים 226, רח' קהילת קייב 17

1.4. גושים וחלקות בתכנית:

מגרש ייעוד קרקע: 2483 בייעוד למוסדות ומבני ציבור

בגוש 6625 / חלקות בשלמותן : 1385 חלק מחלקות : 578,714,1387

1.5. שטח התכנית: כ-23.990 דונם

שטח אזור ההתערבות: 7.210 דונם

מתכננים:

אדריכל התכנית :	אדר' ארז אשכנזי, ארז אשכנזי אדריכלים בע"מ
מתכנן פיתוח ונוף :	אדר' אהוד נדל, נדל רוזין אדריכלים בע"מ
יועץ בניה ירוקה :	יובל פרי כוכבי, ESD פיתוח סביבה וקיימות
יועץ תנועה :	אינג' אלירן פור, פיור טראפיק תנועה וכבישים בע"מ
הידרולוגיה :	אנה ז'ורבל, HYDROCYCLE הידרולוגיה והנדסת מים

יזם התכנית: הוועדה מקומית לתכנון ובנייה

בעלות: קרו קיימת לישראל

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/1154(2) - ליידי דיוויס אולם ספורט
1026-0014 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב השטח בפועל:

מבנה בית הספר ופיתוח חצר בית הספר, מגרשי ספורט, אלמנטי הצללה, מגרשי חניה עיליים וחדר טרפו.

מדיניות קיימת ומצב סטטוטורי:

- תכנית תא/1154 – "בית ספר מקצועי - עבר הירקון" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצית להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- מדיניות תא/9052 - מדיניות התחדשות עירונית בנאות אפקה א

מצב תכנוני מוצע:

1. הקמת אולם ספורט, כאגף נפרד מצפון למבנה ביה"ס הקיים, לרבות סטודיו בממ"מ, מתחם מלתחות ושירותים ומסחר לכיוון הרחוב. למבנה כניסה ראשית ציבורית מרחוב בני אפרים וכניסה משנית מחצר ביה"ס.
2. העתקת מגרש הספורט ואלמנט ההצללה על חשבון החניון הצפוני הקיים.
3. הקמת חדר טרפו מוטמן בדופן המזרחית של המגרש לכיוון רחוב קהילת קייב. חדר הטרפו ממוקם בגבול המזרחי של המגרש ביעוד ציבורי על מנת לטייב שימושים למוסדות ומבני ציבור ומהווה שינוי ממדיניות עירונית 9052, המציגה הרחבת זכות הדרך על חשבון השטח הציבורי ממערב.

נתונים נפחיים:

- מספר קומות: 1 קומות
תכסית: כ- 1,405.30 מ"ר, כ-5.86% מהמגרש הכולל
קווי בניין:
- קו בניין מזרחי כלפי דרך קיימת-לכיוון רחוב קהילת קייב: 0.00 מטר
קו בניין מערבי כלפי דרך קיימת-לכיוון רחוב בני אפרים: עד 1.20 מטר
קו בניין צפוני כלפי מגרש ציבורי: עד 1.50 מטר
קו בניין דרומי כלפי מגרש ציבורי: 0.00 מטר (מבנה קיים)

שלביות:

תתאפשר שלביות בניה בהתאם לדרישות העירייה בעת הביצוע.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/1154(2) - ליידי דיוויס אולם ספורט
1026-0014 - - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הדמית המבנה



תכנית פיתוח השטח

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/1154(2) - ליידי דיוויס אולם ספורט
10 - 26-0014	דיון בעיצוב ארכיטקטוני



הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

2. העיצוב האדריכלי

2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – טיח בגוון בהיר, פרטי ניתוק בטיח, אלומיניום צבוע, בטון חשוף, אלמנטי הצללה מאלומיניום מסגרות בהתאם לפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב-יפו.

ב. **חזית חמישית וגג מועיל:**

- הגג העליון ישמש למערכות טכניות אשר יוסתרו במעקות בנויים ופתרונות הסתרה אדריכליים.
- תוכננה גישה תחזוקה לגגות באמצעות סולם גישה ייעודי, בהתאם לדרישות התפעול והתחזוקה של מערכות המבנה.
- בגג אולם הספורט יהיה פנאל מבודד קל על גביו תבוצע הכנה להתקנת תאים פוטו-וולטיאים.
- על חלק מן הגגות, תבוצע הכנה בלבד למערכת סולרית בייצור שנתי של 44.3 מגה וואט לשנה, לצורך עמידה באיזון אנרגטי של 30%. בחלק נוסף של גג, יתוכנן גג כחול לצורך ניהול מי נגר, סך שטח הגג הפעיל לא יפחת מ-50%, בהתאם להוראות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא וכתלות בסוג שימוש מבנה הציבור.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/1154(2) - ליידי דיוויס אולם ספורט
1026-0014 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

2.2 קומת הקרקע – כניסות למבנה ולמגרש

- כניסה ראשית, ציבורית למבנה במפלס מרחוב בני אפרים, כניסה משנית מחצר ספורט פתוחה במפלס ביה"ס הקיים.

2.3 אצירת אשפה:

- אולם הספורט הינו חלק ממתחם ביה"ס ליידי דיוויס, פתרון האשפה יכלול התייחסות לכלל ביה"ס הקיים ולמבנה אולם הספורט החדש, וימוקם במבנה חד קומתי קיים בשטח של 45 מ"ר אשר נמצא בחזית המזרחית לרח' קהילת קייב.
- בנוסף לפתרון כולל זה ינתן פתרון אשפה מקומי כחלק אינטגרלי ממבנה אולם הספורט.

2.4 תנועה וחניה:

- במגרש קיימות 209 מקומות חניה לרכב פרטי ומתוכן מבוטלות 64 מקומות חניה לטובת הקמת אולם הספורט. לאחר הקמת אולם הספורט נותרות במגרש 145 מקומות חניה לרכב פרטי.
- לפי תקן חניה ארצי משנת 2016 ומדיניות העירייה, דרישת החניה לרכב פרטי במגרש הינה אפס ועל כן לא מוצעות חניות חדשות.
- לפי תקן חניה ארצי משנת 2016, דרישת החניה לאופניים במגרש הינה 1 לכל 10 תלמידים ועל כן נדרש סה"כ 141 מקומות חניה לאופניים. הנ"ל מיושם בתכנית בסמוך לכניסות לביה"ס מרח' בני אפרים ומרח' קהילת קייב.
- במצב הקיים ישנה גישה לרכב חירום ובתכנית אנו מתכננים גישה נוספת לרכב חירום לאולם הספורט מרח' בני אפרים.
- לפי תקן חניה ארצי משנת 2016, אין דרישה לעמדות פריקה וטעינה במוסדות חינוך.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

א. עצים וצמחיה:

- סקר עצים:** מסמך רקע לתכנית, כלול המלצות לעצים לשימור בתחום התכנית, בהתאם להנחיות האגרונום העירוני, הסקר מוטמעו במסמכי התכנית.
- הוראות לעצים במגרש:** בתחום התכנית יינטעו עצים חדשים, כך שכמות העצים החדשים והקיימים במגרש לא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מ"ר פנוי מבינוי.

מפרט נטיות

שם עברי	שם מדעי	מרחח שתילה	גודל	הערות
בוהיניה פנינה אדומה	Bauhinia X blakeana	כמסומן	11	מורכב, פיצול מגובה 3 מטר
מילה אובליסק	"FRAXINUS UHDEI VAR "OBELISK"	כמסומן	11	
ספיון השעווה- בורדו	Triadica sebifera 'Bordo'	כמסומן	11	מורכב, פיצול מגובה 3 מטר
דקל המלך- רוסטיניה מלכותית	Royal Palm	כמסומן	11	
	סה"כ כמות עצים		44	
	סה"כ עצים למ"ר		20	

פרט בית גידול לעץ

התוכן _____- תא/תעא/1154(2) - ליידי דיוויס אולם ספורט דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 15/07/2026 10 - - 0014-226
---	---



- בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם לנספח 8 במסמך "הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב-יפו".
- לפחות 80% ממיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים ומפורסמים באתר עיריית תל אביב-יפו, רשימה המתעדכנת בכל עונה. 20% ממיני העצים יהיו לבחירת המתכנן ובלבד שלא יינטעו עצים האסורים לשימוש, המופיעים בפרק העצים – ראה הנחיות מרחביות באתר העירוני עמוד רישוי ופיקוח על הבנייה.
- יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- על מנת לאפשר צמיחת העץ לממדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים מאריכי חיים. המפרט לפי גודל העץ כך ש: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

ב. נטיעת עצים בריצופים קשים :

- עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- מילוי אדמה מעל תקרת המרתף העליון יהיה לפחות בעומק 1.5 מטר נטו ללא בטון ושיפועים, כדי לאפשר לכל עץ עומק בית גידול נאות.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.

ג. נטיעת עצים במדרכות:

התוכן מס' החלטה 15/07/2026 10 - - 26-0014	מס' החלטה 15/07/2026 10 - - 26-0014
---	--

- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו 1.5 מטר אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

ד. **הוראות לשתילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, השתילה תהיה באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

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

הצללות הפיתוח: הצללת מגרשי ספורט ע"י מפרשי בד, הצללת פינות ישיבה ע"י שמשיות לפי פרט של העירייה, הצללת שבילים ומדרכות ע"י עצים לפי מפרט נטיעות.

ו. **ניהול השהיית והחדרת מי נגר:**

- יש לערוך נספח ניקוז כחלק ממסמכי התכנית, ובו נספח ניהול נגר לפי קנ"מ מומלץ של 250:1.
- נספח הניקוז (תשריט ומלל) יכלול פרק ניהול נגר העומד ביעדים כמותיים שתגדיר התב"ע. המסמך יוכן על פי נספח ב' 4 לפרק המים בתמ"א 1 (הנחיות לנספח ניהול מי נגר), בהתאם לתכנית האב העירונית לניקוז ולתכנית האב העירונית לניהול נגר והנחיות מחלקת התיעול העירונית שיתקבלו בתחילת תהליך התכנון.

ז. יש לבצע ניהול מי נגר על פי דרישות עיריית תל אביב, תמ"א 1 תיקון 8 ורשות המים. הפתרון ההידרולוגי יכלול קידוחי החדרה והשהיית מי נגר. יש ליישם גג מועיל (גג כחול או גג סולארי) על 50% מהגגות. **תכסית:** 15% משטח המגרש נקי מכל בנייה תת ועל קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים, ויתוכן באזור הנמוך במגרש. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

ח. **במידה ומתוכנן גג ירוק "מגונן" או כחול "סופח":** המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/1154(2) - ליידי דיוויס אולם ספורט
1026-0014 - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. מערכות:

- **תכנית עיצוב זו כפופה להנחיות המרחביות של עיריית תל אביב-יפו, מיקום מערכות ו/או הסדרת מערכות קיימות שאינן תואמות להנחיות המרחביות יפורטו בסעיף זה.**
דלתות פתחים ושערים לא ייפתחו כלפי השטח הציבורי.
- **מתקני חשמל:** הקמת חדר טרפו מוטמן בפאה המזרחית לכיוון רחוב קהילת קייב.
- **אין להפנות מערכות טכניות (חשמל, בזק, מים וכיו"ב) כלפי הרחוב.**
- **במבנים בהן יש בינוי בתת קרקע:** כל תשתיות האנרגיה הקוויטות בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות.
- **מתקני תשתית קיימים:** מתקנים בתחום הדרך הצמודה למבנה הציבורי יסולקו מהמדרכה וישולבו בחזית/גדר המבנה. קיים פילר חשמל בפניה צפון מערבית לפירוק.

5. מאפייני בניה ירוקה

- תנאי הוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים (65 נקודות) לפחות למבנה התקהלות ציבורית, ובהנחיות הוועדה המקומית בנושא לעת הוצאת היתר בנייה.** וקיים מקור זיהום אוויר עד 100 מ' מהפרויקט, יש לציין זאת ובהתאם את הפתרון.
- דו"ח תרמי עירוני:** יצורף דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית: חתכי קירות חיצוניים, מפרט בידוד וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי.
- ריצוף חוץ:** 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 מקדם החזרה (אלבדו) בערך שלא יפחת מ 0.25 ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.
- יעד איפוס אנרגטי:** מבני ציבור יעמדו במדיניות עירונית לבנייה מאופסת אנרגיה (מצורפת כנספח 1 במסמך מדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא- תא/9144) יש לציין את יעד האיזון.
- מתקני חניה לאופניים:** יתוכננו ויוצגו חניות אופניים לטווח ארוך ולטווח קצר, בהתאמה, לפחות בהיקף הנדרש על פי מסמך מדיניות הוועדה המקומית לתכנון בר קיימא (תא/9144).
- **תכנון חניות האופניים יהיה על פי הנחיות "מדריך מקצועי ודברי הסבר בנושא חניות אופניים", מנהל התכנון, אוקטובר 172020 או עדכון שלו שיפורסם מעת לעת.** בנוסף להנחיות המדריך, יחולו ההוראות המדיניות לתכנון בר קיימא התקפות.
- **אופן היישום של חניות האופניים לטווח ארוך ולטווח קצר יוצג ע"ג נספח תנועה חתום על ידי יועץ התנועה ויועץ הנוף.**

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/1154(2) - ליידי דיוויס אולם ספורט
1026-0014 - - 10	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

6. **נגישות:** תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים בעלי מוגבלויות וצרכים מיוחדים.
7. **שילוט בתחום המגרש:** כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, אם בחזיתות המבנים או בכל מקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור ועדת השילוט.
8. **גמישות:** שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לועדה המקומית.

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

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

התוכן	מס' החלטה
507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין	15/07/2026
17	11 - - 26-0014
דיון בהפקדה	

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

מיקום:

בין רחוב הרברט סמואל ממערב לבין רחוב הירקון ממזרח, מצפון לשגרירות ארה"ב, מדרום לגן לונדון.

כתובת:

הירקון 73-79, הרברט סמואל 86-90

מגרשים מוסרים:

נחלת בנימין 17/רמב"ס 13

בן יהודה 12/אידלסון 11



מגרש מוסר : נחלת בנימין 17



מגרש מוסר: בן יהודה 12



מגרש מקבל: הרברט סמואל 86-90 ; הירקון 73-79

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6907	מוסדר	חלק	2,4-5	126,130
6910	מוסדר	חלק	94	
6918	מוסדר	חלק	62	

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

שטח התכנית: 4.96 דונם (מתוכם 3.651 שטח לחישוב זכויות)

מתכננים: עורך ראשי: ישר אדריכלים - אבנר ישר
תנועה: דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ - אבירם אגאי
מודד: חברת ד. בן נתן מדידות (1998) בע"מ - דרור בן נתן
שמאות: נאור - אקסלרוד - כץ שמאות וניהול מקרקעין בע"מ - אורן כץ
סביבה: פיתוח סביבה וקיימות בע"מ - שמוליק ליפשיץ
תשתיות: ב.ת. סגליס מהנדסים בע"מ - בנימין סגליס
הידרולוגיה: הידרומאפ בע"מ - ריאן עז אלדין

יזם: מלון ימית נכסים (1993) בע"מ
מלון ימית תל-אביב בע"מ
גורדה אינבסטמנטס לטד'

בעלות: מלון ימית נכסים (1993) בע"מ
מלון ימית תל-אביב בע"מ
גורדה אינבסטמנטס לטד'

מצב השטח בפועל:

בשטח התכנית קיימים שלושה מגרשים סחירים בייעוד מגרש מיוחד, מגורים ב1, מגורים א2 בתחום התכנית קיימים שני בתי מלון ימית ופארק וכן מבנה בן שתי קומות - רוסלקה. שני הבניינים משמשים למלונאות ולמגורים (פארק פלאזה בן 14 קומות + קומה טכנית וימית בן 17 קומות וקומה טכנית). מבנה מסחרי נמוך בן קומה אחת לאורך רחוב הרברט סמואל המיועד להריסה במסגרת תכנית זו. התכנית כוללת דרך ברחוב הירקון, בסמוך למגרש מלון ימית, תחתיה קיים חניון ודרך ברחוב הרברט סמואל, בסמוך למגרש רוסלקה.



מלון פארק וימית

מגרשים מוסרים:
בן יהודה 12 קיים מבנה לשימור מחמיר בן 2 קומות
נחלת בנימין 17 קיים מבנה לשימור מחמיר בן 3 קומות



בן יהודה 12



נחלת בנימין 17

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

מדיניות קיימת:

9117 (אושרה בשנת 2020) מדיניות הוועדה המקומית לרצועת התכנון שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל, כפי שבאה לידי ביטוי במסמך המדיניות לטיילת וחוף מרכז ת"א 501 ב' טיילת וחוף המרכז ת"א ובתכנית המתאר תא/5000. מטרת מדיניות זו הינה אישור תכניות לשימושים מעורבים של מסחר, תיירות, שטחים ציבוריים ומגורים, תוך התחדשות המרחב הציבורי, קשר בין העיר לים, זיקות הנאה למעבר הציבור, הרחבת רחוב הירקון ופיתוח הרחובות החוצים מזרח-מערב. המדיניות מבקשת לשפר את המלוונות יחד עם התחדשות המרחב הציבורי.

מצב תכנוני קיים: תשריט מצב מאושר



תכניות תקפות:

תא/44 (1941) - ביחס למגרש המקבל

תכנית הקובעת אזורי יעוד, שימושים וצפיפות. מתן תוקף: 20/11/1941. קובעת את תחום התכנית כאזור ידירות א'2. זכויות הבניה הינן בהיקף של 120% לשטחים עיקריים.

תא/60 (1947) - ביחס למגרש המקבל

תכנית שיפוח טיילת חוף הים של תל אביב משנת 1947. מטרת תוכנית זו היא הסדרת הפיתוח של נכסים פרטיים וציבוריים לאורך חוף הים ובניית טיילת, מתקני רחצה, בריכות שחייה וגנים ציבוריים לאורך חוף הים. זאת ללא שינוי ביעודי הקרקע, השימושים והיקף זכויות הבניה.

תא/790 (1967) - ביחס למגרש המקבל

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל - רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

התכנית קובעת אופן בינוי מיוחד לבניין "פרק" על חלקות 4,5 בגוש 6907. התכנית קובעת ייעוד את יעוד הקרקע עבור שימושי מלונאות ומאפשרת הקמת בנין רב קומות. בשטח רצפות של 260.6%.

תא/1614 (1980) - ביחס למגרש המקבל
התכנית מאשרת תוספת בניה והבלטת המרתף התחתון (מרתף 3) מחוץ לקו הבניין המסומן בתשריט.

תא/2612 (1996) - ביחס למגרש המקבל
התכנית חלה על חלקות 2 ו-5 - מלונות ימית' ופארק בהתאמה. התכנית מתירה תוספת שטחים עיקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 330 מ"ר ושטחי שרות בשטח שלא יעלה על 120 מ"ר למלון ימית ומאשרת תוספת קומה במקום קומה טכנית קיימת ללא שינוי מספר הקומות הכללי. למלון פארק היא מתירה תוספת שטחים עיקריים מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 1100 מ"ר ושטחי שרות מעל פני הקרקע בשטח שלא יעלה על 225 מ"ר. כמו כן היא מתירה תוספת 4 קומות מעל ה-9 קומות הקיימות.

תא/2770 (2000)
התכנית חלה על חלקה 2, מלון ימית ומטרתה להגדיל את מלאי חדרי מלונות בכ-700 חדרי ע"י:
1. שינוי יעוד של חלקות שונות ממגורים למלונאות וקביעת הוראות בניה חדשות בחלקות אלה. 2. אישור זכויות בניה נוספות במלונות קיימים במסגרת קומות נוספות, אישור קומות טכניות קיימות, או שינוי בקווי הבניין. 3. הוספת שימוש מלונאי לחלקות למגורים. 4. קביעת הנחיות לבינוי ולחניה ותנאים למתן היתר בניה בכל מלון. התכנית מתירה המרת שטחי מרתפים קיימים לשטח עיקרי בשטח שלא יעלה על 550 מ"ר. - פג תוקפה לאחר 5 שנים במידה ולא ניתן היתר.

תא/3444 (2007) - ביחס למגרש המקבל
התכנית חלה על מגרש 5, מלון פארק. 1. התכנית מגדילה את מלאי חדרי מלונות ברמה של 3 כוכבים בכ-200 חדשים על ידי: א. אישור זכויות בניה נוספות במלונות קיימים במסגרת תוספת של 1-4 קומות ו/או אישור קומות טכניות קיימות ו/או שינוי בקווי הבניין. ב. שינוי יעוד ממגורים/משרדים למלונאות וקביעת זכויות בניה חדשות. 2. קביעת הנחיות ספציפיות להגדלת כל מלון. 3. קביעת הנחיות ספציפיות לגבי זכויות הבניה של כל חלקה במסגרת שינוי היעוד למלונאות. 4. שינוי תכניות. התכנית מתירה שטחים עיקריים לבנייה מעל פני הקרקע בהיקף שלא יעלה על 5,510 מ"ר. סה"כ שטחי שירות שיותר לבנייה מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 2,510 מ"ר. גובה בנין: תותר קומת קרקע גבוהה + גלריה + קומה טכנית 14 + קומות מלון מעל שני מרתפים קיימים. לא הוצאו היתרי בניה מתוקף תכנית זו. - **תוקף התוכנית פג (בתחום התכנית המוצעת)**

תמ"א/12 (2010) - ביחס למגרש המקבל
תכנית מתאר ארצית למלונאות, תמ"א 12 (שינוי מס' 1) מתווה את מדיניות התכנון לפיתוח המלונאות בישראל. התכנית קובעת כי בתכנית למלונאות בישוב עירוני לאורך חוף ים הבינוי ייעשה, ככל הניתן, תוך שמירה והבטת נצפות ונגישות לים, על ידי שימוש במגוון אמצעים תכנוניים כגון התווית הבינוי בניצב לקו המים, בינוי מדורג ומניעת חזית בנויה רציפה. התכנית מאפשרת את כל סוגי האכסון במרקם עירוני, ללא הגבלת יחידות אירוח לדונם וללא הגבלת גובה מקסימלי בקומות.

תמ"א 12/1 הוחלפה על ידי תמ"א 25/1 - ראו פירוט מטה.
תכנית מתאר עירונית תא/5000 (22/12/2016) - ביחס למגרש המקבל והמגרשים המוסרים
תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה רבת קומות, אזור מוטה מלונאות (לפחות 30% משטחי הבניה בתכנית ייועדו לשימושי מלונאות), ע"פ אזור תכנון 501 ב- טיילת וחוף מרכז ת"א.
נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי - 25 קומות

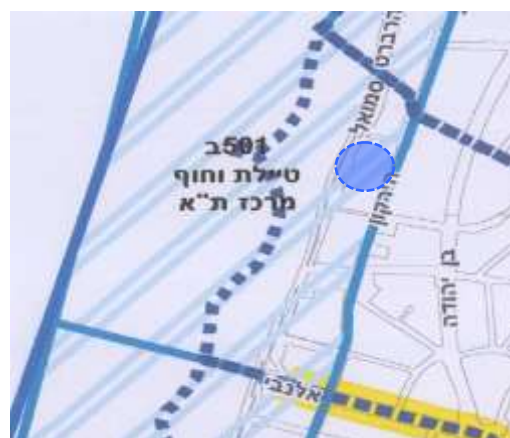
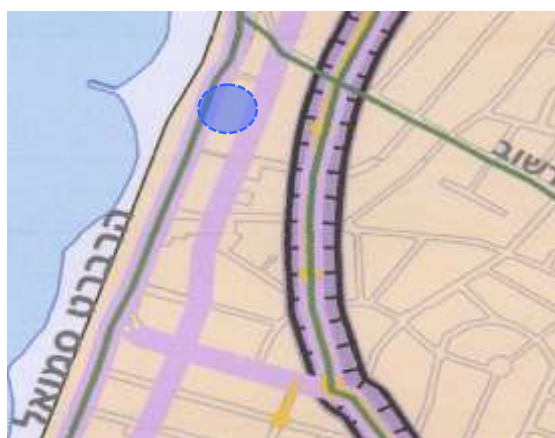
מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

רח"ק מרבי : 6



תא/5000- נספח עיצוב עירוני
בינוי בגובה של 25 קומות.

תא/5000 – ייעודי קרקע
אזור מגורים בבניה רבת קומות + מוטה מלונאות
עם חזיתות
מסחריות לכיוון רחוב הירקון ורחוב הרברט
סמואל.



תא/5000- נספח תחבורה
איזור העדפת הולכי רגל

תא/5000 – אזורי תכנון ומתחמי תכנון
מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות. מתחם 501
ב' – טיילת וחוף מרכז תל אביב

תכנית מתאר עירונית תא/5500 (הפקדה בפועל 4.1.26)

תשריט אזורי ייעוד : אזור מגורים בבניה רבת קומות+אזור מוטה מלונאות
בהתאם להוראות אזור מוטה מלונאות, לא פחות מ-30% משטחי הבנייה בתכנית ייועדו לשימושי
מלונאות.

רח"ק מרבי 6.0: בכפוף להוראות סעיף 3.7.2 ובהתייחס לשמירת מבטים לים, יצירת קשרים אל
חוף הים וקביעת זיקות הנאה לציבור.

אזור תכנון : 501, מרחב תכנון עם הוראות מיוחדות. בינוי עד 25 קומות.
אזור חוף הים (ממערב לרחוב הירקון, באזורי תכנון 301, 501, 502) שטח קרקע לחישוב זכויות
יהא 80% משטח סחיר נכנס

התוכן 507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל - רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה	מס' החלטה -
---	--



התנגדות מהנדס העיר לתא/5500:

באזור 301, 501, 502 - מגורים בבניה רבת קומות+מוטה מלונאות : עדכון הרח"ק מ6 ל7.5 ובהתאם לשיטת החישוב (קרי 80% משטח קרקע סחיר נכנס)

תמ"א/25/1 (02/2026) תיקון 25 לתמ"א 1, פרק המלונאות, מחליף את תמ"א/12/1 ומעדכן את מדיניות התכנון הארצית לפיתוח המלונאות בישראל. ביחס למגרש המקבל, המצוי במרקם חופי עירוני, התכנית מאפשרת קידום תכנית למלונאות ביישוב עירוני, תוך התאמה למאפייני הסביבה החופית, שמירה על נצפות ונגישות לים, והבטחת השתלבות הבינוי במרחב הציבורי החופי. התכנית מאפשרת את כל סוגי האכסון המלונאי במרקם עירוני.

בהתאם לסעיף היחס בין התכניות יש לבחון את התאמת התכנית לתמ"א: התכנית תואמת את הוראות ועקרונות התמ"א - בהתאם למדיניות העירונית שטחי האכסון המלונאי יעמדו לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש ואירוח בכל עת, ולפרקי זמן קצובים. באמצעות גריד הרחובות הברור, המרחקים בין המבנים ואופן העמדתם, נשמרת הנצפות ונגישות לחוף הים ולים עצמו עבור הציבור כולו. התכנית כוללת הוראות ותנאים להיתר לעניין עמידה בתקנים עדכניים של משרד התיירות והתכנית כוללת התייחסות לשילוב שימושי מסחר, פנאי ושירותי תיירות בקומת הרחוב לצורך יצירת דופן עירונית פעילה בהתאם לאופי האזור. התכנית תידרש להתייעצות מול משרד התיירות כתנאי להפקדתה בפועל הואיל ומוסיפה שטחי מלונאות בהתאם לסעיף 9א. כמו כן, התכנית אינה מפחיתה שטחים ביעוד מלונאות ואינה מצמצמת שטחי בניה למלונאות - חלקה 2 ביעוד מלונאות/מיוחד מהווה מגרש עם פוטנציאל של רח"ק 6 לפי תא/5000. קרי, כ- 8200 מ"ר. התכנית המוצעת במסגרת הליך איחוד וחלוקה קובעת זכויות הבניה ליעוד מלונאי בסך של כ-14,000 מ"ר. כלומר כל הפוטנציאל של המגרש המיוחד מתממש במסגרת תכנית זו באופן התואם את תמ"א 12/1 ואת תמ"א 1/25 שהחליפה אותה. זאת כאשר יתר המגרשים בתכנית הם ביעוד מגורים ולכן לא חלות עליהם המגבלות בסעיף 9 לתמ"א החלות לגבי יעוד מלונאי בלבד.

מגרשים מוסרים:

-המבנה ברחוב בן יהודה 12, גוש 6910 חלקה 94 הינו מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות וחלות עליו הוראות תוכנית השימור תא/2650.
-המבנה ברחוב נחלת בנימין 17, גוש 6918 חלקה 62 הינו מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות וחלות עליו הוראות תוכנית השימור תא/2650.
על שני המגרשים המוסרים חלות הוראות תכניות הבאות :

תא/44 (1941)

תכנית הקובעת אזורי יעוד, שימושים וצפיפות. קובעת את תחום התכנית כאזור 'דירות א'. זכויות הבניה הינן בהיקף של 120% לשטחים עיקריים.

תא/2650 (2008)

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל - רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

התכנית מגדירה שימור של מבנים ואתרים בתל-אביב, תכנית השימור כוללת תמריצים לשיקום ושימור המבנים, בעיקר באמצעות תוספות בנייה במבנים לשימור רגיל, והעברת זכויות למגרש אחר במבנים לשימור עם הגבלות מחמירות.

תא/4714 (2019)

תכנית להעברת זכויות מבן יהודה 12 לקרל נטר 6-8.

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית המוצעת הינה פיתוח רצועת החוף של תל אביב, זאת על ידי קביעת מגרש בעירוב שימושים לתוספת שטחי מלונאות, מגורים, מסחר ומבני ציבור מבוניים, לצד הרחבת המדרכות ושיפור המרחב הציבורי והנגישות בין רחוב הירקון לבין טיילת הרברט סמואל. קביעת הוראות לשיפוץ חזיתות המלונות הקיימים וכן תוספת מרפסות מיגון, חיזוק ונגישות, זאת לטובת יצירת תמהיל מלונאות מגוון בתכנית. כמו כן התכנית תציע הקמת מגדל חדש בן 25 קומות לשימושי מלונאות ומגורים וכן הקמת אגף עצמאי לשימוש ציבורי. התועלת הציבורית בתחום התכנית הינה ניווד משימור מהמבנים ברחובות נחלת בנימין 17 ובן יהודה 12 אשר נקבעו כמבנים לשימור בתכנית תא/2560 וחלות עליהם הוראות תכנית זו.

בסיס תכנוני ומדיניות

- תכנית המתאר העירונית תא/5000 (מאושרת).
- מדיניות הוועדה המקומית לרצועת התכנון שבין רחוב הירקון לבין רחוב הרברט סמואל 9117, לרבות הרחבת רחוב הירקון ועירוב שימושים: מגורים, מסחר ותיירות.
- מסמך המדיניות לטיילת וחוף מרכז תל-אביב – תכנית 501ב, היקף המגורים המירבי, מספר קומות המסד המרבי ואת היקף החזיתות הפעילות ואופיין.

עיקרי התכנון המוצע:

1. קביעת חזיתות מסחריות פעילות ברחוב הירקון וברחוב הרברט סמואל.
2. שמירה והארכה של הקולונדה לאורך רחוב הרברט סמואל לשיפור רציפות ההליכה והמרחב הציבורי.
3. קביעת מעבר ציבורי בזכות מעבר בין רחוב הירקון לרחוב הרברט סמואל: חלקו ייקבע בתכנית זו וחלקו בתכנית עתידית במגרש השגרירות. וכן קביעת רחבה ציבורית חדשה בחלק הדרומי של התכנית שתפותח בהמשך לרחוב הירקון.
4. שיחזור חלקה 5, ביטול הפקעת דרך על רחוב הרברט סמואל ויישור קווי המגרש בהתאם לחלקות הסמוכות.
5. קביעת שטח ציבורי מבונה באגף נפרד ברחוב הירקון.
6. פיתוח והתחדשות רצועת החוף ורחוב הירקון באמצעות הקמת מבנים בעירוב שימושים: תעסוקה (לרבות מלונאות), מגורים ומסחר—בהלימה למדיניות הוועדה, לתא/5000 ולמסמך המדיניות לחוף הים.
7. הגדלת היצע יחידות המגורים וחדרי המלון באמצעות תוספת שטחים ייעודיים לשימושים אלה.
8. שיפוץ מלונות פארק וימית והסדרת חזית מסחרית פעילה לרחוב הירקון.
9. הסדרת קומות המסד כלפי רחוב הרברט סמואל והמשך רציף שלהן בתכנון המוצע, לטובת שיפור השטחים והשירותים המלונאיים.
10. הקמת מגדל חדש בעירוב שימושים: מסחר, מלונאות ומגורים, בן 25 קומות.
11. יצירת חזית מסחרית פעילה לאורך רחוב הרברט סמואל.
12. שמירה והארכה של הקולונדה לאורך רחוב הרברט סמואל כחלק ממערך ההצללה, ההליכה והשהייה ברצף הטיילת.

מטרות התכנון:

התחדשות רצועת חוף הים בין רחוב הירקון לרחוב הרברט סמואל ע"י קביעת מגרש בעירוב שימושים למגורים, מלונאות ושטחי ציבור מבוניים, תוך שיפור המרחב הציבורי וחיזוק החזית העירונית. התכנית מבטיחה שמירה על פעילותם של המלונות הקיימים (ימית ופארק), לצד מתן מסגרת לשדרוגם ולעידוד מגוון דרגות מלונאיות לאורך החוף; השימוש הקיים למגורים ייחשב כחלק מהיקף השימוש למגורים המותר בתכנית זו וכחלק ממניין יחידות הדיור הכולל. יוקם מגדל חדש בעירוב שימושים (מלונאות ומגורים) מעל קומות מסד פעילות. התכנית קובעת זכות מעבר 24/7 בכיוון מזרח-מערב לשם קישוריות חדשה בין רחוב הירקון לבין טיילת הרברט סמואל

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

ולחיוזק ההליכיות. בנוסף, ייקבעו הוראות להריסה/התאמה של אלמנטים החורגים מקווי הבניין ולסידור קווי הבניין. בהתאם לתכנית תא/5000 ולמדיניות חוף הים התכנית כוללת תועלת ציבורית בדמות ניווד זכויות משימור מהמגרשים בכתובות: בן יהודה 12 ונחלת בנימין 17. התכנית מוסיפה עד 280 יחידות מלונאיות, 39 יח"ד 8901 מ"ר שטח ציבורי מבונה.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה שלא בהסכמת בעלים על כל שטח התכנית, על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.
2. קביעת יעודים ושימושי קרקע בהתאם לתא/5000.
3. קביעת זכויות בניה, קווי בנין וגובה בהתאם לתא/5000.
4. קביעת הוראות בינוי ושימושים.
5. הקצאת שטח ציבורי להרחבת רחוב הירקון ושטחים ציבוריים בנויים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת הוראות לשיפוץ מבני מלונות פארק וימית והסדרתם בתכנית.
7. קביעת הנחיות והוראות למרחב הציבורי לרבות חובת הקמת קולונדה וחזיתות פעילות.
8. קביעת זכות מעבר ושהייה של הולכי רגל בחזית רחוב הרברט סמואל, בכלל זה בקולונדה ובחזית רחוב הירקון, כולל הרחבה הפתוחה הקיימת כל שעות היממה וכל ימות השבוע.
9. קביעת מעבר ציבורי בזכות מעבר ליצירת מעבר בין רחוב הירקון והרברט סמואל, אשר יקבע בחלקו בתכנית זו ובחלקו בתכנית עתידית במגרש השגרירות.
10. קביעת תקני חניה לרכב הפרטי ולדו גלגלי והנחיות בניה בתת הקרקע.
11. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים
12. קביעת הוראות בנושאי תשתיות, איכות סביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא.
13. קביעת הוראות ותנאים בהליך הרישוי.
14. קביעת הוראות לבניית יחידות דיור בתמהיל מגוון של דירות.
15. הקלה מקו בניין לתחנת דלק.
16. קביעת הנחיות בעבור תת הקרקע, שטחי תפעול, חניה, זכות מעבר וכדומה
17. העברת זכויות מהמבנים ברחובות בן יהודה 12 ונחלת בנימין 17 למבנה ברחוב הרברט סמואל 86 - רוסלקה ומחיקת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות.
- א. מחיקת 471.29 מ"ר עיקרי מהמגרש המוסר ברחוב נחלת בנימין 17 ומחיקת 218.17 מ"ר עיקרי מהמגרש המוסר ברחוב בן יהודה 12.
- ב. תוספת 424.62 מ"ר עיקרי ו-127.71 מ"ר שירות (בהתאם לסעיף 1 סעיף קטן 1.2 בנספח ה של תכנית השימור), סה"כ 552 מ"ר ברוטו במגרש המקבל ברחוב הרברט סמואל 86 רוסלקה עבור מגורים.

תשריט מצב מוצע:

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה



מגרש מוסר : נחלת בנימין 17

מגרש מוסר: בן יהודה 12



מגרש מקבל: הרברט סמואל 86-90 ; הירקון 73-79

פירוט ייעודים/שימושים:

ייעודי הקרקע המוצעים: ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, דרך מוצעת, דרך מאושרת, מגורים מסחר ותיירות.

שימושים מוצעים בקומת הקרקע:

שימושים ציבוריים- כולל מסחר נלווה ובעלי אופי ציבורי
מלונאות- שימושי אכסון תיירותי, לא כולל שימושי אכסון מלונאי מיוחד (דירות נופש),
בקומת הקרקע בחזית הפונה לרחוב הירקון לא תותר הקמת חדרי מלון ויחידות דיור

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל - רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

מסחר- קמעונאי, וכן שימושים מסחריים ושירותים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינתם אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה שטחים לרווחת הדיירים- חדר כושר, בריכה, חדר אוכל, חדר קולנוע, מועדון דיירים ולמעט יחידות דיור שטחי תפעול

חזית פעילה- לאורך הרחובות הרברט סמואל והירקון ימוקמו שימושים ציבוריים, שימושי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי.

שימושים מוצעים בקומות מעל הקרקע:

כל השימושים המותרים בקומת הקרקע וכן שימושים למלונאות: חדרי אכסון מלונאים ומגורים

שימושים מוצעים בתת הקרקע –

כל השימושים המותרים בקומת הקרקע שימושים של עינוג ציבורי, קרי: מועדון, הסעדה/בר/פאב, בתי קולנוע ואולמות, וכן שימוש עיקרי (נלווה התומך את המסחר והמלונאות) בכפוף לאישור המשרד להגנה"ס, מקלט ציבורי, בקומה שמתאימה לשמש כמחסה לפי הנחיות פיקוד העורף- מתקנים ותשתיות לטובת שהייה ממושכת (כיוורים, מקלחות, שירותים וכדומה). שטחי תפעול, אחסנה, לוגיסטיקה, תשתיות, פריקה וטעינה וחניה.

התכנית קובעת הנחיות והוראות לפיתוח המרחב הציבורי בתחום התכנית, לרבות חובת הקמת קולונדה ויצירת חזיתות פעילות; קביעת זכות מעבר 24/7 לציבור לאורך חזית רחוב הרברט סמואל, לרבות בתחום הקולונדה, וכן לאורך חזית רחוב הירקון; התכנית תבטל רחבה פרטית מוגבהת שקיימת בחלק הצפון מזרחי של התכנית ותקבע במקומה רחבה בזכות מעבר בחלק הדרום מזרחי של התכנית. הרחבה תקבע בזכות מעבר 24/7 לציבור, תפותח ברצף עם רחוב הירקון ותשיק למעבר ציבורי חדש שיקבע לחיבור בין רחוב הירקון לבין רחוב הרברט סמואל. המעבר יקבע בחלק הדרומי של התכנית, בצמוד לשגרירות ארה"ב. חלקו יקבע בתכנית זו וחלקו בתכנית עתידית במגרש השגרירות.

הקצאות ותועלות ציבוריות:

הקצאות:

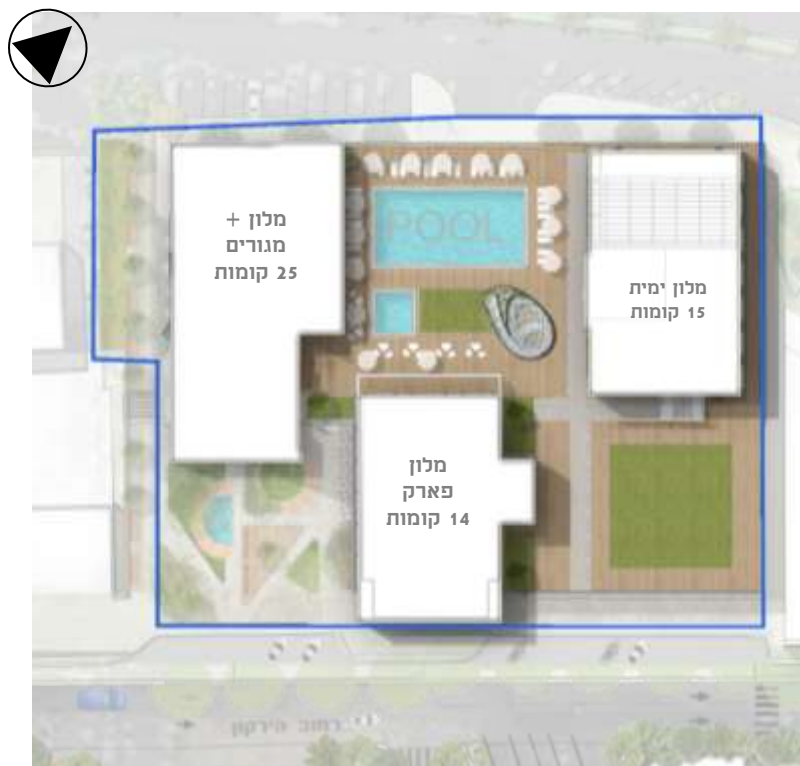
- התכנית מקצה 890 מ"ר לשטח ציבור בנוי, בחלק הצפון-מזרחי בחזית לרחוב הירקון.
- הפקעה של 43 מ"ר לדרך מוצעת, לטובת הרחבת רחוב הירקון מ19 ל20 מ', מ14 ל-15 מ'

תועלות:

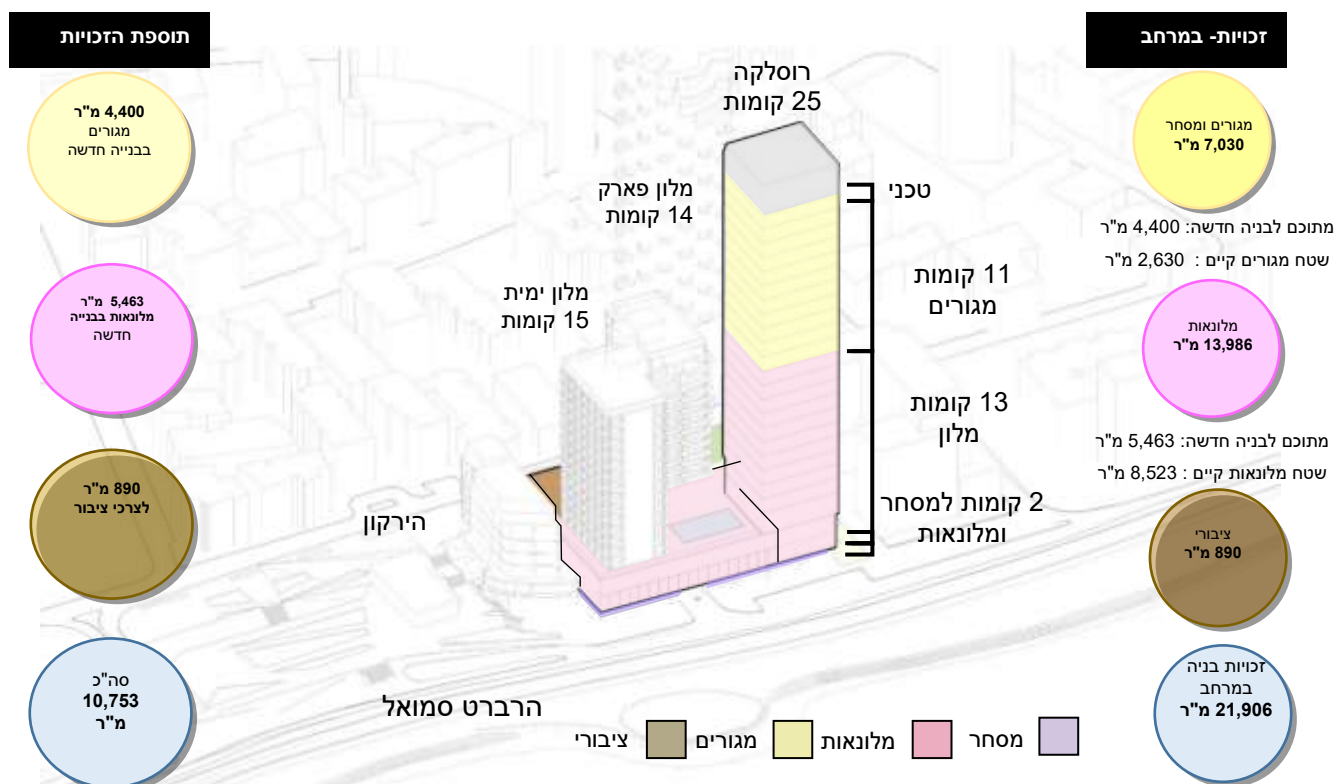
התועלת העירונית בתכנית עבור תוספת השטחים למגורים הינה עידוד השימור בעיר באמצעות ניווד משימור בסכום המשקף 552 מ"ר. בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ומדיניות הועדה המקומית, עבור תוספת שטחי המלונאות ברצועת חופי מרכז העיר לא נדרשת תועלת ציבורית.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

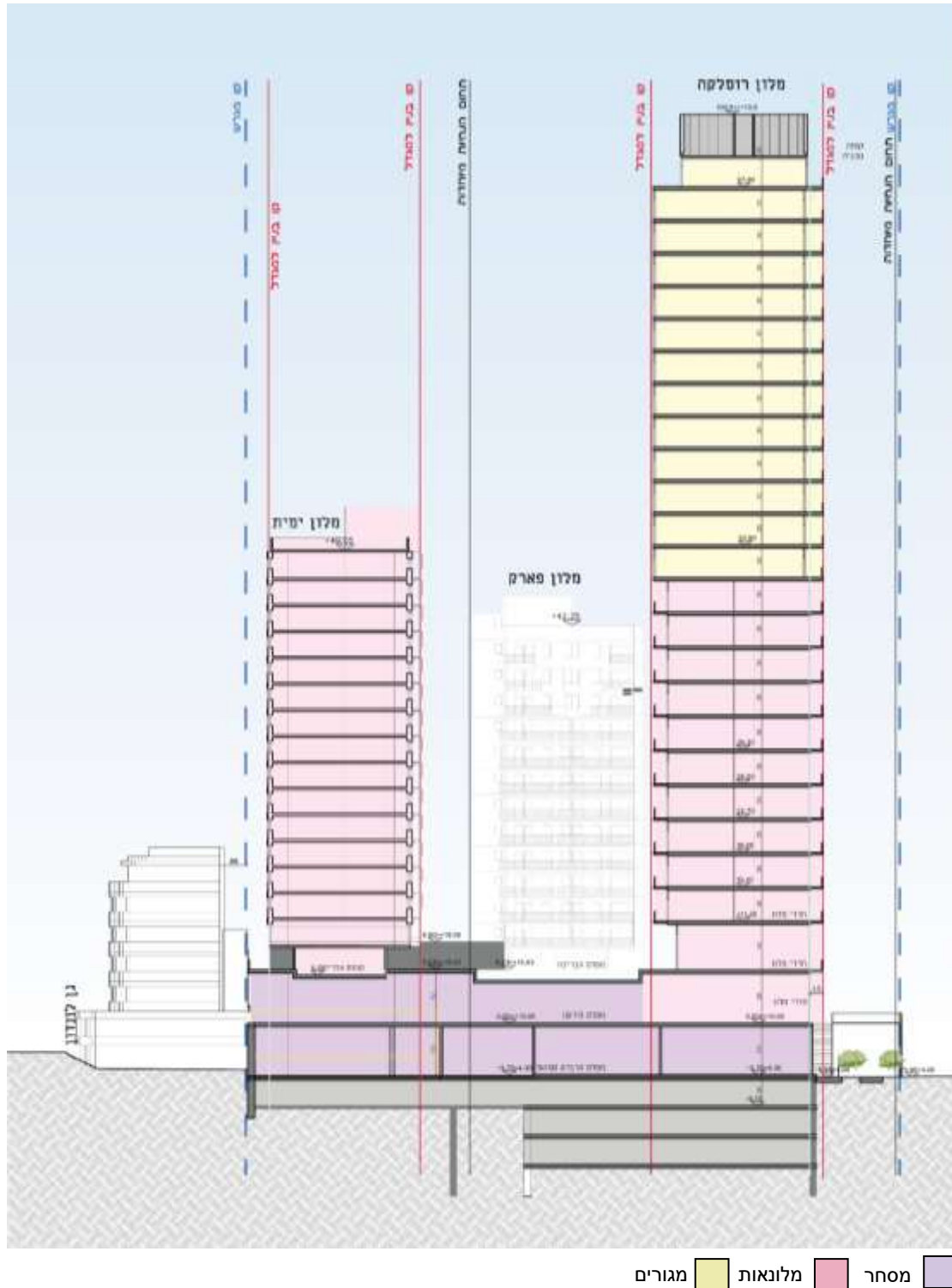
תוכנית גגות:



סכמה איזומטרית:



חתך:



בינוי חדש: התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעיים בהיקף של רח"ק 6 משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 21,906 מ"ר ברוטו על קרקעי לשימושים השונים. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הפרשות לשטחי ציבור: 33.5% למגורים, 66.5% למלונאות.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים **למלונאות 13,986 מ"ר**, מתוכם 10,973 מ"ר מאושרים ו/או בנויים מכוח תכניות קודמות.

תוספת שטחי המלונאות מעבר למאושר או קיים בפועל עומדת על 3,013 מ"ר המהווים לפחות 30% מסך השטחים הסחירים בתוכנית (21,016 מ"ר) בהפחתת שטחי המלונאות המאושרים, בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000.

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים **למגורים 7,030 מ"ר**, **74 יח"ד** לפי גודל ממוצע של 72 מ"ר עיקרי ליח"ד (35 יח"ד במצב הנכנס לפי נתונים קיימים). בסך הכל יותרו בתוכנית 64-74 יחידות דיור, הכוללות בתוכן את כל יחידות הדיור שיוקמו בבניה חדשה וכל יחידות הדיור במבנים הקיימים. ב. תמהיל מגורים:

א. שטח דירה לא יפחת מ- 35 מ"ר (שטח פלדלת כולל מרחב מוגן דירתי) עבור הדירות החדשות. ב. תמהיל שטחי הדירות:

עד 40% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 65 מ"ר.

לפחות 25% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 66-85 מ"ר, ממוצע שטח דירה בקטגוריה זו יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

לפחות 15% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 86-105 מ"ר. ממוצע שטח דירה בקטגוריה זו יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.

לפחות 10% מיחידות הדיור יהיו בשטח של 106-250 מ"ר.

הדירות בתכנית ובכל מבנה יתוכננו במגוון גדלים. תותר גמישות של עד 10% בתמהיל יחידות הדיור אשר יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח ובאישור הועדה. תמהיל סופי יקבע בשלב היתר הבניה.

ג. מיקומן ייקבע בהיתר הבניה. לא תותר הקמת יחידות דיור נוספות במבנים הקיימים.

מתוך כלל הדירות בתכנית: כ- 35 דירות בשטח מוערך של 2,630 מ"ר, מהן 25 דירות במלון ימית שמהווים כ- 2030 מ"ר, ו- 10 דירות במלון פארק שמהוות כ- 600 מ"ר.

סה"כ עד 39 יח"ד חדשות בשטח ממוצע של כ- 75 מ"ר + 35 דירות קיימות. לשטחים אלו נוספים שטחים למרפסות למגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יח"ד (סה"כ 888 מ"ר) ו- 6 מ"ר עבור כל יחידה מלונאית.

בנוסף, מוצעים 890 מ"ר לטובת שטח ציבורי בנוי.

סה"כ מוצע בשטח התכנית:

- שטח למלונאות:	13,986 מ"ר ברוטו
- שטח למגורים ומסחר:	7,030 מ"ר ברוטו
- שטח למבני ציבור:	890 מ"ר ברוטו
- סה"כ לכל השימושים:	21,906 מ"ר ברוטו

החניון הקיים פועל ומשמש את הפונקציות השונות הקיימות כיום בשטח התכנית.

היקף הזכויות המנויות ממבנים לשימור

התועלת הציבורית בתכנית הינה ניווד משימור מהמבנים ברחובות נחלת בנימין 17 ובן יהודה 12, אשר נקבעו כמבנים לשימור בתכנית תא/2560 ב' סך כל הזכויות שיופחתו מהמבנים לשימור יהיה בהיקף של 689.46 מ"ר עיקרי, הכל כמפורט להלן:

היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית מהמבנים לשימור למגרש המקבל הותאמו לפערי שווי קרקע למטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים. על פי הערכת שומת למגרש המקבל מיום 23/11/2025 ועפ"י שומת המגרש המוסר ה- 1, המבנה לשימור ברחוב בן יהודה 12, מתאריך 19/04/2026 ועל פי הערכת שומה למגרש המוסר ה- 2, מבנה לשימור ברחוב נחלת בנימין 17 מיום 09/04/2026.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

המגרש המקבל - ברחוב הירקון 73,75,77,79 רציף הרברט סמואל 86,88,90 גוש 6907 חלקות 2,4,5.
נדרש לנייד זכויות בניה כמטלה ציבורית בסך 552 מ"ר עיקרי ושרות במגדל מעורב שימושים, כאשר ניוד השטחים מתייחס לקומה ה-20 ביעוד מגורים. סך כל השטחים שיתווספו למגרש המקבל הינם:
552 מ"ר עיקרי ושרות שהם 424.26 מ"ר עיקרי ו-127.71 מ"ר שירות. תוספת שטחי שירות על קרקעיים במגרש המקבל תהיה בהתאם לסעיף 1 סעיף קטן 1.2 בנספח ה של תכנית השימור 22650.

המגרש המוסר 1 -
המבנה ברחוב נחלת בנימין 17, גוש 6918 חלקה 62, ביעוד אזור לתכנון בעתיד, תכניות תקפות 22650, 1200.

סך כל יתרת הזכויות הבנייה הניתנות להעברה מהמבנה בנחלת בנימין 17 הינם 541.98 מ"ר על פי תחשיב זכויות מתאריך 19-4-2026 לשווי קרקע 38500 ש"ח למ"ר לפי שומה מתאריך 09/04/2026, ובכללם:
293.58 מ"ר בגין יתרת שטחי הבנייה על פי תכניות תקפות
43.46 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע
134.25 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע
70.69 מ"ר בגין תמריץ שמירה על שווי של 15% שנמצאו עומדים בקריטריונים בהתאם למסמכים שהוגשו

בתוכנית זו מועברים 471.29 מ"ר כמפורט:
293.58 מ"ר בגין יתרת שטחי הבנייה על פי תכניות תקפות
43.46 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע
134.25 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע

1 מטר רבוע מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב נחלת בנימין 17 שווה ל- 0.62 מטר רבוע בשימוש מגורים במגרש המקבל.
עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב נחלת בנימין 17 בוצעו והסתיימו וניתן אישור מחלקת השימור לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בתאריך 01.02.2021

המגרש המוסר 2-
המבנה ברחוב בן יהודה 12 פינת אידלסון 11 (גוש 6910 חלקה 94):
סך כל יתרת הזכויות הבנייה הניתנות להעברה מהמבנה בבן יהודה 12 הינם 760.69 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 19.4.26 לשווי קרקע 37500 ש"ח למ"ר לפי שומה מתאריך 9.4.26, ובכללם:
556.59 מ"ר בגין יתרת שטחי הבנייה על פי תכניות תקפות (לאחר העברה של 100 מ"ר בתכנית תא/מק/4714)
23.31 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע
180.79 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע

במסגרת תוכנית זו בעלי המגרש מבקשים להביא לאישור הוועדה את תוספת זכויות (30%) בגין "תמריץ שמירה על שווי קרקע" בהתאם לאמור בתכנית השימור 22650.

בתוכנית מועברים מהמגרש המוסר שברחוב בן יהודה 12, סך הכל 218.17 מ"ר עיקרי, לפי החלוקה הבאה:
14.07 מ"ר בגין יתרת שטחי הבנייה על פי תכניות תקפות
23.31 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע
180.79 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע

1 מטר רבוע עיקרי מיעוד מגורים במגרש המוסר שברחוב בן יהודה 12 שווה ל- 0.60 מ"ר בשימוש מגורים במגרש המקבל.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

עבודות השימור במבנה לשימור בהגבלות מחמירות שברחוב בן יהודה 12 בוצעו והסתיימו וניתן אישור מחלקת השימור לקבלת טופס 4 ותעודת גמר בתאריך 14.07.2016.

נתונים נפחיים:

מספר קומות: לאורך רחוב הירקון:
קומת קרקע + 2 קומות מסד + 22 קומות מגדל = סה"כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

גובה הבינוי: גובה מקסימאלי הינו עד 105.9 מעל פני הקרקע (115.9 מ' מעל פני הים).

גובה הקומות א. במגדל החדש יותרו עד 25 קומות ברוטו. מספר הקומות כולל: קומת קרקע, קומות מסד, קומות טיפוסיות, קומת גג וקומה טכנית ככל שתידרש.
ב. גובה קומות (ברוטו) יהיה כמפורט להלן:
בחזית הפונה לרחוב הירקון ולרחוב הרברט סמואל גובה קומת קרקע מסחרית, כולל יציע (ככל שיתוכנן), לא יפחת מ-4.5 מטרים ולא יעלה על 6 מטרים.

גובה קומת קרקע בחזית שאינה מסחרית לא יעלה על 5 מטרים.
גובה קומה טיפוסית למגורים לא יעלה על 3.6 מטרים (מרצפה לרצפה).
גובה קומה טיפוסית למלונאות לא יעלה על 3.8 מטרים (מרצפה לרצפה).
ג. בקומות מגורים העליונה שמתחת לקומת הגג יותר גובה מוגדל לטובת ניקוזי הגג, גג כחול / ירוק וכדומה
ד. במבנים הקיימים: לא תותר תוספת קומות, למעט הנדרש לטובת הסתרת מערכות טכניות. גובה הקומות יוותר בהתאם לקיים.
ה. גובה סך קומות המסד לא יעלה על 10 מטר ממפלס הכניסה הקובעת, לא כולל מעקה גג, הצללות, מתקני בריכה ומתקני ניקוי לחזיתות.
ו. סך גובה הקומות הציבוריות לא יעלה על מפלס קומות חדרי המלון/יחידות המגורים התחתונות, ובכל מקרה לא יעלה על 9 מ' ברוטו לשתי הקומות הציבוריות יחד. הקומות הציבוריות לא יחשבו כקומות טיפוסיות בתכנית לנושא גובה קומה.

ז. תובטח הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים, כולל ארובה בגובה 2 מטר מעל הגג העליון/מעקה הגג. גובהה של הקומה הטכנית יקבע בתכנית בינוי ופיתוח ולא יעלה על 10 מטר ממפלס ריצוף הגג למפלס מעקה הגג העליון, כולל המתקנים הטכניים.

ח. תותר הקמה של עד 4 קומות מיוחדות במגדל החדש ובתנאי שגובה סך קומות המסד וגובהו המירבי של המגדל יוותרו ללא שינוי. גובה קומה מיוחדת לא יעלה על 4.5 מטרים / כולל מעקה גג עליון לא יעלה על 6 מ'.

ט. בקומה הטכנית תותר הקמה של יציע בהיקף של עד 80% משטח הקומה. היציע לא ימנה במניין הקומות, אך ימנה במניין השטחים.

קווי בניין ותכסיות:

קווי הבניין למבנים הקיימים יהיו בהתאם לקיים בפועל ובתוספת מרפסות ככל שידרש. קו הבניין העילי המסומן בתשריט הינו עבור המגדל החדש. ישמר מרחק בין המגדל החדש לקומות המגדל הקיים שלא יפחת מ-4.5 מ"ר.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

- א. בתחום לבניה חדשה יש חובת היצמדות לקווי הבניין למגדל חדש. הפחתה מאחוז ההיצמדות לקו הבניין תתאפשר באישור הועדה המקומית בשלב תוכנית הבינוי והפיתוח ולא תהווה שינוי לתכנית זו.
- ב. קומות מסד :
1. הבינוי יכלול קומות מסד ומעליו מגדלים. מספר הקומות במגדלים יהיה כמפורט בטבלה 5.
 2. קומות המסד יבנו בתכנית רחבה יותר מהמגדלים שבקומות מעל. תכנית קומות המסד, לרבות מסד המבנים הקיימים, לא תעלה על 75% משטח המגרש
 3. תכנית קומות המגדל בתחום לבניה חדשה לא תעלה על 550 מ"ר.
 4. תכנית וקווי הבניין של המבנים הקיימים, בתוך קווי המגרש, תיוותר ללא שינוי מהקיים בפועל, למעט תוספת מרפסות המותרות על פי תכנית זו.
 5. חזיתות קומות המסד יוצמדו לקווי הבניין הקדמיים כלפי הרחובות (בהתאם לקווי הבניין בתשריט) ולאורך 80% לפחות מאורך חזית המגרש. התרחקות בקומת הקרקע לצורך רחבה ציבורית או הרחבת מדרכות ובאמצעות זכות למעבר תחשב להיצמדות

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

- א. בקומות הקרקע יותרו שימושים למסחר, שטחי ציבור מבוזרים, מבואות ולובאים בלבד.
- ב. הבינוי החדש יבטיח כניסות נפרדות והפרדה תפקודית מלאה לרבות מערכות התנועה לשימושים השונים. ככל שידרשו מערכות וכניסות משותפות הנושא ייבחן במסגרת תוכנית העיצוב.
- ג. מפלסי ה-0.00 של הבניינים וכל הכניסות לשימושים השונים בקומות הקרקע יהיו תואמים למפלס הרחוב.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. בתא שטח 100 מיקום חניות לרכב פרטי וכן חניות לפריקה וטעינה יתוכננו מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
2. תתאפשר רמפה אחת לחניה התת קרקעית. רמפת הירידה לכלי רכב פרטיים ו/או רמפת אופניים אל החניון בתת הקרקע תהיה בתחום נפח הבינוי והשיפוע יחל מגבול הבינוי בפועל.
3. תקן החניה לרכב הפרטי בתחום התוכנית יהיה כדלקמן: תקן מקסימלי למגורים יהיה 0.5 ליחיד, לשטח הציבורי הבנוי 1:100 או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה (לפי השימוש שיבחר, הנמוך מביניהם), למסחר תקן 0, או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן חניה מקסימלי למלונאות יהיה 8 לחדר מלון, קרי ניתן לרדת מהם, למעט 45 מקומות לחניון ציבורי שהינן חובה.
4. תכנון החניון יציג הפרדה בין חניות למגורים לחניות לשאר השימושים. החניות למגורים יהיו ככל הניתן במפלסים התחתונים כדי לאפשר הסבת הקומה העליונה לשימושים עיקריים בעתיד
5. חניון ציבורי: החניות של המלונאות ינוהלו כחניון ציבורי בבעלות פרטית. מקומות חנייה אלה לא יסומנו ולא יוצמדו ויהיו פתוחים 24/7 לשימוש כלל הציבור בתשלום בתעריף אחוזת החוף בחניונים סמוכים. חניון זה יכלול 45 מקומות חנייה שימוקמו ככל הניתן במרכז ובקומת המרתף העליונה. לצורך הכוונה יוצב שילוט באופן בולט וברור במרתפי החנייה עצמם ומחוץ לבניין לרבות בכניסה וביציאה.
3. בתא שטח 100 יותרו חניות אשר ישמשו את השימושים הציבוריים, היקף החניות הסופי יקבע לעת הגשת הבקשה להיתר הבניה ובהתאם לתקן התקף לאותה עת.
4. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל - רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

5. מספר חניות לרכב דו גלגלי ולאופניים מזערי, מיקומן במגרש, הגישה אליהן וכמות השקעים לטעינה תהיה לפי מדיניות התקפה לעת הוצאת היתר. יתוכננו ויוקמו מלתחות ומקלחות בהתאם לדרישה העירונית במדיניות התקפה לעת פתיחת בקשה להיתר.

6. חניות לפריקה וטעינה יתוכננו ככל הניתן בתחום המגרש בתת הקרקע.

7. לעת תכנית בינוי ופיתוח יקבעו: א. מיקום רמפת הכניסה לחניון, ב. פתרון פינוי אשפה אחד לכל התכנית, ג. מיקום עמדת אוטובוס להורדה והעלאת אורחי המלון, ד. מיקום חניות פריקה וטעינה לכלל השימושים, לרבות בחינת אפשרות למיקום בתחום הדרך, ה. חניות ציבוריות: מיקומן, מספרן הסופי והוראות מפורטות נוספות. ו. מיקום וגישה לחניות לרכב דו גלגלי ואופניים.

הנחיות עיצוב:

- החזית המערבית שבמפלס רחוב הרברט סמואל תהיה חזית פעילה.
- נפחי הבניה: מספר המבנים בתא השטח יהא עד 3: שני מבנים קיימים ומגדל חדש שימוקם בפינה הדרום מערבית. הבינוי לאורך החזיתות הקדמיות כלפי הרחובות יהיה רציף למעט השטחים שיקבעו לזכות מעבר, ויכלול קומות מסד משולבות במגדלים.
- לאורך רחוב הרברט סמואל תוקם קולונדה.
- גובה הבניה המרבי כולל מתקנים זמניים הוא 115.9 מ' מע"י.
- מספר הקומות (25) הינו מספר מקסימלי הכולל את כלל הקומות לרבות קומת הקרקע, טיפוסיות, טכניות וקומת הגג. ללא מתקנים טכניים על הגג.
- תתאפשר נסיגה של עד 1 מטר מקו הבניין המחייב לטובת חזית המשכית מיושרת לרחוב הירקון.
- מעל גובה גג עליון תתאפשר תוספת של עד 2 מטרים לטובת אנטנות או ארובות ומערכות סולאריות.

ניהול מי נגר:

- כיוון שהמרתפים בחלק הארי של תחום התכנון קיימים ולאור העובדה שמדובר באזור בו יש פתור מחלחול בשל הקרבה למי תהום, אין דרישה לעמידה במדיניות העירונית להותרת 15% שטחים פנויים מבינוי עילי ותת קרקעי חופף לטובת חלחול. עם זאת ולטובת הבטחת איכות המרחב הציבורי קובעת התוכנית את ההוראות הבאות:
- בתחום המגרש ביעוד מגורים מסחר ותיירות תשמר קרקע פנויה מבינוי על ותת קרקעי בהיקף שלא יפחת מ-165 מ"ר הנדרש. כמו כן, בתא שטח זה ינתן פיתרון לניהול מי הנגר באמצעים מכניים כגון: בורות חלחול, קידוחי החדרה וכיו"ב.
 - פתרונות לניהול מי הנגר בתא שטח 100 יהיו בהתאם לדו"ח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.
 - לפחות 15% משטח תא שטח 100 יוותר כשהוא פנוי מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית לטובת חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות. שטחים מזעריים שיחייבו חיפוי/ריצוף במפלס הקרקע יהיו מחומרי גמר מחלחלים ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.
 - קווי הבניין בתת הקרקע בהתאם לע1.
 - פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

איכות סביבה:

כללי

- תכנון בר קיימא ויעילות אנרגטית
- 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.
- מיקרו אקלים

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

התכנון יציג עמידה במדיניות העירונית לנושא רוחות, הצללות וסנוור טורדניים. במפלס הגג של קומות המסד יוקם אלמנט הצללה אופקי בשטח שלא יפחת מ-50% משטח הבריכה לטובת הצללה ומיתון רוחות מסוכנות. אלמנט זה יענה על הגדרת המצללות לעניין רישוי והקמתו כמפורט לעיל תהווה תנאי לאכלוס הבניין.

3. ניהול אנרגיה

ייצור, התייעלות ואגירת אנרגיה ממקורות מתחדשים יהיה בהתאם לסקר האנרגיה המאושר

4. חשד לקרקע מזוהמת

א. טרם הליך הרישוי תבוצע תכנית הדיגום שאושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה

ב. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נמצאו עדויות לזיהום בקרקע שמחייב טיפול בקרקעות מזוהמות, לא יחלו עבודות הבניה, לרבות עבודות הריסה, חפירה וביסוס, בטרם יתקבל אישור המשרד להגנת הסביבה, על סיום הטיפול בקרקע.

ג. במידה ותוצאות הדיגום קבעו כי נדרש למגן מפני גזי קרקע, הליך הרישוי יכלול הגשת תכנית מיגון לאישור המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, וביצועה.

ד. התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות חובת בדיקת גזי קרקע ואזור רגיש להחדרת נגר עילי. נדרש לפעול לפי הנחיות/דרישות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים.

תכנית בינוי ופיתוח:

תנאי להגשת בקשה למידע לתוספת הזכויות מתוקף תכנית זו, הינו היוועצות עם אגף הנכסים ואגף מבני ציבור, וכן אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית. התכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

1. אופן העמדת המבנים, המרווח ביניהם, חתכים, חזיתות עקרוניות, גובה המבנים והקומות וכן הדמיות.
2. טיפול בגגות המבנים, נסיגות, פירוט ועיצוב פתחים, מרפסות ומסתורי כביסה.
3. מיקום כניסות למלונאות, למגורים, לקומת המסחר ולשימושים הציבוריים.
4. היקף שטחי המסחר, מיקום ואופן תכנונו, תוך התייחסות לחזיתות פעילות, מיקום וגובה הקולונדות.
5. קביעת הרמה המלונאית הנדרשת במגדל החדש ו/או במבנים הקיימים באם יהרסו.
6. קביעת מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים ופיתוח המערך הנופי.
7. מיקום זכות מעבר סופי
8. מיקום שימושים סופי במגבלות תמ"א 18/4
9. קביעת השימוש הציבורי בשטחי הציבור המבונים במגבלות תמ"א 18/4, הצגת השטח הציבורי הבנוי, מיקומו, תכנון שטחי חוץ נלווים והממשק עם המרחב הציבורי והפרטי.
10. מיקום רמפת החניה, הסדרי חניה, פריקה וטעינה, ופתרונות פינוי אשפה ומיחזור.
11. ככל שיוחלט על פתרון פינוי אשפה באמצעים פנאומטיים בתחום התכנית, במסגרת תכנית העיצוב, יוצג אופן ההתחברות למערכת הכללית ויקבעו הנחיות בדבר תפעול ותחזוקה שוטפת

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל - רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

12. הצגת מענה לתקני האופניים ושילובם התכנון המוצע הבנוי ובפיתוח
13. עמידה בהנחיות המדיניות התקפה לתכנון בר קיימא תא/מק/9144
14. עדכון/עריכת בדיקה מפורטת של :
 - א. דו"ח הצללות ורוחות, כולל הנחיות לפתרונות להטמעה בהיתרי הבניה.
 - ב. תכנית אנרגיה הכוללת הנחיות ועקרונות לתכנון המפורט וההנדסי של מרכז האנרגיה כמפורט בנספח האנרגיה, ותכנון הנדסי ואדריכלי של האמצעים לייצור אנרגיה מתחדשת על גגות וחזיתות כדי לעמוד ביעד ייצור שנתי של אנרגיה מתחדשת הנדרש בסקר אנרגיה.
 - ג. נספח סביבתי שיאושר על ידי הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב - יפו ויכלול פתרונות בנושאים הבאים :
 - איכות אוויר (הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוז גנרטור, נידוף מסחר ומלונאות)
 - קרינה : הצגת מיקום חדר טרפו ומרחקו מאזורי שהייה וחוו"ד ראשונית לנושא הקרינה
 - אקוסטיקה :
1. עדכון המודל האקוסטי על בסיס נותני אמת (מבוסס על מדידות רעש בפועל) של מערכות אוורור ומיזוג על בינוי קיים לרבות ממגרשים סמוכים על מנת לקבוע באילו קומות וחזיתות ניתן יהיה לתכנן מגורים ושימושים רגישים לרעש
2. הצגת מיקום ופתרונות למערכות אלקטרו מכניות (כולל מערכות קירור של המסחר) בתכנית לפי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה
15. קביעה של שלביות הביצוע ופינויים נדרשים.
16. פיתוח המרחב הציבורי : מפלסים, ריהוט, גינון ונטיעות, הצללות, תשתיות ומתקנים, הצגת פתרונות לשילוב והסתרת מערכות, מיקום רחבות כיבוי אש
17. הצגת אמצעי ניהול מי נגר, פתרונות שהייה ותיעול מי נגר עילי והממשק בין הפרטי לציבורי (עודפי מים\שיפועים וכדומה)
18. היקף ושימוש השטחים העיקריים מתחת למפלס פני הקרקע בתוכנית בכפוף לפרסום בסמוך להוצאת ההיתר.
19. תמהיל סופי של יחידות הדיור
20. סקר אנרגיה אשר יכלול בין היתר בחינת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרו מכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכדומה.
21. הצגה ותיאום מול אגף דרכים ומאור.

היועצות במסגרת מידע להיתר :

מידע להיתר יכלול הנחיות מהגורמים הבאים :

עיריית תל אביב-יפו (אדריכל העיר ואגף הנכסים) - הנחיות למיקום והיקף זיקות המעבר בתחום תכנית

עיריית תל אביב-יפו (אדריכל העיר ואגף מבני ציבור) - קביעת השימוש הציבורי המבוקש, מיקומו, הנחיות בינוי ומיקום מערכות סופי.

משרד התיירות- היועצות בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

המשרד להגנ"ס- לקבלת הנחיות לעריכת הנספח האקוסטי ולשימושים בתת הקרקע מהמשרד להגנת הסביבה

תנאים בהליך הרישוי:

הוצאת היתר בניה לתוספת הזכויות למגורים תותנה במתן היתר בניה לתוספת כל שטחי המלונאות וכל שטחי הציבור. לחילופין תותר הוצאת היתר בניה אחוד לכלל תוספת השטחים והשימושים בתכנית. תנאי לפתיחת הבקשה להיתר:

1. אישור תכנית בינוי ופיתוח על ידי הועדה המקומית כמפורט בסעיף 6.1.
2. היתר בניה ראשון יכלול את הריסת המבנים המסומנים להריסה וכן את האלמנטים אשר נמצאים בזכות המעבר.
3. הבטחה לפינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתכנית, ומסירתם לידי העירייה.
4. הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים בתא שטח 100 והשטחים המוצמדים להם בבעלות העירייה.
5. הבטחת רישום השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים העירייה ואישור אגף מבני ציבור ונכסים.
6. הבטחת רישום זכות מעבר בתחום התכנית לטובת הציבור.
7. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
8. אישור מעבדה מוסמכת ("אישור מקדמי") לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
9. תכנית פרישת גג מועיל כהגדרתו במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא ובהיקף הנדרש בה.
10. עמידה בהנחיות הועדה המקומית לנושא בניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.
11. אישור משרד הביטחון לגובה המבנים.
12. תאום מול רשות התעופה האזרחית לגובה המבנים.
13. דו"ח קרינה הכולל סימולציית שטף מגנטי לכלל מתקני החשמל בתכנית ואישור ממונה על הקרינה לחדרי שנאים.
14. ביצוע סקר גז קרקע בהתאם למפורט בסקר ההיסטורי ובתכנית הדיגומים שאושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה. הגשת הממצאים לאישור הגנ"ס.
15. יישום מסקנות סקר האנרגיה, כולל חובת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים כפי שעולה בסקר
16. פתרונות טיפול במי תהום- בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית והנחיות רשות

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

המים.

17. הצגת אישור/דרישות המשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע וגזי קרקע. ככל ויידרש מיגון מרתפים מפני גזי קרקע תוגש תכנית מיגון.
18. הטמעת פתרונות איכות אויר כפי שאושרו בשלב תכנית בינוי ופיתוח.
19. פתרונות טיפול במי תהום בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית והנחיות רשות המים
20. פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.
21. חו"ד אקוסטית סביבתית מפורטת לאישור הרשות לאיכות הסביבה עפ"י הנחיותיה לעת הוצאת ההיתר שתתייחס לרעש תחבורה, מערכות מכניות, השפעות הדדיות בין השימושים וכדומה.
22. שפכים- הצגת מיקום מפרדי שומנים לבתי אוכל לאישור תאגיד מי אביבים.
23. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר השימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של התכנית ובהתאם להוראות תכנית זו. המלון יתוכנן בהתאם לתקנים הפיסיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי. תוכניות הבקשה להיתר תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיסיים.
24. הבטחת תחזוקת שטח זכות המעבר בתחום התכנית.
25. מתן התחייבות לרישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת שטח זכות המעבר.
26. חתימה על התחייבות להתקשרות עם חברת ניהול.

תנאים לתחילת עבודות :

1. תנאי לתחילת עבודות בכל אחד מתאי השטח, למעט עבודות הריסה, יהיה פינוי, גמור ומוחלט מכל מבנה אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית, ומסירתם לידי העירייה.
2. הגשת תוכנית להתארגנות אתר ונספח אקוסטי לביצוע לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
3. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך המדיניות 9144. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום.
4. הצגת אישור הרשות לאיכות הסביבה לסקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך למבנה/חלקי מבנים להריסה.

תנאים למתן היתרי אכלוס/תעודת גמר :

1. הקמה בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים והשטחים המוצמדים להם בתחום התכנית
2. רישום בפועל של כל השטחים הציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים בתחום התוכנית בבעלות העירייה.
3. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
4. תעודות שקילה ואישור פינוי אסבסט וקרקע מזוהמת (ככל שיידרש) ופסולת בניין לאתרים מורשים.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

5. אישור יועץ אקוסטי על ביצוע בהתאם לחו"ד שתאושר בשלב קבלת ההיתר.
6. ביצוע מדידות קרינה בפועל בתוך הבניין/נים לאיתור קרינה ממתקני שנאים, מרכזי הולכה ו/או תמסורת חשמל במבנה ובסביבתו וקבלת אישור כי הקרינה אינה גבוהה מהמותר לפי המלצות המשרד להגנת הסביבה, ביצוע מיגון בפני קרינה, ככל שיידרש.
7. אישור יועץ מיזוג להתקנת גלאי CO.
8. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כפי שהוגדרו בפרק העצים ראה הנחיות מרחביות באתר רישוי ופיקוח על הבנייה.
9. אישור ביצוע הגגות הכחולים בפועל בהתאם למדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144.
10. ביצוע מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.
11. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכת שחייה, ככל שיתוכננו, לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה
12. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת התכנית בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
13. אישור מעבדה מוסמכת ("אישור שלב ב'") לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה מגורם רשמי המסמך לתקן LEED 4v, וכן אישור מעבדה מוסמכת לדירוג לפי ת"י 5282, שניהם ברמה התואמת את דרישות המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא.
14. עצים: עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
15. אישור משרד התיירות לשטחי המלונאות ורישום היחידות המלונאיות בבעלות אחודה.
16. תחזוקה בפועל של שטחי זכות המעבר.
17. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר תחזוקת השטחים בזכות מעבר.

משימות פיתוח בסביבת התכנית: פיתוח ונוף

1. עומק בית הגידול יבטיח צמיחת עצים בוגרים בהתאם למדיניות העירונית התקפה.
2. המרחב הציבורי יהיה המשכי למפלס הרחובות והשצ"פים, יתוכנן כמרחב נגיש ורציף המאפשר מעבר ושהייה רציפים, ללא מעקות, גדרות ומחסומים, למעט מקומות בהם הפרשי הגבהים מחייבים מעקה בטיחות.
3. תותר הקמת אלמנטי נוי כגון בריכות נוי, פסלי רחוב, ריהוט רחוב וכיו"ב בתחום הפיתוח ובתנאי שתשמר רציפות הולכי הרגל
4. קירות תמך באם יתוכננו יפותחו כמרחב המשלב מקומות שהייה ושיבה, נטיעת עצים חדשים וגינון.
5. הפיתוח יכלול רחבה עירונית לשימוש הציבור ומשתמשי הבניין, ומעבר ציבורי בזכות מעבר להולכי רגל בהתאם למפורט להלן:

א. רחבה עירונית

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

1. תמוקם בפינה הדרומית, בצמוד לרחוב הירקון ושטחה לא יפחת מ-300 מטר.
2. תתוכנן באופן המשכי למפלס הרחוב ותכלול את כלל ההוראות הנוגעות לפיתוח המצוינות לעיל.
3. מיקומה וצורתה הסופית תקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
4. בשטחה יתוכננו אזורים לנטיעות עצים והצללה.
5. ככל שתידרש הנמכת המרתפים הקיימים תחת שטח הרחבה לטובת פיתוחה והנגשתה, אלה יונמכו ובתנאי שגובה ההנמכה לא יעלה על 1 מטר מפני המפלס הקיים.

ב. מעבר ציבורי

1. זכות המעבר המסומנת בתשריט בדופן הדרומית תתוכנן כמעבר ציבורי בין הכיכר העירונית שנמצאת בצמוד לרחוב הירקון לבין רחוב הרברט סמואל.
2. רוחבו לא יפחת מ-3 מטר.
3. יתוכנן באופן שיזמין את הולכי הרחוב להשתמש בו ויכלול גינון, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה, ככל שיידרש תותר הנמכת תקרת המרתפים הקיימים מתחתיו.
4. בחלקו המזרחי יהיה המשכי ונגיש לרחבה העירונית, ככל הניתן ללא מעקות ומחסומים. ככל שידרשו מדרגות לגישור על הפרשי המפלסים אלה ירוכזו ככל הניתן בחלקו הצר של המעבר ולרבות הנמכת המרתפים הקיימים.
5. בחלקו המערבי הפונה לרחוב הרברט סמואל יתוכנן שטח החלחול ולא תותר בו בניה בתת הקרקע.

שבילים להולכי רגל

1. רוחב המדרכה לא יפחת מ-5 מטר ויהווה מרחב הליכה המשכי לרבות זכות מעבר.

עצים והצללה

1. התכנית תעמוד במדיניות תא/מק/9144 לבניה בת קיימא בגרסתה העדכנית לעת הוצאת היתר הבניה גם בנושא הצללה ונטיעות.
- הסתרת מערכות ומתקנים טכניים
1. מתקנים טכניים והנדסיים (פילרים, חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות וכיו"ב) יוטמעו ככל האפשר במעטפת המבנים, בקירות הפיתוח ובתת הקרקע.
 2. חדרים נלווים, חדרי המכונות, המתקנים הטכניים והתשתיות יוצמדו לחדר המדרגות ככל הניתן, יוטמעו בנפח המבנה, יוסתרו בצורה מיטבית ויוצגו במסגרת היתר הבניה

טבלת השוואה :

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

מצב מאושר			←	מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון בעתיד	652	13.13%		דרך מאושרת	118	2.38%
אזור מסחרי	485	9.77%		דרך מוצעת	43	0.86%
דרך מאושרת	74	1.49%		יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת	1,154	23.24%
דרך מוצעת	60	1.21%		מגורים מסחר ותיירות	3,651	73.52%
מגורים א2	1,025	20.64%				
מגורים ב1	1,298	26.14%				
מגרש מיוחד	1,372	27.63%				
סה"כ	4,966	100%		סה"כ	4,966	100%

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
מס' החלטה	התוכן		
507-0631465	תא/מק/5008 - הרברט סמואל	74	נוסלקה, בן יהודה 12, נחלת
יחידות דיור	בנימין 17 דיון בהפקדה		
שטח ממוצע ליחיד		72 מ"ר	
שטחי בניה למגורים		2,630 מ"ר	7,030 מ"ר ברוטו תוספת של: 4,400 מ"ר
שטחי בניה למלונאות		8,523 מ"ר	13,986 מ"ר ברוטו, תוספת של 5,463 מ"ר
שטחי בניה לשימושי ציבור		0	890 מ"ר ברוטו
סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות) גובה	אחוזים	-	600%
	מ"ר	-	21,906 מ"ר ברוטו
מפלס פני הים	קומות	-	עד 25 קומות.
	מפלס פני הים	-	גובה מקסימאלי מעל פני הקרקע הינו 105.9, מפלס ה+0.00 +10.00 והוא מוגדר לפי רחוב הירקון בהתאם לכך גובה מירבי מעל פני הים הינו עד 115.9 מ'.
תכסיות		-	תכסית א. תכסית קומות המסד לא תעלה על 75% משטח המגרש. ב. תכסית קומת המגדל בבניה חדשה לא תעלה על 550 מ"ר. ג. תותר בניית מרתפים בתחום המגרש ובלבד שישמרו הוראות סעיף 6.10. ד. תכסית המלונות הקיימים תיוותר ללא שינוי, למעט מרפסות.
מקומות חניה		-	1. תקן החניה לרכב הפרטי בתחום התוכנית יהיה כדלקמן או התקן התקף הנמוך מבין השניים: 1:0.5 למגורים (מקומות חנייה ליחידת דיור) 1:8 למלונאות (מקומות חנייה לחדרי מלון) תקן 0 למסחר לשטחים הציבוריים יתווספו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה. תקן החנייה לדו-גלגלי יהווה תקן מינימום. יש לקבוע מקומות חנייה לאופניים ולאופנועים. תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים, קרי ניתן לרדת מהם. 2. מקומות החניה לשימושים השונים תהינה תחת מפלס הכניסה הקובעת. 3. תקן החניה לרכב דו גלגלי לאופניים מבית ספר 2007 יהיה על פי המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

שיתוף ציבור:

לפי החלטת תת הועדה לשיתוף ציבור התכנית הוצגה לציבור במסגרת שיתוף הציבור למדיניות חוף הים באזור זה.

- ביום ג', 04/08/2020, התקיים כנס מקוון דרך פלטפורמת "זום", במהלכו הוצגה מדיניות התכנון בהשתתפות כ-50 תושבות ותושבים, ונציגים מהעירייה.
- הצגת המדיניות כללה התייחסות לבינוי, לרחובות ולמרחב הציבורי, כמפורט במסמך זה. כמו כן הוצגו 2 תוכניות עיצוב שנמצאות בהליכי תכנון (הירקון 33-37, וכרמלית הירקון מגרש צפוני), ו-3 תב"עות שנמצאות בהליכי תכנון (הרברט סמואל 18-24, הרברט סמואל 50-54, ימית-פארק-רוסלקה).
- במהלך הכנס נשאלו שאלות ותשובות ניתנו במהלך הכנס. כל השאלות והתשובות מרוכזות בסיכום הכנס שנשלח למשתתפים

זמן ביצוע:

לא רלוונטי

הדמיה:

הדמיה מרחוב הרברט סמואל:



הדמיה מרחוב הירקון:

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל - רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה



חו"ד תחבורתית – אבירם אגאי:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית ת"א חלקות 4-5, 2, 126, 130 גוש 6907.

1. רקע - התכנית ממוקמת בגוש 6907 במיקום הבא:

- א. ממזרח - רחוב הירקון.
- ב. מצפון - גן לונדון.
- ג. מדרום - שגרירות ארה"ב.
- ד. ממערב - רחוב הרברט סמואל.

המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית, בכל הרחובות המקיפים הכלולים כדלקמן:
ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 63, 66, 90, 161, 238.
ברחוב הרברט סמואל עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 161, 222, 296, 333, 463, 489, 555, 566, 599, 705.
ברחוב בן יהודה הסמוך ובמרחק של עד כ- 200 מטר יעבור הקו הסגול.
היקפי הבינוי הנכללים בתכנית הינם בהתאמה לאופי האזור ובעירוב שימושים כדלקמן:

- | | |
|------------|-------------|
| מגורים | כ- 74 יח"ד |
| מלון | כ- 36 חדרים |
| מסחר | כ- 680 מ"ר |
| מבני ציבור | כ- 685 מ"ר |

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

2. תקני חניה לרכב פרטי

תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.9.4 שבתקנון התוכנית, או התקן לעת הוצאת היתר הבניה, הנמוך מביניהם.

0.5: 1	חניה ליחידת דיור	- סך 37 חניות.
1: 8	חניות לחדרי מלון	- סך 45 חניות.
1: 100	חניות למבני ציבור	- סך 9 חניות.

3. הולכי רגל

התכנית ממוקמת לאורך רחובות הירקון והרברט סמואל. רוחב המדרכה ברחוב הירקון הינו 2.85 מטר עד 4.85 מטר עד לקו הקולונדה ועוד 4 מטר בתחום הקולונדה, כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן מפרץ חניה לסירוגין. התכנית מציעה הפקעה לאורך רחוב הירקון להרחבת זכות הדרך ב- 1.0 מטר. רוחב המדרכה בהרברט סמואל בחלק הצר ביותר הינו 14.3 מטר.

קביעת זכות מעבר לציבור בהיקף כל התכנית כולל בהרחבת כניסה למלונות על רחוב הירקון, קולונדה על רחוב הרברט סמואל ומעבר הולכי רגל.

הסדרת רחבה ציבורית - רמפת הכניסה למלון הינה מוגבהת ממפלס הרחוב במדרגות, שינוי מיקום הכניסה מאפשר רחבה מפולסת לרחוב הירקון עם זכות מעבר לציבור וחזית מסחרית.

קישוריות מזרח מערב - חיבור רחוב הירקון לרחבה הציבורית הפתוחה ברחוב הרברט סמואל בצידו הדרומי של התכנית במעבר הולכי רגל מגונן.

ביטול הפקעה ברחוב הרברט סמואל - בחלק מחלקה 126 על פי הודעה על הסכם פשרה בין מלון ימית נכסים לעיריית תל אביב והועדה המקומית מה- 11.04.2010, כך שקוו הרחוב יהיה המשכי לחלקה 4 הגובלת, בה בוטלה הפקעה בתכנית 1614, ולשאר רחוב הרברט סמואל. במקום שטח זה ניתנה הפקעה לאורך רחוב הירקון להרחבת זכויות הדרך ב- 1 מטר.

4. רכב דו גלגלי

בתכנית תוכננו 174 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 10 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף מינוס 1. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 21 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו. יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

5. תחבורה ציבורית

ברחובות הרברט סמואל והירקון עוברים מספר רב מאוד של קווי אוטובוס. ברחוב בן יהודה הסמוך יעבור הקו הסגול של הרכבת הקלה אשר צפוי להיפתח לקראת שנת 2028.

6. נגישות וחניונים

מערך הנגישות לחניונים מתבסס על הגישה הקיימת מרחוב הרברט סמואל והסדרת חניון נוסף מתחת לבניין החדש באמצעות מעלית ל- 3 קומות חניון. אזורי הפריקה והטעינה למלון וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס הכניסה הקיימת מרחוב הרברט סמואל.

7. מערך תנועה היקפי מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחוב הרברט סמואל בלבד.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

8. סיכום- התכנית תואמת את מגמות התכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה ומשתלבת באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

חו"ד סביבתית:

זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לקרקעות מזהמות של המשרד להגנת הסביבה. הוגשו סקר היסטורי ותכנית דיגומים לגזי קרקע והתקבל אישור המשרד בתאריך 27.11.2025 (מצ"ב) שהינו תנאי לדיון בהפקדה בכפוף:

1. הוספת נקודת דיגום גז קרקע שתמוקם בחלקו הצפוני של החניון המתוכנן.
2. לעת ביצוע הדיגום התוך מבני יש להגיש תוכנית לאישור המשרד להגנת הסביבה

קרינה:

נערך סקר קרינה על פיו לא נמצאו חריגות מסף החשיפה המרבי המומלץ ע"י המשרד להגנת הסביבה. לשלב תכנית העיצוב יוגש דו"ח קרינה ראשוני אשר יתייחס למיקום חדרי שנאים, מרחקם מאזורי שהייה, מיקום חדרי מיתוג וכו'. לשלב היתר הבנייה: תוגש סימולציית שטף מגנטי לכלל מקורות החשמל בתכנית וסביבתה ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים (היתר סוג)

אסבסט:

בוצע סקר אסבסט שבו נמצאו מופעי אסבסט במקום: לוח וגג עשויים אסבסט. פירוק האסבסט יעשה לפני כל עבודה בתחום התכנית, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ורק לאחר קבלת היתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה.

תחנת הדלק:

התכנית נמצאת בתחום השפעת תחנת דלק (חניון גן לונדון) בהתייחס למיקום שימושים רגישים עפ"י תמ"א 18/4/1, תחום ה-80 מ'. לכן לא ניתן למקם בשטחים הציבוריים המתוכננים שימושים כגני ילדים וכו' כל עוד התחנה לא תפורק עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא.

אקוסטיקה:

נספח אקוסטי של אפשטיין אקוסטיקה מאוקטובר 2025 אושר ע"י ממונת רעש ואקוסטיקה בדצמבר 2025.

בנספח נבדקה השפעת המערכות הפועלות על גג שגרירות ארה"ב והסמוכות למבנה המתוכנן. עפ"י הבדיקה קיימת חריגה המשפיעה על הבינוי. לאור זאת הוחלט כי בשלב תכנית העיצוב ייבדקו מפלסי הרעש ע"י נתונים מעודכנים ובמידה ויתברר שמפלסי הרעש גבוהים מהתקנות הם יטופלו ע"י יזמי התכנית.

חיזוי רעש תחבורה: עפ"י החיזוי בקומות המגורים הקרובות לכבישים נמצאו מפלסי הרעש החורגים

מהקריטריון ולכן יידרש מיגון דירתי שייקבע בשלב היתר הבנייה לעמידה בקריטריון האקוסטי של 40 dB(A).

תל אביב יפו

שם החברות רוסלקה, בן יהודה 12, וחלה בנימין 17		מיקום החברות סמוך ימית נכסים (1993) נעים סמוך ימית חל-אביב נעים מנחה אינטרנטים לנרי יטאל מורבי יוסי ויועץ כלכלי נעים	שם החברות אבנר ישר
יחידת הרישום והחברות סוג החברות (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	☐ יחידה (שעד לא חוסמת)
סוג הרישום שם הרישום (בה חלה החברות)			
☐ תכנית כוללת בשטח החברות	סוג הרישום (יש לסמן אחד בלבד)	☐ תכנית כוללת בשטח החברות	☐ תכנית כוללת בשטח החברות
☐ תכנית כוללת בשטח החברות	☐ תכנית כוללת בשטח החברות	☐ תכנית כוללת בשטח החברות	☐ תכנית כוללת בשטח החברות
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד למחות 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 והמוצגת	מסמך חוקי בחוק	מרות הסעיף בחוק
התכנית נמצאת בין הרחובות הירקון 73-75 וסמורח וריברט סטאל 86-80 במערב, בין ג' לונדון לשפירא ארזיב מטרת התכנית הינה התחברות רחובות חוף הים בין רחוב הירקון לרחוב הריברט סטאל ע"י קניית שטח ערוב ששטחים למעורים, מלטות ושטחי ציבור מבוזרים, חוף יפולר המרחב הציבורי והירוק החוף העירוני. התכנית מבטיחה שמירה על פעילותם של המבנות הקיימים (נסת ומארגן), לד מילן סמורח ולעדרדו ועודד מנון דרומי מלטות לנצור חוף, חוף הירקן השימוש למעורים ורחוב סמורח מירקון, חקבות בתכנית בחוף מנון המלטות המימיות, חוף המעורים יורחב חלקל מפנין וירידות הדור המכלל המורחב מבנין וקס מדרל חרש בעירוב שימוש (מלטות ומעורים) מעל קומת מסר מילר. התכנית תאגד את מוסים וקס ותאגד המבנות והצילה את שטחן למעבר חרש המרחב בין רחוב הירקון לסיילר וריברט סטאל ותאגד את רצף החלטה, חוף קיסרן בין הרחובות והמבנות וכן מפלס התכנית. לנצור עירור השימוש בעיר, התכנית כוללת תועלת ציבורית והאפשרות מיד וקיות משמור במעורים מלטות: ב' וירידה 12 ונחלת מנון 17, בתחום למכנית 5000/חא/סמורח ולעירונת חוף הים.	מסמך חוקי בחוק חוק הריברט סטאל 86-80 במערב, בין ג' לונדון לשפירא ארזיב	מסמך חוקי בחוק חוק הריברט סטאל 86-80 במערב, בין ג' לונדון לשפירא ארזיב
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, במפורט לחץ:		
המסמך החוקי התכנית המפורטת עוסקת (שימור X)	החוק השטח בתוכנית המתאר	עיקרי התוראות בתוכנית המוצגת
□	501-502 סייילר וחוף מירכו תל אביב. שטחים מתחנות עס הרחבת מיתות אזור מוסר מלטות	• תחילת תוראות פתח חוף • שטחים למעורים • שטחים מבוזרים • קיס, יפולר • קיסרן אל חוף • חוף, קיסרן וקיסרן • חוף למי סמורח
□	סימון המעורים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספת אזורי ומתחם תכנון: מתחם חוף	• סימון חרש למעורים • קיסרן קומת קיסרן מסחרית + • חוף הקומת קיסרן • קיסרן מסמך • תחילת חוף סמורח
□	לפי שטחים אזורי יפולר: אזור מעורים במינה רב קומת אזור מוסר מלטות	• קיסרן יפולר קיסרן - 3.1.1 • קיסרן יפולר קיסרן - 3.1.1

שימושים	☐	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים ברמתם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מליטה מלוכנות עם חזית מסחרית לרחי חברות סמואל ולרחי הזרקק	סעיף 3.7.2 לא מחית מ-30% משטחי הבניה מחזותיות וייעוד לשימושי מלוכנות סעיף 3.2.3 מקבץ שימושים ראשי מגורים	* התוכנית קובעת שימושים למלכאות ומגורים באשר שטחי המלכאות המסומנים בלבנות הינם בריקוף של 30% מעבר לקיים
	☐	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד במסוף לחזיתות המגוריות.	סעיף 3.2.5 א. סייק 4 מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע - מסחר 3. סעיף 3.4.3 - חזית מסחרית סעיף 3.1.1 (ה) שימושים מבניים	* התוכנית קובעת שימושי מסחר התואמים את אזור המבניה והואם את אופי הרחובות המסחריים והשימוש המלוכני ברצועת החוף וקובעת הגראות לקומת קרקע מסחרית * התכנית כוללת חזית מסחרית לרחוב הזרקק והרברט סמואל * התכנית כוללת שימושים ציבוריים מבניים
	☐	קביעת שיטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שיטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שיטחי בניה על לשטח הבניה המרבית.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מליטה מלוכנות	סעיף 3.3.2.5 קובע רחיק מרבי 2.5 קובל 5.4 הוראות לאזור מליטה מלוכנות קובעת רחיק מרבי 5	* התכנית כוללת ניוד מסיפור שני סעיף 3.3.1.3
	☐	קביעת שיטחי בניה העלולים על הרחיק המרבי - 3.1.6	סעיף כללי לכל ויחיד באזורי	טבלה 5.6 קובעת מלכאות רחיק 6	* 3.1.4 ה. מרפסות למגורים ולמלכאות 3.1.6 א. מלכאות לשטח ציבורי בגוף
הוראות גובה איכות	☐	קביעת שיטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) שיטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למסחר על פי תכנית 50% תוספת או עד משטחי הבניה שמשל חקרקע, לפי הנבנה מביניהם.	* שיטחי הבניה תחת קרקעיים בתת התוכנית הם בהתאם להוראות על. * התכנית מאפשרת שימושים עיקריים בתת הקרקע לשטח חודי מלון ויחידות דיור
	☐	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית' חריגה לשיטחי ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בשיטח העירוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6, 4.2.7)	מספר קומות מירבי: לפי מסל העירוב העירוני עד 25 קומות.	בהתאם להנחיה העירוב העירוני ובמסוף לעומים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	* התכנית קובעת מספר קומות מירבי של 25 קומות מלל קומות קרקע וקומות טכניות גובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מטר. ג. גובה קומת סיפוסית עד 3.8 מטר ברוטו. ה. גובה קומת לשימושים ציבוריים עד 4.5 מטר ברוטו. * התכנית כוללת גובה בניה, תשתיות ואקלים

מבא"ת ספטמבר 2007

מס' החלטה	התוכן
-	507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל- רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין 17 דיון בהפקדה

1. סעיף קטן 1(א) - קביעה כי שינוי גובה וקומות, 14 - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, 15 - הגדלת מספר יחיד, 16 - תוספת סטור בנייה ברשות פדרלית	מחירי חסידי	+
2. סעיף קטן 1(ב) -	אחוד כרמלי, אדרי	+
3. סעיף קטן 1(ג) -	התקנת חלוקת דרך בתחום מאושר בתחום	+
4. סעיף קטן 1(ד) -	קביעת או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית	+
5. סעיף קטן 1(ה) -	שינוי תוראות בדבר בניה או עיצוב אדריכליים	+
6. סעיף קטן 1(ו) -	קביעת וריאות לענין חריסת מכשיר, לענין זכות מעבר או זכות להצבה... ולענין חקיקת קרקע תגדלות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	+

תצהיר וחתימות	
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (לחקק את הסיווג) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.	
מחנך הוועדה:	סגן מנהל
אחוד כרמלי, אדרי	תאריך: 8.3.26
חוקר המשפטי לוועדה:	חתימה
הראלה אברהם און, עו"ד	תאריך: 8.7.26

ח 1000 | 2007

העתיקים
נב' אילנה סילמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

66136/2006

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי:

שטח התכנית : 4.966

1. מצב תכנוני מאושר על פי תכניות 2770, 2612, 790, 44

תיאור	נתון
רח"ק	3.71
שטח קרקע לחישוב זכויות	3.695 דונם
סה"כ שטחי בנייה - עיקרי + שירות	13,540 מ"ר
שטח למלונאות ומסחר	10,973 מ"ר
שטח למגורים	2,567 מ"ר
יחידות דיור	42 יח"ד

תכנית המתאר תא/5000: ייעוד אזור מגורים בבנייה רבת קומות, אזור מוטה מלונאות, לפחות 30% משטחי הבנייה בתכנית ישמשו למלונאות, גובה עד 25 קומות, רח"ק מרבי 6.

2. מצב קיים

כיום קיימים שלושה מבנים בתחום התכנית. מלון פארק ומלון ימית, לצידם קיים מבנה מסחרי בן קומה אחת המיועד להריסה. על פי נתונים שהוצגו בתחום התכנית בנויים 10,768 מ"ר למלונאות ומסחר.

3. מצב תכנוני מוצע:

תיאור	נתון	הערות
שטח קרקע לחישוב זכויות	3.651 דונם	
רח"ק מוצע	6	
סה"כ שטחי בנייה - עיקרי + שירות	21,906 מ"ר	

מס' החלטה		התוכן
507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל - רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין		
17		
דיון בהפקדה		
שטח למלונאות	13986 מ"ר	
שטח למגורים ומסחר	7,030 מ"ר	כולל שטחי מסחר בהיקף של בין 680-2500 מ"ר
מספר יחידות דיור (מקסימאלי)	74 יח"ד	

4. הקצאות לצורכי ציבור:

סה"כ בפועל מוצעות עד 74 יחידות דיור, אך על פי חוות דעת משפטית מ-9.3.20 ע"י עו"ד ענת הדני עוזרת ראשית ליועמ"ש יחושבו הקצאות לצורכי ציבור על פי תוספת יחידות בלבד. "מלון פארק בחלקה 5 בנוי על מגרש ביעוד מגורים, יעוד מתכנית 44 שהושאר ככזה לאורך השנים. השטח הבנוי לעומת זאת נבנה לשימוש מלונאי בהתאם לתכנית 790 המאוחרת אשר קבעה שימוש זה. לאחר בחינת המצב התכנוני, עולה כי ניתן להתייחס לחלק מהשטח הבנוי במצב הקיים, כשטח מגורים על פי תכנית 44 ובהתאם לשטחי הבנייה שהיא מתירה וזאת לצורך חישוב הקצאות לצורכי ציבור בגין תוספת הבינוי בתכנית המקודמת." לפיכך תוספת יחידות הדיור הינה 32 בלבד. לאור זאת הקצאות לצורכי ציבור יחושבו עבור תוספת שטחים שאינם למגורים, בהתאם לפרקטיקה העירונית הנהוגה.

תיאור	נתון	הסבר
שיעור ההקצאה ¹	15.8%	$40\% * ((21,906 - 13,540) / 21,906) = 15.3\%$
דונם קרקע נדרש ²	0.557	$3.651 * 0.153 = 0.557$
היקף שטחים נדרשים בהמרה לשטחים ציבוריים בנויים לפי רח"ק 1.6	892 מ"ר	$892 = 1,000 * 1.6 * 0.557$

- על פי הפרקטיקה העירונית היקף השטחים הציבוריים לא יעלה על 10% מתוספת השטחים ביחס למאוסר, על כן ניתן לצמצם את השטחים הנדרשים ל-890 מ"ר.
- השטחים הציבוריים ימוקמו במפלס הרחוב ובמפלס קומת הקרקע ולאחר מכן ברצף ובקומות מלאות.
- לשטחים הציבוריים יוצמדו שטחי חוף (גג המבנה) בהיקף של לפחות 450 מ"ר.
- בנוסף התכנית תקבע כיכר פתוחה לכיוון רחוב הירקון ובמפלס הרחוב ומעבר עבור הולכי רגל המבטיח חיבור בין רחובות הירקון והרברט סמואל בתחום התכנית. תקנון התכנית יבטיח כי הכיכר והמעבר יקבעו כזכות מעבר פעילות ושהיה לציבור 24/7 ויהיה פתוחים בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

5. תועלת עירונית:

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000 (סעיף 3.1.3 ג), הועדה תקבע תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהינתן שהתכנית תורמת למרקם העירוני. מעבר לתרומתה של התכנית לעיצוב ולמרחב הציבורי התכנית תכלול תועלת חברתית של ניווד זכויות משימור. עם זאת היא לא תכלול דיור בהישג יד.

6. תמהיל דיור:

תמהיל יחידות הדיור בתוכנית יהיה מגוון ויקבע בעת התכנון המפורט (תכנית בינוי ופיתוח או היתר בניה) על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. הוראות עבור המלון (במגדל החדש) יוטמעו בתקנון התכנית כמפורט:

- המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל המבנה יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים.
- המלון יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד, ישמש לאכסון מלונאי רגיל ולא תותר מכירת שטחי המלון והשטחים הציבוריים המשרתים את המלון בנפרד - תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון ובדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון. תירשם הערת אזהרה לפי

¹ שיטת חישוב: הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.
² שיטת החישוב: שטח המגרש * שיעור ההקצאה

מס' החלטה	התוכן
507-0631465 תא/מק/5008 - הרברט סמואל - רוסלקה, בן יהודה 12, נחלת בנימין	
-	17
	דיון בהפקדה

- תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה (נדרש ייעוץ משפטי לעניין הניסוח הרלוונטי).
- לא תותר העברת שטחים משימוש מלונאות לכל שימוש אחר.
 - שלב תכנית בינוי ופיתוח: אופן שילוב שימושי המלונאות, מס' החדרים ושטחים, מיקום, היקף ותפקוד השטחים הנלווים למלונאות יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
 - שלב קבלת היתר בניה: המלון במגדל החדש יתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי. תוכניות הבקשה להיתר תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיזיים.

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

ממליצים על הפקדת תכנית זו ובכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. תיקון כל נספחי התכנית בהתאם לשם התכנית כפי שמצוין בתקנון התכנית ולהדמיות העדכניות
5. תיקון הוראות התוכנית כך שתוסף הוראה המבטיחה כי במפלס הגג של קומות המסד יוקם אלמנט הצללה אופקי בשטח שלא יפחת מ-50% משטח הבריכה לטובת הצללה ומיתון רוחות מסוכנות. האלמנט יענה על הגדרת המצללות לעניין רישוי והקמתו כמפורט לעיל תהווה תנאי לאכלוס הבניין
6. אישור נספח התנועה ע"י אגף התנועה (מחיקת הערה 1 לעניין הצמדת החניות)
7. תיקון מסמכי התוכנית כך שהקו הכחול של התוכנית יורחב באופן שמהלכי מדרגות המילוט של מלון פארק, החורגות בחלקן לתחום רחוב הירקון ומשטחי הביניים יכללו בתחום התכנית. הוספת סעיפים להוראות התוכנית כדלקמן:
- תנאי להיתר בניה ראשון לתוספת זכויות מתוקף תכנית זו יהא הבטחת הריסת מדרגות המילוט של מלון פארק, החורגות בחלקן לתחום רחוב הירקון. תנאי לאכלוס המגדל החדש יהא הריסת המדרגות בפועל. הריסתן תוצג בנספח הבינוי- בחתכים ובחזיתות.
8. נספח בינוי:
- א. הצגת חזיתות התכנית ואישורם ע"י אדריכל העיר, כולל אלמנטים להריסה.
- ב. הצגת מרפסות למגורים למלונות בתוך קווי הבניין למגדלים וכחלק מנפח הבינוי המוצע
- ג. התאמת קווי הבניין וזיקות ההנאה לתשריט
9. תיקון הוראות התוכנית על ידי הוספת הוראות לפיהן המעבר הציבורי המסומן בזכות מעבר לציבור 24/7 יותר פתוח לשמיים לכל אורכו ורוחבו, ולא תותר סגירתו בקירות, במחיצות או בקירוי קבוע מכל סוג. תותר הבלטת מרפסות עד למחצית מרוחבו ובגובה תחתון שלא יפחת מ-10 מטרים ממפלס הכניסה הקובעת. ניתן יהיה להתקין אמצעי הצללה פתוחים, לרבות פרגולה, ובלבד שלא יהוו חלל סגור ולא יפגעו באופיו של המעבר כפתוח לציבור ולא יגרעו מקריאותו ומאיכותו.
10. ההמלצה לנושא תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה של 30% למבנה לשימור ברחוב בן יהודה 12 היא שלילית מהטעמים הבאים: במסגרת הסכם עם הבעלים המקורי של הבניין הוסכם שהבניין ישומר בתמורה להסדר קרקע (שטח המגרש לשימור גדל בעקבות צירוף של שטח השלמה), הבניין כבר עבר שימור (שאליו היה מחויב), אושרה תכנית לניוד זכויות בעבר, יתרה מכך, הבעלים המקורי מכרו את הבניין בשנת 2011 והשאירו לעצמם את הזכויות לניוד, כאשר את מטלת השימור הם העבירו לקונה, כלומר מבקש התמריץ הוא לא זה שביצע בפועל את מטלת השימור (לא הבעלים המקורי). בנוסף, בניגוד לרוב הבניינים לשימור מחמיר, הבניין בבן יהודה 12 כולל הוראה מיוחדת לתוספת קומת גג של 150 מ"ר.
11. היועצות עם משרד התיירות בהתאם לסעיף 9א לתמ"א 25/1.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו
12 - 0014-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

דראפט בקשה למעבר לחישוב שטחים בהיתר בשטח כולל

להלן דראפט תכנית בינוי ופיתוח כפי שאושרה בוועדה, ולאחריה הבקשה למעבר לחישוב שטחים בהיתר בשטח כולל:

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

רחוב ריב"ל, יגיע כפיים, יד חרוצים

כתובת:

יגיע כפיים 6,8,10

יד חרוצים 11,12,13,15

ריב"ל 16,18,20,22,24,26



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6976	מוסדר	חלק	211,213,214,215,234,235	128

שטח התכנית:

13,893 מ"ר

מתכננים:

אדריכל תכנית: יסקי- מור- סיוון אדריכלים

אדריכל השימור: שגב- סוקולצקי אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: צור- וולף אדריכלים

מס' החלטה	מס' התוכן
15/07/2026	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו
126-0014 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

מתכנן תנועה : ד.ג.ש הנדסה

יועץ בנייה ירוקה : אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ

יזם ובעלות : קרסו נדל"ן

מצב השטח בפועל:

קיימים 6 מבנים, מתוכם מבנה אחד לשימור

חלקה 214 - יד חרוצים 11- מבנה משרדים בן 5 קומות, קומת קרקע מסחרית

חלקה 215- יד חרוצים 11- מבנה משרדים של קומה אחת בשימוש אולם אירועים

חלקה 213- יד חרוצים 13- מבנה בן 5 קומות בשימוש משרדים, קומת קרקע מסחרית

חלקה 211- יד חרוצים 15- מבנה המוסך, בן קומה אחת, נמצא במרכז המבנה לשימור. המבנה לשימור בן

4 קומות בשימוש משרדי חברת קרסו, קומת קרקע מסחרית, אולמות רכב ומוסכים.

חלקה 234- יד חרוצים 12- מבנה משרדים בן 10 קומות, קומת קרקע מסחרית.

מצב תכנוני קיים:

תכנית תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו ("להלן: התכנית הראשית") קבעה הקמת 3 מגדלים, על גבי קומות מסד וקומת קרקע מסחרית. שני מגדלים בשימושים תעסוקה, מגורים, דיור בהישג יד, מלונאות ושטחי ציבור בנויים, ומגדל שלישי בשימוש מגורים. התכנית קבעה שימור ושיפוץ המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 ופיתוח המרחב הציבורי תוך חיזוק הקשר בתוכו וכן בינו לבין המרחב הסובב, זאת על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת רחוב יגיע כפיים. התכנית קבעה עירוב שימושים ברח"ק 12.8 במגרש 201 ובמגרש 202 לצורך הקמת 3 מגדלים, על גבי קומות מסד וקומת קרקע מסחרית בשני מגרשים. התכנית קבעה תנאי להיתר בניה: אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מצב תכנוני מוצע:

במגרש 201- מתוכננים שני מגדלים:

מגדל מזרחי (A) בן 41 קומות בשימוש תעסוקה ומלונאות. במסד המבנה לשימור: קומת קרקע למסחר ושלוש קומות בשימושים: מסחר, מלונאות, משרדים, פנאי וכושר. קומת המגדל הראשונה מעל המבנה לשימור, תהיה בגובה שלא יפחת מ-20 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת.

מגדל מערבי (B) בן 40 קומות מעל 4 קומות מסד, 3 קומות עבור שימוש ציבורי וקומת קרקע ציבורית ומסחרית. המגדל בשימוש מעורב של מסחר, שטחי ציבור בנויים, מגורים (דב"י) ותעסוקה.

במרחב שבין שני המגדלים מתוכננים שטחים פתוחים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24/7, אליו מופנות חזיתות מסחריות ומבואה עבור המלון והמשרדים, בשילוב גינות ופינות ישיבה.

השטחים הפתוחים בכל תחום התכנית יפותחו כמרחב רציף באופן שיהווה המשך של המדרכות והמרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור 24/7.

במגרש 201 מתוכננים 5 קומות מרתף משותף עבור: חניות רכב פרטי, דו גלגלי, אזורים תפעוליים ושטחים עיקריים מסחריים בשתי קומות המרתף העליונות. השימוש בשטח העיקרי בתת הקרקע בשתי קומות אלו יהיה תואם לשימושים במבנה לשימור, גובה מרתף ראשון- 7.4 מ', גובה מרתף שני- 4 מ'.

במגרש 202 מתוכנן מגדל מגורים בן 46 קומות מעל קומת מסד מסחרית. מתוכננים 6 קומות מרתף עבור: חניות רכב פרטי, דו גלגלי, אזורים תפעוליים ושטחים עיקריים לרווחת הדיירים.

טבלת נתונים:

מס' החלטה	מס' התוכן
15/07/2026	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו
12 - 0014-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

נתונים	תא/מק/4985	מתוכנן
מגרש 201		
מסחר	לא יפחת מ-2,000 מ"ר	2,455 מ"ר
דב"י	75 יח"ד אפשרות לניוד של עד 15 יח"ד בין המגרשים	80 יח"ד ניוד של 5 יח"ד ממגרש 202
מבנים ומוסדות ציבור	שטחים על קרקעיים	9,585 מ"ר
	שטחים תת קרקעיים- שטחי תפעול, טכניים, אחסנה אצירה ופינוי אשפה, שנאים, מיתוג וטרנספורמציה בהיקף של עד 15%.	עד 1435 מ"ר
	תקבע מרפסת גג- מיקומה ושטחה באישור הועדה המקומית	1,235 מ"ר מרפסת גג ציבורי. מיקומה ושטחה באישור הועדה המקומית.
	10% מסך השטח הציבורי ימוקם בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. ככל הניתן ולאישור הועדה המקומית בתע"א.	מוצג כ-315 מ"ר
	תותר קומה ציבורית אחת עד 10 מ' גובה קומות מסד ציבוריות 4.5 מ' לפחות. קומת מגדל מיוחדת בגובה עד 6.5 מ'	קומה ציבורית אחת בגובה עד 10 מ' גובה קומות לא יפחת מ' 4.5 ברוטו קומה עליונה בגובה עד 6.5 מ' (קומה ראשונה במגדל)
מרפסות מגורים	בתע"א יקבע שטחן ומיקום	12 מ"ר כפול 80 יח"ד=960 מ"ר
גובה קומות	קומת קרקע- עד 6 מ' קומה מגדל טיפוסית עד 3.8 מ'	קומת קרקע עד 6 מ'. מגדל B+A- קומה טיפוסית עד 3.8 מ'
גובה קומות מיוחדות	יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' ויקבעו בתע"א	מגדל A- 4 קומות עליונות מוגבהות מגדל B- קומה תחתונה ציבורית + 3 קומות במגדל, כפי שיקבע בתע"א זו. גובה הקומות המיוחדות עד 6.5 מ'
שימוש מלונאי	אופן שילוב שימושי המלונאות, מיקומם, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון. השימוש המלונאי הינו לשיקול דעת הועדה בשלב תע"א ובהתאם להנחיות מה"ע	מלון עירוני הכולל כ-100 חדרים בבעלות אחודה. שטח המלון יהיה עד 5,000 מ"ר, אופן פרישת שטחי המלון וחלוקתם בין מגדל A לבין המבנה לשימור יקבע לעת אישור תע"א זו ובכל מקרה יתוכננו עד 6 קומות מלון במגדל. למלון מתוכננים שטחי מבואות ותמך, ללא

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו
12 - 0014-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

שטחי הסעדה.		
המלון יוכל לקבל שירותים מעסקי המסחר לרבות הסעדה. שטחי המסחר בתחום התכנית לא יסגרו עבור אורחי המלון ולא יסופקו להם שירותים בבלעדיות, שטחי המסחר יהיו פתוחים עבור הציבור הרחב בכל שעות הפעילות.		
מרפסות למלונאות	שטחה עד 8 מ"ר ושטחן הממוצע עד 6 מ"ר*מס' יח"ד בבנין	שטח מרפסת עד 8 מ"ר עד 8 מרפסות בקומה סה"כ מבוקש- 288 מ"ר
מגרש 202		
מגורים	335 יח"ד	330 יח"ד הועברו 5 יח"ד ממגרש זה למגרש 201
דב"י	69 יח"ד אפשרות לניוד של עד 15 יח"ד בין המגרשים	64 יח"ד 5 יח"ד הועברו למגרש 201
מסחר	לא יפחת מ-500 מ"ר	500 מ"ר
מרפסות	בשטח עד 14 מ"ר ושטחן הממוצע עד 12 מ"ר*מס' יח"ד בבנין	12 מ"ר כפול 330 יח"ד=3,960 מ"ר
גובה קומה	קומת קרקע- עד 6 מ' קומה מסד/מגדל טיפוסית עד 3.8 מ' יותר עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ'	קומת קרקע- 6 מ' קומות 1-20 גובה קומה 3.25 מ' קומות 21-41 גובה קומה 3.3 מ' קומות 42-43 גובה קומה 3.67 מ' קומות 42-43 פנטהאוז גובה קומה עד 6.5 מ'.

שינויים לא מהותיים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת היתר בנייה

הדמיות המבנים



Legend:

- Building Types:**
 - Red diamond: 100 sqm
 - Orange diamond: 150 sqm
 - Yellow diamond: 200 sqm
 - Blue diamond: 250 sqm
- Materials:**
 - Green: 100%
 - Light green: 100%
 - Dark green: 100%
 - Light brown: 100%
 - Dark brown: 100%
 - Light grey: 100%
 - Dark grey: 100%
 - Light blue: 100%
 - Dark blue: 100%
- Landscaping:**
 - Green circle: 100%
 - Light green circle: 100%
 - Dark green circle: 100%
 - Light brown circle: 100%
 - Dark brown circle: 100%
 - Light grey circle: 100%
 - Dark grey circle: 100%
 - Light blue circle: 100%
 - Dark blue circle: 100%

מספר	שטח מרצף	שטח בנין	שטח פתוח	שטח כולל
101	9930	4170	83.4	84
102	2400	1850	10.8	11

א. תיאור כללי —

— מגרש צפוני (201)

מבנה לשימור בריב"ל 26 מתאפיין באדריכלות ברוטליסטית, הבלטת הקונסטרוקציה והדגשת המודול החוזר של מקצב העמודים והקורות. שימור מבנה זה יעשה מתוך הבנה לחשיבות ערכי הבינוי והמורשת של המבנה וההיסטוריה של חברת קרסו. המבנה בבעלות משפחות קרסו במשך דורות רבים ומהווה את לב התכנית. המבנה בצורת ח', בתוך החצר הפנימית שלו מתוכנן גרעין מגדל A ומעל לגג המבנה לשימור מתוכננות קומות המגדל. בתכנון ישמר נפח האגפים במלואם, תשמר המעטפת החיצונית בשלוש החזיתות, יערכו שיפוצים והשלמת אלמנטים חסרים. כמו כן ישומרו שני גרמי המדרגות הצפוני והמזרחי וכך גם המפלסים והמבואות. שימור חדר המדרגות הדרומי: תתאפשר גמישות בקבלת החלטה, כחלק מתהליך הרישוי, בכפוף לאישור מחלקת שימור. ישמר קו החזית הפנימית וקצב העמודים, תוך מתן פרשנות מודרנית באופן שיבטא את

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/14985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	15/07/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	12 - 0014-26ב'

הפרוגרמה החדשה. המבנה לשימור יכול לל פוקנציות שונות כגון: שטחי מסחר, מלונאות, חללי עבודה, סדנאות, תרבות, פנאי וספורט שיפרשו בארבעת קומות המבנה לשימור ובשתי קומות המרתף הראשונות.

מגדל B מתוכנן מעל 4 קומות מסד: קומת קרקע ושלוש קומות לשטחי ציבור. הקומה הרביעית הציבורית היא התחתונה במגדל ובה מתוכננת מרפסת גג. מעל מרפסת הגג הציבורית מתוכנן גג מחורר חלקית, לטובת מניעת נפילת חפצים שיצור מרפסת עם מעקה לשימוש מגדל B ובתאום עם אגף מבני ציבור. המגדל ישמש למסחר, דב"י ומשרדים. המגדל מתוכנן עם פינות מעוגלות והוא יתחיל בקומה מצומצמת שתלך ותגדל ככל שעולים בקומות. עיצוב המגדל ישלב אלמנטי הצללה אנכיים ואופקיים בהתאם לכיווני השמש.

מגרש דרומי (202) - מגדל C, מגדל למגורים, בקומת הקרקע מתוכנן מסחר מלווה רחוב. מסת המגדל תחולק ל 4 אגפים שיחולקו בחרץ באופן שיעצים את המימד האנכי שלו. עיצוב המגדל יתאפיין בקוים רכים ועגולים ובפינות מעוגלות. בחזית המגדל מתוכננים אלמנטים לבנים אטומים בעלי צורניות מעוגלת שמתכתבת עם עיצוב שני המגדלים ובשילוב קורות היקפיות שיעטפו את המבנה ויצרו קצב משתנה בחזית.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

גובה המבנים המקסימלי הוא 180 מ' מעל פני הים.

תא שטח A201:

מגדל A

מגדל בן 41 קומות כולל 4 קומות קיימות במבנה לשימור.

קומת קרקע: במבנה לשימור גובה קומות על פי הקיים.

במגדל: הלובי עד גובה המבנה לשימור הקיים.

קומת מגדל טיפוסית: עד 3.80 מ'.

מבוקשות כ-4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' בקומות העליונות של המגדל.

קומת המגדל הראשונה תתחיל בגובה שלא יפחת מ-20 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת.

מגדל B

מגדל בן 40 קומות.

קומת קרקע עד 6 מ'.

קומת מסד לשטחי ציבור: לא יפחת מ 4.5 מ' ברוטו. שינויים לגובה קומה ציבורית ככל ויידרשו

בהתאם לאילוצי בינוי ושימושים בכפוף לאישור אגף מבני ציבור.

קומת מגדל טיפוסית: עד 3.80 מ'. יותרו עד ארבע קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ':

שתי קומות מעל המסד (האחת ציבורית והשניה למשרדים) ושתי קומות מיוחדות נוספות

במגדל (מיקומן יקבע לעת אישור תע"א זו)

תא שטח 202:

מגדל C

בן 46 קומות

קומת קרקע עד 6 מ'.

קומת מגדל טיפוסית: 3.25-3.70 מ' גובה משתנה.

מבוקשות שתי קומות עליונות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ'.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו
12 - 26-0014	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

ג. קווי בניין –

קווי הבניין יהיו ע"פ התכנית הראשית

עבור תא שטח A201 מגדל A:

א. קו בניין למסד בהתאם לקו הבניין של המבנה לשימור:

צפוני לכיוון רחוב ריב"ל - 3.8 מ'.

דרומי לכיוון רחוב יד חרוצים - 4 מ'.

מזרחי לכיוון חלקה 237 בגוש 6976 - 3.3 מ'.

קו בניין מערבי לכיוון השפ"פ - 4 מ'.

המרחק בין גרעין מגדל A למבנה לשימור לא יפחת מ-8 מ'.

ב. קו בניין למגדל A:

צפוני לכיוון רח' ריב"ל - 10.1 מ'.

דרומי לכיוון יד חרוצים - 11.5 מ'.

מזרחי לכיוון חלקה 237 בגוש 6976 - 20.9 מ'.

קו בינוי מערבי לשפ"פ - 2 מ'.

עבור תא שטח A201 מגדל B:

א. קו בניין למסד:

צפוני לכיוון רחוב ריב"ל - 10.5 מ'.

דרומי לכיוון יד חרוצים - 4 מ' (בהמשך לקו הבניין של המבנה לשימור).

קו בניין מזרחי לכיוון השפ"פ - 0 מ'.

מערבי לכיוון יגיע כפיים - 0 מ'.

ב. קו בניין למגדל:

צפוני לכיוון רחוב ריב"ל - 12 מ'.

דרומי לכיוון רחוב יד חרוצים - 8 מ'.

קו בינוי מזרחי לכיוון השפ"פ - משתנה כמופיע בתשריט ובנספח קווי הבניין.

מערבי לכיוון רחוב יגיע כפיים - 5 מ'.

עבור תא שטח 202 מגדל C:

א. קו בניין למסד:

צפוני לכיוון רחוב יד חרוצים - 2.4 מ'.

דרומי לכיוון חלקה 92 גוש 6976 - 5 מ'.

מזרחי לכיוון חלקה 191 בגוש 6976 - 6 מ'.

מערבי לכיוון רחוב יגיע כפיים - 0 מ'.

א. קו בניין למגדל:

צפוני לכיוון רחוב יד חרוצים - 7.4 מ'.

דרומי לכיוון חלקה 92 גוש 6976 - 9 מ'.

מזרחי לכיוון חלקה 191 בגוש 6976 - 10 מ'.

מערבי לכיוון רחוב יגיע כפיים - 5 מ'.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו
12 - 0014-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

קו בניין תת קרקעי לפי המפורט בתשריט, תתאפשר חריגה של עד 1.5 מ' בקו הבניין בתת קרקע מעבר לקונטור החיצוני של המבנה לשימור, לצרכי דיפון כך שלא תיגרם פגיעה למבנה לשימור. המרווח בין המגדלים לא יפחת מ-18 מ'. המרחק בין גרעין המבנה המוצע בתא שטח A 201 לבין המבנה לשימור לא יפחת מ-8 מ'.

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

תמהיל יחידות דיור (כלל התכנית) 410 יחידות דיור מתוכן :

- 45% יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 47 מ"ר
- 25% יחידות דיור קטנות בשטח של 51-65 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 62 מ"ר
- 25% יחידות דיור בינוניות בשטח של 66-105 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 86 מ"ר
- 5% יחידות דיור גדולות בשטח של 106 מ"ר ומעלה שטח יח"ד ממוצעת כ- 130 מ"ר

התאמה לתמהיל לפי התכנית הראשית

תנאי בתכנית	גודל יח"ד	מס' יח"ד	אחוזים
לפחות 40%	עד 60 מ"ר	193	47.1%
עד 40%	עד 80 מ"ר	132	32.2%
	80-100 מ"ר	55	13.4%
עד 20%	מעל 100	30	7.3%
		410	100 %

תמהיל 144 יחידות דיור דב"י :

- 35% יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 45 מ"ר
 - 30% יחידות דיור קטנות בשטח של 51-65 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 61 מ"ר
 - 22% יחידות דיור בינוניות בשטח של 66-85 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 75 מ"ר
 - 15% יחידות דיור בינוניות גדולות בשטח של 86-105 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 96 מ"ר
- שטח מרפסת ממוצעת לדירת דב"י יהיה דומה לשטח מרפסת לדירה במחיר שוק.

ה. דיור בר השגה-

מתוכננות כ-144 דירות בהישג יד, מתוך 410 דירות בתכנית. דירות אלו יתקבלו במגדלים C ו B : במגדל B, 80 יח"ד דב"י בקומות 6-10, במגדל C 64 יח"ד דב"י בהפניות שונות ובקומות שונות. היחידות עבור דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור הנחה של 40% ובלבד שלא יעלה על תקרת דמי השכירות המופחתים, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם למדיניות העירונית. יחידות הדיור בהישג יד יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד ישקף את תמהיל יחידות הדיור בתכנית ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר ליחידת דיור.

התוכן _____ - _____ תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 15/07/2026 12 - 0014-26ב'
--	--

ד. שטחים ציבוריים-

בתכנית מוקצים 9,585 מ"ר עיקרי ושירות לשטחים ציבוריים מבונים. בימים אלו מבוצעת בדיקת היתכנות לקאנטרי עירוני ומסחר (בקומת קרקע ובארבעת הקומות שמעליה). כ-315 מ"ר מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע בהתאם לשימוש שייקבע. גובה הקומות הציבוריות לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו. שינוי מהוראה זו יהיה באישור אגף מבני ציבור בהתאם לשימוש שייקבע. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים, תשתיות, חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה וכדומה הדרושים להפעלתם. סך השטח הציבורי בתת הקרקע בהיקף של עד 1,435 מ"ר המהווים 15% מסך השטח הציבורי הבנוי על קרקעי (השטח ברוטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחי מבנה הציבור העל קרקעי הבנוי ובנוסף לשטחי החניה.

לשטחים הציבוריים במגרש 201 תתווסף מרפסת גג. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי ולהפך. לקומות הציבוריות המבונות יתווספו כ-3,600 מ"ר עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות. במסגרת חלופות התכנון ובהתאם לשימוש שייקבע ייבחנו מרפסות מקורות בקומות המסד וסגירת חורף לקומת הגג בתיאום אגף מבני ציבור ומחלקות העירייה. במידה ומתוכננות מרפסות מקורות המשמשות כחצרות בנויות, יתוכננו פתחים בחזיתות המבנה כך שתתאפשר חצר מאווררת בצורה מיטבית בהתאם למספר החלפות האוויר הנדרשות עבור השימוש המבוקש.

מיקום והפרדת כניסות, מערכות תנועה ומערכות טכניות יתואמו מול אגף מבני ציבור. תתאפשר פתיחת חלונות מלאה בשטחי הציבור. הפחתה מפתחה מלאה תתאפשר רק באישור אגף מבני ציבור ובכפוף להצגת מגבלות טכניות.

שטחים ציבוריים לא ימוקמו בסמוך לשימושים מטרדיים, כגון: כניסה ויציאה מחניה, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פתחי אוורור, מתקנים סלולריים וכל אלמנט שיטיל מגבלה על השימוש הציבורי. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהמערכות והתשתיות של השימושים הסחירים כך שתתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות.

לא תותר העברת תשתיות מכל סוג שהוא בתקרת השטחים הציבוריים הבנויים או דרכם, אשר אינן משרתות באופן בלעדי את השטחים הציבוריים. לשטחי הציבור תתוכנן גישה מלאה לרכב לצורך העלאה והורדה, פריקה וטעינה, רכבי כיבוי אש, רכבי חירום, תפעול וכל רכב שיידרש לצורך מימוש שטחי הציבור בתכנית.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרים –

מעטפת המבנים קירות מסך מאלומיניום וזכוכית, בשילוב הצללות חיצוניות קבועות (אנכיות ואופקיות) שנועדו לצמצם את הקרינה החודרת למבנים ולמנוע החזרי קרינה וסנוור אל הסביבה. שימוש בזכוכית בידודית מרסנת קרינה מטיפוס LOW E ובדרגת רפלקטיביות עד-14% (חיצונית). החזיתות הפנימיות של המבנה לשימור יטופלו בהתאם לחומריות בחזיתות הראשיות.

ב. מרפסות -

מס' החלטה	מס' התוכן
15/07/2026	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו
12 - - 0014-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

מרפסות למגורים ומלונאות בהתאם לתכנית הראשית, השטח העודף יחושב משטח עיקרי. שטחי המרפסות המבוקשים מופיעים בטבלת הנתונים ההשוואתית. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל שטחי הבנייה. המרפסות לא יבלטו מעבר לתכנית הקומה, יבנו בקווי הבניין ויכללו בשטח הקומה המותר.

ג. קומה טיפוסית:

שטח קומה מקסימלי: מגדל A- עד 1,800 מ"ר ברוטו, מגדל B- עד 2,000 מ"ר ברוטו, מגדל C- עד 900 מ"ר ברוטו. במגדלים A ו B קומות בשטח משתנה, קטנות יותר בחלק התחתון והעליון של המגדל ובכל מקרה שטחן אינו חורג משטחי הקומה המותרים. מגדל C משתנה בהתאם לתמהיל הדירות ואינו חורג מהשטח המותר, כולל מרפסות.

ד. מסתורי כביסה-

לכל הדירות במבנה מוצע פתרון לתליית כביסה במרפסות, המסתור מעוגן לצלע הסמויה של המרפסות ומאפשר תלייה חיצונית ומוצנעת שמתמזגת עם חזיתות המבנה ויבדק במסגרת היתר הבניה.

ה. הצללות וסגירות חורף –

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

ו. שילוט-

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. חזית חמישית

המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה. בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים) ובהתאם להוראות מדיניות תא/9144. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

ח. תאורה אדריכלית

תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. יש להציג אלמנטי תאורה המותאמים לארכיטקטורת המבנה. אין להציג תאורת הצפה כללית על המבנה.

ט. פרגולות –

במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות וסוככים (ידרש פרט אחיד לכל הבניין ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין), הפרגולות יוצגו בהיתר הבניה ויעמדו בתקנות החוק לנושא.

2.3 קומת הקרקע/ קומת הכניסה

א. קומת הקרקע

החזית המסחרית (כמסומן בתשריט) תהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי. החזית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% (כולל חזית לובי לשימוש ציבורי) ובעומק של לפחות 5 מ'. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך המסחר של קומת הקרקע. פתיחת חזית במבנה לשימור תעשה בתאום עם מחלקת השימור.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו
0014-26 - 12	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

ב. כניסות המבנים

מגדל A- הכניסה ללובי המשרדים והמלון תהיה מהשפ"פ
מבנה לשימור- הכניסה תהיה מתוך החצר הסובבת את מגדל A אל לובי פנימי. בקומת הקרקע מסחר מלווה רחובות-יד חרוצים וריב"ל, בנוסף מתכונות כניסות למסחר מתוך החצר הפנימית. כניסה לחצר הפנימית תתאפשר מהכניסה ההיסטורית ברחוב ריב"ל. בדופן המזרחית זיקת הנאה למעבר ושהייה 24/7 ברוחב 3.3 מטרים לחיבור בין רחוב יד חרוצים לריב"ל. תתאפשר הפנייה של שטחי מסחר לכיוון זה.

מגדל B- כניסה למגורים מרחוב יד חרוצים, כניסה למשרדים וכניסה לשטחי הציבור מרחוב יגיע כפיים. כניסה לחניון לרכב פרטי ומשאיות לתת הקרקע מרחוב יד חרוצים.

מגדל C- כניסה ללובי מגורים מרחוב יד חרוצים. כניסה לחניון לרכב פרטי לתת הקרקע ולמשאיות לאזור הפריקה במפלס הקרקע דרך רחוב יד חרוצים. הכניסות למבנים ולמסחר יהיו מלווים בגגונים לטובת הצללה ומיתון רוחות בהתאם להוראות החוק.

ג. שטחים משותפים בנויים

- חדרי אופנים ומלתחות יתכוננו בקומות המרתף ויכללו גישה באמצעות מדרגות ייעודיות לאופניים ו/או מעליות ייעודיות.
- שטחי רווחה לטובת הדיירים ימוקמו בקומות השונות וגם בקומות המרתף.
- מתקנים טכניים ימוקמו במרתפים, בקומות ובגגות ככל ולא מהווים מטרד לשטחי הציבור הבנויים.

2.4 נגישות

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

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו
12 - 0014-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

2.5 תנועה

- א. במגרש 201 מתכננים כ-5 קומות חנייה הכוללים: חניות לרכבים, אופנועים ואופניים. קומת מרתף 1 מתוכננת כקומה גבוהה לטובת חדרים טכניים וחצר תפעולית עבור פתרון אשפה ופריקה וטעינה. לחניון רמפה אחת למשאיות ולרכבים פרטיים.
- במגרש 202 מתוכננות כ-6 קומות חנייה הכוללות: חניות לרכבים, אופנועים ואופניים. קומת מרתף 1 מתוכננת כקומה גבוהה לטובת שטחים טכניים. לחניון רמפה אחת לתת הקרקע לרכבים פרטיים בלבד.
- ב. תקני החניה לרכב פרטי יהיו בהתאם לתקן התקף, המדיניות העירונית ובהתאם למדיניות שבת. תקן החנייה לאופניים יהיו בהתאם למדיניות העירונית.
- ג. תקן החניה לשימוש הציבורי יהיה בהתאם לשימוש הציבורי לעת הוצאת היתר. תעסוקה- 1:350, מגורים- ליח"ד 1:0.5 תקן מקסימום, קרי, ניתן לרדת מתקן זה. ליח"ד בשטח הקטן מ-50 מ"ר, ליח"ד דב"י ולמסחר תקן חניה 0
- ד. חניות אופנועים- תקן החניה לשימוש הציבורי יהיה בהתאם לשימוש הציבורי לעת הוצאת היתר. תעסוקה- 1:100, מגורים- 1:5, מסחר- 1:200
- ה. חניות אופניים- במגרש 201 חניות האופניים ירוכזו בשני מוקדים בחניון ובפיתוח. בצד המזרחי ירידה למתחם חניית האופניים תעשה במעליות ובמדרגות ייעודיות למפלסי גלריה, מרתף ראשון ושני. בצד המערבי הגישה למתחם האופניים תעשה דרך מעליות ייעודיות.
- במגרש 202 חניות האופניים מרוכזות בחלק המערבי של החניון בקומות המרתף העליונות. ההגעה אליהן תעשה במעליות ייעודיות. תעסוקה- 1:75, מגורים- 2:1, מסחר- 1:100, שטחי ציבור- תקן החניה לשימוש הציבורי יהיה בהתאם לשימוש שיקבע לעת הוצאת היתר.
- ו. העלאה והורדת נוסעים, לכל שימוש ובפרט למלון ולשטחים הציבוריים תעשה בתת הקרקע.

2.6 מערכות

א. מתקנים טכניים והנדסיים -

חדרי שנאים יתוכננו במרתפים בכפוף למרחקי הפרדה הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה מאזורי שהייה ממושכת ובכפוף להיתר סוג והיתר הפעלה, צובר גז יוטמן בקרקע, גמל מים ישולב בקומת הקרקע של המבנים או בקומת המרתף העליונה. פליטת אגוז מחדר גנרטור תעשה לגגות המבנים ובהתאם להוראות התכנית הראשית. לא תהיה פליטת אגוזים לגג המבנה הציבורי. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבנינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. **תאים פוטוולטאים:** התכנית תציג ייצור שנתי שלא יפחת מ-744,200 קוט"ש לשנה עבור המתחם כולו. עם התקדמות התכנון המפורט תקודם תכנית לפריסת אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת בהתאם לסקר אנרגיה שאושר מול מחלקת בר קיימא בתאריך 23/12/2024.

ג. מערכות מיזוג אוויר -

שיטת מיזוג האוויר תהייה ע"י מערכת מגדלי קירור שיוקנו על גגות המגדלים. במגדל המגורים מיזוג האוויר יהיה ע"י יחידות מיזוג אוויר עם עיבוי מים (W.S.) ממגדלי הקירור. יחידות המעבים יותקנו בחדרים טכניים בקומות. במגדלי התעסוקה המיזוג אוויר יהיה ע"י יחידות מקררי מים בעיבוי מים אשר יותקנו בחדרים טכניים במרתפים ויזרימו מים קרים למיזוג אוויר לכל קומות הבניין.

מס' החלטה	מס' התוכן
15/07/2026	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו
12 - - 0014-26ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים -

מערכת איורור החניונים תעשה בשיטת Push-Pull בעזרת מפוחים להכנסת אוויר שיותקנו בחניונים ומפוחים להוצאת אוויר. אוורור המרתף יתבצע באמצעות פירים העולים לגגות המבנים ומעל לקומה המסחרית. מיקום פתחי כניסת אוויר חניונים וטכני יהיה על גבי חזית המבנים בתאום עם אדריכל העיר לנושא והצגתו בצורה ברורה בחזיתות. איורור החניונים יעשה בתיאום עם אגף מבני הציבור ובהתאם לסעיף ו. ארובות לבתי אוכל, פירי מנדוף, פליטת אגוז וארובות אוורור ממטבחים ומסעדות יעלו עד לגגות המבנים ובהתאם להוראות התכנית הראשית. על הגג בקצה כל פיר תותקן יחידת סינון ומפוח יניקה בהתאם לדישות המשרד לאיכות הסביבה.

ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -

במגרש 201 מתוכננים חדרי אצירה בתת הקרקע לכל פונקציה, הירידה לתת הקרקע מתבצעת במעליות ייעודיות. אצירת אשפה עבור שטחי הציבור תהיה נפרדת ועצמאית. חברת הניהול תנייד את הפחים מחדרי האצירה לדחסניות.

במגרש 202 מתוכננת חצר הפריקה בקומת הקרקע. המסחר יפנה את האשפה לחדר אצירה בקומת הקרקע ומשם חברת הניהול תשנע את האשפה לדחסניות. הדיירים ישליכו אשפה לשוטים שיגיעו לדחסנית. קרטון ופסולת מוצקה יושלכו ע"י הדיירים בקומת מרתף 2 ומשם חברת הניהול תעלה לחדרים ייעודיים בקרקע. רחבת הפריקה תקורה ותוסתר, כך שתהווה הפרעה מינימלית למרחב הציבורי כחלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה.

ו. הנחיות אקוסטיות - הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לאישור תכנית עיצוב יהיה הצגת חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי אשר תכלול התייחסות לרעש תחבורה ומיקום מערכות אלקטורמכניות.

ז. כיבוי אש -

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות. מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח.

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

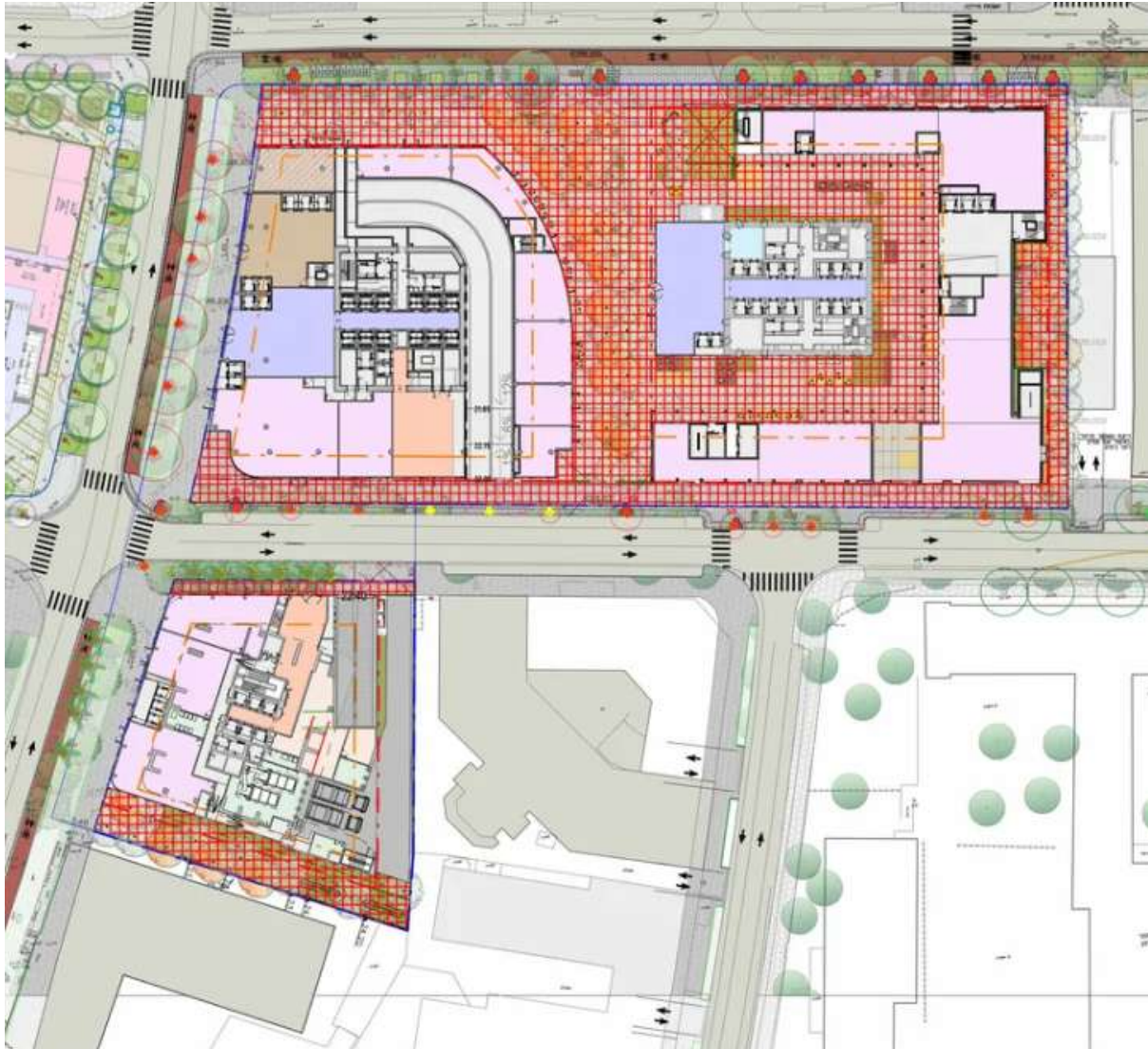
בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של התכנית)

2.7 בניה בשלבים:

תתאפשר מסירה בשלבים, בהתאם לתכנית הראשית.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה



השטחים הפתוחים עד קו חזית הבניינים, כפי שמסומנים באדום בתשריט המצורף יפותחו כמרחב רציף באופן שיהווה המשך של המדרכות והמרחב הציבורי, ללא גדרות, מחסומים, חנייה (למעט חניות אופניים) ומכשולים אחרים. יותר מעבר רכב חירום בלבד. בשטח זה תיקבע זיקת הנאה לשהייה ומעבר לציבור 24/7. בשטחי זיקות הנאה יתאפשרו אזורי ישיבה ובתנאי שישאר מעבר חופשי לציבור ברוחב של 2 מטר לפחות. תותר הטמנת צוברי גז וקידוחי החדרה בתחום זיקת ההנאה באופן שבו לא תפגע אפשרות המעבר ואיכות השטחים הפתוחים. מיקומם יאושר על ידי אדריכל העיר. תחזוקת השטחים הפתוחים תתבצע בהתאם להסכם שיחתם בין העיריה ליזם כתנאי להיתר בניה, המדרכות בהיקף המגרשים תתוחזקנה על ידי העיריה והשטחים הפתוחים במרכז המגרשים יתוחזקו על ידי חברת ניהול ובאחריות בעלי הקרקע. מסומן בשחור תחום התחזוקה העירוני כפי שנקבע במסגרת תאום עם אגף שפ"ע.

התוכן	מס' החלטה
_____ - תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו	15/07/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	12 - - 0014-26



השטחים הפתוחים בתכנית מאופניים בכמה אופנים :

מגרש 201-

1. השפ"פ- מאופיין ברובו בגינות ונטיעת עצים. משני צידיו ממזרח וממערב צירי הולכי רגל. ממזרח ציר הליכתי ברוחב 5 מ' המוביל ללובי מגדל A ובצידו המערבי, הפונה למסחר, ציר רחב יותר המחולק ל-2: שביל הליכה ברוחב 2.5 מ' ואזור זיקה למסחר ברוחב 2.5 מ'. שטחי החלחול יהיו משולבים בגינות ובריצוף "צף" המייצר המשכיות לציר הולכי הרגל הפנימי.
 2. חלל צפוני מול מגדל B- אזור רחב המיועד לטובת שטחי המסחר.
 3. החלל בין המבנה לשימור לגרעין מגדל A- מאופיין ברובו כאזור הליכתי רחב המלווה בפיתוח מינמלי. אזור זה מלווה במסחר ומיועד להוצאת אלמנטי ישיבה לטובת המסחר.
 4. אזור מעבר מזרחי- אזור חלחול שמשלב שביל הליכתי ביחד עם שתילה מרובה ואפשרות לחיבור למסחר במבנה לשימור.
 5. רחובות סובבים- מדרכות למעבר הולכי רגל בשילוב אזורי ישיבה, חניות אופניים, גינות ונטיעות בתחום רצועת העזר.
 6. בשטחי המסחר ניתן לתכנן סגירות חורף.
- מגרש 202-אזור דרומי- מוגדר כאזור חלחול. חלקו המזרחי מכיל נטיעת עצים וגינות. בחלקו המערבי ריצוף מחלחל המשמש כרחבה לריהוט למסחר.
1. רחובות סובבים- מדרכות למעבר הולכי רגל בשילוב אזורי ישיבה, חניות אופניים, גינות ונטיעות בתחום רצועת העזר.
 2. בשטחי המסחר ניתן לתכנן סגירות חורף.
 3. חזית צפונית – עצי הדקל הקיימים בחזית הצפונית יוחלפו בעצי רחוב מצלים.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות :

שטח פנוי מביניה- לפחות 11% משטח מגרש 201 ולפחות 15% משטח מגרש 202 יותירו כשהם נקיים מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינות ולנטיעת עצים כמסומן. חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון ובהתאם להנחיות תמ"א 1.

התוכן _____ - _____ תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)	מס' החלטה 15/07/2026 12 - - 0014-26
---	---

הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'). נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. ברחבות מרוצפות יוצג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'. פיתוח השפ"פ עם זיקות הנאה וזיקות ההנאה יעשה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום. לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק. ישנם מקבצי עצים לשימור בתחום התכנית, אך מחוץ לקו הכחול: מגרש 202- בחלקו הצפוני (רח' יד חרוצים) ובחלקו המערבי (רח' יגיע כפיים), מגרש 201- בחלקו הצפוני (רחוב ריב"ל) ובחלקו המערבי (רח' יגיע כפיים). מעל המרתפים יתוכנן בית גידול לעצים בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.

הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח: ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

4. מאפייני בניה ירוקה

על המבנים שבתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה בדירוג 4 כוכבים או בתקן **LEED v4** בדירוג **Platinum** ובהתאם למדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.

1. דו"ח רוחות והצללות וסנוור

א. הצללה וסנוור

1. נערכה בדיקת קרינת שמש בתחום התכנית ע"פ אזור אקלים א' ורמת צפיפות בינונית . הבדיקה כללה בחינה של גגות וחזיתות מבנים סמוכים ושטחים פתוחים בתחום מניפת הצל של התכנית.
2. מבדיקת הגגות נראה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש של גגות המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל, למעט מבנה מעורב לתעסוקה ומגורים (שגם כך אינו עומד בדרישה גם במצב המאושר בתכנית הראשית). יתר המבנים המוגדרים בשימוש רגיש עומדים בקריטריון.
3. מבדיקת החזיתות נראה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש של חזיתות המבנים הנמצאים בתחום מניפת הצל.
4. מבדיקת החזיתות נראה כי התכנון המוצע אינו מפחית את שעות חשיפת השמש השטחים הפתוחים הנמצאים בתחום מניפת הצל.
5. נערכה בחינה של צל חיובי בתחום התכנית וברחובות הסמוכים לו. תוצאות הבחינה העלו כי תכנית הפיתוח המוצעת צפויה לתת מענה הולם לצורכי ההצללה במרחב הציבורי ומתקבלת עמידה בדרישה העירונית.
6. ניתוח סנוור שבוצע לתכנית מעלה כי מתקבלת עמידה בקריטריון הבטיחות ובקריטריון להשפעה על אפקט אי חום עירוני. בקריטריון הנוחות מתקיימת עמידה עבור המבנים המושפעים מהתכנית המתוכנן.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו
12 - 26-0014	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

א.7. ישולבו בחזיתות מבנים במגרש 201 אמצעים למיתון סנוור טורדני כדוגמת אלמנטי הצללה אנכיים/אופקיים חיצוניים; ובבניין מגורים במגרש 202 תכנון המעטפת יכלול שטח זיגוג מופחת ומרפסות שקועות בהתאם לדוח שאושר ביום 24.02.2025

ב. רוחות

ב.1. על מנת לסקור את נושא הרוחות, נערכה סימולציית רוח עבודה נבנה מודל תלת ממדי של הבינוי ברדיוס של כ-300 מ' ממרכז התכנית.

ב.2. נתוני האקלים שהוזנו למודל נלקחו מקובץ אקלים שהתקבל מאתר GOVMAP בהתאם לקואורדינטות התכנית.

מתוצאות בדיקות הרוח עולה כי לא צפויות חריגות מקריטריון הנוחות והבטיחות במרבית השטחים שנבדקו. דוח רוחות והצללות אושר מול מחלקת בר קיימא בתאריך 23/12/2024.

2. ניהול וייצור אנרגיה

א. **ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים** – התכנית תציג ייצור שנתי שלא יפחת מ-744,200 קוט"ש לשנה עבור המתחם כולו. עם התקדמות התכנון המפורט תקודם תכנית לפריסת אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת בהתאם לסקר אנרגיה שאושר מול מחלקת בר קיימא בתאריך 23/12/2024.

ב. **ניהול אנרגיה** – יוקם מרכז בקרת אנרגיה לניהול אנרגיה ויאפשר ניהול ביקושים וואו אגירת אנרגיה וכד'.

ג. **דירוג אנרגטי** - על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור ומלונאות בתכנית לא יפחת מ-B, או לחילופין לעמוד ביעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן 90.1 ASHRAE שיגובשו כחלק מהסמכת ה-LEED, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ד. עמדות טעינה לרכבים חשמליים:

1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.

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

3. ניהול מי נגר

1. שטחים פתוחים: שטח הפנוי מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית לטובת חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות המינימלי הינו: מגרש 201 5.5% (מתוך 11%), מגרש 202 13% (מתוך 15%). ביתר השטחים הפנויים מבינוי על ותת קרקעית תותר התקנת ריצוף "צף" המאפשר חלחול והשהיה תחתיו. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

2. פתרונות ניהול הנגר יתוכננו לפי נספח ניהול נגר המאושר. יש להבטיח כי מיקום פתרונות ניהול הנגר יהיו בתחום השטח הפרטי.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו
12 - - 26-0014	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

3. יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים) ובהתאם להוראות מדיניות תא/9144. מפרטי הביצוע יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
4. לפחות 50% מנפח הנגר לניהול ינוהל ע"י אמצעי איגום פיזי.

4. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקיה כנדרש.

5. איורור הדירות

עבור מגדלים A+B (מגרש 201):

אסטרטגיית האורור בתכנית מבוססת בכלל השימושים על אורור מאולץ – יניקה או אספקה (גם במגורים). עבור משרדים – תסופק ספיקה גודלה ב-30% מהדרישות המינימליות בתקן-ASHRAE 62.1 2010 (ת"י 6210). התכנית תעמוד בדרישות קרדיט Minimum Indoor Air Quality Performance של LEED גרסה 4. או לחילופין עבור המגורים – תכנון פתחים לפי חוק התכנון והבנייה.

6. דו"ח תרמי עקרוני

נערך דו"ח תרמי עבור כלל השימושים בתכנית (מגורים ומשרדים). חושבו פרטי בידוד עבור קירות חיצוניים ופנימיים, מכלולי רצפה תקרה וערכי זיגוג העומדים בתקן 1045 של מכון התקנים הישראלי.

7. ריצופים

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור ושילוב צמחייה בשטחי הפיתוח המגוננים.

8. חניות אופניים

החניות יתוכננו בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא 9144 ממאי 2023 והנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

5. גמישות:

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

6. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
6. אישור מקדמי לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או

מס' החלטה	15/07/2026
מס' - 12	0014-26
התוכן	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

לחלופין אישור מקביל- Pre-Certification מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 ברמת Platinum למעט היתר דיפון וחפירה.

7. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

8. שלב א - אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור תעמוד על B לפחות), או לחלופין אישור יועץ ה-LEED וטבלת ניקוד עדכנית הכוללת את כלל האלמנטים הנכללים לביצוע והתחייבות יזם לקידום הסמכת ה-PLATINUM.

7. 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.
6. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת התכנית בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
7. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
8. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.
9. שלב ב' - אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-B לפחות ליחידת דיור, או לחלופין אישור מקביל- LEED Final Design Review מגורם רשמי המסמך לתקן LEED v4 כולל לפחות 60 נקודות ויעד חיסכון באנרגיה שלא יפחת מ- 20% מול תקן ASHRAE 90.1-2010 כחלק מהסמכת ה-LEED

חוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

תוכנית 4985 קבעה 410 יחידות דיור, המהוות כ-25% ממצאי יחידות הדיור המאושרות במרחב

התוכנית קבעה:

266 יחידות דיור במחיר שוק ו-144 יחידות דיור בהישג יד. תמהיל יחידות הדיור ושטחן:
לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר
עד 40% יהיו דירות בינוניות (עד 80 מ"ר)
עד 20% בשטח מעל 100 מ"ר

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו
12 - 126-0014	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

תמהיל יחידות דיור (כלל התכנית) 410 יחידות דיור מתוכן :

- 45% יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 47 מ"ר
- 25% יחידות דיור קטנות בשטח של 51-65 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 62 מ"ר
- 25% יחידות דיור בינוניות בשטח של 66-105 מ"ר שטח יח"ד ממוצעת כ- 86 מ"ר
- 5% יחידות דיור גדולות בשטח של 106 מ"ר ומעלה שטח יח"ד ממוצעת כ- 130 מ"ר

תמהיל דב"י: 144 יחידות דיור מתוכן :

- 35% יחידות דיור קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ"ר. שטח יח"ד ממוצעת כ- 45 מ"ר
- 30% יחידות דיור קטנות בשטח של 51-65 מ"ר שטח. יח"ד ממוצעת כ- 61 מ"ר
- 22% יחידות דיור בינוניות בשטח של 66-85 מ"ר שטח. יח"ד ממוצעת כ- 75 מ"ר
- 15% יחידות דיור בינוניות גדולות בשטח של 86-105 מ"ר. שטח יח"ד ממוצעת כ- 96 מ"ר

שטח מרפסת ממוצעת לדירת דב"י יהיה דומה לשטח מרפסת לדירה במחיר שוק.

מלונאות:

מתוכנן מלון עירוני של כ-100 חדרי אירוח ובהיקף של עד 5,000 מ"ר שימוקם בחלקו העליון של המבנה לשימור וכן בקומות המגדל הסמוכות. יש לציין בהוראות תכנית העיצוב ובנספח הבינוי את היקף שטחי המלונאות ומיקומם. ניתן שהמלון יקבל שירותים מעסקי המסחר הסמוכים לרבות שירותי הסעדה, יחד עם זאת שטחי המסחר בתחום התכנית לא יסגרו עבור אורחי המלון ולא יסופקו להם שירותים בבלעדיות, שטחי המסחר יהיו פתוחים עבור הציבור הרחב בכל שעות הפעילות. באחריות המתכננים והיזם לוודא כי תכנון המלון המוצע במסגרת תכנית העיצוב ישים ועומד בתנאים ובתקנים של משרד התיירות.

מס' החלטה	15/07/2026
מס' - 12	0014-26 - 12
התוכן	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת תכנון מרכז)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת אישורים סופיים של הגורמים הבאים :

1. אישור הגורמים הבאים :

- אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח
- מחלקת השימור - כולל התייחסות לחדרי מדרגות לשימור ולתוספת מדרגות מילוט במידת הצורך
- אגף מבני ציבור - התאמת התכנון לפרוגרמה שנקבעה (קאנטרי עירוני) תאום היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ואפשרות לפתיחת חלונות
- היחידה לתכנון אסטרטגי - תכנון ומיקום הדב"י. דירות הדב"י יתוכננו באופן איכותי ומיטבי, ללא שטחים בלתי נגישים/שמישים. לצד טיוב התכנון יתכנו שינויים מינוריים בתמהיל הדב"י שצויין לעיל. שינויים אלה ככל שיידרשו יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח, חתכי הרחוב וסכמת תחזוקת השטחים הפתוחים.
- אגף הכנסות מבניה - אחריות לתחזוקת השטחים הפתוחים בהתאם להסכם/הנחיות שיקבעו בין העירייה לבין בעלי הקרקע.
- היחידה לבניה בת קימא
- אגף התנועה לנספח התנועה כולל לעמידה בתקני האופנועים, האופניים ומיקומם. תאום פתרונות לחניות אופניים (מעליות ומדרגות ייעודיות).
- הרשות לאיכות הסביבה – חו"ד אקוסטית, פתרונות איכות אוויר, כולל מיקום פתחי אוורור חניונים, מיקום חדרי הטרפו- כך שלא יהווה מגבלה למגורים/לשטחי הציבור/לשטחים הפתוחים, מיקום צובר גז בשטח זיקת ההנאה וכדומה, חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-25 מיום 23/07/2025 תיאור הדיון :

תמי ג'וסטו : תכנית עיצוב קארסו ריבל במרחב שבח מרחב מע"ר מטרופוליני בעירוב שימושים תכנית עיצוב שכוללת 3 מגדלים מבנה לשימור על גבי קומות מסד מסחריות. עירוב שימושים משרדים תעסוקה בית מלון שטחי ציבור.

רחל פלר : מציגה את התוכנית במצגת.

חיים גורן : ליח"ד דב"י תקן חניה אפס מדוע?

אורלי אראל : זו תבע בתוקף וזה מה שנכתב בתבע זו הוראה תקנונית ואי אפשר לשנות בתכנית העיצוב. חיים גורן : הלוואי שכל תוכנית נוכל להביא עם השימוש העתידי שלפי זה נתכנן. מלי פולישוק : כתוב 45% דירות קטנות עד 50 מ' שאין להם חניה. למה צריך כל כך הרבה דירות קטנות בהקיף בנין כזה.

אורלי אראל : כל תוכנית שמגיע לועדה המקומית היחידה לתכנון אסטרטגי מכינה חו"ד ואחד הנושאים זה לתמהיל יח"ד והגדלים וכמה מכל סוג וזה נקבע בתקנון בתבע. זה לא אזור מגורים

חן אריאלי : אלו אזורים חדשים שמושכים צעירים

מלי פולישוק : זה אזור של בילוי לצעירים האם זה יהיה אזור בילוי במבנים המפוארים.

דייבי דיסטניק : הדב"י בא עם הנחה של לארנונה לדמי ניהול?

אורלי אראל : הם נכנסים לקרן הונית.

אלי לוי : בגלל שיש שטח של 9000 מ' ציבורי עם מורכבויות מאוד גדולות שלמרות שעבדנו רבות על התוכנית הזאת אני מבקש רק שעד החתימה שאושרו כל המסמכים כי שבאמת תהיה פה עבודה רצופה להגיע להסכמות לגבי כל סוגית התכנון שהקנטרי ייכנס שתחנת העבודה תיכנס שקומת הקרקע תהיה בסדר, ויתאימו את השימושים שלנו.

מס' החלטה	התוכן
15/07/2026	תא/תעא/4985(1) - מרחב ריב"ל קרסו
12 - 0014-26	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (2)

אודי כרמלי : כמו שאתה דורש שהכל יהיה חוקי בהיתר בניה. לא יהיה מצב שתוכנית תחתם בלי שאנחנו מגיעים להסכמות בכל סוגיה.
אלי לוי : מכיוון שיש גופים שרוצים לעשות כל מיני שימושים מקבילים אלינו אנחנו רוצים לגמור את כל הסוגיות הפתוחות.
חן אריאלי : מאשרים את התוכנית העיצוב עם הערה של אלי.

בישיבתה מספר 0016-25 מיום 23/07/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית בכפוף להשלמת אישורים סופיים של הגורמים הבאים :

1. אישור הגורמים הבאים :

- אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח
- מחלקת השימור- כולל התייחסות לחדרי מדרגות לשימור ולתוספת מדרגות מילוט במידת הצורך
- אגף מבני ציבור- התאמת התכנון לפרוגרמה שנקבעה (קאנטרי עירוני) תאום היקף השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ואפשרות לפתיחת חלונות
- היחידה לתכנון אסטרטגי - תכנון ומיקום הדב"י. דירות הדב"י יתוכננו באופן איכותי ומיטבי, ללא שטחים בלתי נגישים/שמישים. לצד טיוב התכנון יתכנו שינויים מינוריים בתמהיל הדב"י שצויין לעיל. שינויים אלה ככל שיידרשו יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.
- אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח, חתכי הרחוב וסכמת תחזוקת השטחים הפתוחים.
- אגף הכנסות מבניה- אחריות לתחזוקת השטחים הפתוחים בהתאם להסכם/הנחיות שיקבעו בין העירייה לבין בעלי הקרקע.
- היחידה לבניה בת קימא
- אגף התנועה לנספח התנועה כולל לעמידה בתקני האופנועים, האופניים ומיקומם. תאום פתרונות לחניות אופניים (מעליות ומדרגות ייעודיות).
- הרשות לאיכות הסביבה – חוו"ד אקוסטית, פתרונות איכות אויר, כולל מיקום פתחי אוורור חניונים, מיקום חדרי הטרפו- כך שלא יהווה מגבלה למגורים/לשטחי הציבור/לשטחים הפתוחים, מיקום צובר גז בשטח זיקת ההנאה וכדומה, חוות דעת לעניין מיגון אקוסטי.

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

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

דראפט בקשת היזם למעבר לחישוב שטחים בהיתר בשטח כולל

מבוקש על ידי יזם התכנית ליישם את סעיף 2א(3) לתקנות חישוב שטחים.

הסעיף קובע כי במקרה בו תכנית אושרה לאחר 3.12.23 ולפני 1.1.26 ניתן להביאה לדיון בפני מוסד התכנון שבסמכותו התכנית (במקרה הועדה המקומית) כדי שיקבע כי היתר בניה מכוחה יהיה בשטח כולל. בענייננו מועד אישור התכנית על ידי מוסד התכנון הוא ביום 13.10.24.

הבקשה הינה **טכנית** ואינה משנה את תכנית הבינוי והפיתוח כפי שאושרה בוועדה.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים שהיתר בנייה מכוח התכנית יהיה היתר בשטח כולל

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תא/תעא/4444/2 (3105)
מכוח תוכנית מתאר מקומית
תא/4444/2 - צפון רובע שדה דב



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב אדריכלי פיתוח - תע"א תא/תעא/4444/2 (3105)			
מכוח תוכנית מתאר מקומית תא/4444/2			
אושרה בישיבות:			
תאריך	פרוטוקול	החלטה	
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
			תאריך

27.04.26 מהדורה 1

יזם: ב.ס.ר נדלן | עורך התוכנית: מן שנער אדריכלים | בעלות: נציגות בעלי הקרקע 3105
פיתוח ונוף: אורבנוף | בנייה ירוקה: לשם שפר | תנועה: דגש הנדסה | הידרולוג: אתגר א. הנדסה

חלק א - פרטים כלליים

1.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח תא/2/4444 צפון רובע שדה דב (להלן – תוכנית העיצוב)

מספר התוכנית: תא/תעא/2/4444 (3105)

גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

1.2 מטרת התכנית

קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי ופיתוח כאמור בתכנית מתאר מקומית תא/2/444 צפון רובע שדה דב (להלן – התוכנית הראשית).

1.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

רובע: 1 צפון

שם השכונה: שדה דב צפון

תיאור מקום: שצ"פ ומתחם מלונאי (מגרש 3302) מצפון, דרך 2040 ופארק חופי ממערב, רח' פרידמן שרגא מדרום, מגרש 3109 ממזרח

רשימת גושים וחלקות: מספר גוש: 6896 | מספרי חלקות בשלמותן: 204

שטח התוכנית: 2.306 דונם

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:



1.4 מסמכי התכנית

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

- 1) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) - 17 עמודים
- 2) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - [להשלים: תאריך, מהדורה, מס' עמודים בחוברת]

1.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: ב.ס.ר נדל"ן

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	מן שנער	יגאל אלון 67, ת"א	03-5621117	office@mann-shinar.com
אדריכלות נוף	מתכנן נוף	אורבן נוף	מנורת המאור 8, ת"א	03-7369111	leor@nof.co.il
קונסטרוקטור	מתכנן שלד	ישראל דוד	גוש עציון 7, ג"ש	03-5328856	Yair2@013.net
הנדסת תנועה	דגש	בן גוריון 2, ר"ג	בן גוריון 2, ר"ג	03-7554444	dgsh@dgsh.co.il
בטיחות אש	אלי כחלון	הנדיב 71, הרצליה	הנדיב 71, הרצליה	09-9575785	office@elikhahlon.co.il
חשמל	אילן קרשין	מצדה 7, ב"ב	מצדה 7, ב"ב	03-6025017	ilan@krashin.co.il
תברואה	אלי אוליאלי	להשלים	להשלים	054-7634506	ulieleli@gmail.com
בניה ירוקה	לשם שפר	הנסקה 36 ירושלים	הנסקה 36 ירושלים	02-5300243	shl@shl.co.il
איכות סביבה	לשם שפר	הנסקה 36 ירושלים	הנסקה 36 ירושלים	02-5300243	shl@shl.co.il
מיזוג אוויר	א.פ מיזוג	בן גוריון 1, ב"ב	בן גוריון 1, ב"ב	03-7519090	office@af-ac.co.il
מיגון	אוויר	עליית הנוער 42, ת"א	עליית הנוער 42, ת"א	050-3484276	marina@kamnltd.com
מעליות	אלכס פרנקל	הכישור 51, חולון	הכישור 51, חולון	03-6196257	office@elrom-eng.co.il
הנדסת מים וביו	א.ח תכנון	שחם 3, פ"ת	שחם 3, פ"ת	03-5706582	ronitg@ah-eng.co.il
אקוסטיקה	ע. לבני	הפלדה 3, אור יהודה	הפלדה 3, אור יהודה	03-6346771	yishai@livni.co.il
אגרונום	צביקה פרליס	אחד העם 7, רחובות	אחד העם 7, רחובות	08-9462033	zvi.perlis@gmail.com

1.6 יחס למסמכים אחרים :

- התכנית כפופה לתקנות התכנון והבנייה, ולכל דין.
- בכל מקרה של אי-התאמה בין הכתוב במסמכי תוכנית העיצוב לבין הוראה אחרת הקבועה בתוכנית הראשית, בתקנות או בתקנים - יגברו האחרונות.
- אין באמור במסמכי 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 תוכנית 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

הקרקע פנויה מבינוי ומתקנים, ללא עצים.

2.2 תיאור כללי

מגרש 3105 ממוקם במרכז צפון רובע שדה דב, כחלק מבלוק עירוני הכולל בתוכו גם את מגרש 3109 ממזרח. במגרש מתוכננים שני מבני מגורים מרקמיים: בנין דרומי A ובנין צפוני B בעלי קומת קרקע מסחרית + 8 קומות מגורים וגג טכני. את שני הבניינים מחבר גשר בנוי בעל קומה אחת - היוצר מעבר מקורה בגובה שתי קומות מהקרקע ומכיל את חללי הפנאי לדיירי הבניין. מסת הבניינים מלווה את הרחוב ומקבילה אליו, מייצרת חזית אחידה וברורה אל הרחוב. בחזית האחורית בלבד ישנה נסיגה קלה במסת המבנה החל מקומה 4 ועד לגג. את המבנה עוטפת זיקת הנאה ציבורית הכוללת גינות מחלחל, מעברים ציבוריים ומקומות שהייה לעוברים במגרש. קומת הקרקע המסחרית תלווה את הרחוב ותהיה שקופה, לכיוון הכביש החופי מתוכננת קולונדה. המעבר המקורה בין שני הבניינים, מחבר בין הכביש החופי לחצר הפנימית הפתוחה. כ-30% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע. כל השטחים שאינם מבנים במגרש יירשמו כזיקת הנאה לציבור. מעטפת הבניין מציגה שפה חומרית בהירה ואחידה המבוססת על אלמנטים מתועשים מבטון בגוונים בהירים ורכיבי זיגוג עם פינות רכות. חזיתות הבניינים מאופיינות בזיגוג שקוף מרצפה לתקרה, ועד כיסוי של 75% מסך מעטפת הבניין. החלקים האטומים בחזית, יהיו לפחות 25% מסך שטח המעטפת ויבוצעו בגמר בטון אדריכלי. לאורך הבינוי ובכל קומה, תהיה הדגשה אופקית על ידי שימוש בבליטה אדריכלית של עד 30 ס"מ מקירות המבנה, ותהיה בגמר בטון אדריכלי. חומרי הגמר והזיגוג יתוכננו בהתאם לשיקולי אקלים והצללה, יותאמו לתנאי חוץ, לעמידות לאורך זמן ולסביבה ימית.

מאפיין	בניין A	בניין B
ייעוד קרקע	מגורים + מסחר	מגורים + מסחר
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	בנייה מרקמית	בנייה מרקמית
מספר קומות	קרקע+8	קרקע+8
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקס' מעל פני הים)	35.9 מ'	35.9 מ'
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	580 מ"ר	400 מ"ר
יחס תכסית / גובה	16.1	11.14
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	לא	לא
גובה מעקה גג בנוי לרחוב	1.5 מ'	1.5 מ'
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	אפס	אפס
קולונדה (כן/לא)	כן	כן
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	כן	כן
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	לא	לא

2.3 מיקום וסוג שטחים משותפים

- שני לוביים, אחד בכל בניין - יפנו לחצר הפנימית על מנת לאפשר חזית מסחרית רציפה אל הרחוב.
- בריכת שחיה תמוקם על גג הגשר בין שני הבניינים (קומה 3)
- חללים טכניים לשימוש הבריכה וחדר הכושר ימוקמו בגוף הגשר ומתחת לבריכה (קומה 2)
- מועדון דיירים משותף יתוכנן בקומת מרתף 1-
- מחסנים לדיירים ימוקמו ככל הניתן בקומת מרתף 1-
- שני חדרי אופניים (אחד לכל בניין) ימוקמו בקומת מרתף 1-
- חדרי אצירת אשפה, מגופים, חדרי מחזור למגורים ולמסחר ימוקמו בקומה 1-, עם גישה למעלית לפינוי אשפה.
- חדרי חשמל ימוקמו בקומה 1-
- חדרים טכניים וחדרים לשימוש חברת הניהול ימוקמו בכלל קומות המרתף
- שחרור עשן, מפוחים, פאנלים פוטו וולטאים וקולטני שמש, מעבי מזגנים וחדרים טכניים נוספים ימוקמו בגג

2.4 תמהיל יחידות דיור

טבלה א1 - יחידות דיור ביעוד 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 B	בניין A			
60	27%	17	7	10	25%	60 - 30	דירה קטנה
85	26%	16	7	9	25%	85 - 61	דירה בינונית
106	37%	23	12	11	50%	120 - 86	דירה גדולה
126	10%	6		6		מעל 121	דירה גדולה מאד
	100%	62	26	36		סה"כ	

הערות לטבלה א1

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 - 65 מ"ר; דירות בינוניות - 85 מ"ר

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' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	8 מ'
מרחק בין מבנים באותו שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	9 מ'
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ-16 מ')	אין מגדל במגרש
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	אין מגדל במגרש
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	100%

1.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	בבניין הדרומי מרחוב פרידמן שרגא
מיקום חניות לאופנועים	מרתפים
מספר קומות חניון	3
תכסית קומות חניון (מקס')	1844.8 (80%)

1.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	בניין A	בניין B	...
מפלסים (גובה אבסולוטי)	מרתף 3-	3.2	
	מרתף 2-	6.7	
	מרתף 1-	10.2	
	מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש	14.80	14.70
	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש	14.80	14.70
גובה קומות	מרתף 3-	3.5 מ'	
	מרתף 2-	3.5 מ'	
	מרתף 1-	4.5 מ'	
	סטיו/קולונדה	4.5 מ' נטו	4.5 מ' נטו
	מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')	5 מ'	5 מ'
	מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')	5 מ'	5 מ'
	מגורים (3.3 מ' ברוטו מינ'; 4 מ' ברוטו מקס')	3.3 מ'	3.3 מ'
	קומות טכניות	4.2 מ' (קומה 2)	

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

לא		הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1
הסבר	תת-סעיף	פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות
השטח הממוצע של הדירות הקטנות המבוקש הוא 60 מ"ר	1.9	
השטח הממוצע של הדירות הבינוניות המבוקש הוא 85 מ"ר	1.10	

2. חזית מסחרית / פעילה

2.1 קולונדה

יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מינימום)	קולונדה (כן/לא)	
100%	כן	רחוב דרך 2040
60%	לא	רחוב פרידמן שרגא
100%	לא	שצ"פ מצפון

2.2 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 30% 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"

לא		הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3
הסבר	תת-סעיף	פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות
שתי יחידות מסחר (אחת בכל בניין), בנקודה בה הן גובלות בלובי - בעומק של 4 מ' בלבד. למעט נקודה זו, כלל יחידות המסחר בעומק קבוע של יותר מ' 5	2.9	

3. מעטפת הבניין

3.1 אפיון חומרי גמר – כללי

מעטפת הבניין תתוכנן בשפה חומרית בהירה ואחידה, המבוססת על אלמנטים מתועשים מבטון משני סוגים שונים, ורכיבי זיגוג מרצפה לתקרה. חומרי הגמר והזיגוג יתוכנן בהתאם לשיקולי אקלים והצללה יותאמו לתנאי חוץ, לעמידות לאורך זמן ולסביבה ימית.

מאפיין	בניין A	בניין B
טיפוס בניין (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	בנייה מרקמית	
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק)	אלמנטים מתועשים מבטון מסוג א', בגוון בהיר או מתון, המותאמים לחוץ ולעמידות בתנאי סביבה ימית.	
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	אלמנטים מתועשים מבטון מסוג ב', בגוון בהיר או מתון, המותאמים לחוץ ולעמידות בתנאי סביבה ימית.	
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת/רוחב מקסימלי בחזית)	ימוקמו ככל שניתן בקומות המרתפים, הקרקע והגג הטכני, ישולבו במעטפת הבניין ובשפת חומרי הגמר הכוללת, תוך שמירה על אחידות חזותית	
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	במבנה יותקנו מערכות פוטו-וולטאיות לייצור אנרגיה סולארית, בהתאם לתיאום תכנון מערכות מפורט ומסקנות סקר האנרגיה למתחם	
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	לא מבוקשת תאורה אדריכלית	
שילוט (לא/כן+תיאור)	שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה	

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	לא
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף
	הסבר
	4.8
	מאחר והפרויקט בקנה מידה קטן וכולל שני בניינים בלבד המחוברים אחד לשני, סוכם עם אדריכל העיר כי ניתן לאשר חזית בעלת שפה עיצובית אחידה

4. ג

גות

4.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

	שירות/טכני	גג פעיל לדיירים	סה"כ
	(מ"ר/%)	(מ"ר/%)	[מ"ר/100%]
גג טכני	700 מ"ר/100%	0	700 מ"ר/100%
גג הגשר (מתחם הבריכה)	0	220 מ"ר/100%	220 מ"ר/100%
סה"כ	700 מ"ר	220 מ"ר	920 מ"ר

4.2 גגות כחולים ו/או ירוקים, כהגדרתם בתא/9144, יתוכננו בהיקף שלא יפחת מ-50% מתכנית הגגות במגרש ברוטו.

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

לכל הדירות יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם באופן נסתר במרפסות ויבדק במסגרת היתר הבניה. מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

5.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

תתוכנן מצללה מבטון/טיח בגוון בהיר אשר תשתלב בעיצוב האדריכלי של חזיתות הבניין, תתוכנן רק במרפסת גג או בגזוזטרה לא מקורה, ובמרפסת גג תהיה בנסיגה של 2.5 מ' מדופן הבניין.

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

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

6. מסתור דירתי

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8	כן
-------------------------------------	----

7. איכות סביבה

מאפיין	בניין A	בניין B
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	ימוקמו פירי מנדפים אנכיים מכל מיחידות המסחר ועד לגג הטכני	
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	יתוכננו ארובות פליטת אוויר בגובה הנדרש ע"י המשרד לאיכות הסביבה	
פתרון מיזוג אוויר ופריסת המערכת בבניין	אספקת אנרגית קירור למבני המגורים והמסחר תתקבל במשך כל ימות השנה מצידוד עצמאי DX (מעבים) שיוצבו בגג הטכני – דרך צנרת קרר מכל מעבה על הגג אל יחידת הקצה בכל חלל ממוזג	
הנחיות אקוסטיות	הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990 ובכפוף לחו"ד אקוסטית מפורטת שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו.	

דירות המגורים בפרויקט וסביבתו יאופיינו כמבנה ג' / ה'	
אחר...	

8. בריכות שחיה

8.1 מיקום מותר לפי משתמשים

בניין B	בניין A	בריכת שחייה בשטח משותף
הבריכה ממוקמת על גג הגשר בקומה 3. הבריכה מקורה בחלקה בצדדיה ע"י מסת המבנה ושטח הדק מקורה בחלקו האחורי ע"י מצללה.		
אין		בריכת שחייה מוצמדת ל"ח"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

אין שטחים ציבוריים בנויים בתחום המגרש

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

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

חלק ד – פיתוח סביבתי

1. חצרות פנימיות

1.1 תיאור כללי

- עקרונות הפיתוח במגרש:

- קישוריות בין הרחובות הסובבים לגן האחורי המפותח באופן רציף עם מגרש 3109
- שמירה על ציר צפון דרום במותף עם מגרש 3109
- מרחבי שהייה וישיבה מגוונים – מרחב מעורב שימושים
- ניצול מקסימלי של שטחי חלחול
- נטיעות מרובות
- מגוון חומרי
- כלל השטח שאינו בנוי יסומן בזיקת הנאה.
- התכנון מציע קישוריות גבוהה והתחברות לרשת השכונתית בהתאם להוראות התב"ע.
- כלל שטחי הגינון מעל תקרת החניון יאפשרו מילוי קרקע של 1.5 מ'
- כיווני זרימת הנגר יתוכננו כך שלא יתקרבו לבינוי ולא יעמיסו על המגרש השכן.

1.2 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
2306 מ"ר – 100%	שטח המגרש
1844.8 מ"ר – 80%	תכסית תת-קרקעית
1290 מ"ר – 56%	תכסית על-קרקעית כולל בליטות

461.2 מ"ר – 20%	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל ריצוף אטום
116 מ"ר – 5%	חיפוי צף ומחלחל
1532 מ"ר – 66%	שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

1.3 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
21 עצים – 756 מ"ר	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
ללא	קירוי מצללות
38 מ"ר – כ-32 חניות אופניים בפיתוח	שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)
ללא	בריקה אקולוגית (מינ' 100 מ"ר)

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

לא	הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 11
הסבר 11.2 סוכם מול אדריכל העיר קידום פתרון לקירוי הרמפה על ידי טופוגרפיה מתונה – על מנת לאפשר בינוי איכותי יותר ללא צורך בקירוי מלא של הרמפה על ידי מסת המבנה.	פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות

2. נטיעות ושטחי גינון

2.1 נטיעות

כמות + חלק יחסי ב-%	
31 עצים = 100%	סה"כ עצים בוגרים לנטיעה
21 עצים = 67%	עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת- קרקעי (מינ' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
10 עצים = 32.25%	עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מינ' 1.5 מ')
ללא	עצים מסומנים לשימור
ללא	עצים מסומנים להעתקה
ללא	עצים מסומנים לכריתה

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

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

3. מתקני תשתית ומערכות טכניות

3.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	
אזורר חדרי שנאים	בצמוד לתקרת קומת הקרקע בחזית האחורית
גמלי מים	נישה נסתרת, מוטמעת בבינוי וממוקמת בצמוד לרמפת הכניסה
פתחי אזורר חניונים	כניסת אוויר בצמוד לתקרת קומת הקרקע בחזית, פליטת עשן דרך הגג הטכני
ארונות תשתית	בתת הקרקע ובקומת הקרקע
מזגנים	בגג הטכני
מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה	ללא

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

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

4. מקומות חנייה לאופניים

4.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים		בניין A	בניין B
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	מיקום החניות בבניין	חדר אופניים 1 במרתף 1- עם גישה ישירה לגרעין	חדר אופניים 2 במרתף 1- עם גישה ישירה לגרעין
	כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב	לא, הגישה לחדרי האופניים תהיה ממעליות המגורים בכל בניין	
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח	בפיתוח, בצמוד לגרעין הבניין בחזית הפונה אל החצר האחורית – סה"כ 17 חניות בפיתוח (10%)	

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
1	

המפרץ מתוכנן ברח' המשני פרידמן שרגא מחוץ לגבול המגרש. במפרץ ימוקמו:	
רחבת פינוי	-
אשפה	-
רכב תפעולי	-
למסחר	-

6.2 חצר שירות בתת הקרקע

תיאור	
ללא	רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)
	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 A	בניין B	
מסמכים הוגשו לאישור	מסמכים הוגשו לאישור	אישור CPM
מסמכים הוגשו לאישור	מסמכים הוגשו לאישור	לחיבור למערכת (כן/לא)
כן	כן	לחישוב כמות פסולת (כן/לא)
לכלל השימושים גישה ישירה למצנח	לכלל השימושים גישה ישירה למצנח	מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)
מעלית אחת לשימוש המסחר לפסולת מחזור – ממקומת בחלל טכני בקומת הקרקע ומגיעה למרתף עליון ישירות לחדר מחזור ומכבש קרטון	מעלית אחת לשימוש המסחר לפסולת מחזור – ממקומת בחלל טכני בקומת הקרקע ומגיעה למרתף עליון ישירות לחדר מחזור ומכבש קרטון	שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית
3 חדרי מחזור – מתוכם 2 למגורים (אחד לכל בניין) אחד משותף ליחידות המסחר בשני הבניינים	3 חדרי מחזור – מתוכם 2 למגורים (אחד לכל בניין) אחד משותף ליחידות המסחר בשני הבניינים	מעלית לפסולת מחזור (מיח' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)
ללא	ללא	חדרי מחזור
מעלית אחת לשימוש יחידות המסחר (פינוי באופן עצמאי) ואחת לשימוש חברת הניהול לפינוי מחזור המגורים	מעלית אחת לשימוש יחידות המסחר (פינוי באופן עצמאי) ואחת לשימוש חברת הניהול לפינוי מחזור המגורים	חדר אצירה מרכזי
בסמוך לרחבת הכיבוי	בסמוך לרחבת הכיבוי	גודל מעלית ומיקום
		נקודת גישה לפינוי גזם

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 B	בניין A		
1	כמות דרושה	רחבת היערכות	
ממוקמת ברחוב דרך החוף – שליש ממנה על נתיב הנסיעה, שליש על המדרכה ושלש בתוך המגרש הפרטי	מיקום		
לא	חניות ציבוריות שבוטלו		
לא משפיע על עמודי תאורה. משפיע על האפשרות לנטוע עץ אחד ברחוב	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה	ברזי סניקה	
יבוצעו בנישות ייעודיות כחלק ממעטפת הבניין ולא יבלטו לפיתוח	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת		

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 (כן/לא)	תיאור מילולי	
	דוח הצללות	ברובר המוחלט של אזורי הפיתוח מתקיימת עמידה מלאה לדרישות כיסוי הצל
	דוח רוחות טורדניות	בוצע ניתוח השפעת רוחות במפלס רחוב, תוצאות מצורפות בנספח קיימות
	דוח סנוור, בוהק וחום	חתכי קירות וזיגוג על פי ת"י 1045 ותקנות התכנון והבנייה

1.2 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

בניין B	בניין A	
לבחינה		אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)
קולטני שמש ופאנלים פוטוולטאים יתוכננו בגג הטכני		אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)

1.3 גג כחול / ירוק

בניין B	בניין A	
300 מ"ר	400 מ"ר	שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)
יתוכננו בשטח שלא יפחת מ-50% משטח הגגות (350 מ"ר)		שטח גג ירוק (במ"ר)
		שטח גג כחול (במ"ר)
לפחות 350 מ"ר – שטח מדויק יעודכן בהמשך		סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)

1.4 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

ימוקם מתקן תת קרקעי לאיגום מי עיבוי מזגנים ומי נקז גינות

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".
6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

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

אישורים וחותמות

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

אדריכל נוף:

יועצים מקצועיים רלוונטיים:

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

ממליצים להביא את התכנית לאישור הוועדה המקומית בכפוף להשלמת התנאים להלן :

1. סיום תיאום עיצוב חזיתות כלל המבנים.
2. סיום תיאום קומת הקרקע שימושי המסחר והלובאים ורוחב המעבר הפנוי בקולונדה.
3. סיום תיאום תכנית הפיתוח לרבות פיתוח השפ"פ במרכז התכנית והתאמתו לשטח הפתוח במגרש 3109.
4. תאום מערכות טכניות בפיתוח
5. תאום תמהיל יחידות דיור בהתאם לתכנית התקפה ותיקון 163
6. יש לקבל את אישור הגורמים הבאים :
א. אגף התנועה

- ב. היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה
- ג. הרשות לאיכות סביבה וקיימות
- ד. אגף התברואה
- ה. אגף נכסי העירייה
- ו. היחידה לתכנון אסטרטגי
- ז. אגרונום העירייה
- ח. אגף שפי"ע

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תא/תעא/2/4444(3106)
מכוח תוכנית מתאר מקומית
תא/2/4444 - צפון רובע שדה דב



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב אדריכלי פיתוח - תא/תעא/2/4444(3106) מכוח תוכנית מתאר מקומית תא/2/4444 - צפון רובע שדה דב			
אושרה בישיבות:			
תאריך	פרוטוקול	החלטה	
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
			תאריך

מהדורה 6 – 29.06.2026

חלק א - פרטים כלליים

3.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח למגרש 3106 (להלן – תוכנית העיצוב)
מספר התוכנית: תא/תעא/2/4444/3106
גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

3.2 מטרת התכנית

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

3.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

רובע: 1 צפון

שם השכונה: שדה דב צפון

תיאור מקום: גבול בצפון: מגרש ביעוד שצ"פ (תא שטח 682); בדרום: שדרה 11; במזרח: מגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 406), במערב: רח' הים.
רשימת גושים וחלקות: גוש 6896, חלקות: 224,222,204,37, מס' מגרש 3106.
שטח התוכנית: 2.88 דונם.

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:



3.4 מסמכי התכנית

שני מסמכי התכנית שלהלן משלימים זה את זה ומהווים חלק בלתי נפרד ממנה:
 (3) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 20 עמודים
 (4) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 – 29.06.2026 / מהדורה 6 / 18 עמודים

3.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: לוזון רונסון הצפון החדש בע"מ.

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	פיצו קדם	שוקן 32, תל אביב יפו.	03-6204493	office@pitsou.com
אדריכל נוף	אדריכל נוף	ליאור לווינגר	מנורת המאור 8, תל אביב יפו.	03-7369111	leor@nof.co.il
מתכנן תנועה	מתכנן תנועה	דגש הנדסה, אבירם אגאי	דויד בן גוריון 2, רמת גן. מגדל ב.ס.ר 1.	03-7554444 054-2008889	aviram@tedem.co.il
מתכנן מיזוג אוויר	מתכנן מיזוג אוויר		חברת הרואק תכנון ויעוץ הנדסי.	03-5618087	gilad@hrvac.co.il
אשפה, סביבה, בניה ירוקה, בר קיימא אינסטלציה	אשפה, סביבה, בניה ירוקה, בר קיימא	שלומי עמיר	חברת וקסמן יועצים והנדסה בע"מ, מגדלי LYFE, הירקון 5 בני ברק	052-8833022	shlomia@wxg.co.il
מהנדס אינסטלציה	מהנדס	אילן יעקב	BIM TECH הירקון 5 בני ברק, מגדל 8	03-7550901	ilany@bimtech.co.il
בטיחות	מהנדס בטיחות	שמואל נתנאל	ש. נתנאל מהנדסים בע"מ, לוי משה 11 ראשון לציון.	050-5333567	shmuel@s-netanel.com
חשמל	מהנדס חשמל	שמעון אמסלם	רפי כהן ושות' מגדלי LYFE, הירקון 5, בני ברק.	03-6124888	shimon@rcohen.com

3.6 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

3.7 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

4.1 תיאור מצב השטח בפועל

התכנית ממוקמת בתחום השטח ששימש כשדה התעופה דב תל אביב, בחלקה הצפוני של התכנית. המגרש הנדון פנוי מעצים או כל בינוי אחר. רום טופוגרפי מקורי נמוך בכ-4 מטרים מרום טופוגרפי מתוכנן בנספח בינוי.

4.2 תיאור כללי

התכנון בתא השטח כולל מבנה מרקמי בעל 8 קומות, כ-67 יחידות דיור מעל קומת קרקע מסחרית ופעילה. המבנה ממשיך ומגדיר את מורפולוגיית הרחובות הסובבים, שדרה 11 מדרום ורחוב הים ממערב, באמצעות חזית קרקע מסחרית ופעילה הכוללת, לובי מגורים וסטיו עירוני בעומק 5 מ' ובגובה של כ-5.5 מ'.

במרכז החזית על שדרה 11 משולב מעבר פתוח בבינוי בגובה של כ-9 מ' (שתי קומות), המאפשר קישוריות חצייה וזרימה בין השדרה לחצר הפנימית לשצ"פ מצפון בזיקת הנאה לציבור. החצר מתוכננת כמרחב פעיל ומשותף הכולל אמצעי שהייה, גינון, עצים להצללה, חניות אופניים וחזיתות פעילות בעלות אופי מסחרי. בכך מיטשטש הגבול בין המגרש והסביבה, ונוצרת הזמנה לציבור לשהייה וחצייה.

מעטפת המבנה מאופיינת בשפה צורנית ודינאמית ומבקשת לבטא את תנועתיות הרחוב הפונה אל הים ואת האופי האורבני של הסביבה. שפת העיצוב נשענת על פרשנות עכשווית לגישה המודרניסטית שאפיינה את תור הזהב של האדריכלות התל-אביבית בשנות ה-50, תוך שילוב של מאסות בנויות מבטון אדריכלי חשוף, מרפסות שקועות ותריסים אנכיים המשמשים כמערכת הצללה שמהווה פתרון אקלימי מתקדם, ייחודי ודינאמי המהדהד את אלמנט ה"בריסולי" וה"תריסול" ההיסטוריים.

הכניסה למרתף ממוקמת בפינה הדרום-מזרחית של המגרש, על שדרה 11, ע"י רמפה מקורה המשולבת בבינוי, בהתאם לנספח בינוי. שטחים משותפים לרווחת הדיירים מתוכננים בשני מפלסים נפרדים: במרתף 1, מתחם הכולל בריכה וספא. ובמפלס הגג, בנסיגה מקו החזית; בריכת שחייה, גינון ואפשרויות שהייה.

אפיון מבנים

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C
ייעוד קרקע	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	בנייה מרקמית	בנייה מרקמית	בנייה מרקמית
מספר קומות (כולל קומת קרקע)	8	8	8
גובה (מ', מדוד מהדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקס' מעל פני הים)	32.7 מ' מעל מפלס הכניסה. 46.2 מ' מעל פני הים (אבסולוטי)	32.7 מ' מעל מפלס הכניסה. 46.2 מ' מעל פני הים (אבסולוטי)	32 מ' מעל מפלס הכניסה. 45.5 מ' מעל פני הים (אבסולוטי)
תכנית (מ"ר, ללא מרפסות)	605 מ"ר	513 מ"ר	קומה טיפוסית מקסימ' 530 מ"ר
יחס תכנית / גובה	18.5	15.6	11.6
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	לא	לא	לא
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	אפס	אפס	אפס
קולונדה (כן/לא)	כן	כן	כן
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא	כן	כן
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	לא	לא	לא

4.3 מיקום וסוג שטחים משותפים

חצר פנימית ומעברים בזיקת הנאה: המבנה המרקמי מתוכנן סביב חצר משותפת בזיקת הנאה, הכוללת מעבר ציבורי בין בניינים B ו-C במפלס קומת הקרקע, החוצה בין דרום לצפון; בין שדרה 11 מדרום לשצ"פ מצפון.

מיקומי לובאי הכניסה למגורים: בניין B+A במבואה משותפת ממקום בחזית לכיוון הים ובחזית לכיוון החצר הפנימי, כולל 2 כניסות נפרדות בהתאמה.

בניין C – המבואה מתוכננת בהפניה למעבר המקורה ולחזית שדרה 11 בין רמפת הכניסה למעבר לחצר הפנימית.

חדרי אופניים: בקומת קרקע במבנה C, פונה אל המעבר הציבורי המקורה. בנוסף ישנן 2 מעליות אופניים בלובי מבנה A ו-C לגישה לחדרי אופניים סמוכים במפלס המרתף הראשון.

90% מסך חניות האופניים מתוכננות במרתף העליון (-1). 10% הנוספות בקומת הקרקע ובפיתוח.

חללים משותפים וגג משותף לרווחת הדיירים: בקומה 8 של מבנה B+A, מתוכנן חלל משותף לדיירים, כולל יציאה למרפסת עם גג פעיל וירוק, פינות שהייה ובריכה בנסיגה. במרתף 1 מתוכנן חלל משותף הכולל בריכה מקורה וספא לשימוש הדיירים.

מחסנים: לשימוש הדיירים, ממוקמים בקומות מרתף החניה.

חללים טכניים קומתיים: בגרעינים הטיפוסיים של מבנים C+B+A לא מתוכננים חללים טכניים קומתיים. אוורורים, מערכות מיזוג, מים וחימום ממוקמות על הגג הטכני ומוסתרות ע"י מעקה גג בגובה מתאים.

4.4 תמהיל יחידות דיור

טבלה א1 - יחידות דיור בייצוד מגורים ומסחר								
שטח ממוצע (מ"ר) ³	כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)					תמהיל נדרש (% מסך יח"ד במגרש)	גודל (מ"ר) ¹	סוג
	סה"כ	ב-2%	בניין C	בניין B	בניין A			
54.5 מ"ר	30%	20	16	0	4	25%	60 - 30	דירה קטנה
73.7 מ"ר	25%	17	6	6	5	25%	85 - 61	דירה בינונית
135.4 מ"ר	45%	30	4	0	5	50%	120 - 86	דירה גדולה
			2	10	9		מעל 121	דירה גדולה מאד
	100%	67	29	14	24		סה"כ	

הערות לטבלה א1/א1

¹ שטח עיקרי כולל ממ"ד (כולל 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) מתוכננת בפרויקט					
20					
סה"כ ב-25% (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)	סה"כ	בניין C	בניין B	בניין A	
25%	5	0	4	1	כמות
0	5	0	ק. 3-6	ק. 7	מיקום בבניין (יש לציין קומות)

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

10. העמדה ובינוי

10.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	מבנה B+A מונחים בקיר משותף. מבנה C+B מונחים חלקית בקיר משותף, מרחק לאחר בליטות/מרפסות = 11 מ'
מרחק בין מבנים שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	מרחק בין מבנה C לקו בניין של מגרש 403 = 10 מ' מרחק בין מבנה A לקו בניין של מגרש 3107 = 18 מ'
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ-16 מ')	-
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	-
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	אורך קו אפס לרחוב הימ: 57.65 מ' בינוי לרחוב הימ: 51.40 מ' סה"כ = 89% אורך קו אפס לשדרה 11: 55.15 מ' בינוי לשדרה 11: 45.62 מ' סה"כ = 82.7%

10.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	הכניסה למרתף ממוקמת בפינה הדרום/מזרחית של המגרש, על שדרה 11, ע"י רמפה מקורה המשולבת בבינוי.
מיקום חניות לאופנועים	במרתפים
מספר קומות חניון	4
תכסית קומות חניון (מקס')	80% משטח המגרש (2,304 מ"ר)

10.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C
מפלסים (גובה אבסולוטי)	מרתף 2- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)		
	מרתף 1- (לציין גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)		
	מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)		
	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש		
	מסחר: מחצר פנימית +14.40 לובי מגורים: משדרה 11 +14.20 חדר אופניים: מחצר פנימית +14.30	מסחר: מרחוב הים +13.60 מחצר פנימית +14.20 לובי מגורים: מרחוב הים +13.50 מחצר פנימית +14.40	מסחר: מרחוב הים +13.40 מחצר פנימית +13.90 לובי מגורים: מרחוב הים +13.50 מחצר פנימית +14.40
גובה קומות	מרתף 2- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)		
	מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)		
	סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מינ') לפרט גובה מינימלי ומקסימלי		
	מבואה לשימושי מגורים ותעסוקה (6 מ' מקס')		
	מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')	מבואה משותפת: 5.3 – 6.0 מ'	5.3 מ'
	מלונאות (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')	5.0-5.7 מ'	4.0-5.3 מ'
	מגורים (3.3 מ' ברוטו מינ'; 4 מ' ברוטו מקס')	3.7 מ'	3.7-4.0 מ'
	קומות טכניות		
	שטחים ציבוריים בנויים (מזערי נטו 2.8 מ'; מזערי ברוטו 4.5 מ')		
	-	-	-

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1		לא
		תת-סעיף
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	1.13	הסבר בינוי במישור הרדיוס שבפינת הרחובות הראשיים מתוכנן באופן מישורי כך שילווה את הרדיוס וירחיב כיכר עירונית.
	1.14	חזית הבניין מקבילה למישור הרחוב ע"י מישור הרצפות. מוצעת נסיגה דינאמית בבינוי שבין הרצפות בכדי לבטא את תנועתיות הרחוב הפונה אל הים.

11. חזית מסחרית / פעילה

11.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כן/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מינימום)
רחוב [רחוב הים]	כן	חזית בנויה: 47.8 מ' = 100%. חזית מסחר: 39.8 מ' = 83%. חזית לובי מגורים: 5 מ' = 10.4%. חזית אטומה: 3 מ' = 0.6%.
רחוב [שדרה 11]	כן	חזית בנויה כולל רמפה מקורה: 29 מ' = 100%. חזית רמפה: 8.5 מ' = 29%. חזית מסחר: 10.5 מ' = 34%. חזית לובי מגורים: 10 מ' = 34%.

2.4 חזית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 50% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3		לא
		תת-סעיף
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות		2.2 אורך חזית כניסה למגורים
		הסבר לובי מגורים C – עקב עירוב שימושים על חזית הפונה לשדרה 11 ועומק הלובי (4.0 מ') - לא מתאפשרת יחידת מסחר בעומק 5.0 מ' מינמאלי לפי הנחיות.

12. מעטפת הבניין

9.1 אפיון חומרי גמר – כללי

תיאור מילולי

מעטפת המבנה מאופיינת בשפה צורנית דינאמית ומבקשת לבטא את תנועתיות הרחוב הפונה אל הים ואת האופי האורבני של הסביבה. שפת העיצוב נשענת על פרשנות עכשווית לגישה המודרניסטית שאפיינה את תור הזהב של האדריכלות התל-אביבית בשנות ה-50, תוך שילוב של מאסות בנויות מבטון חשוף, מרפסות שקועות ותריסים אנכיים המשמשים כמערכת הצללה שמהווה פתרון אקלימי מתקדם, ייחודי ודינאמי המהדהד את אלמנט ה"בריסולי" וה"תריסול" ההיסטוריים.

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין B
טיפוס בניין (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	בנייה מרקמית		
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק)	בטון אדריכלי, תריסים אנכיים במערכת דינאמית מסתובבת ונאספת.		
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ-10%)	טיח בגוון בהיר		
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת/רוחב מקסימלי בחזית)	מעקה גג – בטון אדריכלי וטיח בגוון בהיר הכנסת אוויר וארון גמל מים בקומת הקרקע – בגמר תריסי אלומיניום אנכיים המשולבים גם בבניין בקומות עליונות		
פאנלים לייצור אנרגיה BIPV	בגגות המבנה בלבד		
תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)	לא		
שילוט (לא/כן+תיאור)	לא, למעט שילוט הנדרש לפי בטיחות ושילוט אחיד לפי הנחיות מהנדס העיר עבור מסחר.		
אחר			

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	כן

13. גגות

10.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

ס"ח [מ"ר/100%]	אחר (מ"ר/%)	גג פעיל לדיירים (מ"ר/%)	שירות/טכני (מ"ר/%)	קומה 8	בניין
548 מ"ר	דירה:	שטח מבונה	מבואת מעלית וחדר מדרגות:		

A	בנסיגה	83 מ"ר 15%	ומקורה: 77 מ"ר גג פתוח הכולל בריקה: 190 מ"ר 48.7%	156 מ"ר מרפסת גג פרטית: 42 מ"ר 36% =	
	גג טכני שטוח	בינוי עד לגובה 2.2 מ': 30 מ"ר 11%	0	גג טכני שטוח: 230 מ"ר 88.4%	260 מ"ר
בניין B	קומה 8 בנסיגה	מבואת מעלית וחדר מדרגות: 72 מ"ר 16%	שטח מבונה ומקורה: 22 מ"ר גג פתוח הכולל בריקה: 352 מ"ר 83.8%	0	446 מ"ר
	גג טכני שטוח	בינוי עד לגובה 2.2 מ': 20 מ"ר 0.8%	0	גג טכני שטוח: 210 מ"ר 91.3%	230 מ"ר
בניין C		בינוי עד לגובה 2.2 מ': 25 מ"ר 0.6%	0	גג טכני שטוח: 375 מ"ר 93.7%	400 מ"ר

10.2 כ- 60% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול ו/או ירוק, כהגדרתם בתא/9144.

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

14. מ	הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 5	כן
-------	-------------------------------------	----

רפסות ומצללות

11.1 מתקנים טכניים במרפסות

לא מתוכננים מתקנים טכניים במרפסות. מתוכנן מקום ייעודי להתקנת מתקני ייבוש כביסה קבועים. פרט תריסים אנכיים דינאמיים ימוקם באופן כזה שיחפוף מספיק עם מתקן הייבוש על מנת להסתירו גם במצב האסוף ביותר של מערכת תריסי ההצללה.

11.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

במרפסות גג פרטיות יתוכננו פרגולות מקורות בטון אדריכלי. במרפסת גג משותפת תתוכנן פרגולה מבטון אדריכלי המאפשרת הצללה מלאה. הפרגולות ישתלבו באופן אורגני של המופע האדריכלי הכללי של הבניין.

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

לא		הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7
הסבר	תת-סעיף	פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות
שטח מרפסת שקועה העולה על 16 מ"ר – שטחו העודף, ייחשב כשטח עיקרי.	6.3	
מתקנים	6.2	

15. מסתור דירת

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8	כן
-------------------------------------	----

16. איכות סביבה

מאפיין	בניין A	בניין B	בניין C
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	מנדף המסחר ממוקם בסמוך ליחידת המסחר ויעלה בצורה אנכית וישירה לגג עליון	מנדף המסחר ממוקם בסמוך ליחידת המסחר ויעלה בצורה אנכית וישירה לגג עליון	מנדף המסחר ממוקם בסמוך ליחידת המסחר וירד בצורה אנכית למרתף 2 – ויעבור בצורה אופקית למעבר לגרעין מבנה B לעלייה לגג
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	50 מ'	54 מ'	50 מ'
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	כלל מתקני המיזוג והאוורור מתוכננים על הגג: מעבי VRF למגורים ולמסחר, מנדפים ומפוחים להוצאת אוויר וכו' שחרור עשן ממרתפים – מתוכנן על גגות המבנים.		
הנחיות אקוסטיות	- כלל המפוחים בתא אקוסטי. - מפוחי האוורור והמנדפים יעמדו במפלס רעש של 65 ד"צ, ושל יחידת עיבוי בודדת 55 ד"צ במרחק של 1 מ' וללא טון בולט. - כלל המתקנים יעמדו על בסיסים אקוסטיים למניעת מעבר רעידות. תיבחן נחיצות מתרסים אקוסטיים כלפי מבנים שכנים רגישים.		
אחר...			

17. בריכות שחיה

17.1 מיקום מותר לפי משתמשים

בניין C	בניין B	בניין A
---------	---------	---------

1. בריכה על גג פעיל משותף לרווחת כלל הדיירים. מתוכנן קירוי חלקי ע"י תקרת בטון בהצללה מלאה ובנסיגה בהתאם להנחיות.			בריכת שחייה בשטח משותף
2. בריכה מקורה במרתף 1 – בתחום המשותף לרווחת כלל הדיירים.			
ללא	ללא	ללא	בריכת שחייה מוצמדת לית"ד

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

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

חלק ד – פיתוח סביבתי 2. חצרות פנימיות

8.3 תיאור כללי

- תשמר קישוריות מירבית בין המגרש לסביבתו על ידי חיבורים נגישים לרחובות הסובבים (שדרה 11 ורחוב הים), לשצ"פ מצפון (מגרש 682) וחיבור גם למגרש 403 השכן.
- כל שטח שאינו מבונה בקומת הקרקע יסומן בזיקת הנאה לציבור ויהיה בתחזוקה עירונית
- הכניסות למסחר יותאמו לטופוגרפיה המתוכננת ברחובות ויתחברו באופן טבעי וישיר אליה.
- ישמרו מרחבים פתוחים ומזמינים, רחבות פעילות בצמידות לשטחים מסחריים ומרחב ציבורי איכותי ברמה גבוהה.
- פתרונות הצללה בהתאם למסמך ההנחיות העירוני הנשענים על נטיעות עצי צל בוגרים בתחום המגרש.

תומריות

- היקף המגרש והחיבורים יבוצעו בחומרים על פי סטנדרט השכונה והגדרות הרובע.
- חומרי הגמר והריהוט בפנים המגרש יהיו מחומרים ברמה גבוהה שיאושרו ויתואמו עם אגף שפ"ע וגורמי העירייה הרלוונטיים.
- חיפוי צף ומחלחל יעשה לפי הפרט המקודם מול מחלקת שפ"ע ובגמר שיתואם ויואשר מול כלל הגורמים העירוניים הרלוונטיים.

8.4 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
2880 מ"ר = 100%	שטח המגרש
2303 מ"ר = 80%	תכסית תת-קרקעית (מקס' 80%)
1685 מ"ר = 58%	תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מינ' 45%)
576 מ"ר = 20%	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל ריצוף אטום (מינ' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
144 מ"ר = 5%	חיפוי צף ומחלחל
1674 מ"ר = 58%	שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

8.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
432 מ"ר	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
-	קירוי מצללות
30 מ"ר – חניה ל-26 זוגות אופניים ב-13 מתקנים	שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)
-	בריכה אקולוגית (מינ' 100 מ"ר)

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

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

9. נטיעות ושטחי גינון

9.1 נטיעות

כמות + חלק יחסי ב-%	
100% = 24	סה"כ עצים בוגרים לנטיעה
33.3% = 16	עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מינ' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
33.3% = 8	עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מינ' 1.5 מ')
0	עצים מסומנים לשימור
0	עצים מסומנים להעתקה
0	עצים מסומנים לכריתה

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

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

10. מתקני תשתית ומערכות טכניות

10.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	
לכיוון רמפה מקורה	אורור חדרי שנאים
ברמפה בצידו המזרחי של המגרש	גמלי מים
כניסת אוויר, ב-2 נקודות: לכיוון צפון ומדופן הרמפה לכיוון מזרח. הוצאת אוויר לגג עליון של מבנה B+A	פתחי אורור חניונים (כניסה ופליטה)
לא	ארונות תשתית
בגגות טכניים	מזגנים
לא	מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה
	אחר

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

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

11. מקומות חנייה לאופניים

11.1 מיקום ואמצעי גישה

חניות אופניים		בניין A	בניין B	בניין C
בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)	מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	מרתף 1 בסמוך לגרעין	מרתף 1	מרתף 1 בסמוך לגרעין
	כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	לא - מעלית אופניים בגרעין בגודל לשמונה נוסעים	לא -מעלית אופניים בגרעין A (לובי כניסה משותף B+A)	לא - מעלית אופניים בגרעין בגודל לשמונה נוסעים
לשטחים ציבוריים בנויים	מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)	-	-	-
חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים	פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים ייעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ% מסכ' החניות הנדרשות)	בפיתוח מצד צפון בסמוך לשצ"פ בפיתוח מצד מזרח + חדר אופניים בסמוך לשדרה 11 הפונה למעבר לחצר הפנימית.		

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

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

12. טעינה חשמלית

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16		לא
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	16.1	מתעמי בטיחות לא מתוכננות עמדות טעינה לאופניים בתת הקרקע - אושר ע"י בר קיימא.
	16.2	כן

13. פריקה וטעינה

13.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

מיקום (שם רחוב/ות)	תיאור
2	כמות מפרצי חניה מתוכננים
דרך הים / שצ"פ מצפון	

13.2 חצר שירות בתת הקרקע

תיאור	רמפה תפעולית בבניין (לא/כן)
לא	
מרתף 2 בסמוך למעלית המסחר	מיקום חצר שירות (חניון תת קרקעי עליון)
לא	סמיכות לגרעין מסחר/שטחי ציבור (לא/כן)

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

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

14. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

14.1 אמצעים מתוכננים

בניין C	בניין B	בניין A		
בהליך תיאום	בהליך תיאום	בהליך תיאום	לחיבור למערכת (כן/לא)	אישור CPM
בהליך תיאום	בהליך תיאום	בהליך תיאום	לחישוב כמות פסולת (כן/לא)	
למגורים ולמסחר בנפרד	למגורים ולמסחר בנפרד	למגורים ולמסחר בנפרד	כן	מצנח נפרד לכל שימוש (כן/לא)
אין	אין	אין	מיקום ופתרון גישה	שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית
1 למסחר	1 למסחר	1 למסחר	כמות ומיקום	מעלית לפסולת מחזור (מיחי' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)
למגורים: 1 למסחר: 1	למגורים: 1 למסחר: 1	למגורים: 1 למסחר: 1	כמות ומיקום (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)	חדרי מחזור
בבניין A – מרתף 2			כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד)	חדר אצירה מרכזי
בבניין A לכיוון צפון			גודל מעלית ומיקום (בחפיפה לרחבת כיבוי)	מעלית פינוי פסולת מחזור
בסמיכות למעלית פינוי פסולת ומחזור בבניין A			כמות ומיקום (עדיפות לחפיפה על רכבת כיבוי)	נקודת גישה לפינוי גזם

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

לא		הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18
הסבר	תת-סעיף	פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות
תוכנן מעלית אשפה גושית בגודל 2.6/4.0 אושר (מאיר ראובן) בתיאום עם מחל' תברואה.	18.2.א	

15. כיבוי אש

15.1 אמצעים מתוכננים

בניין C	בניין B	בניין A		
1	1	1	כמות דרושה	רחבת היערכות
בנתיב הנסיעה + מדרכה + שביל אופניים	בנתיב הנסיעה + מדרכה	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)		
לא	כן 1 חניות	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)		
כן - 2 נטיעות כן - 1 עמוד תאורה להזזה	לא	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)		
כן	כן	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	ברזי סניקה	

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

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

חלק ה – תכנון בר קיימא

2. תכנון בר קיימא

1.6 דוחות/ בדיקות מיוחדות

נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי	
כן	סביבת הפרוייקט - לא צפויה השפעה על מבנים סמוכים מכיוון שהמבנה המוצע נמוך יחסית לסביבתו בתחום הפרוייקט – הצללה פנימית משמעותית בתחום הפיתוח. באזורי הפיתוח החשופים לשמש בקיץ מתוכננים עצים בוגרים להצללה.	דוח הצללות
כן	בוצע. לא נמצאו חריגות.	דוח רוחות טורדניות
לא	לא נדרש	דוח סנזור, בוהק וחום

1.7 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

בניין C	בניין B	בניין A	
-	-	-	אמצעים מתוכננים בחזיתות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)
Pv בגגות שטח פאנלים: 160 מ"ר. 71 פאנלים	Pv בגגות ופרגולות שטח פאנלים: 348 מ"ר. 155 פאנלים		אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)

1.8 גג כחול / ירוק

בניין C	בניין B	בניין A	
			שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)
-	-	-	שטח גג ירוק (במ"ר)
			שטח גג כחול (במ"ר)
			סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)

1.9 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

לא מתקיים. אושר ע"י בר קיימא.

1.10 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

תנאים להיתר בניה

7. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

8. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.

9. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.

10. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.

11. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב".
12. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

תנאי לתעודת גמר

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

אישורים וחתימות

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

אדריכל נוף:

יועצים מקצועיים רלוונטיים:

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

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו
הוראות תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח
תע"א 2/4444 (3101)
מכוח תוכנית מתאר מקומית
תא/2/4444 - צפון רובע שדה דב



הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל-אביב - יפו			
תכנית עיצוב אדריכלי פיתוח - תע"א 2/4444 (3101)			
מכוח תוכנית מתאר מקומית תא/2/4444			
אושרה בישיבות:			
תאריך	פרוטוקול	החלטה	
מנהל האגף	אדריכל העיר	מהנדס העיר	יו"ר הועדה/יו"ר ועדת המשנה
			תאריך

06.2026. מהדורה 00

חלק א - פרטים כלליים

5.1 זיהוי התכנית

שם התכנית: תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח מגרש 3101 (להלן – תוכנית העיצוב)

מספר התוכנית: תע"א/2/4444 מגרש 3101

גורם מאשר: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

5.2 מטרת התכנית

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

5.3 מקום התוכנית

מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו

רובע: 1 צפון

שם השכונה: שדה דב צפון

תיאור מקום: גבול בצפון: שצ"פ 674 בדרום: שדרה 8 במזרח: פארק המסלול במערב: רחוב הים

רשימת גושים וחלקות: גוש 6896 חלקה 204

שטח התוכנית: 4865 מ"ר

תשריט קו כחול של תוכנית העיצוב:



5.4 מסמכי התכנית

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

(5) הוראות תכנית העיצוב (מסמך זה) – 20 עמודים
(6) חוברת שרטוטים ונספחים בפורמט A3 - [29.06.2026, מהדורה 1, 24 עמודים]

5.5 יזם, עורך התכנית ויועצים מקצועיים

יזם: קבוצת בעלי קרקע

עורכי התוכנית ויועצים מקצועיים:

מקצוע	תפקיד	שם	כתובת	טלפון	דוא"ל
אדריכלות	עורך ראשי	אורלי שרם אדריכלים	הר סיני 2 ת"א	03-5461364	shrem@shrem-arch.com
נוף ופיתוח	אדריכל נוף	צור-וולף אדריכלי נוף	המדע 8, הרצליה	09-9510020	office@zur-wolf.com
תנועה	מהנדס תנועה	קראוס-חן מהנדסים	יגאל אלון 65 בנין A ת"א	03-3735400	kcroads@kcroads.co.il
אשפה	אינסטיט א.יו	אלי אליאל		054-7634506	ulieleli@gmail.com
בר קיימא ואיכות הסביבה	ESD	ESD	גיבורי ישראל 10 נתניה	09-8640958	mail@esd-env.com
קונסטרוקציה	מהנדס שלד	י.שני מהנדסים	סעדיה גאון 25 ת"א	03-6850479	office@ishani.co.il
אינסטלציה ומ"א	תכנון מים ומיזוג אוויר	ת.מ.א	אהליאב 6 ר"ג	03-7519037	office@galmor-tma.co.il
חשמל	מתכנן חשמל	טיקטין תכנון חשמל	א.ד. ברגמן 2 רחובות	08-9310500	yuval@tiktin.co.il
הידרולוג	מתכנן	צוק הידרולוגיה	נבטים 10 פ"ת	03-5739754	office@hydrology.co.il
אקוסטיקה	מתכנן	מ.ג. אקוסטיקה	השופטים 1 הרצליה	09-9553858	office@mem-gimel.com
מיגון	מקלוט	קרפל יעוץ והנדסת מיגון	הנפת הדגל 5 נס ציונה	054-2456675	eran@karpel-ltd.com

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

5.6 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

6.1 תיאור מצב השטח בפועל

מגרש 3101 פנוי וריק כיום, ללא בינוי וללא עצים בוגרים

6.2 תיאור כללי

המגרש יכיל 2 בניינים בני 9 קומות המקבילים לרחוב הים ושדרה 8 ומגדל בן 20 קומות. הבניינים משמשים למסחר בקומת הקרקע (במבנים המרקמיים קיימת נסיגה של 5 מ' לרחוב הים). כמו כן בקומת הקרקע תהיינה מבואות כניסה למגורים, חללים טכניים וחלל לרווחת הדיירים. הקומות האחרונות הן במגדל והן במבנים המרקמיים תהיינה בנסיגה וישמשו למגורים ולבריכה וחללים משותפים לרווחת הדיירים. לבניינים קומת גג טכני

אפיון מבנים

מאפיין	בניין מרקמי צפוני	בניין מרקמי דרומי	מגדל
ייעוד קרקע	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מרקמי	מרקמי	מגדל
מספר קומות	9	9	20
גובה (מ', מדוד מהמדרכה) (180 מ' מקס' מטרים מעל פני השטח; 195 מ' מקס' מעל פני הים)	44 מ'	44 מ'	90 מ'
תכסית (מ"ר, ללא מרפסות)	680 מ"ר	920 מ"ר	733 מ"ר
יחס תכסית / גובה	15.45	20.9	8.15
קומות מסד (לא/כן+מספר קומות)	לא	לא	לא
גובה מעקה גג בנוי לרחוב אבן גבירול	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
קו בניין קדמי (אפס/גדול מ-5 מ')	0	0	מגדל אחורי
קולונדה (כן/לא)	כן	כן	לא
מעבר מקורה (פסאז') (כן/לא)	לא	לא	לא
שטחים ציבוריים בנויים (כן/לא) (פירוט נוסף נדרש בטבלה ייעודית בהמשך מסמך זה)	לא	לא	לא

6.3 מיקום וסוג שטחים משותפים

בבניין המרקמי הצפוני מבואת הכניסה לדיירי הבניין הינה מרחוב הים ועם חיבור לחצר הפנימית.
בבניין המרקמי הדרומי מבואת הכניסה לדיירי הבניין בפינת רחוב הים עם שדרה 8.
במגדל הפנימי ישנה מבואת הכניסה פונה לחצר הפנימית (עם מבט פתוח לכיוון רחוב הים)

מרחב רווחת הדיירים ממוקם על גג המבנה המרקמי הדרומי, הכניסה אליו ממבואה משותפת בקומת הקרקע של הבניין המרקמי הדרומי מתוך החצר הפנימית

חדרי חניה לאפניים ממוקמים בקומת הקרקע של המגדל. הגישה לחדרי האפניים מפארק המסלול ומשדרה 8.
חניות אופניים נוספות ימוקמו במרתפים.

חוות דוודים ומוזגנים תהיינה משותפות, בכל קומה.

6.4 תמהיל יחידות דיור

טבלה 1 - יחידות דיור בייעוד מגורים ומסחר							
סוג	גודל (מ"ר) ¹	תמהיל נדרש (%) מסך יח"ד במגרש)	כמות מתוכננת (בחלוקה לבניינים)				שטח ממוצע (מ"ר) ³
			מרקמי צפוני	מרקמי דרומי	מגדל	סה"כ	
דירה קטנה	60 - 30	25%	14	14	28	56	48
דירה בינונית	85 - 61	25%	14	7	22	43	78
דירה גדולה	120 - 86	50%	0	7	27	104	128.5
דירה גדולה מאד	מעל 121		16	21	33		
סה"כ			44	49	110	203	100

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

טבלה 2 - דיוריות מוצעת בפרויקט (אם לא מתוכנן יש לציין 0)					
סה"כ "דירות גדולות מאוד" (121 מ"ר ומעלה) מתוכננת בפרויקט					70
מרקמי צפוני	מרקמי דרומי	מגדל	סה"כ	סה"כ ב-25% (לא יעלה על 25% מכמות ה"דירות גדולות מאוד" בפרויקט)	
0	0	0	0	0	כמות
0	0	0	0	0	מיקום בבניין (יש לציין קומות)

חלק ג – בינוי ועיצוב אדריכלי

18. העמדה ובינוי

18.1 מיקום בניינים

מאפיין	תיאור
מרחק בין מבנים באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	המרחק בין המבנים המרקמיים 16 מ' ונקודתית במרפסות 12 מ' המרחק בין המגדל למבנים המרקמיים מעל 12 מ' למעט 2 נקודות בהן יש 11 מ'
מרחק בין מבנים שאינם באותו מגרש (עד 9 קומות - קיר משותף או 8 מ' מינ'; מעל 9 קומות - קיר משותף או 12 מ' מינ')	לכיוון מזרח, מגרש 400-כ 40 מ' לכיוון צפון מגרש 3102-כ 15 מ'
בין שני מגדלים סמוכים שאינם באותו מגרש (לא יפחת מ- 16 מ')	לכיוון צפון, מגרש 3102-כ 50 מ' לכיוון מזרח, מגרש 3203-כ 35 מ'
גמישות במיקום מגדל כלפי פנים המגרש ביחס לשטח החיפוש בתשריט (לא/כן – כמה + נימוק + האם נערכו בדיקות מיקרו אקלימיות כלפי מגרשים גובלים)	המגדל נמצא בתחום שהוגדר בתב"ע בתוספת חריגה של כ 3 מ' לכיוון דרום משיקולי תכנון החצר הפנימית ומרווחים בין המבנים בתחום המגרש. לא קיימת השפעה על המגרשים הגובלים (שצ"פ)
אורך חזית בקו אפס לרחוב (באחוזים מאורך כל חזית בה מסומן קו אפס לא יפחת מ-75%)	104 מ"א = 76% מקו החזית

18.2 תנועה

מאפיין	תיאור
מיקום רמפה	הרמפה ממוקמת בבניין המרקמי הדרומי, כניסה משדרה 8
מיקום חניות לאופנועים	ברחבי החניונים
מספר קומות חניון	4 מפלסי חניון
תכסית קומות חניון (מקס')	3892 מ"ר = 80%

18.3 מפלסים וגובה קומות

מאפיין	בניין מרקמי צפוני	בניין מרקמי דרומי	מגדל
מרתף 4-	-1.89	-1.89	-1.89
מרתף 3-	1.26	1.26	1.26
מרתף 2- (לצידן גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	4.41	4.41	4.41
מרתף 1- (לצידן גם מפלס חניון במגרש צמוד ואופציה למעבר תת קרקעי של כלי רכב בין מגרשים)	8.41	8.41	8.41

13.90	12.70	13.12	מדרכה בכניסה ראשית, לפי שימוש (תואם למפלס הפיתוח. יש לציין חריגה בשל אילוצים הנדסיים)
13.90	12.70	13.12	מפלס כניסה קובעת, לפי שימוש
4 מ'	4 מ'	4 מ'	מרתף 2- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)
5.39 מ'	4.29 מ'	4.71 מ'	מרתף 1- (יכול שיעלה על 4 מ' בהתייחס לאפשרות המרה עתידית לשטחים עיקריים)
לא רלוונטי	5.58 מ' ברוטו	6 מ' ברוטו	סטיו/קולונדה (4.5 מטר נטו מינ') לפרט גובה מינימלי ומקסימלי
6 מ' ברוטו	5.58 מ' ברוטו	6 מ' ברוטו	מבואה לשימושי מגורים (6 מ' מקס')
6 מ' ברוטו	5.58-5.20 מ' ברוטו	5.80-6 מ' ברוטו	מסחר ו/או תעסוקה (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')
אין	אין	אין	מלונאות (4 מ' ברוטו מינ'; 6 מ' ברוטו מקס')
3.85-4 ברוטו	3.85-4 ברוטו	3.85-4 ברוטו	מגורים (3.3 מ' ברוטו מינ'; 4 מ' ברוטו מקס')
4 ברוטו	4 ברוטו	4 ברוטו	קומות טכניות
אין	אין	אין	שטחים ציבוריים בנויים (מזערי נטו 2.8 מ'; מזערי ברוטו 4.5 מ')

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

לא		הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 1
הסבר	תת-סעיף	פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות
דירות קטנות הממוצע שלהן גדל מ- 45 מ"ר לכ- 48 מ"ר זה בעקבות תיקון 163 לחוק שמאפשר תוספת של שטחים לממ"ד	סעיף 1.9	
דירות בינוניות הממוצע שלהן גדל מ- 73 מ"ר לכ- 78 מ"ר זה בעקבות תיקון 163 לחוק שמאפשר תוספת של שטחים לממ"ד	סעיף 1.10	

19. חזית מסחרית / פעילה

19.1 קולונדה

חומרי גמר	קולונדה (כן/לא)	יחס בין אורך החזית הבנויה לאורך החזית המסחרית (ב-%) (75% מיני)
רחוב הים	כן	75% (בניין פינתי)
רחוב שדרה 8	לא	אין קולונדה בשדרה 8 לפי התב"ע

19.2 ה

זית פעילה הפונה לחצר פנימית

כ- 50% מאורך החזית הפונה לחצר הפנימית תתוכנן כחזית פעילה, בהתאם לתמהיל השימושים המותר בקומת הקרקע.

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 2 ו-3	לא
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת- סעיף
	הסבר
	2.2 הכניסה למבנה המרקמי הדרומי הינה מפנית הרחוב ולכן הרדיוס שלה גדול מ- 5 מ'
	2.9 יש תא מסחר נקודתי שהוא 4.95 מ' נטו

20. מעטפת הבניין -

15.1 אפיון חומרי גמר – כללי

תיאור מילולי

חזיתות המבנים יהיו חד חומריים, גמר בטון חשוף/ טרצו יצוק באתר או מראש בטקסטורות משתנות. בתחום המרפסות ישולב חיפוי חומר קשיח- דמוי עץ/ במבוק ייתכן ובחלק מהחזיתות ישולבו לוח PV במידת הנדרש ובהתאם לדרישת מחלקת תכנון בר קיימא מרפסות יבלטו מחוץ לקו מגרש קדמי עד 1.20 מ' בהתאם לחוק

מאפיין	בניין מרקמי צפוני	בניין מרקמי דרומי	מגדל
טיפוס בינוי (בנייה מרקמית/מגדל/משולב)	מרקמי	מרקמי	מגדל
חומר גמר ראשי (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק)	בטון חשוף/ סטו יצוק באתר או מראש (פריקסט)	בטון חשוף/ סטו יצוק באתר או מראש (פריקסט)	בטון חשוף/ סטו יצוק באתר או מראש (פריקסט)
חומר גמר משני (סוג, גוון, רפלקטיביות, בוהק) (הדגשות עיצוביות, בהיקף של כ- 10%)	חיפוי זכוכית	חיפוי זכוכית	חיפוי זכוכית + חיפוי עץ/ דמוי עץ/ במבוק
קומות/חללים טכניים (מיקום ותיאור גמר מעטפת/ רוחב מקסימלי בחזית)	קומה טכנית מתחת לקומת הפנטהאוז בגובה נטו של 119 מ' גמר בחזית בטון	קומה טכנית מתחת לקומת רווחת הדיירים בגובה נטו של 119 מ' גמר בחזית בטון חשוף/	קומה טכנית מתחת לקומת הפנטהאוז בגובה נטו של 119 מ' גמר בחזית בטון

חשוף/ סטו יצוק באתר או מראש (פריקסט)	סטו יצוק באתר או מראש (פריקסט)	חשוף/ סטו יצוק באתר או מראש (פריקסט)	
בהתאם לדרישת מחלקת תכנון בר קיימא	בהתאם לדרישת מחלקת תכנון בר קיימא	בהתאם לדרישת מחלקת תכנון בר קיימא	פאנלים לייצור אנרגיה BIPV
אין	אין	אין	תאורה אדריכלית (לא/כן+תיאור. לא תותר תאורת הצפה)
שילוט מסחרי בלבד לפי מדיניות עיריית תל אביב	שילוט מסחרי בלבד לפי מדיניות עיריית תל אביב	שילוט מסחרי בלבד לפי מדיניות עיריית תל אביב	שילוט (לא/כן+תיאור)
			אחר

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 4	כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף הסבר

21.גגות

16.1 שטח ותפקוד גג עליון (רכוש משותף)

סה"כ [מ"ר / 100%]	אחר (מ"ר/%)	גג פעיל לדיירים (מ"ר/%)	שירות/טכני (מ"ר/%)	
465 מ"ר	0	0	465 מ"ר/100%	בניין מרקמי צפוני
993 מ"ר	0	872 מ"ר/88%	121 מ"ר / 12%	בניין מרקמי דרומי
560 מ"ר	0	0	560 מ"ר/100%	מגדל

16.2 כ- 50% מתכסית הגגות במגרש ברוטו מתוכנן כגג כחול, כהגדרתם בתא/9144.

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

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

22. מרפסות ומצללות

17.1 מתקנים טכניים במרפסות

במגדל ובמבנים המרקמיים תהיה בכל קומה חוות מזגנים ודוודים מוסתרת שאינה פונה לרחוב ברוחב שאינו עולה על 5 מ' במבנים המרקמיים, בדירות הגדולות עם חזית שפונה לחזית צד יש מסתור כביסה דירתי ביתר הדירות מתקנים לייבוש כביסה ימוקמו במרפסות השמש.

17.2 פרטי קירוי של מרפסות גג

פרגולות בטון בגמר הזהה לבניין ובמילואות תשולב מערכת פוטוולטאית ככל ויידרש

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

לא		הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיפים 6 ו-7
הסבר	תת-סעיף	פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות
בקומות הגג במבנה המרקמי יש מרפסת גג מעל גזוזטרות מוכלות לצורך השלמת המסה עד מישור נפח הבינוי	6.7	
מצללה בקומת הגג של המגדל ללא נסיגה מקו החזית להבלטת האלמנטים הקונסטרוקטיביים ועיצוביים של המגדל. מצללות בקומת גג של המבנים המרקמיים נסוגות 2.5 מ' לחזיתות הפונות לרחובות רחוב הים ושדרה 8. יתר החזיתות עד קו בינוי או בנסיגה קטנה יותר בהתאם לנסיגת הבינוי בקומת הגג	7.3	

23. מסתור דירתי

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 8	לא	
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף	הסבר
	8.1	קיימים חוות למזגנים קומתיות. מתקן תלייה ימוקם במרפסות

א.24

יכות סביבה

מאפיין	בניין מרקמי צפוני	בניין מרקמי דרומי	מגדל
פתרון מנדוף לכל יחידות מסחר	כן		
מרחק מנדוף בגג משימושים רגישים	דרך המרתף, עולה לגג העליון של המגדל		
פתרון מיזוג אויר ופריסת המערכת בבניין	קיים	קיים	קיים
הנחיות אקוסטיות	כן	כן	כן
אחר...			

25. בריכות שחיה

25.1 מיקום מותר לפי משתמשים

[למלא את הטבלה]

בריכת שחיה בשטח משותף [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	בניין מרקמי צפוני	בניין מרקמי דרומי	מגדל
בריכת שחיה מוצמדת לית"ד [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	קיים בקומת הגג- מקורה חלקית על ידי פרגולה	אין	קיים בקומת הגג – מקורה חלקית על ידי פרגולה
בריכת שחיה בשטח משותף [להשלים מיקום+אמצעי הצללה ככל שמתוכננים]	אין	קיימת בריכה בשטח משותף של גג הבניין לרווחת כל הדיירים	אין

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

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

26. חלק ד – פיתוח סביבתי

3. חצרות פנימיות

15.3 תיאור כללי

בחצר המגרש הפנימית מתוכננות ערוגות לשתילת צמחיה, עצים ודשא, ושטחי ריצוף לשבילים, מעברים ורחבות. כל בתי הגידול אינם מוגבהים ממפלס הריצוף. בשטחי החצר ישולבו מתקני ישיבה בנויים ושאינם בנויים ומתקנים לחניית אופנים. אין שטחי מצללות מתוכננים. בחיבור עם השצפ"ים מצפון וממזרח ישנם ערוגות ושבילים ללא הפרשי גובה ועם שיפועי נגר בלבד. בחיבור עם הרחובות ממערב ומדרום ישנם משטחים מרוצפים וערוגות ללא הפרשי גובה ועם שיפועי נגר בלבד. חומרי הגמר יתוכננו ע"פ הנחיות מהנדס העיר לבינוי ועיצוב אורבני, ובתאום עם הרשות. נטיעות מתוכננות ע"פ מסמך ההנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי.

15.4 תכסיות

שטח (מ"ר + חלק יחסי ב-%)	
4,865 מ"ר	שטח המגרש
3,871 מ"ר = 79.5%	תכסית תת-קרקעית (מקס' 80%)
2,532 מ"ר = 52%	תכסית על-קרקעית כולל בליטות (מינ' 45%)
973 מ"ר (20% משטח המגרש)	שטח פנוי מבנייה (על-קרקעית ותת-קרקעית בחפיפה) ומכל ריצוף אטום (מינ' 20%, כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
243.25 (5% משטח המגרש)	חיפוי צף ומחלחל
2,618 מ"ר (כל שטח החצר)	שטח בזיקת הנאה למעבר הולכי רגל = שטחי חצר (בתחזוקה עירונית)

15.5 שטחי חצר – מאפייני פיתוח

שטח (מ"ר)	
729.75 (שטחי לחלחול שאינם מרוצפים)	שטח לנטיעת עצי צל בקרקע טבעית (36 מ"ר לכל עץ)
אין	קירוי מצללות
26 מ"ר (26 מקומות חניה בפיתוח)	שטח למתקני חנייה לאופניים (כ-10% ממקומות החנייה לאופניים הדרושים במגרש יתוכננו בקומת הקרקע ובחצר)
אין	בריכה אקולוגית (מינ' 100 מ"ר)

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

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

16. נטיעות ושטחי גינון

16.1 נטיעות

כמות + חלק יחסי ב-%	
100% = 51	סה"כ עצים בוגרים לנטיעה
26	עצים בוגרים לנטיעה בקרקע טבעית ללא בינוי תת-קרקעי (מינ' כאמור בנספח 1 להוראות התב"ע)
25	עצים בוגרים לנטיעה בבתי גידול (בעומק מינ' 1.5 מ')
0	עצים מסומנים לשימור
0	עצים מסומנים להעתקה
0	עצים מסומנים לכריתה

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

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

17. מתקני תשתית ומערכות טכניות

17.1 מיקום בפיתוח שטח

מיקום	
אזורר חדרי שנאים	בחזית הדרומית של המגדל, בחלק העליון של קומת הקרקע
גמלי מים	בצד רמפת הכניסה לרכב בתחום השטח המבונה
פתחי אזורר חניונים (כניסה ופליטה)	ש"ע בגגות, הכנסת אוויר בקומת קרקע, פיתוח, דופן מבנים בקומת הקרקע
ארונות תשתית	לא נדרש
מזגנים	בניין מרקמי צפוני- חזית צפונית. בניין מרקמי דרומי – חזית מזרחית. מגדל – חזית מזרחית
מתקנים קיימים הנדרשים להעתקה	אין
אחר	

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 14	כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות	תת-סעיף
	הסבר

18. מקומות חנייה לאופניים

18.1 מיקום ואמצעי גישה

מגדל	בניין מרקמי דרומי	בניין מרקמי צפוני	חניות אופניים	
בג"ק, מרתפים 1-3	מתוך החניונים המשותפים . מפלסים 1- ועד 3-		מיקום החניות בבניין (לתאר גישה לגרעין)	בתוך הבניין - למשתמשי הבניין הקבועים (בשטח משותף)
כן כניסה מפארק המסלול וכניסה נוספת מכיוון שדרה 8	לא	לא	כניסה ישירה למעלית ייעודית לאופניים מהרחוב (כן/לא+איפה)	
אין שטחים ציבוריים	אין שטחים ציבוריים	אין שטחים ציבוריים	מיקום החניות בבניין (לציין אם נפרד מחדרי אופניים למשתמשי הבניין הקבועים)	לשטחים ציבוריים בנויים
26 חניות אופניים בחצר הפנימית , יחסית במרכז ובקרבת המסחר. בקומת הקרקע של המגדל יש חדר ל-72 אופניים			פיזור ומיקום ביחס לכניסות לבניין כמות חניות חדרים יעודיים בקומת הקרקע וכמות בפיתוח (כ-10% מסל' החניות הנדרשות)	חניות אופניים מחוץ לבניין - לאורחים

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

לא		הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 15
הסבר	תת- סעיף	פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות
מאחר והחניות נמצאות בשטח מרתף משותף זה לא מחולק בבניינים לפי יח"ד	15.2	

19. טעינה חשמלית

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

לא		הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 16
הסבר	תת- סעיף	פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות
הפרויקט פטור מהדרישה להקמת עמדות לטעינה חשמלית לאופניים	16.1	

20. פריקה וטעינה

20.1 רצועת פריקה וטעינה ברחוב

תיאור	
2 מפרצים באורך 11 מ' כל אחד וברוחב של 2.5 מ'	כמות מפרצי חניה מתוכננים
רחוב הים, שדרה 8	מיקום (שם רחוב/ות)

20.2 חצר שירות בתת הקרקע

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

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

לא	הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 17
הסבר	פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות
תת-סעיף	
לא תוכננה חניה לפריקה וטעינה לרכבים קטנים בתת הקרקע	ב.17.1

21. מחזור, אצירת ופינוי אשפה

21.1 אמצעים מתוכננים

מגדל	בניין מרקמי דרומי	בניין מרקמי צפוני	אישור CPM	לחיבור למערכת (כן/לא)
בעבודה	בעבודה	בעבודה	לחיבור למערכת	(כן/לא)
בעבודה	בעבודה	בעבודה	לחישוב כמות פסולת	(כן/לא)
כן	כן	כן	מצנח נפרד לכל שימוש	(כן/לא)
-	-	-	שימוש ללא גישה ישירה למצנח/למעלית	מיקום ופתרון גישה
אין	2 כניסה מחצר פנימית	1 מחצר פנימית	מעלית לפסולת מחזור (מיח' מסחר בקומת קרקע למרתף עליון)	כמות ומיקום
1 למגורים	1 למגורים 2 למסחר	1 למגורים 1 למסחר	חדרי מחזור	כמות ומיקום (חדר נפרד לכל שימוש, במרתף עליון בלבד)
	מתחת לשטוח	-	חדר אצירה מרכזי	כמות ומיקום (במרתף עליון בלבד)

	הפתוח בדרום מערב המגרש -			
	1 בחזית הדרומית	-	גודל מעלית ומיקום (בחפיפה לרחבת כיבוי)	מעלית פינוי פסולת מחזור
טרם נקבע	טרם נקבע	טרם נקבע	כמות ומיקום (עדיפות לחפיפה על רכבת כיבוי)	נקודת גישה לפינוי גזם

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

הבינוי המוצע תואם לכל הוראות סעיף 18		כן
פירוט הנושאים בהם הוסכם עם יחידת אדריכל העיר על שינוי הדרישות		תת-סעיף
		הסבר

22. כיבוי אש

22.1 אמצעים מתוכננים

ברזי סניקה	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	בניין מרקמי צפוני	בניין מרקמי דרומי + מגדל
רחבת היערכות	כמות דרושה	1	1
	מיקום (בנתיב הנסיעה/ במגרש הפרטי/ במדרכה)	בחזית הצפונית של הבניין. בתחום המגרש	בתחום המגרש כניסה משדרה 8
	חניות ציבוריות שבוטלו (לא/ כן+כמות)	כן - 1	כן - 2
	השפעה על נטיעות ו/או עמודי תאורה (לא/ כן+תיאור)	לא	כן - 3
ברזי סניקה	מיקום ותיאור פתרון שילוב במעטפת	בנפח הבנוי של קומת הקרקע סמוך לרחבת הכיבוי ובהתאם להנחיות ואישור כיבוי אש	בנפח הבנוי של קומת הקרקע סמוך לרחבת הכיבוי ובהתאם להנחיות ואישור כיבוי אש

22.2 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

3. תכנון בר קיימא

1.11 דוחות/ בדיקות מיוחדות

נדרש (כן/לא)	תיאור מילולי	
	ישנה עמידה בקריטריונים מלבד גג מבנה מערבי במגרש 3102.	דוח הצללות
	ישנה עמידה מלאה בקריטריונים ללא חריגות . לא נדרש אמצעי למיתון הרוח	דוח רוחות טורדניות
	בתיאום מול המחלקה	דוח סנזור, בוחק וחום

1.12 אמצעי ייצור אנרגיה מתחדשת

מגדל	בניין מרקמי דרומי C	בניין מרקמי צפוני A	
PV בשטח של 505 מ"ר	PV בשטח של 285 מ"ר	PV בשטח של 370 מ"ר	אמצעים מתוכננים בגגות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)
PV בשטח של 148 מ"ר	PV בשטח של 32 מ"ר	PV בשטח של 43 מ"ר	אמצעים מתוכננים על גבי פרגולות (מיקום, סוג ושטח במ"ר)
נדרשת עמידה ביעד ייצור של 318 מגה וואט שנתי מייצור אנרגיה מתחדשת. * שטחי ההתקנה עשויים להשתנות בהתאם לתכנון המפורט, ולהתקדמות טכנולוגית ובלבד שתישמר עמידה ביעד ייצור האנרגיה המתחדשת שנקבע לפרויקט יש לעמוד במדיניות העירונית ומסקנות סקר האנרגיה.			

1.13 גג כחול / ירוק

מגדל	בניין מרקמי דרומי	בניין מרקמי צפוני	
560	345	460	שטח הגג העליון בבניין (במ"ר)
0	0	0	שטח גג ירוק (במ"ר)
280	172	230	שטח גג כחול (במ"ר)
280	172	230	סה"כ שטח גג ירוק וכחול (50% משטח הגג העליון, לפחות)

1.14 שימוש חוזר במי עיבוי מזגנים

מי המזגנים ירוכזו בצנרת ייעודית. השימוש יהיה להשקייה באמצעות מיכל אגירה

1.15 מים אפורים

כל הדירות במבנה יחוברו למערכת ניקוז נפרדת למים אפורים

תנאים להיתר

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

תנאי לתעודת גמר

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

אישורים וחתימות

עורך התכנית:

יוזם התכנית:

בעל הקרקע:

אדריכל נוף:

יועצים מקצועיים רלוונטיים:

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