

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה**  
**למרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**  
**סדר יום מס' 0006-24 מיום 08/05/2024**

כב' מוזמן בזה לישיבת ועדת המשנה לתכנון ולבניה שתתקיים ביום רביעי ה - 08/05/2024 בשעה 10:00 בדיוק באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12.

קישור לזום צפייה בלבד

<https://tel-aviv.zoom.us/j/81201791103>

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

שעה משוערת	תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
	אישור פרוטוקול 24-0005 מיום 10/04/2024			
10:00	שדרות ירושלים מס' 1 - תיק 2022-04956 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תמ"מ 1/5		1	.1
	רחוב וורמייזא מס' 12 - חלקת משנה 7 - תיק 2021-00866 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616		7	.2
	שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהפקדה (2)	507-0702928	15	.3
10:15	נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון בהתנגדויות	507-0915892	30	.4
10:45	סמבורסקי 4-6 דיון בהתנגדויות	507-0839654	41	.5
11:15	התחדשות קרני-שמעוני דיון בהתנגדויות	507-0866632	55	.6
12:00	השרון 8-12 דיון בהתנגדויות	507-0952994	74	.7
12:30	הרכבת סולומון דיון בהתנגדויות	507-0780924	97	.8
13:15	מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	507-0947341	118	.9

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

יפנה במייל לאלה דוידוף מזכירת הועדה במייל [davidof\\_e@mail.tel-aviv.gov.il](mailto:davidof_e@mail.tel-aviv.gov.il)

בכבוד רב,

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



התוכן	מס' החלטה
שדרות ירושלים מס' 1 - תיק 04956-2022	08/05/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תמ"מ 1/5	1 - 0006-24

לדרפט מצורפת חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ושיירה בן בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

**מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים**

**רקע קודם:**

בתאריך 12/04/2022 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תכנית תמ"מ 1/5.

**פרטי הנכס התובע:**

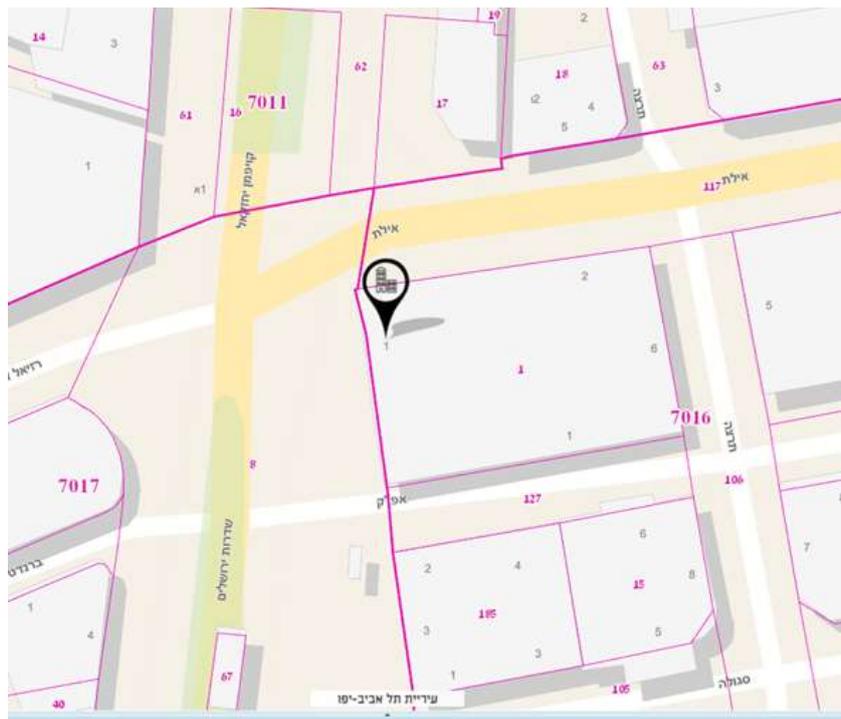
גוש: 7016 חלקה: 1

כתובת: שדרות ירושלים מס' 1

תובע/ים: יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ

בא כוח התובעים: עו"ד שפיצר אמיר

**תשריט סביבה:**



**פירוט סכום הפיצויים:**

54,400,000 מיליון ₪

**תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ושיירה בן ב"כ הוועדה המקומית:**

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישה חברת יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ, ח.פ. 4-160998-51 (להלן: "התובעת") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תמ"מ 1/5 רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע במטרופולין תל אביב אשר פורסמה לאישור ברשומות 25.12.2003 (י.פ. 5258 עמוד 1396) (להלן: "התכנית" או "תכנית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- שדרות ירושלים מס' 1 - תיק 04956-2022	08/05/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תמ"מ 1/5	1 - 0006-24ב' - 1

תמ"מ 1/5).

על פי נסח הרישום מפנקס הזכויות מיום 21.2.2022 התובעת היא הבעלים הרשומים של מלוא הזכויות בנכס הידוע כחלקה 1 בגוש 7016, בשד' ירושלים 1 בתל-אביב אשר שטחה הרשום הינו 794 מ"ר (להלן: "המקרקעין") – וזאת ע"פ פעולות מכר שנרשמו בימים 1.2.2016 ו-14.6.2018.

כבר בפתח הדברים יובהר כי לדעתנו דין התביעה להידחות על הסף ממספר טעמים אשר יפורטו בהרחבה בהמשך. משכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת הפיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה על הסף.

כל ההדגשות בחוות דעת זו הם של הח"מ, אלא אם צוין אחרת.

### רקע כללי

בשנת 2003 אושרה תכנית תמ"מ 1/5, שהינה תכנית מתאר מחוזית חלקית למחוז ת"א לרכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע במטרופולין ת"א קו: בת ים, תל אביב – יפו, רמת גן, בני ברק, פתח תקווה.

מטרת התכנית היא לקבוע תוואי לפיתוח מערכת הסעת המונים במטרופולין תל אביב באמצעות התוואי קו של רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע, זאת במטרה להקל על בעיות הגודש והנגישות התחבורתית במטרופולין תל אביב ולהוות נדבך עיקרי במערכת תחבורה ציבורית יעילה ומתקדמת.

בהתאם להוראות התכנית היא חלה על חלקי גושים והחלקות המפורטים בה, ביניהם המקרקעין המסומנים בחלקם כ"שטח למעבר עתידי של רצועת מסילה תת קרקעית".

לאחר פרסום התכנית למתן תוקף, נחתם ביום 21.12.2006 הסכם בין הוועדה המקומית לבין בנק לאומי לישראל בע"מ (להלן: "הבנק"), אשר בזמנים הרלבנטיים לחתימת ההסכם ובמועד הקובע, קרי מועד אישור התכנית ופרסומה ברשומות, היה הבעלים הרשומים של מלוא הזכויות במקרקעין. על המקרקעין היה בנוי מבנה ששימש כסניף של הבנק וכמועדון עובדי הבנק. בהסכם נקבע כי הבנק יוכל להגיש תביעה לפי סי' 197 לחוק בגין אישור התכנית והוועדה המקומית התחייבה כי תישמר לבנק הזכות להגיש תביעה זו עד לאחר הוצאת היתר הבניה במקרקעין ורק אם יתברר כי נמנעת מהבנק האפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה התת קרקעיות (להלן: "ההסכם" או "ההסכם בין הוועדה המקומית לבין הבנק").

להלן החלקים הרלוונטיים מתוך ההסכם:

**ותואיל** והבנק הסכים לא להגיש תביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור התכנית בכפוף לקבלת הצהרות והתחייבויות העירויות כמפורט להלן;

#### לפיכך הוצא, הותנה והוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1. המבוא להסכם זה מהווה חלק עיקרי ובלתי נפרד מהסכם זה.
  2. הוועדה מאשרת כי אין בחזרות התכנית כדי לפגוע ואו לגרוע מזכויות הבניה העיליות המוקנות למגרש בחתום לכל תוכניות בגין עיר שבתוקף ואו באפשרות מימושן במגרש.
- כטגע לזכויות תכנית התת-קרקעיות המוקנות למגרש בחתום לכל תוכניות בגין עיר שבתוקף ואו באפשרות מימושן במגרש מוסכם בואת כדלקמן:
- במידה והבנק יגיש בקשה לחיתר בניה לניצול זכויות הבניה התקפות עפ"י תביע לרבות מרתפים למי תכנית ע, יידרש תיאום עם הרשות המוסמכת (נתייע). אם כפהלך התיאום עם נתייע יתברר כי נמנעת האפשרות לנצל את מלוא זכויות הבניה התת-קרקעיות, תישמר לכנס הזכות להגיש תביעה מכוח סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

התוכן	מס' החלטה
שדרות ירושלים מס' 1 - תיק 04956-2022 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תמ"מ 1/5	08/05/2024 1 - 0006-24ב' - 1

כאמור לעיל, בהתאם לנסח הטאבו שצורף כנספח א' לתביעה, התובעת מחזיקה במלוא זכויות הבעלות במקרקעין אשר נרכשו בדרך של מכר בשתי פעימות, כאשר מחצית הזכויות נרשמו לטובתה ביום 1.2.2016 ואילו המחצית השנייה נרשמה לטובתה ביום 14.6.2018. נדגיש כי, על פי הסכמים שהוצגו בפנינו, התובעת רכשה את הבעלות במקרקעין מידי חברת "עינב החץ ייזום ובניה בע"מ" (להלן: "חברת עינב"), כאשר זו האחרונה רכשה את הזכויות במקרקעין מידי הבנק. נקדים את המאוחר ונציין כי בעוד שבהסכם הבנק-חברת עינב נקבעה המחאת זכויות להגשת תביעה על פי ס' 197 לחוק, בהסכמי המכר של התובעת, לא בוצעה המחאת זכויות כאמור.

מכל מקום, תביעתה של התובעת הוגשה על סכום של 54,400,000 ₪. בתביעה צוינו העילות הבאות בגין טוענת התובעת לפגיעה במקרקעין:

אובדן זכויות בניה מעל פני הקרקע – לפי הטענה, צומצם שטח עיקרי למסחר בכ- 102 מ"ר ושטח עיקרי למגורים בכ- 125 מ"ר.

חניה – לטענת התובעת, נגרעו כ-600 מ"ר חניה בתת הקרקע. לטענת התובעת, תרומת מקום חניה צמודה לדירה הינו כ-700,000 ₪ ולפיכך נטען כי היעדר חניות למספר דירות בפרויקט גורמת לפגיעה ברווח היזמי (ס' 11.2 בעמ' 26 לשומת התובעת). בתחשיב השומה נטען להפחתה של 536,200 ₪ בגין הפסד רווח יזמי למקום חניה ביחס ל-37 דירות לפיכך מובאת בחשבון הפחתה של 19,839,400 ₪.

כמו כן נטען כי היעדר פתרונות חניה במגרש אילצו את היזם לשלם כופר חניה בסכום של 1,002,336 ₪.

השפעת הרכבת על דירות בחזית לרחוב ירושלים/פגיעה ישירה בגין קרבה לרכבת – לפי הטענה, שווי דירות בחזית לרח' ירושלים נמכרות בכ-10% פחות בהשוואה לדירות מגורים בעלות מאפיינים דומים שאינן בחזית לרח' ירושלים. לכן, נטען כי הפגיעה כתוצאה מהרכבת בנטרול השפעות קיימות של שד' ירושלים היה בגובה של 5%, קרי נטען לפגיעה בסכום של 3,239,082 ₪ בגין רכיב זה.

מימון וערבויות – בשל החוזה מול נת"ע נאלץ היזם להפקיד ערבויות בגובה של 3 מיל' ₪. לפיכך, נטען להפסד שיעורי המימון ושחיקת הכסף המוערך על יד התובעת בסכום של כ-758,000 ₪.

אילוצי תכנון ומגבלת גמישות – נטען כי קומת הקרקע המסחרית ודירות המגורים תוכננו בכפוף לאילוצים תכנוניים והתוצר הוא של דירות נמוכות, גדולות ופחות מוארות ביחס לתכנון האפשרי ללא המגבלות התכנוניות. על כן נטען כי תקבולי היזם נגעו בעלות של כ- 5% משווי הזכויות לדירות בחזית ולשטחי המסחר ובסכום כולל של כ- 1,541,630 ₪.

התייקרות עלויות בניה – בשל ההסכם של היזם עם נת"ע, לא התאפשר להחזיר יסודות לקרקע מעל שטח המסומן "שטח עתידי לרצועת מסילה תת קרקעית" על כן נאלץ היזם "לתלות" חלק מהבניין שנמצא מעל שטח זה על ידי ביסוס כלונסאות בעומק של כ-41 מ', עיבוי קירות ועמודים, הוספת קורות בחזית המגבילה מיקומם של פתחי חלונות, דלתות וגובה תקרות. בהתאם לכך, נטען לפגיעה בגין עלות עודפת של כ- 16,800,000 ₪ וזאת בהתאם לדו"ח מהנדס (מר ישראל דוד) מיום 5.12.2021 (להלן: "דו"ח המהנדס").

עיכוב הבניה והתארכות לוחות זמנים – מורכבות העבודות הנובעת מאילוצי התכנית ודרישותיה של נת"ע הביא להתארכות הבניה ולוחות הזמנים של כ- 20 חודשים, עניין אשר בוטא כלכלית בעיכוב הכנסות והגדלת עלויות מימון וכן בהתייקרות עלויות התקורה באתר הבניה. בהתאם לדו"ח המהנדס נטען לעלות פגיעה בגין רכיב זה של 6,000,000 ₪.

התביעה נתמכת בחוות דעת שמאית מאת מר איציק רפאל, מר אופיר ברין לנגר ומר אריה קמיל, שמאי מקרקעין ממשרד קמיל טרשנסקי רפאל; וכן בחוות דעת הנדסית מטעם מר ישראל דוד, מהנדס בנין מחברת דוד מהנדסים.

בנוסף צורף לתביעה מכתב מטעם ב"כ התובעת המציין את הגשתה של התביעה לפי ס' 197 ובגין אישורה של תמ"מ 1/5. למכתב מצורפים כנספחים העתק נסח טאבו המציג את זכויותיה של התובעת במקרקעין (נספח א), העתק תקנון התכנית וכן העתק ההסכם שנחתם בין הוועדה המקומית לבין בנק לאומי לישראל בע"מ נושא תאריך 21.12.2006 (נספח ג – ההסכם כהגדרתו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- שדרות ירושלים מס' 1 - תיק 04956-2022	08/05/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תמ"מ 1/5	1 - 0006-24

לעיל).

את נספח ג' צרף ב"כ התובעת תוך פירוט כי הזכויות הקנייניות במקרקעין נרכשו על ידי התובעת "בשרשור זכויות" מאת הבנק, אשר חתם על ההסכם מול הוועדה המקומית כמפורט לעיל.

היתר הבניה מס' 20-0815 במקרקעין ניתן בחודש דצמבר 2020. היתר זה כלל הקלות רבות שנתבקשו ואושרו בהחלטה מס' 35 של ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 2-18-0020 מיום 14.11.2018

על רקע כל האמור, להלן תפורט חוות דעתנו לתביעה שבנדון.

### התייחסות משפטית לתביעה

לדעתנו יש לדחות את התביעה כבר על הסף בשל מספר טעמים אשר יפורטו להלן.

### היעדר זכות במקרקעין במועד הקובע

ס' 197 לחוק קובע את הזכות להגיש תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך שנגרמה בעקבות אישור של תכנית.

כאמור בהוראותיו של ס' 197 שלעיל, הזכות להגשת תביעה לפיצויים מכוח הסעיף עומדת לבעלים במקרקעין (או לבעל זכות אחרת בהם) ביום תחילתה של התכנית.

כאמור לעיל, התובעת רכשה את זכויותיה במקרקעין בשתי פעימות, עת שמחצית הזכויות במקרקעין נרשמו לטובתה ביום 1.2.2016 ואילו המחצית השנייה נרשמה לטובתה ביום 14.6.2018. לפיכך, אין ספק כי התובעת רכשה זכויותיה במקרקעין אחרי המועד הקובע לתכנית תמ"מ 1/5, ועל כן אינה זכאית בפיצוי מכוחו של ס' 197 לחוק כפי שיוסבר להלן.

עוד יובהר כי נטל ההוכחה בנוגע לזכויותיו של תובע לפי ס' 197 לחוק מוטל על כתפיו של התובע.

מן הכלל אל הפרט - במקרה שלפנינו, בהיעדר הוכחת זכות קניינית כלשהי לתובעת במקרקעין במועד פרסום אישורה של התכנית ברשומות, הרי שלא קמה לתובעת כל זכות בהגשת התביעה דן וכבר מן הטעם הזה דין תביעתה להידחות על הסף.

### היעדר המחאת זכויות לתביעה על פי ס' 197 לחוק

בעניינינו, כאמור לעיל, בעל הזכות במקרקעין ביום אישורה של התכנית הוא הבנק ולא החברה התובעת אשר רכשה את הזכויות במקרקעין לאחר המועד בו פורסמה התכנית ברשומות. עוד יובהר כי התובעת לא רכשה את זכותה במקרקעין מידי הבנק אלא מרוכש אחר (חברת עינב), אשר רכשה קודם לכן את הזכויות במקרקעין מידי הבנק.

לטענת התובעת הזכויות במקרקעין הועברו לה "בשרשור זכויות" כמתואר במכתב שצרף ב"כ התובעת לתביעה.

ב"כ התובעת, מתאר את העובדות שלעיל כניסיון להתגבר על העובדה כי התובעת אינה עומדת בתנאי הבעלות או הזכויות במקרקעין במועד הקובע לתכנית הנדרשים הוכחה לפי ס' 197.

אמנם, הפסיקה הכירה באפשרות כי תעמוד לרוכש מקרקעין לאחר המועד הקובע הזכות להגיש תביעה לפי ס' 197 – אך זאת רק מקום בו בוצעה המחאת זכויות מפורשת להגשת תביעה כאמור.

רא': ערר 97/03 ברג נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון, [פורסם בבנו] מקרקעין ה/485, שבמסגרתו נקבע כי המחאת זכות התביעה לפיצויים לקונה המקרקעין אפשרית כל עוד הדבר נעשה במפורש.

בעניינינו, הסכמי המכר שהועברו לעיוננו ועל בסיסם רכשה התובעת את הזכויות במקרקעין אינם כוללים המחאת הזכות להגשת תביעה לפי ס' 197 לידי התובעת.

מכל מקום, התובעת לא טענה וממילא אף לא הוכיחה, בכל דרך שהיא, כי זכויותיו של הבנק הומחו לה בדרך כלשהי, ודאי שלא באופן מפורש כמצוות הפסיקה אשר הוזכרה לעיל. ולמעשה, לא

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>- שדרות ירושלים מס' 1 - תיק 04956-2022</b>	<b>08/05/2024</b>
<b>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תמ"מ 1/5</b>	<b>1 - 0006-24ב' - 1</b>

הושתתה תשתית ראייתית הולמת להוכחתה של המחאת הזכות שהייתה בידי הבנק להגיש תביעה לפי סעיף 197 בגין אישורה של התכנית.

הנה כי כן, בהיעדר טיעון והוכחה להמחאת זכויותיו של הבנק להגיש תביעה לפי ס' 197 בקשר לאישורה של תכנית תמ"מ 1/5 לידי התובעת, לא קמה לתובעת כל זכות בהגשת התביעה הנדונה, וגם מן הטעם הזה נדרשת דחייתה של התביעה על הסף.

### התיישנות

ס' 197(ב) לחוק קובע שהתביעה לפיצויים תוגש למשרדי הוועדה המקומית תוך שלוש שנים מיום תחילת תקפה של התכנית.

התובעת טוענת (בעמ' 2, ס' 2 לתביעה) כי תמ"מ 1/5 אושרה בשנת 2003, אולם בחינת הנזק, היקפו ושיעורו ניתן לאמוד רק בעת הוצאת היתר בניה, בהתאם למגבלותיו, הן מבחינת גמישות תכנונית והן מבחינת הנדסית תוך שהתובעת סומכת טענתה בבר"ס 1560/13 הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' מגן אינטרנשיונל יזמות והשקעות בע"מ (להלן: "עניין מגן").

אין לקבל את ניסיונה של התובעת לעקוף את היעדר המחאת הזכויות ואת התיישנותה של התביעה, כאמור לעיל, באמצעות הטענה כי בנסיבות העניין יש להחיל את ההלכה הקבועה בעניין מגן (ס' 2 בעמ' 2 לתביעה). נסביר:

בעניין מגן בית המשפט העליון קבע כי לצורך הגשת תביעה על פגיעה במקרקעין בגין תכנית מתאר ארצית "אבסטרקטית" לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, יש להצביע על פגיעה "מסוימת" דיה, כך שאפשר להסיק ממנה על ההשפעות ביחס למקרקעין קונקרטיים. על כן, כך נקבע, יש להעמיד את התאריך הקובע להגשת תביעה שכזו על המועד שבו ניתן היתר בניה מכוחה של התכנית, כיוון שרק אז מתגבשת הקונקרטיה הנדרשת לצורך הגשת התביעה (תיאור זה מובא מתוך ס' 16 בר"מ 168/20 אליה ברקול נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (נבו 15.02.2023)).

חשוב לציין כי קביעה זו ניתנה לאור העובדה כי תמ"מ 36 חלה על כל המקרקעין ברחבי הארץ וכן כי הזכות להקמת מתקנים מכוחה הוכפפה לנקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק, לרבות הגשת התנגדות לבקשה להיתר (על כל המשתמע מכך).

במקרה הנדון, תמ"מ 1/5 אינה מסוג התכניות שניתן להחיל עליהן את הלכת מגן – וזאת משני טעמים מרכזיים: הראשון – התמ"מ איננה תכנית מתאר ארצית אלא תכנית מתאר מחוזית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת ושניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. השני – הוצאת היתר בניה להקמת הרכבת הקלה על פי התמ"מ איננה כפופה לנקיטת הליך לפי ס' 149 לחוק ומדובר למעשה בזכויות זמינות ומוקנות.

יובהר ויודגש כי תכנית תמ"מ 1/5 קובעת הוראות קונקרטיות ומפורטות אשר מאפשרות כבר במועד אישורה את בחינת הפגיעה במקרקעין הנדונים ואת ירידת ערכם בעקבותיה (אם בכלל קיימת); ולהבדיל מתמ"מ 36 הנדונה בעניין מגן, תמ"מ 1/5 קובעת, כבר עם אישורה, מיקומים ספציפיים להתרת שימושים שיש בהם כדי להוות פגיעה (אולי), על כן אם קיימת פגיעה הנובעת מתמ"מ 1/5, הרי שהיא התגבשה כבר במועד אישורה של התכנית. מכך יוצא כי קביעת שמאי התובעת, כי רק בעת הוצאת היתר בניה ניתן להעריך את שיעור הפגיעה היא שגויה.

למען הסדר הטוב נפנה גם להחלטות וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה אשר דנו בעררים לפי ס' 198 לחוק אשר הוגשו בגין אישורה של התמ"מ. רא' למשל ערר (ועדות ערר - תכנון ובניה תל אביב-יפו) 95036/08 בנק הפועלים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, תל אביב (נבו 05.12.2013) (להלן: "עניין בנק הפועלים").

נציין בנוסף כי בעניין בנק הפועלים עוד נקבע כי ככל שישנה פגיעה על פי תמ"מ 23א', הרי שהיא התגבשה באופן סופי, קונקרטי ומסוים, רק עם אישורה של תמ"מ 1/5, שאז הפך מיקום תוואי הרכבת הקלה לסופי, כמו גם רוחב המסילה, המרחקים בין המסילה לבניינים הסמוכים לה, מיקום התחנות, אזורי התחזוקה ועוד.

לפיכך, לדעתנו יש לדחות את ניסיון התובעת להתבסס על פסק הדין בעניין מגן ואת הניסיון המלאכותי להתבסס על מועד הוצאת היתר הבניה כ"מועד הקובע" להגשת התביעה. בהתאם לכך, יש לדחות את התביעה על הסף מחמת התיישנות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- שדרות ירושלים מס' 1 - תיק 2022-04956	08/05/2024
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית תמ"מ 1/5	1 - 0006-24ב' - 1

### כישלון התובעת בהרמת נטל ההוכחה – שומה (וחוות דעת) שנערכה למועד קובע שגוי

בהתאם לדברים, ברי כי שגה שמאי התובעת באשר לתחולתה של ההלכה בעניין מגן וכפועל יוצא שגה אף בקביעת המועד הקובע של יום מתן היתר הבניה לפרויקט. למעשה, קביעות אלה הביאה לכך שהערכת הפגיעה במקרקעין בגין אישורה של תכנית תמ"מ 1/5 בשומת התובעת, שגויה מיסודה. יפה לענייננו קביעתה של וועדת הערר בערר 490/07 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (פורסם בנבו, 07.02.2010) בעמ' 32 (יצויין כי קביעות אלו אושרו בפסק דינו של בית המשפט לעניינים מינהליים בעמנ (ת"א) 24576-04-10 ישיבת יקירי ירושלים נועם נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון (פורסם בנבו, 13.8.2013).

הדברים נכונים גם באשר לחוות הדעת ההנדסית של מר ישראל דוד אשר בוחנות עלויות ביצוע עבודות עודפות והתארכות זמנים בתוצאה מאיסור (נטען) בניה בתת הקרקע באזור המקרקעין הגובל עם רח' אילת ושד' ירושלים נכון לחודש דצמבר 2021.

לפיכך, חוות הדעת המצורפות לתביעה אינן עומדות ואינן מיישמות את ההוראות שנקבעו בחוק ובפסיקה להוכחת גובה ירידת ערך לפי ס' 197.

על כן, אף אם הייתה עומדת לתובעת הזכות להגיש תביעה לפי ס' 197 (ולדעתנו אין כך הדבר) ממילא דינה של התביעה להידחות על הסף שכן התובעת לא הרימה (לכל הפחות) את נטל ההוכחה לעניין שיעור הפגיעה במועד הקובע.

אשר על כן, גם הטעם כי חוות הדעת השמאית וההנדסית נקבעו למועד שגוי, מצדיק את דחיית התביעה על הסף.

#### **סוף דבר**

לנוכח כל האמור לעיל, אנו ממליצות על דחיית התביעה על הסף.

בנוסף, אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו ולרבות טענות סף נוספות.

לחלופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו היא פגיעה זניחה הבאה בגדרו של ס' 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

#### **חוו"ד מה"ע:**

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- רחוב וורמיזה מס' 12 - חלקת משנה 7 - תיק 2021-00866 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616A	08/05/2024 2 - - 0006-24

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאית הוועדה גלית אציל לדור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל.  
בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר המידע המונחים בפני הוועדה.

**מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים**

**רקע קודם:**

בתאריך 07/01/2021 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 3616A.

בישיבתה מספר 21-0015 ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

**פרטי הנכס התובע:**

גוש: 6214 חלקה: 95 תת חלקה: 7  
כתובת: רחוב וורמיזה מס' 12  
תובע: רמי גרברג  
בא כוח התובע: עו"ד קורן מנחם

**תשריט סביבה:**



**פירוט סכום הפיצויים:**

₪ 630,000

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- רחוב וורמיזה מס' 12 - חלקת משנה 7 - תיק 00866-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	08/05/2024 2 - - 0006-24

### טענות התובעים (מתוך חוו"ד שמאי התובעים הננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובעים (המוכחשות):  
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן:  
תכנית 3616/א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע.

### חוו"ד שמאית הוועדה המקומית גלית אציל לדור:

להלן מענה לתביעה:

התייחסות למצב התכנוני הקודם בחוות דעת שמאי התובעים:

אפשרויות ניצול במצב התכנוני הקודם – שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם שטח לניצול בסך של 23 מ"ר כזכויות מוקנות בלעדית לדירה התובעת בהתבסס על תיקון 126 לחוק.

בהתאם לחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, תיקון 126 לחוק מתייחס להיטל השבחה בלבד ואינו חל על תביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

שמאי התובעים הניח כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג הן זכויות המשויות בלעדית לדירת התובעים.

ואולם, משלא קיימת הצמדה קניינית הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום, הרי שהן שטח גג המבנה עצמו והן זכויות הבניה על גג המבנה, משותפים לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

כלומר, הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב התכנוני הקודם שייכות קניינית לכלל הדירות בבניין, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, עפ"י סעיף 9.א.2 לתכנית ג', במקרה של גג משותף, כבעניינו, נדרשת הסכמה של כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של תכנית ג', לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן בדרך של הקמת חדר יציאה לגג.

לאור האמור לעיל, שגה שמאי התובעים עת הביאו בחשבון במצב התכנוני הקודם את הזכויות להקמת חדר יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' באופן בלעדי לדירה התובעת.

על שמאי התובעים היה להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם את זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג בהתאם לחלקה היחסי של דירת התובעים ברכוש המשותף.

שמאי התובעים הביא בחשבון מקדם 0.3 עבור מרפסת הגג בשני מצבי התכנון. להערכתו, מקדם מרפסת גג במצב התכנוני הקודם צריך להיות נמוך יותר, הואיל ובמצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616 א' הותרה הקמת בריכת שחיה במרפסת הגג. לפיכך, יש להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם ביחס למרפסת הגג מקדם 0.2 בלבד.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם מקדם התאמה למבנה קיים (אלא רק במצב התכנוני החדש). לפיכך, יש להביא בחשבון גם במצב התכנוני הקודם מקדם התאמה לבניה על גבי מבנה קיים.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני הקודם מקדם דחייה למימוש ובעלות משותפת כלל. לפיכך, יש להביא בחשבון גם במצב התכנוני הקודם מקדם דחייה למימוש ובעלות משותפת.

התייחסות למצב התכנוני החדש בחוות דעת שמאי התובעים:

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	- רחוב וורמיזה מס' 12 - חלקת משנה 7 - תיק 2021-00866
2 - 0006-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני החדש זכויות מכוחה של תכנית 3616 א' כדלקמן:  
 תוספת קומה מלאה – 157.6 מ"ר.  
 תוספת קומת גג חלקית – 102.9 מ"ר.  
 תוספת מרפסת גג – 54.7 מ"ר.

שטחי הבניה במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616 א', כדלקמן:  
 תוספת קומה מלאה - 202.36 מ"ר.  
 תוספת קומת גג חלקית - 156.75 מ"ר.  
 תוספת מרפסת גג - 45.61 מ"ר.

בנוסף ומבלי לגרוע מהאמור, כפי שצוין לעיל, ניתן להשלים את קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616 א'. בהתאם, ניתן להוסיף כ- 8.7 מ"ר בגין השלמה זו, השייכת גם היא לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.

שמאי התובעים התעלם מהאפשרות לתוספת בנייה בקומת הקרקע, אשר הבעלות בזכויות אלו הינה של כלל בעלי הזכויות בדירות ומהווה רכוש משותף.

משכך, יש להביא בחשבון במצב התכנוני החדש מכוחה של תכנית 3616 א' את הזכויות אשר נקבעו בשומה המכרעת בתוספת הזכויות להשלמת קומת הקרקע.

שמאי התובעים הביא בחשבון במצב התכנוני החדש, מקדם 0.7 עבור סיכון ודחיה ובנוסף מקדם 0.7 עבור מושעא (סה"כ מקדם משוקלל 0.49!), בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה על ידי השמאית המכריעה גבע בלטר מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2). ביחס לשומה מכרעת זו הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה. להערכתו מדובר כאמור בכפל מקדמים שגוי ובהפחתה גבוהה ובלתי סבירה אשר אין לקבל.

שמאי התובעים לא הביא בחשבון במצב התכנוני החדש כי גובה קומת הגג עפ"י תכנית 3616 א' הינו עד 3.4 מ' (לעומת 2.5 מ' עפ"י תכנית ג' במצב התכנוני הקודם). לפיכך, היה על שמאי התובעים להביא בחשבון במצב התכנוני החדש מקדם של 1.2 בגין שטח קומת הגג, וזאת גם בהתאם לשומה המכרעת.

לאור האמור לעיל, באתי לכלל דעה כי לא נפגעו תכונות המקרקעין של דירת התובעים כתוצאה מאישורה של תכנית 3616 א' לתוקף.

חוות דעת שמאי התובעים אינה מרימה את נטל ההוכחה לקיומה של פגיעה וירידת ערך לדירת התובעים וכן אינה מרימה את נטל ההוכחה להוכחת היקף ירידת הערך.

בסעיף 200 לחוק נקבע: "לא יראו קרקע כנפגעת אם נפגעה על-ידי הוראה שבתכנית הנמנית עם אחת ההוראות המפורטות להלן, ובלבד שהפגיעה אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לנגע פיצויים".

כמו כן, הפגיעה באם קיימת אינה עוברת את תחום הסביר לפי סעיף 200 לחוק ואין זה מן הצדק לשלם פיצויים.

### תקציר חוות דעת עורכי הדין אילנה בראף שניר ויונתן הראל, ב"כ הוועדה המקומית:

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגיש רמי גרברג (להלן: "התובע") בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616א אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616א").

התובע הינו הבעלים הרשום של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 7 בחלקה 95 בגוש 6214, ברחוב וורמיזה 12 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חצי מפולשת וקומת מרתף (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה. התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בעיקר בבניינים ותיקים בני 4 קומות. בשנת 2018 אושרה תכנית 3616', שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה. במסגרת הוראותיה של תכנית 3616', בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616' מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

21.4.1994	4208	התכנית נוחלת בתחום תכנית זו בלבד	החלפה	ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים)
-----------	------	----------------------------------	-------	------------------------------------

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע"), "חוות דעת שמאי התובע", במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 630,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאית המקרקעין גב' גלית אציל-לדור (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחנה שמאית הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616' על ערכה של הדירה, וקבעה, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "חוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה לבטלותה תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.

הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.

יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדין, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי 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), כדלקמן.

כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין, כדלקמן

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 276.857 מר"א.

יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל. למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>רחוב וורמיזה מס' 12 - חלקת משנה 7 - תיק 00866-2021</b>	<b>08/05/2024</b>
<b>דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א</b>	<b>2 - '24-0006</b>

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (פורסם בנבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (פורסם בנבו, 23.3.05)).

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבנין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבנין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 53/577 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.

לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

**2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.**

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה

בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה. יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בתא (הרצי) 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'. משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג...". ראשית, ובאופן עקרוני, נבחר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחנינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחנינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 30.6.13).

הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחנינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בהן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל השבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל השבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבחר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב השבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי שנקבע בערר 8113-19 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר

יציאה לגג.

זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף. מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

כמפורט בחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית, במקרקעין נשוא התביעה ניתנה ביום 26.4.2022 שומה מכרעת מטעם השמאי המכריע אייל יצחקי, אשר מצא כי תכנית רובע 3 השביחה את המקרקעין בכללותה (בהתעלם מתמ"א 38 במצב הקודם) בסך של 6,230,000 ₪, לאחר שבשומה המכרעת נבחנה ההשבחה לפי חלופת שימוש מיטבי של הריסה ובניה מחדש. יצוין כי שומת התביעה אינה תואמת כלל את השומה המכרעת ולהבדיל מכך חוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית נערכה בהתאם לשומה המכרעת (בכפוף לסוגיות הכלולות בערר שהוגש על השומה המכרעת – ערר תא/82101/0622).

בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי הפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.

יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.

ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע פיצויים בגינה.

כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא - הכול בהתאם לענין 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.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	- רחוב וורמיזה מס' 12 - חלקת משנה 7 - תיק 2021-00866
2 - - 0006-24	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616

### חו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאית הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטעונונים המפורטים מעלה.

<b>מס' החלטה</b> 08/05/2024 3 - - 0006-24	<b>התוכן</b> 507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1,3 דיון בהפקדה (2)
---	--

**דיון נוסף:** לצורך שינוי מקור הסמכות לתכנית מכח תא/5000.

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

**מיקום:**  
שכונת שפירא

**כתובת:**  
חלק מהרחובות הבאים: שד' חכמי ישראל, מסילת ישרים, סמטת חכמי ישראל, לצרוס משה, בעל העקידה, מקור חיים, ישי"ר מקנדיאה, התיבונים, גבעת בן יהודה.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6971	מוסדר	חלק	1,3		2



**שטח התכנית:**  
33.138 דונם

**מתכנן:** מח' תכנון יפו ודרום העיר, אגף התכנון  
אדרי' חן אבגי אשכנזי, 78 אדריכלות.  
גלית אציל-שמאות

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

**בעלות:**  
חלקה 1: רשות הפיתוח (קיימות דירות דיור בחכירה)  
חלקה 2: רשות הפיתוח  
חלקה 3: כ-400 בעלויות במושע: פרטיים, עיריית תל אביב-יפו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	08/05/2024
דיון בהפקדה (2)	3 - 0006-24

## מצב השטח בפועל:

שכונת שפירא הוקמה בשנות השלושים על חלקות בבעלות משותפת (מושע) וללא פרצלציה או תכנון מוסדר עד לאישור תכנית תא\590 בשנת 1968 אשר עסקה בעיקר בתכנון השכונה, הגדרת זכויות בניה ויעודי הקרקע, ללא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן.

מרחב התכנון מבונה ברובו בבניה ותיקה, צמודת-קרקע, עד שתי קומות. מבנים בודדים בנויים לגובה 3 - 4 קומות (בתים משותפים).  
בשטח התכנית מספר מגרשים פנויים, מרביתם מגודרים.  
לאורך רחוב מסילת ישרים, קיימת חזית מסחרית.  
בתחום התכנית לא קיימים מבנים בשימוש ציבורי.

התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק ולא בהתאם לתכנית המתאר תא\5000, זאת ללא חריגה מתכנית המתאר.

## מדיניות קיימת:

### תכנית אב לשכונת שפירא תא\9026 (2006):

מטרת תכנית האב היא המלצה להתערבות כוללת עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי.  
תכנית זו הניחה את הבסיס התכנוני לתכנית המתאר והבחינה בין ליבת מגורים נמוכה לדפנות שכונה אינטנסיביות יותר. זאת, תוך מגבלה על איחוד מגרשים עד 0.5 דונם במרבית השכונה.  
בדפנות השכונה המליצה התכנית בניה למגורים עד 6 קומות, תוך החרגת אזורים לתכנון מפורט ממזרח לרחוב מסלנט. בנוסף, איתרה תכנית האב מרחבי פיתוח תשתית ציבורית ואו תוספת שימושים שאינם מגורים.  
התכנית מגדירה את רחוב מסילת ישרים כציר מסחרי בבניה מעורבת קומה מסחרית ומגורים בקומות שמעל.  
מגבלות גובה בינוי: עד 6 קומות בשדרות הר ציון, עד 4 קומות שימושים מעורבים בשדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים, עד 3.5 קומות בשאר הרחובות בשכונה.

### מדיניות שכונת שפירא, תא/9142 (2022):

מדיניות זו מבוססת ברובה על תכנית האב לשכונת שפירא שפורסמה ב-2006, תוך הטמעת השינויים הצפויים במרחב בעקבות הנגשת השכונה לנתיבי תחבורה ציבוריים, הקמת הרכבת הקלה בסמוך וכדומה, המאפשרים חשיבה מחודשת על תמהיל הדיור, שימושים, תקני החניה ומערך התנועה וההליכה בשכונה.  
המדיניות כוללת הנחיות בינוי והקצאות לצרכי ציבור בעת קידום תכניות מפורטות מתוקף תא\5000 והנחיות לאחוד מגרשים, ככל שמתאפשר מתוקף התכנית המאושרת בכל אזור.

### תא/5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו (2016):

בתשריט אזור יעוד ועיצוב עירוני (אזור תכנון 803) נקבע כי חלקה הפנימי של השכונה יוגדר כ"אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה" בהיקף של עד 4 קומות (רח"ק 1 - 3) ודפנות השכונה יוגדרו כ"אזור מגורים בבניה עירונית" של 8 - 10 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 15 קומות בדופן הר ציון (רח"ק 4 - 5).

כמו כן, נדרשת חזית מסחרית ברחובות המקיפים את השכונה ובצירים המגדירים את ליבתה: ברחובות מסילת ישרים ובחלק מחכמי ישראל.

### מדיניות תמ"א 38, תא/מק/9086

חלקות מושע, ללא כל תוספת זכויות מתוקף תמ"א 38.

## מצב תכנוני קיים:

**יעודים קיימים:** מגורים ב1, מגורים ב1 וחזית מסחרית, דרכים, שבילים ושצ"פים.

### תא/590 (1968):

התכנית הראשית לשכונה המגדירה שימושי קרקע, זכויות בניה, צפיפות, גובה בינוי, ללא אחוד וחלוקה של מגרשים.  
יעודי קרקע: אזור מגורים ב1, שטח ציבורי פתוח, דרכים.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024 3 - 0006-24	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהפקדה (2)

זכויות בניה: לפי מדרגות שטח מגרש: בין 1 יח"ד ו-20% בניה (במגרש עד 200 מ"ר), עד ל-8 יח"ד ו-33% בניה (במגרש עד 750 מ"ר). במגרשים גדולים מ-750 מ"ר תותר צפיפות 18 יח"ד/ד' ו-33% בניה.

תא/2707 (1997):

מהות התכנית: הגדרת קווי בניה, ללא תוספת שטחים.  
הכשרת בינוי קיים על פי מפה פוטוגרמטרית משנת 1991, ללא התייחסות לאחוד וחלוקה.

תא/1-מרתפים (2003): תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

תא/1-בניה על גגות (2006): עד 40 מ"ר או 65% מתכסית הגג, אפשרות לדירת גג.

שטחי שירות בהתאם לפרוטוקול שטחי שירות מאושר מיום 04/07/2012: תוספת שטחי שירות עד ל-35% מהשטח העיקרי, בכפוף לתנאים.

### מצב תכנוני מוצע:

#### מטרות התכנון:

- פירוק חלקות מושע, המקודם בימים אלו בדרום ובמזרח העיר נועד לאפשר הסדרת זכויות קניין בסיסיות לבעלים ובכך לאפשר פיתוח ברמת המגרש והשכונה.
- מתן בסיס סטטוטורי לפיתוח עתידי, בהתאם לתפיסות התכנון של תכנית המתאר ושל תכנית האב לשכונת שפירא. תוך שאיפה לשמירה וחיזוק הקהילה הקיימת וכן על מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית מאוזנת השומרת ככל הניתן על אופייה של השכונה.
- התכנית מקודמת לפי סעיפי 62א(א) לחוק התכנון והבניה, בסמכות ועדה מקומית, על בסיס זכויות הבניה המאושרות, ללא תוספת שטחי בניה.
- התוכנית מסדירה מצב קיים וקובעת חלוקה למגרשים, בהתאם לסקר המחזיקים וככל הניתן בהתאם למצב הבנוי. זאת, ככל ואין פגיעה בשטח ציבורי, בתחום דרכים או במגרשים סמוכים.
- שיוך הבעלויות נעשה על ידי מהלך ממושך ששילב הצלבת נתוני רישום בטאבו, ארנונה, תיקי בנין ורישוי עסקים אל מול מפגשי שיתוף ציבור, ראיונות ופניות התושבים. היקף שיוך הבעלויות עומד על כ-96% מהבעלים בטאבו. יתרת הבעלויות שויכו למגרשים קבוצתיים.
- ככל וקיים פער בין היקף השטחים התפוסים בפועל ע"י בעלי הנכסים והיקף השטחים שבבעלותם ברישומי הטאבו, יעשה איזון הפערים על ידי שמאי התכנית בזכויות בניה.
- מציאת פתרון לזכויות בניה של בעלי קרקע "לא מאותרים" (שלא אותרו פרטי התקשרות עימם או שיוך עבורם בדרכים אחרות) או "לא משויכים" (אותרו פרטי התקשרות עימם, אך אין הוכחת שיוך) על ידי ריכוזם והקצאת זכויות עבורם במגרש בניה עתידי.
- התכנית מעדכנת הוראות בינוי, הוראות לאיחוד מגרשים, גודל יח"ד מינימלי. בנוסף התוכנית משלימה או מסדירה כבישים ושבילי הולכי רגל והתאמת יעודי הקרקע בהתאם.

פירוט יעודים/שימושים:

תשריט מצב מאושר:



תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים מצב מאושר מול מצב מוצע

מ"ר מוצע	מ"ר מאושר	ייעוד קרקע
22,514 (מגורים א)	14,437	מגורים ב1
	7,579	מגורים ב1 וחזית מסחרית
	499	מגרש מיוחד
8,788	7,373	דרכים
	906	שביל
2,192	2,689	שטח ציבורי פתוח
<b>33,493</b>	<b>33,483</b>	<b>סה"כ</b>

**מצב מוצע:**

יעוד מגורים א:

**קומת קרקע:**

בתאי שטח בעלי סימון חזית מסחרית נדרש שילוב שימושי מסחר, תעסוקה, משרדים ו/או שירותים בעלי אופי ציבורי, אשר לדעת הוועדה המקומית ישתלבו בסביבתם ולא יהוו מטרד.  
 מסחר קיים על פי היתר בתא שטח שאינו נושא חזית מסחרית בתשריט, יוכל להמשיך להתקיים עד להוצאת היתר לתוספת בניה או בניה חדשה.  
 בכלל מרחב התכנון, במגרשים ללא סימון חזית מסחרית יותרו השימושים כאמור, בכפוף לפרסום על פי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.  
**קומות עליונות:** מגורים בלבד.

**הוראות בינוי:**

צפיפות מירבית בהיקף 14 יח"ד/דונם.  
 הגדרת שטח מיני ליח"ד 45 מ"ר (פלדלת). שטח מגרש מינימלי לבניה: 70 מ"ר.  
 במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת גזוטראות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מקו בניין אחורי תותר חריגת מרפסת עד מרחק 3 מטרים מגבול מגרש.

**מס' קומות:**

לאורך שדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים וברחוב גבעת בן יהודה: עד 5 קומות (4 קומות וקומה חלקית).  
 בתא שטח 79 (ברחוב יש"ר מקנדיא): 5 קומות וקומה חלקית, לצורך מתן אפשרות למימוש זכויות מאושרות.  
 ביתרת הרחובות: עד 4 קומות (3 קומות וקומה חלקית).

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהפקדה (2)	08/05/2024 3 - 0006-24ב' - 3

#### קווי בניין:

הגדרת קווי בניין בהתאם למימדי המגרש, תנאים לבניה בקיר משותף, הגדרות חובת בניה בקו רחוב, קווי בניין לתוספות בניה למבנים קיימים.

במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת מרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תותר חריגת מרפסת מקו בניין אחורי עד 3 מטרים מגבול המגרש.

תכסית: תכסית בניה מירבית לפי קווי הבניין, ולכל היותר 70% במגרשים ששטחם קטן מ-0.5 דונם.

#### זכויות בניה:

זכויות לכל תא שטח נקבעו בטבלת הקצאה על ידי שמאית התכנית, בהתאם ליחס שבין הזכויות הרשומות בטאבו לבין השטח התפוס בפועל ובהתאם למקדמים שנקבעו.

הקצאות לצרכי ציבור ודרכים (ללא תוספת שטח מגרשים) נגזרו באופן אחיד מכלל הבעלויות.

#### עיצוב:

בבנייה חדשה תחול חובת הקמת מרפסת לחזית הרחוב, באורך של לפחות 50% מחזית המבנה. תותר הצמדת שטח מרוצף בקומת הקרקע בתחום המגרש בחזית קדמית ואחורית, תחת היטל המרפסת של הקומה השניה.

#### איחוד מגרשים:

ניתן יהיה לאחד חלקות סמוכות בתנאים הבאים:

(א) שטח החלקות המאוחדות אינו עולה על 0.5 דונם. במקרים חריגים, לשיקול דעת הוועדה המקומית איחוד לשטח הגדול מכך, ולא יותר מ-0.75 דונם אם לדעת הוועדה האיחוד נדרש על מנת לאפשר ניצול

סביר של חלקות סמוכות.

(ב) איחוד החלקות יהיה לצורך בנייה חדשה בלבד. על אף האמור, איחוד חלקות השלמה יתאפשר גם עבור תוספות בנייה.

(ג) יותר איחוד בין שלוש חלקות סמוכות לכל היותר.

(ד) יידרש אישור נספח בינוי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת התשריט לאישור הוועדה המקומית, תוך שמירה על הנחיות בינוי, איכות החזית הקדמית ופתרונות החניה.

#### תחבורה, תנועה, תשתיות:

לא מוצע שינוי במערך התנועה.

מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

לא תתאפשר חניה פרטית במגרשים בדופן הדרומית של שדי חכמי ישראל, על מנת להימנע מחציית השטח הציבורי הפתוח הקיים, שבין מגרשי המגורים לדרך, ע"י תנועת רכב.

#### התייחסות לסביבה:

מרחב התכנון מוקף בחלקות מושע אשר נמצאות בהליכי הסדר ופרצלציה בשלבים שונים אשר לגביהם נערך תיאום.

התוכנית נותנת מענה למגרשים כלואים המצויים בחלקה 4 שהמעבר אליהם הוא דרך חלקה 3.

התוכנית מקודמת במקביל לתוכניות תא/מק/4455 (איחוד וחלוקה חלקות מושע 6971/4, 6971/6 אשר קיבלה תוקף בתאריך 28/6/23). ולתכנית תא/מק/4673 (חלוקת חלקת מושע 6971/12) הסמוכות.

#### התייעצות עם הציבור:

ביוני 2017 נערכה סדרת מפגשי תושבים וקבלת קהל פרטית במרכז הקהילתי בשפירא על מנת ליידע את תושבי השכונה ולאסוף מידע בדבר הבעלויות. כמו כן, נפתחה כתובת מייל עירונית לטובת התכנית לפניות תושבים.

ב-9.8.21 נערך מפגש כלל שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה. כחלק ממהלך זה הוצגו התכניות המקודמות במרחב השכונתי. במפגש נכחו פעילי, נציגויות תושבים ובעלי עניין נוספים בשכונה.

בנוסף, במהלך קידום התכנית נערכו מפגשים פרטניים של עורכת התכנית עם בעלי דירות לצורך בדיקת שיוכים ובדיקת מסמכי בעלות ועדכון שוטף באמצעות פניות ציבור נקודתיות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
3, 1 - מושעות 3	08/05/2024
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהפקדה (2)	3 - - 24-0006

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה	66% עיקרי (למגרשים 350 - 500 מ"ר) +	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
		מ"ר	
הקצאת זכויות למגרשים ללא שינוי בסך הזכויות בחלקה	33% לקומה שטח עיקרי	אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
שטח יח"ד מינימלי : 45 מ"ר	במגרש עד 200 מ"ר : 27.5 מ"ר (עיקרי), במגרש עד 300 מ"ר : 55 מ"ר (עיקרי), במגרשים גדולים מ-300 מ"ר : ללא מגבלה	שטח יח"ד מינימלי	
מגרש בניה מינימלי : 70 מ"ר	מגרש בניה מינימלי : 115 מ"ר		
3 - 5 קומות בהתאם למיקום	2 / 3 קומות בהתאם לשטח המגרש	קומות	גובה
על פי הנחיות מרחביות	8.8 - 11.5 מ'	מטר	
ע"פ קווי בניין, ולכל היותר 70% במגרשים קטנים מ-0.5 דונם	60% - 70% על פי תנאים	תכסית	
על פי התקן התקף, בתת הקרקע, איסור חניה בתחום שד' חכמי ישראל דרומי, ניתן להתיר מרתפי חניה משותפים לשני מגרשים צמודים ללא צורך באיחוד חלקות, בתנאי הוצאת היתר בנייה וביצוע בהינף אחד.	על פי תקן	מקומות חניה	

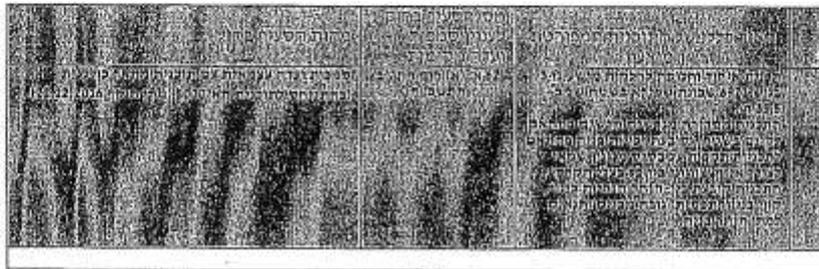
\*על הזכויות המאושרות מתווספות הזכויות הנובעות מתכניות ג'1 ו-ע'1 ופרוטוקול שטחי שירות (עד 35% שטחי שירות).

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

שם התכנית ייזום/מק/4672 איזור תחלוקה של חלקות 1,3 בגוש 6973, שכונת שפירא		מגיש התכנית ועדה מקומית	עורך התכנית Arc 78
מספר התכנית (507-0702928)			
זיהוי הרשות החנונית סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגול" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג חרישית			
שם הרשות (בא חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
זיהוי התכנית המוסדרת/מסל הכיסא/את התכנית ולא שלה התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וזו לא בסמכות מקומית			
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק			



שימועש בתוכנית המפורטת	התוכנית הישנה והחדשה תחילה בשיטת שחלה עליו תוכנית בולטת לא תשומר את התוכנית הישנה, ואולם ועדה מקומית תחיל מוסמכת לכלול בתוכנית מאזור, על אף האמור בתוכנית הישנה, עניינם המפורטים בשיעור קטן (15), וכן בשיעור קטן (16) לענין מיקומות (15), (16), (17), (18), (19) ו- (20) שב.
שיעור קטן (15) א) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (16) - שינוי חלוקת שימור בנייה בין יעודים שונים, (17) - הגדלת מספר קומות, (18) - תוספת שלוחי בנייה ברשות עירונית.	62 א) (א) לשעור (14) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (16) - שינוי חלוקת שימור בנייה בין יעודים שונים, (17) - הגדלת מספר קומות, (18) - תוספת שלוחי בנייה ברשות עירונית.
שיעור קטן (15) א) איחוד חלקות	מחזור וחלוקה של מגרשים ללא שינוי במסח
שיעור קטן (15) א) חריגת דרך בתחומי המגורים בתוכנית בת תוקף, למשך זמן שאושרה בתכנית מתאר ארצית וכן הארכת דרך בתחומי מאושר לצורך גישה למגרש שמוך או לצורך גישה לדרך שמוכת שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית מתוקנת.	החריגת דרך בתחומי המגורים בתוכנית בת תוקף, למשך זמן שאושרה בתכנית מתאר ארצית וכן הארכת דרך בתחומי מאושר לצורך גישה למגרש שמוך או לצורך גישה לדרך שמוכת שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית מתוקנת.
שיעור קטן (15) א) קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית.	קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית.
שיעור קטן (15) א) שינוי של חוראות לפי תכנית בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים	שינוי של חוראות לפי תכנית בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
שיעור קטן (15) א) קביעת גודל שטח מגרש שנתון לחקיים עליו בניין	קביעת גודל שטח מגרש שנתון לחקיים עליו בניין
שיעור קטן (15) א) כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי שיעור 147 (תוספת 2)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי שיעור 147 (תוספת 2)
שיעור קטן (15) א) תוספת חוראות בחזית עד 25%	תוספת חוראות בחזית עד 25%
שיעור קטן (15) א) קביעת חוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחצרות... בחזיתם למגרש בשיעור.	קביעת חוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחצרות... בחזיתם למגרש בשיעור.

שם ועם משפחה	מספר ת.ז.	אישור אגוד כרמל	תאריך
אודו ברמל, אריז	25332735	מחנדים העיר תל-אביב-יפו	4.7.2023
חראלה אברהם ארון, עוזי	29389769		2.7.2023

100 | סעיף 10

התעתיק  
 של החלטת ועדת המסורת והתכנון  
 והתכנון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3	08/05/2024
(2) דיון בהפקדה	3 - 0006-24

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
5. עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 04/07/2023  
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 02/07/2023

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-23'ב' מיום 26/07/2023 תיאור הדיון :**

אבקש להוסיף לחוות דעת הצוות: תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים מלי פולישוק: שאלה לגבי בעלים נוספים? זה לא רשום בשום מקום?  
אודי כרמלי: אפוטרופוס, ניצולי שואה, יש מגוון גדול של קרקעות של בעלים לא מאותרים. מדובר בירושות לא מאותרות, נספים בשואה, יש מקרים שבהם מגיע לאפוטרופוס. אנו עושים כמיטב יכולתנו לרכז זכויות של לא מאותרים ולא משויכים במגרשי ספיגה.  
מלי פולישוק: בכמה שטח מדובר של אלו שלא מאותרים?  
עדי בסיס: סדר גודל של 2 דונם, מחולקים למגרשים קטנים, בגלל מגבלת הגובה זה מרוכז בכמה מגרשים בתכנית המקבילה למושעות 4-ו-6 ריכזנו במגרשים בהם ניתן לבנות גבוה יותר.  
דורון ספיר: נאשר את התוכנית להפקדה.

**בישיבתה מספר 0013-23'ב' מיום 26/07/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ולתנאים הבאים :
1. ביצוע תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
  2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
  3. תנאי להפקדה: עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
  4. תנאי להפקדה: עדכון הבעלויות על בסיס נסחי טאבו עדכניים והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
  5. תנאי להפקדה: אישור אגף הנכסים למסמכי התכנית.
  6. תנאי למתן תוקף: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, חן קראוס

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86'ד לחוק.**



שימוש בסעיפי חוק בסטיגיה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)															
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (16) ו-(17) שבו.														
	62א(א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>סעיף</th> <th>מחוז הסעיף</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>סעיף קטן (א1)</td> <td>איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א4)</td> <td>קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א5)</td> <td>שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א7)</td> <td>קביעת גודל שטח מגרש שמוחר להקים עליו בניין</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א9)</td> <td>כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחלקות)</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א19)</td> <td>קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... בהתאם למפורט בסעיף.</td> </tr> </tbody> </table>	סעיף	מחוז הסעיף	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.	סעיף קטן (א4)	קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.	סעיף קטן (א5)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א7)	קביעת גודל שטח מגרש שמוחר להקים עליו בניין	סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחלקות)	סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף	מחוז הסעיף														
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.														
סעיף קטן (א4)	קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.														
סעיף קטן (א5)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים														
סעיף קטן (א7)	קביעת גודל שטח מגרש שמוחר להקים עליו בניין														
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחלקות)														
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... בהתאם למפורט בסעיף.														

תצהיר ותתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מחוזס היועצה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך	
אודי כרמלי, אדרי	2533273-5		11.4.2024	
היועץ הבטיגטיבי ליועצה				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך	
הראלה אברחם אוון, עו"ד	2438976-9		11.4.2024	

ין בתום | 2017

העתיקים  
 נבי אילה סלמעי - ראש עיריפת שוב מוכנה ועדה מתונית  
 צוות תכנון

	4.2.2 (ג) קומות - עליונה תחיה קומת נג חלקית.		
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) (לי"ר)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 תוראות כלליות (4.2.1) ותוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
	לא רלבנטי התכנית הינה תכנית רח פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני הקיים ולא מטסיפת זכויות.	(לי"ר)	קצאח לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוענה תחליט לחפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר קצאח ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	סעיף 3.6.1 - כללי שטח פתוח מקומי (א) שצי"פ ודרכים 3.6.1 (ב) שטחי בניה שטחי הבנייה ייקבעו בהתאם לשטחים מאושרים בתכנון קודמות 3.6.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי יעוד 3.6.14 רחוב שכונת - רחוב מסילת ישרים וחכמי ישראל רחוב מקומי	בכל שטח התוכנית,	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה ירחב ציבורי (שטח פתוח מטרופוליני, ים, מארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמון, אוור לספורט)
+	3.8.2 (ה) דרך מקומית (1) ניתן להגדיל או לחקטין וכות דרך, לבטל דרך, לשנות תוואי דרך ולהתוות דרך חדשה. 3.8.7 תקן הניה	נספח החבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיץ (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) תנונים ציבוריים (3.8.6) תקן הניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+	4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעת סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מתוראות סעיף 4.4
+	4.6.4 ניקון	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנון תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקון (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

התכנית הינה בסיומון ועדה מקומית כיון שהיא עושה רק צוויאלים התואמים את תוכנית המונאר הבולטית תא/מק/5000, כמסוהס יחולן			
הסעיף הראשי בתוכנית המונאר	זיקי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית לתכנית חכמתאן	חתימת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	803 אזורי מגורים חזית מסחרית	תנאי להפקדת תכנית יחיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון. בחזית המסחרית בחזית חכמי ישראל ומסילת ישרים יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע.	+ התכנית אינה מוסיפה זכויות. לשכונת שפירא אישר מסמך מדיניות בשנת 2022 (עדכון לתכנית האב נ-2006).
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגוש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה חזית מסחרית	סעיף 3.2.3 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3 (א) שימושים מגורים (א) שימוש למשרד, בחלק מידרת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה. (ג) על מגרש פנוי, ציפיות המגורים לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם נטו. סעיף 3.4.3 חזית מסחרית רחבות מסילת ישרים וחכמי ישראל (א) שימושים (1) מסחר 1 ותעסוקה 1 (2) מגורים בקומת קרקע בשל מאפייני האזור (ג) הוראות	+ (תותר צפיפות יחיד עד 14 יחיד לדונם). יותרו שימושי מגורים בעורף קומת הקרקע.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3 (א) שימושים נוספים: מסחר 1	+
קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח תכנית המרבי.	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סעיף 3.2.3 (ב) רחיק 1-3 על מגרש פנוי ציפיות המגורים לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם נטו	+ התכנית הינה תכנית רח פרצלציה המסדירה את המוצב הקנייני הקיים ולא מוסיפה זכויות.
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתאם לתכנית ע"1	+
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר צנייה נקודתית חריגת לסביבותה ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגשפח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה נספח עיצוב עירוני, עד 4 קומות	תותר בניה עד קומות 4 קומות	+ התכנית ממטיעה אפשרות לנוספת קומת בהקלה עד 5 קומות.

התוכן	מס' החלטה
3,1 מושעות - שפירא - 4672/מק/תא/507-0702928	08/05/2024
דיון בהפקדה (2)	3 - - '24-0006

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

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

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק.**

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

**מיקום:** תל אביב - יפו



**כתובת:** דרך בן צבי 36

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053		חלק		121-127
7054		חלק	1-5,7	6-8,20,23-24
7089		חלק		14-15,57-58

**שטח התכנית:**

22.55 דונם

**מתכנן:** רוזנפלד ארנס אדריכלים בע"מ

**יזמים:** קבוצת מגדל בן צבי, עת"א

**בעלות:** קבוצת מגדל בן צבי (פרטיים), הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו, רמ"י

התוכן	מס' החלטה
81-ו-81	08/05/2024
507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	4 - 0006-24'
דיון בהתנגדויות	

### מצב השטח בפועל:

מבנים קיימים. מגורים, מוסכים ומסחר. דרך קיימת.

### מדיניות קיימת:

תא/5000:

אזור 707 ב' נווה עופר החדשה.

יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית, אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, מוקד תעסוקה חדש רח"ק מרבי: 5 באזור מגורים בבניה עירונית, 6 באזור מעורב לתעסוקה ומגורים, 12.8 במוקד תעסוקה חדש. האזור מסומן כאזור להתחדשות עירונית בנספח אזורי התכנון.

### מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תא/4100 נס לגויים (507-0915892).

יעודים מאושרים: מסחר תעסוקה ותיירות, דרך מוצעת, דרך קיימת.

זכויות ומגבלות בניה:

40,652 מ"ר מעל הקרקע (עיקרי+שרות), 61,023 מ"ר (שרות) בתת הקרקע.

מגדל 25 קומות + מבנה מרקמי 3 קומות.

שימושי מסחר בקומת הקרקע + תעסוקה/מלונאות מעל קומת הקרקע.

### מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

תכנית לאו"ח ללא הסכמת בעלים, בהתאם לתכנית מאושרת תא/4100 נס לגויים (507-0915892).





**עיקרי התכנית:**

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. חלוקת מגרש 30, שנקבע בתוכנית הראשית (תא/4100), לשני תאי שטח נפרדים.
3. מימוש עצמאי של כל אחד מתאי השטח.
4. תוספת למספר הקומות המרבי בבנין המרקמי (תא שטח 2) מ-3 קומות בתוכנית הראשית ל-6 קומות בהתאם לתא/5000, ללא תוספת זכויות.
5. הוראות לזיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע בתא שטח 2 לצורך גישה לחניון תא שטח 1.
6. סימון זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל 24/7, בהתאם להוראות התוכנית הראשית.
7. הגדרת קווי בניין בין המבנים שבתאי שטח 1 ו-2 בהתאם לגמישות שמאפשרת התוכנית הראשית.
8. יתר ההוראות יהיו בהתאם לתוכנית הראשית תא/4100 נס לגויים (507-0915892).

**פירוט יעדים/שימושים:** ללא שינוי מהוראות התכנית הראשית.

**זכויות בניה ודברי הסבר נוספים:**

בתכנית זו יחולו כל ההוראות וההנחיות הקבועות בתכנית הראשית למעט המפורט לעיל שיקבע על פי תכנית זו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>81-0915892-01</b> איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	<b>08/05/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>4 - 0006-24</b>

**זכויות בניה:**

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	
900	61023	43	12205		0	28447		

1 - % מהשטח העיקרי  
2 - % משטח הקרקע

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות: מגדל 29 קומות + מבנה מרקמי 7 קומות  
 גובה: מגדל 106.4 מ' מבנה מרקמי 34.4 מ'  
 תכסית מירבית: 55% בשני תאי השטח במצטבר – לפי הוראות תכנית תא/4100. לאחר הפיצול תהיה התכסית 32% בתא שטח 1 ו-90% בתא שטח 2.  
 קווי בניין: קו בנין 0 לרחובות בו צבי והיינריך היינה. קווי הבניין האחרים - לפי תשריט.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

כניסה לחניון משותף דרך המבנה המרקמי (תא שטח 2). תנאי להוצאת היתר בניה במגרש 1 - קבלת היתר לרמפה במגרש 2.  
 מתקני אשפה וחניה תפעולית ימוקמו בתת הקרקע.  
 תנאי למתן היתרי בניה יהיה הגשת תכנית לעיצוב אדריכלי. תכנית העיצוב תכלול תנאים למתן היתר בניה, לרבות הסכם חתום בין בעלי הזכויות בתא שטח 1 לבין בעלי הזכויות בתא שטח 2 באשר לביצוע רמפת הכניסה לחניונים, הסדרי התנועה הנובעים ממנה, תחזוקתה וכיו"ב.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים	
		סה"כ זכויות בניה	אחוזים
		40,652	מ"ר
		40,652	אחוזים
			מ"ר
29	25		קומות
			מטר
55	55		תכסית
93 רכב פרטי + 6 מ.ח. לנכים + 4 משאיות + 144 אופנועים + 115 חניות אופניים.	233 רכב פרטי (כולל מ.ח. לנכים) + 4 משאיות + 137 אופנועים + 137 אופניים		מקומות חניה

חוערה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חונת דעת מהנדס החוזה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0915892	שם התכנית נס לגויים, תבנית איחוד וחלוקה למגרש 30	מגיש התכנית הוועדה המקומית לתכנון ובנייה	עורך התכנית אדרי' מנזר רוזנפלד
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מואר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב		תכנית כוללת בשטח התכנית	
מוסד התכנון המוסמך לתפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש למרס נושא אחד לפרוט שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

מאות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עממית עם תוכנית מתאר כוללת (בתחיתום לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	62 א. (2) חוק החייב התשכ"ב	ביצוע איחוד וחלוקה בהסכמת למגרש 30 ביעוד מסחר תעסוקה (תיירות בהתאם לתכנית הראשית תא/4100 (5070141317) יינם לגויים יי שני הוראות בינוי ותוספת קומות בהתאם לתוכנית המתאר בשטח 22.55 דונם בן הרחובות בן-צבי, הינריך היינח 3865- הנמצא בשכונת טוה עפר החדשה (נס לגויים).
התוכנית הוגה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים חוזאמים את תוכנית הכוללת תא/5000, כמפורט לחלו.		

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסתייח מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (1) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה קומות, (8) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	מאות הסעיף
+	סעיף קטן (א1) איחוד וחלוקה של מגרשים לא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4) קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א4) קביעת גובה ומספר קומות חקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5) שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א9) כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (תקלות)
+	סעיף קטן (א19) קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין חקפת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר והתייבות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (אזקו את התייבות) כמסומן בסעיף (2) בטופס זה.			
מחברים חוזרים:			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אריאל ברמלי, אדרי	057808065		22-2-23
דיווח המסמכי לוועדה:			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אהן, עו"ד	2438976-9		22.2.2023

תאריך: 2024

הערת: נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מאושב מוכרות ועדה מחוזית) צוות תכנון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
81-ו-30 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	4 - 0006-24

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפר)  
**מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :**

1. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתת.
2. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.
3. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
4. השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה מול אגף הכנסות מבניה.

**תנאים לאישור התכנית :**

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 22/02/2023  
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62'א בתאריך 22/02/2023

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-23'ב' מיום 01/03/2023 תיאור הדיון :**

אילן פרי : תכנית 4100 למתחם נס לגויים בצפון שכונת נווה עופר, שאושרה בשנת 2016, מנחה לקדם תכניות לשלושה מתחמים לאיחוד וחלוקה. היום מגיעה התוכנית הראשונה לאיחוד וחלוקה במגרש 30. מרקוס פיינשטיין : מציג את התוכנית במצגת. תוכנית או"ח. אסף הראל : האם יש על רחוב היינריך היינה חזית מסחרית? מרכוס פיינשטיין : יש חזית מסחרית לאורך רחוב היינריך היינה, אחריה רחבה ציבורית ואח"כ, מחוץ לתחום התכנית שלנו, בניין נוסף שהוא גם מחויב בחזית מסחרית. חיים גורן : האם האו"ח מאפשר לנו לממש זכויות של העיריה בלי תלות בדברים אחרים? אילן פרי : האו"ח נדרש לפי תוכנית 4100 שאושרה ב2016 ומחלקת את מגרש 30 בין בעלים פרטיים, מגרש נפרד של רמ"י וזכויות לעיריית ת"א במשותף עם הפרטיים. לעירייה יש זכויות במגדל יחד עם בעלים הפרטיים. מרכוס פיינשטיין : כל הפרויקט הוא ביעוד מסחר, תעסוקה ותיירות. אין מגורים בפרויקט. בכל התוכנית הראשית 4100 יש סדר גודל של 1,600 יח"ד. מגרש 30 נמצא בפינה היחידה בפרויקט שהיא לא למגורים אלא ליעודים שצינו. אסף הראל : זו הפינה הלא מאפינת של הפרויקט. אירית סייג : כן ולא : מאפינת מכיוון שמדובר שלאורך היינה אנחנו רוצים לעשות מוקדי תעסוקה ואתם תראו זאת בכל הצמתים. אלחנן זבולון : האם נבדקה אפשרות למטלה של חניון צמוד לבלומפילד? אורית סייג : זו תוכנית רק של או"ח. דורון ספיר : ישנן תוכניות שהתנינו זאת בשימוש במגרשים לשם חניה. אילן פרי : מבוקש להוסיף לחו"ד צוות : תנאי להפקדה השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה.

**בישיבתה מספר 0004-23'ב' מיום 01/03/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :

5. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתת.
6. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024 4 - 0006-24	507-0915892 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81 דיון בהתנגדויות

7. תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.  
8. השלמת הסכם תחזוקת זיקות הנאה מול אגף הכנסות מבניה.

**תנאים לאישור התכנית:**

1. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרש.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון, ענת בן לוי יליזרוב, חן קראוס, ליאור שפירא, אסף הראל

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

**פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11619 בעמוד 9254 בתאריך 06/09/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/09/2023	מעריב
08/09/2023	מעריב הבוקר
08/09/2023	מקומון ת"א

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ויצמן 51 תל אביב 6209109	עו"ד אמיר דנוס
דרך מנחם בגין - מגדל היובל תל אביב	עמי אלמוג

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	4 - 0006-24' - 4

**להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:**

**1. התנגדות עמי אלמוג – רשות מקרקעי ישראל - חלקה 1 גוש 7054**

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
.1		1-7	יש לקבוע את שווי החלקות במצב הנכנס הקודם בהתאם לשווין ערב הפקדת תכנית זו (תכנית תא/ 4100 /1), קרי לפי התכניות שקדמו לתכנית תא/4100. זאת, משום שתכנית קודמת (2523) סימנה איחוד וחלוקה אולם לא בוצע איחוד וחלוקה בפועל. על כן יש להגיע לתכניות לפניה - קרי תכנית 720 ולא תכנית 1990.	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהוראות תכנית תא/4100 (507-0141317) שאושרה ב-2016, מצוין "תכנית זו קובעת 3 מתחמים לאיחוד וחלוקה. שווין של החלקות הנכנסות לצורך טבלאות ההקצאה והאיזון בתכניות האיחוד וחלוקה המפורטות ייקבע בהתאם לשווין של החלקות <b>ערב הפקדה של תכנית זו</b> ". בהתאם, טבלת ההקצאה ערוכה בהתאם לתכניות מאושרות שקדמו לתכנית תא/4100. נוכח העובדה, שהתכנית הקודמת ל-4100, תכנית 2523, קבעה גם היא איחוד וחלוקה, "המצב הקודם" לצורך איחוד וחלוקה הינו לפי תכניות 1990 ו-720.

**2. התנגדות עוזר שמחוני - חלקה 1 גוש 7054**

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.		8	יש להקצות למתנגד שמחוני חלקים בטבלת ההקצאות והאיזון בהתאם למכתב אישור הזכויות.	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לתקן 15 השמאי ולתקנות החוק, רק בעלויות מתוך נסח לשכת רישום המקרקעין מופיעות בטבלת ההקצאות והאיזון. ניתן לציין בכוכבית, בתחתית הטבלה, שהוצג אישור זכויות של בעלים / חוכר של רמ"י בחלקים מחלקה 1.
2.		8 10(ד)	יש להקצות למתנגד את מרכיב המחברים באותו חלק שהוא מחזיק גם אם תרומתם הינה לשימוש ביניים (מבנה המסעדה לפי 4,000 ש"ח/מ"ר וסככות בחצר לפי 1,200 ש"ח/מ"ר).	לדחות את ההתנגדות	טבלת ההקצאה והאיזון נערכה בהתאם לתקן 15. שמאי התכנית בדק ומצא כי השימוש המיטבי מהווה את שווי הקרקע בלבד, ללא השווי הפיזי של המחברים (המחברים אינם תורמים לשווי). כמו כן, בהתאם לתשריט תכנית מאושרת 2523, המבנים הקיימים מסומנים להריסה (גם במצב הקיים וגם במצב החדש) ובהתאם להוראותיה, ייעוד החלקות הוא למגורים - ובפרט מגורים מיוחד בבנייה של 7 קומות מעל ק"ק. על כן, אין להביא בחשבון את ערך המחברים שאינם מהווים את השימוש המיטבי ואינם תואמים את תקן 15.
3.		9 10(ג)	שווי חלקת המתנגד לפי ייעוד מצב נכנס הינו מגורים מיוחד לפי תכנית 2523 ונכנסת בשווי פחות מחלקה סמוכה בייעוד מגורים א': המתנגד סבור שהיה ראוי להניח כי שטח החלקות לאיחוד וחלוקה חדשה ייכנס במצב קודם בשווי למ"ר קרקע זהה, וזאת מכיוון שכל החלקות מסומנות יחד לחלוקה החדשה לפי תכנית 4100.	לדחות את ההתנגדות	תכנית 2523 אינה מבטלת את התכניות הקודמות אלא רק משנה אותן. כאמור במענה מס' 1 להתנגדות 1, יש להתייחס כ"מצב קודם" לתכנית קודמת לתכנית 2523 - קרי תכנית 1990, כתכנית שעל פיה יש לקבוע את השוויים היחסיים של הבעלים במצב הקודם.
4.		11.4	ביחס לנתוני השוואה שהציג שמאי התכנית נטען כי	לדחות את	שמאי התכנית הביא בחשבון נתוני השוואה לייעודים של התכנית תוך

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
81-ו-0915892-507 תא/מק/1/4100 - נס לגויים - איחוד וחלוקה מגרשים 30 ו-81	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	4 - - '24-0006

ביצוע התאמות נדרשות לכל ייעוד. מתוך הנתונים שהובאו על ידו, נגזר שווי אקווי לתכנית, ואלה שפורטו במסמך העקרונות ובסעיף 10.6 לחו"ד.	ההתנגדות	השמאי לא ציין את ערכי השווי שהובאו בחשבון על ידו לכל ייעוד בתכנית.			
--	----------	--	--	--	--

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

- (א) לקבל חלקית את התנגדות מס' 1 (רשות מקרקעי ישראל) ולדחות את סעיפי התנגדות מס' 2 (עוזר שמחוני), כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.
- (ב) לפרסם הודעה לפי סעיף 106(ב) לחוק התכנון והבניה לפיה הועדה שוקלת לתקן את מסמכי התכנית בהתאם לסעיף (א).

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-24'ב' מיום 31/01/2024 תיאור הדיון :**

ירד מסדר היום

**בישיבתה מספר 0002-24'ב' מיום 31/01/2024 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, חיים גורן

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4-6 - סמבורסקי 4711/מק/תא 507-0839654	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0006

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**מיקום:**

מצפון - רחוב סמבורסקי דניאל

ממזרח - בנייני מגורים בפנינת הרחובות סמבורסקי דניאל ורוזנבלום יאיר  
 מדרום - מרחב ציבורי הכולל אשכול גנים, בית-ספר יסודי "צוקי אביב", אולם ספורט ושטח ציבורי פתוח  
 ממערב - שביל הולכי רגל ציבורי ביעוד שצ"פ (המשך רחוב שניצר שמואל)



**כתובת:**

תל אביב - יפו  
 שכונת צוקי אביב  
 סמבורסקי דניאל 4-6

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6632	מוסדר	חלק מהגוש	476	506

**שטח התכנית:** 5.272 דונם, מתוכם 4.754 ביעוד מגורים

**מתכנן:** עורך התכנית: אלישע רובין אדריכלים בע"מ

פיתוח: ציסלר סולומון אדריכלות נוף בע"מ

תנועה: דגש הנדסה בע"מ

**יזם:**

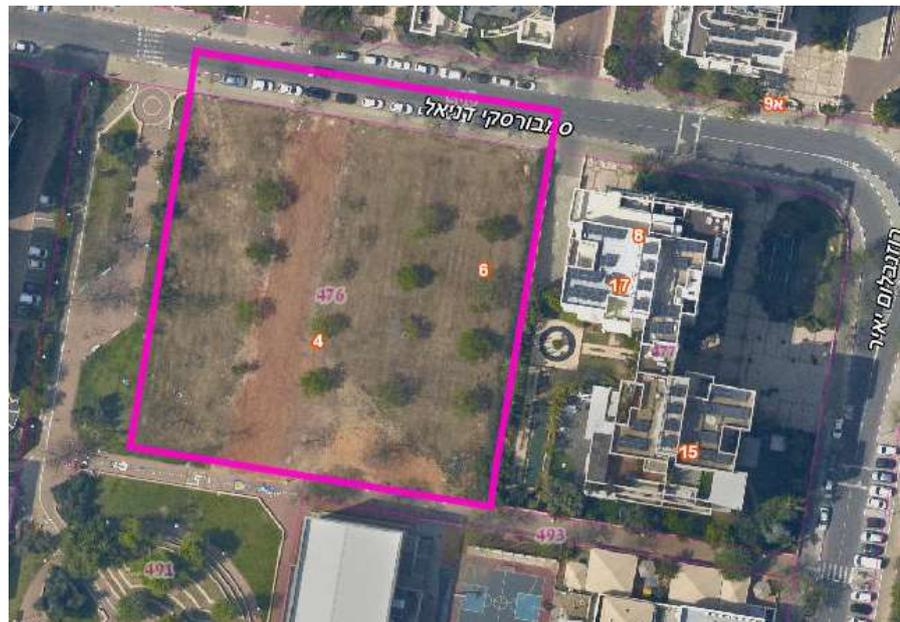
שם	שם	שם תאגיד
פרטי		THE PRESIDENT INC

התוכן	מס' החלטה
4-6 - סמבורסקי 4711/תא/מק/507-0839654	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0006

שם תאגיד	שם	סוג
	יפה פינס	פרטי
חברת קי בע"מ		פרטי
	הילית הראלי	פרטי
	זיוית דוידוביץ	פרטי
	עליזה הראלי	פרטי
	אהובה קפלן	פרטי

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל: מגרש פנוי + דרך



מצב תכנוני קיים:

1. תכנית מפורטת תא/1437/ב' (1996):
  - איחוד וחלוקה של השטחים בתחום התכנית ללא הסכמת בעלים.
  - חלוקה למגרשים, שימושים, אופן ואופי הבינוי, מספר יחידות דיור ומספר קומות.
  - מגרש זה נקרא מגרש אי'2, שימוש למגורים ובניית שני בנייני מגורים:
    - בניין 9:
      - 10 קומות + חדרי יציאה לגג
      - 34 דירות
      - 4,080 מ"ר עיקרי (ממוצע 120 מ"ר) + 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג
    - בניין 10:

התוכן	מס' החלטה
4-6 סמבורסקי - תא/מק/4711 - סמבורסקי 4-6	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0006

- 8 קומות + חדרי יציאה לגג
- 26 דירות
- 3,120 מ"ר עיקרי (ממוצע 120 מ"ר) + 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג
- סה"כ:
- 60 דירות
- 7,200 מ"ר עיקרי (ממוצע 120 מ"ר) + 23 מ"ר לכל חדר יציאה לגג
- חנייה על קרקעית ותת קרקעית. מקומות חנייה על פי תקן תקף בעת הוצאת היתר, ולפחות 2 חניות לכל יח"ד.

2. ע1 - מרתפים (2003)

3. ג1 – בנייה על גגות (2007)

4. תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016):

- יעוד קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית
- שימושים:
  - ראשי: מגורים
  - נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע
- שטח מותר לבנייה: רח"ק מירבי 4
- מספר קומות: עד 15 קומות כולל קרקע וגג
- אזור תכנון 101: ללא הערות והוראות נוספות

#### מצב תכנוני מוצע:

- תכנית מפורטת של איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים.
- קביעת יעוד קרקע מגורים ד' עם סימון חזיתות מסחריות וזיקות הנאה לציבור.
- קביעת שני בנייני מגורים תוך שינוי העמדה מהמופיע בתשריט תא/1437/ב, להעמדה נכונה יותר ביחס לבניו הסמוך.
- עד 15 קומות בהתאם לתכנית מתאר תא/5000.
- תוספת זכויות לפי רח"ק מירבי 4 בהתאם לתכנית מתאר תא/5000, כולל תועלת ציבורית כמפורט מטה.
- צפיפות ותמהיל דירות:
  - א. מספר יחידות הדיור יהיה עד 160.
  - ב. תמהיל דירות: (שטח כולל- עיקרי+שרות)
    - דירה גדולה מאוד, +106 מ"ר: 30%
    - דירה גדולה 86-105 מ"ר: 25%
    - דירה בינונית: 66-85 מ"ר: 25%
    - דירה קטנה: 46-65 מ"ר: 20%
  - ג. שטח ממוצע 86 מ"ר ליח"ד (שטח כולל- עיקרי+ שרות)
  - ד. 70% מיח"ד המוצעות בשטח כולל של עד 105 מ"ר- תוספת משמעותית להיצע הדירות הקיים בשכונה בגודל זה.
- דיור בהישג יד:
  - א. 10% מסך יחידות הדיור יוקצה עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים שנה מיום קבלת היתר האכלוס, ובהנחה של 20-40% ממחיר השוק, בהתאם לתיקון 120 לחו"ק התו"ב.
  - ב. תמהיל יחידות הדיור בהישג יד (שטח כולל- עיקרי+ שרות) יהיה בהתאם לתמהיל הכללי של יח"ד עד 105 מ"ר:
    - דירה גדולה 86-105 מ"ר: 36%
    - דירה בינונית 66-85 מ"ר: 36%
    - דירה קטנה 46-65 מ"ר: 28%
  - ג. דירות בהישג יד תהיינה בניהול ובעלות אחודים.
- ביטול חנייה על קרקעית לטובת חנייה תת קרקעית של 3 מרתפי חנייה, תקן חניה 1:0.8 אן התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה- הקטן מביניהם

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4711/מק/תא/507-0839654 - סמבורסקי 4-6	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0006

- יצירת מוקד מסחרי שכונתי חדש במפלס קומות הקרקע, במסד בניין המגורים הצפוני, עם חזיתות מסחריות הפונות אל רחוב סמבורסקי ואל ציר הולכי הרגל הציבורי, הממשיך את רחוב שניצר שמואל. מתן זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור לאורך החזיתות המסחריות. שטח המסחר הינו כ-700 מ"ר ברוטו.
- הקצאת שטח בנוי בקומת הקרקע למבנים ומוסדות ציבור בשטח כולל שלא יפחת מ-300 מ"ר.
- יצירת רחבה ציבורית למעבר ושהייה בזיקת הנאה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, בפינה הדרום-מערבית של החלקה, הגובלת בבניו ובשטחים הציבוריים הפתוחים.
- בניה בת קיימא: הותרת 15% משטח המגרש פנויים מבניה עבור נטיעות וניהול נגר, ניהול נגר בהתאם לדרישות תמ"א 1, עמידה בתקני בניה ירוקה בהתאם למדיניות הועדה, תכנון גגות מועילים (כחולים או ירוקים), ייצור אנרגיה מתחדשת לפי מדיניות הועדה.
- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית במסגרת היתר בניה.

#### תחבורה, תנועה ותשתיות:

- ביטול חנייה על קרקעית לטובת חנייה תת קרקעית עם גישה אחת מרחוב סמבורסקי דניאל.
- פתרון אצירה ופינוי האשפה, פריקה וטעינה, יינתן בתת הקרקע ויקבעו סופית בנספח התנועה של תכנית העיצוב האדריכלי.
- פתרון גישות ורחבות הערכות לרכבי חירום יינתן בתכנית העיצוב.
- תקן החנייה לרכב פרטי למגורים יהיה 1:0.8 או התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, הנמוך מביניהם.
- לשאר השימושים תקן החנייה יהיה התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.
- תקן החנייה לדו-גלגלי (אופנועים ואופניים) יקבע על-פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה.

#### טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
רח"ק 4	כ-152% עיקרי	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
19,016 מ"ר ברוטו	7,200 מ"ר עיקרי	מ"ר	
ל"ר	40%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
ל"ר	400 מ"ר	מ"ר	
עד 15 קומות כולל קומת קרקע וגג בשני המבנים	בניין (9) – 10 קומות+גג חלקי בניין (10) – 8 קומות+גג חלקי	קומות	גובה
61 מ'		מטר	
כ-35%	ל"ר		תכסית
<ul style="list-style-type: none"> <li>- חנייה תת קרקעית</li> <li>- מגורים: 1:0.8*</li> <li>- מסחר: לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה</li> <li>- ציבורי: לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה</li> <li>-</li> <li>* או על-פי התקן התקף בעת הוצאת ההיתר – הקטן מביניהם</li> <li>- פתרון תת קרקעי לפריקה וטעינה למסחר- ייקבע לעת תכנית עיצוב אדריכלי</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- חנייה על קרקעית ותת קרקעית</li> <li>- על-פי התקן התקף בעת הוצאת היתר ולא פחות מ-2 מקומות חנייה לכל יח"ד</li> </ul>		מקומות חניה

#### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

ב-13.9.20 אושר מתווה להליך התייעצות עם הציבור בתת הועדה בהשתתפות דורון ספיר- סגן ומ"מ ראש העירייה, מיטל להבי- סגנית ראש העירייה, ליאור שפירא- יו"ר המועצה ופרדי בן צור- מ"מ וסגן ראש העירייה, בהתאם לנוהל העירוני. המתווה שאושר כלל מפגש ב- ZOOM לידוע הציבור שאליו זומנו נציגי השכונה. בהתאם לכך, בתאריך 29.10.20 התקיים מפגש תושבים במתווה של עדכון הציבור אשר נערך ב-ZOOM ונוהל על-ידי חברת ייעוץ חברתי "דיאלוג".  
למפגש הזמנו פעילים בשכונת צוקי אביב, והוא התקיים בהשתתפות כ-25 מתושבי השכונה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4711/מק/תא - סמבורסקי 4-6	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0006

במפגש הוצגו התכנית ומטרותיה וכן התאמתה לתכנית המתאר תא/5000. כמו כן, הוצגה ההתאמה למדיניות התנועה והחניה העירונית, הליכי קידום התכנית עד לדיון בוועדה המקומית ולהפקדת התכנית בפועל, זמנים משוערים למימוש. מצגת התכנית נשלחה מראש לכל המשתתפים והמפגש כלל שאלות התושבים ותשובות צוות התכנון העירוני וצוות התכנון מטעם עורכי התכנית.

### חו"ד תחבורתית בהתאם לסעיף 3.8.1 בתכנית המתאר תא/5000

חוות דעת תחבורתית מיום 14.03.2022 ע"י מהנדס עירד שרייבר, משרד "דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ", מצורפת להלן. חוות הדעת התחבורתית אושרה ביום 02.05.2022 על ידי אירית לבהר גבאי מאגף התנועה.

#### 1. רקע:

הפרויקט ממוקם בשכונת אזורי חן בתל אביב, מגרש הפרויקט הינו מדרום לרחוב סמבורסקי, ומצפון למתחם החינוכי צוקי אביב.

התכנית ממוקמת במרכז שכונת המגורים, בסמיכות למתחמי חינוך, ציבור ושימושי מסחר אשר לאורך רחוב צבי גרינברג ונהנית מהסמיכות ומהקישוריות של שבילי הולכי רגל הפנימיים המקשרים את השכונה לשימושים השונים.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים עירוב שימושים כדלקמן:

מגורים : כ- 160 יח"ד.

מסחר : כ- 550 מ"ר (עיקרי)

ציבורי : כ- 300 מ"ר (עיקרי+שירות)

#### 2. תקני החניה:

בשל סמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו הירוק) ונתיב העדפה של תחבורה ציבורית בכביש 2 ולאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית והבין עירונית אשר מקודמת במרחב (לרבות שביל האופנידן שלאורך דרך נמיר) מוצעים תקני החניה הבאים:

- יחידות דיור 0.8 ליח"ד.

- מסחר לפי 50:1.

- מבנה ציבור לפי 50:1.

#### 3. נגישות וחניונים:

מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט תוכנן מרחוב סמבורסקי לאחר תיאום שקודם מול צוות התכנון ומול אגף אדרי' העיר והוא ממוקם במזרח המגרש הרחק מציר הולכי הרגל המשרת את השכונה והממוקם ממערב למגרש.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה כפי שפורט בסעיף 2 שלעיל הן עבור הרכבים והן עבור המערך הדו גלגלי תוך הסדרת לאופניים מתחם תפעולי לאשפה בתת הקרקע.

#### 4. מערך הולכי רגל:

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב במצה הקיים ובתוכנית המקודמות בהיקף והוא כולל מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון וזיקות הנאה לציבור.

כעקרון מנחה רוחב המדרכה המוצע כולל רצועה ברוחב של כ- 10 מטרים לחזית הצפונית לרחוב סמבורסקי ובנוסף השתלבות ברצועות ושבילי הולכי הרגל שבהיקף המגרש הן לחזית הדרומית תוך

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4711/מק/תא-507-0839654 - סמבורסקי 4-6	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0006

הסדרת רחבה (כיכר) בחזית של מבנה הציבור והן כהמשך שביל הלכי הרגל ממערב והסדרת חזית מסחרית לאורכו כאמור בתאום מול צוותי התכנון העירוניים.

#### 5. תחבורה ציבורית:

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:

תחנת רכבת קלה (קו ירוק) – תחנת אזורי חן המתוכננת במרחק של כ 350 מטרים.

תחנות אוטובוסים קיימים הן ברמה השכונתית המקומית לאורך רחוב קדושי השואה והן תחנות מערכתיות לאורך כביש החוף על נתיב העדפה הקיים.

#### 6. סיכום:

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מנהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה ובתכנון המקודם בהיקפיו תוך התאמה למגמה של עידוד השימוש בשבילי הולכי הרגל המרשתים את השכונה ותוך מתן מענה להשלמת מדרכות רחבות, שדרוג צירי הולכי הרגל וכל זאת תוך מתן מענה מלא לחניה ולתפעול בתת הקרקע.

#### בדיקה תכנונית בהתאם לסעיף 3.2.1 א בתכנית המתאר תא/5000:

1. מלאי ותמהיל יח"ד קיימות ומאושרות בתחום התכנית ובסביבתה:
  - תמהיל גודל יח"ד (סה"כ- עיקרי + שרות) הקיים בשכונת צוקי אביב מוטה באופן קיצוני כלפי יחידות הדיור הגדולות ביותר: 74% מיחידות הדיור הן בגודל של מעל 100 מ"ר, 6% נוספות הן בגודל 86-100 מ"ר, 10% בגודל 51-85 מ"ר, ו- 10% בגודל הקטן מ- 50 מ"ר.
  - תכנית זו מאופיינת בתמהיל מאוזן יותר שיאפשר לאוכלוסיה מגוונת יותר (מבחינת גודל משק הבית וגילאים) להתגורר בשכונה זו.
2. מלאי יח"ד דב"י קיים בתחום התכנית ובסביבתה:
  - ברובע 1 (צפון מערב) מתוכננות:
  - בתחום תכנית 3700 : 2,160 יח"ד לדב"י
  - בתחום תכניות שדה דב: 2,400-6,900 יח"ד לדב"י
  - בתחום תכנית יהודה הנשיא 14-22 : 20 יח"ד לדב"י
3. יחס למדיניות מנהל התכנון בנוגע לתמהיל יח"ד:
  - התכנית מציעה 20% יח"ד קטנות עד 65 מ"ר.

זמן ביצוע:  
ל"ר



בתוכנית המוצעת			
לא רלוונטי	אזור תכנון 101: 5.4 אזור הוראות בטבלה	נספח אזורי תכנון	הוראות מיוחדות - טבלה שעיף 5.4 קיימות הוראות לשלוח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
לא רלוונטי	לא רלוונטי	סימון הסתתמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריש יעודי קרקע: אזורי תעסוקה נספח עיצוב עירוני: מרקם בניו לשימור נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם ותחשיבות עירונית, מתחמים הומיים והוראות לעיצוב רחובות.	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לבנין:  - מתחם חומי - מתחם התחשיבות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בניו לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
+	יעד מבאית, מגורים ד', דרך מאושרת  שימוש ראשי: מגורים שימושים נוספים: מסחר ושימושים ציבוריים בקומת הקרקע	על פי סעיף 3.1.4 מקבץ שימושים ראשי: - מגורים מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע: - מסחר 1, למעט אם קיים השימוש שהשימוש יבחר סטודנטים בעל היבטים סביבתיים, שטח יתר על תשתיות, מסחר נתיב או מניח במרקם המסדיר של הרחוב האופי: - מוסדות ציבור	קביעת יעודי קרקע = 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	שימוש ראשי: מגורים מסחר 160 יחיד/4.754 דונם 31.65 יחיד לדונם	אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים ראשיים = 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעודי,  (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	התכנית כוללת שימושים נוספים למסחר בקומת הקרקע שימושים כלליים לשטח ציבורי בניו במסד קומת הקרקע	אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים = 3.1.1 (ה-ח)  (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מגיש מעל 1.5 דונם; רחיק מירבי 4.0	אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בניה = 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	תוספת רחיק עבור מספרות לשימוש מגורים ועבור מעללות לקידוי שימושים ציבוריים	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בניה העולים על תרחיק המרבי 3.1.4 מרט 3 התרחישים למינם הנוגד רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעודי.
+	שטחי הבניה מאוח על	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים = 3.1.5
+	בנין 1-15 קומות בנין 2-15 קומות (כולל קומת קרקע וגג)	מספר קומות מירבי: לפי נספח עיצוב	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לשיבות' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.3-4.2.6)



שימוש חריג: תוכנית מתוכננת מס' 4711/מק/תא/507-0839654	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליה תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, הולם ועדה מקומית תהיה פוסקת לכלול בתוכנית באמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו-(17) שבו.
סעיף	462 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א7) - תוספת שטחי בנייה ברשת עירונית.
מרחות הסעיף	
סעיף קטן (א1)	איחוד החלוקה של פגרונים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעד
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א7)	קביעת הוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... מתנאים למפורט בסעיף.

הצהרה והתנגדות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (א) בטופס זה.			
שם משפחה	מספר ת.ז.	התימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	013864152		9.5.22
שם משפחה	מספר ת.ז.	התימה	תאריך
הראלה אבוים און, ע"ד	024389769		9.5.2022

017 | ביום

הצהרים  
בני אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוכרות ועדה מהווית)  
עוזת תכנון

1155012021

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

ממליצים לאשר את התכנית, בכפוף:

1. הוספת הנחיות עיצוב לתקנון התכנית ולנספחים הרלוונטיים בתיאום עם אדריכל העיר, עבור עריכת תכנית עיצוב במסגרת היתר הבניה.
2. סיום תיאום מול מי אביבים.
3. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי מה"ע.
4. השלמת נספח הסכם שכירות דב"י כתנאי להפקדה בפועל (הסכם המסגרת כבר חתום ומאושר).

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4-6 סמבורסקי - 4711/מק/תא/507-0839654	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	5 - - '24-0006

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

הילה ירושלמי : תוכנית סמבורסקי מגרש ביעוד מגורים בשכונת צוקי אביב. מבוקש להוסיף זכויות, מס' קומות, מס' יח"ד, על מנת ליעל את ניצול הקרקע לפי תוכנית המתאר. השכונה מקבלת חזית מסחרית, שטח ציבורי בקומת הקרקע, זיקות הנאה לאורך הרחובות, יח"ד בהישג יד, גיוון תמהיל של יח"ד. אדריכל אלישע רובין מציג את התוכנית חן אריאלי : איפה ימוקמו היחידות בהישג יד- האם הם יהיו מפוזרות? מה יהיה גודלם? שגם משפחות יוכלו להנות מהם. אלישע רובין : לפי הדרישה של המחלקה האסטרטגית 10% מסך הדירות בהתאם לתמהיל הכללי של יח"ד והמיקום יקבע בשלב תוכנית העיצוב. הילה ירושלמי : במקרה הזה תוכנית העיצוב תועבר לשלב היתר הבניה ולכן כתבנו בחוות דעת שלנו שנתאם עוד מס' נושאים, רובם עיצוביים, וגם את נושא דירות בהישג יד עוד בתקנון של התוכנית הזו. דורון ספיר : אנחנו מאשרים את התוכנית להפקדה

## בישיבתה מספר 0016-22ב' מיום 18/05/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לאשר את התכנית להפקדה, בכפוף :
1. הוספת הנחיות עיצוב לתקנון התכנית ולנספחים הרלוונטיים בתיאום עם אדריכל העיר, עבור עריכת תכנית עיצוב במסגרת היתר הבניה, כולל :
    - א. תכנון רמפת כניסה לחניון בתחום הבינוי.
    - ב. סעיפים בנושא חלחול ושטח פנוי מבניה בתקנון יגברו על המסומן בנספח הבינוי.
    - ג. עדכון סקר עצים בעת פתיחת בקשה להיתר בניה.
  2. סיום תיאום מול מי אביבים.
  3. תיאום סופי של התקנון מול הייעוץ המשפטי מה"ע.
  4. השלמת נספח הסכם שכירות דב"י כתנאי להפקדה בפועל (הסכם המסגרת כבר חתום ומאושר).
  5. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.

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

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 786' לחוק

## פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11001 בעמוד 2386 בתאריך 27/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

30/12/2022	מעריב
30/12/2022	מעריב הבוקר
30/12/2022	מקומון ת"א

## פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

אריק בלוד רחוב סמבורסקי דניאל 3 תל אביב - יפו 6958403

יובהר כי ההתנגדות היא של מי שטוען בשם נציגי מס' בניינים בשכונה בכתובות המפורטות במכתב ההתנגדות, אך לא הוצג יפוי כוח של דיירים אחרים, ולכן ההתייחסות היא כאל התנגדות של מתנגד פרטי.

מענה:	התנגדות מס' 1: אריק בלוד
<p>טיפולוגיה של מבנים בני 12 קומות היא נפוצה בשכונה, כולל במבנים הסמוכים למגרש. אין ב-15 קומות שוני מהותי מכך.</p> <p>כמו כן, בנספח העיצוב העירוני של תכנית המתאר תא/5000, האזור בתחום של מבנים עד 15 קומות.</p>  <p>לנושא חסימת אור ואוויר, יש לציין כי הסביבה המיידית של המגרש צמודה לשצ"פ ואזור מבני ציבור, אשר מאופיינים בפתיחות ובניה נמוכה. כמו כן, התכנית המוצעת משנה את הבינוי במגרש באופן שמרחיק את המבנים המתוכננים מהמבנים הקיימים במגרש הסמוך.</p> <p style="text-align: center;"><b>מומלץ לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p><b>1.1 הקטנת מספר הקומות המתוכנן בבנייני המגורים, בהתאם לאופי השכונה</b></p> <p>התכנית כוללת הקמת שני בנייני מגורים בני 15 קומות כל אחד.</p> <p>שכונת צוקי אביב מתאפיינת בבנייני מגורים בני 7-12 קומות.</p> <p>גובה הבניינים החדשים שונה ללא כל פרופורציה מהקיים ולפיכך ישנה מהותית את קו הרקיע של השכונה, יגרום להגברת הצפיפות, חסימת אוויר, חסימת אור יחד עם מפגעי בטיחות וסביבה.</p>
<p><b>א. מסחר:</b></p> <p>נפח המסחר הוא נפח מצומצם, בהתאם לאזור היעוד לפי תכנית המתאר (אזור מגורים בבניה עירונית), אשר מאפשר מסחר בקומת הקרקע. מטרת המסחר במיקום זה היא ייצור קומת קרקע פעילה שתתמוך בכיכר ציבורית שמקשרת בין שבילי הליכה ציבוריים בשכונה. השימוש המסחרי בתכנית מאפשר גם שירותים בעלי אופי ציבורי לטובת תושבי השכונה. היבטים תנועתיים של המסחר נבחנו במסגרת נספח התנועה וחוות הדעת התחבורתית שנערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר. יש לציין כי פריקה וטעינה מתוכננים במסגרת התכנית בתת הקרקע, כמו גם הסדרת כלל מקומות החניה, וזאת בניגוד לתכנית התקפה, אשר מאפשרת חניה על קרקעית, כך שהתכנית משפרת את מטרדיות התנועה בהיבט</p>	<p><b>1.2 ביטול שטחי המסחר והציבור המוצעים</b></p> <p><b>א. מסחר:</b> התכנית כוללת שטח מסחר של 680 מ"ר. בשכונה קיימים שני מרכזים מסחריים במרחקים קרובים - אזורי חן ומרכז ברלין.</p> <p>קומת מסחר מיותרת לאור קיומם של שני מרכזים מסחריים קיימים בשכונה שאינה גדולה. המסחר ימשוך רכבי משא לפריקה וטעינה ברחובות צרים אשר יגרמו לגודש תנועת לא סביר ולא בטיחותי.</p> <p><b>ב. שטחי ציבור:</b> התכנית כוללת מבני ציבור בשטח של 300 מ"ר.</p> <p>בשכונה קיימים מבני ציבור במרחקים קצרים - אזורי חן ומתני"ס. התכנית תגרום לתוספת של מבני ציבור בשכונה המרובה במבני ציבור קיימים. כבר היום קיים עומס בשל מבני ציבור המשרתים גם תושבים מחוץ לשכונה, התכנית המוצעת תגביר את הצפיפות, הגודש התנועתי והסכנה לבטיחות הילדים.</p>

<p>זה. ב. <b>שטחי ציבור</b> השטח הציבורי שנוסף בתכנית זו הוא מצומצם, בשל המאזן החיובי של שטחי ציבור בשכונה, ותפקידו לספק מענה לכמות היחסית של יח"ד הנוספת מתוקף תכנית זו, בהתאם לפרוגרמה לשטחי ציבור שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. <b>מומלץ לדחות את ההתנגדות.</b></p>	
<p>המדיניות לקביעת תמהיל יח"ד בעיר כולה ובשכונה זו בכללה נובעת מערכים של מתן אפשרויות לאוכלוסיות מגוונות לגור באזורים שונים בעיר, כאשר מגוון של גודל יח"ד הוא גורם אשר עשוי לאפשר זאת. בשכונה כיום אכן לא קיים מגוון שכזה, אלא עודף ברור לדירות גדולות מ-100 מ"ר, ולכן תכנית זו מציעה בהתאם גם יח"ד בגדלים אחרים. <b>מומלץ לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p><b>1.3 תמהיל דירות של 100 מ"ר ומעלה</b> התכנית כוללת תמהיל של 45% דירות קטנות ובינוניות. שכונת צוקי אביב מאופיינת בדירות למשפחות עם 2-4 ילדים. תמהיל הדירות בתכנית שונה מהותית מהתמהיל הקיים המתאים למשפחות במעמד סוציו אקונומי מסויים, ישנה מהותית את אופייה של השכונה. כיום עיקר תושבי השכונה הינם משפחות עם 2-4 ילדים, משפרי דיור, אין ביקוש לדירות קטנות בשכונה.</p>
<p>המדיניות לשילוב דיור בר השגה בתכניות חדשות היא מדיניות כוללת לכלל העיר. יש לציין כי מאז הפקדת התכנית, אושרה בועדה המקומית מדיניות הדיור העירונית, אשר מתווה אחוז גבוה יותר משנקבע בתכנית זו, של דיור בר השגה בתכניות חדשות. <b>מומלץ לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p><b>1.4 ביטול שילוב דיור בר השגה</b> התכנית כוללת 10% דיור בר השגה. ההצעה לשלב דיור בר השגה מתעלם שוב לחלוטין ממאפייני השכונה הסוציו-אקונומיים ומהעובדה שהתושבים בחרו לגור בשכונה על פי תכנית העיריה באותה העת. בתכנית העיריה החדשה אין כל הצדקה לשינויים בפאתי העיר.</p>
<p>תקן החניה של 1:0.8 בתכנית נקבע בהתאם למדיניות כלל עירונית מאושרת, כאשר תקן זה מתייחס לאזור צפון העיר, וכן בהתאמה לסמיכות הפרויקט לקו הירוק של הרק"ל (בביצוע) ולנתיב העדפה של תחבורה ציבורית בכביש 2. כמו כן, לאור סמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית והבין עירונית אשר מקודמת במרחב (לרבות שביל האופנין של אורן דרך נמיר). <b>מומלץ לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p><b>1.5 יחס חניה של 1:2</b> תקן החניה בתכנית הוא תקן מקסימלי של 1:0.8 בשכונה קיים תקן חניה של לפחות 1:2. תקן החניה המוצע יגרום להגברה משמעותית של גודש התנועה עם השלכות מיידיות של מפגעי בטיחות וסביבה.</p>
<p>מטרת צמצום החניות המקבילות לאורך רחוב סמבורסקי הינה הגדלת המדרכות לטובת הולכי הרגל, כאשר שטחן מצטרף לשטח הנרחב בזיקת הנאה בחזית המגרש הפרטי, למעבר הציבור ושהייה בקרבת שטחי המסחר. <b>מומלץ לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p><b>1.6 רחבות כיבוי אש לא על חשבון חניות ציבוריות</b> התכנית כוללת רחבת כיבוי אש על חשבון מקומות חניה (ברחוב דניאל סמבורסקי). רחבות כיבוי אש על חשבון מקומות חניה יגדילו שוב את הגודש התנועתי.</p>
<p>עקרונות של מגוון שירותים ליד הבית,</p>	<p><b>1.7 עקרונות עירוב שימושים, ציפוף מגורים, בניה</b></p>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4-6 - סמבורסקי	08/05/2024
507-0839654 תא/מק/4711 -	5 - 0006-24ב' -
דיון בהתנגדויות	

<p>צמצום תחבורה פרטית ומגוון פתרונות דיור למגוון אוכלוסיות, הם עקרונות תכנוניים מובילים גם בצפון העיר, ליצירת רקמה עירונית חיה וברת קיימא, כפתרון לצפי לכמות האוכלוסיה ההולכת וגדלה במדינה ובעיר. הישום של עקרונות אלו נעשה במידתיות אשר מותאמת למאפיינים היחודיים של השכונות השונות בעיר, ובהדרגה ביחס למצב הקיים. <b>מומלץ לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p><b>לגובה, תקני חניה מצומצמים, דירות קטנות ודיור בר השגה- מתאימים למרכז העיר ולא לשכונה זו</b> שכונת צוקי אביב בעלת מרכיבי איכות חיים ברמה גבוהה ועקרונות אלו לא תואמים את השכונה, המיועדת למשפחות מבוססות עם מתאם סוציו אקונומי.</p>
<p><b>סיכום: מומלץ לדחות את כל סעיפי ההתנגדות</b></p>	

**חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)**

בעת בחינת מסמכי התכנית במסגרת כתיבת המענה להתנגדות, מצאנו כי יש חוסר התאמה בין נספחי התכנית להוראות התכנית, בנושא רמפת כניסה לרכב בתכנית המבנה, ולכן ממליצים לתקן את נספחי התכנית בהתאם לכתוב בהוראות לנושא זה, טרם חתימה על מסמכי התכנית למתן תוקף. ממליצים לדחות את ההתנגדות ולאשר את התכנית למתן תוקף, בתנאי התיקון הנ"ל.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני
6 - - 24-0006	דיון בהתנגדויות

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רמת אביב א' (רמת אביב הירוקה)

כתובת: רח' שמעוני 11, 13, 15, 17, 19, 21, 25  
 רח' קרני יהודה 17, 19, 21, 23  
 רח' קרני יהודה 15 (שב"צ - גן ילדים)



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6771	מוסדר	חלק	19, 15	

שטח התכנית: 15.096 דונם, מתוכם 12.886 דונם ביעוד מגורים

מתכנן: קו-מתאר בע"מ

יזם: ב.ס.ר.; ע.ט. החברה להתחדשות עירונית  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

בעלות: מגרש מגורים – פרטיים  
 מגרש ביעוד שב"צ - עירייה

מצב השטח בפועל:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5013/מק/תא-0866632 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בהתנגדויות	08/05/2024 6 - - '24-0006

במגרש קיימים 7 בניינים, בני 4 קומות, בעלי מערכת שבילים ממזרח למערב ומצפון לדרום. סה"כ 168 יח"ד קיימות.  
כל המבנים ממוקמים בחלקה אחת ורשומים כבית משותף מורכב, דבר המקשה על קידום היתרי בניה, שכן נדרשת הסכמה מתוך כל בעלי הדירות בחלקה.

### מדיניות קיימת:

9086 – מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 תיקון 3א – 22/04/2020

9003 – מדיניות גדרות רמת אביב הותיקה – 17/09/2014

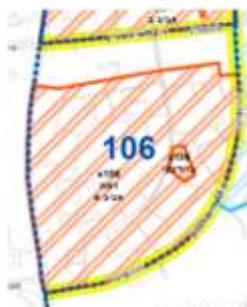
9006 – מדיניות לרמת אביב א' ולדרום רמת אביב ב' – 22/01/2014  
המלצה על התחדשות של המגרש באמצעות תב"ע מכוח תא/5000  
בינוי עד 15 קומות  
שמירה על הרצף הירוק בין הבניינים  
תוספת של 288 יח"ד (סה"כ 456 יח"ד)

### מצב תכנוני קיים:

2423 – הרחבות דיוור – רח' קרני-שמעוני, רמת אביב – 22/01/1990  
סה"כ 168 יח"ד; סה"כ 16,968 מ"ר  
1ע – מרתפים - 18/03/2003  
1ג – בניה על גגות – 20/08/2007

תכנית מתאר מקומית - תא/5000:

אזורי תכנון ומתחמי תכנון



מתחם תכנון 106א  
מתחם להתחדשות עירונית  
תוספת 1 רח"ק; סה"כ רח"ק מירבי 5  
מדרגת בניה נוספת – עד 25 קומות

עיצוב עירוני



עד 15 קומות  
מרקם בנוי לשימור  
אתר טבע עירוני

אזורי יעוד



אזור מגורים בבניה עירונית:  
רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 4  
צפיפות לא תפחת מ 18 יח"ד לדונם

### מצב תכנוני מוצע:

קידום תכנית מכוח תמ"א 38 להתחדשות המגרש בשלבים.  
מוצע שהועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית על מנת לאפשר את התחדשות המגרש כולו באופן מסונכרן, גם אם התחדשות זו תתרחש בשלבים.  
התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, ובאמצעות פרצלציה יוצרת 4 תאי שטח עצמאיים. בכך, היא מפשטת את הליך הוצאת היתרי הבניה בכל תא שטח, ללא תלות בתאי השטח האחרים, תוך יצירת מסגרת לתכנון כולל, המאפשר תשתית משותפת, מרחב משותף-פתוח מוצל ונעים לשהיה, בעל מערכת זיקות הנאה במפלס הקרקע, מצפון לדרום וממזרח למערב - בדומה למצב הקיים, ובהתאם לעקרונות "נחלת הכלל" של מסמך המדיניות לרמת אביב.

בתכנית, במסגרת האיחוד והחלוקה, הקצאה לצרכי ציבור - הגדלת המגרש הציבורי הקיים בדרום מתחם המגורים (ששטחו 2.1 דונם), בשטח של 0.730 דונם.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024 6 - 24-0006	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בהתנגדויות

התכנית היא מכח סעיף 23 לתמ"א 38, חישוב זכויות הבניה הינו ע"פ זכויות הבניה התקפות, ובתוספת תמ"א 38 על תיקוניה.

כמו-כן התכנית מציעה עדכון של קווי הבניין ומס' הקומות, וכן קובעת הנחיות לזיקות הנאה למעבר ושהייה בין תאי השטח במפלס הקרקע ובתת-הקרקע.  
בנוסף למסלול המרכזי של הריסה ובניה מחדש, התכנית מאפשרת גם התחדשות באמצעות עיבוי בניין קיים וחיזוקו.

התכנית מציעה 7 מבנים חדשים :  
בדופן המזרחית של המתחם – כלפי השכונה – לאורך רחוב שמעוני - 3 ממבנים בני 8 קומות, המשמרים את הטיפולוגיה וההעמדה הקיימת לפיה החזיתות ראשיות פונות כלפי צפון/דרום.  
בדופן המערבית של המתחם – כלפי דרך נמיר – לאורך השצ"פ – 4 מבנים בני 15 קומות

התכנית מאפשרת סה"כ 420 יח"ד (תוספת של 252 יח"ד למצב הקיים)  
שטח ממוצע פלדלת ליח"ד : 87.0 מ"ר  
20% יח"ד קטנות

התכנית תואמת את מסמך המדיניות ותכנית ומתאר, היא אינה ממצה את הרח"ק המירבי המצויין בתכנית המתאר, וכן אינה ממצה את כל יחידות הדיור אשר אושרו במסגרת מסמך המדיניות :  
למרות שתכנית המתאר מאפשרת רח"ק מירבי 5.0 (4.0 בתוספת רח"ק 1 בגין התחדשות עירונית) - תכנית זו מציעה רח"ק 3.95.  
מסמך המדיניות מאפשר להגיע במסגרת תכנית התחדשות עירונית ל 456 יח"ד, תכנית זו מציעה 420 יח"ד.  
באופן זה, מתקבל נפח בינוי מצומצם יחסית לתכנית פינני-בינוי, אשר משתלב טוב יותר במרקם השכונתי.

במרחב התכנון אותרו 3 מקבצי עצים ותיקים בעלי ערכיות גבוהה לשימור, וכן עצים נוספים לשימור בדרום המרחב.

התכנית מייעדת את כל המבנים בתחומה להריסה ובניה מחדש, אך מאפשרת גם חיזוק בדרך של עיבוי, בחלק מתאי השטח. בהתאם, התכנית כוללת הוראות לעניין חיזוק מבנים במסלול עיבוי.  
עם פקיעת תוקפה של תמ"א 38 (על תיקוניה), הוראות תכנית זו ימשיכו לחול.

**תקן חניה** – 0.8 מקומות חניה ליח"ד, הכנה להטענת רכב חשמלי ב 30% ממקומות החניה לפחות; חנית אופניים לפי תקן 1:1 בחלוקה שליש בפיתוח, שליש בחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע, שליש בחדרי אופניים במרתף.

**בניה ירוקה** - תקינה לבנייה ירוקה – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

**תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.  
תכסית פנויה – 15% לפחות.

#### דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

התקבל אישור תת הועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 13.5.21 במתווה של עדכון ציבור לאור התאמת התכנית למסמך המדיניות לרמת אביב.

בהתאם, התקיימו מפגשים :

24/08/2021 – עדכון ועד השכונה

17/10/2021 – עדכון ציבור

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5013/מק/תא/507-0866632 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בהתנגדויות	08/05/2024 6 - - 24-0006

תוצרי ההתייעצות (בריכוז יועצי שת"צ מטעם היזם חברת "סיטי וויז"): :

- נושא התנועה- עלו טענות לגבי העומס התחבורתי שהתכנית צפויה ליצור ברחוב שמעוני. בתום המפגש הועברה לועד השכונה לבקשתו הבדיקה התנועתית שנערכה במסגרת מסמך המדיניות. בנושא תכנית החניה על דרך נמיר הובהר כי היא נדחתה על ידי ועדת הערר המחוזית.
- אופי הבינוי החדש- במהלך המפגש הוצגו לתושבים החלופות הקודמות שנבחנו שהציעו בינוי נמוך יותר בתכנית גדולה יותר. במהלך המפגש הוסבר בפירוט שפריסת המבנים בחלופות אלו הייתה פחות איכותית למגורים (הפירים הפנימיים לא יעילים בגובה 8 קומות), ומצד שני, המרחב הפתוח והשלד הירוק שבין הבניינים היו מצומצמים יחסית כתוצאה מתכנית גבוהה וגושניות המבנים. לכן לא תאמה לאופי השכונה.
- במהלך המפגש הוצגו לתושבים עיקרי הנחיות תכנית המדיניות ותכנית המתאר והודגש אופן התאמת התכנית של המתחם להנחיות אלו.

סיכום והמלצות להמשך :

הנושא הבער ביותר שתפס את מרבית השיח במפגשים הוא נושא התנועה. החשש ממחסור בחניה ותופעת גודש התנועה, שנחווים כבר היום, מהווים את הגורם העיקרי להתנגדות לקידום התחדשות עירונית בשכונה. ראו חו"ד אגף התנועה למענה שניתן לנושא זה.



טבלת השוואה :

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5013/מק/תא/507-0866632 - התחדשות קרני-שמעוני	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	6 - - '24-0006

**מגורים (שטח המגרש קטן, בהקצאה לצרכי ציבור ב 0.730 דונם)**

מגורים	מצב קיים (זכויות לא כולל תמ"א 38)	נתונים
מצב מוצע - מגורים		אחוזים
48,000 מ"ר ברוטו	16,968 מ"ר (הרחבות)	מ"ר
(מהם סה"כ שטחי "פלדלת" 36,540 מ"ר)	+ 3,151 מ"ר (65% משטח הקומה לפי ג1)	
	20,119 מ"ר	
לי"ר	לי"ר	אחוזים
לי"ר	לי"ר	מ"ר
8 קומות או 15 קומות	5 קומות (4 קומות + 1)	קומות
		מטר
עד 60%	לי"ר	תכסית
תקן 0.8	0	מקומות חניה
סה"כ = 336 מקומות חניה (עבור 420 יח"ד)		

**מבנים ומוסדות ציבור (שטח המגרש גדל, בהקצאה לצרכי ציבור ב 0.730 דונם)**  
זכויות הוראות הבניה לפי תכנית תא/מק/צ'

מגורים	מצב קיים (לא כולל זכויות תמ"א 38)	נתונים
מצב מוצע - מגורים		אחוזים
270	270	מ"ר
7,657	5686	
לי"ר	לי"ר	אחוזים
		מ"ר
ללא שינוי		קומות
		מטר
60%	60%	תכסית



הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>		<b>שם התכנית</b> תא/מק: 5013 - קרני-שמעוני		<b>מספר התכנית</b> 507-0866632
<b>עורך התכנית</b> אדרי צבי גבאי		<b>מגיש התכנית</b> 1. ועדה מקומית 2. ע"ט התברח לתחדשות עירונית לישראל (קרני-שמעוני) בע"מ		
<b>זיהוי הרשות/הוועדה</b> סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)				
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת	
סוג הרשות				
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח התכנית
<b>תל אביב יפו</b>		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>				
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית				
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:				

תאור כללי של התוכנית המוגשת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מסדת הסעיף בחוק	
הוכנית התחדשות עירונית במסגרת תוכנית 15.1. תוכנית התכנון כללה 7 מבני מגורים ומבני שירותים. תוכנית זו כוללת 4 מבני מגורים ומבני שירותים. תוכנית זו כוללת 7 מבני מגורים ומבני שירותים. תוכנית זו כוללת 7 מבני מגורים ומבני שירותים. תוכנית זו כוללת 7 מבני מגורים ומבני שירותים.	42, א, (1) חוק החריג המשכתי	סמכות ועדה מקומית עם תוכנית מקומית כלכלית. החלטה מס' 5000/תת-22.12.2024	
<b>חז"מ: תוכנית התכנון תואמת את תכליות התכנון הכללי מס' 5000, כמו גם תכליות</b>			
הסעיף החוקי בתוכנית המתאר	זוהי תש"מ בתוכנית המתאר	הוראות רלבנטיות בתכנית המתאר	החלטה בהתאם לתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 3.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית במסגרת הוראות מיוחדות לתחמו החבלן.	נסא רמת אביב א	<p>הוראות מיוחדות יכול שיהיו לנושא רחיק, נובח, שימושים, מסגך מדיניות וכדו.</p> <p>1. מסי קופות מירבי – 15</p> <p>2. מתחם התחדשות עירונית</p> <p>3. מרקם בניו לשימור</p> <p>4. מסגך מדיניות</p>	אוסר מסגך מדיניות לרמת אביב – 9006 התכנית תואמת מסגך המדיניות כאמור להלן
קביעת הוראות לתחמו החבלן נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי מתחם התחדשות עירונית	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע; אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>השטח הציבורי – אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה</p> <p>נספח עיצוב עירוני; מרקם בניו לשימור; אזור סכע עירוני</p> <p>נספח אזורי ומתחמי תכנון; מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>1.5 – הגדרות כלליות</p> <p>3.2.3 – אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה</p> <p>3.2.4 – אזור מגורים בבניה עירונית ומרקם בניו לשימור</p> <p>4.3.2 – מרקם בניו לשימור</p> <p>4.5.1 – אזור סכע עירוני</p> <p>5.2.1 – מסמכי מדיניות</p> <p>5.3.2 – מתחם התחדשות עירונית</p> <p>5.3.4 – מרקם בניו לשימור</p>	<p>התכנית תואמת את מסגך מדיניות רמת אביב – 9006. המתחם כולל במסגך המדיניות המסומן, אשר כולל הנושאים וההוראות לענין התחדשות עירונית, שטחים פתוחים, עירוניות בניו לשימור, שטחים מתחם וזיקות תמורה (ניסולת הכללי), צפיפות, מסי יחיד.</p>
קביעת יעודי קרקע – 3.1.1 (ג) קביעת יעודי קרקע בכל מגרש.	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>השטח הציבורי – אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה</p>	<p>3.1.1 א' – מבנים ומסודות ציבור</p> <p>3.2.4 – מגורים בניו עירונית</p>	<p>1. מגורים</p> <p>2. מבנים ומסודות ציבור</p>
קביעת שימושים עיקריים – 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בחתום למקבצי השימושים באזור הייעוד.	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית</p> <p>השטח הציבורי – אזור מגורים בבניה עירונית ומסכה</p>	<p>מסגך השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף שטח פרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות התוכנית.</p> <p>סעיף 3.1.1 מגורים; דירות מגורים לשוניות</p> <p>3.2.4 א' ו- 2א – שימוש למשרד בחלק מזירות המגורים</p>	<p>בתכנית קיימות חזויות לגבי ומסודות יחידות, לא נדרשת תוספת מסגך בחתום על מרביון מסגרי אצמד</p>
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים – 3.1.1 (ח) קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות	הגדרת יעוד קרקע קיים (כחוקמה לצרכי ציבור)	3.1.1 א' – שימושים כלליים – יעד	

<p>(מרוס מקבצו השימושים : סעיף 1.6) מבנים ומוסדות ציבורי מוסדות ציבור לטובתם, שרתים ציבוריים, עיריית חירום, משרדים עירוניים ושימושים המוגדרים בסעיף 186 לחוק למעט שדות תעופה, נמלים, מוזיאון, בתי מטבחיים, בתי קברות, שוקים ומבבלות.</p>	<p>מבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>למבנים ומוסדות ציבור</p>	<p>התכנית מרחיבה שטח מגרש קיים, לשימושים בישור ציבורי - ב - 730 מ"ר</p>
<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי * 3.1.4 מרוס 8 התרחישים ליהום חונטה ראשית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>שטח שטחי הבנייה נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן (2) בכל אזור ייעוד בפרק 3). סעיף 3.2.4 ב' מגרשים מעל 1.5 דונם - רחיק בסיסי: 2.5 רחיק מרבי: 4.0</p> <p>מותרות תוספת 1 רחיק ומחויב רחיק (5 עבור בתים התחדשות עירונית</p> <p>לפי סעיף 2.4.3 - הכנית למומש זכויות מתב"א 38, וזכויות תקפות, לא תחשב הכנית סותרת הכנית זו</p>	<p>התכנית קובעת זכויות בניה מעוקף תמ"א 38 וזכויות תקפות, ואינה עולה על חריגים האמ"ב</p> <p>מבנים ומוסדות ציבור - בהתאם לתכנית תא/מק/צי</p>
<p>קביעת שטחי בנייה גבוהה הכוללים על הרחיק המירבי * 3.1.4 מרוס 8 התרחישים ליהום חונטה ראשית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבנייה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>		<p>13.1.4 (ט) מעליות לשימושים ציבוריים</p>	
<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>בהתייחס להנחיות הרכבניות מעל לקרקע באזור הרכבני</p> <p>לפי 3.1.5 א' - זכויות מבח תכנון תקפות</p>	<p>מבח הכנית על</p>
<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה קודמת חריגה לשימושי' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע במסמך היעוד. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נסמך היעוד העירוני עד 15 קומות אפשרות ל'בניה קודמת חריגה לשימושי' אזור עליו חלת הוראות למתחם החודשות עירונית. עד 25 קומות</p>	<p>בהתאם לנסמך היעוד העירוני ובסמך לשימושי 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. אזור עליו חלת הוראות למתחם התחדשות עירונית - עד 25 קומות מדרגת גובה נוספת</p> <p>סעיף 4.2.2 (ג) קומה טיפוסית עד 3.8 מבנים בני 12 קומות ומעלה - עד 6 מ' קומת חירש</p>	<p>התכנית כוללת בניה של 3 מבנים בני 8 קומות, ו- 6 בניינים בני 15 קומות, בהתאם לנסמך היעוד</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חגורת, נטיעת עצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	
<p>הקצאת ציבורי ציבור - סעיף 4.1.1 העדת החלטות להקמת תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיישד שאיני למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ושותפות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>מותרת הקצאה לצור ציבור וחיפוף ויקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבידוק התכנית במסמך...במסמך בסעיפים 4.1.1 (ב) (ה)</p>	<p>עמ"י תחייב חידוד האסטרטגיה הקצאת מגרש פנוי בשטח 730 מ"ר, כשטח היעוד למגרש הציבורי הקיים והמאוש בדרום התכנית</p>
<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי 1</p>	<p>מבני ציבורי כולל הנחיות</p>	

מספרם לוגיסטיים מופיעים בתשריט אזורי היעד	שטחים לוגיסטיים שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלת גובה שיפוני ויעדי (ד) סעיף 2.5.3 ב' - תכניות נשאיות.	זכויות הוראות לפי תכנית תא/מק/2
ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסדרות ציבור עירוניים, על שטח לשימוש ציבוריים שנקבע בגין סטל כווסד ביבורי עירוני חדש או בגין סטל של ימתחם לוגיסטי, רכן על מגרש המופיע למבנה ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמת	סעיף 3.8.7	1.7 - נספח תנועה (נפקד חניה 10.8)
<b>נספח התכנית</b>		+
הוראות לפרטובי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקו חנייה (3.8.7)		החיידי תחבורות
שיפור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בניו לשיפור (4.3.2) אתר לשיפור (4.3.3) אתר עתידית (4.3.4)	סעיף 4.3.1 סעיף 4.3.2 - דרש סעיף 4.3.3 סעיף 5.4 - אזור תכנון 2006	ועדת השיפור נתנה אישור כולל לפרויקטים מבוססת חומאים את מספך המדיניות תכנית תואמת מספך מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במספך המדיניות המאשר, אשר כולל חובטים ותחיות לענין המרקם תכנון לשיפור.
מרקם בניו לשיפור: על פי נספח העיצוב העירוני		תכנית תואמת מספך מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במספך המדיניות המאשר, אשר כולל חובטים ותחיות לענין המרקם תכנון לשיפור.
איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) היות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחיבות (4.4.4) הסאים להפסדה (4.4.5) השפעות לסטות מהוראות סעיף 4.4	סעיף 4.4.3 - חוראות לבניה חדשה סעיף 4.4.4 - תחיות מרחיבות סעיף 4.4.5 - תנאים להפקדת תכנית - אנרגיה, מבני ציבור	+
הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.3 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.3.1)	סעיף 4.3.1 - בדיקה מוקדמת סעיף 4.3.4 - תחיות מרחיבות לטבע עירוני (טרם אשרו) סעיף 5.4 - אזור תכנון 2006	חוראות בנושא מדיניות רמת אביב - 9006. המתחם כולל במספך המדיניות המאשר, אשר כולל חובטים ותחיות לענין הטבע העירוני והשפעות חירוקים בשכונת. תכנית תואמת מספך המדיניות.
אתר טבע עירוני-על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומלי: שנקבע בתכנית		6.13 - ויקת הסאה 6.14 - שמורת על עצים בוגרים 6.17 ב' 3. תכנית תואמת והמטות את ההנחיות העירוניות לטבע עירוני (6.22) - סביבה ונוף, טבע עירוני
תשתיות - סעיף 4.5 מקם התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: התחיות כלליות לתכנית (4.5.2) ביחיות אנירה ורדיוסי מנו (4.5.3) ניסוח (4.5.4) חוב (4.5.5) הסמל (4.5.6)	סעיף 4.5.2 - תחיות כלליות לתכנית סעיף 4.5.4 - ניסוח סעיף 4.5.5 - חוב סעיף 4.5.6 - חשטל	+
בכל שטח התוכנית		נספח בניו נספח תנועה נספח שיפור עצים חוריי סביבתית

נספח הידרולוגי			
תשתיות - מים			
ובניב			
תשתיות - מיניו			
אשפה			

שימוש במונח בסעיף חוק בסטיית מהתוכנית המתאה - לפי סעיף 462(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בטמכות ועדה מקומית החלה בשיטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואלה ועדה מקומית תחייב מרשמות למלול בתוכנית האזור, על אף האזור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מפקחות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
	462 א (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועצים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מזהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מרשום לא שינוי בטמח הכולל של כל יועד
סעיף קטן (א3)	הגדלת שטחים שנקבע בתכנית לצרכי ציבור
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו גבול הקבוע בתוכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות בדבר בניו או עיבוד אדריכליים
סעיף קטן (א10)	קביעת חוראות למיין הריאות מבנים, לענין יכות מעבר או זכות להעביר, ולענין הפקעת קרקע חדרות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר ותחיתות			
בדקתי את סוגיית המסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטמכות ועדה מקומית/מוחזרת, (מאקו את המיוותר) כמסומן בסעיף (4) במודם ות.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	תחיתת	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	025332735		18.1.2022
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	תחיתת	תאריך
הראלה אברחם אנון, עייד	2438926-9		18.1.2022

ק. בינו | 2017

**העתקים**  
 21 חילוף סולמי - ראש עוף (מחשוב מוכירות ועדה מוחזרת)  
 צוות תכנון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני</b>	<b>08/05/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>6 - 0006-24 - 6</b>

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

התכנית תואמת את מדיניות רמת אביב ואף מייצרת נפחים מתונים מאלה שהמדיניות מאפשרת. היא תאפשר את התחדשות המגרש בשלבים באופן כוללני, אחיד משותף ויעיל. חלופת הבינוי הכוללת מבנים בגובה 15 קומות לאורך דרך נמיר בשילוב בניה מרקמית של בנייני 7.65 קומות כלפי השכונה, פותחה לאחר שהניסיונות התכנוניים להתבסס על בניה מרקמית בלבד לא הישגו תוצאה משביעת רצון. התכנית תאפשר לציבור להמשיך ולהינות מהמרחב הירוק שבין הבניינים – לחצות אותם וליהנות ממקבצי העצים האיכותיים הקיימים במגרש ומוגדרים לשימור.

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. על מנת להשתלב במראה הבניינים בשכונה, המאופיינים בנפחים "נקיים", נדרשת תכנית אחידה של המבנה בכל הקומות הטיפוסיות ובקומת הקרקע. מבוקש שגם המרפסות והחזיתות בכלל תהיינה חזרתיות ובפשטות עיצובית.
2. תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות ההנאה לציבור וזיקות ההנאה ההדדיות שלטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט.
3. התכנית תאפשר שתי ירידות למרתפי החניה : אחת בדרום ואחת בצפון מגרש המגורים. הגישה למגרשי האמצע המתקבלים בפרצלציה תאפשר באמצעות זיקות הנאה בתת הקרקע.
4. לאור גודלו של המגרש, התכנית תאפשר פינוי אשפה פניאומטי מרוכז – נספח התשתיות יציג מערכת זו כחלופה כולל מתקנים ותוואי להעברת הצנרת.
5. התכנית תתנה כל היתר בניה בתחומה באישור **תכנית עיצוב אדריכלי** באישור הועדה המקומית. תכנית העיצוב תוכל לכלול מבנה אחד או מספר מבנים, בהתאם לשלבויות ביצוע הפרויקט. כל תכנית חלקית תראה התייחסות לכלל המתחם וקישוריות לאזורים הגובלים.
6. תכנית העיצוב תסדיר את הגאומטריה של **זיקות ההנאה לציבור** במפלס הפיתוח באופן שיאפשר תנועת הולכי רגל שתי וערב בשטחים הפתוחים שבמגרש.
7. תכנית העיצוב תכלול התייחסות אקוסטית לקרבה לדרך נמיר.
8. במסגרת תכנית העיצוב יפורט תמהיל הדירות בפרויקט.
9. תכנית העיצוב תציג תכנית פיתוח מפורטת לתחומה.
10. הגג העליון בבניינים המרקמיים (בעלי 7.65 קומות) יפותח כגג ירוק ולפחות 60% משטחו יכלול תכנית מצע גנני מנותק בעומק שלא יפחת מ-20 ס"מ ושיהווה חלק אינטגרלי מרצפת הגג העליון. לשם כך, יתאפשר במידת הצורך מיקום קולטים סולריים/פוטוולטאים מעל הפרגולות של קומת הגג. ככל הניתן, תתאפשר לכלל דיירי המגרש גישה לגגות הירוקים לשימוש כשטחי רווחה משותפים.
11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-22' מיום 26/01/2022 תיאור הדיון :**

**ערן וקסלר :** חברי הועדה בוודאי זוכרים את ההתנגדויות לברזיל מדובר במגרש עם 7 מבנים מטיפוס זהה רק בשני הבדלים. אחד המגרש הזה יותר רחב, מה שאפשר יותר משחק. דבר נוסף הבעלים במקרה הזה קדמו תוכניות מכח תמא 38 ולא מתוקף תוכנית המתאר מה שאפשר לצמצם נפחים. על מנת לאפשר את התוכנית הזו אנחנו ממליצים שהועדה המקומית תכנס כמגישה. מכיוון שמדובר ב-7 מבנים אין הסכמה מלאה וכדי שאפשר יהיה לממש את התוכנית בשלבים זה מה שיתן לזה כח.

**צבי גבאי מקו מתאר :** מציג את התוכנית

**מיטל להבי :** מדוע הצ'ופצ'יק של מבנה המסחרי לא בפנים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>5013/תא/מק/507-0866632 - התחדשות קרני-שמעוני</b>	<b>08/05/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>6 - 0006-24/ב'</b>

**צבי גבאי** : טיפלנו בחלק של המגורים אם נצטרך להרחיב קו כחול נצטרך לחזור שוב לועדה וחבל. **עופר טויסטר** : להוסיף מסחר באיחוד וחלוקה שלא בהסכמה במגורים זה פתח שגורר זמן ולכל היותר אפשר יחד עם העיריה להכניס לקו הכחול של התוכנית לא לקוח הכחול של האו"ח מכיוון שהעיריה חותמת כמגישה כל מה שהראו לנו יכלים לתכנן שם ולא לערבב חלב ובשר כי זה יפיל את התוכנית. **מיטל להבי** : לא ברור מה בנוי שם, כי שאתם מביאים דרפט אתם מביאים מצב מוצע כמצב תכנוני שהיה קורה אם היו עושים את כל ההרחבות וכד'. אתם לא מביאים את המצב הבנוי הקיים בשטח. מה בנוי היום? מה המכפלה של הבנוי? הרחוב נבלעות בתמ"א הם לא נספרות בתוך התמ"א. אני רוצה לדעת כמה בנוי היום לא המצב. אני רוצה לדעת באיזה שכונות אתם קובעים שההרחבות הם חלק מהמצב של הזכויות הקיימות ובאיזה שכונות ההרחבות הם לא חלק מהזכויות הקיימות, אני רוצה להבין מה הבנוי. התפקיד של אנשי הצוות זה לכתוב מה היה בשטח ולא תאורטית אני רוצה לראות את המכפיל מהבנוי. **צבי גבאי** : להוציא את השטח המסחרי בנוי 168 יח"ד שהשטח שלהם הוא קרוב 15,000 מ"ר בנוי בפועל עיקרי. יש עוד שטחי שרות ולא הרבה שטח וברוב הבנינים אין מעליות. **מיטל להבי** : למעשה ב16,968 מ"ר הזכויות של ההרחבות לא קיימות, לא ספרת את הזכויות של ההרחבות שלא קיימות.

**צבי גבאי** : מה שחסר בטבלה הזו ההרחבות שהם בערך 30 ומשהו מטר לדירה ועוד ג' 1 שלא קיים כרגע. מיטל אבל כתוב 3151 מ"ר שזה ג' 1 כתוב 20,000 מ"ר אתם אומרים שהשטח הבנוי מצב קיים כולל ג' 1 לא זה מה שמתוכנן כעת

**גל הוברמן** : הזכויות שלתוכנית ההרחבות הם כמעט 17,000 מ"ר וג' 1 זה 3000 מ"ר וביחד מותר 20,000 מ"ר בנוי בפועל המימוש עד כה כ 15,000 מ"ר.

**מיטל להבי** : יש פער של 25% בין מה שמותר למה שבנוי בשטח **צבי גבאי** : משהו כזה

**ערן וקסלר** : בתחילת התכנון אנחנו ישבנו ובדקנו את הזכויות הבנויות ומזה הוצאנו את הזכויות של הפרויקט 48 אלף ברוטו עשינו על בסיס ההרחבות שבוצעו בלבד. נתנו 25 מ"ר לכל דירה.

**צבי גבאי** : כאן לא מחשבים את ההרחבה כזכות לעתיד, דירה ממוצעת 87 X 420 כולל ממ"דים.

**מיטל להבי** : אם אתה פועל לפי תוקף תמ"א איך אתה מגיע ל15 קומות?

**צבי גבאי** : אנחנו פועלים לפי סעיף 23 שלפיו לועדה המקומית יש סמכות לעשות שינוי של המדד לגובה במסגרת התנאים שמותר לה לעשות ופעלתם עם יעוץ משפטי.

**מיטל להבי** : כלומר התוכנית היא לא מתוקף התמ"א רק הזכויות.

**צבי גבאי** : נכון, התוכנית תואמת את מסמך המדיניות ותוכנית המתאר.

**מיטל להבי** : יש פה רק מגורים. מאיפה נכנסים כי החשש המרכזי היתה התנועה והחניה

**צבי גבאי** : עשינו שיתוף ציבור לגבי החניה והתנועה ואנחנו במצב של 80% מהדירות שהם מקבלות חניה זה נקבע במסגרת המסמך. אופניים 100% וכל האשפה היא תת קרקעית במצב הסופי.

**מלי פולישוק** : מה מצב התנועה.

**צבי גבאי** : מסומן בחץ האדום בצפון הוא משקף רמפה אחת שיורדת למתחם 101 מרח' שימעוני במקביל אליו הוא קילדסק שמצפון לו נכנסים לעמידר. זו כניסה ל105 דירות במתחם הצפוני. מתקן האשפה שנמצא שם אפשר יהיה להגדיל אותו בעתיד. אין העמסה לקרני כולם נוסעים לשמעוני.

**מלי פולישוק** : איך כל המכוניות נוסעות בשמעוני

**צבי גבאי** : אנחנו מציעים להרחיב את המדרכות והמכוניות שנמצאות במתחם ירדו לתת קרקע ויהיה אפשר לפנות את הרחוב ולהגיע למצב של 300 מקומות חניה. כמו כן שמרנו על צירי הליכי והמגמה היא לאפשר הליכתיות וזה יביא לכך שאנשים ישאירו את הרכבים בבתיים.

**מיטל להבי** : איפה המעברים הירוקים לכיוון דרך נמיר.

**צבי גבאי** : המתחם כולו גם הבנינים שנמצאים במזרח אלינו יכולים לעבור דרך שלשת הצירים שעוברים בתוך המתחם ופתוחים למעבר ציבורי ולעבור בנוחיות רבה. (מציג שקופית) כל הרצועה ממערב לנמיר היא שטח ירוק במישור אחד.

**גל הוברמן** : ממערב לפרויקט יש שצ"פ

**צבי גבאי** : כל אחד 4 הציריים שמהם אפשר להגיע לדרך נמיר וזו זיקת הנאה שתהיה רשומה.

**מיטל להבי** : למה אתה לא יכול לעשות את הפרויקט ב2 מגרשים ולמנוע בהחלטת עיריה לכפות על דיירים להיכנס לפרויקט שהם לא רוצים.

**ערן וקסלר** : החיבור של כל 7 הבנינים מאפשר לנו לאחד תשתיות וחניון משותף עם 2 כניסות. מעבר לזה ללא החלוקה הזו לא יתכן פרויקט. 4 המגרשים מאפשרים לכל בנין לקבל החלטה בנפרד התבע מאפשרת זאת וקיימות 2 זיקות הנאה תת קרקעיות לבנינים שבמרכז.

**מיטל להבי** : אז אפשר להחליט רק על שני בנינים.

**עו"ד טויסטר עופר** : יש כאן בעיה קניינית של בית משותף אחד.

**מיטל להבי** : אז תביא את כל האחוזים בהתאמה של כל הבית המשותף.

**אורלי אוראל** : צריך לקחת אחוזים מכל בנין בנפרד.

**עו"ד טויסטר עופר** : יש בנינים שיכולים לעשות תמא עיבוי.

**מיטל להבי** : אבל בקשת שהעיריה תצטרף כמגישה ושני הבנינים יצטרפו להצטרף.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>5013/מק/תא/507-0866632 - התחדשות קרני-שמעוני</b>	<b>08/05/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>6 - 0006-24'</b>

**צבי גבאי** : אנחנו לא מחייבים לעשות עיסקה אנחנו רק מתכננים תכנון אידאלי כי הוא בנוי כבית משותף .  
ואמרו לנו שזה התכנון הנכון  
**ערן וקסלר** : התוכנית מקבעת זכויות תמא 38 על מנת שגם הדיירים שלא חתומים עדיין יוכלו לממש בהמשך, התוכנית מסדירה את המגרש כולו.  
**מלי פולישוק** : הם לא ניזוקים מבחינת הזכויות שלהם  
**צבי גבאי** : ההיפך ומאפשרים בינוי מוצע.  
**מלי פולישוק** : אם 103 לא רוצים אתם לא יכולים לבנות מתחתם.  
**צבי גבאי** : אני לא רוצה לחייב ואם יבחרו לעשות רק עיבוי זו בעיה שלהם ואז 104 ישאר עם מתחם משלו 1021 אם יחליט לבנות יקבל זיקת הנאה מהחניון הצפוני.  
**עו"ד יוסי קליין שמלווה את הפרויקט** : החזון היה לבנות בשיתוף פעולה אבל 103 יש להם כוונה אחרת והם יצאו לדרך אחרת ואחרי הרבה עבודה הם הגיעו למתווה שמאפשר להם לממש את החזון שלהם ועל 103 שמרנו.  
**נחשון קיוותי** : האוכלוסייה שיושבת ב103 1021 ברגע שיראו שהתוכנית אושרה הם הצטרפו.  
**מלי פולישוק** : אתם עלולים להיות במצב ששני הירוקים כן והשניים אחרים לא במצב כזה לא תוכלו לעשות חניון תחת 102 וכשהם ירצו הם בבעיה איך להיכנס לחניון שלהם.  
**צבי גבאי** : תכנון את הפרויקט ש101 יש לו חניון משלו דרכו יש זיקת הנאה כבר בתבע הזו וגם במסגרת ההיתר הבנין יהיה חייב לאפשר את הכניסה ל102 אותו דבר במתחם הדרומי במידה 1031 יבחרו לבנות יקבלו זיקת הנאה ב-1 גם לנושא של החניה והאשפה. אין מצב שמישהו תוקע מישהו אחר.  
**מיטל להבי** : התנאי השני להפקדה אומר להעביר את השטחים הציבוריים לחזקת העיריה זה השטח החום למטה?  
**צבי גבאי** : כן היום חלק ממגרש 104. במגרש של העיריה יש מבנה קטן בלי שום ספק שיהיה חייב לעשות שהעיריה תצא בלבנות מבנה ציבורי ראוי.  
**מיטל להבי** : הגג העליון בבנין המרקמים יפותח כגג ירוק וכתוב שככל הניתן תתאפשר לדיירי הבנין גישה לא ברור או שנותנים גישה או שתסדרו גישה.  
**ערן וקסלר** : לא בהכרח הפרויקט יבנה כמקשה אחת ויהיו כאלה שלא יהיו שותפים לו ולכן רשמנו את ההסתייגות הזו.  
**מיטל להבי** : אני מציעה להוריד את ההסתייגות הזו ולכתוב הגנות שיבנו תתאפשר לדיירי המגרש.  
**ערן וקסלר** : יש 4 מגרשים  
**צבי גבאי** : יש חלופות גג ירוק יכול להיות מבחינה אקולוגית ואפשר להחליף אותו בגג כחול ואפשר לתת את השירות הציבורי במיוחד שהשטחים הירוקים ענקיים ואנחנו לא מכירים את המצב הזה באף אחד מהפרויקטים האלה בת"א שיש יחס כזה של שטח ירוק בקומת הקרקע לעומת השטח הבנוי ולחייב דיירים בבנין קטן ולתת לכל המתחם הזה להיכנס לגג שלהם דרך המעליות של עצמן זה רק לבנות סט מעליות מיוחד שישרת את הציבור לקומת גג שהיא לא מי יודע מה גדולה. אני מציע שהיזם את אותם שירותים ציבוריים ינתנו במסגרת בקומת הקרקע במסגרת 15 קומות.  
**אורלי אראל** : אנחנו רוצים להוסיף לתוכנית מציעים : החלטת הוועדה להוסיף את המגרש המסחרי לתחום הקו הכחול של התוכנית מגרש זה לא יהיה חלק מהאוי"ח של התוכנית והרח"ק יהיה 1.5 מספר קומות 4 ובהתאם להוראות תא 5000  
**צבי גבאי** : עלינו זה מקובל.

הצבעה :

בעד : דורון ספיר, חן אריאלי, גל שרעבי דמאי

מיטל נמנעת.

ההפקדה אושרה בהתאם להמלצת מה"ע והתוספת

## **בישיבתה מספר 0002-22' מיום 26/01/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. על מנת להשתלב במראה הבניינים בשכונה, המאופיינים בנפחים "נקיים", נדרשת תכנית אחידה של המבנה בכל הקומות הטיפוסיות ובקומת הקרקע.  
מבוקש שגם המרפסות והחזיתות בכלל תהיינה חזרתיות ובפשטות עיצובית.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024 6 - 0006-24	507-0866632 תא/מק/5013 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בהתנגדויות

2. תנאי להפקדת התכנית בפועל חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות ההנאה לציבור וזיקות ההנאה ההדדיות שלטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט.
3. התכנית תאפשר שתי ירידות למרתפי החניה: אחת בדרום ואחת בצפון מגרש המגורים. הגישה למגרשי האמצע המתקבלים בפרצלציה תאפשר באמצעות זיקות הנאה בתת הקרקע.
4. לאור גודלו של המגרש, התכנית תאפשר פינוי אשפה פניאומטי מרוכז – נספח התשתיות יציג מערכת זו כחלופה כולל מתקנים ותוואי להעברת הצנרת.
5. התכנית תתנה כל היתר בניה בתחומה באישור **תכנית עיצוב אדריכלי** באישור הועדה המקומית. תכנית העיצוב תוכל לכלול מבנה אחד או מספר מבנים, בהתאם לשלבויות ביצוע הפרויקט. כל תכנית חלקית תראה התייחסות לכלל המתחם וקישוריות לאזורים הגובלים.
6. תכנית העיצוב תסדיר את הגאומטריה של **זיקות ההנאה לציבור** במפלס הפיתוח באופן שיאפשר תנועת הולכי רגל שתי וערב בשטחים הפתוחים שבמגרש.
7. תכנית העיצוב תכלול התייחסות אקוסטית לקרבה לדרך נמיר.
8. במסגרת תכנית העיצוב יפורט תמהיל הדירות בפרויקט.
9. תכנית העיצוב תציג תכנית פיתוח מפורטת לתחומה.
10. הגג העליון בבניינים המרקמיים (בעלי 7.65 קומות) יפותח כגג ירוק ולפחות 60% משטחו יכלול תכנית מצע גנני מנותק בעומק שלא יפחת מ-20 ס"מ ושיהווה חלק אינטגרלי מרצפת הגג העליון. לשם כך, יתאפשר במידת הצורך מיקום קולטים סולריים/פוטוולטאים מעל הפרגולות של קומת הגג. ככל הניתן, תתאפשר לכלל דיירי המגרש גישה לגגות הירוקים לשימוש כשטחי רווחה משותפים.
11. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
12. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
13. הועדה מחליטה להוסיף את המרכז המסחרי לתוכנית כמגרש נפרד שלא נכנס לאיחוד וחלוקה ולהוסיף לו 4 קומות ברח"ק 1.5 בהתאם להוראות 5000 ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, מיטל להבי, גל שרעבי

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

## פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10559 בעמוד 8736 בתאריך 30/05/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

02/06/2022	הארץ
02/06/2022	מעריב הבוקר
03/06/2022	מקומון ת"א

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
5013/תא/מק/507-0866632 - התחדשות קרני-שמעוני דיון בהתנגדויות	08/05/2024 6 - - '24-0006

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

מס'	המתנגד	כתובת
1	עו"ד ענת בירן, בשם "מיי טאון שמעוני בע"מ" ובעלי הזכויות ברח' שמעוני 11-13 ת"א	דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521
2	רון מנור עו"ד	ד. מנחם בגין 150 ת"א 6492105
3	עו"ד איתן עקיבא, בשם ועד שכונת רמת אביב הירוקה	
4	יוסף כהן	שמעוני 17, ד' 3, ת"א 6902609

מס'	המתנגד	תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
1	מיי טאון שמעוני בע"מ ובעלי הזכויות 11-13 ת"א. בא כוח: עו"ד ענת בירן (בתחום התכנית)	א. התכנית המופקדת קובעת כי בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה תותר תוספת של 1.65 קומות. הדבר בניגוד לנקבע במדיניות רמת אביב הירוקה, מדיניות תמ"א 38 של הוועדה המקומית ובניגוד לגרסת התכנית שהופיעה באתר מינהל התכנון בזמן הדיון להפקדה והחלטת ההפקדה אינה מתייחסת לכך.	הטענה נוגעת לפוטנציאל היקף הזכויות/קומות שניתן לבקש במסגרת היתר לחיזוק מכוח תמ"א 38. ככלל, התכנית מאפשרת התחדשות במסלול של חיזוק ותוספת בנייה ומבחינה תכנונית אין מניעה לאפשר במסלול של חיזוק ותוספת של 2.65 קומות לקבלת בניין בגובה כולל של 6.65 קומות סה"כ. הדבר בהתאם למדיניות הוועדה לתמ"א 38 ומדיניות השכונה, כאשר הבניין הקיים בן 4 קומות לפחות. ההבדלים בין התקנון שהופקד לתקנון שהיה לעת הדיון בוועדה נבעו בבסיסם מטעות בספירת הקומות (3+עמודים=4) וההתאמה למדיניות הוועדה לתמ"א 38 לעניין מס' הקומות הנוספות בבניין בן 3 קומות או 4 קומות.	<b>לקבל את ההתנגדות</b> תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף א' בעיקרי השינויים הנדרשים במסמכי התכנית (למטה).
		ב. תכנית פוגעת בסל הזכויות במסלול של חיזוק ותוספת בנייה במגרש הנדון (התכנית קובעת סל זכויות כמפורט בסעיף ז' להערות טבלה 5), שאינו לוקח בחשבון את זכויות הבנייה המוקנות מכוח תכנית ההרחבות תא/2423. יש לתקן ולקבוע כי בחלופה של חיזוק, תוספת זכויות בניה תהיה לפי תכנית ההרחבות או לפי התכנית המופקדת, הגבוה מבניהם.	הערה (ז) לטבלת הזכויות (טבלה 5) קובעת סל זכויות לבניינים בהם קיימת חלופה של חיזוק ותוספת בנייה. טענת המתנגדים הינה שהתכנית פוגעת בזכויות ואינה עוקבת תכנית תמ"א 38, שמאפשרת ניצול זכויות מאושרות מכוח תכנית מפורטת, שניתן לראותם כאילו נתנו מכוח תמ"א 38 ובאופן יחסי. תכנית ההרחבות תא/2423 מאפשרת הרחבת הדירות הקיימות בשטח ממוצע של 28 מ"ר (עיקרי). לאור הטענה שעלתה מההתנגדות, נערך חישוב חוזר של הזכויות התקפות וזכויות אשר ניתן לתת מכוח תמא 38 במגבלה של תוספת של 2.65 קומות. החישוב נערך בשיתוף מחלקת רישוי בנייה וכמפורט מטה, בהתאם לאמור מוצע לקבל את התנגדות ולתקן את סעיף קטן (ז) לטבלת הזכויות בהתאם לחישוב החדש. עם זאת, חשוב לדגיש כאן כי זכויות בנייה עפ"י תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות.	<b>לקבל את ההתנגדות</b> תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף ב' (למטה).  לאור ההתנגדות נבחנו שנית זכויות הבנייה במסלול הריסה ובנייה. תיקון מסמכי התכנית בהתאם למפורט בסעיף ג' (למטה).
		ג. התכנית קובעת כי "לא תתאפשר חנייה בתת הקרקע בחלופת חיזוק בניין קיים" ובכך סותרת את מדיניות רמת אביב ופוגעת במתנגדים. ניתן לאפשר חניון בכפוף לנקבע במדיניות- יותר חניון תת	ככלל, אין מניעה לאפשר חנייה תת-קרקעית גם בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה. אולם, לא ניתן יהיה להוסיף כניסות למרתפים מעבר למסומן בנספח התנועה לתכנית והמעבר בין המרתפים במגרשים השונים יהיה ע"י מתן זיקת הנאה	<b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b> תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף ד', ה', ו' למטה.

	<p>הדדית בתת הקרקע. הגבלת מספר כניסות רכב למגרש ל-2 כניסות בלבד יישמר ונועד על מנת לאפשר את רציפות השטחים הפתוחים בין הבניינים, על מנת לשמור על מערך התנועה ברחובות ועל בטיחות הולכי הרגל במדרכות הגובלות. בהתאם לכך, התכנית לא מאפשרת חנייה על קרקעית. רמפות יסודרו בנפח הבניינים ולא בתחום השטח הפתוח. על מנת לאפשר גמישות תכנונית מומלץ שתקן החניה שתכנית קובעת בכל תאי השטח (תקן 0.8 מקומות חניה לכל יחידת דיור), יהיה תקן מקסימלי.</p>	<p>קרקעי בתנאי של שלושה מבנים צמודים לפחות תוך שימוש ברמפת ירידה אחת.</p>		
<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b>  תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף ז', ח', ט' למטה.</p>	<p>שמירה על תנועות הולכי רגל חופשיות צפון-דרום ו-מזרח-מערב הינה אחד מעקרונות התכנון של התכנית. כמו כן, התכנית קובעת כי מיקום סופי של זיקות ההנאה יקבע בשלב תכנית העיצוב האדריכלי. על מנת לאפשר לבניין להתחדש בדרך של חיזוק ותוספת בניה, וגם לשמור על מערך התנועה בין המגרשים, מומלץ לקבוע כי בחלופה של חיזוק ותוספת בניה ניתן יהיה לצמצם רוחב זיקת ההנאה ו וכי ישמר מעבר בתחום קומה מפולשת חלקית (הקיימת בפועל בטיפוס הבנייה המקורי). מיקום זיקות ההנאה יאושר ע"י הוועדה המקומית בשלב תכנית העיצוב. בהמשך לכך, על מנת לשמור על מערך המעברים בזיקת הנאה לציבור מומלץ לקבוע זיקת הנאה במגרש בייעוד תעסוקה, בהיקף המגרש, בין קו הבניין לגבול המגרש.</p>	<p>ד. יש לאפשר גמישות והקטנה של רוחב זיקת ההנאה בחלופה של חיזוק בניין, שכן זיקת הנאה ברוחב 6 מ' כקבוע בתכנית לא תאפשר לממש חלופה של חיזוק ותוספת בנייה. יש לקבוע כי שינוי והקטנה של רוחב זיקת הנאה לא יהווה סטייה ניכרת.</p>		
<p><b>לקבל את ההתנגדות</b>  תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסעיף י' למטה.</p>	<p>הטענה היא שסימון מבנים להריסה בתשריט מאיין את האפשרות לחיזוק בניין קיים ותוספת בניה עבורו. לעניין זה נציין כי הוראות התכנית והתשריט מתפרשים זה לצד זה ומשלימים זה את זה ואין בסימון המבנים להריסה בתשריט משום סתירה להוראות התכנית המאפשרות מסלול של חיזוק ותוספת בניה לצד מסלול של הריסה ובנייה מחדש.</p>	<p>ה. התכנית מסמנת מבנים להריסה ויש לקבוע כי התשריט אינו מחייב לנושא מבנים להריסה בתכנית שמאפשרת התחדשות בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה.</p>		
<p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>התכנית הופקדה לאחר קבלת הבהרות מאגף הנכסים שלא נדרש טרם הפקדה כתב התחייבות כיוון שתקנון התכנית קובע בסעיף 6.17 (2) תנאי להגשת היתר בנייה את "הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה" ובסעיף קטן (6) קובע את "הבטחת פנוי והריסה של הבינוי והמוחזק בשטחים ציבוריים ומסירת החזקה בהם לעירייה". סעיף 6.19 (4) קובע תנאי לאכלוס עבור תאי השטח 101-104 "רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה". כמו כן, תקנון התכנית קובע תנאי</p>	<p>ו. התכנית הופקדה בפועל מבלי שעמדה בתנאי ההפקדה של "חתימה מול אגף הנכסים על התחייבות להעברת השטחים הציבוריים לחזקת העירייה וכן להסדרת זיקות הנאה לציבור וזיקות הנאה הדדיות לטובת הבעלים בחלקות הסמוכות (זיקות במרתפי חניה) שבפרויקט"</p>		

	להגשת בקשה להיתר של "הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור" ועבור זיקות הנאה הדדיות בתת הקרקע וכן תנאי לאכלוס (6.19) רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבור.			
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	המתנגד אינו מפרט את הסיבות לסרבול ולסיכול הליכי ההתחדשות במגרש הכולל מבנין אחד עם 2 בניינים, שהרי התכנית מיטיבה את מצבם של כלל הדיירים בכלל הבניינים בכך שמחלקת חלקה אחת עם 7 בניינים במצב הנכנס ל-4 מגרשים רגולריים במצב יוצא ועל מנת לאפשר התחדשות עם מינימום תלות בין הבניינים. כמו כן המדיניות של השכונה קבעה כי התחדשות הבינוי תיעשה תוך שמירה על מבני התכנון המקוריים וכך נעשה גם כאן.	א. התכנית כוללת פרצלציה וקובעת את הבניין בכתובת שמעוני 19 והבניין בשמעוני 15-17 כמגרש בנייה אחד והדבר עשוי לסכל ולסרבול הליכי ההתחדשות פוגע באפשרות שני הבניינים להתחדש. יש לקבוע פרצלציה בה כל בניין יהיה במגרש נפרד.	עו"ד רונן מנור, בעל דירה, שמעוני 19 (בתחום התכנית)	<b>2</b>
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	התכנית תואמת למדיניות התכנון לשכונה, שקבעה שהתחדשות הבינוי תתבצע "תוך שמירה על חלוקה למבני תכנון מקוריים והעמדת הבניינים בהתאם לבינוי הקיים וכן האפשרות להגדלת הנפחים הבנויים ותוספת בניה משמעותית בדפנות השכונה רח' איינשטיין, דרך נמיר". התכנון תואם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 לנושא מספר קומות מקסימלי, עד 15 קומות (נספח עיצוב עירוני) וכולל מגוון של טיפוסים בנייה: במסלול הריסה ובנייה חדשה- בנייה מרקמית של 8 קומות ובנייה גבוהה של 15 קומות. במסלול של חיזוק ותוספת - עד 7 קומות.	א. אופי המבנים אינו מתאים למרקם השכונתי שהוגדר מרקם לשימור.	ועד שכונת רמת אביב הירוקה. בא כוח עו"ד איתן עקיבא (מחוץ לתחום התכנית)	<b>3</b>
<b>לקבל את ההתנגדות</b>	הטענה נוגעת לפוטנציאל היקף הזכויות/קומות שניתן לבקש במסגרת היתר לחיזוק ותוספת מכוח תכנית זו. ככלל, התכנית מאפשרת מסלול של חיזוק ותוספת בנייה ומבחינה תכנונית אין מניעה לאפשר במסלול של חיזוק ותוספת של 2.65 קומות לקבלת בניין בגובה כולל של 6.65 קומות כפי שנטען בהתנגדות מס' 1 סעיף א' לעיל.	ב. התכנית מקטינה את זכויות הבנייה של מי שיבחר בהתחדשות במסלול של חיזוק ותוספת בנייה.		
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	הטענה ניטענה באופן כללי וללא נימוקים. התכנית נערכה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 במטרה של חיזוק מבנים קיימים או הריסתם והקמתם מחדש. סל הזכויות במסלול הריסה ובנייה מחדש וכן במסלול חיזוק ותוספת בניה תואם לחישוב זכויות מכוח תמ"א 38 ומדיניות הוועדה לתמ"א 38 כפי שעודכן ודווח לעיל. אופי הבינוי תואם למגבלות תכנית המתאר לנושא מגבלת קומות, נספח עיצוב עירוני ועד 15 קומות. בינוי של 15 קומות באופן נקודתי מאפשר תכנון מיטבי, צמצום	ג. הבינוי המוצע (בינוי רב קומות) אינו יכול להיות מאושר במסגרת תכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.		

	תכנית בניה וקבלת מרווחים גדולים יותר בין הבניינים ותואם למדיניות התכנון לשכונה.			
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	תיקונים בהוראות התכנית לקראת הפקדתה נערכים בהתאם להחלטת הוועדה להפקדה לרבות תיקונים טכניים, תיקונים בהנחיית הגרמים העירוניים ותיקונים בהתאם להנחיות השירות המשפטי וכמפורט בחו"ד צוות ובהחלטת הוועדה להפקדה.	ד. לתכנית המופקדת נוספו הוראות שונות שלא תאמו את החלטת הוועדה להפקדה.		
<b>לקבל את ההתנגדות</b> בהתאם למפורט במסגרת התנגדות 1(ב)	ראו התייחסות להתנגדות מס' 1, סעיף ב' לעיל.	ה. התכנית פוגעת בזכויות הבעלים שכן אינה כוללת את סל הזכויות המותר מכוח תכנית ההרחבות ואת הזכויות שמאפשרת תכנית תמ"א 38.		
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	א. מדובר בטענות שלוועדה המקומית אין את הסמכות או הכלים לבחון, לרבות מערכות היחסים בין היזם לבעלי דירות או בין בעלי דירות לבין עצמם ושמהווים נושאים קנייניים ושאינם תכנוניים.	א. קיים הסכם בין בעלי דירות בשמעוני 17 עם יזם שמיטיב עם בעלי הדירות המורחבות (מכוח תכנית ההרחבות) ומקפח את בעלי הדירות שלא הרחיבו את דירתם.	4	יוסף כהן, בעל דירה, שמעוני 17 (בתחום התכנית)
<b>לדחות את ההתנגדות</b>	ב. בהמשך למענה בסעיף א' לעיל, הטענה הינה קניינית ואינה רלוונטית לדיון בהתנגדויות לתכנית.	ב. בעלי הדירות המורחבות עשו שימוש ברכוש המשותף (שטחי חצר) להרחבת הדירות וללא מתן תמורה או פיצוי ליתר הדיירים.		
<b>לקבל את ההתנגדות</b> ראו סעיף ב' בעיקרי השינויים הנדרשים במסמכי התכנית (למטה).	ג. ראו התייחסות להתנגדות מס' 1, סעיף ב' לעיל.	ג. התכנית כוללת הריסה ובנייה של הבניין ותמחק את זכויות הבנייה של בעלי הדירות שטרם הורחבו וקניינים יפגע.		

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

1. ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן, לתקן את מסמכי התכנית עפ"י המפורט מטה, לרבות תיקונים טכניים, ולתת תוקף לתכנית.
2. תיקון הוראות ומסמכי התכנית כפי שמפורטים לעיל, לרבות תוספת קומות בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה, חישוב שטחי הבנייה בחלופה של חיזוק ותוספת בנייה, מתן גמישות ברוחב זיקות ההנאה, אינם משנים מהותית את מסגרת התכנית המופקדת בנושא גובה בניין, מספר קומות וקווי בניין וההמלצה היא שלא נדרש פרסום של 106 ב'.
3. להלן עיקרי השינויים הנדרשים בהוראות התכנית:
  - א. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (5) : "תוספת קומות- תוספת שתי קומות מלאות בקונטור קומה טיפוסית מורחבת וקומות גג חלקית בהתאם לתכנית ג'1". הערה : התכנית המופקדת מאפשרת בניין מרקמי עד 8 קומות, קבלת ההתנגדות לנושא מספר קומות במסלול "חיזוק ותוספת בנייה" מביאה את הבניין לגובה של 6.65 קומות. לאור כך, לא נדרש לפרסם לפי סעיף 106ב, שהמסגרת התכנונית אפשרה מלכתחילה עלייה ל-8 קומות בבנייה מרקמית.
  - ב. תיקון סעיף (ז) בטבלה 5 באופן הבא : "להלן זכויות הבנייה, העל הקרקע, במסלול עיבוי-חיזוק בתאי שטח 102 ו-103. תא שטח 102 : מבנה קיים מטיפוס I – שמעוני 19 : 2720.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מבנה קיים מטיפוס H, שמעוני 15-17 : 5836.60 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. תא שטח 103, מבנה מטיפוס H, שמעוני 11-13 : 5320 מ"ר שטח כולל לבניה עיקרי ושירות. מספר יחידות הדיר, שטחי מרפסות וקווי בניין בהתאם לסעיף 4.1.2(ח). זכויות הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת עפ"י תכנית ע'1 ובכפוף לסעיף 4.1.2(ט)".

[הזכויות במסלול עיבוי-חיזוק ותוספת בניה חושבו עפ"י העקרונות הבאים: (א) דירות שהורחבו בהיתר בניה עד 2005 זכאיות לקבל תמריצים מכוח תמא 38. (ב) דירות שהורחבו אחרי 2005 מקבלות תוספת של 25 מ"ר או שטח ההרחבה, הגדול מביניהם ובהפחתה של שטח ההרחבה שבוצע בפועל. לפי תכנית תא/2423 שטח ההרחבות הוא כ-28 מ"ר לדירה + ממ"ד מכוח תקנות (ג) דירות שלא הורחבו, תוספת הזכויות בהתאם לתכנית ההרחבות + ממ"דים מכוח תקנות (ד) החישוב נעשה על בסיס תוספת של 2 קומות מלאות וקומה חלקית על הגג בשיעור של 65% משטח קומה טיפוסית מורחבת וסה"כ בניין בן 6.65 קומות (ה) החישוב נבחן פרטנית לאור היתרים שנתנו והרחבות שבוצעו בפועל]

ג. טבלה 5 תתוקן באופן הבא (לעניין שטחי בנייה על קרקעיים בלבד):

יעוד	תא שטח	גודל מגרש	עיקרי	שירות	מספר יח"ד
מגורים	101	3281	10137	1899	105
מגורים	102	2957	10270	1899	105
מגורים	103	2083	6628	1190	70
מגורים	104	3835	13354	1899	140

תוספת הערה לטבלה 5: השטחים המפורטים בטבלה 5 הם עבור הריסה ובניה מחדש ולא תותר תוספת שטחי בנייה מעבר לשטחי הבנייה הקבועים בטבלה שתהווה סטייה ניכרת. תותר המרת שטח עיקרי לשטח שירות.

- ד. תיקון סעיף 4.1.2 (ט): חיזוק ועיבוי מבנים קיימים, חניה: תתאפשר חניה בתת הקרקע בחלופת חיזוק בניין קיים. רמפות כניסה לכלי רכב בהתאם לסעיף 6.1(6). לא תתאפשר חניה על קרקעית.
- ה. תיקון סעיף 6.1 (1): תא שטח 101-104, תקן 0.8: ליחידת דיור והתקן יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 201 לפי תקן ותקף יהיה תקן מקסימלי. תא שטח 301, לפי תקן ותקף יהיה תקן מקסימלי.
- ו. תיקון סעיף 6.1 (6): מיקום הכניסות (הרמפות) המשותפות לכלי רכב בנספח התנועה הינו מנחה ויקבע בתכנית העיצוב. יותרו מרתפי חניה בכל המגרשים. מספר הכניסות המשותפות לכלי רכב לארבעת המגרשים הינו מחייב. תינתן זיקת מעבר לכלי רכב בתת הקרקע בין מגרשי המגורים. מיקום זיקת ההנאה תיקבע בשלב תכנית העיצוב.
- ז. תיקון סעיף 4.1.2 (ח) (4): קומה מפולשת- תתאפשר סגירה ומילוי של קומה מפולשת באופן חלקי תוך שמירה על רצועת עמודים מפולשת בעומק של 6 מ' לפחות. זיקת הנאה בתחום קומה מפולשת חלקית תיקבע בתכנית העיצוב כמפורט בסעיף 6.13.
- ח. תיקון לסעיף 6.13 סעיף קטן (3): "בשלב תכנית העיצוב יותרו שינוי בתצורה ובמיקום זיקות ההנאה למעבר הולכי רגל בתשריט ובלבד שבתאי השטח למגורים (101-104) ישמרו עקרונות של תנועה חוצה מצפון לדרום ברוחב של כ-6 מ' ומעברים מזרח-מערב בין החלקות ברוחב של כ-8 מ'. במגרשים בהם יקבע כי הבניין יתוכנן במסגרת חיזוק ותוספת בנייה, זיקות ההנאה תתאפשר בתחום הקומה המפולשת ותיקבע במסגרת תכנית העיצוב. השינוי בתוואי או ברוחב זיקת הנאה לא יהווה סטייה מהוראות התכנית.
- ט. תיקון סעיף 4.1.2(ח)(קווי בניין, ס"ק 1): הבנייה תותר בתחום קווי בניין כמסומן בתשריט בצבע תכלת. תיקון סעיף קטן (2): לא תותר חריגה מקו בניין קדמי לרחוב שמעוני, אלא לצורך מרכיבי חיזוק הבניין בלבד. תוספת סעיף קטן (3) תותר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין צדדי. תוספת ס"ק (4) מרחק בין בניינים לאחר הרחבתם לא יפחת מ-3 מ'.
- י. תוספת לסעיף 4.1.2(ח), מתחת לכותרת המשנה "חיזוק ועיבוי מבנים קיימים" יש להוסיף: "ההוראות בתקנון התכנית גוברות על סימון המבנים להריסה בתשריט התכנית".
- יא. תוספת לסעיף 4.1.2(א)(1): "תוספת קומות מעבר למותר תהווה סטייה ניכרת מתכנית".

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - - '24-0006	דיון בהתנגדויות

## מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

### כתובת:

השרון 8-12, נווה שאנן, תל אביב-יפו.

מיקום: השרון 8-12, ת"א גוש: 8937 חלקות: 11,12,13

### דברי הסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת בדופן הצפונית של שכונת נווה שאנן כחלק ממרחב המע"ר המלווה את רחוב הרכבת והגר"א. התכנית נמצאת בצמידות לתכנית "מרחב השומרון" וקמפוס תרבות נוה-שאנן והינה חלק מבלוק עירוני גדול הכולל את מבנה בנק הפועלים שהוקם בשנות ה-90 ומסביבו מספר תאי שטח לתכנון מפורט בהתאם לתכנית תא/5000. בתחום התכנית מבנה שהוקם במהלך שנות ה-30 ו-40 בעל איכויות אדריכליות גבוהות ובמיקום מרכזי בולט ומאכלס היום מנעד רחב של שימושי מלאכה, משרדים של מקצועות יצירתיים, מסחר ובילוי. כמו כן שטח התכנון היווה חלק ממרחב "יריד המזרח" שפעל באזור בשנים 1928-1932.

תכנית זו תאפשר את שימור המבנים והשימושים הקיימים בתוספת של קומות מעל המבנים הקיימים והקמת מגדל מגורים בצומת רחובות הנגב והשרון מעל הבניה הקיימת. התכנית כוללת שטחי ציבור מבונים בשטח כולל של כ-2550 מ"ר, שטח גג ציבורי לציבור בניהול עירוני בשטח של כ-1400 מ"ר כמו כן חלק מיחידות הדיור יקבעו כיחידות דיור לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה.



### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
8937	מוסדר	כל הגוש	11,12,13

### שטח התכנית:

סה"כ שטח התכנית: 2.687 דונם

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
8-12 השרון - תא/מק/4926 - 507-0952994	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

**עורך התכנית:**

אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ  
 יועץ תנועה: עירד שריבר - דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ  
 יועצת פיתוח: טרי גרינבלט סרברו אדריכלות נוף  
 מודד: דטהמפ - מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ  
 אגרונום: שבתאי גונן - גונן עצים וסביבה בע"מ  
 אשפה: ירוחם איש-גור - סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ  
 תשתיות רטובות - גלבוט מהנדסים  
 איכות הסביבה - ESD  
 אדריכל שימור - נאור מימר  
 שמאי: קוני קונפורטי, רביב שמאים

**יוזמי התכנית:**

זיו אופק- השרון 8  
 אמיר בן שחר, רועי גיל - השרון 10  
 ארז ביעזר- השרון 12  
 דפנה הוכמן- השרון 12

**בעלות:**

חלקה 11: נגב השרון השקעות 2013 בע"מ  
 חלקה 12: בן שחר נילי  
 חלקה 13: הוכמן בלהה, בי-עזר בייזר ארז יצחק, לוי שירה חנה, בורנשטיין גליה, דויטש אהוד, בנימין וידין, טפרסון גד שלמה, אסף יוסף ושילן עידית.

**מצב השטח בפועל:**

שטח התכנית כולל 3 חלקות. בכל חלקה קיים מבנה בן 3 קומות + קומת גלריה + קומת מרתף. המבנים בנויים בקיר משותף. סה"כ כ- מעל פני הקרקע 6920 מ"ר בנוי בפועל (ללא קומת מרתף).

**מבט למבנה הקיים:**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
8-12 השרון - תא/מק/4926 - 507-0952994	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - 0006-24'

### מדיניות קיימת:

תנאי להפקדת התכנית היינו אישור המדיניות ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. חלקו הארי של מתחם T802 כבר תוכנן בתחום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית תכנית השומרון תא 4321 ועל כן אין צורך בקידום מסמך מדיניות לתאי השטח הספורים שנותרו לתכנון

### תכנית המתאר תא/5000

בתשריט אזורי ייעוד שטח התכנית מסומן ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני ואזור תעסוקה סמוך להסעת המונים. בנספח עיצוב עירוני עד 25 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, התכנית ממוקמת באזור ייעוד 802 ד', רח"ק מירבי 12.8, גובה עד 30 קומות וכמו כן, ויותר עד 40% למגורים.

נספח עיצוב עירוני (תא/5000):



עד 30 קומות  
25 קומות  
בנספח העיצוב העירוני ו 30 קומות בהוראות מפורטות בתקנון

תשריט יעודי קרקע (תא/5000):



אזור תעסוקה מטרופוליני  
אזור סמוך להסעת המונים  
התכנית

### רקע היסטורי:

בשנת 1937 נבנתה קומת הקרקע המסחרית וקומת הגלריה על ידי המהנדס מ. רוזנגרטן בשנת 1947: נוספו קומות ב' ו-ג' המכילות משרדים ודירות בנות חדר אחד. ברחוב השרון 10 פעל בשנים (1939-1947) אחד ממפעלי התעשייה הצבאית של הצבא. לאחר שנסגר המפעל, הפך המפעל לבית מלאכה.

### מצב תכנוני קיים

תכניות תקפות: 2349, ע'1, אף, 44, ג, מ  
פירוט ייעודי קרקע קיים: מרכז עסקים ראשי  
שטח המגרש: 2,687 מ"ר  
מס' קומות מעל הקרקע: 3  
סה"כ 4 קומות

זכויות בנייה - עיקרי: 250% (תכנית 2349) – 6,200 מ"ר  
זכויות בנייה – שירות: \*כ-30% (תכנית 2349) – 720 מ"ר.  
סה"כ זכויות מאושרות מעל הקרקע: 6,920 מ"ר.  
רח"ק ע"פ תכניות תקפות: 2.6

\* לפי תכנית 2349: שטחים המיועדים למתקנים טכניים ומסדרונות ציבוריים לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
8-12 השרון - תא/מק/4926 - 507-0952994	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

### מצב תכנוני מוצע

#### תיאור מטרת התכנון:

מטרת התכנית היא עידוד התחדשות עירונית בשכונת נווה שאנן באמצעות תוספת זכויות בנייה ושימושים מעל מבנה קיים תוך קביעת המבנה המקורי הקיים לשימור. התכנית מקודמת על פי תא/5000 וקובעת שימושים מעורבים של מסחר, תעסוקה, מלונאות, מבני ציבור, מגורים, דיוור להשכרה בבעלות ובניהול אחודים ו15% דב"י.

#### עיקרי הוראות התכנית:

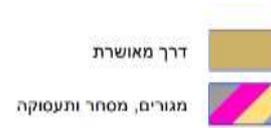
1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.
2. קביעת ייעוד קרקע מייעוד תעסוקה מטרופוליני לייעוד עירוני מעורב.
3. קביעת שימושים: מגורים, מגורים להשכרה, מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבני ציבור.
4. קביעת שטחי בנייה: קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת שטחי בניה תת קרקעיים.
7. קביעת הוראות לבניית קומה מרקמית אחת מעל המבנה לשימור ומגדל בן 31 קומות מעליהן, סה"כ 35 קומות.
8. קביעת הוראות לשימור המבנה הקיים.
9. קביעת קו 0 לרחוב הנגב והשרון.
10. קביעת צפיפות כדלהלן: קביעת 131 יח"ד מתוכן 51 דירות להשכרה בבעלות ובניהול אחודים. 15% מסך יחידות הדיוור יהיו דיוור בהישג יד.
11. קביעת הוראות תנועה וחנייה כולל כניסות כלי רכב לחניון תת קרקעי.
12. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח.
13. קביעת הוראות לאיכות סביבה ובניה ירוקה.
14. קביעת הסדר תנועה ותקני חנייה

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

סה"כ	שטחי שירות		שטח עיקרי			יעוד
	מתחת לקרקע 2	מעל הקרקע 1	סה"כ	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	
33,450 מ"ר על קרקעי 13703 מ"ר תת קרעי	13703	6,250	27,200	-	26,250	מגורים, מסחר ותעסוקה

#### הערות ברמת הטבלה:

זכויות בניה שאינן ניתנות למימוש במסגרת מס' הקומות, התכנית וקווי הבניין – בטלות.

תשריט מצב מוצע:**1. הבינוי**

1.1 הבינוי המוצע כולל מבנה בעל חצר פנימית ובו מבנה קיים בן 3 קומות וקומת גלריה גבוהה, מעליו תוספת של קומה אחת מרקמית לשימושי ציבור ומעליהן מגדל סה"כ עד 35 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

1.2 הבינוי כולל קומה של שטח ציבורי מבונה אחת בתכסית המבנה לשימור ומעליה קומה ציבורית נוספת בתכסית המגדל שתתפקד גם היא כשטח ציבורי מבונה וכמבואת יציאה לגג המבנה המרקמי שיתפקד כשטח ציבורי פתוח בדומה לשצ"פ עירוני אשר יוצמד לשטחי הציבור המבונים לטובת תושבי השכונה, סה"כ 2,550 מ"ר עבור שטחי ציבור בנויים על קרקעיים. כמו כן תובטח בקומת הקרקע כניסה רחבה בעלת נראות משמעותית לשטחי הציבור המבונים מרחוב הנגב כהמשך לרצף מערך שטחי הציבור הממוקם לאורך רחוב הגר"א/הנגב.

1.3 מגדל המגורים ממוקם בפינת הרחובות הנגב והשרון מעל המבנה לשימור כחלק המשכי לרצועת הבינוי של המגדלים בתכנית השומרון ובאופן שיאפשר את המשך כיום החצר הפנימית במגרש ופגיעה מינימלית במבנים לשימור.

**2. קווי בניין**

- קווי הבניין על פי הקיים במבנה השימור
- קווי בניין מעל הקרקע במגדל לפי המופיע בתשריט

**3. שטחי הבניה**

קביעת שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע הינה מתוקף תא/5000, בהתאם לפריסת השימושים להלן, ובכפוף לקווי הבניין, מס' קומות, נסיגות ותכסיות המותרות, מפורטת להלן:  
סה"כ שטח עיקרי על קרקעי: 26,250 מ"ר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
8-12 - השרון 4926/מק/תא - 507-0952994	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

סה"כ שטח שירות על קרקעי: 6,250 מ"ר  
 סה"כ שטח ברוטו על קרקעי: 32,500 מ"ר  
 סה"כ שטחי שירות תת קרקעיים: 13703 מ"ר  
 בהתפלגות של: 12,000 מ"ר ברוטו למגורים למכירה והשכרה  
 17,950 מ"ר ברוטו למסחר ותעסוקה  
 2,550 מ"ר לשטחים ציבוריים מבונים

רח"ק: 12.10

#### 4. תמהיל שימושים-

- קומת הקרקע וקומת גלריה: שימוש מסחרי והשימושים הקיימים היום במבנה ובנוסף שטחים למבואות ושטחי שירות טכניים לכלל השימושים במבנה.
- קומות 1-2 כל המותר בקומת הקרקע ובנוסף משרדים ותעסוקה
- קומה 3-4: שטחי ציבור מבונים
- שאר הקומות במבנה: כל השימושים המותרים בקומות 0-4 לרבות מגורים, מגורים להשכרה ומלונאות.
- מרתפים: שימושים ע"פ ע"1 כולל שימושים נלווים למסחר ובנוסף כל שימוש אחר כולל בתי קולנוע, חדרי כושר, מחסנים לוגיסטיים ועוד. יתאפשרו שטחים עיקרים עצמאיים במרתפים.

#### 6. תמהיל הדירות וצפיפות המגורים

קביעת 131 יח"ד בשטח כולל של 12,000 מ"ר ברוטו בהתפלגות:  
 51 יח"ד להשכרה לצמיתות בשטח כולל של 4,000 מ"ר ברוטו, מתוכם 150 מ"ר שטחים עיקריים משותפים. גודל יח"ד ממוצעת 50 מ"ר ליח"ד בנוסף 80 יח"ד למכירה בשטח כולל של 8,000 מ"ר ברוטו, גודל יח"ד ממוצעת 80 מ"ר ליח"ד.  
 15% מכלל יחידות הדיוור יוגדרו כדיוור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס, ובהנחה של 40% ממחיר השוק.  
 יחידות הדב"י יוקצו מחצית במסגרת דירות המכר ומחצית יוקצו בדירות להשכרה לצמיתות.

#### 7. פרצלציה ויעודי קרקע

האיחוד וחלוקה מחדש יבוצעו ע"פ לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה 1965, ויירשמו בלשכת רישום המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבניה. השטחים המיועדים לצורכי ציבור, לרבות השטחים הציבוריים הבנויים במגרש 100, יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא.

#### 8. שימור

הפרויקט נידון בוועדת השימור בתאריך 12.12.21 והוחלט על שינוי בבינוי והפחתת הקומות המוצעות בתכנית המבנה לשימור. החלופה שנבחרה כוללת תוספת קומה אחת בלבד בתכנית הבניין לשימור לשימושים ציבוריים כולל קומת הגג שתוצמד לשטחים העירוניים. התכנית המוצעת מאמצת את החלטת וועדת השימור ותואמת את החלופה שנבחרה על ידה.

#### 9. תנועה וחניה

- תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8. למסחר 0, לתעסוקה 350:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן 0 לדירות קטנות מ 50 מ"ר
- תקן החניה לשטחי הציבור יהיה לכל היותר לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.
- חניות אופניים יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים נגישים לגרעיני המבנים.
- יותר פתרון החנייה באמצעות רמפה קונבנציונאלית, מתקנים אוטומטים, מעליות חנייה או כל

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4926/מק/תא/507-0952994 - השרון 8-12	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - 0006-24'

- שילוב שלהם, לעת הוצאת היתרי הבניה.
- רמפת הכניסה לתת הקרקע תהיה בתחום קווי הבניין ומעליה יהיה בינוי. במקומות בהן הרמפה תפרוץ מתחום הבינוי בעורף המבנה ייעשה שימוש באמצעות הפיתוח לטשטש את המופע שלה מעל הקרקע.
- פתרון האשפה תואם ואושר עם אגף תברואה והוצג לאגף אדריכל העיר, בשלב זה טרם נקבע שיטת הפינוי האם תהיה מרח' הנגב או מדרך השירות של בנק הפועלים בחזית הצד המזרחית, ובהתאם להצעת אגף תברואה באמצעות ביתן אשפה.

הפרויקט נמצא בסמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בדרך בגין ובהמשך רחוב הרכבת מערב, והקו הירוק אשר לאורך דרך בגין) וחלקם מתוכננים (קו מטרן 2M בציר חשמונאים) ולאור הסמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר מקודמת במרחב.

**נגישות וחניונים:** מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט תוכנן מרחוב הנגב לאחר תיאום שקודם מול צוות התכנון ומול אגף אדרי' העיר. לאור ממדי המגרש ומגבלות התכנון (חלחול, מערכות אנכיות וכד') הפרויקט מבוסס על מערך חניה אוטומטי.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה כפי שפורט לעיל הן עבור הרכבים והן עבור המערך הדו גלגלי תוך הסדרת גלריות לאופניים ואופנעים באמצעות מעלית יעודית.

**מערך הולכי רגל:** מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב בתכנון המקודמות בהיקף והוא כולל מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של שבילי אופניים על פי חתך סופי אשר ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית / היתר בניה.

**שבילי אופניים:** הפרויקט מספק תקן חניה מלא עבור מערך החניה הדו גלגלי לרבות מתקני אופניים לאור ממדי הפרויקט וגודל המגרש היצע החניה יוסדר במחסני אופניים ייעודיים במרתף.

**תחבורה ציבורית:** הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה ציבורית הכולל:  
 תחנת רכבת קלה – קו אדום – על דרך בגין – תחנת קרליבך במרחק של כ 425 מטרים.  
 תחנת רכבת קלה – קו ירוק – על דרך בגין – תחנת קליבך במרחק של כ 425 מטרים.  
 תחנת רכבת מטרן (קו 2M) על רחוב החשמונאים – תחנת החשמונאים – במרחק של כ 950 מטרים כמו גם תחנת רכבת ישראל (תחנת ההגנה) שבמרחק של כ – 900 מטרים.  
 תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית

### 10. מרחבים מוגנים:

במבנה מתוכננים מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"ק) בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

### טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים בפועל	מצב מאושר	נתונים	
977%	230%	250%	אחוזים	סה"כ שטחי בניה עיקריים
26250	6,200	6,715	מ"ר	
233%	27%	30% * (משוער)	אחוזים	סה"כ שטחי שירות
6250	720	805	מ"ר	
1210%	257%	280%	אחוזים	סה"כ שטח ברטו
32,500	6,920	7,520	מ"ר	
35	3 (כולל קומות גלריה גבוהה)	4	קומות	גובה
135	15	-	מטר	
				תכסית קומת גג

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
8-12 - השרון 507-0952994 תא/מק/4926 -	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

0.8: 1 למגורים 1: 350 לציבורי 0 למסחר 1: 350 לתעסוקה	לא קיים		מקומות חניה
131	-	-	מספר יחידות דיור

\* לפי תכנית 2349 : שטחים המיועדים למתקנים טכניים ומסדרונות ציבוריים לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה.

**הדמית מבנה מוצע:**



**תכנית קומת קרקע מוצעת:**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
8-12 - השרון 4926/מק/תא/507-0952994	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

### פרוגרמה ציבורית (בתאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי)

1. **שימושי התעסוקה:** יש לאפשר המשך קיום השימושים הקיימים והמותרים לפי היתר במבנה הקיים ובתוספת הקומות לתעסוקה.
2. **הקצאות לצורכי ציבור:**
  - **רכיב המגורים:** נערכה פרוגרמה ל-130 יח"ד לפי גודל משק בית והרכב גילאים המאפיין את כלל העיר (גודל משק בית 2.1):
  - **הקצאות נדרשות למבני ציבור:** 0.5 דונם = 1,350 מ"ר מבונה (בשל שמירת המבנה הקיים על המגרש וחוסר היכולת להקצות קרקע, ניתן כחלף הפקעה באמצעות הכפלה ב-2.7 רח"ק)
  - **הקצאות נדרשות לשצ"פ:** 1.4 דונם סף הבית ועירוני, 0.8 דונם סף הבית (3 מ"ר לנפש). בשל שמירת המבנה הקיים על המגרש ונפחי הבניה המוצעים, קיים קושי בהקצאת שצ"פ במפלס הקרקע, לכן את המענה לשטח פתוח יש לתכנן במסגרת גג המסד שיאפשר גם הצמדת חצרות למבנה הציבורי.
  - **רכיב התעסוקה:** עפ"י החישוב המצורף יש להקצות כ-1,120 מ"ר שטח בנוי (כחלף הפקעה).
  - **סה"כ שטחי ציבור מבוני עבור רכיב המגורים ורכיב התעסוקה:** כ-2,550 מ"ר.

### איכות סביבה:

1. כל שטחי המסחר יחוברו לפיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון. ואם אין, מעל מעקה הגג. ככל שיהיו אמצעים טכנולוגיים אחרים שיאפשרו על ידי הרשויות הרלוונטיות, ניתן יהיה ליישם במקום פיר וארובה.
2. אחסנת ציוד נלווה להסעדה, אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנת שמן שרוף והצבת מפריד שומן יבוצעו בצורה אסתטית ומוצנעת מהציבור.
3. יוקצה שטח להצבת דחסן קרטונים ואזור מחזור בקבוקים לחלק המסחרי.
4. במבנה ייעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז וחשמל ו/או במקורות אנרגיה בלתי מתכלים/מתחדשים. במסגרת תוכנית העיצוב והפיתוח יש להכין סקר אנרגיה על פי הנחיות אדריכל העיר. הסקר יכלול בחינה של פוטנציאל ייצור חשמל שנתי ממערכת פוטו וולטאית על שיעור ניכר של גג המבנה והחזיתות. הוראות התוכנית יחייבו התקנת אמצעי ייצור ל-50% מהפוטנציאל אשר יבחנו בתוכנית עיצוב ופיתוח.
5. אסבסט: תנאי למתן היתר הריסה למבנים יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך, ככל שיימצא אסבסט יפונה ע"י קבלן אסבסט מורשה לאתרים ברשימת המשרד להגנת הסביבה.
6. לא תותר הפניית תריסי פליטת אויר מחנוונים לכיוון מעברים ציבוריים, באזור בו צפויה שהיית אנשים ולא יהיו בקרבת פתחי כניסת אויר לשימושים רגישים של המבנים. גנרטור לשעת חרום: ימוקם על גגות המבנים בחופה אקוסטית וארובה. במידה וימוקם בתת הקרקע יש להקצות פיר פליטה עד גג הבניין לשחרור עשן הגנרטור.
7. חלחול והחדרת מי נגר:
  - פתרונות לטיפול בנגר עילי בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.
  - שהייה וחלחול: חובת התקנת אמצעים לחלחול ו/או שהייה אשר יתוכננו על פי העקרונות לחישוב נפחי הנגר המטופלים הנחיות עיריית תל אביב ותמ"א 1.
  - תכסית וניהול מי נגר וחלחול: לפחות 15% משטח התוכנית יהיו שטחים פנויים מכל בניה על ותת קרקעית וחדירי מים, וזאת במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי התוכנית וכן עבור נטיעת עצים. בשל העובדה שקיים מבנה לשימור בתכסית 1,880 תתאפשר גמישות קלה בשטחי החלחול הפנויים מבניה על קרקעית באישור מה"ע או מי מטעמו

התוכן	מס' החלטה
8-12 השרון - תא/מק/4926 - 507-0952994	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

- חזית חמישית: יתוכנן גג מגוון ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגג הפנוי. כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, פוטו וולטאיות וכו'. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

8. אקוסטיקה: חוות דעת אקוסטית תתייחס למניעת מטרדי רעש ממערכות מכניות, מסחר, בריכות שחייה ככל שיתוכננו, מיגון אקוסטי דירתי לרעש תחבורה, השפעות הדדיות בין השימושים השונים במבנה, הנחיות למניעת מטרדים בזמן עבודות ההריסה/בנייה.
9. ככל ויידרש חדר שנאים ידרשו מרחקי הפרדה מאזורי השהייה, או פתרונות מיגון מתאימים.
10. סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור המשרד לאיכות הסביבה לחדר שנאים.
11. חומרים מסוכנים: לא יאושרו שימושים אשר פעילותם מצריכה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים.
12. קרקע מזוהמת: יש לעמוד בהנחיות סקר קרקע היסטורי שבוצע לפרויקט ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לא תותר בניה בשטח התוכנית עד לקבלת מכתב שחרור שטח מהמשרד להגנת הסביבה.

### בניה ירוקה:

1. תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בתי"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בתי"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C בלפחות 95% מיחידות הדיור ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
3. עצים ובתי גידול:
  - 3.1 בתחום התכנית יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ בוגר אחד ל-50 מר. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.
  - 3.2 צל ונטיעות במרחב הציבורי:
  - 3.3 כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי" אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
4. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של 76.8 MWh. וזאת עפ"י מתודולוגית העירית לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת.
5. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים ליעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

### ניהול מי נגר:

1. יש לטפל ב-50% מנפח הנגר היממתי הנוצר בשטח האתר בהסתברות של 1:50 שנה, בהתאם מדיניות מנהל התכנון ועיריית תל אביב למגרשים הקטנים מ-5 דונם.
2. כ-80% משטח הגג יתוכנן כגג סופח/גג ירוק לצורכי השהיית מי נגר.
3. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלט הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון, או חומרים אחרים שיאושרו ע"י העיריה.
4. בשטח התוכנית יתוכננו אמצעי השהייה/החדרה/חלחול מי נגר אשר יתוכננו ע"י הידרולוג. בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועיריית תל אביב.
5. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוונים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי תי"י 5281.
6. בבניינים יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה / דישון כנדרש.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - 0006-24'	דיון בהתנגדויות

### הוראות שמירה על עצים בוגרים:

1. על תאי השטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/ קבוצת עצים לשימור", או "עץ/ קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
  - 1.1 לא תותר כרייתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
  - 1.2 תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
  - 1.3 תנאי למתן היתר יהיה הטמעת ההנחיות העירוניות שיתקבלו להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם אגף שפ"ע.

### בתי גידול לעצים:

1. בתי גידול לעצים במדרכות ציבוריות יהיו בהתאם לסטנדרט מעודכן של עיריית תל אביב-יפו. בתי הגידול יהיו איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
2. עצים חדשים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.
3. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרת ע"י עיריית תל אביב-יפו.
4. שטחים המיועדים לנטיעות עצים מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף על מנת לאפשר בית גידול שעומקו יהיה 1.5 מטר ככל האפשר בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.

### מלונאות:

- מימוש השימוש המלונאי יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו ובהתאם לתנאים הבאים:
- תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תשע"ב 2011 (על תיקוניה) בלשכת רישום המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של כל חלקי המלון. השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משרד התיירות ובכפוף לאישור המשרד. מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יקבעו בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב.

### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

- התכנית נידונה במסגרת תת הוועדה לשיתוף ציבור והוחלט על פטור מהצגת התכנית באופן פרטני. התכנית תוצג במסגרת רחבה בה יוצג לתושבי השכונה מכלול התכנון בנווה שאנן ובמסגרתו תוצג תכנית השרון 8-12. הצגת החזון התכנוני והתכניות המקודמות לנווה שאנן לציבור יערך במהלך 2023. עד עריכת המפגש הכללי אין מניעה לקדם תכנית זו לוועדה.



<p>חלקו הארי של מתחם 1802 כבר תוכנן בתחום תכנית במסגרת הוועדה המחוזית הכנית השמרון מס' 4321</p>	<p>עד 40% משטחי הבנייה יותרו למגורים 1. קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים. 2. קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם. 3. עד לאישור תכנית לכלל המתחם כמסדר, תוכל הוועדה לאשר תכנית נקודתית המאפשרת תוספת של עד 10% לטווחי בניה הבנויים במעל ובלבד שהשקטנו כי התכנית הנקודתית אינה מועת אמטוריות מיתוח עתיד של המתחם. לענין זה, תוגש חוות דעת של מומחה חיצוני. 4. ניתן לעלות על הרחיק החסיסו בכפוף לקביעת הוראות שיבטוחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרחיקו המורבי</p>	<p>802 ד-אזור תעסוקה מסרופוליני, התחנה המרכזית הישנה</p>	<p>הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.</p>
<p>+</p>	<p>באזור תעסוקה מסרופוליני לטווח 5.4 יותרו 30 קומות לסעיף 4.2.6 (א).</p>	<p>סימון המתחמים למי אחד ממסמכו התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מסרופוליני, התחנה המרכזית הישנה נספה עישוב עירוני: עד 25 קומות נספה אזורי ומתחמי תכנון עם הוראות מיוחדות</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 הוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה</p>
<p>+</p> <p>יועד קרקע למי מבאית: עירוני מעורב</p>	<p>אזור תעסוקה מסרופוליני, התחנה המרכזית הישנה</p>	<p>802 ד-אזור תעסוקה מסרופוליני, התחנה המרכזית הישנה</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מטר.</p>
<p>+</p>	<p>סי 3.3.2 (א) - מקבץ שימושים ראשיים: 1, תעסוקה, 1, משרדים</p>	<p>802 ד-אזור תעסוקה מסרופוליני, התחנה המרכזית הישנה</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הנדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעודי. (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>סי 3.3.2 (א) - 2) מקבץ שימושים נוספים: מגורים. (עד 40% - לטווח 5.4), וכן שימושים נוספים מסדר 2 או תעסוקה, 2, ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל מפלס זה בכפוף לבדיקה טכנית מקדמת ובתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.</p>	<p>802 ד-אזור תעסוקה מסרופוליני, התחנה המרכזית הישנה</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה-ז) (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>

<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הנצח הנרבי.</p>	<p>802 ד-אזור תעסוקה מסרופוליני, התחנה המרכזית הישנה</p>	<p>סמך לציר מתעין (2)(א)3.3.2: רחיק בסעיף 4.2 רחיק מניב 12.8</p>	<p>+ התכנית קובעת רחיק 12.21</p>
<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>כלל שטח התכנית</p>	<p>3.1.5(ד) - בתת הקרקע יתרו כל השימושים האחרים כאותו מניח מעל הקרקע למעט מגורים, ובכפוף שלא יבואו על השבון שטחי חניה ושטחי השירות המוצגים למקד הנניין. 3.1.5(ח) - לא ניתן בתכנית עתידית או היתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בנייה המיועדים לחיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p>	<p>+</p>
<p>קביעת גובה התכנית והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה/ ועליה מעל מספר תקומות קבוע בנסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>מספר קומות מירבי: 30</p>	<p>3.1.5(ג) - מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בנייה העולה על 20 קומות 4.2.2 אג 3 נובה בנייה גובל 14.4.2 באזור תעסוקה מסרופוליני לפי סכמה 5.4 יתרו 30 קומות (סעיף 4.2.4).</p>	<p>+ התכנית קובעת 35 קומות, סוף 5 קומות בחקלה. בכל המגורים הנבועים לתכנית יתוכננו מגדלים בחתום לחא/5000 גובה קומה סימוסית 3.8 מ' וקומת קרקע בחתום, לקיים במבנה לשימור</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 והוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרי, נטיעות ועצים.</p>	<p>כלל שטח התכנית</p>	<p>4.2.1 - הוראות כלליות 4.2.3 - הוראות לגביה במרווח שבין קו הנניין לגבול המגרי 4.2.4 - הנחיות בדבר נטיעות ועצים 3.3.2 (1)(א) - תכנית של 60%</p>	<p>+ התכנית קובעת תכנית של 70% מבוקשת ררינה מתכנית לפי סעיף 4.2.2 (א) 5</p>
<p>הקצאת לנרבי עיבור - סעיף 4.1.1 הערה תהליך להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... או הוצאת שטחי בנייה מנישד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רץ אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>802 ד-אזור תעסוקה מסרופוליני, התחנה המרכזית הישנה</p>	<p>בחתום לתוראות סעיפים 3.1.3(ד) ו- 4.1.1.</p>	<p>+ בתחום לחייד יני אסטריסיות</p>
<p>הוראות לנרביפי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים תכנים (3.8.2) דרכים (3.8.7) תקן חנייה (3.8.7)</p>	<p>נסמך תחבורה כל שטח התכנית</p>	<p>3.8.1 (ב) (ר) 3.8.7</p>	<p>+ תקן חניה 0.5 למגורים קימת חוות דעת התברורתית</p>
<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אזור לשימור (4.3.3)</p>	<p>מיקום בניו לשימור: על פי סמך העיצוב העירוני מובת או אחר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לכתיים הוראות לשימור</p>	<p>4.3.1 כללי</p>	<p>+ התכנית נונה בוועדת שימור. קביעת הוראות לשימור המבנה הקיים בהתכנית המוצעת</p>

		בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אחר עתיקות על פי נספח העתיקות	
קיימת חריג סביבתית *	סי 4.6.1 (ד) - עירוב שימושים, סי 4.6.1 (ח) - תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה, סי 4.4.2 - חריג סביבתית	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.6 הנדרת תכנית בעלת חשמל סביבתית (4.4.1) חיות דגת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחות מרחביות (4.4.4) תאים לחקירה (4.4.5) תסמכות לסיסות מהוראות סעיף 4.6
קיימים נספחי תשתיות מים וביוב נשמרים 15% שטח מרו מבנה על ותת קרקע	סי 4.6.4 - ניקוז סי 4.6.5 - ביוב	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל תוראות בנושאים האמורים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחות כלליות לחכות תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מנו (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

שימוש בתוכנית המפורטת	מאות הסעיף	סעיף
התכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, והולם הנדח מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף המפור בתכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), (א2), (א1) ובסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8), (א16) ו-(א17) שבו.	מ62 (א) למעט: (א4) - קביעת או שינוי גובה קומות, (א8) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יישרים שונים, (א8) - הנדלת מספר יחיד, (א6) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	
איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)	
קביעה או שינוי בקו בניין הקביעת בתכנית	סעיף קטן (א4)	
שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א3)	
כל עניין שנחת לבקשו בחקלה למי סעיף 147 ('חלוקת')	סעיף קטן (א10)	
קביעת ייעוד או שינוי ייעוד אחר לשימור וקביעת או שינוי של הוראות ל יאחר לשימור לפי המפורט בסעיף	סעיף קטן (א13)	
קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברת... ולענין חפיקת קרקע תדרשת לצורכו עיבוד... בהתאם למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)	

תנאי (התניות)			
בדקתי את סגנית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מרחית, (מקד את המותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם וסם משפחה	מספר ת.ו.	תאריך	חתימה
אודי כרמלי, אודי	025 3327 35	09.11.22	
שם וסם משפחה	מספר ת.ו.	תאריך	חתימה
חראלה אברהם און, ערד	243 7970-9	28.11.2022	

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4926/מק/תא/507-0952994 - השרון 8-12	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בתנאים המפורטים להלן:

1. תיאום סופי מול אגף תנועה
2. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
3. תיאום סופי מול אגף נכסים
4. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
5. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטוטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכירות

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון:**

גידי בר אוריין - מציג את התוכנית.  
שולה קשת: אין מענה לאוכלוסיות מוחלשות בתוכנית, אין שיתוף ציבור, שטחי ציבור לא משרתים את השכונה, התוכנית חורגת מתכנית המתאר הגובה המותר הוא 25 קומות ואילו בתוכנית יש 35 קומות, יש מגבלה לתכנית ובתכנית מבוקש יותר, למה שטחי הציבור נמצאים למעלה ולא בקומת הקרקע? מציעים זכויות בניה גדולים לחניונים למרות שזה נוגד את מדיניות העירייה.  
חן קראוס: בהקשר לדב"י מה המיקום? תמהיל הדירות הוא 80 מ"ר לדירה זה מאוד קטן, איך המרחב מתכונן לקליטת משפחות באזור מבחינת גנים, ביה"ס? מה יש כיום בקומת הקרקע ומה מתוכנן? אלון הרשקוביץ: לעניין שיתוף הציבור ניתן מענה כבר בתוכנית הרכבת סלומון. תכנית המתאר קובעת 30 קומות ופה נענו להקלה ל-5 קומות נוספות היות ויש מבנה לשימור שמקשה על התכנון. התכנית נובעת מהמבנה לשימור ולכן נדרשת הקלה מהתכנית.  
אופירה יוחנן וולק: מה התכנית שתהיה?  
אלון הרשקוביץ: 85%. לגבי התוכנית המפורטת הראלה היועמ"ש נתנה מענה בתוכנית הרכבת סלומון. תוספת הקומות מבוקשת בהקלה. נושא החניות יש מדיניות עירונית שקובעת תקן חניה 0.8 ודירות פחות מ-50 מ"ר תקן החניה יהיה אפס. הם לא יוכלו לעשות יותר מזה. ככל שיבוקש קומות מרתף נוספות עבור שטחים, צרכים לוגיסטיים ושימושים אחרים שיצטרכו בעתיד הם יוכלו לעשות זאת בעת המימוש.  
אורלי אראל: אנו מכניסים את סעיף הגמישות בכל התוכניות באזורי התעסוקה שניתן להמיר את שטחי קומות המרתף משטח שירות לשטח עיקרי עבור שימושים שאינם מגורים, כגון מלונאות/שטחי ציבור. אלון הרשקוביץ: כיום המבנה הוא מאוד מגוון, סטודיו, צלמים, מעצבי אופנה. התכנון אמור לשמור על השימושים האלה. לקחת את מבני הציבור ולשים בקומה הראשונה איפה שיש פרצלציה של חניות קטנות תייצר שטחי ציבור פחות מיטביים ותפגע בעסקים הקיימים ובפוטנציאל התכנוני של קומת הקרקע. הקומה שיצרנו לשטחי ציבור היא קומה איכותית ומעל זה יש גג שהוצמד קניינית לעירייה וניתן לראות זאת כשצ"פ. לעניין הדב"י יש הערה גנרית של רשות הדיוור שהושמטה ונוסיף אותה לתקנון. סוגיית שטחי הציבור מאוד מורכבת והם יתממשו לעתים עם התפתחות השכונה.

הצבעה:

בעד: דורון ספיר, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא.  
נגד: שולה קשת.

דורון ספיר: אושר להפקדה.

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - - '24-0006	דיון בהתנגדויות

**בישיבתה מספר 0031-22ב' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים המפורטים להלן :

1. תיאום סופי מול אגף תנועה
2. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
3. תיאום סופי מול אגף נכסים ומחלקת רה-פרצלציה
4. תיאום סופי מול אגף הכנסות מבניה
5. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
6. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכירות
7. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
8. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חן קראוס, שולה קשת

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

**פרטי תהליך האישור :**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11344 בעמוד 6199 בתאריך 15/05/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

18/05/2023	מעריב הבוקר
18/05/2023	הארץ
19/05/2023	מקומון ת"א

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0952994-תא/מק/4926 - השרון 8-12
7 - - 0006-24	דיון בהתנגדויות

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ניב יעקב עו"ד שדרות דוד המלך 22 תל אביב יפו 6495419  
 מנשה כהן יהודה עו"ד בשם ירון עיון, יואל דוידוף, ארילון מאיר ואמנון דשתי

מס	שמות המתנגדים	גוש חלקה	טענה	מענה	המלצה
1.	עו"ד ניב יעקב בשם ברוך גרינברג, בימין גרינברג, אמיר גרינברג וד.א.ב.ל חלקי חילוף בע"מ	גוש 8937 חלקה 11-13	<p>1. פגיעה בזכויות הדיירים בהתאם לחוזי שכירות הכוללים שכירות מוגנת ואשר קיבלו תוקף של פסק דין הן בחצר והן במחסן שמוצמד לבניין הקים. פגיעה בשימוש חצר הבניין – לפי פסק דין המתנגדים רשאים לעשות שימוש בחצר הבניין. זכות שתשלל מהם בשל התכנית. חפירת 6 מרתפים תבטל את הזכות במחסן ובמרתף של המתנגדים ותפגע במרתפים הקיימים של המתנגדים, ביציבותם ועשויה לגרום לפגיעה באיטום.</p> <p>2. פגיעה בהמשך העיסוק של המתנגדים: יש להכליל את עיסוק המתנגדים ברשימת השימושים המותרים בתכנית</p> <p>3. יש לבטל את הדרישה לאישור הרשות לאיכות הסביבה לגבי שימושים בקומות המרתף, הקרקע והגלריה או לחילופין לקבוע באופן מפורש כי הדיירים יוכלו להמשיך בעיסוקם כיום ללא צורך באישור מרשות כלשהי או מגוף כלשהו.</p> <p>4. שינוי יעוד המבנה ביחס לסביבה: שינוי הייעוד למגורים ברובו אינו תואם מהות הסביבה בו מצוי הבניין. יש להותיר את יעודי הסביבה במתכונתה הנוכחית – בתי מלאכה, תעשייה קלה ומסחר.</p> <p>5. הגדלת הצפיפות בצורה בלתי סבירה.</p>	<p>1. מדובר בטענה קניינית שעניינה במערכת היחסים בין בעלים לדייר מוגן ולא בטענה טכנית. הוועדה המקומית אינה צד ליחסים שבין בעל המקרקעין לדייר המוגן, ואין זה מסמכותה ומכשירותה להכריע במישרין או בעקיפין במחלוקת זו. לגבי הטענה ליציבות ואיטום המרתפים יש לציין כי כל בנייה עתידית תבוצע לפי החוק והתקנות במסגרת היתר בניה שיבטיחו את יציבות ואיטום כלל חלקי המבנה.</p> <p>2. הוועדה המקומית רואה ערך בשימור הפעילות העסקית הקיימת בשכונה לצד פיתוח שכונת נווה שאנן. על כן, התכנית כוללת התייחסות לנושא השימושים סעיף 4.1.1 (1) "שימושים מותרים": יותרו כל השימושים המאושרים בהיתר התקף ערב אישור התכנית.</p> <p>3. התכנית מאפשרת מגוון רחב של שימושים כולל שימושים הקיימים בהיתר ולכן התכנית דורשת אישור הרשות לאיכות הסביבה לצורך הבטחת עירוב שימושים איכותי.</p> <p>4. שינוי היעוד תואם את מגמות התכנון שנקבעו בתכנית המתאר תא/5000.</p> <p>5. הצפיפות אינה חריגה לאזור מע"ר וזאת לפי הנחיות תכנית המתאר וחוות דעת של היחידה לתכנון אסטרטגי לתכנית זו. הצפיפות נטו עומדת על 48 יח"ד לדונם, צפיפות המקובלת בתכניות חדשות. כמו כן הצפיפות שנקבעה בתכנית מאפשרת מנעד רחב של סוגי דיור כגון שכירות לצימיות בבעלות אחודה, דב"י, תמהיל גדלים מגוון וכד'. עבור תוספת יח"ד ניתן מענה פרוגרמטי הכולל שטחי ציבור מבונים איכותיים וגינת גג.</p> <p>6. סעיף 4.1 (ג) מתייחס לנושא זה וקובע כי שיפוץ ושימור המבנה המיועד לשימור יהיה עפ"י תיק תיעוד מלא. סוגיות קנייניות אינן רלוונטיות לשאלת שימור המבנה, עם זאת כאמור הוועדה רואה חשיבות בהמשך קיומם של השימושים הקיימים באזור ולפיכך נקבעו הוראות מתאימות בתכנית כאמור לעיל.</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות</p> <p>9. לדחות את ההתנגדות</p> <p>10. לדחות את ההתנגדות</p>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>8-12 - השרון 4926/מק/תא/507-0952994</b>	<b>08/05/2024</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>7 - - 0006-24ב'</b>

	<p>7. אזור זה משורת ע"י מערכת הסעת המונים ברמת שירות גבוהה. בשכונת נווה שאנן יעברו בעתיד הקרוב 2 קוי רק"ל הירוק והסגול, בסמיכות לשטח התכנית פועל הקו האדום, תחנת רכבת כבדה ומספר צירי תחבי"צ מרכזיים. הדרישה אינה תואמת את מדיניות עת"א יפו ומדיניות הוועדה המקומית. מרחבי פריקה וטעינה יקבעו סופית בתכנית העיצוב עפ"י הנחיות הגורמים הרלוונטיים.</p> <p>8. באם יידרש, חדר טרנספורמציה יוקם לפי התקנות ודרישות חברת חשמל ובאופן שלא יפגע בפעילות בחללים השונים.</p> <p>9. בכל בניה חדשה נדרש מיגון. מיגון החללים יבוצע לפי תקנות התכנון והבניה הנחיות הג"א ופיקוד העורף. יש לציין כי בנספח הבינוי המנחה של התכנית סומנו ממ"קים בקומות הקיימות.</p> <p>10. מענה בסעיף 7</p>	<p>6. שימור: יש להכפיף את השימור באופן שלא יפגע וישנה את זכויות הדיירים כיום.</p> <p>7. יש להורות על הגדלת מקומות חניה מעבר למבוקש בתכנית בהיקף של פי 2 ממספר כלל היחידות שייבנו בתכנית. יש להקצות מיקום ייעודי בחזית הבניין לשימור לצורך פריקה וטעינה של סחורה.</p> <p>8. חדר טרנספורמציה: יש להגביל הקמה של חדר שכזה באופן שלא ייבנו בסמיכות לנכסי הדיירים.</p> <p>9. העדר מיגון: התכנית המוצעת אינה מספקת כל אמצעי מיגון לנכסים הקיימים</p> <p>10. צפיפות ברחוב כתוצאה מהעדר חניה: תקן 0 למסחר ודירות עד 50 מ"ר וביחס של 1:0.8 ליתר הדירות יעמס על הרחובות ההיקפיים.</p>			
<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. התכנית כוללת הקצאה נדרשת לשטחי ציבור. ההקצאה ניתנה כשטחי ציבור מבונים על פי סעיף 4.1.1(ד)2 לתכנית המתאר תא/5000 נוכח ההחלטה על שימור המבנים ואי האפשרות להקצות שטח קרקע בגין כך. באזורי המע"ר בשכונה ישנם תאי שטח גדולים שאינם כוללים מבנים לשימור, הנמצאים בשלבי תכנון ראשוניים ובהם יוקצו שטחי קרקע. שילוב שטחי ציבור מבונים והקצאות קרקע עתידות לספק לשכונה מענה הולם לצרכי הציבור הנדרשים וזאת לפי פרוגרמה שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי.</p> <p>2. התכנית החרیגה נובעת משימור המבנה תכנית המגדל עצמו לא תעלה על 900 מ"ר. לועדה המקומית סמכות לקבוע הוראות בינוי גם בחריגה מתכנית המתאר על פי סעיף 62א(א)5 לחוק.</p> <p>3. הקומות הנוספות ניתנו בהקלה לפי סעיף 62א(א)9 לחוק מתכנית תא/5000 באישור הוועדה המקומית. גובה המבנה נקבע משיקולים ותאומה לנפחי הבניה וגובה המבנים המתכוננים במע"ר. כמון כן עליה בגובה הבינוי נדרשת כדי לאפשר את השימוש החוזר במבנה הקיים לשימור.</p> <p>4. בתכנית המתאר תא/5000 אזור T802 כולל את האזור מצפון לרחוב הנגב וחלקו הארי של מתחם T802 כבר תוכנן בתחום תכנית 4321 בסמכות הוועדה המחוזית ולכן אין אפשרות שתוכן תכנית כוללת למתחם כולו.</p>	<p>1. העדר הקצאה של שטחי ציבור</p> <p>2. תכנית הבניה של המגדל הינה בהיקף של 85% וזאת בחריגה מהוראות תכנית המתאר</p> <p>3. התכנית מבקשת להוסיף 5 קומות מעבר להוראות תכנית המתאר</p> <p>4. נדרש לערוך תכנית מפורטת לכל מתחם T802</p> <p>5. מדוע נקבע המבנה בתכנית לשימור ומדוע זכה לתמריצי עתק והחרגות ע"ח תושבי השכונה וע"ב איזה קריטריונים הדבר נקבע</p> <p>6. המגדלים הנבנים בשכונה בהיקף אדיר נדרשים לתרום קרקע ומטלות ציבוריות ולאפשר הקמת ממ"דים, מיגון והתחדשות העירונית לאזורים המרקמים.</p> <p>7. העדר שיתוף ציבור</p> <p>8. נפחי הבניה אינם תואמים את כוונת תכנית המתאר, עליה לגובה המותר בנספח העיצוב העירוני מטרתה לסייע בהקצאת שטחים</p>	<p>נווה שאנן 53-55, הגר"א 4, הגר"א 8 ו 8א</p>	<p>עו"ד מנשה כחן יהודה בשם ירון עיון, יואל דוידוף, ארילון מאיר ואמנון דשתי</p>	<p>2.</p>

	<p>5. המבנה לשימור בתכנית נקבע על בסיס סקר שימור שנערך בנווה שאנן. המבנה, מעבר לסגנונו והאיכויות האדריכליות הגבוהות שלו, מאכלס שימושי מלאכה ותעסוקה יצרניים שמהווים נדבך חשוב בתכולת השימושים בשכונה. יש חשיבות בשמירה על מקומות תעסוקה יצרניים ולא לדחוק אותם מהשכונה ומהעיר. השארת המבנה תאפשר את השארת השימושים הקיימים. שימור המבנה בפועל מתבצע במסגרת התועלות הציבוריות של הפרויקט וזאת על פי הוראות תכנית המתאר תא/5000 אשר שמה לה כאחת ממטרותיה לשמר מבנים ראויים בעיר. לא ברורה הטענה כי ניתנו תמריצי "עתק" או החרגה הואיל והתכנית עומדת בהוראות תכנית המתאר וכוללת הגעה לרח"ק מירבי בזכות מיקומה באזור מע"ר המצדיק העצמת זכויות ואף עומדת בקריטריונים הקבועים בסעיף 3.1.3 עבור הגעה לרח"ק מירבי.</p> <p>6. התחדשות המרקמת בשכונת נווה שאנן כמו באזורים נוספים בעיר, מקודמת באמצעות תמ"א 38, תכניות מפורטות ומסמכי מדיניות ייעודיים לנושא זה. המרקם הבנוי נמצא בתנופת פיתוח בדרך של הגשת היתרי בניה ומאפשר חיזוק הבניה הקיימת ותוספת ממי"דים או הריסה ובניה של מבנים חדישים העומדים בכל התקנים הנדרשים. יובהר כי תכנית המתאר תא/5000 בנוסחה היום, קובעת רשימה של תועלות ציבוריות שניתן לדרוש באזורי תעסוקה ואינה כוללת אפשרות לייצר התחדשות עירונית או מיגון במגרשים אחרים בעיר במסגרת התועלות המותרות.</p> <p>7. שיתוף ציבור</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לוועדה המקומית מדיניות לנושא שיתוף הציבור, בהתאם לנוהל העירוני כל תכנית מגיעה לדיון בתת ועדה לשיתוף הציבור המורכבת גם מנבחרי ציבור והועדה מחליטה על הליך שיתוף הציבור המתאים בכל תכנית ותכנית. בהתאם לנוהל העירוני התכנית הוצגה בתת הוועדה לשיתוף ציבור והוחלט שלא לבצע ידוע ציבור נקודתי ובמקום זאת לערוך ידוע ציבור מקיף.</li> <li>• לאור העובדה שבמקביל להליך שיתוף הציבור הכולל לנווה שאנן שהומלץ ע"י צוות התכנון בוועדה לשיתוף ציבור, הוחלט לקיים הליך שיתוף ציבור רחב לתכנית 5500 שבמסגרתו נערך מפגש יעודי לשכונת נווה שאנן בו הוצגו בצורה מפורטת מגמות התכנון, הוחלט לשלב בין שני המפגשים שכן מטרתם הייתה זהה. במסגרת שיתוף הציבור לעדכון תכנית המתאר, הוצגה תערוכה באתרים שונים בעיר בין היתר במרכז קהילתי שפירא אשר הציגה חומרים ויזואליים - דיגיטליים ומודפסים בהם הוצגו מגמות התכנון בשכונת נווה שאנן ונערך דיון מעמיק</li> </ul>	<p>ציבוריים באופן שיקטינו את השטח לחישוב זכויות ואת נפחי הבינוי.</p>		
--	---	--	--	--

	<p>בפורמט של שולחן עגול עם נציגים של מנהלי העיריה השונים כגון : אגף תנועה, מנהל קהילה, יחידה לתכנון אסטרטגי אגף תכנון, אדריכל העיר ועוד.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• שיתוף הציבור נערך בסמוך למועדי ההפקדות בפועל בתזמון שאפשר לציבור להגיש התנגדויות לאחר שהתרשם ממגמות התכנון שהוצגו במפגש.</li> <li>• כמו כן, לבקשת המתנגדים, לאחר הליך שיתוף הציבור, התקיימה פגישה פרטנית במשרדי מנהל הנדסה עם נציג המתנגדים, בעניין קניין פרטי אשר נמצא בבעלותם בשכונה. במסגרת פגישה זאת, נציגי העירייה הרחיבו על מגמות התכנון השונות בשכונה והתייחסו לטענות הפרטניות בעניין יוזמות תכנון שבכוונת המתנגדים לקדם.</li> </ul> <p>8. נפחי הבניה והגבהים שנקבעו בתכנית, נקבעו על סמך שיקולים תכנוניים והתאמה לנפחי הבניה והגבהים המתוכננים במע"ר. כמו כן וכאמור לעיל, התכנית כוללת הקצאה נדרשת לשטחי ציבור. ההקצאה ניתנה כשטחי ציבור מבונים בשל החלטה על שימור המבנים בתחום התכנית. באזורי המע"ר בשכונה ישנם תאי שטח גדולים הנמצאים בשלבי תכנון ראשוניים ובהם יוקצו שטחי קרקע. שילוב שטחי ציבור מבונים והקצאות קרקע עתידות לספק לשכונה מענה הולם לצרכי הציבור הנדרשים וזאת לפי פרוגראמה שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי.</p>				
--	---	--	--	--	--

התוכן	מס' החלטה
8-12 - השרון 507-0952994 תא/מק/4926 - השרון 8-12	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	7 - - '24-0006

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

לדחות את ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף

התוכן	מס' החלטה
4927/מק/תא-507-0780924 - הרכבת סלומון	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	8 - - '24-0006

## מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית –תל-אביב

**מיקום:** שכונת נווה שאנן, צומת הרחובות סלומון והרכבת  
**כתובת:** רח' הרכבת 32, 32א', רח' סלומון 9.

### דברי הסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת בדופן הצפונית של שכונת נווה שאנן כחלק ממרחב המע"ר המלווה את רחוב הרכבת והגר"א. התכנית נמצאת בצמידות לתכנית "מרחב השומרון" וקמפוס תרבות נוה-שאנן והינה חלק מבלוק עירוני גדול הכולל את מבנה בנק הפועלים שהוקם בשנות ה-90 ומסביבו מספר תאי שטח לתכנון מפורט בהתאם לתכנית תא/5000. שטח התכנון היווה חלק ממרחב "יריד המזרח" שפעל באזור בשנים 1928-1932.

תכנית זו תאפשר הקמת מבנה מעורב שימושים לתעסוקה, מגורים ושטחי ציבור בשני נפחים: מגדלי לכיוון רחוב הרכבת ומרקמי לאורך רחוב סלומון. המבנה החדש יבנה צמוד דופן לרחובות ויבטיח דופן פעילה לרחוב הרכבת ורחוב סלומון הממשיך את שד' הר-ציון. התכנית כוללת שטחי ציבור מבוניס בשטח כולל של כ-1300 מ"ר. כל יחידות הדיור בתכנית יקבעו כיחידות דיור לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה.



### גושים וחלקות בתכנית:

כתובת	שטח חלקה (דונם)	מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמות	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
רח' הרכבת 32	0.486	-	18	חלק	מוסדר	8937
רח' הרכבת 32א'	0.501		19			
-	0.021		20			
-	0.052		21			
רח' סלומון 9	0.493		22			
	1.553			סה"כ		

שטח התכנית: כ- 1.5 דונם

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון דיון בהתנגדויות	08/05/2024 8 - - '24-0006

**מתכנן:** קייזר - אדריכלים ומתכנני ערים.  
**יזם:** מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. (1996) בע"מ.  
נבטים וונצ'ר בע"מ.

**בעלות:** מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. (1996) בע"מ.  
נבטים וונצ'ר בע"מ.  
עיריית תל-אביב.

**מצב השטח בפועל:**

**תיאור מצב פיסי קיים:**

כל השטח פנוי מבינוי, תצ"א משנת 2020:



**תיאור מצב קנייני:**

1. מגדלי הרכבת מ.מ.מ. 1996 בע"מ, מס' חברה 512303421 (להלן: "מגדלי הרכבת") ונבטים וונצ'ר

בע"מ, מס' חברה 512802042 (להלן: "נבטים")

חלקות בבעלות רשומה של מגדלי הרכבת:

מס' חלקה	שטח רשום
18	486 מ"ר
21	52 מ"ר
22	493 מ"ר

חלקות לא מוסדרות

מס' חלקה	שטח רשום
19	501 מ"ר

חלקות בבעלות עיריית תל אביב:

מס' חלקה	שטח רשום
20	21 מ"ר

**מדיניות קיימת:**

תנאי להפקדת התכנית היינו אישור המדיניות ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה. חלקו הארי של מתחם 802 ד כבר תוכנן בתחום תכנית בסמכות הוועדה המחוזית תכנית השומרון תא 4321 ועל כן אין צורך בקידום מסמך מדיניות לתאי השטח הספורים שנותרו לתכנון

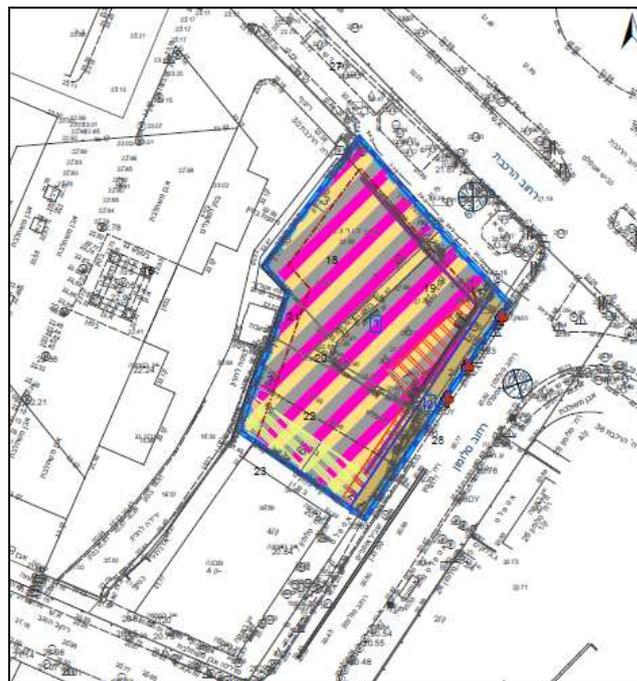
**תכנית המתאר תא/5000**

בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני ואזור תעסוקה סמוך להסעת המונים. בנספח עיצוב עירוני עד 25 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 802 ד', רח"ק מירבי 12.8, גובה עד 30 קומות תמהיל שימושים 60% תעסוקה ועד 40% למגורים. על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 804 ד' כתנאי להגשת תכנית מפורטת.

**מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרת התכנון:**

1. התחדשות עירונית של דופן הרחובות הרכבת וסלמון באזור המשמש כיום לתעשייה ותעסוקה. באמצעות בינוי אורבאני משמעותי המשלב שימושים מעורבים לתעסוקה, מסרדים, מסחר, מגורים, שטחי ציבור מבונים ומלונאות.
2. יצירת דופן פעילה לשכונת נווה שאנן ולרחוב הרכבת כחלק ממערך המע"רים העירוניים המספקת מנעד מגוון של יחידות דיור, שימושים, ושירותים עירוניים.
3. הקמת מבנה לתעסוקה ולמגורים "מיוחדים" בבעלות אחודה ובשכירות לצמיתות, כמענה לצורך העולה ליחידות דיור בבעלות מוסדית.
4. 15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס, ובהנחה של 40% ממחיר השוק.
5. בינוי בשני אגפים צמודים בני 5 ו- 25 קומות בפינת הרחובות הרכבת וסלמון, הכולל שטחים בנויים של "מבנה ציבורי" וכן גינת גג בתחום האגף הנמוך.
6. יצירת דופן עירונית פעילה בקומת הקרקע של שטחים ציבוריים, שטחי מסחר, מבואות כניסה, שירותים ושימושים טכניים ורמפת כניסת רכב.



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון דיון בהתנגדויות	08/05/2024 8 - 0006-24'

### עיקרי הוראות

1. שינוי ייעודי הקרקע התקפים בתחום התכנית מייעוד של "מרכז עסקים" ו"דרך קיימת" ל"מגורים מסחר ותעסוקה" ו"דרך מאושרת".
2. קביעת זכויות והוראות בנייה, לרבות תכנית וקווי בניין, עבור השימושים השונים.
3. קביעת של עד 80 יח"ד להשכרה בבעלות ובניהול אחדים ושטחים משותפים לדיירים.
4. קביעת דיוור בהישג יד בהיקף 15% מכלל הדירות בתכנית לתקופה של 25 שנים ובאחוז הנחה של 40%.
5. קביעת גובה ומס' קומות, עד 30 קומות.
6. קביעת הוראות בדבר חזית מסחרית בקומת קרקע בכיוון הפונה לרחוב הרכבת ולרחוב סלומון.
7. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה למעבר רגלי ומעבר רכב.
8. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
9. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

### פירוט יעודים, שימושים ונתונים נפחיים:

#### מגרש מס' 1

קביעת מגרש מס' 1 בשטח של כ-1.466 ד' בייעוד מגורים מסחר ותעסוקה. המגורים יהיו כ-40% מסך הבניה במגרש זה. זיקת הנאה לרכב בדופן הדרומית המאפשרת כניסה לחניון תת"ק לבניין בתחום תכנית זו ובנוסף, לחניון תת"ק לתכנית עתידית בחלקה 23.

#### אגף A

ממוקם בקצהו הצפוני של המגרש, במפגש הרחובות הרכבת וסלומון. קומת קרקע גבוהה לשימוש של לובי כניסה, שטחי מסחר ושטחים טכניים, 13 קומות תעסוקה, 16 קומות למגורים במתווה של שכירות לצמיתות בבעלות אחודה וקומת גג למערכות טכניות.

#### אגף B

ממוקם בקצהו הדרומי של המתחם, בסמוך לחלקה 23. קומת קרקע לשימוש של לובי כניסה, שטחי מסחר, שטחי ציבור ושטחים טכניים, 2 קומות לשימושים ציבוריים ו-2 קומות תעסוקה. שטחי הציבור המבונים יתוכננו בתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף מבני ציבור – מיקומם, יחס לרחוב, שטחי שירות, שטחי תת קרקע, חניות, תחזוקה ותפעול וכד'. יובטחו שטחי פעילות איכותיים וחזית ציבורית פעילה כלפי רחוב סלומון. תבחן אפשרות לפעילות עירונית על גג המבנה.

### תרשים בינוי של המגרש:





**זכויות בנייה:**

יח"ד	% מהבינוי בתא השטח	רח"ק בפועל	סה"כ שטח מעל הקרקע (מ"ר)	שטחי שירות				שטח עיקרי				שטח תא שטח (דונם)	שימוש	יעוד	
				מתחת לקרקע <sup>1</sup>		מעל הקרקע <sup>2</sup>		מתחת לקרקע <sup>1</sup>		מעל הקרקע <sup>2</sup>					
				%	מ"ר	(2) %	מ"ר	סה"כ	מתחת לקרקע <sup>1</sup>	%	מ"ר				(1) %
70-95	36 %	10.39	5,575	-	-	45%	1,730	3,845	-	-	262%	3,845	1.466	מגורים <sup>3</sup> מסחר תעסוקה <sup>4</sup> מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותעסוקה
	55 %		510			30%	120	1,140	51%	750	27%	390			
	7,858		40%			2,248	5,610	-	-	383%	5,610				
	9%	1,300	30%	300	1,000			68%	1,000						

<sup>1</sup> אחוז מתוך שטח המגרש  
<sup>2</sup> אחוז מתוך שטח עיקרי  
<sup>3</sup> בנוסף לשטחים העיקריים שצוינו לעיל, יתווספו שטחים למרפסות בשטח של 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.  
<sup>4</sup> בנוסף יותרו מרפסות בהיקף של 5% מסך שטחים עיקריים עבור תעסוקה.  
<sup>5</sup> כל השטחים יהיו בהתאם לתכנית צ'.  
 \*\*שטחי המגורים כוללים 300 מ"ר שטחים משותפים לדיר המיוחד

**רח"ק: מגרש מס' 01 (שטח 1.466 דונם) -**

מגורים: 5,575 מ"ר  
 מסחר: 510 מ"ר  
 תעסוקה: 7,858 מ"ר  
 שטחי ציבור: 1,300 מ"ר  
 סה"כ רח"ק: 15,243 מ"ר = 10.39 רח"ק (ללא מרפסות)

**יח"ד:**

בתחום התכנית יותרו עד 80 יח"ד, שימשו להשכרה בלבד ויהיו בבעלות אחת בלבד. תמהיל שטחי הדירות יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% דירות בשטח של 65-80 מ"ר תמהיל סופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או גורם מטעמו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	8 - 0006-24ב' - 8

15% מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד בשכירות מפוקחת בהתאם לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה על שינויי ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה ובהנחה של 40%.

**דירות לשכירות לצמיתות בבעלות אחודה:**

יחידות הדיור בתכנית יהיו דירות בבעלות אחודה וישמשו להשכרה לצמיתות כולל שטחי שירות משותפים בהתאם להנחיות היחידה האסטרטגית. אפשר שיוגדרו כדיור שיתופי, דיור בהישג יד, דירות זעירות וקטנות הני"ל יתואם לקראת הדיון בהפקדה. יוקצו שטחים משותפים בהיקף של 250 מ"ר

**הערות לזכויות הבניה:**

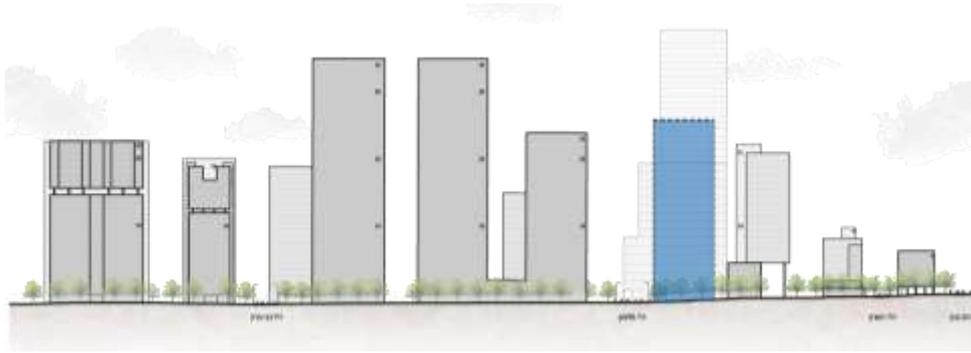
1. כל השטחים המפורטים לעיל הם שטחים ברוטו מעל לכניסה הקובעת, הכוללים ממ"ד/ממ"ק, ושטחי שרות אחרים.
2. בעתיד ובכפוף לצמצום תקן החניה הנדרש, ככל שיהיה, יתאפשר שימוש בשטחי החניה התת קרקעיים כשטחים עיקריים. השימוש יהיה לצרכי מסחר, בילוי ומתן שירותים (כדוגמת קופ"ח, טיפולים וכו'). ע"מ לאפשר היתכנות עתידית לשינוי שימוש בשטחים הני"ל, קומות מרתפי החניה יבנו בהתאם לגובה קומה הנדרש לקיומם ולתפעולם של שימושים אלה. השטחים העיקריים שיתווספו למגרש בעקבות שינוי השימוש, יהיו מתוך השטחים המותרים בתת הקרקע.
3. לאור שטח המגרש הקטן תדרש הקלה בתכסית מ 60% ל- 70% משטח המגרש באופן שיבטיח 15% מתחום פנוי מכל בניה לנטיעות וחלחול.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע		מצב קיים – תכנית 3375	נתונים	
מגרש 02 – דרך מאושרת	מגרש 01 – מגורים, מסחר ותעסוקה		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
-	1039%	-	מ"ר	
-	שטחים עיקריים: 10,845 מ"ר + 750 מ"ר במרתף עליון שטחי שירות: מעל מפלס הקרקע: 4,398 מ"ר מתחת למפלס הקרקע: 7,480 מ"ר סה"כ: 23,473 מ"ר	שטחים עיקריים: 6,600 מ"ר + 660 מ"ר במרתף עליון שטחי שירות: מעל מפלס הקרקע: 2,635 מ"ר מתחת למפלס הקרקע: 9,528 מ"ר סה"כ: 19,423 מ"ר		
-	25 (כולל קומת קרקע)	ק"ק + 11 + קומת גג טכנית	קומות	גובה
-	125 מ' מעל פני הים	81.5 מ' מעל פני הים (כולל מתקנים טכניים)	מטר	
-	עד 70% משטח המגרש (כפוף לתיאום עם יחידת אדריכל העיר)	-		תכסית

**עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):**

1. חיזוק ועיבוי הפעילות המגוונת ומעורבת השימושים, בהשלמה ובתאום עם מגמות הפיתוח העירוני לרבות מתחם התחנה המרכזית הישנה, והמתחמים שלאורך רחוב הרכבת
2. בינוי גבוה לכיוון רחוב הרכבת, התואם את הרצף לכיוון הרחוב כחלק מרצף המע"ר העירוני משד' רוטשילד ומרחב שבח אל הזרוע הצפונית של נווה שאנן; ולעומתו אגף נמוך הפונה לכיוון רחוב סלמון ומייצר בינוי מלווה רחוב ודרומה לכיוון חלקה מס' 23 המאפשר מרחק בין הבניין לבין מגדל עתידי שיוקם מדרום לתכנית זו. האגף הנמוך בקו בניין אפס הוא בשימוש ציבורי ויכול בעתיד להתחבר לאגף דומה שיוקם בחלקה 23.
3. שטח הגג של אגף B יכול לשמש כשטח פתוח לטובת לטובת הפונקציות הציבוריות.



חזית לרחוב הרכבת, המבנה מודגש בכחול.

### תחבורה, תנועה:

1. יותר פתרון החנייה באמצעות רמפה קונבנציונאלית, מתקנים אוטומטים, מעליות חנייה או כל שילוב שלהם, לעת הוצאת היתרי הבניה.
2. יש להפריד בין החניות למגורים לחניות שאינן למגורים.
3. תקן החניה למגורים יהיה 0.8 לכל יח"ד או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
4. תקן חניה 0 לדירות קטנות מ 50 מ"ר
5. תקן החניה למסחר יהיה 0.
6. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
7. תקן החניה לשטחי הציבור המבונים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה
8. חניות לדו גלגלי יהיו לכל הפחות בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
9. חניות לדו גלגלי יוסדרו במחסנים משותפים, בשטחי הפיתוח בקומת הקרקע או באזורים נגישים לגרעיני המבנים. מיקום סופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

הפרויקט נמצא בסמיכות הפרויקט למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו האדום בדרך בגין ובהמשך רחוב הרכבת מערב, והקו הירוק אשר לאורך דרך בגין) וחלקם מתוכננים (קו מטרן 2M בציר חשמונאים) ולאוור הסמיכות הפרויקט לרשת שבילי האופניים העירונית אשר מקודמת במרחב.

נגישות וחניונים: מערך נגישות כלי הרכב עבור הפרויקט תוכנן מרחוב סלומון לאחר תיאום שקודם מול צוות התכנון ומול אגף אדרי' העיר והוא מאפשר מערך משותף עם המגרש מדרום (שכאמור אינו חלק מהפרויקט) תוך הסדרת זכות מעבר במטרה למטרה לצמצם את כמות החיבורים של כלי הרכב לרחוב גם במצב העתידי כאשר המגרש הדרומי יקודם.

לאור ממדי המגרש ומגבלות התכנון (חלחול, מערכות אנכיות וכד') הפרויקט מבוסס על מערך חניה אוטומטי.

מערך התכנון מתבסס על הסדרת מרתפים בכדי לספק מענה מלא לדרישות תקני החניה כפי שפורט לעיל הן עבור הרכבים והן עבור המערך הדו גלגלי תוך הסדרת גלריות לאופניים ואופנעים באמצעות מעלית יעודית.

מערך הולכי רגל: מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט משתלב בתכניות המקודמות בהיקף והוא כולל מדרכות רחבות הכוללות רצועות גינון, ושילוב של שבילי אופניים על פי חתך סופי אשר ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלית / היתר בניה. כעקרון מנחה רוחב המדרכות המוצע כולל רצועה ברוחב מינמאלי של 13 מטרים לחזית הצפונית לרחוב הרכבת ורוחב מדרכה של כ- 4 מטרים לחזית רחוב סלומון ממזרח (ובנוסף עוד רצועה של כ- 3.0 מטרים להשלמת המשכיות שבילי האופניים המתוכנן בשכונה לקישורו מרחוב סלומון עד לרחוב הרכבת.

שבילי אופניים: כאמור מערך התכנון המוצע משתלב עם ציר האופניים המתוכנן לאורך רחוב סלומון והוא מאפשר את המשכיות הציר מצפון (רחוב הרכבת) לדרום (לתוך השכונה). בינוי הפרויקט במפלס הקרקע תואם ונסוג כאמור בתאום צוות התכנון העירוניים בכדי לאפשר הן מדרכה והן את המשך שביל האופניים. הפרויקט כמובן מספק תקן חניה מלא עבור מערך החניה הדו גלגלי לרבות מתקני אופניים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון דיון בהתנגדויות	08/05/2024 8 - 0006-24'

לאור ממדי הפרויקט וגודל המגרש היצע החניה יוסדר במחסני אופניים יעודיים במרתף וגישה באמצעות מעלית יעודית.

**תחבורה ציבורית:** הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה ציבורית הכולל:  
 תחנת רכבת קלה – קו אדום – על דרך בגין – תחנת קרליבך במרחק של כ-425 מטרים.  
 תחנת רכבת קלה – קו ירוק – על דרך בגין – תחנת קליבך במרחק של כ-425 מטרים.  
 תחנת רכבת מטרן (קו 2M) על רחוב החשמונאים – תחנת החשמונאים – במרחק של כ-950 מטרים כמו גם תחנת רכבת ישראל (תחנת ההגנה) שבמרחק של כ-900 מטרים.  
 תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית לרבות תחנות פעילות על רחוב הרכבת וסלומון.

### פרוגרמה (חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי)

1. הקצאות לצורכי ציבור:
  - רכיב המגורים: נערכה פרוגרמה ל-70 יח"ד לפי גודל משק בית והרכב גילאים קיים בתת רובע 81 (נוה שאנן ופלורנטיין המאופייין בדירות ובמשקי בית קטנים):
    - הקצאות נדרשות למבני ציבור: 0.2 דונם = 540 מ"ר מבונה (בשל קוטנו של המגרש ניתן כחלף הפקעה באמצעות הכפלה ב-2.7 רח"ק)
    - הקצאות נדרשות לשצ"פ: 0.6 דונם סף הבית ועירוני, 0.34 דונם סף הבית (3 מ"ר לנפש). בשל קוטן המגרש ונפחי הבניה קיים קושי בהקצאת שצ"פ. יש לבחון תכנון הכולל שטח פתוח בסמוך למבנה המוצע (כפי שמוצע בחלופה א המצורפת).
    - רכיב התעסוקה: עפ"י החישוב המצורף יש להקצות כ-770 מ"ר שטח בנוי (כחלף הפקעה).
    - סה"כ שטחי ציבור מבונים עבור רכיב המגורים ורכיב התעסוקה: כ-1,300 מ"ר.

### ניהול מי נגר:

1. על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 1:50 שנה).
2. יש להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית כולל מרתפים וגגות - לצורך חלחול מי נגר.
3. בשטח התוכנית יתוכננו אמצעי השהיה/החדרה/חלחול מי נגר אשר יתוכננו ע"י הידרולוג בהתאם להנחיות מנהל התכנון ועיריית תל אביב.
4. תובטח עמידה בחסכון שלא יפחת מ-50% במים שפירים להשקיית השטחים הפתוחים המגוננים הפרטיים והציבוריים. החיסכון יימדד בהשוואה לגינת ייחוס על פי ת"י 5281.
5. בבניינים יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי מזגנים והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה / דישון כנדרש.
6. פתרונות ניהול מי נגר יהיו בכפוף החקירה הסביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

### סביבה ונוף:

1. בתי גידול לעצים במדרכות ציבוריות יהיו בהתאם לסטנדרט מעודכן של עיריית תל אביב-יפו. בתי הגידול יהיו איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
2. עצים חדשים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו בגודל 10 לפחות לפי סטנדרט משרד החקלאות.
3. מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרת ע"י עיריית תל-אביב-יפו.
4. שטחים המיועדים לגינון ונטיעות מעל תקרה בנויה (שטחי מרתפים, גג ירוק) יתוכננו כחלק בלתי נפרד מתקרת המרתף על מנת לאפשר בית גידול שעומקו 1.5 מטר לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין האיטום שמעל תקרת המרתף.
5. עומק בית הגידול יהיה 1.5 מטרים לפחות בין פני הקרקע המתוכננת לבין פני האיטום שמעל תקרת המרתף.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון דיון בהתנגדויות	08/05/2024 8 - - '24-0006

6. בתי הגידול יהיו מחוברים למערכת המים והניקוז של הבניין, למערכת השקיה ויש להכין בהם אזורור.

### איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי):

#### אקוסטיקה

1. יש לעמוד בתקנות התכנון והבניה, תכן הבניה, אקוסטיקה, התש"ף 2019.
2. עבור השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מתחבורה יש לקבוע כי כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא יהיה נמוך מהערכים המוצגים בנספח הסביבתי המצורף למסמכי התכנית.
3. פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים וציבור, לרבות סוג החלונות, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים וכו', ייקבעו ע"י יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר בניה.
4. חוות דעת אקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש לבדיקת מחלקת איכות סביבה בעירייה.
5. בתכנון המבנה והמערכות המכניות בפרויקט, לרבות קומות המסחר, ינקטו כל האמצעים האקוסטיים הנדרשים למניעת מטרדי רעש לשימושים השכנים מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בפרויקט עפ"י הנחיות יועץ אקוסטיקה ע"מ לעמוד בדרישת תקנות הרעש.
6. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדי רעש לשכנים מפעילות באתר בניה ובדרכי גישה, לרבות הקמת גדר זמנית מסביב לאתר, בחירת דרכי גישה למשאיות העפר המרוחקות ככל הניתן משימושים רגישים עפ"י הנחיות יועץ אקוסטי.
- תנאי למתן היתר בניה הוא הצגת פתרונות למטרדי רעש מהצי'לרים על גג בנק הפועלים.

#### איכות אוויר

1. פליטת אוויר מזוהם מבתי עסק בתחום התוכנית, כולל תנורים ומנדפים ממסעדות, בתי קפה, מרפאות וכד', באמצעות פיר וארובה מעל גג המבנה ומבנים סמוכים, הגבוה מבניהם.
2. בבתי עסק כגון בתי אוכל ומסעדות יותקנו אמצעים למניעת פליטות עשן וריחות.
3. נקודות פליטת האוויר ממערכות האזורור של החניונים יהיו לגג המבנה. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע ו/או הפיתוח.
5. מערכות טיפול באוויר ירוכזו על גג המבנה או בתוך תחום בית העסק.
6. מערכת האזורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרישיון עסק לחניונים (סגורים ופתוחים) אשר מפורסמות ע"י המשרד להגנת הסביבה.
7. פליטת אגוז גנרטור מעל הגג העליון.

#### זיהום קרקע

במידה ותימצא קרקע מזוהמת יש לפנותה בהתאם לנוהל פינוי קרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה (פברואר 2008). הקרקע תפונה לאתר מורשה לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. הקבלן יציג את אישור מפעיל האתר טרם הפינוי, ליחידה הסביבתית. חקירת קרקע תבוצע כתנאי להיתר בהתאם לסקר קרקע היסטורי.

יש לבצע הפרדת זרמים עפ"י המפורט להלן:

1. מערכת לניקוז מי נגר עילי הטיפול בזרם זה יבוצע בהתאם להנחיות יועץ הידרולוגי שיוגש לעת בקשה להיתר בנייה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון דיון בהתנגדויות	08/05/2024 8 - - '24-0006

2. מערכת לניקוז סניטארי מערכת זו תחובר אל מערכת הביוב העירונית.
3. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים ובין חלקי השרות המשמשים אותם לרבות מערכות סניטריות.
4. מערכת להפרדת שומנים - במערכות ביוב של מסעדות יותקן מפריד שמנים עפ"י תכנית סניטרית, טרם העברת השפכים אל מערכת הביוב העירונית. יותקן מתקן נפרד לכל בית עסק העוסק בהכנת מזון או הכולל מטבח מבשל. המיקום המיועד למתקני טיפול קדם בשפכים יהיה סמוך ככל הניתן לבית העסק. מיקום זה יכול שיהיה בתת הקרקע, ויכלול נקודת דיגום.

#### חשמל וקרינה

1. היתרי בניה מכוח תכנית זו יכללו בדיקת מקורות קרינה בתוך וכלפי המבנים ומניעת חשיפת אוכלוסייה לקרינה בלתי מייננת מעבר למותר בתקנות.
2. ייבחן מיקום להעתקת שנאי נוסף, במידת הצורך.

#### בניה ירוקה

1. תקינה לבנייה ירוקה בעת עריכת תוכנית העיצוב האדריכלית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. תקינה ליעילות אנרגטית על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו.
- ז. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין
  1. תנאי לאכלוס יהיה הצגת הוכחה למיחזור או לשימוש חוזר של לפחות 50% מפסולת הבניין.
  2. ניהול יומן: מנהל העבודה מטעם הקבלן ינהל יומן ובו ירשמו בכל יום כמויות העפר הנחפרות, התייעצות ודיווחים על תקלות או שינויים במהלך העבודה, יעדי סילוק הקרקע וכל התפתחות אחרת באתר.

#### דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית נידונה במסגרת תת הוועדה לשיתוף ציבור והוחלט על פטור מהצגת התכנית באופן פרטני. התכנית תוצג במסגרת רחבה בה יוצג לתושבי השכונה מכלול התכנון בנווה שאנן ובמסגרתו תוצג תכנית הרכבת סלומון. הצגת החזון התכנוני והתכניות המקודמות לנווה שאנן לציבור יערך במהלך 2023. עד עריכת המפגש הכללי אין מניעה לקדם תכנית זו לוועדה.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0780924	שם התכנית תא/מק/4927 הרכבת סולומון	מגיש התכנית מגדלי רחוב הרכבת מ.מ.מ. (1996) בע"מ נבטים וונצ'ר בע"מ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה	עורך התכנית דני קינור
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות נקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחנות הסעיף בחוק
התכנית הינה חלק מתחילת התחדשות עירונית ברחוב רחוב הרכבת, התכנית חלה על שטח של כ- 1.5 דונם המיועד לבניון בניית תחנת הרכבת וסקטור וכללת הקמת בניין משרד שימושים למגורים. תעסקה: מסחר ושטחי ציבור מבוזים.	א-62 (ג) חוק תח"ב תתשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בחת"יחס לתוכנית תא/5000, מתן תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן.		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 1802ד'	מס' קומות מירבי 30
		<ul style="list-style-type: none"> <li>עד 40% משטחי הבנייה יותרו למגורים</li> <li>תוכנית מפורטת תערך לכלל המתחם בחוגאס לעקרונות הבאים:               <ol style="list-style-type: none"> <li>קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימשלי מגורים.</li> </ol> </li> </ul>
		+ חלקו הארי של מותחם 1802 כבר תוכנן בתחום תכנית בסמכות הוועדה המתוזית תכנית השומרון תא 4321

	<p>2. קביעת הנחיות לשינוי מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם.</p> <p>3. עד לאישור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל חושה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% נוסף בניה הבנויים במעל וכלבד שהשחמטעז כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידי של המתחם. לענין זה, תוגש חוות דעת של מהנדס העיר.</p> <p>4. ניתן לעלות על הרחיק הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטיחו פינוי ותסדרת השטחים הציבוריים ובכל מקרה לא מעל הרחיק המירבי.</p>			
ליך	ליך	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית; השריש יעודי קרקע; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בתוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה</p>	
+	<p>סעיף 3.3.2 אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשעת המונים</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	
+	<p>סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. סעיף 3.3.2 (א) בכל מגרש שיועד הקרקע שלו מאפשר שימושים שחריים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	
+	<p>מקבץ שימושים נוספים: מגורים (לפי סעיף 3.3.2 (א) (1) וסעיף 5.4 בטבלה סמוך יותר עד 40% מגורים. מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 מעל הקרקע בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתנ"מ 5</p> <p>סעיף 3.1.1 (ז) - שימושים כללים - מוסדות ציבור ומלונאות</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, חשתיים ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, חשתיים ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	
+	<p>סעיף 3.1.3 (ג) הונכית תורמת לעיצוב העירוני והעירוני ומייצרת</p>	<p>לפי תשריש אזורי יעוד; אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	

<p>תועלות חברתיות בדמות 15% דיור בהישג יד</p> <p>לפי סעיף 3.2.2 (ב)2) מגיש קטן - 1.5 דונם - רחיק מרבי 10.6</p> <p>3.2.2 (ג)1 - תכנית חבנוי לא העלת על 60% משטח המגרש.</p> <p>3.3.2 (ג)2 - פיתוח קונטן קרקע בדיקה לרחוב וככל הניתן ביקשה לחזונית עדידות ואחוריות וכו.</p>			
<p>התכנית קובעת 70% תכנית לפי סעיף 62 א(א)5 לחוק</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 (ה) מפרטות למגורים ולמלונאות.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיתוי נאוגרים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תעולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה תעולים על שטח חבנוי המרבי הקבוע באזור היישוב.</p>
<p>התכנית קובעת שטחים בתת הקרקע לפי חבנוי על.</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) 3.1.4 (ו)</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 25 קומות.</p> <p>4.2.2 (א)3) + סעיף 4.2.6 (א) - סעיף 5.4 בטבלה קובע כי יותרו עד 30 קומות.</p> <p>4.2.2 (א)3) - תכנית הקובעת מספר קומות הגבוה מ 8 קומות ממספר הקומות בכינוי גובל במקרה לכדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לפתרונות גישה על הפרטי גבוהים.</p> <p>4.2.2 (ב) נספחים לחבנוי; ביטוי עירוני; תחבורה; תשתיות; אקלימי</p> <p>4.2.2 (ג) גובה חבנוי</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 (ו) מפרטות למגורים ולמלונאות.</p> <p>לפי סעיף 3.1.4 (ו) מפרטות למגורים ולמלונאות.</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 25 קומות.</p>	<p>קביעת גובה הבנייה וחוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשביתתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6 סעיף)</p>
<p>הוראות עיצוב כלליות (4.2.1)</p> <p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטישת העצים (4.2.4)</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) 3.1.4 (ו)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת עצים.</p>
<p>תואם חוויית יחידה אסתטית - הקצאת שטח ציבורי מנות בהיקף של 1300 מי"ר</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) 3.1.4 (ו)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למערבת הסעת המונים</p>	<p>הקצאת לערכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בנייה מיישד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>לי"ר</p>		<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למספר ציבור - סעיף 3.5</p>

			הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כסאור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדש' או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על מי תכניות קודמות
		רחוב עירוני - הרכבת, סולומון.	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נועות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' רחוב עירוני
	*	סעיף 3.8.14 (ב) - רחובות הרכבת וסולומון הינם רחובות עירוניים למי בדיקה תכנונית מוקדמת קיימת אמצעות לקביעת רוחב מדרכות בין 8-10 מ' ולחבטית תשתיות נאותות לשכילי אופניים סימבולים כיכר עירונית ומסוד ציבורי עירוני חדש הנמצאים ברדיוס 500 מ' מהתכנית, קיבלו מענה בתחום תכנית השומרון תא/4321: שקבעה כיכר עירונית ומסוד ציבורי עירוני חדש.	
	*	לפי סעיפים 3.8.1 סעיף 3.8.2 (ד) דרך עורקית עירונית רחוב הרכבת קר בניין 0 - בהתאם לקו תבנין של רוב חבניינים ברחוב סעיף 3.8.4 - קווי מתעין. תקו הירוק המסומן ברחוב סולומון - לא חל. תהוואי הועתק מרחוב סולומון לרחוב שומרון ובנין במסגרת תתיל 71 מ'. בהתאם לשנוי זה רחוב סולומון יתמקד כדרך מקומית 3.8.2 (ח)	הוראות למרכיבי התבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנטישים חבאים: זרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי התבורה משולבים (3.8.5) המנונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
	לייר	לייר	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנין לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר שתיקות (4.3.4)
		מרקם בנין לשימור: על מי נספח העיצוב העירוני מבנת או אתר לשימור: הכללים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לבניהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	

	אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות		
+	<p>סעיף 4.4.1 (א) (ב) (ג) (ד) (ה) – חכמת בעלת השמטת סביבתית.</p> <p>סעיף 4.4.2 סדרשת תלות דעת סביבתית ונספח סביבתי המטען המלוצחיה</p> <p>סעיף 4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>סעיף 4.4.5 תמאים להפקדת תכנית</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרת תכנית בעלת משמטת סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חזיות סביבתיות (4.4.4) תמאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.6</p>
ל"ר	ל"ר	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני: על פי נספח העיבוד העירוני</p> <p>אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או כרשימת השימור העירונית.</p>	<p>4.5 הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>
+	<p>סעיף (4.6.2) החזיות כלליות להכנת תכניות</p> <p>ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) 4.6.6 (ח) חשמל</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: (4.6.1) סגירת חניוניות לטשתיות (4.6.2) החזיות כלליות להכנת תכניות (4.6.3) בריכות אגירה ורדייסי טען (4.6.4) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסטירה מתוכנית המותר - לפי סעיף 462(ד)	
	תוכנית מסכמת ועדה מקומית החלה בשטח שלה עליו תוכנית כוללת לא תהיה את התוכנית הכוללת, והולם ועדה מקומית תחית מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א6), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	462 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי בוכה וקוסות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייצורים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברושות עירונית.	
	סעיף	מוחות הסעיף
+	סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים שלא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א7)	קביעת הוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעברי או זכות לחעברה... ולענין הפקעת קרקע המדרשת לצורכי ציבור... בתחום למטרות בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מורגש הנוצה:			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332735		29.11.22
שם וטעם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עויד	2938976-9		28.11.2022

ה כנס | 07

העתום  
 גבי איילה סולומון – ראש צף (מחשוב מוכיחות ועדה מחוזית)  
 צוות הכנון

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה וממליצים לוועדה להיכנס כמגישת התכנית וזאת בתנאים המפורטים להלן:

9. תיאום סופי מול אגף תנועה
10. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
11. תיאום סופי מול אגף נכסים
12. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
13. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיוור לשכיר

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 תיאור הדיון:**

אלון הרשקוביץ: תכנית הנמצאת בדופן המע"רית הצפונית של נווה שאנן, בסמוך לתכנית השומרון. הדופן הצפונית ברובה מאושרת ונותרו בה מס' תאי שטח לתכנון. תכנית חדשה עם עקרונות תכנון מעודכנים. עמיחי פרידמן: מציג את תכנית הרכבת סלומון.

שולה קשת: יש לעשות שיתוף ציבור. יש פחות שטחי ציבורי ממה שקבעה היחידה האסטרטגית ובנוסף נתנו אותם בקומה ראשונה. למה אין שטח ציבורי פתוח בתוכנית שהקרקע בחלקה בבעלות עירונית? התוכנית סותרת את תכנית המתאר? לגבי דיוור בהישג יד למה רק ל-25 שנה ולא לצמיתות? חן קראוס: הסבר לגבי השכירות לצמיתות והדב"י ולגבי התקן חניה לדו גלגלי. מי האוכלוסיה שנמצאת שם, מה סגנון הדיורות? האם צריך גנים, ביה"ס?

מלי פולישוק: האם קיים סקר היסטורי לגבי זיהום הקרקע או שהוא תנאי? אלון הרשקוביץ: יש בתכנית בסך הכל 21 ר"ר של קרקע עירונית מסיבות היסטוריות ולכן לא ניתן להגדיר את התוכנית כתוכנית עירונית. לגבי שיתוף הציבור בנווה שאנן יש מס' תוכניות ולכן סוכם שיוצג המתווה התכנוני בשכונה בהצגה כללית ולא באופן פרטני, יוצג מתווה בסוגיות הציבוריות הקהילתיות תחבורתיות והסטטוריות העתידיות. לנושא 70 יחידות הדיוור אל מול תחשיב ההקצאות זה משהו שהתעדכן לאורך

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון דיון בהתנגדויות	08/05/2024 8 - 0006-24'

התכנון ויבחן פעם נוספת ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. לגבי הקצאה לשטחי ציבור אי אפשר להקצות קרקע בשטח של 1.4 דונם כאשר המבנה הוא בתכסית 1000 מ"ר לכל הפחות. בשל גודל המגרש ומורכבות הירידה למרתף נותר שטח קטן ואינו מיטבי ולכן אנו מנצלים את ההקצאה לטובת שטחי ציבור מבוניים. כל יחידות הדיור הן לשכירות בצמיחות בבעלות אחודה ומתוכן 15% יחידות דב"י. התוכנית בתא שטח קטן יחסית.

חן קראוס: יהיה פיקוח על מחיר השכירות?  
אלון הרשקוביץ: אין לנו סמכות כזו. זה מוצר מגורים מוגבל שמנוהל על ידי חברה פרטית מסודרת. פחות מצב של הפקעת המחיר. חשוב שיהיה מוצר כזה בעיר ובטח בנווה שאנן. תקן דו גלגלי זה לפי התקן. השכונה היא מגוונת ומתפתחת, יש מנעד של יח"ד גם בגודל במרקם השכונה, גם תמהיל דיור במגדלים וכמובן מוצרי דיור חדשים. מגוון שיענה על צרכים שונים. לגבי זיהום קרקע נעשה סקר שאושר. הראלה אברהם אוזן: לשאלה של הגב' שולה קשת, נבדק נושא הסמכות וחתמתי על טופס מתאים בנושא הזה, מכיוון שישנה תכנית 4321 שהינה תכנית מפורטת בסמכות הועדה המחוזית שחלה בחלק הארי של מרחב התכנון מתחם

802ד' לא מצאנו לנכון להכין עוד תכנית כזו כי הנושא כבר מוצא בתכנית שהועדה המחוזית אישרה. הראלה אברהם אוזן: כמה קומות ניתן לבנות בתוכנית זו?  
אלון הרשקוביץ: 30 קומות.

הראלה אברהם אוזן: זה תואם את התכנית ותואם את טופס הסמכות עליו חתמתי. משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו מתנגדת: שולה קשת

### **בישיבתה מספר 0031-22' מיום 07/12/2022 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. הועדה המקומית נכנסת כמגישה לתכנית.
2. תיאום סופי מול אגף תנועה
3. תיאום סופי מול יחידת אדריכל העיר והיחידה לתכנון בר קיימא
4. תיאום סופי מול אגף נכסים – ומחלקת רה פרצלציה ועדכון טבלאות הקצאה בהתאם לדרישתם
5. תיאום סופי מול אגף הכנסות מבניה
6. תיקונים טכניים בהוראות התכנית
7. תיאומים סופיים מול היחידה לתכנון אסטרטגי לעניין תמהיל המגורים והנחיות לדב"י ודיור לשכירות
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן קראוס, אופירה יוחנן וולק, גל שרעבי דמאיו שולה קשת

**החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק**

### **פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11310 בעמוד 5873 בתאריך 02/05/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:  
 מעריב הבוקר 04/05/2023  
 הארץ 04/05/2023  
 מקומון ת"א 05/05/2023

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
8 - 0006-24	דיון בהתנגדויות

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

ד"ר ארילון מאיר	רחוב הגר"א 8 תל אביב - יפו 6602426
מהנדס העיר	תל אביב
עו"ד מנשה משה יהודה	רחוב הגר"א 12 תל אביב - יפו 6602430
עו"ד קולודני נעם	רחוב ז'בוטינסקי 11 רמת גן 5252009

מס	שמות המתנגדים	גוש חלקה	טענה	מענה	המלצה
2.	עו"ד נעם קולודני בשם בעלי נכס ברח' סלומון 7	גוש 8937 חלקה 23	התכנית, מתכונתה הנוכחית גורמת לניצול בלתי יעיל של משאבי הקרקע ולהגבלה משמעותית של אפשרויות הבינוי של המתנגדים. מבוקש להכניס את שטח המתנגדים לתחום התכנית מסבות של תכנון כוללני מיטבי, ניצול משאבים ציבוריים ועל מנת לנצל את מירב זכויות הבניה.	לאור חוסר הסכמה לקידום משותף של תכנית אחת בדופן סלומון, הוחלט על פיצול השטח לשתי תכניות באופן שהתכנית הראשונה שתקודם תציג תכנון צל לשטח שלא מקודם. התכנית המקודמת כוללת תכנית צל למרחב הדרומי כולל אפשרות לכניסה למרתף תת-קרקעי בזיקת הנאה. התכנית אינה פוגעת באפשרות של מימוש זכויות הבניה במקרקעין של המתנגד. ניתן לקדם תכנית מפורטת למתחם לפי הנחיות תכנית המתאר ולפי המדיניות העירונית.	לדחות את ההתנגדות
3.	מר ארילון מאיר ועו"ד מנשה משה יהודה בשם פרטיים	גוש 6894 חלקות 21, 23, 24, 25, 28	1. האזור הצפוני לרחוב הנגב לא היה צריך להיכלל באזור T802 בתכנית המתאר 5000. כך נטען גם על ידי נציגי העיריה בדיון בהתנגדויות שהתקיים על תכנית השומרון. בהתאם להוראות תכנית המתאר 5000 נדרש לערוך תכנית מפורטת לכל המתחם. 2. העדר הליך שיתוף ציבור 3. סתירה לנספח עיצוב עירוני 30 קומות במקום 25 קומות 4. התכנית אושרה ללא הקצאה של שטחי ציבור פתוחים 5. נדרש לקבוע היקף מגורים נמוך	1. במסגרת הדיון בוועדה המחוזית בנושא גבולות אזור יעוד T802' בהקשר של תכנית השומרון, הוחלט לתקן רק את החלק הדרומי של אזור הייעוד (רחוב הגדוד העברי). המרחב בין רחוב הנגב לרכבת לא שונה ונותר בתחום אזור הייעוד T802'. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצאה כי יש הצדקה להחיל את הוראות תכנית המתאר באזור זה כפי שנקבעו בתכנית המתאר 5000. בנוסף יש לציין שהשוני בין אזור יעוד T802 לאזור 802 בתמהיל בלבד 40% מגורים 60% תעסוקה לעומת 30% מגורים ו 70% תעסוקה בהתאמה. כמו כן, לגבי תכנית מפורטת, חלקו הארי של מתחם T802 כבר תוכנן בתחום תכנית השומרון הראשית מס' 4321 בסמכות הוועדה המחוזית ולפיכך אין אפשרות לתכנית מפורטת לכל המתחם. 2. שיתוף ציבור • לוועדה המקומית מדיניות לנושא שיתוף הציבור, בהתאם לנוהל העירוני כל תכנית מגיעה לדיון בתת ועדה לשיתוף הציבור המורכבת גם מנבחרי ציבור והוועדה מחליטה על הליך שיתוף הציבור המתאים בכל תכנית ותכנית. בהתאם לנוהל העירוני התכנית הוצגה בתת הוועדה לשיתוף ציבור	1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות 3. לדחות את ההתנגדות 4. לדחות את ההתנגדות

	<p>והוחלט שלא לבצע ידוע ציבור נקודתי ובמקום זאת לערוך ידוע ציבור מקיף.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• לאור העובדה שבמקביל להליך שיתוף הציבור הכולל לנווה שאנן שהומלץ ע"י צוות התכנון בוועדה לשיתוף ציבור, הוחלט לקיים הליך שיתוף ציבור רחב לתכנית 5500 שבמסגרתו נערך מפגש יעודי לשכונת נווה שאנן בו הוצגו בצורה מפורטת מגמות התכנון, הוחלט לשלב בין שני המפגשים שכן מטרתם הייתה זהה. במסגרת שיתוף הציבור לעדכון תכנית המתאר, הוצגה תערוכה באתרים שונים בעיר בין היתר במרכז קהילתי שפירא אשר הציגה חומרים ויזואליים - דיגיטליים ומודפסים בהם הוצגו מגמות התכנון בשכונת נווה שאנן ונערך דיון מעמיק בפורמט של שולחן עגול עם נציגים של מנהלי העירייה השונים כגון: אגף תנועה, מנהל קהילה, יחידה לתכנון אסטרטגי אגף תכנון, אדריכל העיר ועוד.</li> <li>• שיתוף הציבור נערך בסמוך למועדי ההפקדות בפועל בתזמון שאפשר לציבור להגיש התנגדויות לאחר שהתרשם ממגמות התכנון שהוצגו במפגש.</li> <li>• כמו כן, לבקשת המתנגדים, לאחר הליך שיתוף הציבור, התקיימה פגישה פרטנית במשרדי מנהל הנדסה עם חלק מהמתנגדים, בעניין קניין פרטי אשר נמצא בבעלותם בשכונה. במסגרת פגישה זאת, נציגי העירייה הרחיבו על מגמות התכנון השונות בשכונה והתייחסו לטענות הפרטניות בעניין יוזמות תכנון שבכוונת המתנגדים לקדם.</li> </ul> <p>3. הקומות הנוספות ניתנו בהקלה לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק מתכנית תא/5000 באישור הוועדה המקומית לאחר שהוצגו לה נפחי הבניה הסופיים. גובה המבנה נקבע משיקולים תכנוניים והתאמה לנפחי הבניה וגובה המבנים המתוכננים במע"ר. כמון כן עליה בגובה הבינוי אפשרה לייצר אגף נמוך של כ-4 קומות בסמוך למגדל בו ימוקמו שטחי הציבור ללא תלות במערכות הנדרשות לתפקוד המגדל.</p> <p>4. התכנית כוללת הקצאה נדרשת לשטחי ציבור על פי חוות דעת פרוגרמתית של היחידה האסטרטגית על פי הנדרש בתכנית המתאר. ההקצאה ניתנה כשטחי ציבור מבוניים בשל גודלו הקטן של המגרש. באזורי המע"ר בשכונה ישנם תאי שטח גדולים הנמצאים בשלבי תכנון שונים ובהם יוקצו שטחי קרקע. שילוב שטחי ציבור מבוניים והקצאות קרקע עתידות לספק לשכונה מענה הולם לצרכי הציבור הנדרשים וזאת לפי פרוגרמה שנערכה ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי.</p> <p>5. כאמור, לשכונה נערכה פרוגרמה לצרכי ציבור אשר קבעה ששטחי הציבור הקיימים והמתוכננים תומכים בהיקף המגורים המוצע. כמו כן, יש חשיבות וצורך בתוספת מגורים יח"ד</p>	<p>יותר</p>			
--	---	-------------	--	--	--

התוכן

507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון

דיון בהתנגדויות

מס' החלטה

08/05/2024

8 - - 24-0006

	נורמטיביות ומיוחדות (דב"י ושכירות לצמיתות בבעלות אחודה) על מנת לייצר פתרונות דיור מגוונים הנשענים על מערכות הסעת ההמונים אשר מוקמות בימים אלו בסמוך למרחב 802 ד.				
1. לקבל את ההתנגדות	9. תיקון טעות טכנית	9. לשנות בתכנית את שם המונח "שטחים ציבוריים בנויים" ל"שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים"	ל"ר	מהנדס העיר	3.
2. לקבל את ההתנגדות	10. תיקון טעות טכנית	10. בסעיף 4.1.1 "שימושים- מגורים מסחר ותעסוקה" – למחוק את פירוט השימושים הציבוריים בסעיף ולחפנות להגדרות בסעיף 1.9			

מס' החלטה	התוכן
08/05/2024	507-0780924 תא/מק/4927 - הרכבת סולומון
8 - 0006-24ב' - 8	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

לדחות את התנגדויות 1 ו 2 , לקבל את התנגדות מס' 3 לבצע תיקונים טכניים בהוראות התכנית בהתאם ולאשר את התכנית למתן תוקף

תיקונים טכניים בהוראות התכנית :

1. לשנות בתכנית את שם המונח "שטחים ציבוריים בנויים" ל"שימושים ציבוריים בשטחים ציבוריים בנויים"
2. בסעיף 4.1.1 "שימושים- מגורים מסחר ותעסוקה" – למחוק את פירוט השימושים הציבוריים ולהפנות ולהגדרות  
בסעיף 1.9

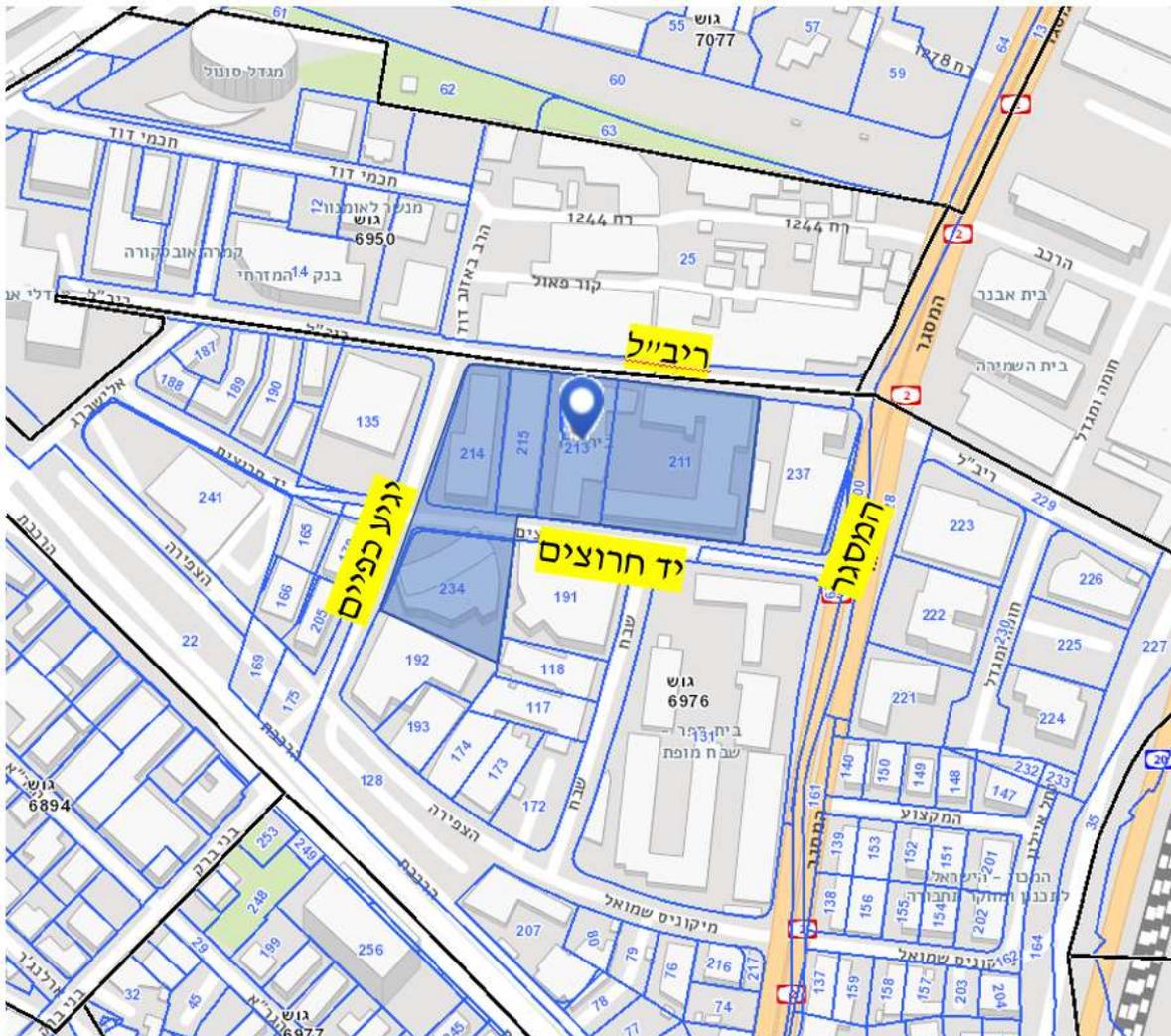
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה**

**מיקום:**

צפון: רח' ריב"ל  
דרום: רח' יד חרוצים  
גוש 6976 חלקה 192  
מזרח: גוש 6976 חלקה 237  
גוש 6976 חלקה 191  
גוש 6976 חלקה 118  
מערב: רח' יגיע כפיים

**כתובות:**

יד חרוצים 15, ריב"ל 24-26  
יד חרוצים 13, ריב"ל 22  
יד חרוצים 11, ריב"ל 16-18, יגיע כפיים 8-10  
ריב"ל 20  
יד חרוצים 12 – יגיע כפיים 6



מפת התמצאות

שטח התכנית: 13,893 מ"ר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	08/05/2024 9 - - '24-0006

שטח יוצא	הרחבת דרך	שטח נכנס	מס' חלקה
577		577 מ"ר	128 - דרך
9936 מ"ר לאחר איחוד וחלוקה והרחבת דרך		4929 מ"ר	211
		2228 מ"ר	213
	560 מ"ר להרחבת רחוב יגיע כפיים	1926 מ"ר	214
		1413 מ"ר	215
2433 מ"ר לאחר הרחבת דרך	291 מ"ר להרחבת רחוב יגיע כפיים	2724 מ"ר	234
96		96 מ"ר	235 - דרך

### גושים וחלקות בתכנית:

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

### מתכנן:

אדריכל – יסקי מור סיון אדריכלים  
 מתכנן נוף - טלי וקסלר (נחלת הכלל)  
 יועץ תנועה - עירד שרייבר (דגש הנדסה)  
 יועץ שימור - שרי מרק/ אורי אמיר (אדם מקום)  
 מודד - רונן אורי (הלפרין פילוס)  
 מים וביוב - יורם לבל (לבל מהנדסים)  
 שמאי - יוסי ברק (ברק פרידמן קפלנר שימקביץ )  
 יועץ סביבה - רון לשם (לשם שפר)  
 אגרונום – טל גליקמן  
 ניהול פרויקט - נועה כרמון גלנטי/אודליה כהן (וקסמן גוברין גבע )  
 יזם ומגיש: קרסו נדל"ן בע"מ וקרסו ריב"ל 24-26

### בעלות:

חברת קרסו נדל"ן בע"מ ובני משפחת קרסו כמופיע בטבלה:

הערות	בעלים רשומים/זכאים להרשם כבעלים	שטח נכלל בקו הכחול - במ"ר	גוש/חלקה
	עיריית תת-אביב יפו	577	6976/128
למעט 12/100 חלקים אשר הינם בבעלות מכבי קרסו	קרסו נדל"ן בע"מ (כפוף להבחרות בסעיף 2 לחלן)	4,929	6976/211
	קרסו נדל"ן בע"מ	2,228	6976/213
רשום בית משותף – כל היחידות בבעלות היזם	קרסו נדל"ן בע"מ	1,926	6976/214
	קרסו נדל"ן בע"מ	1,413	6978/215
	קרסו נדל"ן בע"מ	2,724	6976/234
	עיריית תל-אביב-יפו	96	6976/235

חברת קרסו נדל"ן בע"מ הינה בעלת זכויות ב- 96% מהשטח המגרשים הסחירים בתכנית.

### מצב השטח בפועל:

מרחב קרסו (ריב"ל) ממוקם באחד מאזורי התעשייה ומהשכונות המוקדמות של העיר המזוהה היום כמרחב שבח. בשטח המגרש קיים מבנה משנת 1958 (בנייתו הושלמה ב-1972) אשר נבנה עבור מוסך ומבנה משרדים של חברת קרסו. המבנה תוכנן בסגנון מודרניזם מאוחר על ידי משרד אדריכלים ש. שעייה ואליאש רוזנבאום (רוז) והוא חלק מייצג מהמרקם העירוני תעסוקתי שהתפתח עם השנים במרחב. למבנה בוצעו שינויים פנימיים ואין לו תוספות בניה חיצוניות מאז שנות השבעים. מבנה המשרדים והמוסך משמשים גם היום את משרדי חברת קרסו.

המבנים במרחב נבנו בשנים שונות והשימושים השונים מפורטים במפה :



תצ"א עם פירוט הבינוי הקיים

1. "מגדל קרסו" – בניין משרדים בן 9 ק' מעל קומת קרקע מסחרית
2. בניין משרדים בן 4 ק' מעל קומת קרקע מסחרית
3. מבנה בן קומה אחת עם גג קל המשמש כאולם אירועים
4. בניין משרדים בן 5 ק' המשמש למשרדים ואולם תצוגת רכבים בקומת קרקע
5. מרכז שירות של חברת קרסו בקומת הקרקע וחניה עילית מעל גג מרכז השירות
6. מבנה בן 4 ק' המשמש למשרדים ומסחר בין השאר למשרדי הנהלת חברת קרסו

### מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב שבח תא/9108 (30/09/2020)

מדיניות מרחב שבח נערכה בהתאם להוראות תכנית המתאר כחלק מאזור תכנון 602. החזון במדיניות הינו יצירת מרקם עירוני ייחודי הכולל מגוון שטחי תעסוקה בשילוב מגורים, המאפשר התחדשות עירונית תוך מתן דגש לזהות מקומית ויצירת מרחב ציבורי איכותי.

כחלק ממסמך המדיניות נערך סקר היסטורי לבחינת הערכים הנופיים והאדריכליים בתחום המדיניות לצורך ניסוח כללים והנחיות להתחדשות האזור- על מנת שהבניה החדשה וההתחדשות העירונית יבוצעו תוך התייחסות וזיהוי האיכויות האדריכליות והנופיות הקיימות.

במסגרת המלצות הסקר ההיסטורי גובשה רשימת מבנים אופייניים לסגנון המודרני ולמבני תעשייה, ביניהם המבנה ברחוב ריב"ל 26, אשר בוועדת השימור מתאריך 20/08/2020 הוחלט לצרפם לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה ולא תותר הריסתם. המבנים ישולבו בבניה המגדלית החדשה, לשמירה על זהות המרחב.

המדיניות מגדירה עקרונות תכנון בקידום תכניות מפורטות במרחב שבח, בהן נדרש להתייחס לנושאים הבאים ולעמוד בעקרונות להלן:

פיתוח מערך הקשרים של מרחב שבח בתוך עצמו ולסביבתו, חיזוק השלד האורבני, הרחבת מדרכות ההולכי רגל ונטיעות עצים, שבילי אופניים, שימור וחיזוק דפנות פעילות ומרקם העירוני.

### תכנית המתאר תא/5000:

תשריט אזורי ייעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים; שטחי הבניה

המקסימליים: רח"ק 12.8 - למגרש גדול מ- 1.5 דונם.

תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

תשריט עיצוב עירוני - מעל 40 קומות (בכפוף למגבלות רשות שדות התעופה – עד 180 מטר מעל פני הים).

נספח תחבורה - בסמיכות לקו האדום והירוק של הרק"ל, לשדרת הקריה ולתחנת קרליבך. נספח אזורי

תכנון אזורי תכנון - 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות.



**תכניות תקפות :**

- תא/1043 - אזורי תעשיה - 20/03/1969
- תא/1043/א' - שמושים באזורי תעסוקה בתל-אביב יפו (הת) - 20/12/2001
- א'י - תכנית "א'י" - חלק אמצעי של אדמות מזרח ת"א - 17/07/1941
- 50 - תכנית כללית למזרח תל אביב - 19/12/1940
- תא/1844 - השלמות קומה חמישית - רח' יגיע כפיים פינת יד חרוצים - 17/03/1977 (רק לחלקה 214)
- תא/2290 - בנין רב קומות - רח' יד חרוצים - 26/11/1987 (רק לחלקה 234)

**מצב תכנוני קיים :**

יעוד קיים :

- חלקות 211,213-215 : אזור תעסוקה
- חלקה 234 : מגרש מיוחד



דרך מוצעת	
מגרש מיוחד	
אזור תעסוקה	
בנין להריסה	
פגיעות מי תהום גבוהה א	
אזורים רגישים להחדרת נגר עילי למי תהום	
נדרש תיאום	
מבנה לשימור מכח החלטת ועדת השימור	
קו בנין	
קו בנין בקומת קרקע	
קו בנין בקומת המרתף	
קו בנין בקומות עליונות	
גבול תוכנית	
גושים	
חלקות	

**תשריט מצב קיים**

**חלקה 211,213,215**

זכויות בניה : 200% שטח עיקרי, 35% משטח עיקרי - שירות, שטח קומה טיפוסית - 40% משטח המגרש.  
 מספר קומות : 5, גובה המבנה - 17 מ'  
 שימושים : משרדים, תעשיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי, מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, ובתי מלון (בכפוף לאישור הועדה המקומית).  
 סה"כ שטח מותר לבניה : 17,140 מ"ר  
 בחלקה 211 שטח בנוי קיים במ"ר (שירות + עיקרי) : כ-11,070 מ"ר על פי היתר מתאריך 14/06/1962 (תיק בניין מספר 3890).

**חלקה 214**

**זכויות בניה:** 219.4% משטח המגרש 35% משטח עיקרי – שירות שטח קומה טיפוסית - 40% משטח המגרש (770 מ"ר)

**מספר קומות:** 5, גובה המבנה - 17 מ'

**שימושים:** משרדים, תעשיה, מסחר סיטונאי, מסחר קמעונאי, מוסדות בעלי אופי ציבורי ושירותים עירוניים, שירותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה (כשימוש עיקרי), מתקני ספורט, אולמות בידור ושמחה, פאבים ומועדונים, ובתי מלון (בכפוף לאישור הועדה המקומית).

סה"כ שטח מותר לבניה: 4,226 מ"ר

**חלקה 234**

**זכויות בניה:** 250% משטח המגרש נטו

**מספר קומות:** 10, גובה המבנה - 57 מ'

**שימושים:** קומת קרקע מסחרית, שימש למלאכה, תעשיה קלה ומעבדות.

סה"כ שטח מותר לבניה: 6,810 מ"ר

**סה"כ שטח בנוי מותר בכל שטח התכנית על פי תכניות תקפות: 28,176 מ"ר**

**מצב תכנוני מוצע:**

התוכנית קובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמה ומציעה הקמת 3 מגדלים בשימוש תעסוקה, מסחר, מלונאות (שימוש המלונאות בכפוף לאישור הועדה המקומית), שטחי ציבור בנויים ומגורים, כולל דיור בהישג יד. התכנית קובעת את המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור, מרחיבה את רחוב יגיע כפיים וכן מסמנת זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בכל השטח בקומת הקרקע שאינו מבונה במגרש 201 וברוב מגרש 202 ומייצרת מעברים להגברת הקישוריות בין רחוב ריב"ל לרחוב יד חרוצים.

התוכנית קובעת זכויות בניה בעירוב שימושים עד רח"ק 12.8 במגרש 201 ובמגרש 202. שלושת המגדלים יבנו על גבי קומות מסד וקומת קרקע מסחרית בשני מגרשי בניה בנינוי מלווה רחוב לדופן פעילה בהתאם למרקם העירוני הקיים ורוח המקום. במגרש 201 יבנו 2 מגדלים: המגדל המזרחי יבנה בנסיגה מעל המבנה לשימור בשימוש תעסוקה, מסחר ושטחי ציבור מבונים. המגדל המערבי בשימוש מעורב של תעסוקה, מסחר, מלונאות (שימוש המלונאות בכפוף לאישור הועדה המקומית), מגורים ושטחי ציבור מבונים. במגרש 202 יבנה מגדל אחד בשימוש מגורים ושטחי ציבור מבונים מעל 3 קומות מסד וקומת קרקע מסחרית. זכויות הבניה בכל מגרש לא יעלו על רח"ק 12.8 משטח כל מגרש. שימוש המגורים הכולל בתכנית בהיקף של עד 25% מסך השטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית כולל דיור בהישג יד כהשלמה לתועלת הציבורית ובהתאם למדיניות העירונית.



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	08/05/2024 9 - - '24-0006

## **תשריט מצב מוצע**

### **מטרות התכנון:**

תוספת זכויות בניה ושימושים עבור 3 מגדלים בעירוב שימושים באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, בהתאם להוראות תוכנית המתאר תא/5000 ומדיניות מרחב שבח תוך השתלבות במרקם העירוני הקיים ושמירה על הזהות המקומית של מרחב שבח.

### **עיקרי הוראות התוכנית:**

1. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית על פי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה) 1965.
2. קביעת ייעודי קרקע, שינוי יעוד מאזור תעסוקה ומגרש מיוחד ליעוד עירוני מעורב ושפ"פ.
3. קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים - קביעת עד 25% שימוש למגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתחום התוכנית.
4. קביעת זכויות בנייה מעל הקרקע לתעסוקה, מסחר, שימושים ציבוריים ומגורים.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 202 ו-A201 וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לשימור וכן הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
7. קביעת הוראות לדיר בהישג יד.
8. קביעת גובה הבנייה עד 180 מטר מעל פני הים.
9. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, הוראות בינוי, תכנית, קווי בניין, גובה קומות והוראות לתוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
10. קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
13. הרחבת רחוב יגיע כפיים.
14. קביעת שטחי בניה בתת הקרקע.
15. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות ועבור מצללות לשימושים הציבוריים.

### **שימושים:**

#### **מגרש 201 ומגרש 202:**

א. קומת הכניסה:

מסחר, כניסות ומבואות למבנים, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

ב. מעל קומת הכניסה:

- תעסוקה, משרדים, מסחר, מלונאות (שימוש מלונאות בכפוף לאישור הועדה המקומית), שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.

- מגורים בהיקף של עד 25% מהשטחים הסחירים הכוללים העל קרקעיים בתחום התוכנית לרבות דב"י.

- שטחים לרווחת המשתמשים.

ג. מתחת למפלס הכניסה הקובעת:

1. יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון ובנוסף שימושים הכלולים במקבץ שימוש מסחר 2 ותעסוקה 2, הכוללים שימושי בידור, בילוי, תרבות ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים, שימושים לוגיסטיים.

קומות המרתף יתוכננו כקומות גבוהות שיאפשר הסבה לשימושים עיקריים. הסבת שטח החניה לשימושים עיקריים יתאפשר בכפוף לפרסום לעת הוצאת היתר בניה.

2. חניה, שטחים תפעוליים, אחסנה, ושטחים לרווחת ופנאי הדיירים/משתמשים (כגון בריכות שחיה וחדרי כושר).

על אף האמור לעיל, במגרש 202 לא יותר שימוש תעסוקה 1 ומשרדים, מסחר 2 ותעסוקה 2.

### **גובה ומספר קומות:**

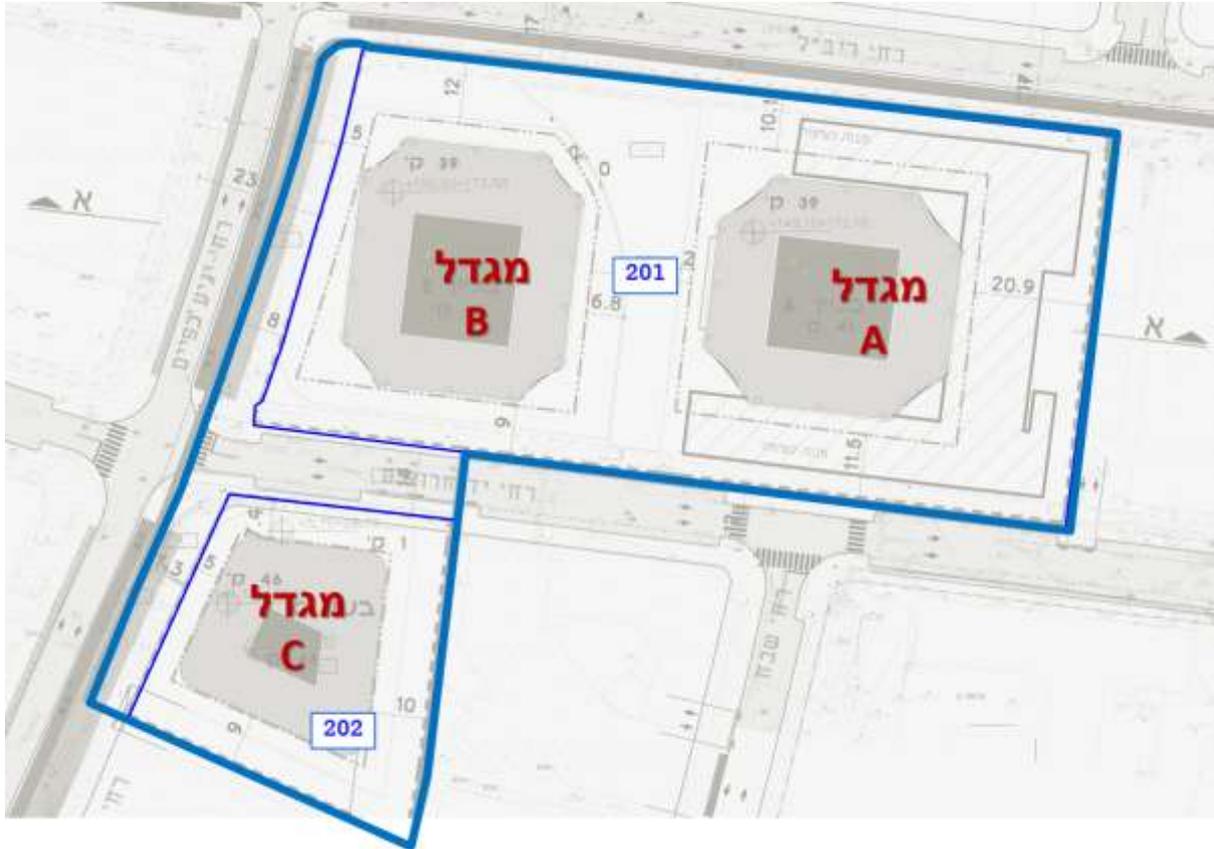
מספר קומות בתא שטח 201A יהיה עד 41 קומות במגדל B ובמגדל A עד 45 קומות. מספר קומות בתא שטח 202 יהיה עד 48 קומות.

רוב המבנים בסביבה נבנו מתוקף תכנית תקפה המותירה בינוי בגובה עד 5 קומות. המרחב בסביבת התכנית מסומן בתכנית המתאר בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני בבניה מגדלית ובציפוף משמעותי

בדומה לתכנית זו אשר יאושר בהליך של קידום תכניות מפורטות כך שגובה המגדלים המוצע בתכנית זו תואם לבינוי העתידי במרחב.

**גובה :**

גובה המבנים כפוף למגבלות התעופה האזרחית. במידה ויוסרו מגבלות רת"א לגובה המקסימלי (עד 180 מטר מעל פני הים), ניתן יהיה להגביה את הבינוי תוך שימור הרצפה חלקי קרקע המקסימלי ע"י צמצום תכסית המגדלים.



### תרשים מיקום המגדלים

גובה קומות כמפורט להלן :  
א. תא שטח 201A :

#### מגדל A

קומת קרקע ומסד במבנה לשימור גובה קומות על-פי הקיים.  
במגדל לובי עד גובה המבנה לשימור הקיים. קומת המגדל הראשונה תתחיל בגובה שלא יפחת מ-20 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה זה כולל ניתוק מהמבנה הקיים לשימור.  
קומת מגדל טיפוסית : עד 3.80 מטר.

#### מגדל B

קומת קרקע : עד 6 מטר .  
קומת מסד טיפוסית : עד 4.5 מטר עבור כל שימוש שאינו שטח ציבורי.  
קומת מגדל טיפוסית : עד 3.80 מטר.

#### ב. מגדל C : 202

קומת קרקע : עד 6 מטר  
קומת מסד טיפוסית : עד 3.80 מטר  
קומת מגדל טיפוסית : 3.80 מטר.

בכל המגדלים שבכל תאי השטח גובה קומות מגורים ומשרדים ייקבעו במסגרת תוכנית העיצוב בהתאמה למדיניות לגובה קומות.

בכל המגדלים גובה קומות לשטחי ציבור לא יפחת מ 4.5 מטר ברטו - רצפה עד רצפה.  
בכל מגדל יתרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	08/05/2024 9 - - '24-0006

העיצוב.

**קווי בניין :**

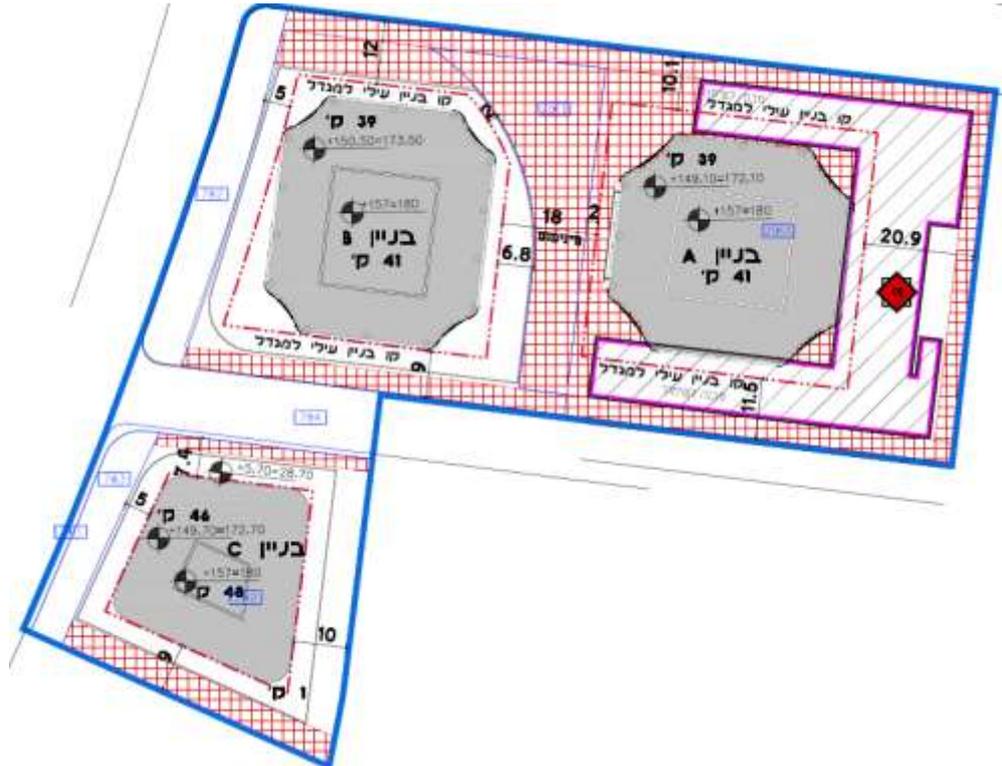
בהתאם למדיניות קווי הבניין ייצרו בנוי מרקמי מלווה רחוב, בהתייחס למבנה הקיים המיועד לשימור. קו בניין לקומת קרקע, מסד ומרתפים בהתאם לקו הבניין של המבנה הקיים לשימור וכפי שמופיע נספח קווי בניין. קווי הבניין למגדלים יהיו בנסיגה כפי שמופיע נספח קווי בניין.

המרווח בין המגדלים במגרש 201 לא יפחת מ-18 מטר כמופיע בתשריט. המרחק בין גרעין המבנה המוצע בתא שטח A201 לבין המבנה לשימור לא יפחת מ-8 מ'. הבניה המגדלית מעל קומות המסד תבנה בנסיגה של לפחות 5 מטר מקומות המסד לרחובות יגיע כפיים ויד חרוצים.

**נספח קווי בניין בקומת קרקע ומסד**



**נספח קווי בניין למגדלים**



#### תכסית:

תכסית מרבית במגרש 201 עד 70% (על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק וזאת נוכח קיומו של בניין לשימור הנכלל בתכסית הבינוי). התכסית מבוקשת לצורך השתלבות המגדלים במרקם קיים ושמירה על דופן רחוב מבונה ופעילה של המבנה הקיים והבינוי החדש, בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות. תכסית מרבית במגרש 202 עד 60%

#### שטח קומת מגדל מקסימלי:

במגרש 201 עד 1800 מ"ר ברוטו לכל מגדל. במגרש 202 עד 900 מ"ר ברוטו.

#### חזית מסחרית:

א. שטח המסחר:

- היקף השטחים למסחר לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה הכוללים בתכנית כמפורט בטבלה 5 ולא יפחת מ-2,500 מ"ר בקומת הקרקע במגרש 201 ומ-250 מ"ר בקומת הקרקע במגרש 202.
- מרבית שטחי המסחר ימוקמו בקומות הקרקע. עד 15% מסך שטחי המסחר ימוקמו בגג מגדל המגורים במגרש 202 וגג מגדל התעסוקה המערבי במגרש 201.
- במגדל המזרחי במגרש 201, ובגג המבנה לשימור, לא תהיה מגבלה למיקום השימוש המסחרי.
- חזית מסחרית תהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה (כולל חזית לובי לשימוש ציבורי) ובעומק של לפחות 5 מ"ר.
- שטחי המסחר, מיקומם הסופי, היקפם ואופן שילובם בבניה החדשה ובמבנה לשימור יקבעו סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- פתיחת חזיתות המבנה לשימור תעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור.
- השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש, יפותח באופן שיהיה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור.
- יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף העליונה מתוך המסחר של קומת הקרקע.

#### מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין. שטח המרפסות ייועד למרפסות למגורים

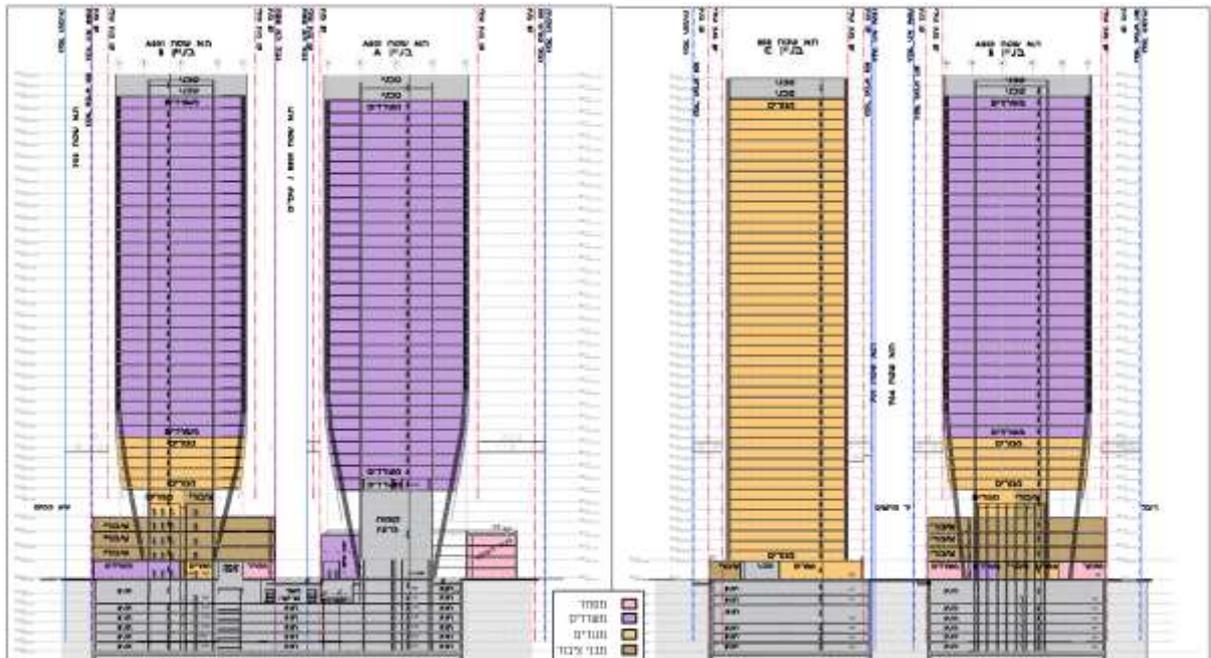
ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתוכנית. ניתן לבחון במסגרת תוכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתוכנית. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים ויכללו בשטח הקומה המותר. חריגה מקו בניין תהווה סטיה ניכרת. שטח המרפסות ומיקומן ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. עבור שימושים ציבוריים תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים הכוללים הקבועים בתוכנית זו עבור מרפסות ו/או מרפסות גג.

**מלונאות:**

- א. שימוש מלונאי יקבע לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תוכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
- ב. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
- ג. שטח מקסימלי למלונאות יהיה עד 15% משטחי התעסוקה הכוללים בתוכנית כמפורט בטבלה 5.
- ד. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים ותובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה.
- ה. השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום התשע"ב 2011 לנושא זה.
- ו. אופן שילוב שימושי המלונאות, מיקומם, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.

**טבלת זכויות בניה:**

מגרש	מספר מגרש	שטח מגרש לפני הרחבת דרך	הרחבת דרך	שטח אחרי הרחבת הרכים	רח"ק	סה"כ שטח על קרקעי לבניה על קרקעי	שטח ציבורי	סה"כ שטח בניה סחיר	שטח לתעסוקה 75%	שטח למגורים 25%	חלוקת שטחי המגורים לפי השטח
"קרסו"	201	10,496	560	9,936	12.8	127,181	9,585	148,738.2	111,553.7	37,184.6	6,042
"מגדל קרסו"	202	2,724	291	2,433		31,142					31,142
"סה"כ		13,220	851	12,369		10,585					158,323



חתימים לפי שימוש

**טבלת פירוט לפי שימושים :**

יעוד	תא שטח	שימוש ***	יחיד	מעל הקרקע			מתחת לקרקע		
				שירות **	מ"ר	%	עיקרי	מ"ר	%
עירוני מעורב	201	תעסוקה ומסחר	-	92,962	18,592	111,554	63,085		
	201	מגורים (דב"י)	72	5,234	1,308	6,542			
	202	מגורים	266	19,258	4,814	24,072			
	202	מגורים (דב"י)	72	5,256	1,314	6,570			
	201/202	מבנים ומסדות ציבור		7,373	2,212	9,585			
		סה"כ		410	130,082	28,241	158,323	2,500	63,085

א. הזכויות בייעוד עירוני מעורב מתייחסות למגרש 201 ולמגרש 202, ששטחם הכולל 12,369 מ"ר.  
 ב. סך כל שטחי הבניה במגרש 201 לא יעלו על 127,181 מ"ר סך כל שטחי הבניה במגרש 202 לא יעלו על 31,142 מ"ר המהווים רח"ק 12.8 מכל מגרש.  
 ג. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים. חישוב שטחי המגורים מתייחס למגרש 201 ומגרש 202 ושטחם הכולל הוא 37,184 מ"ר המהווים 25% מהשטחים (מתוכם 24,072 מ"ר עבור מגורים ו- 13,112 מ"ר עבור דיוור בהישג יד). ניתן לחלק את שטחי הבניה הכוללים בשימוש מגורים בין מגרש 201 ומגרש 202 ועד 15 יחידות דיוור, לרבות דיוור בהישג יד, לעת תוכנית עיצוב אדריכלי כל עוד אין חריגה מהשטח הכולל הקבוע למגורים ואין שינוי בשטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש. הקטנת השטח המיועד לדיוור בהישג יד תהווה סטייה ניכרת.  
 ד. ניתן יהיה להמיר שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שירות מעל הקרקע בתוך כל שימוש הקבוע בתוכנית זו.  
 ה. יותר, לשיקול דעת הועדה המקומית, להצריח שימושים בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתוכנית.  
 ו. הועדה המקומית לפי שיקול דעתה רשאית להתיר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע לרבות שימושי מסחר בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק.  
 ז. לא יותר להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת.  
 ח. לשיקול דעת הועדה המקומית, תתאפשר גמישות לתוספת של 41 יחיד ללא שינוי בשטח הכולל שנקבע למגורים.  
 ט. שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה בהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי + שירות אשר ימוקמו בעיקר בקומת הקרקע. מתוכם עד 1,675 מ"ר עיקרי + שירות אשר ניתן למקם בגגות מגדלים B בתא שטח 201A ומגדל C במגרש 202. במגדל A שבתא שטח 201A אין מגבלה למיקום השימוש המסחרי במסגרת שטחי המסחר.  
 י. לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכוונות, מחסנים, תשתיות, חדרי שנים, מיתוג וטרנספורמציה וכדומה הדרושים להפעלתם שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 1435 מ"ר המהווים 15% מסך השטח הציבורי הבנוי מעל הקרקע (השטח ברטו). שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי הבנוי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה.  
 יא. גובה אבסולוטי מירבי בכפוף למגבלות רת"א (עד 180 מטר מעל פני הים).  
 יב. יותר להמיר שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצרות ו/או מרפסות מקורות כשטח עיקרי ולהיפך.  
 יג. תותר המרה מלאה של שטחים ציבוריים בנויים בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.  
 יד. שטחי השירות בתת הקרקע ישמשו את כלל השימושים במגרש.  
 טו. שטחים עבור שימוש מלונאות יהיו מתוך שטחי התעסוקה ובהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי ושירות.  
 טז. השטחים בטבלה כוללים את השטחים הקיימים במבנה לשימור כ-11,070 מ"ר על פי היתר מתאריך 14/06/1962 (תיק בניין מספר 3890).  
 יז. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 9,936 מ"ר במגרש 201 ו-2,433 מ"ר במגרש 202 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

**הסבר זכויות מוצעות בחלוקה למגרשים ושימושים :**

**מגרש 201 בשטח : 9936 מ"ר**

שטחי בניה כוללים : 127,181 מ"ר מתוכם :

- 111,554 מ"ר לתעסוקה ומסחר (לפחות 75% מסך זכויות הבנייה מעל הקרקע)

- 6,542 מ"ר למגורים

- 9,085 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים

**מגרש 202 בשטח : 2,433 מ"ר**

שטחי בניה כוללים : 31,142 מ"ר מתוכם :

- 30,642 מ"ר למגורים

- 500 מ"ר שטחים ציבוריים בנויים

שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה בהיקף של עד 16,733 מ"ר עיקרי + שירות אשר ימוקמו בעיקר בקומת הקרקע ולא יפחת מ-2,500 מ"ר במגרש 201 ומ-250 מ"ר במגרש 202.



מבט מרחוב ריב"ל



מבט מרחוב ריב"ל



מבט מרחוב ריב"ל לרחבה שלצד המבנה לשימור והמגדלים

#### מגורים

שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.

#### פירוט יח"ד:

תא שטח 201 - 72 יחידות דיור בהישג יד.

תא שטח 202 - 338 יח"ד מתוכן 72 יחידות דיור בהישג יד ו- 266 יח"ד רגילות.

#### סה"כ יח"ד: 410 \*

(\*לשיקול דעת הועדה המקומית, תתאפשר גמישות לתוספת של 41 יח"ד, כולל עבור יחידות דיות בהישג יד, ללא שינוי בשטח הכולל שנקבע למגורים)

#### תמהיל יח"ד ושטחן:

תמהיל יחידות הדיור בהתאם למדיניות מרחב שבח ומתייחס לשטחי הדירות נטו (פלדלת):

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

תמהיל סופי ייקבע לעת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח בהתאם לחוות דעת של היחידה לתכנון אסטראגי.

#### דיור בהישג יד:

התכנית כוללת 37,184 מ"ר למגורים שהם 410 יח"ד. מתוכם, 144 יח"ד דב"י בהיקף של 13,112 מ"ר המהווים 35% משטחי המגורים בתכנית.

היחידות עבור דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור הנחה של 40%, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת ובהתאם למדיניות העירונית. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תוכנית עיצוב על ידי מהנדס העיר או גורם מטעמו.

יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים בפרויקט ויורחקו 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 בפרויקט ועד שטח מקסימלי של כ-100 מ"ר ליחידת דיור. לא יינתן היתר בניה שלא יכלול יחידות דיור בהישג יד כמפורט בסעיף זה.

#### מרחבים מוגנים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	08/05/2024 9 - - '24-0006

פתרון מיגון ייקבע בהתאם להנחיות פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים בתוכנית. פתרונות המיגון ייבחנו במסגרת תכנית העיצוב.

## **הקצאות ותועלות לצרכי ציבור**

### **הקצאות לצרכי ציבור**

בכל תחום התכנית ייבנו שטחים בנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-9,585 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע המחולקים ל-9085 מ"ר במגרש 201 ו-500 מ"ר במגרש 202. תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לעניין שטחים ציבוריים בנויים ולהנחיות צוות התכנון. שטחים ציבוריים בנויים יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. שימוש ומיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב. לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 9,936 מ"ר במגרש 201 ו-2,433 מ"ר במגרש 202 עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

### **תועלות ציבוריות:**

עלויות עודפות לשימור המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 והשלמה לתועלת של דיור בהישג יד בהיקף של 8,864 מ"ר מתוך שטחי המגורים עבור כ-97 יח"ד.

### **מבנה לשימור**

במסגרת מסמך המדיניות למרחב שבח, וועדת השימור שהתקיימה בתאריך 20/08/2020 המליצה על צירוף המבנה הקיים ברחוב ריב"ל 26 לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה כך שלא תותר הריסתו. התכנית הובאה לדיון בוועדת השימור בתאריך 7/3/21 אשר אישרה את שימור המבנה הקיים ושילובו בתכנית המוצעת.

- א. התוכנית קובעת את המבנה הקיים לשימוש מחודש ושילובו בבניה המגדלית, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. היקף שימור החזיתות ודרך השתלבות המבנה החדש במבנה לשימור יקבע במסגרת תוכנית העיצוב וכן אופן המפגש עם המגדל.
- ב. כל טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או בניי הקשור עם המבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.
- ג. תנאי לקבלת היתרי בניה תהיה הבטחה לשימור המבנה הקיים המסומן לשימור ברחוב ריב"ל. תנאי לאכלוס המגדל יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
- ד. (הוראת מעבר) ניתן להוציא היתרים למבנה לשימור ללא פגיעה בערכי המבנה.
- ה. החזית החדשה של המגדל תהיה מנותקת עיצובית מהמבנה לשימור.
- ו. למבנה יבוצע תיק תיעוד בתיאום ובאישור עם מחלקת השימור.

### **פיתוח המרחב הציבורי:**

בהתאם למדיניות מרחב שבח התכנית תורמת לקישוריות במרחב באמצעות שמירה על קישוריות של מערך הרחובות הקיים במרחב, הרחבת מדרכות להולכי רגל ופתיחת מעברים נוספים.

### **הרחבת זכות הדרך בהליך של איחוד וחלוקה:**

הרחבת רחוב יגיע כפיים לטובת חיזוק הציר הפנימי של המרחב כך שזכות הדרך ברוחב משתנה בין 23.5 מטר ל-23 מטר.

זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ברחוב ריב"ל ויד חרוצים עד לדופן המבנה לשימור והמבנים החדשים. במגרש 201 המדרכה ברחוב ריב"ל גדלה ברוחב משתנה בין 3.8 מטר עד לחזית המבנה לשימור ו-10.5 מטר בחזית המבנה החדש. המדרכה ברחוב יד חרוצים גדלה ברוחב של 4 מטר ועד חזית המבנה החדש. במגרש 202 המדרכה ברחוב יד חרוצים גדלה ברוחב של 2.4 מטר.

במגרש 201 קיימים שני מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור המקשרים בין רחוב ריב"ל לרחוב יד חרוצים. האחד בין המגדלים והשני לצד המבנה לשימור.



### תכנית פיתוח

#### פיתוח:

חלק מהעצים הקיימים בתחום התכנית מסומנים לשימור. יינתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום. תותר הצבת שולחנות, כסאות וריהוט רחוב.

#### תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בכל המגרשים יהיה הכנת תוכנית עיצוב ופתוח אדריכלי שתאושר על ידי הועדה המקומית. תוכנית העיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותתייחס להיבטים הבאים:
  - א. העמדת המבנים, מספר והיקף קומות המסד, פריסת השימושים השונים, מיקום סופי של סימון זיקות הנאה למעבר ושהיה להולכי רגל בתחום התוכנית, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, מיקום תשתית, כניסה לתת הקרקע וכניסות למבנה.
  - ב. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים להנחיות להבטחת הפרדה למניעת מטרדים בין שימושי המגורים לשאר השימושים.
  - ג. תאום שימור המבנה הקיים וההשקפה בינו לבין הבינוי החדש בכל הנוגע לשינויים המוצעים במבנה הקיים ובין היתר בנוגע לשינוי החזיתות הפנימיות, קומות ומפלסים קיימים. כל התערבות במבנה הקיים תיעשה בתאום עם מחלקת השימור.
  - ד. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי אוורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
  - ה. הנחיות ועיצוב לפיתוח קומת הקרקע, קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח, המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, גובה המבנים, מפלסי קומות המרתף ומיקום הרמפות.
  - ו. קביעת הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4985/מק/תא/507-0947341 - מרחב ריב"ל קרסו	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	9 - - '24-0006

- באותה עת.
- ז. קביעת השימושים הציבוריים מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים.
  - ח. קביעת חצרות, מרפסות או גג מקורה לשטחים הציבוריים הבנויים בהתאם לשימוש שיקבע בשטחים הבנויים.
  - ט. מיקום מצללות למיתון רוחות בהתאם לחוו"ד סביבתית.
  - י. קביעת היקפם ומיקומם של שטחי המסחר.
  - יא. שילוב שימושי מלונאות.
  - יב. פירוט יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
  - יג. דו גלגלי:
  - פיזור חניות האופניים בין קומת הקרקע בפיתוח, במחסנים ובקומת המרתף העליונה, כולל תכנון מתקני אופניים מאובטחים. מיקום סופי יקבע בתכנית העיצוב.
  - קביעת כניסת אופניים לתת הקרקע, ככל הניתן מופרדת מכניסת הרכבים הפרטיים.
  - יד. תכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאוורור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.
  - טו. חלחול:
  - קביעת תחום פנוי לחלחול, השהיה ונטיעת עצים.
  - פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקני"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהיה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
  - טז. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.
  - יז. עדכון סקר עצים ואישורו ע"י האגרונום העירוני.
  - יח. קביעת מיקום מערכות האוורור, מערכות טכניות והוצאת אוויר מחניונים. מערכות אלו לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא בקרבת החלונות לפתיחה, מיקומם המדויק של מערכות אלו לרבות מרחקם מהחלונות יקבע בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה.
  - יט. הצגת פתרונות:
  - לפליטת אגוז גנרטור בגגות העליונים של המבנים.
  - תיאום אלמנטים למניעת מטרדים משטחי מסחר - ארובות מנדוף העולה לגובה 2 מטר מעל הגג של הקומה העליונה במגדל ובור מפריד שומנים. ככל שיתוכנן מטבח למלונאות, הצגת פיר נידוף למטבח. אם ידרשו חדרי שנים בתחום התוכנית הם ימוקמו ככל הניתן בריחוק ממקומות שהיית אנשים. פתרונות אקוסטיים למערכות מכאניות ושילובן כחלק מחזית חמישית.
  - הפרדת כניסות בין שימושי מגורים לשימושים ציבוריים ו/או תעסוקה.
  - ק. קביעת מרווח בין הקומה הראשונה של מגדל A שבתא שטח 201A לבין המבנה הקיים ובתיאום עם מחלקת השימור.
  - כא. תוכנית אצירת פסולת וחדרי אשפה, בגודל שיתאים להצבת מתקנים ויאפשר מיון, הפרדה, דחיסה והעברה למחזור. גודל החדרים, מספר המתקנים והגישה יתוכננו בהתאם להנחיות אגף תברואה.
  - כב. נושאים נוספים בהתאם לשיקול דעת מהנדס העיר.
  - כג. תיק תיעוד מפורט יהיה תנאי לאישור תוכנית עיצוב.

#### **עצים:**

- א. יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
- ב. על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
  - 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.
  - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
  - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
  - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	9 - - '24-0006

- ג. על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן: עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
- העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- ד. על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן: בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

#### **זיקת הנאה:**

במגרש 201 כל השטחים הלא מבונים במגרש ובמגרש 202 השטח המסומן בתשריט יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. בקו בניין קידמי תותר זיקת הנאה בתת הקרקע למעבר תשתיות עירוניות בלבד.

בתחום זיקות הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג. פיתוח השטח יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנים מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת רגל ורוכבי אופניים.

לא יותרו הוצאת אוויר מהמרתפים, פליטת אגוזי גנרטור בשטחים המסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל.

בשטחי זיקות הנאה תתאפשר הקמת בתי גידול לעצים בוגרים. יישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' בשטח זיקת הנאה במפלס הפיתוח.

זיקות הנאה ירשמו לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

#### **תחבורה, תנועה, תשתיות**



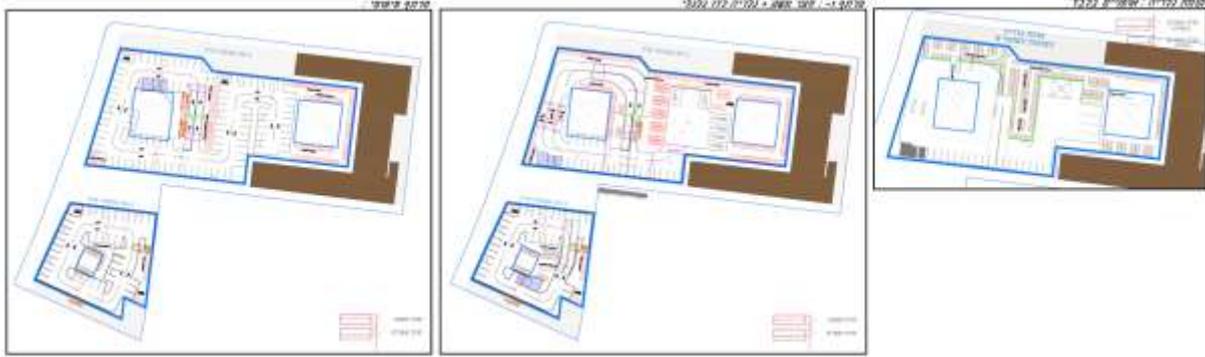
קומת קרקע מנספח התנועה

### תנועה וחניה:

- א. תקן החניה: תקן החניה לתעסוקה ומלונאות יהיה 1:350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. תקן החניה למגורים יהיה 0.5 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. דירות קטנות, דיור מיוחד או דיור בהישג יד יהיו ללא חניה ולא יחושבו בתקן. תקן החניה למסחר יהיה 0. תקן חניה 0 לשימושים עיקריים בתת הקרקע. תקן החניה לדו גלגלי יהיה לכל הפחות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. חניות שאינן למגורים לא יוצמדו, וינהלו כחניון ציבורי הפתוח 24/7. לא תותר הצמדה וסימון חניה לתעסוקה ולמסחר. לשטח ציבורי התקן ייקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- ב. במגרש 201 ובמגרש 202 יוקמו חניונים תת קרקעיים נפרדים ועצמאיים. מספר הרמפות ומיקומן הסופי יקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. לכל היותר יתאפשרו שתי רמפות כניסה לרכב לתת הקרקע. רמפות הכניסה לתת הקרקע יהיו בתחום קווי הבניין ומקורות על ידי החלק הבנוי במגרש.
- ג. ללא תאפשר יותר מרמפה אחת עבור משאיות ולא תתאפשר כניסה לתת הקרקע מרחוב יגיע כפיים.
- ד. תהיה הפרדה בין שטחי החניה המשמשים למגורים ובין החניה ליתר השימושים.

### מרתפים:

- א. יותרו עד 6 קומות מרתף בתחום קווי הבניין למרתפים בכפוף לפתרון הטיפול במי נגר בתוכנית.
- ב. תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש ובתחום קווי בניין למרתפים עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים. לא יותרו מרתפים או תשתיות פרטיות בתחום רחובות ריב"ל ויד חרוצים בתחום המדרכות המסומנות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור.
- ג. תירשם זיקת הנאה בתחום הנ"ל למעבר תשתיות ציבוריות בלבד.
- ד. שפילת מי תהום, ככל שתידרש, בכפוף לחקירה סביבתית.
- ה. גובה קומת מרתף ראשונה הינו כ-8 מ' ברוטו וגובה שאר הקומות המרתף הינו כ-3 מ' ברוטו.



## בניה ירוקה/קיימות/נגר/חילחול

### בנייה ירוקה

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

### יעילות אנרגטית

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

תנאי להפקדת התוכנית יהיה ביצוע סקר אנרגטי לפרויקט על פי הנחיות אדריכל העיר. הסקר יכלול התייחסות לנושאים הבאים: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה מקומי (סולארי, גז טבעי וכד') וכן תכנון תשתיות עבור טעינה לרכב חשמלי.

יש להיערך לאפשרות עתידית של חובת התקנת מערכת פוטו וולטאית על אחוז ניכר של גג המבנה לצורך אספקת נתח משמעותי של צריכתו האנרגטית. לפיכך חובה לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן, וכן להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.

אם אין היתכנות כלכלית או תפעולית למערכת פוטו וולטאית, יש לבחון שימושים נוספים בעלי תועלת ציבורית-סביבתית, כגון גג ירוק (גג מגונן) או גג כחול (גג סופח מי נגר). התכנון ייעשה בתיאום מחלקת תכנון בר קיימא, יחידת אדריכל העיר.

על מבני המגורים לעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכנן הבנייה) (תברואה), תש"ף-2019 פרק י"א: מערכות לחימום מים והפקת אנרגיה.

יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקיה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות (במבנים שאינם למגורים). במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.

הפרוייקט יציג ייצור שנתי שלא ייפחת מ-363,000 קוט"ש.

תותר הוספת סככה בגובה של עד 3.5 מ מעל למישור הגג לצורך התקנת פאנלים פוטו וולטאיים בהתקנה רציפה וכמעט אופקית במסגרת גובה הבניין הקבוע במסמכי התוכנית ובכפוף למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה. סככה מסוג זה תיחשב כמערכת טכנית והשטח שמתחתיה לא ייחשב במניין השטחים הבנויים.

### שטח לחלחול

1. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.

2. לפחות 11% משטח מגרש 201 ולפחות 15% משטח מגרש 202 יוותרו כשהם נקיים מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים. אחוז החלחול במגרש 201 נקבע מכיוון שלא ניתן למקם את החניון או לקבוע חלחול בתחום המבנה הקיים לשימור ובתחום המדרכות בזיקת הנאה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	9 - - '24-0006

3. יתוכנן גג מגונן ("ירוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.

4. טיפול בפסולת בניין יהיה בהתאם להנחיות מהנדס העיר. עודפי חפירה ומילוי פסולת הבניין יטופלו כמשאב וככל הניתן האפשר יעשה בהם שימוש. פסולת בניין ועודפי עפר שלא ניתן לעשות בהם שימוש חוזר, יופנו לאתר פסולת מוסדר ומורשה על פי חוק.

#### התייעצות עם הציבור:

בהחלטת הועדה המצומצמת לשיתוף ציבור מתאריך 27/06/2019 למדיניות מרחב שבח נקבע שיש לקיים כנס שיתוף ציבור למדיניות מרחב שבח וכי תכניות מפורטות בתחום המדיניות פטורות משיתוף ציבור נוסף.

בתאריך 02/01/2020 נערך כנס שיתוף ציבור למרחב שבח. התכנית תואמת למדיניות מרחב שבח ולכן פטורה מהליך שיתוף ציבור.

#### טבלת השוואה:

מצב מוצע שטח כולל	מצב קיים בניין לשימור (שטח עיקרי חלקה 211)	מצב קיים (שטח עיקרי לכל החלקות)	נתונים	
לפי רח"ק 12.8	כ-225%	200% בחלקות 211,213,215 219% בחלקה 214 250% בחלקה 234	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
158,323		28,176	מ"ר	
בין 41 ל- 48	5	5 בחלקות 211,213-215 10 בחלקה 234	קומות	גובה
156 מ' מעל פני הקרקע, 180 מ' מעל פני הים	16.75	17 בחלקות 211,213-215 57 בחלקה 234	מטר	
70% במגרש 201 60% במגרש 202	41.6% (כ-2050 מ"ר)	-		תכסית
רכב פרטי : כ-537 ח.נגישות : כ-12 אופניים : כ-1392 אופנועים : כ-1055 תפעולי : כ-8	-	-		מקומות חניה

זמן ביצוע:  
שוטף.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מחנדים הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0947341	שם התכנית תא/מק/4985 מרחב ריב"ל קרסו	מניש התכנית קרסו גז"ל	עורך התכנית יסקי טוב סיון אדריכלים
זיהוי השטח והועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגול" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוקד התכנון והניסוח לתפקודי התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף: יש למרס נושא אחד למחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגגרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלף:			

מס' תוכנית	תיאור התוכנית	מס' תוכנית	תיאור התוכנית	מס' תוכנית	תיאור התוכנית
5.4	תוראות מיוחדות - קבלת סעיף 5.4 קיימות תוראות לשטח התוכנית בסבלת תוראות מיוחדות לתחמי תכנון	אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים 602	יחולו תוראות אזורי תעסוקה כמפורט בתוראות התכנית. במק"ס 5, סעיף 5.3.3	+	
	קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים חמוראים בסעיף 5.3 בתוראות התכנית לגבי - אזורי תעסוקה	אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים	יחולו תוראות אזורי תעסוקה כמפורט בתוראות התכנית. במק"ס 3, סעיף 3.3.3	+	
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגרש.	אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים	יעודי קרקע מבחינתם כמתאים לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המוצא: אזור תעסוקה מסרופוליני מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים	+	יעודי קרקע ראשי- עירוני מעורב השימושים בהתאם מ תואמים מקבץ שימושים ראשי- תעסוקה
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	לפי תשריט אזורי יעד, אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים	+	קומת הקרקע מסחרית בהתאם למדיניות.
	(מרוט מקבצי השימושים, סעיף 1.6)		לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים	+	
	קביעת שימושים נוספים, כללים ושימושים נלווים לפי סעיף 3.1.1 (ד-ה) (מרוט מקבצי השימושים, סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	לפי סעיף 3.3.2 (א) וסעיפים 3.1.1 (ד-ה) ו-3.1.1 (ח)	+	שימושים נוספים: קבילת 25% מהשטחים הסחיריים תעל קרקעיים למגורים בהתאם לתכנית. שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע. שימושים כללים: מלונאות וסמכים ציבוריים בוים קביעת שימושים להסחור המגורים הבנויים על פי מקבץ השימושים למבנה ציבור. שימושים נלווים לצרכי ציבור: 34% מסחר נלווה.
	קביעת שטחי בנייה 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה על לשטח הבניה המרבי.	אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך להסעת המונים	לפי סעיף 3.3.2 (ב) באזור תעסוקה מסרופוליני מסוד לצור מתעין; מגרש גדול מ-1.8 דונם רחיק בסיסי-	+	תוספת שטחי בנייה מעל הקרקע כך שסוויב השטחים הכוללים בכל תחום התכנית יהיו 158,325 מ"ר - רחיק 12.8.

<p>המבנה תקיים לשימור כליל בשטחי בנייה הכוללים.</p> <p>קביעת זכויות לרחיק המרבי שימור מבנה קיים דרישה בחישוב ירידת כמות גיבורות על פי סעיף 3.1.3 (ד) (1)</p> <p>תכנית בינוי אשר לא תעלה על 70% משטח המגרש בהתאם לסעיף 4.2 א (4) (5) לחוק בשל חתרת המבנה תקיים לשימור ושילובו בבנייה חדשה ליצירת דופן הרוב הציפה.</p>	<p>4.2 רחיק מירבי 12.8</p> <p>קביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבונה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 א) - ב) וסעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ד) (3)</p> <p>סעיף 3.3.2 א) (1) תכנית בנייה</p>		
<p>+</p> <p>+</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 (ח) קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ומסלולות</p> <p>לפי סעיף 3.1.4 (ו) תוספת רחיקים לתוספת מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>סעיף כלכלי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על 3.1.4 חריגים המירבי +</p>
<p>+</p> <p>שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 בתת הקרקע</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים עד 50% משטחי הבנייה שמוכל הקרקע</p> <p>סעיף 3.1.5 (ג) שימושים</p>	<p>ככל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים 3.1.5 -</p>
<p>+</p> <p>מגדלים עד לגובה 180 מ' מעל מגדלים במגרש 201 41 קומות ובמגרש 202 48 קומות. מפורטים לתכנית לטמני בנייה, תחבורה, תשתיות ואקולוגי</p> <p>+</p> <p>גמישות בגובה הקומות על פי סעיף 4.2 א (5) גובה קומת קרקע בגובה המגדל המשולב במבנה לשימור.</p>	<p>בהתאם למסמך העיצוב העירוני (בכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.3-4.2.6 א) (2) ב) 4.2.2</p> <p>סעיף 4.2.2 א) (3) ב) 4.2.2</p>	<p>מספר קומות מירבי מעל 40 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות ביבר 'בנייה נקודתית חריגה' לטובותה/ רעלייה מעל מספר הקומות הקבוע בהתאם לעיצוב (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p> <p>תכנית עיצוב שחולה תואר לחיפה</p> <p>+</p>	<p>תואר לתורת הנחיות מרחביות. בציבת בין קווי בניין לקני מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.6)</p>	<p>ככל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקוני המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>תואר חריג של תחזית האסטריטגית</p>	<p>לפי סעיף 4.1.1 א) מטרופוליטי סמוך לחסות חפונים</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליטי סמוך לחסות חפונים</p>	<p>4.1.1 תכנית לצרכי עיבוד - סעיף הוצרת החליט להמקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה... א) המרת שטחי בנייה מיועד שאונו למגורים ליעוד למגורים, רק אם קבעו בה הוראות בדבר תכנית (או פיתוח של שטחים) לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>

<p align="center">+</p> <p>התכנית מבטיחה חריגת חובב גניע כמיים וקביעת זיקת האחר בכל השטח תמלא בגני בנין קו בנין לקו מגרש כך שישווה המשך למדרכה.</p>	<p>3.6.14 (ב) רחוב מקומי רחוב מדרכות לפי מדיניות מרחב שבח</p>	<p>בכל שטח התכנית</p>	<p>קביעת חוראות למרחב העירוני סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>החוראות נוגעות למגוון אזורי המאוננים תחת החלוצים 'מרחב רחוב עירוני, שטחוני או מקומי</p>
<p align="center">+</p> <p>חות דעת התובנתיות מתאריך 13.09.2022</p> <p align="center">+</p> <p>קביעת תקן לרכב דו גלגלי ואופניים.</p> <p>תקי חניה לתעסוקה 1, 350, 0.5 לתייד מגורים, תקן 0 למסחר.</p>	<p>סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו-(ח)</p> <p>3.8.2 (ה) דרך מקומית</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p> <p>3.8.2 (ג) שכול אופניים</p>	<p><b>נספח החבורה:</b></p>	<p>3.8 חוראות למרחבי החבורה - כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנשאים הבאים: תקן חניה (3.8.7)</p>
<p align="center">+</p> <p>אשר בוועדת השימור מתאריך 07/01/2021, התכנית קובעת חוראות לשימור חמבת.</p>	<p>סעיף 4.3.1-4.3.3</p>	<p><b>מבנה לשימור:</b>  הכללים בשימור השימור העירוני או לשימור לבניהם החוראות לשימור בתכנית המוצעת או בתכנית האושרת</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1)</p>
<p align="center">+</p> <p>קיימת חריג סביבתית תוכנית עיצוב אדריכלי ומתנה כונסי לתיור</p>	<p>4.4.1 (ח) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה</p> <p>סעיף 4.4.2 חות דעת סביבתית</p> <p>סעיף 4.4.3 בינה ירושת</p> <p>תנאי לחינת החניות מרחביות</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חות דעת סביבתית (4.4.2) בינה ירושת (4.4.3) חנויות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהחוראות סעיף 4.4</p>
<p align="center">+</p> <p>התכנית כוללת 1186 שטח בגני מבניה על וחת קרקעית לצורך חלחול מכילון שלא ניתן למסס את החינוך או לקבע חלחול בתחום הסבנה חסויים לשימור.</p> <p>קיים נספח תשתיות מים, ביוב, ניקוד ומחול מל חתכנית מתחברת לתשתיות קיימות וכוללת חוראות בתוכנית לגבי תנאים לחינת חניות.</p>	<p>תכנית נספח מים 4.6.2 (א) 4.6.4 (ב) ו(ח) 4.6.5</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p>תשתיות - סעיף 4.6 מים התשתיות כולל חוראות בנשאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) חנויות כלליות לחכנת חנויות (4.6.2) ניקוד (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת	
שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית במסגרת ועדת מקומית הולכה בשטח שחלקו עליו תוכנית כוללת לא תשוגר את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לבלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א6), (א8) ו-(א7) שבו.
סעיף	מאות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד חלקות של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל היעוד.
סעיף קטן (א2)	הרחבת דרך בתחומי מאושר
סעיף קטן (א4)	קביעת או שינוי בקו בניין חקבל בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף (א6) (א13)	קביעת מבנה לשימור
סעיף קטן (א15)	קביעת חוראות לענין זכות מעבר

תצהיר ותחומות			
בדקנו את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאנו כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	0258332235		5-3-23
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הרחבה אברהם-אוון, עו"ד	2438976-9		2.3.2023

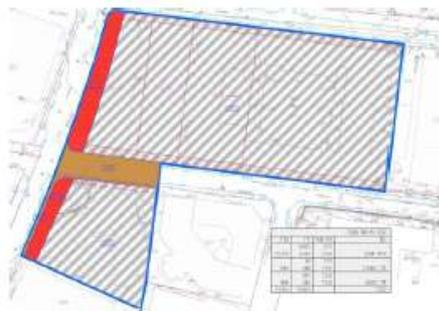
קריאה | 28



מרץ 2022

לכבוד  
 טל מלץ - צוות מרכז  
 עורך הפרוגרמה: רועי עברי, עודכן על ידי יעל נויפלד - תכנון אסטוטגי

**הנדון : עדכון פרוגרמה לצורכי ציבור מרחב ריב"ל**



**1. תיאור הפרויקט**

**כללי:** מסמך זה מציג את עדכון פרוגרמה לצורכי ציבור למרחב ריב"ל, זאת לאור החלטת מה"ע על שמירת המבנה הקיים במגרש המזרחי.

**שטח התכנית:** 13.893 דונם

**מצב תכנוני נכנס – יעודי קרקע:**

דרך מאושרת: 0.684 דונם  
 עירוני מעורב: 13.22 דונם.

**מצב תכנוני נכנס – שטחי בנייה:**

תעסוקה ומסחר (תא שטח 201): 28,339 מ"ר ברוטו  
 תעסוקה ומסחר (תא שטח 202): 6,126 מ"ר ברוטו  
 סה"כ שטחי בניה במצב נכנס: 34,465

**מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000:** אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, מעל 40 קומות

**מצב תכנוני מוצע:**

רח"ק	12.8	
שטח קרקע לחישוב זכויות	12.369 דונם	
סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות	158,323 מ"ר	
שטח לתעסוקה ומסחר	118,742 מ"ר	כ-75% מסך השטחים
שטח למגורים	39,581 מ"ר	כ-25% מסך השטחים
יח"ד	350 יח"ד	





**2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:**

**התכנית מציעה תוספת כ-350 יח"ד.** לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 1.9, סה"כ תוספת אוכלוסייה צפוי כ-664 תושבים בשטח התכנית.

**שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים:**

סה"כ	
1.3	שב"צ מקומי (דונם)
0.2	שב"צ כלל עירוני (דונם)
1.5	ס"ה כ שב"צ (דונם)**
3.3	שצ"ב (דונם)***

יהנותו מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.  
 \*\* תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.  
 \*\*\* תוספת השצ"ב הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחים "שצ"ב כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לגפס.

**עבור תוספת שטחים שאינם למגורים**

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.

**חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):**

סה"כ	הסבר
34,465	שטחי בניה לפי תכניות תקמות
158,323	שטחי בניה במצב מוצע
12.369 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
23.5%	שיעור ההקצאה הנדרש $(158,323 - 34,465) / 158,323 * 40\% * 0.75$ 40% מהחלק היחסי של תוספת הרחיק מכלל שטח הבנייה.
75%	שיעור תעסוקה, ומסחר
2.9 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם) שטח המגרש לחישוב זכויות $12,369 * 23.5\%$

**סיכום צרכי ציבור נדרשים בפרויקט:**

- 1.5 דונם שטח למבני ציבור ("חום") נדרש נורמטיבית עבור תוספת יח"ד בפרויקט.
- 3.3 דונם שטח ציבורי פתוח ("ירוק") נדרש נורמטיבית עבור תוספת יח"ד בפרויקט.
- 2.9 דונם קרקע לסל צרכי ציבור (דרכים/שצ"ב/שב"צ) עבור שימושים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר.



### שטח למבני ציבור:

כיוון שאין אפשרות להקצות מגרש ציבור בפרויקט, יש להקצות השטחים הציבוריים כחלק מהמבנה הסחיר.

### חישוב היקף השטחים:

1.5 דונם עבור תוספת יחידות הדיור + 2.9 דונם עבור שימושי התעסוקה = 4.4 דונם.

משטח זה תופחת ההקצאה לדרך בסך 0.85 דונם. לפיכך יותרת השטח היא 3.55 דונם.

בהמרה לשטח ציבור בנוי לפי מפתח רח"ק 2.7 הנהוג במרחב זה **ההקצאה לשטח ציבור בנוי בפרויקט**

**תהיה 9,585 מ"ר.**

### שטחים פתוחים:

כיוון שמאפייני התכנית לא מאפשרים הקצאה של שצ"פ בשטחה, על התכנית להציג חיבור ראוי ואיכותי למרחב הסובב אותה ולשלד הירוק העירוני, כמו גם פתרונות כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור בהתאם להנחיות צוות התכנון.

### תועלות ציבוריות

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/500 ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המירבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נופת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור המדרשת, בניית דב"י, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

$$\text{התחשיב: רח"ק אמצע: } 8.5 = (12.8+4.2) / 2$$

$$10,637\text{m}^2 = [158,323 - (8.5 * 12,369)] * 0.2$$

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטוטגי



## חוות דעת סביבתית תקציר מנהלים

ירושלים – פברואר 2023

### 1.1 כללי

התכנית ממוקמת בדרום-מערב שכונת מונטיפיורי בתל אביב, בין הרחובות ריב"ל מצפון, יגיע כפיים ממערב, יד חרוצים ובינוי קיים מדרום והמסגר ממזרח.

### 1.2 תיאור התכנית

התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית.

ייעודי התכנית: עירוני מעורב, דרך קיימת ודרך מוצעת.

התכנית מציעה הקמת 3 מגדלים בשימוש מסחר, משרדים ומגורים, שטחי ציבור בנויים (לא רגישים), שימור ושיפוץ מבנה מסחר ומשרדים קיים.

התכנית תאפשר חיזוק הקשרים בתוך המתחם ובינו לבין חלקי העיר השונים, בין השאר על ידי יצירת כיכר עירונית פעילה והרחבת זכות הדרך של הרחובות הגובלים.

### 1.3 סביבת התכנית

שטח התכנית נמצא באזור המאופיין בשימושי מסחר, תעסוקה ומלאכה. בסביבת התוכנית פועלים מספר מוסכי מכוונאות, מוסכי פחחות וצבע ומסגריות, אשר עלולים להוות פוטנציאל להשפעות ומטרדים סביבתיים מקומיים. מבדיקה שנעשתה, לשימושי אלה אין היתרי רעלים ועל כן אינם נדרשים במרחקי הפרדה מרצפטורים ציבוריים. עיקר המטרדים נובעים מהיבטי רעש הכרוכים בפעילותם השוטפת.

### 1.4 זיהום קרקע וגזי קרקע

למתחם הוכן סקר היסטורי. ממצאי הסקר מלמדים כי בשטח המתחם התקיימה ומתקיימת פעילות אשר עשויה הייתה לגרום לזיהום קרקע. נמצא כי פוטנציאל הזיהום העיקרי במתחם הנו ממוסך אשר פעל במערב התכנית (סככת המוסך קיימת גם היום ומשמשת כאולם אירועים), בורות ספיגה של המוסכים השונים ומנפקה עם מיכל בנזין טמון.

הסקר הוצע תכנית לדיגום קרקע וגזי קרקע בשטח התכנית.

הסקר ההיסטורי, ממצאיו ותכניות הקידוחים אושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה ב-24.8.2021.

### 1.5 אסבסט

בהתאם לדרישת עיריית ת"א, בוצע סקר אסבסט למבנים בשטח התכנית.

בקומות המרתף, בגגות המבנים ולאורך חלק מהחזיתות נצפו מופעים של צנרות וארובות המכילים אסבסט צמנט. לאורך הדופן הדרומית של אחד המבנים, בקומה השנייה, (יד חרוצים 15) נמצאו רפרפות המכילות אסבסט צמנט בכמות גדולה

סקר האסבסט הוגש ואושר על ידי ממונה אסבסט בעיריית ת"א ב-22.6.2022.

## 1.6 מסמך סביבתי

בחודש יוני 2021 הוגש לידי הרשות לאיכות סביבה מסמך סביבתי לתכנית. בחודש ספטמבר 2021 התקבלה התייחסות הרשות לתכנית ולמסמך הסביבתי. בחודש יוני 2022 הוגש מסמך סביבתי מתוקן בהתאם להערות הרשות והתייחסותה. להלן עיקרי המסמך המתוקן.

### 1.6.1 רוחות

בוצעה בדיקה לרוחות טורדניות בעזרת מודל ממוחשב.  
בכל שטח התכנית מתקיימת עמידה בקריטריונים לנוחות ולבטיחות.  
לא נדרשים אמצעים למיתון רוחות.

### 1.6.2 הצללה

נבדקו השפעות הצל של המבנים המוצעים בתוכנית בהשוואה למבנים הקיימים בשטח עפ"י הקריטריונים המקובלים על ידי עיריית ת"א.  
נמצא כי מבין 24 מבנים רגישים להצללה הנמצאים בתחום צל התכנית המוצעת, 8 חורגים מהקריטריון לחזיתות דרומיות בחלק מקומותיהם ושניים נוספים חורגים מהקריטריון לגגות (אחד מהם חורג מהקריטריון כבר במצב הקיים).  
באשר לבניו המוצע, נמצא כי כל גגות המגדלים בשטח התכנית עומדים בקריטריון, כך גם לגבי מרבית גגות המסחר בבסיסי המגדלים. למעט המגדל הצפון-מערבי, אשר עומד בקריטריון לחזיתות דרומיות רק ב- 11 מקומותיו האחרונות, כל החזיתות הדרומיות של הבינוי המוצע עומדות בקריטריון.

### 1.6.3 רעש

הפרויקט נכלל במרחב התכנון של מתחם "שבח", אשר עבורו נקבעה לאחרונה מדיניות עירונית אשר בין עקרונותיה נכללת התפיסה של עידוד השימוש באמצעי תחבורה חלופיים. ההנחה לגבי איזור זה היא כי היקפי התנועה בצמוד לתכנית המוצעת לא צפויים לגדול באופן משמעותי מאלה הקיימים כיום וע"כ לא צפויים שינויים מהותיים מפלסי הרעש הקיימים, אשר עלולים לחרוג מהקריטריון.  
לעת התכנון המפורט/תכנית עיצוב אדריכלי יוכן ד"ח אקוסטי בהתאם לנתוני תחבורה ובינוי עדכניים ע"מ לקבוע את סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי המגורים בתכנית ולשימושים ציבוריים, ככל ויאוכלסו בשימושים רגישים. הד"ח יוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א.  
לעת התכנון המפורט יוכן ד"ח אקוסטי אשר יתייחס לחיזוי הרעש מהמערכות השונות בשטח התכנית וסביבתה ויקבע את אמצעי ההשתקה הנדרשים ו/או סוג המיגון האקוסטי הנדרש במעטפת המבנה לשימושי המגורים בתכנית. הד"ח יוגש לאישור הרשות לאיכות סביבה בעיריית ת"א.



13.09.2022  
344-20/151/22

דוא"ל: [levhar-gabay\\_i@tel-aviv.gov.il](mailto:levhar-gabay_i@tel-aviv.gov.il)

לכבוד  
גבי אירית לב הר  
אגף התנועה  
עיריית תל-אביב

ג.נ.

הנדון: פרויקט קרסו ריב"ל (ת"א) - דו"ח מסכם לפי תא/5000

חיות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000:

הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו.

#### 1. רקע:

הפרויקט ממוקם במרחב "שבח", מדרום לרחוב ריב"ל ולאורך רחוב יד חרוצים וממזרח לרחוב יגיע כפיים.

היקפי הבינוי העיקריים בפרויקט כוללים כ- 410 יחידות דיור (מותכס 144 יחידות דב"ס), כ- 93,000 מ"ר תעסוקה, כ- 4,000 מ"ר מסחר וכ- 7,400 מ"ר לשטחי ציבור.

#### 2. הולכי רגל ואופניים:

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מבוססים על נספח התנועה שנערך עבור מסמך מדיניות "מרחב שבח" אשר קודם בתאום מול מחלקת תכנון מרכז ואגף התנועה.

הסדרי התנועה כוללים הרחבה של זכות הדרך ברחוב יגיע כפיים והסדרת זיקות הנאה למעבר הולכי רגל ברחוב ריב"ל וברחוב יד חרוצים בכדי לאפשר רחב מדרכות רחבות בחזית הפרויקט (לפחות 5.50 מטרים), שבילי אופניים רצועת גינון וכד'.

הרחבת זכות הדרך מאפשרת גמישות של מערך הסדרי תנועה מגוונים לרבות התכנות לשבילי אופניים הן ברחוב ריב"ל והן ברחוב יגיע כפיים לפי הצרכים והמדיניות העירונית שתקבע לעת מימוש התכנון.

הסדרי התנועה ברחובות שבהיקף התכנית מוצגים להמחשה וזרקע נלווה לתכנית הסטטוטורית. הסדרי התנועה יקבעו לעת קידום תכנון ויאושרו ע"י עיריית תל אביב, כמקובל.

כמו כן מערך התכנון מאפשר שדרה ירוקה, בהתאם למדיניות מתחם שבח, שמלווה את רחוב יגיע כפיים.

מערך התנועה הרגלי הפנימי במרחב הפרויקט כולל זיקות הנאה פתוחות וחופשיות לטובת הציבור במטרה לאפשר נגישות בין הרחובות יד חרוצים וריב"ל ולעודד נגישות רגלית מחד, ומערך פיתוח נופי, מאידך.



### 3. תחבורה ציבורית:

המרחב משורת על ידי מערך תחבורה ציבורית הכולל נגישות מיידית לתחנת אוטובוס הן ברחוב הרכבת והן ברחוב המסגר.  
תואי הרכבת הקלה הנבנה בסמוך לפרויקט כולל את הקו האדום והירוק העוברים ברחוב מנחם בגין במרחק של כ- 300 מטרים מתחנת קרליבך הסמוכה.

### 4. תקני חניה וחניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו הרק"ל (הקו האדום/ירוק) ולמערכי תחבורה ציבורית המקודמים במסגרת פרויקט שדי הקריה תקני החניה המוצעים עבור הפרויקט מתבססים על תקני חניה מופחתים בהתאם למדינות הועדה המקומית לתקני החניה אשר הוגדרו למרחב שבח כדלקמן:

- תעסוקה: 1:350
- מגורים: 0.5 ליחידת מגורים אחת (דב"י / השכרה - תקן חניה אפס)
- מסחר לפי תקן אפס (ללא חניה)
- מבנה ציבור לפי תקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

מערך הנגישות של הרכבים אל הפרויקט מתבסס על חיבור (רמפה) מרחוב יד חרוצים אל מגדל המגורים הדרומי ורמפה אל שני מגדלי התעסוקה / מסחרי הצפוני שתהווה גם רמפה תפעולית לגישה לחצר משק תת קרקעית לפריקה / טעינה. הפרויקט יכלול לא יותר משתי כניסות (רמפות) לחניה.

מערך התכנון מתבסס על עד 6 קומות מרתף במטרה לספק מענה לביקוש החניה לרבות חצר משק ותפעול תת קרקעית לפריקה/טעינה. היצע מקומות החניה לאמצעים הדו גלגלי (אופניים/אופנועים) יסופקו ע"פ התקנים התקפים במתחמים השונים.

היצע החניה עבור מבנה המגורים יוסדר במגרש המגורים והיצע החניה עבור מגדלי התעסוקה/מסחר במגרש הצפוני במרתפי חניה תת קרקעיים (גלריות וכד') ובשילוב במפלס הפיתוח.

### 5. סיכום:

מערך התכנון המוצע עבור הפרויקט הנדון משתלב במערך התכנון והמדיניות של מרחב שבח וכולל הסדרת מערך רחובות ומעברים איכותיים לרבות מדרכות רחבות, שבילי אופניים, רצועות גינון, זיקות הנאה, וכדי לעידוד השימוש בהלכתיות והנגשה אל מערכי התחבורה הציבורית.

בכבוד רב,

התוכן	מס' החלטה
מרחב ריב"ל קרסו - 4985/מק/תא/507-0947341 דיון בהתנגדויות	08/05/2024 9 - - '24-0006

מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים :

1. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס לתכנית המתאר :

#### תכנית

בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש. במגרש 201 מבוקשת תכנית בינוי אשר לא תעלה על 70% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) בשל הותרת המבנה הקיים לשימור ושילובו בבניה החדשה וכן דופן בינוי מלווה רחוב בקומת הקרקע בהתאם לרוח המקום ולמדיניות מרחב שבח.

#### גובה קומת קרקע

בסעיף 4.2.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'. במגדל המזרחי במגרש 201 שמעל המבנה לשימור מבוקש גובה קומת בגובה המבנה לשימור הקיים. הגובה הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב.

#### חזית מסחרית

בסעיף 3.4.3 (ג) (2) מתכנית המתאר – החזית המסחרית בקומת הקרקע ובקומת הגלריה, אם קיימת כזו, ייקבעו שטחים עיקריים למסחר ותעסוקה לאורך לא פחות מ-80% מחזית המגרש הפונה לציר המסחרי ובעומק שלא יפחת מ-10 מ'.

מבוקשת חזית מסחרית רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה (כולל חזית לובי לשימוש ציבורי) ובעומק של לפחות 5 מ"ר בשל שילוב גרעין המגדל במבנה הקיים לשימור.

#### חלחול

בסעיף 4.6.4 (א) מתכנית המתאר – בכל תכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית, בהיקף של 15% לפחות מתוך שטח המגרש.

התכנית כוללת 11% קרקע פנויה מבניה מעל ובתת הקרקע חופף לטובת חלחול, השהיית מי נגר ונטיעות עצים מכיוון שלא ניתן למקם את החניון או לקבוע חלחול בתחום המבנה הקיים לשימור ובתחום המדרכות בזיקת הנאה.

2. עדכון טבלת השטחים כך שתכיל התייחסות למסחר בקומת הקרקע במגרש 202 במסגרת היקף הזכויות הכולל המותר במגרש וכן הנחיות לשטח מסחר מינמלי.

3. עדכון הערות טבלת השטחים בהיקף שטחי המלונאות.

4. עדכון הוראות להיקף שטח מרפסות, חצרות מוצמדות, מצללות וסוככי צל לשימושים הציבוריים המבונים.

5. תמהיל יח"ד, צפיפות וגמישות בכמות יח"ד מרבית בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.

6. תיאום השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להנחיות אגף מבני ציבור בנוגע, לגובה קומה ציבורית, היקף המבואות וכדומה ועדכון נספח הבינוי בהתאם.

7. גובה המבנה הסופי בהתאם למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה כולל סככה להתקנת תאים פוטו וולטאיים.

8. תנאי לתוכנית עיצוב- תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור.

9. תנאי לאכלוס המגדל המזרחי במגרש 201 הוא שימור בפועל של המבנה לאישור מחלקת שימור לרמת גמר.

10. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

11. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.

12. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 05/03/2023  
חו"ד יועמ"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/03/2023

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23'ב' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :**

טל מלץ : מציגה את עיקרי התכנית.

עמי מור : מציג את התכנית מתוך המצגת.

ליאור שפירא : מה היו הזכויות אם המבנה לשימור לא היה לשימור?

התוכן	מס' החלטה
507-0947341 תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	08/05/2024 9 - - '24-0006

אורלי אראל: אותן זכויות רח"ק 12.8 ובינוי אחר עם בניה מלוות רחוב.  
ליאור שפירא: ממתני הבניין הוחלט לשימור?  
אורלי אראל: במרץ 2021 נדון בוועדת השימור,  
הדס נבו - גולדברשט: לדעתנו המבנה יש לו חשיבות כלפי הרחוב בנוכחות האורבנית שלו תוך שמירה על  
הזהות המקומית של הסביבה הזו, לכן הרחבה היתה בעלת פחות ערך היות והיא מנותקת מהרחוב.  
אורלי אראל: תוכנית טובה שנותנת היקף דב"י עצום שטחי ציבור מבונים, ושימור של מבנה קיים.  
טל מלץ: תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות של השטחים המסומנים בזיקת הנאה לרבות  
השפ"פ והמדרכות.  
ליאור שפירא: בהתאם לחוות דעת הצוות והתוספת אנו מאשרים את התוכנית.

### בישיבתה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות ותחזוקה של שטחים המסומנים בזיקת הנאה לרבות שפ"פ והמדרכות.
2. עדכון טבלת השטחים כך שתכיל התייחסות למסחר בקומת הקרקע במגרש 202 במסגרת היקף הזכויות הכולל המותר במגרש וכן הנחיות לשטח מסחר מינמלי.
3. עדכון הערות טבלת השטחים בהיקף שטחי המלונאות.
4. עדכון הוראות להיקף שטח מרפסות, חצרות מוצמדות, מצללות וסוככי צל לשימושים הציבוריים המבונים.
5. תמהיל יח"ד, צפיפות וגמישות בכמות יח"ד מרבית בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי.
6. תיאום השטחים הציבוריים הבנויים בהתאם להנחיות אגף מבני ציבור בנוגע, לגובה קומה ציבורית, היקף המבואות וכדומה ועדכון נספח הבינוי בהתאם.
7. גובה המבנה הסופי בהתאם למגבלת הגובה של רשות שדות התעופה כולל סככה להתקנת תאים פוטו וולטאיים.
8. תנאי לתוכנית עיצוב- תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור.
9. תנאי לאכלוס המגדל המזרחי במגרש 201 הוא שימור בפועל של המבנה לאישור מחלקת שימור לרמת גמר.
10. תיקונים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
11. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
12. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב, חיים גורן

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

**מהות הדיון - בקשה להארכת מועד להגשת התנגדויות לתכנית**

הצוות המקצועי בעירייה מבקש להאריך את מועד הגשת התנגדות לתכנית בכדי לאפשר להגיש התנגדות מהנדס עיר שתעסוק בדיוק הוראות התכנית הנוגעות לשטח הציבורי הבנוי והתאמתו בין היתר לבית ספר יסודי, על כל המשתמע מכך.  
בדיקת ההיתכנות לשימוש זה נערכת בימים אלו, אך יש מספר נושאים שכבר עתה אנו מניחים כי יש לדייק על מנת להקל על תכנון השימוש הציבורי הנ"ל בעתיד לכשיידרש, כגון: אפשרות לשטח פתוח מגודר, גובה קומות, העברת שטחי בניה בין תאי השטח (שלא תוכל להיעשות בשלב תכנית העיצוב), שטחי חוף וכיוצ"ב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0947341-תא/מק/4985 - מרחב ריב"ל קרסו דיון בהתנגדויות	08/05/2024 9 - 0006-24'

כאמור מטרת ההתנגדות היא לייצר גמישות תכנונית עבור ביה"ס היסודי הנדרש באזור עפ"י הנחיית הנהלת העירייה והיח' לתכנון אסטרטגי.

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

מומלץ לאשר את הארכת מועד הגשת התנגדות לתכנית בחודש נוסף ועד לתאריך 30.9.23

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0018-23' מיום 20/09/2023 תיאור הדיון:**

הראלה אברהם אוזן: נוכח הדחיפות והצורך לעמוד במועדים מובא נושא מחוץ לסדר היום. תכנית מרחב ריב"ל קרסו, הבקשה היא להארכת מועד להגשת התנגדויות לתכנית. התכנית הופקדה והמועד האחרון להגשת ההתנגדויות היה בתאריך 30.8.2023. הגם שחלפו 60 יום להגשת ההתנגדויות אנו עדין אבתוך 3 החודשים שבהם החוק מתיר לוועדה לקבוע הגשת התנגדויות. הצוות מבקש לבחון הגשת התנגדות לתוכנית מתוך רצון לשפר את השטח הציבורי בתוכנית. מכיוון שמלכתחילה החוק מאפשר לוועדה לקבוע מועד של 3 חודשים להגשת התנגדויות לתכנית ואנו בטוחים ה-90 יום מבוקש מהוועדה להאריך את מועד הגשת ההתנגדות לתכנית עד ליום 30.9.2023.

יש לציין כי בתקופת ה-60 הימים הייתה גם חופשה מרוכזת של העיריה. מלי פולישוק: אמרת שאנו במסגרת החודשיים? בוצעה הארכה?

הראלה אברהם אוזן: לא בוצעה הארכה. החוק מאפשר לוועדה המקומית לקבוע 90 יום מקסימום להגשת התנגדויות. מכיוון שאנו בטוחים של ה-90 יום אנו מגיעים כעת בבקשה להארכה רטרואקטיבית של המועד. פרט למהנדס העיר לא קיבלנו מאף גורם בקשה להארכה.

דורון ספיר: מאושר.

**בישיבתה מספר 0018-23' מיום 20/09/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את הארכת מועד הגשת התנגדות לתכנית בחודש נוסף ועד לתאריך 30.9.23.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי ומאיה נורי.

**פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 11455 בעמוד 7532 בתאריך 29/06/2023.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

29/06/2023	מעריב
29/06/2023	הארץ
30/06/2023	מקומו ת"א

**פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:**

בתקופת ההפקדה הוגשו 3 התנגדויות לתכנית:

רחוב בן גוריון 68 תל אביב יפו 6451402  
דרך בגין מנחם 150 תל אביב-יפו 6492105  
רחוב הגר"א 12 תל אביב - יפו 6602430

אודי כרמלי מהנדס העיר  
עו"ד עופר טויסטר  
עו"ד מנשה יהודה משה

מענה:	התנגדות מס' 1: עו"ד עופר טויסטר
<p><b>מענה לסעיף 1.1:</b> תכנית זו קבעה יחס של החלפה לתכנית ע1 כיוון שתכנית ע1 לא מאפשרת בנית מרתף תחת מבנה לשימור. לעניין הבניה בתת הקרקע תחת המבנה לשימור יש לתקן את קו הבניין בתת הקרקע כך שיכלול את קונטור המבנה לשימור ולאפשר בהוראות התכנית חריגה נקודתית של עד 1.5 מ' בקו הבניין בתת הקרקע מעבר לקונטור החיצוני של המבנה לשימור, לצרכי דיפון, כך שלא תיגרם פגיעה למבנה לשימור, ובכפוף לאישור מהנדס העיר. כל זאת ללא תוספת שטחי בניה בתת הקרקע.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה</b></p>	<p><b>1. תיקון התשריט המוצע לעניין קו בניין תת קרקעי והוספת הערת גמישות:</b> מבוקש לתקן את קו הבניין התת קרקעי בתשריט המצב המוצע, כך שקו הבניין בתת הקרקע יכלול את קונטור המבנה לשימור, באופן שיאפשר בניה מתחתיו, וכן לאפשר הבלטות נקודתיות בתת הקרקע מעבר לקונטור המבנה לשימור לצורך דיפון בלבד. מבוקש לשמור על גמישות שיתכן ותידרש בשלב הרישוי, לאור צמצום מוסד ההקלות. יש להוסיף הערה לתקנון שתאפשר חריגה נקודתית של עד 1.5 מ' בקו הבניין בתת הקרקע מעבר לקונטור החיצוני של המבנה לשימור, אך ורק לצרכי דיפון ועל מנת להבטיח שלא תיגרם פגיעה כלשהי למבנה לשימור, ובכפוף לאישור מהנדס העיר. כל זאת ללא תוספת שטחי בניה בתת הקרקע.</p>
<p><b>מענה לסעיף 1.2:</b> טבלת ההקצאה מטרתה לשקף את הבעלויות בקרקע במצב היוצא ולפיכך יש לתת ביטוי לבעלות העירייה על השטחים הציבוריים הבנויים שבתכנית, במצב היוצא של טבלת איחוד וחלוקה לתכנית. אין אפשרות שלא לרשום את השטחים הציבוריים הבנויים במסגרת טבלת איחוד וחלוקה ובאופן המפורט לעיל. לאור האמור, יש לדחות את ההתנגדות ולוודא כי הזכויות המוקצות לעירייה בגין השטחים הציבוריים הבנויים בתכנית יקבלו ביטוי במצב היוצא של טבלת איחוד וחלוקה לתכנית ע"י הוספת החלקים העומדים לזכות העירייה בגין הקצאת אותם שטחים.</p>	<p><b>2. רישום שטחים ציבוריים:</b> אין הצדקה להפרשת השטחים המבונים בדרך של איחוד וחלוקה. ראוי כי רישום השטחים הבנויים על שם העירייה יהא בשלב רישום הבית המשותף וכי עד לשלב זה יסופקו לעירייה ערבויות להנחת דעתה. בסעיף 6.13 (ד) לא יקבע כי תנאי להיתר אכלוס הינו רישום בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים בבעלות העירייה, אלא הבטחת רישומם (וזאת מאחר שרישום הבית המשותף צפוי להתבצע לאחר מתן היתר האכלוס). בשלב רישום החלוקה החדשה ניתן, לכל היותר, לרשום חלק מהבעלות במושע על שם העירייה (בתוספת הערה המבהירה מהם השטחים הבנויים שיירשמו בעתיד על שם העירייה). למחוק מסעיף 6.11 (א) בתקנון התכנית את הדרישה כי השטחים הציבוריים ירשמו על שם עיריית תל אביב "ללא תמורה", בנוהל מבא"ת 2023 נקבע מפורשות כי בהוראות התכנית העוסקות בהפקעה, <b>לא תיקבע הוראה כי הקרקע תימסר "ללא תמורה"</b>, שכן אין מדובר בסוגיה שיש להסדירה במסגרת תכנית.</p>
<p>מענה לטיעון כי לא תיקבע הוראה בתקנון התכנית על פיה השטחים הציבוריים ירשמו ע"ש העירייה ללא תמורה: נוהל מבא"ת התייחס לאפשרות של הפקעה ואילו השטחים המבונים מוקצים במסגרת איחוד וחלוקה. מטרת ההוראה הינה להבהיר את אופן ההקצאה לעירייה ולא להסדיר פיצוי או תמורה אשר ממילא אינו רלוונטי בהליך איחוד וחלוקה.</p> <p><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p>	<p><b>3. תפיסת חזקה בשטחים הציבוריים:</b> סעיף 6.11 (ב) קובע כי "העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים ולתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית". בשטחים ביעוד "דרך מוצעת" מצויים מבנים מאוכלסים שצפויים להיחרס ולשמש כשטח התארגנות. מבוקש לקבוע בתכנית כי הפקעת הדרכים ותפיסת החזקה תיעשה לאחר קבלת טופס 4 וכי עד למועד זה יותר המשך השימוש בבניינים הקיימים. יש להבהיר כי הסעיף אינו חל על השטחים הציבוריים המבונים, אשר לא ניתן לתפוס בהם חזקה עם אישור התכנית.</p>
<p><b>מענה לסעיף 1.3:</b> מענה לעניין מועד הפקעה ומסירת החזקה של הדרכים בתכנית: עפ"י חוק התו"ב העירייה יכולה להפקיע ולתפוס חזקה בשטחים הציבוריים עם אישור התכנית. לעניין אפשרות להמשך השימושים הקיימים בבניינים הקיימים ניתן לאשר זאת עד למועד הריסתם ויש להוסיף הוראה מתאימה בנושא בתקנון התכנית. לעניין הפקעת הקומות המבונות, יתווספו להוראה 6.11 (ב) המילים: " העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים</p>	

הבנויים עם מתן היתר בניה" ולהוסיף הוראת מעבר לשימושים מותרים :  
"יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדין במבנים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו, ועד 10 שנים מיום אישור תכנית זו או עד ליום מתן היתר בניה ראשון בתכנית לפי המוקדם מבניהם, ודינם יהיה כדין שימוש חורג שהותר. לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו, הועדה המקומית יכולה להאריך את השימושים לתקופה של 10 שנים נוספות"  
**מומלץ : לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה.**

**מענה לסעיף 1.4 :**  
מומלץ לקבל הערה טכנית זו ולהוסיף להערה א' לטבלה כי עמודת סה"כ שטחי הבניה מתייחסת לסך שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת. להוסיף להערה ב' לטבלה כי "שטחם הכולל של שטחי המגורים במגרש 201 ובמגרש 202, שהינו 37,184 מ"ר וכי מדובר בשטח כולל מעל הכניסה הקובעת".  
**מומלץ : לקבל את ההתנגדות בנושא זה**

**מענה לסעיף 1.5 :**  
לקבל את ההתנגדות בסעיף זה ובלבד ששטח החלחול הפנוי מבניה בעל ובתת הקרקע יהא בהתאם לסעיף 6.7(ג)2). יש למחוק את סעיף 4.1.2(ו)9)  
**מומלץ : לקבל את ההתנגדות בנושא זה**

**מענה לסעיף 1.6 :**  
תתוקן הסתירה במסמכי התכנית לעניין החלחול בתא שטח 201 בלבד. יקבע כי השטח לחלחול ולניהול מי נגר בתא שטח זה יהא לפחות 11% משטח המגרש.  
**מומלץ : לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה**

**4. סה"כ שטחי בניה בטבלה 5 :**  
בעמודה "סה"כ שטחי בניה", אך מפורטים בה סכום השטחים מעל הכניסה הקובעת (עיקרי ושירות). יש להוסיף הערה ברמת הטבלה כי השטחים מתייחסים לסך שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת. בהערה ב' לטבלה יש התייחסות ל"שטחם הכולל" של שטחי המגורים במגרש 201 ובמגרש 202, שהינו 37,184 מ"ר. מבוקש להבהיר כי מדובר ב"שטח כולל מעל הכניסה הקובעת"

**5. שטחים פתוחים המוצמדים לשטחי ציבור**  
מבוקשת מחיקתו של סעיף 4.1.2(ו)9) שקבע: "שטחי החוף שיתווספו לשטחי הציבור הבנויים לא יחשבו כחלק מהשטח הנדרש בתכנית הכללית לחלחול ככל הניתן ולאישור הוועדה המקומית בתכנית העיצוב. בכל מקרה אחוז החלחול משטח החוף הציבורי לא יעלה על אחוז החלחול המוגדר בתכנית".  
במסגרת קידום התכנית התקיימו דיונים עם הצוות, לרבות לעניין שטחי החלחול, במסגרתם סוכם כי שטחי החלחול בתא שטח 202 יהיו חופפים לשטחים הפתוחים שיוצמדו לשטחי הציבור. קשה לראות הצדקה לכך ששטח פתוח המוצמד לשטח ציבורי לא יוכל לשמש כשטח חלחול.

**6. שטחי חלחול בתא שטח 201**  
בתא שטח זה קיים מבנה לשימור וזיקות הנאה למדרכות. סוכם עם הצוות המקצועי כי שטח החלחול בתא שטח זה יהא 11% משטח המגרש. לצד זאת הורחב נספח הניקוז ונוסף לו פרק ייחודי בנושא ניהול הנגר.  
בסעיף 6.7(ג)2) נקבע כי "לפחות 11% משטח מגרש 201... יוותרו כשהם נקיים מכל בניה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום... שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים...".  
עם זאת, בסעיף 6.6(ב) נקבע כי "תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים". בתא שטח 201 אכן תכסית המרתף לא תעלה על 85%, אולם בשל אילוצי המגרש, לא כל השטח הפנוי יכול לשמש עבור ניהול מי נגר, וזאת כפי שסוכם עם הצוות, וכפי שבא לידי ביטוי בסעיף 6.7(ג)2).  
לכן מבוקשת מחיקת הסיפא לסעיף 6.6(ב), כך שהסעיף יקבע כי "תכסית המרתף תהיה עד 85% משטח כל מגרש".

<p><b>מענה לסעיף 1.7 פליטת אוויר מחניון:</b>          ככל שמדובר בפליטת אגוז גנרטור – נדרש שהפתרון יהיה על גג המבנה. לגבי הוצאת אוויר מחניונים – ההעדפה הינה לפליטות מעל הגג העליון. מומלץ לעדכן את סעיף 4.4.2(א)6) כך: "פליטת האוויר לרבות אגוז, גנרטור, הוצאת אוויר מחניונים יהיו לגג עליון של המבנים בתא שטח A201. על אף האמור – ביחס להוצאת אוויר מחניונים תתאפשר הוצאתו מעל המבנה לשימור, בגובה שלא יפחת 5 מ' מפני הקרקע ובמרחק שלא יקטן מ- 5 מ' מפתחים של שימוש רגיש. כל פתרון ידרש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בשלב תע"א".  <b>מומלץ: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה.</b></p>	<p><b>7. פליטות אוויר מחניון-</b>          סעיף 4.2(א)6) קבע "פליטת האוויר לרבות אגוז, גנרטור, הוצאת אוויר מחניונים יהיו לגג עליון של המבנים בת שטח A201. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע ו/או הפיתוח". הדרישה לפליטה בגג העליון של המבנה כרוכה במורכבות ביצועית ובעלויות ניכרות. סעיף 6.4(ד) אוסר על פליטת אוויר מהמרתף לשטח המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהייה להולכי רגל ונותן מענה מספק לצורך במניעת מטרדים, שכן מרבית השטחים הפתוחים בתכנית מסומנים בזיקת הנאה. לחלופין, מבוקש לשנות סעיף זה ולהותיר גמישות- כך שהפליטות לא יעשו במפלס הקרקע ולא יופנו כלפי שטחים פתוחים, מדרכות ומגורים שכנים, או כי יותר כל פתרון אחר אשר יאושר על ידי היחידה הסביבתית. לאור כל האמור, יש לתקן את סעיף 4.2(א)6) בהתאם לאחת החלופות המוצעות ולהותיר גמישות למיקום פליטות האוויר מהחניון.</p>
--	--

<p align="center"><b>מענה:</b></p> <p><b>מענה לסעיף 2.1:</b>          לפי הכתובת שמסר המתנגד בגוף ההתנגדות הרי שכתובתו היא ברחוב הגרא בשכונת נווה שאנן. הראייה התכנונית כפי שבאה לידי ביטוי במדיניות מרחב שבח (שגבולו הדרומי ברחוב הרכבת) איננה נוגעת למרחב נווה שאנן.          בהתאם לתא/5000 ס 1.1.1.24 הועדה רשאית להמיר הקצאה של שטחי קרקע לשימוש ציבורי בשטחים מבונים ובשטח פתוח בזיקת הנאה לציבור, כפי שנעשה בתכנית זו בהתאם לחו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי לצורפה לפרוטוקול הדיון. במקרה הנדון נוכח הצורך בשמירה על המבנה הקיים לא ניתן היה להפריש שטח קרקע ולפיכך נעשתה המרה לשטחים מבונים שנותנים מענה ראוי ומתאים לצרכים הציבוריים הצפויים ובאופן התואם את המדיניות. בנוסף מדיניות מרחב שבח קובעת את הצורך בהרחבת הרחובות וכוללת נספח תנועה לפיכך אין ממש בטענה כי הרחבת הרחובות איננה חלק מהמדיניות.  <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>מענה לסעיף 2.2:</b>          מדיניות מרחב שבח אפשרה "חלופה מגורי מע"ר"- עד 15% למגורים- 10% משטח המגורים בתמהיל דיור מוטה דירות קטנות ובינוניות, 5% שימוש מגורים מיוחדים. הקצאות לשטחי ציבור בשטח קרקע של לפחות 15% הפקעה בשילוב שטחים ציבוריים בנויים. בתכנית המשלבות בנייני החדש בניינים ושימושים קיימים, מהנדס העיר יבחן את אחוז המגורים ואת אחוז ההפקעה הנדרש- כמתן תמריץ" התכנית תואמת את המדיניות באשר מדובר בשמירה על בניין קיים ולכן המדיניות</p>	<p align="center"><b>התנגדות מס' 2:</b>          עו"ד מנשה יהודה משה</p> <p><b>2.1 הפרשת שצ"פ:</b>          בדריסת ההפקדה של התכנית מצוין סיכום צורכי הציבור הנדרשים נורמטיבית בגין תוספת יח"ד בתכנית זו- 1.5 דונם שב"צ, 3.3 דונם שצ"פ, 2.9 דונם ציבורי (דרך/שצ"פ/שב"צ) עבור שימוש שאיננו מגורים לפי תא/5000. בפועל- התכנית מקצה 850 מ"ר להרחבת דרך המהווים 6.4% משטח התכנית ויתר ההקצאות הציבוריות נעשו בשטח ציבורי מבונה. הרחבת דרך איננה חלק ממדיניות שבח, התכנית לא מקצה שצ"פ ומשכך פוגעת בתושבי העיר ומצמצמת את שטחי הציבור לנפש.</p> <p><b>2.2 אי קיום שת"צ לתכנית:</b>          לתכנית זו שמגדילה צפיפות ולא מפרישה שצ"פ לא נערך הליך שת"צ זאת כיוון שנטען שהינה תואמת למדיניות שבח. אולם היא איננה תואמת למדיניות זו שקבעה כי בכל תכנית יוקצה לפחות 30% שטח קרקע לצורכי ציבור. כמו כן המדיניות זיהתה חוסר 9 דונם שצ"פ במרחב שבח. ונושא זה עלה ע"י חברי הועדה בעת הדיון לאישור המדיניות והצוות המקצועי הציג כי כל תכנית הכוללת 25% מגורים תפקיע 30% לשטח ציבורי, אחרת מרכיב המגורים בתכנית ירד ל-15%. מענה זה לא עשה הבחנה בין תכניות בהכנה לבין מבנים קיימים.</p>
--	---

הותירה שיקול דעת למהנדס העיר לקביעת אחוז המגורים ואחוז ההפקעה לצורכי ציבור.

**מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.**

#### מענה לסעיף 2.3 :

על תא שטח 201 קיים מבנה לשמירה אשר תכסיתו אינה מאפשרת אחוז שטחים ריק מבניה על קרקעית ולפיכך אושרו פתרונות חלחול אחרים במגרש בהתאם לנספח ניקוז אשר מהווה חלק ממסמכי התכנית.

**מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.**

#### מענה לסעיף 2.4 :

שתי התכניות הנוספות אליהן מפנה המתנגד מצויות בשכונת נווה שאנן שהינה בעלת מאפיינים מיוחדים ושונים בתכלית ממרחב שבח והתכניות בה נערכות לפי ההוראות המיוחדות בתכנית המתאר לשכונת נווה שאנן. מדיניות מרחב שבח איננה חלה על שכונת נווה שאנן. יצוין כי לגבי שתי התכניות האחרות המתנגד הגיש התנגדות וכל טענה בעניין תכניות אלו תובא בהליך הקשור לאישורן.

**מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.**

#### מענה לסעיף 2.5 :

תת הועדה לשיתוף ציבור מורכבת מנבחרים ציבור והיא קובעת לגבי כל תכנית ותכנית את אופן שיתוף הציבור המתאים לה. במקרה זה תת הועדה לשיתוף ציבור קבעה כי מדיניות שבח תובא לשיתוף ואילו תכניות שיערכו מכוחה יהיו פטורות מהליך נוסף. כנס שיתוף הציבור התקיים במסגרת הכנת המדיניות ב- 2.1.2020 וכיוון שהתכנית תואמת את המדיניות נקבע שאין מקום לשיתוף ציבור נוסף.

**מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה.**

#### 2.3 שטחי חלחול:

המדיניות הגדירה שמירה על 15% פנוי מבניה על קרקעית ותת קרקעית (בהתאמה) לצורך השהייה וחלחול מי נגר ונטיעת עצים. אך התכנית המופקדת כוללת 11% קרקע פנויה מבניה מעל ובתת הקרקע חופף בלבד. שתירה זו בין התכנית לבין המדיניות לא הוצגה בפני חברי הועדה בדיון בהפקדה.

#### 2.4 שקיפות ועקביות בנטילת שצ"פ:

בתוך חודש וחצי ובמרחק של 400 מ"ר פורסמו להפקדה 3 תב"עות מגדליות: תוכנית 507-0952994 (השרון 12-8), תוכנית 507-0780924 (הרכבת-סלמון), תוכנית 507-0947341 (ריב"ל-קרסו). המשותף להן: קודמו ללא הליך שיתוף ציבור, הגדילו צפיפות בהיקף עצום מבלי להקצות שצ"פ, תכסית גבוהה העולה כדי 70% ומעלה. קיימים שני מרכיבים בתכניות המגדליות: ערכי השימור והגדלת היצע דיור להשכרה, אשר באו על חשבון מרכיבים אחרים הפוגעים בתושבים: אי הקצאת שטח ציבורי, הקטנת ההיקף שלו פר נפש, הגדלת צפיפות, תכסית מרבית-70%, שטח חלחול. ראוי כי העדפת מרכיבים אלו תעשה בשקיפות, בעקביות ובקידוש ערכים חשובים יותר: שמירה על חיי אדם, הקמת ממ"דים, שוויון בין חלקי העיר, אפליה מתקנת לדרום העיר וצמצום הפערים, צדק חברתי ומוביליות חברתית-כלכלית.

#### 2.5 שת"צ:

כיכר הדמוקרטיה איננה דרה בכפיפה אחת עם היעדר שיתוף הציבור בהליכי התכנון ככלל ועל אחת כמה וכמה כאשר הפטור ניתן ל3 תוכניות מגדליות שמקטינות שטחים ציבוריים ופוגעות בציבור. מדובר במגמה מדאיגה. דווקא בתקופה קשה לדמוקרטיה, ראוי הוא כי עיריית ת"א תפעל כמגדלור הדמוקרטיה, תשמור על הרוח הדמוקרטית המשתפת את הציבור בהליך התכנון, כפי שהיא באה לידי ביטוי בנוהל שיתוף הציבור העירוני. בנוהל יש חלוקת תפקידים: הציבור מציע ידע אודות הסביבה העירונית וצרכיו, צוות התכנון מציע ידע מקצועי ומחויבות להיבט הציבורי של התכנון ונבחרים הציבור מחליטים עפ"י ראייה ציבורית כלל עירונית.

1. תיקון סעיף 4.1.2.א.3: "מגדל B קומת קרקע: עד 6 מטר. קומת מסד טיפוסית: עד 4.5 מטר עבור כל שימוש שאינו שטחי ציבור. קומת מגדל טיפוסית: עד 3.80 מטר. יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב. גובה קומות לשטחי ציבור לא יפחת מ 4.5 מטר ברוטו - רצפה עד רצפה, למעט אם יוחלט על מיקום שטחי הציבור בקומות המבנה לשימור"
2. תיקון סעיף 4.1.2.ג.17: "השטחים ללא בינוי בכל תחום התכנית יפותחו כמרחב רציף באופן שיהווה המשך של המדרכות והמרחב הציבורי, ללא גדרות, מחסומים, חניה (למעט חנית אופניים) ומכשולים אחרים. יותר מעבר רכב חירום בלבד. בשטח זה תקבע זיקת הנאה לשהייה ומעבר כמפורט בסעיף 6.4 זיקת הנאה ולמעט בתחום שטחי חצר שיוצמדו לשימוש הציבורי."
3. תיקון סעיף 4.1.2.ג.16.3: "במגדל A, ובג המבנה לשימור במגרש 201, לא תהיה מגבלה למיקום

4. השימוש המסחרי, ובכפוף להוראות סעיף 5.4.1.2 ה"ה.5"  
 4. תיקון סעיף 6.4 א: "השטח ביעוד שטח פרטי פתוח וכן כל השטחים הלא בנויים במגרש 201 (ולמעט שטחי חצר עבור השימוש הציבורי) יהיו בזיקת ההנאה למעבר ושהיית הציבור כמסומן בתשריט, בכל שעות היום ובכל ימות השנה ויפותח באופן שיהיה המשך של המרחב הציבורי"  
 5. תיקון סעיף 2ה.4.1.2 :  
 "לשטחים הציבוריים במגרש 201202 תתווסף חצר לטובת השימוש הציבורי בהיקף של 250 מ"ר.  
**מיקום החצר יהיה בקומת הקרקע בזיקה למבנה לשימור ככל הניתן, או במרפסת גג ובאישור הועדה המקומית בשלב תכנית העיצוב.** שטח החצר לטובת השימוש הציבורי. שטח זה יהיה בנוסף לשטחים אשר יוקצו לשטחי הציבור הבנויים. בנוסף, ניתן יהיה להוסיף חצרות מבונות או מרפסות מקורות בנוסף לשטחים שיוקצו לשטחי הציבור הבנויים אשר יבואו במניין השטחים העיקריים המותרים במגרש.  
 6. עדכון מספר הקומות בתא שטח 201A כך שמעל המבנה לשימור ניתן יהיה להוסיף קומה חלקית ששטחה לא יעלה על 50% מתכסית הגג הקיים ובכפוף לאישור ועדת השימור.

<b>מענה:</b>	<b>התנגדות מס' 3:</b> מהנדס העיר אהוד כרמלי
<p><b>מענה לסעיף 3.1:</b>                      מומלץ לרכז את כלל השטחים הציבוריים הבנויים בתא שטח 201. בהתאמה, יש להעביר שטחי מסחר לתא שטח 201. לפיכך נדרשים השינויים הבאים -</p> <p>7. לעדכן את שטחי הבניה בטבלה 5: בתא שטח 201 A - 9585 מ"ר שטח כולל עבור השימוש הציבורי. בתא שטח 202 - יש למחוק את השורה של מבנים ומוסדות ציבור, יש לעדכן סך של 750 מ"ר ברוטו עבור שימוש מסחר (מתוכם 585 מ"ר עיקרי, 165 מ"ר שירות).</p> <p>8. עדכון לוח ההקצאה והאיזון בהתאם לשטחי הבניה והשימושים יקבעו בטבלה 5</p> <p>9. מחיקת הערה (4) בטבלה 5 (כיוון ששטחי מרפסות עבור שימוש ציבורי הינם מתוך סך שטחי הבניה)</p> <p>10. תיקון סעיף 4.1.2 א (10): "שימוש למרפסות לשימושים אחרים יעשה מתוך כלל שטחי הבניה בתכנית" וכן למחוק את ההפניה לטבלה 5 בסוף הסעיף.</p> <p>11. למחוק ו/או לעדכן הוראות הנוגעות לשטח הציבורי הבנוי במגרש 202 בדברי הסבר לתכנית וכן בפרקים 6.11, 6.12, 6.13</p> <p>12. לתקן את הערה ה' לטבלה 5: "יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שטחים ושימושי מגורים לרבות דוור מיוחד נמסחר ושטחים ציבוריים בנויים בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתוכנית"</p> <p>13. עדכון נספח הבינוי- לעניין מיקום שטחי הציבור במגרש 201 בלבד וללא שטחי ציבור וחצר מוצמדת להם כלל במגרש 202.</p> <p>14. להוסיף סעיף גמישות שיאפשר להמיר עד 500 מ"ר ציבורי בנוי לטובת 1200 מ"ר</p>	<p>מהות ההתנגדות הינה לייצר גמישות תכנונית, תוך ביצוע תיקונים טכניים במסמכי התכנית בדבר השטח הציבורי הבנוי. זאת על מנת להקל על תכנון השימוש הציבורי בעתיד. הנושאים התכנוניים שיש לעדכןם הינם: גובה קומות, העברת שטחי בניה בין המגרשים, שטחי חוץ, מרפסות גג וכדומה.</p> <p><b>3.1 חלוקת השטחים הציבוריים:</b> מומלץ להעביר את כלל שטחי הציבור בתכנית למגרש תכנוני יחיד- מגרש 201. מבוקש לעדכן את לוח ההקצאה והאיזון כך שכלל שטחי הציבור בתכנית יוקצו במגרש 201. יש לתקן את מסמכי התכנית המופקדת בהתאם ולהצריח בין 500 מ"ר בשימוש שטח ציבורי בנוי במגרש 202, לבין 500 מ"ר בשימוש מסחר במגרש 201 ולמחוק כל הוראה שקובעת/מתייחסת לשטח ציבורי במגרש 202.</p>

<p>שטח גג שיוצמד לשימוש הציבורי כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב. תתאפשר גמישות בשטח הגג שיוצמד לשימוש הציבורי בשיעור של 5%.</p> <p>15. לתקן את סעיף 2.2 ו. כד "קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 201, <b>מרפסות מקורות ו/או חצרות מבונות ו/או מרפסת גג</b> וקביעת הוראות לגביהם"</p> <p>16. לתקן את סעיף 4.1.1 ולהבהיר כי השימוש הציבורי והשימוש הסחיר הנלווה לו <b>יותר רק במגרש 201</b> (בקומת הכניסה ובקומות שמעליה)</p> <p>17. לתקן את סעיף 4.1.2 א.4.1.2 ב.3 : מגרש 202 : מגדל C : קומת קרקע : עד 6 מטר. קומת מסד טיפוסית : עד 3.80 מטר. קומת מגדל טיפוסית : 3.80 מטר. יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב. <b>גובה קומות לשטחי ציבור לא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו - רצפה עד רצפה.</b>"</p> <p><b>מומלץ : לקבל ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>מענה לסעיף 3.2 :</b>          מומלץ לקבל ההתנגדות  <b>מומלץ : לקבל את ההתנגדות בנושא זה.</b></p> <p><b>מענה לסעיף 3.3 :</b>          מומלץ לקבל ההתנגדות כלשונה  <b>מומלץ : לקבל את ההתנגדות בנושא זה.</b></p> <p><b>מענה לסעיף 3.4 :</b>          יש למחוק כפילויות בהוראות התכנית.  <b>מומלץ : לקבל את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>מענה לסעיף 3.5 :</b>          לקבל את ההתנגדות ולתקן את ס.2.4.1.2ה  <b>מומלץ : לקבל ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>מענה לסעיף 3.6 :</b></p>	<p><b>3.2 גובה קומה ציבורית מיוחדת :</b> מבוקש לאפשר במסגרת תכנית העיצוב להגביה קומה ציבורית אחת לטובת תכנון עתידי לאולם לגובה 10 מטרים ולא 6.5 מטר ברוטו (כפי שקבעה התכנית) ובהתאם לשימוש שיקבע.</p> <p><b>3.3 התאמות במבנה לשימור :</b> בקומות הקיימות במבנה לשימור יותר בינוי נוסף הדרוש לשם התאמת קומות אלו לתקני מיגון ובטיחות ובכפוף לסעיף 6.16 ב. והכל מתוך השטחים המותרים בטבלה 5 במגרש 201.</p> <p><b>3.4 סעיפים בכפילות לסעיף 4.6.4 :</b>          סעיף 4.1.2 א.8 : "כל השטחים שאינם מבוניים בתא שטח 201A ירשמו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל. בתא שטח 202 השטחים שבין קו בניין קדמי לקו מגרש לכוון רחוב יד חרוצים ירשמו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל"          סעיף 4.1.2 ג.16 ה : " השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש, יפותח באופן שיהיה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור כמפורט בסעיף 6.4 זיקות הנאה"  <b>מבוקש למחוק סעיפים אלו</b></p> <p>3.5 מבוקש לתקן את סעיף 2.4.1.2ה :          "...לקומות הציבוריות המבונות ניתן יהיה להוסיף עוד 3,000 מ"ר במגרש 201 ו-600 מ"ר במגרש 202 יתווספו 3,600 מ"ר במגרש 201 עבור מצללות או סככות צל</p>
--	---

<p>מומלץ לאפשר מרפסת גג לשימוש הציבורי במגדל B ולפי הנוסח המוצע. מומלץ לקבל ההתנגדות בנושא זה</p> <p style="text-align: right;"><b>מענה לסעיף 3.7:</b> מומלץ לקבל את התנגדות בנושא זה</p> <p style="text-align: right;"><b>מענה לסעיף 3.8:</b> מומלץ לקבל את ההתנגדות בנושא זה</p>	<p>למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות....."</p> <p><b>3.6 קומת הגג מעל קומות המסד במגדל A או במגדל B תיועד לשימוש ציבורי.</b> קומה זו מופיעה במצגת היזם שהוצגה לצוות המקצועי. לפיכך, מבוקש להוסיף להוראות את ס.4.1.2.ה.5: "לקומות הציבוריות המבונות תתווסף מרפסת הגג הפתוחה מעל קומות המסד במגדל A או B. זאת מעבר לשטחים הציבוריים הבנויים הקבועים בתכנית. מיקומה ושטחה יקבע בשלב תכנית העיצוב ככל הניתן ובאישור הועדה המקומית".</p> <p>כיוון שכל השטחים הציבוריים ירוכזו בתא שטח יחיד יש לתקן את הערה 8 לטבלה 5: "לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווסף להוסיף יתווספו שטחים בהיקף של עד 3,600-3,000 מ"ר במגרש 201 ו-600 מ"ר במגרש 202 מעבר לזכויות המופיעות בטבלה עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) (10)"</p> <p>3.7 מבוקש לתקן את סעיף 6.16 ב. "במבנה הקיים לשימור יעשה שימוש מחודש והוא ישולב בבינוי המתוכנן, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. במסגרת תוכנית העיצוב, יתואם המפגש בין המבנה לשימור לבין המגדל. טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או תוספת בינוי ביחס למבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור."</p> <p>3.8 מבוקש להוסיף סעיף 6.4.1.2.ה.6: "מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה)"</p>
--	---

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

ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את התכנית בכפוף להערות הבאות:

1. יש לתקן בתשריט את קו הבניין בתת הקרקע כך שיכלול את קונטור המבנה לשימור ולאפשר בהוראות התכנית חריגה נקודתית של עד 1.5 מ' בקו הבניין בתת הקרקע מעבר לקונטור החיצוני של המבנה לשימור, לצרכי דיפון, כך שלא תיגרם פגיעה למבנה לשימור, ובכפוף לאישור מהנדס העיר.
2. להוסיף לסעיף 6.11(ב): "העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים הציבוריים הבנויים עם מתן היתר בניה"
3. להוסיף הוראת מעבר לשימושים מותרים: "יותר להמשיך בשימושים הנעשים כדן במבנים הקיימים ערב אישורה של תכנית זו ועד 10 שנים מיום אישור תכנית זו או עד ליום מתן היתר בניה ראשון בתכנית לפי המוקדם מבניהם, ודינם יהיה כדן שימוש חורג שהותר. לאחר תקופה זו לא יאושרו שימושים אשר אינם תואמים את השימושים המותרים בתכנית זו, הועדה המקומית יכולה להאריך את השימושים לתקופה של 10 שנים נוספות"
4. להוסיף להערה א' לטבלה: עמודת סה"כ שטחי הבניה מתייחסת לסך שטחי הבניה מעל הכניסה הקובעת.
5. להוסיף להערה ב' לטבלה: "שטחם הכולל של שטחי המגורים במגרש 201 ובמגרש 202, שהינו 37,184 מ"ר וכי מדובר בשטח כולל מעל הכניסה הקובעת".
6. למחוק את סעיף 4.1.2(ה)9)
7. להוסיף לסעיף 6.6(ב): "ובתא שטח 201 השטח הפנוי עבור ניהול מי נגר וחלחול יהא בכפוף לסעיף 6.7(ג)2)".

התוכן	מס' החלטה
4985/מק/תא/507-0947341 - מרחב ריב"ל קרסו	08/05/2024
דיון בהתנגדויות	9 - 0006 - 24

8. לעדכן את סעיף 4.4.2(א)6: "פליטת האוויר לרבות אגוז, גנרטור, הוצאת אוויר מחניונים יהיו לגג עליון של המבנים בתא שטח A.201. על אף האמור - ביחס להוצאת אוויר מחניונים תתאפשר הוצאתו מעל המבנה לשימור, בגובה שלא יפחת מ-5 מ' מפני הקרקע ובמרחק שלא יקטן מ-5 מ' מפתחים של שימוש רגיש. כל פתרון ידרש לאישור הרשות לאיכות הסביבה בשלב תכנית העיצוב".
9. לעדכן את כלל מסמכי התכנית כך שכל השטחים הציבוריים הבנויים ירוכזו בתא שטח 201. בהתאמה יש להעביר שטחי מסחר לתא שטח 201.
10. עדכון נספח הבינוי - לעניין מיקום שטחי הציבור במגרש 201 בלבד וללא שטחי ציבור וחצר מוצמדת להם כלל במגרש 202.
11. לעדכן את שטחי הבניה בטבלה 5: בתא שטח A 201 - 9,585 מ"ר שטח כולל עבור השימוש הציבורי. בתא שטח 202 - יש למחוק את השורה של מבנים ומוסדות ציבור, יש לעדכן סך של 750 מ"ר ברוטו עבור שימוש מסחר (מתוכם 585 מ"ר עיקרי, 165 מ"ר שירות).  
12. עדכון לוח ההקצאה והאיזון בהתאם לשטחי הבניה והשימושים בטבלה 5
13. למחוק את הערה (4) בטבלה 5
14. לתקן את סעיף 4.1.2 א (10): "שימוש למרפסות לשימושים אחרים יעשה מתוך כלל שטחי הבניה בתכנית" וכן למחוק את ההפניה לטבלה 5 בסוף הסעיף.
15. למחוק ו/או לעדכן הוראות הנוגעות לשטח הציבורי הבנוי במגרש 202 בדברי הסבר לתכנית וכן בפרקים 6.11, 6.12, 6.13.
16. לתקן את הערה ה' לטבלה 5: "יותר לשיקול דעת הועדה המקומית להצריח שטחים ושימושי מגורים לרבות דיוור מיוחד ומסחר בין מגרש 201 למגרש 202 כל עוד שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע בכל מגרש לא עולים על שטחי הבניה המקסימליים בכל מגרש ואין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתוכנית"
17. להוסיף סעיף גמישות שיאפשר להמיר עד 500 מ"ר ציבורי בנוי לטובת 1,200 מ"ר שטח גג שיוצמד לשימוש הציבורי כפי שייקבע על ידי הועדה המקומית לעת הכנת תכנית העיצוב. תתאפשר גמישות בשטח הגג שיוצמד לשימוש הציבורי בשיעור של 5%.
18. לתקן את סעיף 2.2 ו. "קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במגרש 201, מרפסות מקורות ו/או חצרות מבונות ו/או מרפסת גג וקביעת הוראות לגביהם"
19. לתקן את סעיף 4.1.1 א4 ולהבהיר כי השימוש הציבורי והשימוש הסחיר הנלווה לו יותרו רק במגרש 201 (בקומת הכניסה ובקומות שמעליה)
20. לתקן את סעיף 4.1.2 א3 ב: מגרש 202: מגדל C: קומת קרקע: עד 6 מטר. קומת מסד טיפוסית: עד 3.80 מטר. קומת מגדל טיפוסית: 3.80 מטר. יותרו עד 4 קומות מיוחדות שגובהן לא יעלה על 6.5 מ' וגובהן הסופי יתואם במסגרת תכנית העיצוב.
21. במסגרת תכנית העיצוב ניתן יהיה להגביה קומה ציבורית אחת עד לגובה 10 מטרים ובהתאם לשימוש שיקבע.
22. בקומות הקיימות במבנה לשימור יותר בינוי נוסף הדרוש לשם התאמת קומות אלו לתקני מיגון ובטיחות ובכפוף לסעיף 6.16 ב. והכל מתוך השטחים המותרים בטבלה 5 במגרש 201.
23. למחוק את סעיף 4.1.2 ג 16 ה וסעיף 4.1.2 א 8
24. לתקן את סעיף 4.1.2 ה2: "... לקומות הציבוריות המבונות יתווספו כ-3,600 מ"ר במגרש 201 עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות..."
25. לעדכן את סעיף 4.1.2 ה5: "לקומות הציבוריות המבונות תתווסף מרפסת הגג הפתוחה מעל קומות המסד במגדל B. זאת מעבר לשטחים הציבוריים הבנויים הקבועים בתכנית. מיקומה ושיטחה יקבע בשלב תכנית העיצוב ככל הניתן ובאישור הועדה המקומית".
26. לתקן את הערה 8 לטבלה 5: "לשטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע יתווספו שטחים בהיקף של עד 3,600 מ"ר במגרש 201 מעבר לזכויות המופיעות בטבלה עבור מצללות או סככות צל למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בהתאם לסעיף 4.1.2 א (10)"
27. לתקן את סעיף 6.16 ב: "במבנה הקיים לשימור יעשה שימוש מחודש והוא ישולב בבינוי המתוכנן, תוך שמירה על מערכת החומרים המקורית. במסגרת תוכנית העיצוב, יתואם המפגש בין המבנה לשימור לבין המגדל. טיפול הכולל הריסת חלקים ו/או תוספת בינוי ביחס למבנה לשימור, יבוצע לאחר הכנת ואישור תיק תיעוד, תוך תאום ואישור מחלקת השימור."
28. להוסיף סעיף 4.1.2 ה6: "מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחי מדרגות המשמשות למילוט בלבד ולא יכללו שטחים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל (פרט לחדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה)"
29. לדחות את יתר ההתנגדויות שהוגשו ולתת תוקף לתכנית