

ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו

פרוטוקול מספר 25-0020
ז' חשון תשפ"ו 29/10/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אברהם פרוז, ד"ר, דייבי
 דישטניק, ד"ר

מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה	השתתפו ה"ה: ליאור שפירא, עו"ד חן אריאלי אלחנן זבולון מיטל להבי דייבי דישטניק, ד"ר אברהם פרוז
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מזכיר ועדת בניין עיר מבקר בכיר מ"מ מהנדס העיר ומ. מח' תכנון יפו והדרום מ"מ מהנדס העיר מ. מח' תכנון מרכז מ"מ מהנדס העיר מ. מח' תכנון מזרח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	נכחו ה"ה: הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל פרדי בן צור, עו"ד רועי לולו שמריז עדי בסיס, אדר' לריסה קופמן, אדר' יואב זילברדיק, אדר' אלה דוידוף חדוה מזרחי
חברת מועצה חברת מועצה חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה	חסרים: מאיה נורי שקד, עו"ד אורנה ברביבאי אמיר בדראן, עו"ד חיים מאיר גורן דודו לניאדו
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציגות רשות מקרקעי ישראל	משקיפים אביגדור פרויד תמר פלדמן

פרוטוקול 25-0020 מתאריך 25-10-29 אושר בישיבה מספר
25-0022 מיום 26-11-2025

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה
מרחב תכנון מקומי תל-אביב – יפו**

**פרוטוקול מספר 25-0020
ז' חשון תשפ"ו 29/10/2025 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אברהם פרוז, ד"ר, דיבי
דישטניק, ד"ר

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0018 מיום 13/08/2025
			אישור פרוטוקול 25-0019 מיום 10/09/2025
1.	1		רחוב אלנבי מס' 74 - תיק 2025-03079 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4694
2.	9		השלמת הפקעת דרכים - תל ברוך גושים 6625+6627 דיון בהפקעה - דיון רגיל
3.	11	507-1112747	צפון פלורנטין 44 תיקון החלטת ועדה להפקדה
4.	68	507-1137553	הר ציון 59-71 (אי זוגיים) תיקון החלטה מתאריך 6.8.25
5.	94	507-0859850	חבר הלאומים דיון בבקשה להארכת מועד להגשת התנגדות של עו"ד יאיר יהלומי
6.	117	507-1364892	העברת זכויות מהרצל 53 לרכבת 72/ראש פינה 29 דיון בהפקדה
7.	127		בקשה לאיחוד חלקות 12,13,14,15 בגוש 6964 רחוב הנמל 44-48 תל אביב דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות
8.	131	507-0870741	מרחב הדר דיון באישור החלטה להפקדה
9.	155	507-0613604	מרחב מנורה אלנבי דיון לאחר פרסום 106 ב' ללא התנגדויות

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 74 - תיק 2025-03079	29/10/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4694	1 - 25-0020

לדרפט מצורפות חוות דעתו של שמאי הוועדה אדי גרשטיין, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכת הדין לירון רותם, חו"ד השמאי איל טדי הראל ב"כ החתום על השיפוי ו- חו"ד משפטית מטעם ב"כ החתום על השיפוי עורך הדין ניר אדרי. 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 23/03/2025 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 4694.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6918 חלקה: 69

כתובת: רחוב אלנבי מס' 74

תובעת: חברת בית ברח' אלנבי מס' 74 א' בע"מ

בא כוח התובעת: עו"ד ברגר חגי

תשריט סביבה:



פירוט שכום הפיצויים:

2,690,000 ש"ח

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 74 - תיק 2025-03079 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4694	29/10/2025 1 - 0020-25ב'

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

שמאי התובעת טוען לשלושה ראשי נזק שנגרמו לבניין ברח' אלנבי 74 כדלקמן:

- פגיעה בפרטיות וחסימת נוף לדירות המערביות של בנין התובעת בשיעור של 6.2% בקומות א' – ה' ו-4.5% בקומה ו' עקב צמצום המרחק בין המבנים מ-13.6 מ' ל-8 מ'.
- פגיעה כללית רעש וסמיכות למטרד - עצם השימוש למלונאות הפעילות והיקף הבניה גורם למטרדים שלא היו קיימים כגון כניסה ויציאה של מאות אנשים ביום, הקמת בריכת שחיה על הגג גורמת לפגיעה בדירות התובעת ומהווה מטרד אקוסטי. שיעור הפגיעה מוערך ב-2%.
- פגיעה בגין הצללה בשיעור של 2% - 4%.

כתב השיפוי:

לתוכנית קיים כתב שיפוי כנגד תביעות פיצויים בגין תכנית 4694 חתום ע"י אסף גורן. מצ"ב תגובה מטעם ב"כ החתום על כתב השיפוי אשר נערכה על ידי עורך הדין ניר אדרי וחוות דעת שמאית שנערכה על ידי ה"ה השמאי איל טדי הראל המצורפת כנספח א' לתגובה. חוות הדעת המשפטית והשמאית מצורפות והן חלק בלתי נפרד מהמידע והממצאים המונחים בפני הוועדה.

חו"ד שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין:

להלן התייחסותנו בקשר לפגיעה בפרטיות:

שמאי התובעת לא תיאר מהי הפגיעה שנגרמה לנכס התובעת בגין ראש נזק זה (מלבד אמירה כללית). יצוין כי לדירת הגג לא נגרמת כל פגיעה בפרטיות, וזאת מאחר וגובה המעקה של מרפסת הגג בהתאם להיתר הבניה הינו 21.63+, וזאת לעומת רצפת מפלס קומה ה' בבניין ברח' נחלת בנימין 13 בה נמצאת בריכת השחיה שהינה בגובה של 18.91+. מדובר בהפרש גבהים של 2.72 מ' ולכן לא ניתן לצפות מהבריכה לדירת הגג, וזאת מעבר לכך שקיים מבנה החוצץ בין הבריכה לבניין התובעת המונע כל אפשרות צפייה לכיוון בנין התובעת. כמו כן, המרחק בין הדירות בנכס התובעת לאגף החדש בבניין ברח' נחלת בנימין 13 הינו כ-8 מ'. מרחק זה הינו סביר בבנייני מגורים. מעבר לאמור לעיל, שמאי התובעת לא הביאו בחשבון כי לתובעת אין זכות מוקנית לפרטיות במרחב עירוני שהיה צפוי להתפתח, וזאת בפרט שבמגרש התובעת ניתן היתר בניה להקמת בנין בן 7 קומות ובגובה של 25 מ'. בפסיקה נקבע כי אין לתובעים זכות מוקנית לפרטיות.

להלן התייחסותנו בקשר לראש נזק של חסימת נוף:

ראשית, הבניין ברח' נחלת בנימין 13 שגובהו כולל מעקה הגג הינו 12.74 מ' כבר במצב הקודם חסם את הנוף לשלוש הקומות הראשונות בבניין ברח' אלנבי 74. לפיכך, לדירות אלו לא נגרמה כל פגיעה בנוף. שנית, המבנה הקיים ברח' נחלת בנימין 14, הנמצא ממערב לבניין ברח' נחלת בנימין 13, חוסם את הנוף לשלוש קומות בבניין ברח' אלנבי 74. כמו כן, ניתן להוסיף לו קומה נוספת מכח תכנית 2650ב' כך שגם לדירה בקומה הרביעית בבניין ברח' אלנבי 74 קיימת חסימת נוף כבר במצב קודם. שלישית, הבניינים הנמצאים ממערב לבניין ברח' נחלת בנימין 14 הינם ביעוד לתכנון בעתיד, כך שסביר להניח כי בשנים הקרובות תוכן לגביהם תכנית בנין עיר להקמת בנין שגובהו לפחות כמו גובה בנין התובעת, ולכן ממילא הייתה חסימת נוף לכל הקומות בבניין התובעת שברח' אלנבי 74 גם אם לא הייתה מאושרת תכנית 4694 להוספת 2 קומות בבניין שברח' נחלת בנימין 13. רביעית, אין מדובר בנוף מיוחד והשפעת חסימת הנוף במקרה זה הינה זניחה לשווי הדירה, וזאת כפי שנקבע שומה מייעצת של גבע בלטר ברח' שמואל הנביא 5 בבני ברק (6123/924). יתרה מזו, ההלכה היא כי אדם צריך לצפות שפיתוח העיר לא ייעצר על מפתן דלתו, כאשר עיקרון זה מקבל ביטוי בסופו של דבר בערכי המקרקעין כמפורט בפסיקה.

התוכן	מס' החלטה
רחוב אלנבי מס' 74 - תיק 03079-2025	29/10/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4694	1 - 0020-25'

התייחסות לראש נזק – פגיעה בגין רעש וסמיכות למטרד

שמאי התובעים קבעו פגיעה בגין רעש וקירבה למלון המהווה מטרד ובגין הקמת בריכת שחיה על הגג. לטענתם המצב הקיים הינו שימוש למסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות ובמצב החדש שימוש מלונאי בבנין בן 6 קומות הכולל חזית מסחרית ו-60 חדרי מלון. כמו כן, לובי המלון נמצא בירכתי הבנין בסמוך לנכס התובעת והמשמעות הינה כניסה ויציאה של מאות אנשים ביום. בנוסף, הקמת בריכת שחיה על הגג גורמת לפגיעה בדירות התובעת ומהווה מטרד אקוסטי. עצם השימוש למלונאות, הפעילות והיקף הבניה גורם למטרדים שלא היו קיימים במצב קודם.

אנו חולקים על כל התיאור של ראש נזק זה המפורט בשומת התובעת. ראשית, גם במצב קודם הותר שימוש בבניין הקיים לבית מלון, וזאת בהתאם להוראות תכנית 44. בהתאם לרשימת האזורים המפורטת בתכנית 44, השימושים המותרים באזור דירות 1 הינם, בין היתר (רשימה חלקית), בתי דירה ובנייני מעון (בהתאם לסעיף 31 בהוראות התכנית, בנייני מעון כוללים שימוש לבתי מלון) בניינים לאספות ציבוריות (כמפורט בסעיף 36), בתי חולים ועוד. השימושים המותרים באזור דירות 2 הינם, בין היתר (רשימה חלקית), כל השימושים המותרים באזור דירות 1, בתי מלון ופנסיונים, בניינים ציבוריים (כמפורט בסעיף 35) ועוד. השימושים המותרים באזור מסחרי 1 הינם, בין היתר (רשימה חלקית), כל השימושים המותרים באזור דירות 1 ובאזור דירות 2, בניינים ציבוריים (כמפורט בסעיף 35), בניינים מסחריים ועוד. בהתאם לסעיף 35(ב), בבניין ציבורי מותר שימוש גם לבית מלון.

יובהר כי בהתאם לסעיפים 35 ו-36 מותרים במצב קודם שימושים נוספים למבני ציבור ומקומות לאספות ציבוריות שהיו עשויים לגרום למטרד גדול יותר מבית מלון. גם התיאור של מבנה מלונאי בן 6 קומות הכולל 60 חדרי מלון אינו מדויק. בהתאם לתכנית 4694 המבנה יכלול 4 קומות לשימוש מלונאי ובהם 46 חדרי מלון (בהתאם לנספח הבינוי יהיו בקומות א' ו-ב' 11 חדרי מלון בכל קומה ובקומות ג' ו-ד' יהיו 12 חדרי מלון בכל קומה).

בהתאם לדיווח הלמ"ס שיעור התפוסה במלונות תיירות בתל אביב היה בשנת 2022 60.3% ובשנת 2023 שיעור התפוסה היה 61.9%. תפוסה של 61% מ-46 חדרי מלון מהווה 28 חדרים הכוללים לכל היותר כ-60 אנשים. ניתן לראות כי תיאור שמאי התובעת על כניסה למלון של מאות אנשים ביום הינו מופרז לכל הדעות. כאמור לעיל, גם במצב קודם היה ניתן להקים מלון. יובהר כי רח' נחלת בנימין בקטע זה של הרחוב הינו מדרחוב אשר מהווה מוקד משיכה לתיירים גם במצב קודם. כך גם רחוב אלנבי.

לעניין הטענה כי לובי המלון נמצא בירכתי המבנה בסמוך לבניין התובעת, הרי שמדובר על מבנה שלפי נספח הבינוי נראה כי הינו אטום וללא חלונות, והכניסה אליו הינו מתוך פסאז' מקורה מכיוון רח' נחלת בנימין, כך שהוא אינו גורם להפרעה או למטרד כלשהו לבניין התובעת - כפי שניתן לראות מנספח הבינוי. לעניין הטענה כי בריכת השחיה גורמת למטרד אקוסטי לדירות בבניין התובעת, הרי שלפי נספח הבינוי מדובר בבריכה קטנה ששטחה לפי מדידה גרפית כ-45 מ"ר, כך שהיא אינה יכולה להכיל הרבה אנשים. כמו כן, הבריכה נמצאת מאחורי מבנה חוצץ הפונה לבניין התובעת, כך שהוא חוסם את מרבית הרעש העולה מן הבריכה כפי שניתן לראות בנספח הבינוי.

התייחסות לראש נזק – פגיעה בגין הצללה

שמאי התובעת קבעו פגיעה בגין הצללה לדירות הפונות לבנין ברח' נחלת בנימין 13. יצוין, כי ככלל טענות בדבר הצללה הינן טענות המצריכות תימוכין בחוות דעת מומחה מקצועי מתאים ביחס לנכס הקונקרטי שבענייננו. דא עקא, שמאי התובעת אינם מתבססים על חוות דעת מומחה, ומכאן הרי שהתובעת לא הרימה את נטל הראיה המוטל עליה.

לפיכך, יש לדחות על הסף ראש נזק זה. בפסיקה נקבע כי על מנת להוכיח פגיעה יש לצרף חוות דעת מומחים.

התייחסות לגופה של הטענה

לטענת שמאי התובעת, מבדיקה שנערכה במערכת סימפלקס, אין ספק כי ההצללה ממבנה שגובהו הוכפל פי 2.2 מהווה תוספת הצללה משמעותית. ראשית נציין, כי גובה המבנה הקיים כולל גובה המעקה על הגג הינו 12.74 מ' וגובה המבנה במצב החדש כולל גובה המעקה הינו 23 מ'. כך שגובה המבנה הוכפל ב-1.8 ולא ב-2.2 כפי נטען ע"י שמאי התובעת. שנית, בדיקת ההצללה נעשתה ע"י שמאי התובעת במערכת סימפלקס במקום בתוכנה מקצועית הבודקת את ההצללה בהתאם לזווית השמש ביחס למבנה ובהתאמה לחודשי השנה. לצורך בדיקת ההצללה של המבנה הקיים השתמשנו בתוכנת ההצללה שנמצאת במערכת GIS של עיריית תל אביב.

התוכן	מס' החלטה
2025-03079 - רחוב אלנבי מס' 74 - תיק	29/10/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4694	1 - - 25-0020

הבדיקה נעשתה בהתאם לתאריכים ולשעות שנבדקו ע"י שמאי התובעת. בהתאם לממצאים שהתקבלו בתוכנת ההצללה, הנכס הנטען כפוגע אינו גורם להצללה על נכס התובעת ברוב חודשי השנה. בתקופה שהוא גורם להצללה על נכס התובעת, הרי שההצללה נגרמת מהבנין הקיים ולא מתוספת הבניה, ולכן אין פגיעה כתוצאה מתוספת הבניה.

אלמנטים משביחים בתכנית 4694

בתכנית 4694 קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב קודם אשר שמאי התובעת התעלמו מהם כמפורט להלן:

במצב חדש לפי תכנית 4694 השימושים המותרים בבנין ברח' נחלת בנימין 13 הינם מסחר ומלונאות. במצב קודם ניתן לעשות שימושים נוספים מלבד מלונאות ובין היתר למבני ציבור ובניינים לאסיפות ציבוריות. לפיכך, במצב החדש הגבלת השימושים הציבוריים במבנה הקיים הקטינה בנכס התובעת את המטרדים הנובעים מהשימושים הציבוריים שהיו מותרים במצב קודם.

במצב חדש לפי תכנית 4694 בקומת קרקע מתוכנן לובי מלון על חשבון החצר העורפית. מנספח הבינוי נראה כי הלובי בנוי בקירות אטומים לכיוון נכס התובעת והדבר מונע חיכוך בין באי בית המלון לנכס התובעת. במצב קודם היה ניתן להשתמש בחצר העורפית הגובלת בנכס התובעת לשימוש אורחי המלון והדבר היה גורם למטרד רעש בנכס התובעת.

בפסיקה נקבע כי בחישוב הפגיעה יש להביא בחשבון גם אלמנטים משביחים.

מסקנה

לאור כל האמור לעיל, הגענו לכלל דעה כי בהתחשב באלמנטים המשביחים של התכנית, לא חלה פגיעה בחלקה 69 בגוש 6918, עקב אישור תכנית 4694 (507-0559450).

חוות דעת עורכת הדין עורכת הדין לירון רותם, ב"כ הוועדה המקומית:

לאחר שעיינתי בתביעה מיום 18.3.2025 ובשומת התובעת ע"י השמאים אריה קמיל ודני טרשנסקי מיום 18.3.2025 שצורפה לה (להלן – "שומת התובעת"), בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית אדי גרינשטיין (להלן – "שומת הוועדה המקומית") ובמסמכים התכנוניים הרלוונטיים, ניתנת בזאת המלצתי לדחיית התביעה מהנימוקים שיפורטו להלן 1.

חלק א': פרטי התביעה בתמצית

התובעות: חברת רחוב אלנבי 74 בערבון מוגבל ח.פ. 51-021284-8.
 תיאור הנכס הנפגע על פי התביעה: בנין ברחוב אלנבי 74 הבנוי במגרש המצוי בגוש 6918 חלקה 69 בשטח קרקע רשום של 346 מ"ר. על פי היתר בניה 21-0997 מיום 9.3.2022 וכן היתר בניה 24-1561 מיום 14.8.2021 מוקם במגרש בנין למגורים בן 6 קומות מעל קומת מסחר (סה"כ 7 קומות).
 תאור הנכס הנטען כפוגע: נחלת בנימין 13. גוש 6918 חלקה 71 בשטח קרקע רשום של 683 מ"ר. הבנין ידוע כבית שמואל לוי הידוע גם כ"בית הגמלים". הבנין הוקם בשנת 1925 כבנין בן 3 קומות והוכרז כבנין לשימור בסגנון אקלקטי על פי תכנית 2650 לשימור מבנים ואתרים בתל אביב (להלן – "הבנין לשימור"). בגין בנין זה אושרה תכנית 507-0559450 תא/מק/4694 נחלת בנימין 13 (י.פ. 10304, 23.3.2022) (להלן – "תכנית 4694") המאפשרת, בין היתר, תוספת 2 קומות בנסיגה + קומת גג (סה"כ 6 קומות ברוטו).
 סכום התביעה: ₪ 2,690,000.

עילות התביעה ותחשיב התובעת:

הרחבת שטחי הבניה בחלקה 71

בניגוד לציפיות התובעת ולקביעת הבנין ברחוב נחלת בנימין 13 כבנין לשימור בהגבלות מחמירות לפי תכנית 2650 לשימור מבנים, קודמה תכנית 4694 אשר הוסיפה בניה הפוגעת בתובעת בהיבטים הבאים:
 הוספת 1,189 מ"ר על 847 מ"ר קיימים.
 הגבהת הבנין לגובה של 23 מ'.
 הגדלת תכסית בניה מ- 44% ל- 67%.
 התקרבות לחלוקת התובעת – פגיעה בפרטיות לדירות בחזית המערבית של בנין התובעת / חסימת נוף קו הבנין האחורי של 3 מ' פגע בתחושת המרחב והפרטיות של דירות התובעת.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 74 - תיק 2025-03079	29/10/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4694	1 - 0020-25

פגיעה כללית בגין רעש וסמיכות למטרד

לובי המלון ממוקם בירכתי המגרש באלנבי 74 והכניסה אליו סמוך לחלקת התובעת תגרום לכניסה ויציאה של מאות אנשים ביום. כך גם הקמת בריכת שחיה ומתקניה בגג המבנה מול דירות התובעת גורמת פוגעת בדירות התובעת ומהווה מטרד אקוסטי.

פגיעה בגין הצללה

הגבהת הבנין הפוגע לכיוון בנין התובעת גורמת להצללה אשר מפחיתה את כמות האור מכיוון מערב, מונעת חימום טבעי אשר נדרש בימי החורף וחוסמת זרימת אוויר חופשית.

הבניין לשימור הוא הנכס הנטען כפוגע – חלקה 71 בגוש 6918

מצב תכנוני קודם: תכנית 44 תכנית כללית לדרום תל אביב (20.11.1941)

המגרש סומן בייעוד מסחרי 1 על פי תכנית זו ומשום כך אושרו בו על פי תכנית זו, בין היתר, שימוש כבית מלון / מקום לאספות ציבוריות.

תכנית 2650 שימור מבנים ואתרים בתל אביב (י.פ. 7001, 4.9.2008) אשר קבעה את הנכס כמבנה לשימור

בהגבלות מחמירות. מצב תכנוני חדש במגרש הבניין לשימור תכנית 507-0559450 תא/מק/4694 – נחלת בנימין 13 (י.פ. 10304, 23.3.2022)

מענה הוועדה המקומית לטענות התובעת

כללי – מסגרת הפיצוי על פי סעיף 197 לחוק וסייג הפטור מכוח סעיף 200

כפי שיובא בהרחבה להלן וכפי שהובא בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית אדי גרשטיין, הוועדה המקומית תטען כי לבנין התובעת לא נגרמה כל פגיעה מאישור תכנית 4694, ולחלופין עסקינן בפגיעה שאינה עוברת את תחום הסביר ועל כן פטורה מתשלום פיצויים.

פרשנות הפסיקה ביחס לתחולת סעיף 197 לחוק והפיצויים על פיו דרשו קשר סיבתי בין התביעה והפגיעה למצב התכנוני במגרש מושא התביעה, וכן נדרשה בחינה הוליסטית של המצב התכנוני החדש במגרש מושא התביעה על חסרונותיו ויתרונותיו של המצב החדש.

ודוק, המחוקק סייג את הזכאות לפיצויים בסעיף 200 לחוק כאשר סייג זה הינו חריג לכלל. בהתאם לפסיקה, שילוב ההוראות דלעיל מלמד כי ככל שעסקינן בפגיעה הנכללת בגדרי סעיף 200 לחוק ועומדת בתנאי החוק להגשת התביעה, הרי שככל שהפגיעה אינה עוברת את גבול הסבירות והמצב התכנוני החדש אף עולה בקנה אחד עם האינטרס הציבורי, הרי שיש לפטור את הוועדה המקומית מתשלום פיצויים.

במקרה דנא, מקרקעי התובעת לא זאת בלבד שלא נפגעו, אלא הושבחו כאשר ממצב של נכס במצב קשה, יבוצע שימור אשר יהפוך את הבניין לנוף אורבני נאה ומיוחד מול חלונות בנין התובעת. ראו נא לעניין זה מדברי ההסבר של תכנית 4694 כלהלן:

”סטטוס המבנה:

המבנה במצב קשה, הוצאת ההיתר נדרשת לשיקום וייצוב המבנה.”

כל זאת ועוד, שחדרי המלונאות המוצעים במסגרת תכנית 4694 הינם מלונאות בדרגה C ו-D החסרים באופן מובהק בעיר, ואשר אף עשויים להפחית את דמי האירוח במלונות העיר וגם בראיה זו קידומם, קיומם ופריחתם של מלונות מסוג זה, מהווים שימוש שיש אינטרס לאומי לקדמו הן בכלל, ובימים אלו בפרט. ראו נא לעניין זה סעיף 2.2 לעיקרי תכנית 4694 כלהלן:

”קביעת ייעוד מלון עירוני רמה C או D על פי תקני משרד התיירות.”

לעמדת הוועדה המקומית בשל הנימוקים כפי שיובאו בהרחבה להלן ובשל הנימוקים כפי שהובאו בחוות הדעת מטעם שמאי הוועדה המקומית, הרי שיש לדחות את התביעה נוכח המצב העובדתי, תכנוני, הראייתי והציבורי, ולחלופין יש לקבוע כי התביעה זו נכנסת בגדרי הפטור הקבוע בסעיף 200 לחוק.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 74 - תיק 2025-03079	29/10/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4694	1 - 0020-25

○ דיון בפגיעות הנטענות באופן פרטני

לטענת התובעת כי הרחבת שטחי הבניה בבניין לשימור פוגעת בנכס התובעת כמפורט להלן, תכנית 4694 יצרה בינוי בהיקפים ובתכונות דומות לבניה במגרש התובעת על פי היתר בניה 21-0997 מיום 9.3.2022 וכן היתר בניה 1561-24 מיום 14.8.2021. ראו נא לענין את הטבלה כלהלן:

בנין התובעת היתר בניה 21-0997 (9.3.2022)	תכנית 4694 - מגרש (23.3.2022) הבנין לשימור	
346 מ"ר	683 מ"ר	שטח מגרש
1,186.77 מ"ר	1,980 מ"ר	היקף זכויות בניה על קרקעות
7 (ברוטו)	6 (ברוטו)	מספר קומות מעל כניסה קובעת
צידי דרומי – 2.5 מ' צידי צפוני – 0 קדמי - 3 אחורי – 4.5 מ'	צידי ימני – בהתאם לקיים 2.0 מ'. צדדי אגף חדש – 2.7 מ'. צידי שמאלי – בהתאם לקיים 2.0 מ'. צדדי אגף חדש – 2.7 מ'. קדמי – 2 מ' אחורי – 3 מ'	קווי בנין
25.03 מ' (כולל מעקה גג)	23 מ' (כולל מעקה גג)	גובה בנין

בכלל, ובנסיבות אלו בפרט, אין ליתן כל משקל לציפיות הסובייקטיביות של התובעת כי קו הרקיע בסביבה בלב אורבניקה פועמת בלב תל אביב ישאר לעולם נקי מבינוי ולא תקודמנה בסביבתו תוכניות לתוספות ואו שינוי זכויות בניה, וזאת בין אם עסקינן בשינוי סיווג בנין לשימור בהגבלות מחמירות לבנין לשימור ללא הגבלות מחמירות ואו כל תכנית אחרת. **כך לדוגמה השביחה תכנית 507-1149160 רובע 5, 6 (בהפקדה) את זכויות הבניה במגרש התובעת והפרה את קו הרקיע הפתוח ביחס למבנים ממערב לנכס התובעת כלפי מרכז העיר, לרבות ביחס לבנין לשימור (היופי והנוף האורבני קיים ומשתקף לכל חזיתות וכיווני העיר ב- 360 מעלות ולא דווקא לכיוון מערב בלבד).**

התוכן	מס' החלטה
רחוב אלנבי מס' 74 - תיק 03079-2025	29/10/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4694	1 - 0020-25

יתרה מכך, תכנית 4694 מציעה תכנון מתון הנשען בעיקר על קווי בנין מאושרים, מטופח, ייחודי, יפה למראה ובעוצמות בינוי מתונות לעומת מצבו הסטטוטורי של מגרש התובעת כפי שהובא לעיל, וכפי שניתן לאשר בסביבה זו מכוח תכנית 507-1149160 רובע 5, 6 (בהפקדה).

מבלי לגרוע מכלליות האמור, בתכנית 4694 קיימים אלמנטים משביחים ביחס למצב הקודם אשר שמאי התובעת התעלמו מהם בניגוד לדין ולפסיקה כפי שמובאים בחוות דעת זאת וכפי שבא לידי ביטוי בשומת הוועדה המקומית. ראו נא לעניין זה כלהלן:

- במצב החדש לפי תכנית 4694 השימושים המותרים בבנין לשימור הינם מסחר ומלונאות. דא עקא, במצב הקודם ניתן אף לעשות שימושים נוספים כגון מבני ציבור ובניינים לאסיפות ציבוריות שפוטנציאל המטרד הנובע מהם גבוה יותר.
- כמו כן, במצב החדש לפי תכנית 4694 בקומת הקרקע מתוכנן לובי מלון על חשבון החצר העורפית. מנספח הבינוי לתכנית זו עולה כי הלובי מוצע בקירות אטומים לכיוון נכס התובעת ובכך נמנע חיכוך בין באי המלון לנכס התובעת. דא עקא, במצב הקודם, ניתן היה לעשות שימוש בחצר העורפית הגובלת בנכס התובעת לשימוש אורחי המלון ובכך היה פוטנציאל המטרד בנכס התובעת היה גדול יותר.
- מהטעמים שהובאו לעיל ובחוות דעת שמאי הוועדה המקומית בהרחבה, לא הוכחה על ידי התובעת כל פגיעה בפרטיות ו/או חסימת נוף באמצעות חוות דעת מטעמה המתייחסת למצב הקודם ולמצב החדש, וכל זאת בניגוד לדרישות שמובאות לענין זה בפסיקה.
- ודוק, מקרקעין אינם נסתרים מן העיר והעובדה כי ניתן לראותם אינה יוצרת פגיעה במקרקעין גובלים. פרטיות מוחלטת בסביבה אורבנית הינה החריג מאוד לכלל, ולא הכלל.
- כעולה מן המקובץ, התובעת לא הרימה את הנטל המוטל עליה להוכיח תביעתה גם בהיבט זה והיא מבקשת למנוע ממגרש הבנין לשימור זכויות בניה אשר היא דורשת לעצמה מקום בו אושרו למגרש התובעת זכויות בניה בשיקול דעת הוועדה המקומית (היתר בניה מס' 21-0997 מיום 9.3.2022 ניתנו מכוח בקשה להיתר לפי תמ"א 38).

לטענה בדבר פגיעה בגין רעש וסמיכות למטרד

- לטענת התובעת, נוכח העובדה כי לובי המלון ממוקם בירכתי החלקה במגרש הבניין לשימור, הרי שבכך ולאור העובדה שאושר שימוש למלונאות, נוצר מטרד שיש לפצות בגינו. כך אף נטען כי אישורה של בריכת השחייה יצר מטרד במגרש התובעת.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש לדחות את טענות התובעת גם ברכיב זה מכל וכל.
- התובעת מלינה כנגד שימוש במגרש הבניין לשימור למלונאות היוצרת מטרד לכאורה שלא היה קיים אלמלא קידומה של תכנית 4694.
- דא עקא, אין לטענה זו על מה שתסמוך שכן כפי שהובא בפירוט החלק העובדתי לחוות דעת זו, בהיותו של המגרש ביעוד מסחרי I על פי תכנית 44 הרי שניתן לאשר בו, בין היתר, רשימת שימושים על פי אזור דירות II בתכנית זו הכוללים שימוש לבתי מלון.
- הנה כי כן, יוצא מכל אלה שניתן לאשר שימוש של מלונאות ביעוד מסחרי I החל על מגרש הבניין לשימור זה גם על פי תכנית 44.
- ובהמשך לדברים אלו, אף קבע סעיף 12 לתכנית 2650 כי תכנית זו אינה מבטלת תכניות בתוקף שקדמו לה. ראו נא לעניין זה סעיף 12 לתכנית 2650 אשר קובע כך: "12. יחס לתכניות תקפות תכנית זו אינה מבטל תכניות תקפות שקדמו לה."
- כל זאת ועוד, תכנית 4694 הוסיפה בינוי אשר סגר את המרווח בין שתי צלעות הבניין המקורי ובכך צמצמה את פוטנציאל המטרדות של הבניין לשימור כלפי מגרש התובעת.
- עוד יצוין כי בריכות שחיה על גגות מבנים, אינן יוצרות מטרד יותר מכל שימוש אחר בו ניתן לאשר בגג מבנה המשמש למלונאות ו/או אספות ציבוריות.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 74 - תיק 2025-03079	29/10/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4694	1 - 0020-25

○ כעולה מן האמור, אין קשר סיבתי בין הפגיעה הנטענת ובין אישור תכנית 4694 ודי בכל על מנת לדחות רכיב זה של התביעה.

לטענה בדבר פגיעה בגין הצללה

התובעת לא הוכיחה כי הגבהת הבניין הפוגע לכיוון בנין התובעת גורמת להצללה אשר מפחיתה את כמות האור מכיוון מערב. כל זאת ועוד, ששמאי הוועדה המקומית הוכיח בהרחבה והביא ראיות לכך שעסקינן בטענה בעלמא שיש לדחותה על הסף.

לסיכום

כעולה מן המקובץ, אמליץ לדחות את תביעת התובעת על כל ראשיה.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצת המשפטית ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 תיאור הדיון :

עדי בסיס בתפקיד מהנדס העיר

שי פטריאנו: התובעת הינה בעלת הזכויות במבנה הממוקם בכתובת אלנבי 74. לטענת התובעת, תכנית 4694 שאושרה במבנה הממוקם בנחלת בנימין 13 וגובל בנכס התובעת ממערב גרמה לירידת ערך בעקבות פגיעה בפרטיות וחסימת נוף שנוצרו מצמצום המרחק בין המבנים ותוספת זכויות בניה למבנה בנחלת בנימין 13, רעש וסמיכות למטרד בעקבות קביעת השימוש למלונאות במבנה בנחלת בנימין 13 ו- פגיעה בגין הצללת המבנה.

לעניין הפגיעה בפרטיות וחסימת נוף- המרחק הקיים כיום בין המבנים הינו מרחק סביר. התובעת לא הביאה בחשבון את העובדה כי מדובר במרחב עירוני מתפתח וכי במגרש התובעת עצמו ניתן היתר בניה למבנה בן 7 קומות.

לעניין הפגיעה בגין רעש וסמיכות למטרד – התובעת מתעלמת מהעובדה כי השימוש למלונאות במבנה בנחלת בנימין 13 התאפשר עוד מכוח תכנית 44 במצב הקודם. בנוסף לכך הטענה כי למלון תהיה כניסה של מאות אנשים ביום הינה מופרזת. מה גם שקיימת התעלמות מהעובדה שגם רחוב אלנבי בו ממוקם נכס התובעת וגם מדרחוב נחלת בנימין הוו מקור משיכה לתיירים עוד במצב הקודם לאישור התכנית.

לעניין הפגיעה בגין הצללה – בדיקת ההצללה של התובעת נעשתה במערכת לא מקצועית. בבדיקה שנערכה ע"י שמאי הוועדה עולה כי הנכס הנטען כפוגע אינו גורם להצללה על נכס התובעת ברוחב חודשי השנה. בתקופה שכן נגרמת הצללה אז מקור אותה ההצללה הוא מהבינוי הקיים בנחלת בנימין 13 ולא מתוספת הבניה.

התעלמות מאלמנטים משביחים של תכנית 4694: הגבלת השימושים במצב החדש למסחר ומלונאות הקטינה את המטרדים מהשימושים הציבוריים שהתאפשרו במצב הקודם. בנוסף לכך, בהתאם לתכנית אמור לקום לובי המלון על חשבון החצר העורפית. בהתאם לנספח הבינוי מדובר בלובי בעל יקרות אטומים, מה שמונע רעשים שהיו צפויים להיגרם במידה והיה נעשה שימוש בחצר העורפית ע"י אורחי המלון. בהתאם לכל האמור לעיל אנו מבקשים מהוועדה המקומית לדחות את התביעה בגין אישור תכנית 4694

ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאמץ את חוות דעת היועצת המשפטית ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

התוכן	מס' החלטה
- רחוב אלנבי מס' 74 - תיק 2025-03079	29/10/2025
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 4694	1 - 2025-0020

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אברהם פורז, דייבי דיסטניק

מטרת הבקשה:

אישור הפקעה.

מיקום: שטחים בייעוד ציבורי גושים 6625 + 6627, סביבת שכונת תל ברוך.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6625	610	מדינת ישראל	93	93	דרך ושצ"פ	דרך
	618	מדינת ישראל	150	150	שצ"פ	דרך
	691	מדינת ישראל	1,080	1,080	שצ"פ	דרך
	705	מדינת ישראל	314	314	דרך	דרך
6627	308	מדינת ישראל	410	410	שצ"פ	דרך
	319	מדינת ישראל	1,671	1,671	דרך	דרך
	324	מדינת ישראל	1,816	1,816	דרך	דרך
	345	מדינת ישראל	42	42	דרך	דרך

מצב תכנוני קיים:

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת, לדרך מוצעת ולשטח ציבורי פתוח עפ"י: תב"ע 2485 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4034 מיום 13/08/1992 י"ד אב תשנ"ב תב"ע 686 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2403 מיום 09/01/1978 א' שבט תשל"ח תב"ע 686 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4317 מיום 06/07/1995 ח' תמוז תשנ"ה תב"ע ל' בתוקף לפי הודעה בי.פ. 278 מיום 19/02/1953 ד' אדר תשי"ג

מצב חוקי:

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

חז"ד מה"ע:

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 610, 618, 691, 705 בגוש 6625, חלקות 308, 319, 324, 345 בגוש 6627 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

מס' החלטה	התוכן
-	- השלמת הפקעת דרכים - תל ברוך גושים 6627+6625 דיון בהפקעה - דיון רגיל

לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-25'ב' מיום 29/10/2025 תיאור הדיון :

נופר סער : הפקעה של חלקות 610,618,691 ו-705 בגוש 6625 וחלקות 308,319,324 ו-345 בגוש 6627 בייעוד של דרך ושצ"פ בתחום תכניות תא/2485, תא'686/א', תא'686/ב ותכנית ל' החלקות הנדונות מצויות בשכונת תל ברוך, ממזרח לנתיבי איילון, ממערב לרח' בני אפרים, מצפון לרח' מבצע קדש ומדרום לשד' קק"ל. כיום השטחים הנידונים משמשים לדרך ופנויים. ההפקעה באה להסדיר את שטחי הציבור. ההפקעה מתבצעת מול המדינה.
ליאור שפירא : מאשרים את ההפקעה בהתאם לחוות דעת הצוות

בישיבתה מספר 0020-25'ב' מיום 29/10/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

להפקיע חלק מחלקות 610, 618, 691, 705 בגוש 6625, חלקות 308, 319, 324, 345 בגוש 6627 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אברהם פורז, דייבי דיטניק

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטין - 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - 0020-25

דראפט לדין בהפקדה לאחר פרוטוקול הדין מה-11/09/2024 בתנאים המגבילים.

תוכנית: תא/מק/4760 – דיון בסעיף 77-78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מטרת הדין:

פרסום על הכנת תוכנית מפורטת לעדכון תכנית 44 לפי סעיף 77 לחוק והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, באופן המייצר בנייה ו/או שימושים בהתאם למגמה התכנונית המוגדרת במסמך מדיניות לצפון פלורנטין.

מיקום: צפון פלורנטין (בגבולות תכנית 44) - שכונת "המרכז המסחרי" בין הרחובות:

במזרח – רחוב העלייה

בצפון – דרך יפו-אילת

במערב – רחוב מרכולת

בדרום – גבול תכנית 44 עם התאמות נדרשות לתצורת החלקות



גושים וחלקות במדיניות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות	מספרי חלקות
----------	---------	-------------	-------------	-------------

בחלקן	בשלמותן			
	1-53,55-64,66-77			6930
	84-90			7083
23				7421
37	1-36,38-40			7424
75-78	66-,7-29,32-60,1-3 88-89,79-80,74			7425
29	1-25,27-28,30-37			8982
36	37-43,1-35			8983
46,51	47-50,1-45			8984
	1-23			8985
	1-42			8986
	1-32			8987
34	1-33			8988
36,34,37	33,17-19,1-2			8989
32-35	31,9-15,21-24,1-4			8990

שטח המדיניות : כ-140 ד'

מתכנן :

מח' תכנון יפו והדרום ומח' שימור, אגף תכנון עיר
 היח' לתכנון אסטרטגי
 יח' אדריכל העיר

תכנון : בר לוי דיין אדריכלים

נוף : ברמן ברוט אדריכלי נוף

תנועה : דבורה סטולרסקי הנדסת תנועה ותחבורה

שמאות : גלית אציל לדור

נגר : טל אספריל, חבי יוזמות

תכנון אקלימי : אביעד שר-שלום

סקר עסקים : לורית לייבוביץ'

יזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות : ריבוי בעלויות : פרטיים, עירייה, רמ"י

רקע- מצב המרחב בפועל :

שכונת צפון פלורנטיין, אשר נקראה במקור "המרכז המסחרי" הוקמה בשנות העשרים של המאה העשרים מתוך תפיסה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של לב העיר תל אביב. השכונה הוקמה דרומית לשכונת אחוזת בית בגבולה של העיר תל אביב עם העיר יפו. הצורך המסחרי הגדיר את התפיסה התכנונית של השכונה : השכונה מתוכננת בגריד של מבניים (בלוקים) קטנים (30X85 מ') שתוכננו ככאלה במטרה למקסם את החזיתות המסחריות. המבניים חולקו למגרשים בגודל 180-220 מ"ר. הבניינים נבנו בבניה רציפה בקו אפס לרחוב סביב חצר פנימית המשותפת לכל המבן. המבנים בני ה-2-3 ק', תוכננו כמבני מסחר בקומת הקרקע, עם מחסן או דירה לבעלי העסק בקומות העליונות.

מאחר ולא הייתה זאת שכונת מגורים אופיינית, התכנון נעשה ללא שטחים למבני ציבור וללא שטחים פתוחים. כיום, שטחיה הפתוחים העיקריים של השכונה הם רחובותיה המתאפיינים בחתך רחוב ברוחב 11 מ'.

מגמות ההתחדשות המאסיביות מביאות לצמיחת הריקמה העירונית לגובה, מבינוי מקורי של 2-3 קומות, לבינוי בגובה של 6-7 קומות המתאפשרות במיצוי זכויות מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38. ההתחדשות מייצרת מלאי מגורים ביח"ד בגודל ממוצע של 50 מ"ר, המאוכלסות בעיקר באוכלוסייה צעירה במשקי בית קטנים. אלה חולקים את מרחב השכונה עם היצע מגוון של מסחר ברחובות מתמחים שמרביתם נמצא

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - 0020-25ב'

בשכונה למעלה משלושה עשורים : ובזאת תבלינים, מנורות, אופנה, ריהוט, טקסטיל ועוד. יחד עם אלה השכונה מהווה את אחד ממוקדי הבילוי של העיר בשל ריבוי מסעדות וברים.

מדיניות תכנונית קיימת:

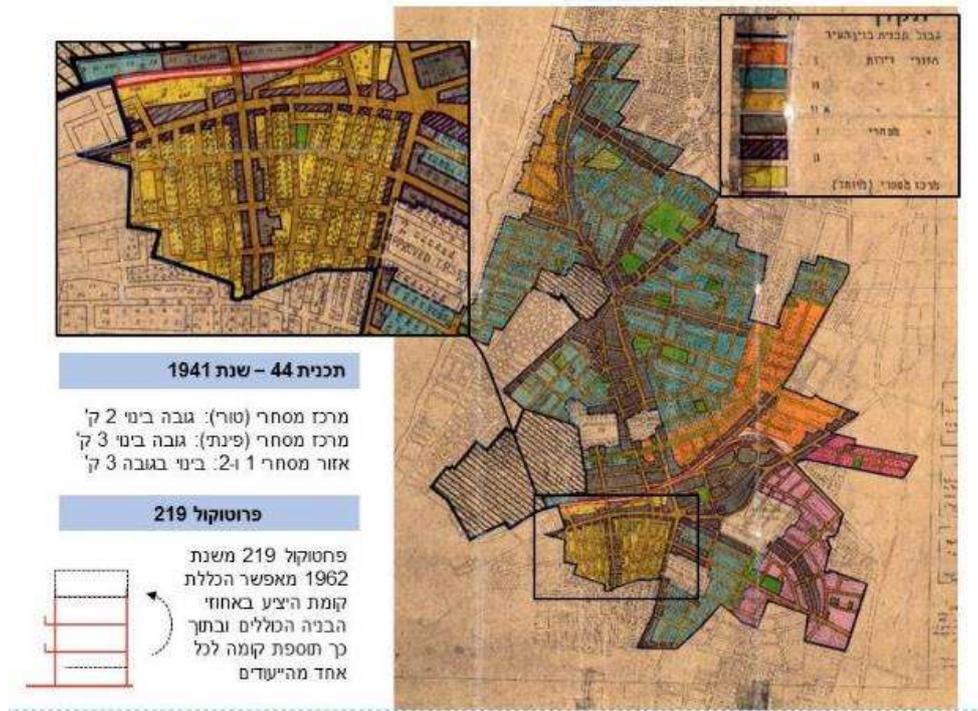
תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

- המדיניות מוצעת לחלקו הצפוני של אזור תכנון "801א'-פלורנטיין" בתכנית המתאר, מוגדר כ"מרקם בנוי לשימור" בו יש להכין מסמך מדיניות כתנאי לדין בתכנית מפורטות.
- בתשריט אזורי ייעוד מרחב התכנון מוגדר כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים. רח"ק מינימלי : זכויות מאושרות, רח"ק מקסימלי : 5. שימושים המותרים בקומות מעל קומת הקרקע : מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. בקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית. בקומת הקרקע ברחובות עירוניים (הרצל, העלייה, דרך יפו-אילת) יתאפשר בנוסף מסחר 2.
- נספח עיצוב עירוני – בנייה עד 8 קומות ברב השכונה עם רצועה של עד 15 ק' במבנים הסמוכים למתחם גבולות.
- נספח תנועה –מרחב התכנון מוגדר כאזור העדפת הולכי רגל עם שבילי אופניים לאורך רחוב הרצל ורחוב העלייה.

תכנית 44 – התכנית הראשית

תכנית זו משנות ה-40 הינה התכנית הראשית לשכונה. התכנית נערכה לאחר שרוב השכונה כבר הוקמה. התכנית מגדירה את גובה הבינוי, אחוזי הבנייה, והשימושים במתחם. התכנית מייעדת בינוי בעצימות גבוהה יותר לאורך הצירים הראשיים(הרצל, העלייה ודרך יפו-אילת) ובמפגשי הרחובות, בהתאם לייעודי קרקע:

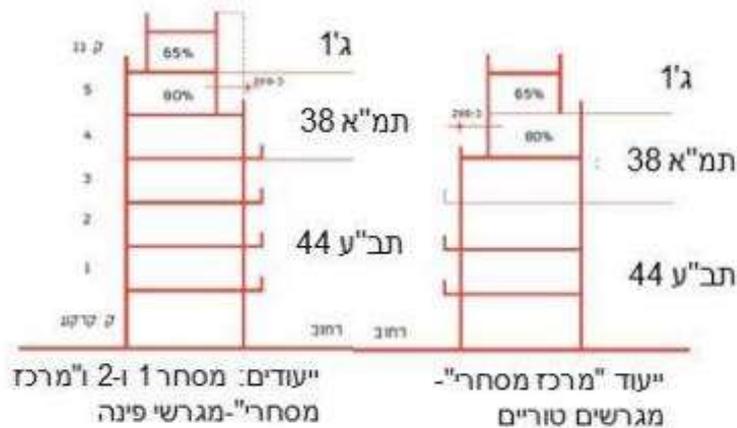
- אזור מסחרי 1 – לאורך רחוב הרצל משני צדדיו. גובה בינוי 3 ק' לא כולל קומת ביניים. 50% תכסית
- אזור מסחרי 2 – לאורך דרך יפו-אילת ורחוב העלייה. גובה בינוי 3 ק' לא כולל ק' ביניים. 40% תכסית
- אזור מרכז מסחרי – עבור שאר שטח השכונה. גובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב. במגרשים פינתיים 3 ק' לא כולל ק' ביניים, 80% תכסית, בשאר המגרשים 2 ק' לא כולל ק' ביניים, 70% תכסית. גבולה הדרומי של התכנית מבוסס על הגבול הפיזי בין העיר יפו לתל אביב נכון לתקופת הכנתה. התכנית הצמודה מדרום הינה תכנית יפו B.



מדיניות תמ"א 38

המדיניות מאפשרת תוספת קומות בשתי חלופות:
 א. הריסה ובנייה - מיצוי מלוא זכויות מתוקף התכניות התקפות ותמ"א 38 עד גובה כולל של 6 קומות במגרשים טוריים ביעוד "מרכז מסחרי", ועד גובה כולל של 7 קומות ביעודים "מסחר 1-1 ו-2" ובמגרשים פינתיים ביעוד "מרכז מסחרי". זאת בהתאם לחתך צפון פלורנטיין. האפשרות לקידום פרויקט בחלופת הריסה ובנייה חלה גם על בניינים המוגדרים לשימור מרקמי.
 ב. תוספת בנייה - מתאפשרת תוספת של שתי קומות וקומת גג חלקית לבניין קיים.
 ברב המקרים חלופת תוספת הבנייה לא מאפשרת מיצוי מלוא הזכויות המתאפשרות בחלופת הריסה ובנייה, ולכן במקרים של בניינים לשימור מרקמי המדיניות למעשה מתמרצת הריסת מבנים ושימור החזית בלבד.

מדיניות תמ"א 38 - חתך צפון פלורנטיין



התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין תיקון החלטת ועדה להפקדה	29/10/2025 3 - 0020-25'

החלטות ועדת שימור:

החלטת ועדת שימור מס' 03-13 מה-23.06.2013 - על קידום שימור מרקמי בתחום שכונת פלורנטיין רבתי, ומתוקף כך:

- א. קביעת מדרג של מבנים לשימור בחלוקה לשלושה מדרגים: שימור מחמיר, שימור עם תוספת זכויות חלקי, ושימור מרקמי.
 - ב. לאפשר מעבר בין המדרגים השונים תוך שיקול דעת מהנדס העיר.
- ועדת השימור הנחתה לעדכן אותה בדבר קידום תכנית לשימור מרקמי המתייחסת למבנים אלה.
- החלטת ועדת שימור מס' 02-21** מה-13.06.2021 - אושר מתווה שימור חדש למרקם לשימור בפלורנטיין הכולל: הנחיות לשימור הפרצלציה, הנחיות לשימור אופיו המסחרי של מרחב התכנון, ורשימת שימור מעודכנת בחלוקה ל-3 קטגוריות: שימור (5 מבנים), שימור מרקמי (154 מבנים), מרקם לשמירה (204 מבנים). מתווה השימור מפורט במסגרת המדיניות המוצעת למרחב התכנון.

צפיפות - מדיניות 9004 (שנת 2007)

המדיניות מגדירה כי שטח ממוצע של דירה יהיה 50 מ"ר (עיקרי ושירות), שטח מינימלי לדירה לא יקטן מ- 35 מ"ר (עיקרי ושירות).

תכניות נוספות החלות בשכונה:

- תכנית אב פלורנטיין** - תכנית מאפריל 2001 מגדירה חזון כולל למרחב שכונת פלורנטיין ולפיתוח השכונה בשני שלבים:
- א. "שכונת מעבר טובה" - שכונה בעלת אופי מיוחד ותוסס, אומנות רחוב, אוכלוסייה צעירה, משקי בית קטנים, רמת מינוע נמוכה, מקומות רבים לבילוי.
 - ב. "שכונה הטרוגנית מושבחת" - שכונה נקיה ושקטה, כוללת את כל החתך הדמוגרפי, רמת מינוע ממוצעת, תמהיל דירות מגוון, אחוז בעלות גבוה.

תא/3847 - "שטחי ציבור פלורנטיין" - תכנית משנת 2019 שמטרתה הגדלת השטחים לטובת הציבור בשכונת פלורנטיין ע"י שינויי השטחים ליעוד המגרשים לטובת ייעוד ציבורי.

תוכנית 1380 - תכנית משנת 1971 הקובעת קו בנין של 2 מ' לחזית רחוב נחלת בנימין בקטע בין דרך יפו ורח' פלורנטיין, כך שחתך הרחוב יורחב מ 11 מ' ל 15 מ'. נראה כי לא הוקפד על מימוש תכנית זו למעט במספר מועט של מבנים.

מצב תכנוני מוצע:

מקודמת תוכנית מפורטת ביוזמה עירונית, לעדכון תכנית 44 על בסיס עקרונות התכנון של מדיניות צפון פלורנטיין. לפיכך מבוקש פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב על הכנת תוכנית מפורטת וקביעת הגבלות על היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:

1. היתרי בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או בהיתרים הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותר בהתאם להוראות הבאות:
 - א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח מחובר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת, בכל מקרה 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
 - ב. כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.
 - ג. הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (40-35 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי + שירות).
 - ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה האחורית יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - 0025-ב' - 3

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש.
ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

1. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
2. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
3. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
4. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
5. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשרה לפני החלטה זו.
6. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את פרסום סעיפים 77-78 כמובא לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21'ב' מיום 25/08/2021 תיאור הדין:

מישה דנילוב : מקריא את סעיפי 77-78
אודי כרמלי : לגבי מכתבו של עו"ד רמי מנוח. מטרתה של התכנית המקודמת היא לעגן את הזכויות שיפוגו בעוד שנה בערך ולייצר תוכנית שתאפשר את זכויות תמ"א 38 בצורה ברורה מעתה וללא תלות כן תמ"א או לא. אנחנו עושים זאת בכל שכונת בעיר. האימרה שאנחנו שוללים את זכויות תמ"א 38 היא לא נכונה. ההיפך הוא הנכון אנחנו נותנים פה תוכנית ברורה של תמ"א 38 שתתן את מעטפת הזכויות המיטבית לשכונה.
מלי פולישוק : אבל אם כן תהיה תמ"א 38
אודי כרמלי : כרגע יש החלטה שלא תהיה תמ"א 38. מה שלא יהיה בעתיד שנתיים שלוש המוצר תמ"א 38 לא יהיה קיים יותר וההנחיה של מינהל התיכנון אומרת שקחו את גורלכם בידיכם ותחליטו בכל שכונה מה את רוצים.
עו"ד רמי מנוח : לא התייחסתי לגופה של המדיניות אלא להוראת המעבר, שהיא לא ברורה, כי כתוב שזה יחול על בקשות להיתר, ואני ביקשתי שלא תחול על בקשות להיתר שקבלו תיקי מידע. משום שיש בקשות להיתר שקבלו תיקי מידע ממזמן וזומונו לפגישות תכנון ולעצור אותם בגלל מדיניות שהיא רק בתחילתה זה לא מידתי לדעתנו.
אודי כרמלי : המדיניות היא בסיומה וכניסתה לתוקף, מדובר במדיניות ולא תב"ע. תיקי המיידע שיצאו לא התייחסו למדיניות הזו. עדיין אנחנו מעדכנים את מדיניות תמ"א 38 כמו שעשינו בעוד מקרים. לא נוכל לאפשר מצב שנפתח את כל תיקי המיידע שנמצאים בתוקף ולהגיד שהם לא כפופים למדיניות הזו. הוצאת ההיתרים תהיה כפופה למדיניות הזו
ליאור שפירא : למה? אם מישהו קיבל תיק מידע אנחנו נכבד את תיק המידע.
יודפת כהן : הבקשה של רמי הועברה אתמול ובדקנו את הנושא. יש הוראת חוק בסעיף 23 לתקנות רישוי הבניה. כשיש שינוי אם בדין או הגבלות לפי סעיף 77-78 ואפילו שיצא תיק המידע וההגבלות לא פורטו בו ברגע שפורסמו ההגבלות הם יחולו על תיק המידע שיצא ואנחנו פועלים כך בהרבה תיקים. צריך לנמק תכנוני וכך התייחס צוות התכנון.
ליאור שפירא : כלומר שמישהו הוציא תיק מידע ופעל לתיק המיידע והגיש בקשה להיתר.
יודפת כהן : 77-78 זה הכח שהמחוקק נתן לוועדה המקומית להכין תוכנית ולדרוס בקשות להיתר. כלומר בקשה להיתר שכבר הוגשה, 77-78 מאפשר אם יש חשיבות תכנונית והצדקה תכנונית. 77-78 נותן את הכוח הזה לא מדובר בתיק אחד וצוות התכנון ייתן לכך את ההתייחסות. גם הפסיקה וועדת הערר וכל בימ"ש מכירים בכח של 77-78.
ליאור שפירא : אם מישהו פעל ועשה בהתאם לתיק המיידע והשקיע כספים לא הגיוני לקחת אחורנית להמצאה שהמחוקק נתן כמה שהיא טובה לעיר. יש תופעה שרוצים לשנות מדיניות כולם עושים תיקי מידע על זה אני לא מדבר. אם הוא שוכב ולא עשה כלום אין מה לעשות. אני מדבר על אלו שהגישו תיקי מיידע ופעלו בהתאם והגישו בקשה להיתר ואנחנו כן קיבלנו חסר מסמך לא הגיוני שאותם תיקחו אחורה.
אודי כרמלי : אני מצטרף אליך. במידה ונקלטה ואושרה בקשה להיתר. כלומר נפתח (ר) שיש בקשת רישוי במערכת ופעלו.

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטין - 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - 0025-ב'

ליאור שפירא: אינני מכיר את ההליך הפיזי. טענתי היא הוגשה בקשה לתיק מידע והתחילו להביא מידע לתוך תיק העירייה לא הגיוני ללכת אחורה. רועי אלקבץ: כמה בקשות יש תיקי מידע. אודי כרמלי: כמה בקשות פתוחות קיימות בקו הכחול הזה? אני ממליץ לשמור על שיקול הועדה. מישה דנילוב: לרבע מתוך 418 בניינים בשכונה, יש תיקי מידע בתוקף. רמי מנוח: מה שמה"ע העיר מציע היא לא הוגנת כי עד שנעשו פגישות עם צוותי התכנון. המדיניות הזו כוללת שינוי דרמטי לפלורנטין למשל, ביטול האפשרות לעשות דירות מגורים בקומה מעל החנויות. על ההוראה זו להכין 77-78 בלי לשקול זאת לגופו ולראות באיזה שלב אנשים הסתמכו על תיק המידע זהו דבר לא מידתי. נכון אולי ישנם דברים שאפשר להכיל על 77 ודברים שלא. ליאור שפירא: כבר הצבענו על המדיניות. מיטל: הצעתי היא לשיבאו את התוכנית הסופית, שהתייחסו לנושאים סביבתיים כמו: פוטולתרי, ניהול פסול, יש בעיה בפרלונטין של פחים ירוקים. בנוסף אם עושים רחובות ירוקים מעגלים אז יביאו אותם ברי קיימה עם מחלחל וצמחיה. אורלי אראל: זו תב"ע על שכונה. אפשר לתת בתב"ע הנחיות להוצאת היתרי בניה כי אלו בניינים בודדים ולא פרויקט ענק. בסוף התב"ע תאפשר זכויות בניה למבנים בודדים שהם יהרסו ויבנו ספציפי בית בית זה כמו רובע 3, 41 אבל בסוף זה לא פרויקט זה היתר בניה לחלקה קטנה של 180 מ' זו התב"ע. אופירה יוחנן וולק: גם מסביב לפרויקט אחד עושים כל דבר שקשור בסוף הפרטים הקטנים גורמים למשהו גדול. אורלי אראל: נכון. אבל שזה יהיה בהנחיות להוצאת היתרי בניה. לא פרויקט ענת בסוף התב"ע תאשר זכויות בניה כמו רובע 4 זה היתר בניה לחלקה קטנה. אודי כרמלי: הצעתי בעקבות בקשתו של עו"ד מנוח, ולפי הקו של ליאור. בקשות שהתחילו לפעול קרי גם נקלטו בקשות מקוונות והתחילו את הפעולה הראשונה כנניס סעיף 78 שלענין הקומה השניה ניתן יהיה להמשיך לפועל על פי התיק מיידע הקיים. אך ורק לסעיף הספציפי הזה. ליאור שפירא: אני מברך מיטל להבי: ברמת התב"ע של האזור להתייחס לתאים פוטוולתרים. אני מבקשת התייחסות למנגנון לחצרות והרשת הירוקה. כדי שיהיה תמריץ לתושבים לפתוח את החצרות שלהם לכולם בואו ניתן להם תחזוקה. בנוסף שינתנו פתרונות חניה ארוכי טווח. נושא של המסחר בשני מקומות ראשונים אני חוששת שלא יהיה מסגרות וכד' וכולם יהיו עסקי מזון כי זה מטרד ועסקי מזון בקומה השניה זה מטרד. אתם צריכים להביא תמהיל שימושים אחרת כל פלורנטין תהפוך לעסקי מזון פאבים ואלכוהול שלא יהיו עסקי מזון כמו שימושי אוכל ופאבים מלי פולישוק: אני תומכת במיטל. ליאור שפירא: בהתאם להודעת מה"ע לגבי תיקי המידע מסכימים פה אחד ל 77.78.

בישיבתה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- מקודמת תוכנית מפורטת ביוזמה עירונית, לעדכון תכנית 44 על בסיס עקרונות התכנון של מדיניות צפון פלורנטין.
- לפיכך הועדה מחליטה על פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב על הכנת תוכנית מפורטת וקביעת הגבלות על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:
1. היתרי בניה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או בהיתרים הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:
 - א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח מחובר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת, בכל מקרה 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
 - ב. כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.
 - ג. הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי + שירות).

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - 0020-25'ב'

- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה האחורית יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
2. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
3. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
4. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
5. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
6. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשרה לפני החלטה זו.
7. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.
8. בפרסום סעיף 78 לחוק התו"ב יעודכן כי בפרויקטים שהחלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחול ההנחיה המופיעה בס"ק 1.א' - לעניין שימושים בקומות המבנה- ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע הקיים.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק

בדיון הנוכחי מבוקש תיקון לנוסח סעיף 78 לחוק התו"ב, שאושר לפרסום בהחלטת הוועדה בתאריך 25/08/2021.

מהות השינויים המבוקשים:

1. עדכון תחולת ההגבלות – כך שלא יחולו על בקשות שביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב
2. הבהרה לסעיפים שפורסמו.
3. חידוד לעניין בקשות להיתר לתוספת בנייה

להלן הנוסח מעודכן לתנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב. בנוסח זה מודגשים בכחול השינויים המבוקשים.

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

- א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
- ב. כמות ושטח אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטין - 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - 0025-ב'

- ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (40-35 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי - שירות). השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:
- א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדירור בקומות אלה.
2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38 בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות ביחיד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (40-35 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכנית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 02-21 ב-13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
2. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
3. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38 לצפון פלורנטין.
4. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.
5. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
6. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
7. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב.
8. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס"ק 1.א' ו-2.א' לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע התקף.
9. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44 תיקון החלטת ועדה להפקדה	29/10/2025 3 - 0020-25'

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את עדכון פרסום סעיפים 77-78 כמובא לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-22' מיום 23/02/2022 תיאור הדין :

אירית סייג אוריון : לאחרונה אושרה מדיניות לצפון פלורנטיין ופורסמו סעיף 77 וסעיף 78 לתוכנית 44 צפון פלורנטיין בהכנה. התנאים אושרו באוגוסט 21. כעת מביאים עדכון לס' 78 במטרה להקל על התהליכי הרישוי. מציגה את הסעיפים במצגת.

חיים גורן : המדיניות שומרת על העקרונות ומעדכנת את הפרטים אירית סייג אוריון : היא גם משנה.

אורלי אראל : באוגוסט הצגנו מסמך מדיניות שמשנה את המדיניות הקודמת. אחרי שתאשרו את זה אין בעיה שהצוות יפגש איתך ויצגי לך את המדיניות. אנחנו רוצים לאפשר את הקידום של הבקשות להיתרי הבניה.

עו"ד מנוח : ההתייחסות לשימור בהחלטה על ידי התנאים היא לא ברורה ומאז שפורסמו התנאים התברר שהדבר הזה גורם לתקלה גדולה. כי כל מה שכתוב בתנאים שעקרונות השימור עברו בוועדת השימור ולא ברור מה. היום אנחנו יודעים שהשימור מתנגדים להריסת קירות חיצוניים וזה מונע בנייה. כי הבניינים בנויים בקו אפס אחד לשני וברגע שאי אפשר להרוס קיר חזיתי אי אפשר לבצע את הבנייה. אני מבקש שהוועדה תבהיר את ההתייחסות לשימור כדי שאנשים ידעו אם אפשר לבנות או לא.

אירית סייג אוריון : לא ברור מדוע אתה אומר זאת שאי אפשר לבנות. זה תהליך שנעשה בלי קשר לוועדת השימור שמדברת על שמירת החזית ושמירת הקיר החיצוני של הבנין ואפשר לפתור זאת הנדסית.

עו"ד מנוח : המצאנו לכם חו"ד הנדסית מסיבה שהבנין בנויים הם בקו אפס וברגע שיש על מגרש של 200 מ' קיר לחזית לרחוב שאותו צריך לשמור, לשחזר אפשר אבל אם אי אפשר להרוס אותו אי אפשר להיכנס למגרש הזה כדי לבנות אז אני מבקש שהוועדה תיתן דעתה לתקלה הזו.

רינת מילוא : אנחנו עובדים בפלורנטיין בשיטה שעו"ד מנוח ציין מאז 2014 ומאז עשרות בניינים בתהליכי בניה כך שאין בעיה. אפשר להיכנס עם מכונות וכל השימור שאנחנו מדברים עליו במתווה הזה עוסק בשימור חזית וזאת המשמעות לשימור המרקם. אנחנו רוצים לשמור על האיכויות של החזיתות. לבנות מחדש אי אפשר ככה לכן אנחנו משמרים את מה שהיה בעבר אפשר לפתור את זה עם אנשי מקצוע נכונים ואנחנו מוכנים לעזור לך בזה.

מלי פולישוק : איך מסתדר החלחול עם השימור?

אירית סייג אוריון : החלחול אמור להיות בקו בנין האחורי ולכן אנחנו מאפשרים הקלה רק של 10% כך שישמר 4.5 מטר מקו בנין אחורי כך שיתאפשר החלחול. ובדרך זו אנחנו מגיעים ל-15% חלחול במגרש. דורון ספיר : נאשר את החלטת הוועדה ואת הנושא שהציג עו"ד מנוח תפתרו בצורה אחרת.

בישיבתה מספר 0006-22' מיום 23/02/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר עדכון פרסום סעיף 78 כלהלן :

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות :

- א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא : 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - 0020-25ב'

- מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

- א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדירור בקומות אלה.
2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות ביחיד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (40-35 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכנית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, ליאור שפירא

בתאריך 23.2.22 התקיים דיון בוועדה המקומית לתו"ב בו הוחלט לאשר את עדכון הנוסח לסעיף 78 לתכנית תא/4760 – צפון פלורנטיין. בשל כשל טכני הושמט מקטע בנוסח הכולל את סעיפים 10-3. מבוקש לתקן את הכשל הטכני, ולאשר את הנוסח המקורי.

להלן נוסח סעיף 78 כפי שנדון ב23.03.22:

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:
- א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - - '25-0020

- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.
2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:
- א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיור בקומות אלה.
2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות ביחיד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכסית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.
3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 02-21 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
4. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38 לצפון פלורנטיין.
5. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.
6. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
7. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
8. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב.
9. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס"ק 1.א' ו-2.א' לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע התקף.
10. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - 0020-25

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את התיקון הטכני.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-22ב' מיום 27/04/2022 תיאור הדיון:

אורלי אראל: בדיון שהיה על צפון פלורנטיין בטעות היתה טעות בהקלדה ומה שנשלח לחברי הועדה סעיף שלם נשמט ואנחנו מכניסים להחלטת הועדה את סעיף 2 שנשמט בהקלדה ואושר בועדה.

מספר 0013-22ב' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 15) זנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר לפרסם תיקון לנוסח התנאים לפי סעיף 78 לחוק כלהלן:

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

- א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להיות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

- א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיר בקומות אלה.
2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות ביחיד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44 תיקון החלטת ועדה להפקדה	29/10/2025 0020-25'ב' - 3

- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכנית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.
3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
4. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38 לצפון פלורנטיין.
5. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.
6. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
7. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
8. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב.
9. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס"ק א' 1 ו-2. א' לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע התקף.
10. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, זבולון אלחנן, אסף הראל

בדיון הנוכחי (11/09/2024) מבוקשת הארכת פרסום התנאים המגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, באופן המייצר בנייה ו/או שימושים בהתאם למגמה התכנונית המוגדרת במסמך מדיניות לצפון פלורנטיין.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מח' תכנון יפו ודרום)

ממליצים על הארכת פרסום התנאים המגבילים ב-3 שנים נוספות בהתאם לחוק התו"ב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-24'ב' מיום 11/09/2024 תיאור הדיון:

מישה דנילוב: מוגשת לוועדה בקשה להארכת סעיף 78 והתנאים המגבילים לתוכנית צפון פלורנטיין. מדובר בתוכנית להתחדשות בחלקה הצפוני של פלורנטיין היא נותנת הוראות להתחדשות לכ-420 מגרשים. עד כה השכונה התחדשה במסגרת תמ"א 38 והתוכנית התקפה, תכנית 44. התוכנית הזו נותנת הנחיות וזכויות בניה שמחליפות את תמא 38 ומייצרת התחדשות. נזכיר שבאוגוסט 2021 אושרה מדיניות צפון פלורנטיין על בסיסה מקודמת התוכנית הזו כנדרש בתא 5000. באותה הועדה אושרו סעיפים 77 78 שפורסמו באוקטובר 2021. עכשיו אנחנו מבקשים להאריך את פרסום 78 ב3 שנים נוספות. ליאור שפירא: יספיקו מסגרת 3 שנים.

רועי אלקבץ: למה עוד 3 שנים מדובר בעשרות רבות של תושבים שנשארים תקועים. לכאורה לא צריך. מישה דנילוב: תנאים מגבילים בסעיף 78 ניתן להוציא היתרי בניה. הפרסום הנדון מנחה על האופן בו ניתן להוציא היתרי בניה כך שהתכנון העתידי לא יפגע. אנחנו לקראת סיום הכנת התוכנית ומאמינים שניכנס בחודשים הקרובים לדיון בוועדה המקומית, וזה הזמן שלקח לנו להכין את התוכנית.

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין תיקון החלטת ועדה להפקדה	29/10/2025 3 - 0020-25ב'

אודי כרמלי: אין הגבלה כמו שעשינו ברובעים 3,4 במשך כמה שנים טובות. אנחנו עשינו תוכניות לשכונות שלמות מדיניות כזו לוקח זמן לתכנן לשבת עם תושבים אבל לא עוצרים כאן. יש לנו מקרים מאד קיצוניים שאנחנו אומרים לא להוציא היתרים בכלל כי אנחנו רוצים לעשות שינוי גדול. כאן אנחנו אומרים אפשר להוציא היתרים על בסיס תוכניות קיימות אבל בהתאם לעקרונות של המדיניות. רועי אלקבץ: 3 שנים זה המון זמן. אני נבחר ציבור הציבור כל הזמן אומר שהדברים לוקחים המון זמן. אורלי אראל: התוכנית הזו היא לא התחדשות עירונית של פינוי בינוי ולכן לא נעצר שום דבר. פה מוציאים היתרי בניה. מלי פולישוק: אם תוך חצי שנה ויש מדיניות התנאים הללו פגים? אודי כרמלי: לא יש הפקדת תוכנית לא ניתן לקדם תוכנית שנוגדת תנאים של תוכנית מופקדת. ראובן לדיאנסקי: אין קיפוח של תושבים הם עדיין יכולים להוציא היתרים. אודי כרמלי: אנחנו מגבילים אבל לא עוצרים.

בישיבתה מספר 0017-24ב' מיום 11/09/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הארכת פרסום התנאים המגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק ב-3 שנים נוספות בהתאם לחוק הת"ב.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דיבי דישטניק

דרפט לדיון בהפקדת התכנית

תוכנית: תא/מק/4760- צפון פלורנטיין (שכונת "מרכז מסחרי")

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מטרת הדיון:

דיון בתכנית מפורטת לחלקה הצפוני של שכונת פלורנטיין ("שכונת המרכז המסחרי" בגבולות תכנית 44), המקודמת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000, וכהמשך ולמדיניות צפון פלורנטיין (תא/9126, אוגוסט 2021) ולהחלטות ועדת השימור מס' 13-03, 21-02, ו-24-01.

מיקום: צפון פלורנטיין- שכונת "המרכז המסחרי"

גבול מערבי: רחוב מרכולת; גבול דרומי: גבול תכנית 44 ותכנית יפו B; גבול מזרחי: רחוב העלייה גבול צפוני: דרך יפו- אילת.

מהקו הכחול נגרעו תכניות מפורטות נקודתיות המצויות בתחום השכונה: תב"ע 1245 (שנת 1968); תב"ע 2366 – בנין מסחר ומשרדים ברח' לוינסקי-סמטת השוק (שנת 1988); תא/3847- "שטחי ציבור פלורנטיין" (שנת 2019).

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - - 0020-25ב'

שטח התכנית: כ-140 ד'

צוות תכנון:

מח' תכנון יפו ודרום | היח' לתכנון אסטוטגי | יח' אדריכל העיר | מח' שימור | מח' רישוי | אגף התנועה

תכנון: בר לוי אדריכלים – עדן בר, ראם מאיר, שקד תמיר

נוף: ברמן ברוט אדריכלי נוף – אסיף ברמן

תנועה: דבורה סטולרסקי הנדסת תנועה ותחבורה

שמאות: גלית אציל לדור

מי נגר וסביבה: חברת יוזמות - טל אספרלי

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות: ריבוי בעלויות: פרטיים, מדינה, עיריית ת"א-יפו

רקע- מצב מרחב התכנון בפועל:

שכונת "מרכז מסחרי" הוקמה בשנות העשרים של המאה העשרים מתוך תפיסה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של תל אביב הצעירה. השכונה הוקמה דרומית לשכונת אחוזת בית בגבול בין תל אביב ליפו ובסמיכות לקו רכבת המחבר את נמל יפו לירושלים.

הצורך המסחרי הגדיר את התפישה התכנונית של השכונה: גריד של מבנים (בלוקים) עירוניים קטנים (כ-30X85 מ') עם מגרשים בגודל טיפוסי 0.18-0.22 ד'. המבנים בני 2-3 ק', תוכנו כמבני מסחר בקומת הקרקע, עם מחסן או דירה לבעלי העסק בקומות העליונות אשר נבנו בבניה רציפה (בקירות משותפים) ובקו אפס לרחוב סביב חצר פנימית המשרתת את כל המבן. התכנון נעשה ללא שטחים למבני ציבור וללא שטחים פתוחים. כתוצאה מכך, שטחיה הפתוחים העיקריים של השכונה הם רחובותיה המתאפיינים בחתך רחוב של 11 מ'. לאור ייחודה ההיסטורי, האדריכלי והתפקודי השכונה הוגדרה בתוכנית המתאר (תא/5000) כ"מרקם בנוי לשמירה".

כיום, השכונה הינה שכונה תוססת הנמצאת בליבו של מטרופולין דן המשוררת היטב על ידי תחבורה ציבורית. מגמות ההתחדשות הביאו לצמיחת הרקמה העירונית לגובה, לבינוי בגובה של 6-7 קומות שהתאפשר במיצוי זכויות תקפות. תהליכים אלו הביאו למלאי מגורים ביח"ד קטנות, המאוכלסות בעיקר באוכלוסייה צעירה המאופיינת במשקי בית קטנים. אלה חולקים את מרחב השכונה עם היצע מגוון של מסחר וותיק ברחובות מתמחים: תבלינים, מנורות, אופנה, ריהוט, טקסטיל ועוד. לצד המסחר, השכונה מהווה את אחד ממוקדי הבילוי התוססים של העיר הפעילים לאורך כל שעות היממה דוגמת שוק לוינסקי.

באוגוסט 2021 הועדה מקומית לתכנון ובניה אישרה מסמך מדיניות למרחב, וסעיפים 77-78 בדבר הכנת תכנית ותנאים המגבילים בהתאם להוראות המדיניות, כך שהיתרי בנייה מאז מקודמים בהתאם למדיניות התכנונית.

תכניות תקפות:

תכנית המתאר תל אביב-יפו – תא/5000

- נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון - אזור תכנון "801א'-פלורנטיין" - מוגדר כ"מרקם בנוי לשימור" בו נדרש מסמך מדיניות כתנאי לדיון בתכנית מפורטות. בהתאם לכך אושרה בוועדה מקומית מדיניות תא/9126-צפון פלורנטיין. רח"ק מרבי 5 למעט בתחום תכנית "B-יפו" בו ייקבעו זכויות הבניה לפי תכנית זו.
- תשריט אזורי ייעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים- שימושים מותרים מעל קומת הקרקע: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. בקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית. בקומת הקרקע ברחובות עירוניים (הרצל, העלייה, דרך יפו-אילת) יתאפשר בנוסף מסחר 2.
- נספח עיצוב עירוני: בנייה עד 8 קומות ברב השכונה עם רצועה של עד 15 ק' במבנים הסמוכים למתחם גבולות בין הרחובות מרכלת ורענן (מדובר בטעות גרפית שמבוקש לתקנה בעדכון תכנית המתאר כך שמספר הקומות המותר יהיה אחיד בכל אזור 801א').

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין 4760/מק/תא - 507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - 0020-25

- **נספח תחבורה:** "אזור העדפת הולכי רגל"; רחובות העלייה ויפו-אילת כנתיבי העדפה לתחבורה ציבורית; קו מתע"ן סגול במקטע הצפוני של רחוב העלייה; שבילי אופניים לאורך רחוב הרצל ורחוב העלייה; רחוב יפו-אילת- דרך אורכית עירונית;

בעדכון תכנית המתאר (תא/5500) נשמרות הוראות הקודמות, למעט תיקון בנספח עיצוב עירוני, כך שמספר הקומות המרבי יהיה בהלימה לתחום מרקם בנוי לשימור, ויעמוד על 8.

תכנית 44 – התכנית הראשית

תכנית משנות ה-40 הינה התכנית הראשית לשכונה. התכנית נערכה לאחר שרוב השכונה כבר הוקמה. גבולה הדרומי של התכנית מבוסס על הגבול הפיזי בין העיר יפו לתל אביב נכון לתקופת הכנתה. התכנית הצמודה מדרום הינה תכנית "B-יפו".

בתכנית מוגדרים גובה הבינוי אחוזי הבנייה, והשימושים. התכנית מייעדת בינוי בעצימות גבוהה יותר לאורך צירי התנועה הראשיים (הרצל, העלייה ודרך יפו-אילת) ובמפגשי הרחובות, בהתאם לליעודי קרקע:

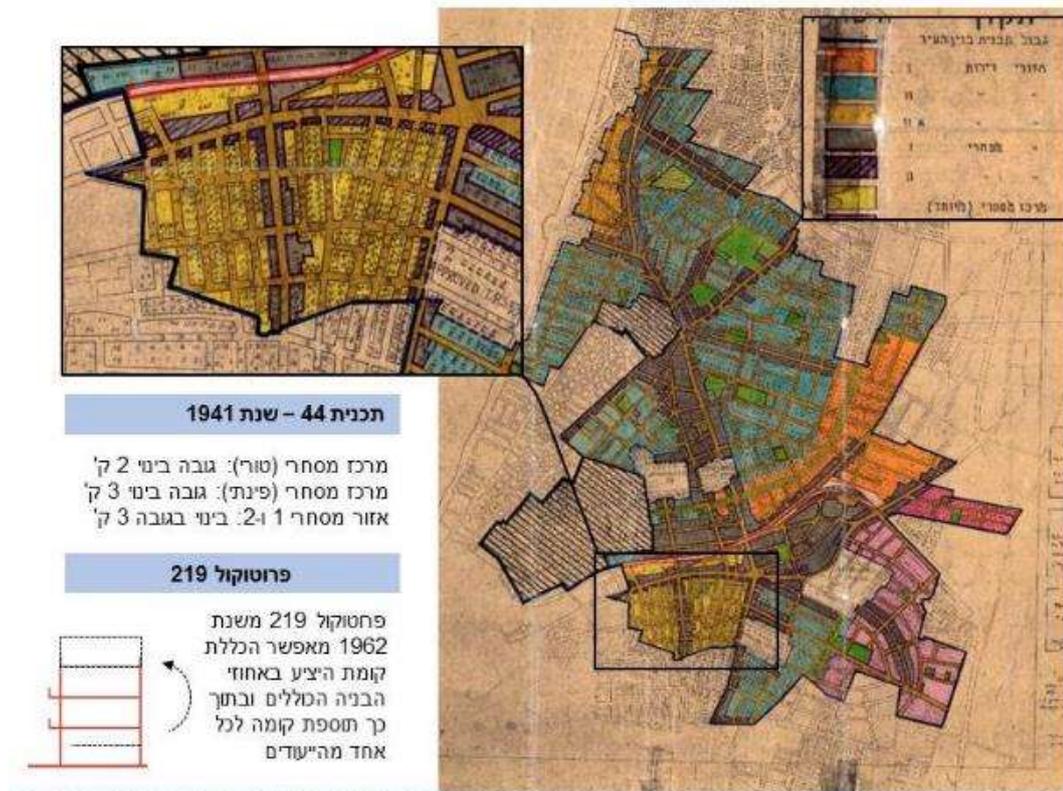
- אזור מסחרי 1 – לאורך רחוב הרצל משני צדדיו. גובה בינוי 3 ק' וקומת ביניים. 50% תכסית.
- אזור מסחרי 2 – לאורך דרך יפו-אילת ורחוב העלייה. גובה בינוי 3 ק' וקומת ביניים. 40% תכסית.
- מרכז מסחרי – עבור יתר שטח השכונה. גובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב. במגרשים פינתיים 3 קומות וקומת ביניים, 80% תכסית בקומת הקרקע ו-70% תכסית בקומות העליונות, בשאר המגרשים טוריים 2 וקומת ביניים, 70% תכסית.

לאורך השנים נערכו עדכונים בתכנית: פרוטוקול 219 (1962) מגדיר את קומת הביניים בערך של 75% משטח הקומה ומאפשר הוספת שטחי קומת הביניים לכלל השטחים המותרים לבנייה וחלוקתם במספר קומות העולה באחת על מספר הקומות המותרות בתכנית הראשית בכפוף לפרסום הקלה. פרוטוקול 156ב' (1997) מאפשר הוספת שטחי שירות למבואות וחדרי מדרגות.

תכנית ג'1 – מאפשרת בינוי חדרי יציאה על הגג בהיקף של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה.

תכנית ע'1 – תכנת המרתפים של ת"א-יפו.

תכנית מ' – לשיקול דעת הועדה המקומית תוספת שטחי שירות בהיקף 5% לקומת מגורים במגרשים בהם תכסית הקומה המותרת הינה 40%



תא/3847 - "שטחי ציבור פלורנטין" - תכנית המגדילה את היקף השטחים הציבוריים בשכונת פלורנטין רבתי (כולל מערב פלורנטין) ע"י שינויי ייעודם של 5 מגרשים מייעוד סחיר ליעוד ציבורי. מתוך מגרשים אלה במרחב התכנון הנדון (בשטח כ-140 ד') מצוי מגרש אחד בשטח 1.4 ד' בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".

תוכנית 1380 - "קביעת קווי בניי נחלת בנימין" - תכנית משנת 1971 הקובעת קו בנין של 2 מ' לחזית רחוב נחלת בנימין בקטע בין דרך יפו ורח' פלורנטין, כך שחתך הרחוב יורחב מ 11 מ' ל 15 מ'. תכנית זו מומשה בפועל במספר מגרשים מצומצם והתכנית המקודמת מציעה לבטלה.

מדיניות תכנונית:

שימור

- **תכנית 2650-ב' - תכנית השימור** - הגדירה שני מבנים בשכונה לשימור עם אפשרות למיצוי זכויות בתוקף. כמו כן הוגדרו בתכנית תמריצי שימור ואפשרויות ניווד לכלל המבנים הכלולים בה.
- **החלטת ועדת שימור מס' 03-13 מה-20.06.2013** - על קידום שימור רקמת שכונת פלורנטין רבתי, ומתוקף כך:
 - א. קביעת מדרג של מבנים לשימור בחלוקה לשלושה מדרגים: שימור מחמיר, שימור עם תוספת זכויות חלקי, ושימור מרקמי.
 - ב. לאפשר מעבר בין המדרגים השונים תוך שיקול דעת מהנדס העיר.
 ועדת השימור הנחתה לעדכן אותה בדבר קידום תכנית לשימור מרקמי המתייחסת למבנים אלה.
- **החלטת ועדת שימור מס' 02-21 מה-13.06.2021** - אושר מתווה שימור חדש למרקם לשימור בפלורנטין, המתווה מחלק את כלל בנייני השכונה, שאינם חדשים או בני קומה אחת, ל-3 קטגוריות: שימור (5 מבנים + 2 מבנים מתכנית השימור), שימור מרקמי (154 מבנים), מרקם לשמירה (204 מבנים). מתווה השימור מפורט במסגרת המדיניות המוצעת למרחב התכנון.

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין תיקון החלטת ועדה להפקדה	29/10/2025 3 - 0020-25'

- **החלטת ועדת שימור מס' 01-24 מה-24.09.2024** – בה דוייקה רשימת ומדרג השימור וניתנה המלצה לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית.

תא/9126 - מדיניות לצפון פלורנטיין (אושרה בוועדה המקומית ב-25.08.2021)

המדיניות מגדירה את החזון להתחדשות והשתמרות השכונה. המדיניות מהווה בסיס לקידום תכניות בניין עיר, מאגמת נושאים ממסמכי מדיניות קודמים ונושאים נוספים הנדרשים בתכנית המתאר (בהתאם לסעיף 4.3.2 שבה). בנוסף, המדיניות נותנת התייחסות לנושאים רישויים אשר לא קיבלו מענה בתכנית הראשית, בהתאמה לצרכים העיר והשכונה העדכניים. עם אישור המדיניות אושרו גם תנאים מגבילים במסגרת סעיף 78, אשר הנחו להוציא היתרים בהתאם לעקרונות המדיניות. בשלוש שנים מאז אישור המדיניות קודמו היתרי בנייה בהתאם למדיניות לפי החלוקה הבאה: **התקבלו 6 היתרים, התקבלו 19 החלטות ועדה לאשר היתר (אך ההיתר טרם נמסר), 34 בקשות להיתר לקראת שיבוץ לדיון בוועדה.**

חזון המדיניות: השכונה תמשיך להוות מרחב עירוני ייחודי המשמר את מורשתו האדריכלית, המרקמית והתפקודית, המאפשר המשך פעילות מסחרית תוססת ומגוונת, לצד היצע מגורים מוטה דירות קטנות ומרחב ציבורי התומך בפעילויות אלו.

חזון זה מקודם באמצעות 4 נדבכים מרכזיים: שימור, התחדשות, המרחב הציבורי, וקיימות. להלן הפירוט ל-4 הנדבכים:

1. שימור:

- ההתייחסות לנושא השימור למרחב התכנון נחלקת לשלושה תחומים המאפיינים את שכונת פלורנטיין:
- שימור הפרצלציה הייחודית המאפיינת את מקצב הבנייה וקנה המידה של הבינוי הייחודיים לשכונה, בכלים של אחד וחלוקה.**
 - שימור הבינוי והאדריכלות** – הוגדרה רשימת השימור ומדרג שימורי לשכונה כמפורט בהחלטה מס' 01-24 מה-24.09.2024. רשימת השימור המאושרת מובאת בסוף הדברט.
 - שימור האופי התפקודי- המסחר** בשכונה מהווה נדבך משמעותי בצביון השכונה ותפקידה במארג העירוני. שמירה על צביון זה נעשה ע"י איזון השימושים בבינוי והגדרת כלים לטיוב החזית המסחרית ושמירה על אופי יחידות המסחר הקיימות.
רשימת השימור שאושרה בוועדת השימור מצורפת בסוף הדברט.

2. התחדשות הרקמה העירונית:

גובה בינוי – תוספת של עד 2 קומות לקומות המותרות בתכניות התקפות, כך שיתאפשר גובה מרבי של 6 קומות במגרשים טוריים ו-7 קומות במגרשי הפינה ובאזור מסחרי 1 ו-2. מניין הקומות כולל קומת קרקע, קומות טיפוסיות, קומה בנסיגה וקומת גג.

תמהיל יח"ד - תמהיל מגורים מוטה יחידות דוור קטנות. התמהיל כולל: 15% דירות קטנות מאד בשטח 35-40 מ"ר; 15% דירות בינוניות בשטח 75-85 מ"ר; יתרת הדירות בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר (ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכנית המתאפשרת, ניתן לסטות ממוצע זה, אך בכל מקרה שטח הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ-45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר). השטחים המצוינים כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, ולא כוללים שטחים משותפים מחוץ לדירה.

שימושים – במטרה להבטיח מרחב מעורב שימושים ולשמור על היחס בין שימושי המגורים לשימושי מסחר ותעסוקה כפי שמתקיים כיום, מוצע כי בשתי הקומות הראשונות של הבניין, ובקומת המרתף העליון יתאפשרו שימושים שאינם למגורים בלבד. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית (קומה ב') מעל פני הקרקע.

3. מרחב ציבורי: תנועה, נוף ופעילות מסחרית

המרחב הציבורי מקבל במדיניות התייחסות הכוללת את שכונת פלורנטין רבתי. המדיניות מגדירה רחובות למיתון תנועת ויצירת מרחבים להולכי רגל, המתבטאים בטבעת ירוקה להולכי רגל ורוכבי אופניים וטבעת אדומה המפזרת את תנועת כלי הרכב. כנדבך משלים לשתי הטבעות הוגדרו והומלצו שיפור מערכי החניה והנגישות בשכונה באמצעות המלצה על יצירת חניות קצרות מועד שנועדו לתמוך בפעילות המסחרית הייחודית, ואיתור חניונים לטווח ארוך בסמיכות לשכונה שנועדו לפנות את רכבי התושבים החונים מעל שבוע ימים.



4. קיימות:

לאור שינויי האקלים הוגדר כי פיתוח השכונה ייעשה באופן מקיים, מעודד הליכתיות, קהילתיות ושיפור התנאים הפיזיים והאקלימיים. מורפולוגיית הבינוי בתכנית גבוהה יחד עם היקפי הרחובות הסלולים, יוצרים בשכונת פלורנטין תנאים אקלימיים שיש לתת להם מענה: הצפות, העדר צמחיה והצללה ברחובות, חתכי רחוב צרים. כחלק מתהליכי התחדשות מרחב התכנון ניתנת הדעת לטיפול במי נגר, הצללה במרחב הציבורי, פתיחת החצרות לרווחת דיירי המגרש, והסדרת גגות כחולים/ירוקים.

מצב תכנוני מוצע:

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטין - 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - 0020-25ב' - 3

תכנית מרקמית המגדירה את אופן ההתחדשות של צפון פלורנטין (שכונת "מרכז מסחרי"). התכנית מתקנת את תכנית 44 ומאגמת את כל התכניות התקפות במרחב לכדי מסמך סטטוטורי אחד המייצר ודאות תכנית. התכנית מקודמת במסגרת תכנית המתאר תא/5000 ובהתאם להוראות מדיניות צפון פלורנטין (תא/9126) על פיה מקודמים היתרי בנייה בימים אלה. ככזאת, התכנית מאזנת בין התחדשות איכותית של המרחב כשכונה מעורבת שימושים מקיימת, לבין שמירה על מרקם השכונה, אופי הבינוי, ואופייה התפקודי. התכנית נותנת הוראות לבינוי במגרשים הסחירים, וייעודי הקרקע הקיימים 44. בדומה למדיניות התכנית נשענת על 4 נדבכים: התחדשות, שימור, קיימות ושיפור המרחב הציבורי.

1. התחדשות הבינוי

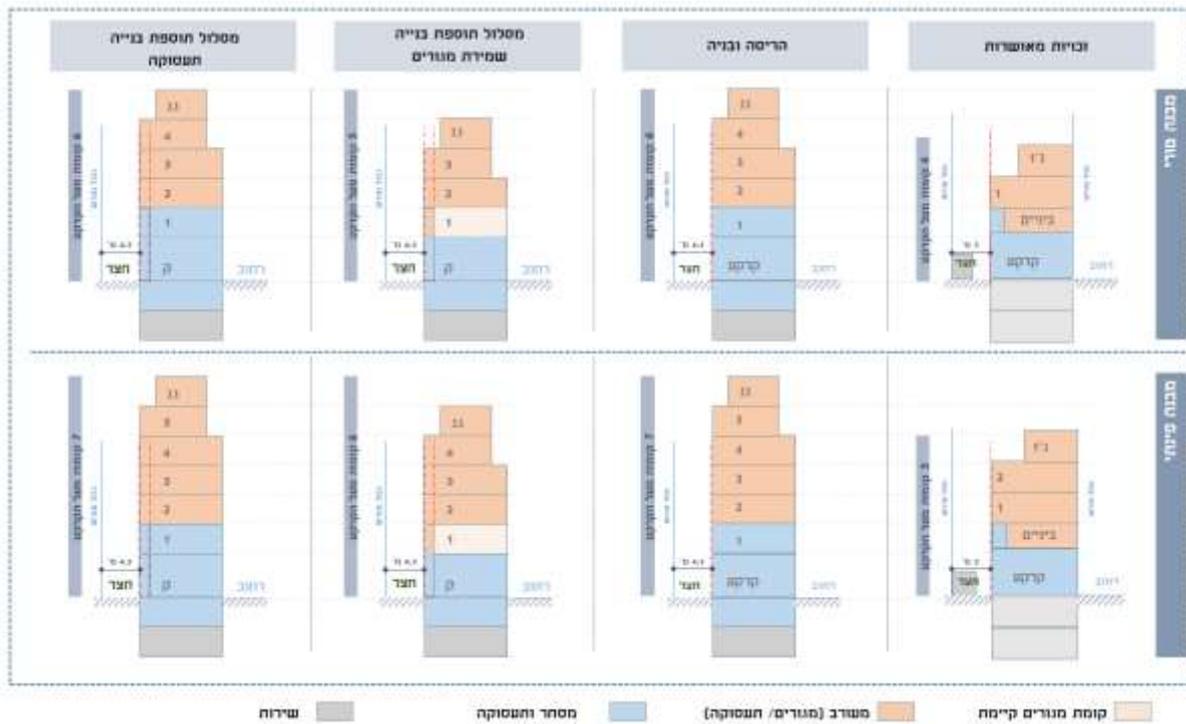
התכנית קובעת סל זכויות מרביות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, המחושב באמצעות הכפלת השטחים המתקבלים בין קווי הבניין, במכפלת מספר הקומות הטיפוסיות ובהתאם לתכסיות המותרות בקומות הנסיגה. סל הזכויות לא יעלה על 500% לכל מגרש- שטח כולל מעל הקרקע.

מספר הקומות:

תתאפשר בנייה בשני מסלולים:

- **מסלול הריסה ובנייה:** עד 6 קומות במגרשים טוריים בייעוד "מרכז מסחרי" ועד 7 במגרשים פינתיים "מרכז מסחרי" ולאורך הרחובות הרצל, העלייה, ודרך יפו (ייעוד אזור מסחרי 1 ו-2).
- **מסלול תוספת בנייה:** גובה הבינוי זהה למסלול הריסה ובנייה, למעט במגרשים בהם תתוכנן קומה שנייה (קומה א') למגורים בהם תופחת קומה מהמפורט במסלול הריסה ובנייה.
- מספר הקומות כולל קומת קרקע, קומה בנסיגה וקומת גג.
- בשתי הקומות האחרונות תהיה נסיגה ביחס לרחוב: תכסית הקומה בנסיגה (הקומה מתחת לקומת הגג) תהיה 80% משטח הקומה הטיפוסית ותעשה נסיגה של כ-2 מ' מהחזית לרחוב. קומת הגג (הקומה האחרונה) תהיה בשטח 65% מהקומה שמתחתיה.

קווי בניין: קו הבניין האחורי - 4.5 מ'; קו הבניין קדמי - 0 מ'; קו הבניין הצידי - 2.5 מ', או קו 0 במקרה של קיר משותף חופף עם מגרש שכן. ניתן לתכנן בקו 0 צידי, ללא קיר משותף חופף במקרה של הסכמת מגרש שכן. התכסית תקבע בין קווי הבניין המתאפשרים לעיל ובכל מקרה לא תעלה על 80% משטח המגרש. בשני מסלולי ההתחדשות (הריסה ובנייה ותוספת בנייה) המיגון ייעשה במסגרת קווי הבניין המותרים. במקרה של הוספת ממ"דים בלבד לבינוי קיים, ניתן להגיע עד לקו בניין אחורי וצידי של 2.5 מ' ככל ויוכח שלא ניתן לייצר מיגון בתחום קווי הבניין.



**הערה לטבלה: הזכויות המאושרות הן מכח תכנית 44 ופרוטוקול 219 הכפוף להליך של הקלה.

שימושים: המרחב יהיה מעורב שימושים (מעין Downtown) המתפקד באופן דומה לשכונות היסטוריות בערים שונות בעולם (סוהו-לונדון; שורדיצי-לונדון; מארה-פריז) ופעיל בשעות יום שונות עבור אנשים שונים, השימושים הוגדרו באופן הבא:

בקומת הקרקע קיימת חובת חזית פעילה רציפה ככל הניתן. בקומת הקרקע, הקומה השנייה (קומה א' שמעל קומת הקרקע) וקומת המרתף העליונה יתאפשרו שטחים עיקריים לשימושים שאינם מגורים: מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושים יצרניים ושימושי מסחר משולב קמעונאות-סיטונאות. בקומה השנייה יתאפשרו גם שימושי מלונאות. בכל הקומות החל מהקומה השלישית מעל הקרקע (קומה ב') יותרו בנוסף גם שימושי מגורים. במסלול של תוספת בנייה – שימושי מגורים קיימים בקומה הראשונה יוכלו להמשיך להתקיים.

חזית מסחרית ברחובות המסחריים

תכנית המתאר (תא/5000) מנחה על בניוי עם חזית מסחרית שאורכה לא יפחת מ-80% מאורך חזית הבניין, ושעומקה לא יפחת מ-10 מ'. לאור ריבוי המגרשים בתכנית, בעלי תצורה ושטח שונים (חלקם מגרשים צרים, בחלקם עומק הבינוי לא מגיע ל-10 מ'), נמצא כי לא ניתן להחיל הוראה אחידה לכלל המגרשים. לאור זאת, מוצע כי הוראות בנושא יהיו במסמך מדיניות עיצוב (תא/9122) לשכונה שיאפשר גמישות תכנונית (בהתאם למקרים ספציפיים) ויתעדכן מעת לעת.

טבלת שטחי בנייה והיקפי שימושים בתחום התכנית:

מוצע בתכנית	מאושר בתכנית תקפות	מצב בנוי	שטחי בנייה כוללים
440,000 מ"ר	222,000 מ"ר	182,593 מ"ר	שטחי בנייה כוללים
245,000 מ"ר	164,000 מ"ר	95,653 מ"ר	שטחים למגורים
3,700 יח"ד	2,500 יח"ד	1,687 יח"ד	יחידות דיור
195,000 מ"ר	58,000 מ"ר	86,940 מ"ר	שטחים לתעסוקה

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - - '0020-25

ומסחר

**במצב המאושר והמוצע ניתן להמיר שטחי מגורים לשטחי מסחר ותעסוקה ללא הגבלה. ניתוח הזכויות נעשה בהתאם למגמות העכשוויות, מסקירת היתרי בנייה שקודמו בשנים האחרונות.

צפיפות: הצפיפות תחושב בהתאם לתמהיל המגורים במדיניות תכנונית תקפה. ניתן לראות תמהיל המוגדר כיום בסעיף מדיניות תכנונית בדרפט זה. תמהיל זה מייצר צפיפות של 42 יח"ד לדונם.

טבלת השוואה:

דברי הסבר לטבלה:

1. במצב הקיים - אחוזי הבנייה מייצגים את כלל הזכויות המתקבלות בתכנית 44, פרוטוקול 219 (בהקלה), ותכנית ג'1. הזכויות המוצגות אינן כוללות שטחי שירות הנובעים מפרוטוקול 156' בתכנית מ', המוסיפים שטחים לחדר מדרגות (20 מ' לקומה), מיגון, חדרי כביסה ואשפה. שטחים אלה משתנים בהתאם לאופי המגרש ולתכנון הבניין ולא ניתן להמירם לאחוזים באופן אחיד לשכונה כולה. במצב המוצע השטחים
2. שטחי בנייה הנם כוללות בגודל ותצורת המגרש, ולכן מוצגים בטבלה באחוזים בלבד.
3. בתכנית "ניפחית" אחוזי הבנייה ותכנית הקומה, הנם נגזרת של גודל המגרש, צורתו, וקווי הבנייה בו, ומשתנים ממגרש למגרש. מוצג מנעד של אחוזי בנייה בתכנית. שטחים אלה כוללים שטחי שירות ושטחים עיקריים בבניין.
4. זכויות הבנייה כוללות את סך כל השטחים במגרש ובהם שטחים למגורים, מסחר ותעסוקה.

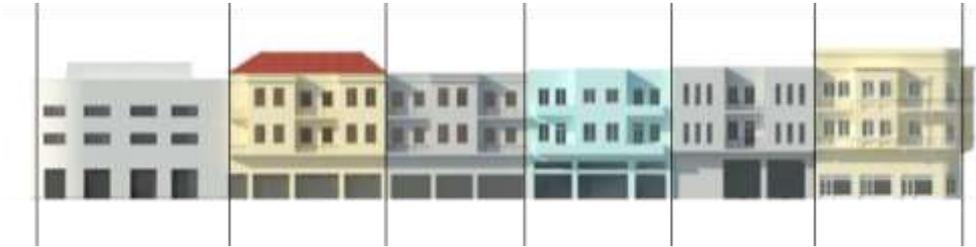
נתונים	מצב קיים	מצב מוצע (3)
סה"כ זכויות בניה	220%	411%-500%
אזור מסחרי 1	192%	411%-500%
אזור מסחרי 2	238%	340%-426%
מרכז מסחרי	326%	440%-500%
מרכז מסחרי פינתי		
זכויות בניה לקומה	50%	65%-80%
אזור מסחרי 1	45%	65%-80%
אזור מסחרי 2	70%	65%-80%
מרכז מסחרי		
גובה	קומות 5 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה (ג'1)	7 קומות, כולל קומת קרקע ושתי קומות עליונות בנסיגה
מטר	ל"ר	ל"ר
מרכז מסחרי טורי	קומות 4 קומות כולל קומת קרקע, קומת ביניים, וקומת גג מתוקף ג'1.	6 קומות כולל קומת קרקע ושתי קומות עליונות בנסיגה
מטר	ל"ר	ל"ר
תכסית	45-80% (תלוי ייעוד ומיקום המגרש ברקמה)	עד 80% ובין קווי הבניין
מקומות חניה	לפי תכנית ח'	במגרשים ששטחם עולה על 270 מ"ר או בחניון משותף למספר מגרשים צמודים ששטחם המשותף עולה על 400 מ"ר תקני החניה המרביים יהיו: 0.8:1 למגורים; 1:350 לתעסוקה; 1:100 למסחר; או תקני החניה התקפים לעת ההיתר.

2. שימור

במתווה השימור שגובש ואושר בוועדת השימור (ראו פירוט בסעיף "מדיניות תכנונית") ההתייחסות מחולקת לשלושה תחומים המאפיינים את שכונת פלורנטיין:

א. פרצלציה

איחוד חלקות תואם פרצלציה היסטורית- התכנית מאפשרת איחוד חלקות קטנות ו/או חלקות שצורתן אי-רגולרית (וכתוצאה מכך יש קושי לממשן) לכדי מגרש אחד התואם במאפייניו מגרש טיפוסי. איחוד חלקות אלה יעשה בתצ"ר בהתאם למופיע בתשריט התכנית. לאחר האיחוד, יחולו הוראות התכנית על המגרש המאוחד.



ב. בינוי ואדריכלות

שימור חזיתות - בהתאם להגדרת השכונה בתכנית המתאר (תא/5000) כמרקם בנוי לשימור, אושרה בוועדת השימור (כמפורטת בפרק מדיניות תכנונית) רשימת השימור למרחב התכנון. הגישה רואה את המרקם כמכלול ולא רק את המבנה הבודד, מתוך ההבנה שהשלם גדול מסך חלקיו. רשימת המבנים והמוקדים בשכונה הוגדרו לפי המדרג הבא (ובהתאם לרשימתה שימור המופיעה בסוף הדרכת):

- בניין לשימור – שימור המבנה עם אפשרות למצות זכויות מתוקף תכנית זו, בתיאום עם מח' שימור ולאחר הכנת תיק תיעוד. בבינוי זה יתאפשר מסלול תוספת בנייה בלבד.
 - בניין לשימור מרקמי – שימור החזיתות הראשיות ושילובן בבינוי המותר מתוקף תכנית זו בתיאום עם מחלקת שימור ולאחר הכנת תיק תיעוד. בבניינים אלה ניתן לפעול במסלול הריסה ובנייה ובמסלול תוספת בנייה.
 - מרקם לשמירה – שילוב חזיתות ראשיות קיימות במבנה חדש תוך שמירה על פרופורציות המסה והפתחים המקוריים. לא נדרש תיק תיעוד. בבניינים אלה ניתן לפעול במסלול הריסה ובנייה ובמסלול תוספת בנייה.
- במטרה לאפשר שילוב מיטבי של בינוי חדש ברקמה הקיימת לשימור, עיצוב הבניינים ייעשה בהתאם למדיניות עיצובית בתוקף.

מרפסות וגבליות (ארקרים):

בשכונה רווחת טיפולוגיית בינוי "אירופית" בה גבליות (חלק מבניין המשמש המשך לחלל פנימי, הבולט מקו המגרש הקידמי) וגזוזטראות בולטות מחוץ לגבול המגרש לתוך לתחום הדרך מעבר לגבול המגרש. בבניינים בהם נשמרת החזית, התכנית מאפשרת בינוי גבליות בקומות החדשות, כהמשך לקומות הקיימות.

גבליות הבולטות מעל תחום הדרך ירשמו באמצעות תשריט מגרש תלת ממדי (תמ"ר) כתנאי בהליך הרישוי.

שטחי גבליות אלה יתווספו לשטחים המותרים בסל הזכויות כל עוד שטחי

הבנייה המרביים לא עולים על 500% משטח המגרש. באופן דומה, תותר הבלטת גזוזטראות בעומק הקיימות בחזית הקיימת. בבינוי חדש יתאפשרו גזוזטראות הבולטות ממישור הבניין הקדמי עד 1 מ'. גזוזטראות אחוריות יהיו בעומק שלא יעלה על 0.5 מ' מעבר לקו הבניין.



התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטין 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין 44 תיקון החלטת ועדה להפקדה	29/10/2025 3 - - '0020-25

שימור האופי המסחרי של "שכונת מרכז מסחרי": השכונה הוקמה כרקמה המסחרית של העיר תל אביב. במסגרת התחדשות השכונה מצטמצם היקף עסקי המסחר. על מנת לשמר את רוח המקום ואת צביון השכונה, מבוקש לשמור על אופי הפעילות המסחרית המאפיינת אותה.

- **טיוב החזית המסחרית** - על מנת לשמור על רציפות ואיכות החזית המסחרית, חדרי אשפה ושירות, ומתקנים טכניים לא ימוקמו בחזית הבניין הפונה לרחוב **אלא**
- **אופי יחידות המסחר** - תמהיל, שימוש ואופי יחידות המסחר יהיה בהתאם למדיניות תא/9126 על תיקוניה/עדכוניה. ישמר גובה קומת מסחר גבוהה בהתאם לבינוי המקורי.

עתיקות – על חלק מתחום התכנית חל פולגון של אתר עתיקות (מס' 24522/0- רחוב העלייה). נעשתה פנייה לרשות העתיקות לתיאום לקראת הפקדה.

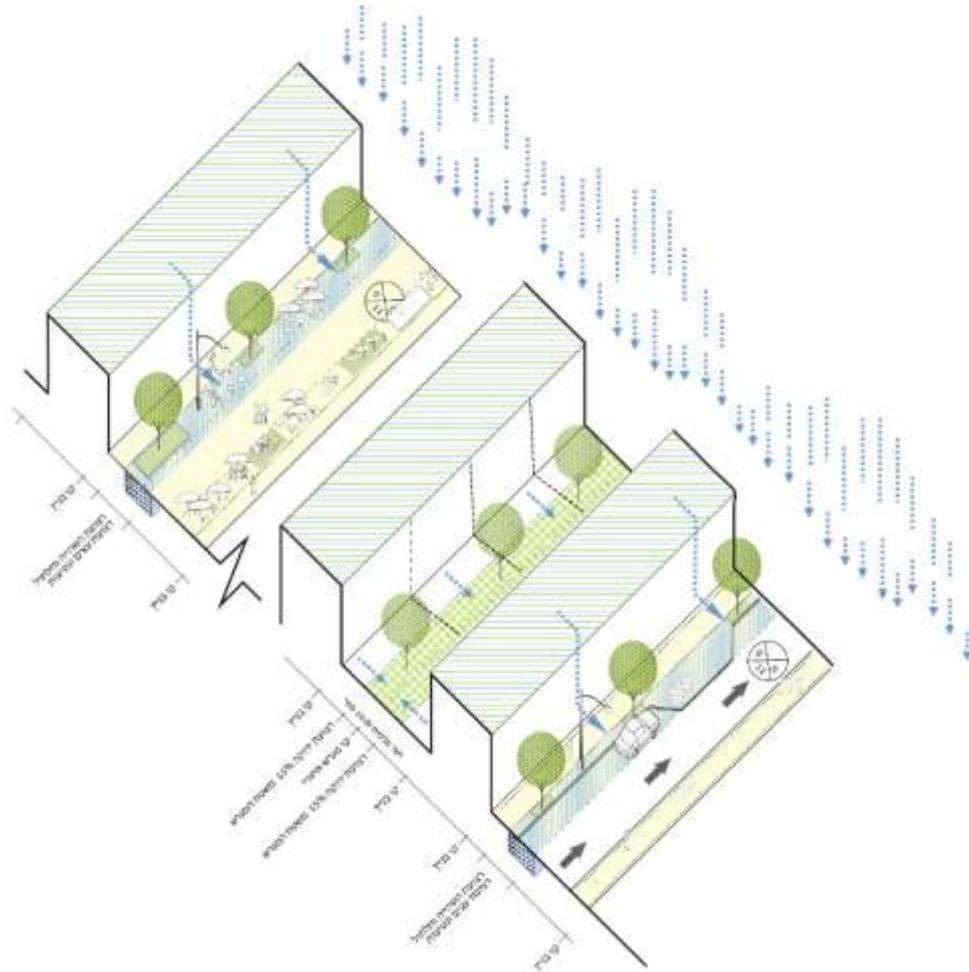
3. **קיימות**

התחדשות מרחב התכנון מקודמת באופן מקיים, המשפר את התנאים הפיזיים והאקלימיים, ומקדם הליכתיות. תכנית הקרקע הגבוהה ביחד עם מורפולוגית הבינוי האופיינית יוצרים בשכונת פלורנטין בעיות ניקוז ואי חום עירוני מוגבר (השכונה חמה בכ-4 מעלות לעומת שכונות מרכז העיר). כחלק מתהליכי התחדשות מרחב התכנון ניתנת הדעת גם לנושאים הבאים:

ניהול מי נגר – בתחום המגרש הפרטי תתוכנן רצועת חלחול רציפה לאורך קו המגרש האחורי. הרצועה תשמש לקליטת מי הנגר. שטח הרצועה לא יפחת מ-15% משטח המגרש והיא תהיה פנויה מכל בניה על קרקעית ותת קרקעית ותאפשר נטיעת עצים. ברצועת החלחול יש להימנע ככל הניתן מתכנית קשיחה, אולם במידה ותידרש תכנית קשיחה יעשה שימוש בריצוף מחלחל. תחום התכנית באזור הרגיש להחדרת נגר עילי. פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים. ובהתאם למדיניות תא/9144 על תיקוניה/עדכוניה.

גגות כחולים / ירוקים - לפחות ב-80% משטח הגגות יותקן גג כחול (משהה) או ירוק (המאפשר צמחיה). המפרט הטכני של גגות כחולים או ירוקים יהיה בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ביחידת אדריכל העיר, ויעמוד בתקנים הנדרשים.

חצרות- תפקיד החצר לשמש כריאה ירוקה של המבנן (בלוק) כולו, וכמרחב פעילות משותף למשתמשי הבניין. מרחב החצר יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין מהשטחים המשותפים בבניין. לא תותר חלוקת החצר ולא תתאפשר הצמדה של החצר או חלקה לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.



4. מרחב ציבורי ושטחי ציבור

השכונה מאופיינת במיעוט שטחים ציבוריים פתוחים ובגודש תחבורתי בשל מתן עדיפות לתנועה הממונעת על פני הולכי הרגל. למימוש הטבעת הירוקה שנקבעה במדיניות תא/9126, מקודמות יוזמות להפיכת רחובות השכונה לרחובות מוטי הליכה (הרחובות, ויטל, פלורנטין, לוינסקי, ועוד) שמטרתן ליצור מרחבים ציבוריים איכותיים.

שימושים בתחום הדרך: במטרה לייצר גמישות ולאפשר הסבה עתידית של רחובות למרחבים ציבוריים איכותיים (ככל שתנועת הרכבים תפחת), התכנית מציעה להוסיף שימושים המעודדים הליכה ושהייה.

רוחב מדרכות: תכנית המתאר מנחה על הגדרת רוחב מדרכות (8-10 מ' ברחוב עירוני, 6 מ' ברחוב שכונתי, ו-5 מ' ברחובות מקומיים) ועל מתן הוראות לפיתוח שבילי אופניים. נעשתה בדיקה תכנונית ונמצא כי ברקמה בנויה ובה רחובות קיימים שרוחבם נע בין 11 מ' (ברחובות השכונתיים) ל-16 מ' (ברחובות העירוניים), רוחב מדרכות המבוקש לא יוכל להתקבל. על כן, מוצע לא לתת הוראות לרוחב מדרכות ושבילי אופניים בתכנית אלא לאפשר פיתוח בתחום הדרך בהתאם לצרכים העירוניים והשכונתיים שישתנו מעת לעת בעשורים הקרובים.

הצללה - התכנית תאפשר יצירת עוגנים על חזיתות המבנה, כהכנה ליצירת הצללה לרחובות השכונה

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטין - 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - 0020-25ב'

שטחי ציבור :

בשל מגבלות הבינוי וההתחדשות המגרשית, המענים הציבוריים יינתנו במסגרת המגרשים הגדולים המאפשרים שטחי ציבור אפקטיביים :

- במגרשים הגדולים מ-700 מ"ר : תידרש הקצאת שטחי ציבור מבונים בהיקף של לפחות 20% מהיקף תוספת שטחי הבנייה הנוצרים בתכנית זו. במידת הצורך, חלק משטחי החצר במגרשים אלה ישמשו כחצרות של השטחים הציבוריים. במגרשים אלה תדרש תכנית איחוד וחלוקה כתנאי לאכלוס.
- פיתוח מרחב ציבורי קיים תוך הגברת הקישוריות לשטחים פתוחים בקרבת השכונה : שצ"פ המסילה מצפון, פארק החורשות מדרום.
- תמהיל שטחי הדירות הינו מוטה דירות קטנות הפונות למשקי בית קטנים ופחות למשפחות עם ילדים. זאת לאור ייחודיות השכונה, ומאחר ובסביבת השכונה מתקבלים פרויקטים רבים עם תמהיל מגורים מוטה דירות בינוניות וגדולות. עיקר המענים הציבוריים יקבלו מענה במסגרת שטחי הציבור בחלק המערבי של השכונה.

מענה למוסדות הציבור ברמה השכונתית

נערכה בדיקה פרוגרמטית של שטחי ציבור לכל שכונת פלורנטין (כמוצג מצד שמאל) – כולל השכונה הוותיקה ומערב השכונה המאופיינת בתכניות חדשות על חטיבות קרקע גדולות יותר המאפשרות הקצאות קרקע.

מצב קיים

(נתונים מאתר העירייה OPEN DATA)

- יח"ד : כ-6,500 (שטח ממוצע ליח"ד : כ-55 מ"ר)
- אוכלוסייה : כ-10,370 תושבים (גודל משק בית 1.6)
- תוספת יח"ד ואוכלוסייה בתכניות**
- יח"ד מוצעות : כ-3,470 יח"ד
- אוכלוסייה : כ-5,460 תושבים
- (הנחות מוצא : שכונה חדשה - 100% מימוש, גודל משק בית 2.1, שכונה ותיקה - 50% מימוש, גודל משק בית 1.5)
- סה"כ צפי ליח"ד ואוכלוסייה (קיים + מתוכנן) :**
- יח"ד : 9,970
- אוכלוסייה : כ-15,830



מוסדות ציבור עיקריים שידרשו לפוטנציאל העתידי

שירות	קיים	כיתות ומתקנים נדרשים לפי פרוגרמה	מענה עתידי
מעון לגיל הרך	3 כיתות (ויצ"ו בידידיה פרנקל) 2 כיתות (משפחתון במרכזת 6)	13 כיתות (2-3 מתקנים) – תוספת של 8 כיתות לקיים.	מתוכנן בסלמה 44-46 (6 כיתות), מגרש ציבורי בתכנית אליפלט פראנצוויז
גן ילדים	חרש אמן (2 כיתות), דרויאנוב (3 כיתות)	16 כיתות (3-4 מתקנים) – תוספת של 11 כיתות לקיים.	מתוכנן בסלמה 44-46 (8 כיתות), אילת אליפלט (2 כיתות), מגרש ציבורי בתכנית אליפלט פראנצוויז
בי"ס יסודי	בי"ס דרויאנוב	18 כיתות	בי"ס דרויאנוב (ניתן להרחבה ל-24 כיתות)
בי"ס על יסודי	אין	17 כיתות	מענה רובעי מחוץ לשכונה
מרכז קהילתי	פלורנטיין, מרכז ספורט קהילתי שוק עליה	1 מרכז	הרחבה מתוכננת של מרכז פלורנטיין בתכנית הווינגמן, מרכז קהילתי ייחודי באלוף בצלות
תחנה לבריאות המשפחה	אין	1	תכנית הווינגמן

דיוור בהישג יד:

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין 4760/מק/תא/507-112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - 0020-25ב'

עפ"י מדיניות הדיור העירונית בשיקול דעת מה"ע, ובכפוף לאישור הועדה המקומית, ניתן יהיה לצמצם או להגדיל את שיעור הדב"י הקבוע במדיניות בנסיבות מיוחדות ובנימוקים שירשמו בהחלטת הועדה המקומית. על כ, התכנית לא כוללת דב"י מהנימוקים הבאים:

1. תכנית מגרשית על מגרשים קטנים עם תוספת מגורים מינורית בכל מגרש. מתקבלת עד 1 דירת דב"י במבנה. תכניות בעיר כוללות לרוב לפחות 5 יח"ד דב"י. פיזור יחידות הדב"י במבנים רבים כשבכל מבנה דירה אחת מקשה על העירייה מבחינת היקף ההסכמים, המעקב והניהול של יחידות אלו.
2. התכנית כוללת תועלות תכנוניות משמעותיות כגון: תמהיל מאוזן של מגורים, תעסוקה ומסחר השומר על מאפייני האזור ומתייחס לקושי במענה ציבורי עבור שימושי המגורים. המרת שטחי תעסוקה לדב"י – תפגע בתמהיל זה ותעמיס על שטחי הציבור.
3. בקרבת התכנית פוטנציאל רב לתוספת דב"י בתכניות על חטיבות קרקע גדולות ועתירות זכויות כגון – תכניות במערב פלורנטיין ובמע"ר המסילה.

חו"ד תחבורתית:

מערך התחבורה הקיימת והעתידית:

להלן תיאור הרחובות בשכונה בהתאם להיררכיות השונות:

- רחובות עורקיים - הרחובות המקיפים (דרך אילת -יפו ושלמה) ורחוב הרצל החוצה את השכונה.
- רחובות מאספים - המאפשרים תנועה עוברת בתוך השכונה ו/או נגישות לשכונה מחוץ לה ובהם רחוב נחלת בנימין רחוב לוינסקי (בין אברבנאל להרצל) ואברבנאל.
- שאר הרחובות בשכונה הינם רחובות מקומיים בלבד.
- מדרחובים – רחובות לוינסקי, ויטל, ופלורנטיין. שדרות ווינגטון הינו רחוב מנוהל תנועה (מותרת נסיעה לדיירי הרחוב עבור כניסה לחניונים ולרכב תפעול וחרום).
- רחובות משולבים - רחוב קורדוברו ואוריאל אקוסטה (תנועת כלי רכב מתנהלת יחד עם תנועת הולכי הרגל).
- האזור, בכללותו, מוגדר כאזור לנסיעה במהירות 30 קמ"ש.

תחבורה ציבורית ומתע"ן: רחובות העלייה, הרצל (לכיוון צפון), דרך שלמה ויפו מהווים צירים ראשיים לתחבורה ציבורית. חברת נתיבי איילון ועיריית תל אביב-יפו מקדמים נתיבים לתחבורה ציבורית ברחובות אליפלט (דו סטרי), ועוד רת"צ בדרך שלמה.

בנוסף קיימות 2 תחנות של הקו אדום של הרכבת הקלה הקרובות למתחם: תחנת אלנבי ותחנת אליפלט במרחק של עד 650 מ' ממרכז השכונה. תקן חניה ברוב המתחם הינו א2.

לקו האדום יצטרפו בעשור הקרוב קווי הרק"ל הירוק והסגול בתחנות לוינסקי והעליה בקרבת התכנית. יתאפשר מעבר בין הקווים ירוק ואדום בתחנת "אלנבי".

מרחקי ההליכה הממוצעים ממרכז השכונה לציירי התחבורה הציבורית נעים בין 350-400 מ'.

שבילי אופניים: קיים שביל אופניים דו סטרי על רחוב הרצל ורחוב העלייה. רוב הרחובות במתחם הינם 30 קמ"ש לכן האופניים נעים יחד עם כלי הרכב. מתוכנן להתווסף שביל אופניים דו סטרי בדרך שלמה. בתכנית האסטרטגית מסומנים גם רחובות לוינסקי, נחלת בנימין ודרך יפו כחלק מרשת האופניים.

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין תיקון החלטת ועדה להפקדה	29/10/2025 3 - 0020-25ב'

פריקה וטעינה במרחב מתבצעת על ידי מפרצים מיועדים לכך בין השעות 8:00 לשעה 17:00 אחר הצהריים. יש כ-92 מפרצים עבור פריקה וטעינה במרחב.

היצע חנייה:

חניית רחוב: סה"כ מקומות חניה ברחובות השכונה מסתכמים בכ-1700. מוצעות גם עמדות לכלים זעירים (38 עמדות), ועמדות עבור אותוטל (4 עמדות). מתצפיות שבוצעו בשעת הצהריים ולילה מאוחרות יש תפוסה מלאה של החניות ברחוב.

חניונים פרטיים פתוחים לציבור בתשלום: ישנם כ-330 מקומות חניה פרטיים פתוחים לציבור ועוד כ-235 מקומות חניה עבור המשרדים למנויים בלבד. בנוסף יש חניונים פרטים לדיירים בלבד בכמה מגרשים.

חניוני אחוזת החוף: לא נמצאו חניונים של אחוזת החוף בתוך המרחב אלא במרחק הליכה ממנו: חניון ליבר ברחוב פינס 41 (כ-50 מ"ח); כיכר העלייה ברחוב צ'לנוב 22-260 מ"ח); חניון אלפסי-רחוב אלפסי 12 (כ-30 מ"ח); חניון קיבוץ גלויות 36 (כ-90 מ"ח); סה"כ 430 מ"ח בקרבת המרחב

מערך תחבורה מוצעת במדיניות מרחב פלורנטיין

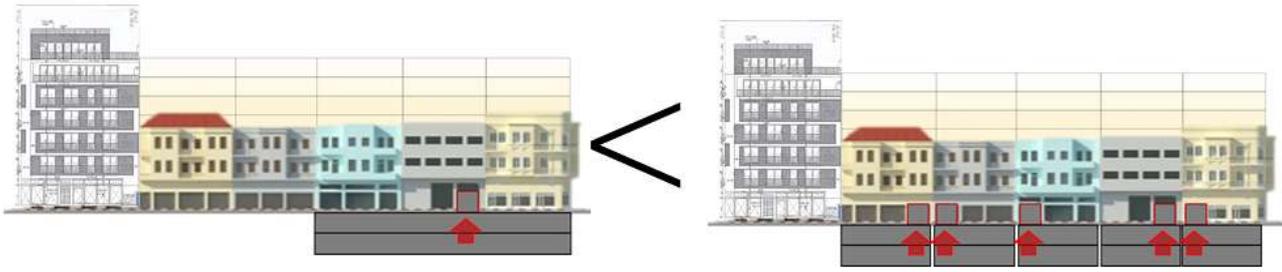
על מנת לתת עדיפות להולכי רגל ושיפור הנגישות אל המרחב הציבורי בשכונת פלורנטיין וסביבותיה, קודמה מדיניות צפון פלורנטיין (תא/9126) לפיה יוסבו חלק מרחובות השכונה לרחובות מוטי הליכה או רחובות מנוהלים.

מסמך המדיניות אשר מציע פיתוח של 2 טבעות לשכונה, טבעת תנועתית המאפשרת תנועה ממונעת המקשרת בין חלקי השכונה השונים וטבעת הירוקה המאפשרת קישוריות בין השטחים הירוקים השונים המפותחים בשכונה והמקשרת בין תחנות הרכבות הקלה השונות וצירי תחבורה ציבורית. בנוסף, מערך שבילי אופניים וכלים זעירים התומך במדיניות השכונה ומאפשר קישוריות מקסימלית לכלי רכב זעירים. ביתר המרחב ובמפגש בין הטבעת הירוקה לטבעת התנועתית יוצבו מקומות חניה מונגשים ותחנות מוניות. כמו כן מציע מסמך המדיניות מענה לחנייה ארוכת טווח במרכז תחבורה רובעי שיאפשר חניה לטווח ארוך לדיירי המרחב יחד עם כלים תכנוניים נוספים לניהול חנייה כמו תקן חניה מופחת, חניה קצרת מועד, פריקה וטעינה לא מוצמדת למגרש אלא ברחוב וכו'. בתכנית נשוא מסמך זה מוטמעים חלק מהפתרונות הללו.

הוראות לתקני חניה במגרשים הסחירים

כניסה לחנייה עבור כל מגרש נפרד עלולה לפגוע ברצף החזיתות המסחריות הקיים כיום ובהיקף שטחי המסחר, בחזיתות לשימור, ברציפות המדרכות וביכולת לנטוע עצים (בשכונה מעוטת עצים). מסקירת היתרי הבנייה עולה כי כל ההיתרים (נסקרו 52 היתרים) במגרשים הקטנים מ-270 מ"ר ביקשו לקבל פטור מתכנון חניות. זאת לאור גודלם של המגרשים, והיותן של יחידות הדיור קטנות.

על מנת לייצר מקומות חנייה באופן המותאם להתחדשות השכונה ולמאפייניה, הוגדר תקן חנייה דיפרנציאלי המאזן בין הצורך בחנייה לאיכות תכנונית. כך שבמגרשים גדולים מ-270 מ"ר ובמרתפים משותפים למספר מגרשים צמודים ששטחים המשותף עולה על 400 מ"ר- תקני החניה יהיו בהתאם למדיניות הועדה, ובמגרשים הקטנים תקני החניה יהיו 0 לכלל השימושים.



חניון לכמה מגרשים עם כניסה אחת.

חניון לכל מגרש

סיכום חו"ד תחבורתית

התוכנית המוצעת כוללת התייחסות ושיפורים נרחבים לכל נושא התחבורה, הולכי רגל ואופניים (דוגמאות לכך הגדרה שימושים מותרים נוספים ותחום הדרך, הגבלת מספר כניסות לחניה, הגדרת מפרצים חניה לפריקה וטעינה ורחבות כיבוי אש וכו') ובכך משפרת ומסדירה את כלל המרחב.

תנועה – כמופיע בהוראות התכנית

א. תקן חניה:

1. במגרשים ששטחם עולה על 0.27 ד' או במרתף משותף למספר מגרשים צמודים ששטחם המצטבר עולה על 400 מ"ר תקני החניה המרביים יהיו:
 - א. למגורים עד 0.8 מקומות חנייה ליחידת דיור.
 - ב. לתעסוקה תקן מקסימאלי יהיה 1:350 או התקן התקף, הנמוך מבין השניים.
 - ג. למסחר תקן מקסימאלי יהיה 1:100 או התקן התקף, הנמוך מבין השניים.
 - ד. ביתר המגרשים תקן החניה לרכב יהיה תקן 0 לכל השימושים.
2. לרכב דו גלגלי בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה או בהתאם למדיניות עירונית התקפה לעת הוצאת היתר.
3. תקן חניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה או בהתאם למדיניות עירונית התקפה לעת הוצאת היתר.
4. פריקה וטעינה למסחר יהיו ברחוב ולא נדרש מיקום מוצמד לבניין.
5. במגרשים בהם יוקצו שטחים ציבוריים בנויים - במידה ויוקם חניון תת קרקעי, יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.

ב. הוראות בינוי לכניסה לחניה:

1. תותר כניסה אחת בלבד לכל חניון תת קרקעי אשר תהיה בתחום הנפח הבנוי בלבד.
2. רוחב הכניסה לחנייה לא יעלה על גודל מינימלי נדרש. בחזית המיועדת לשימור או שמירה תהיה הכניסה מפתח קיים, אשר יישמר ככל הניתן במידותיו המקוריות.
3. הכניסה לחניון תתוכנן ככל הניתן מרחובות צפון-דרום ובהתאם למדיניות תקפה לנושא מיקום כניסות לחניות.

חו"ד סביבתית

במסגרת הנספח הסביבתי, נערך סקר היסטורי למתחם והתקבלה חו"ד המשרד להגנת הסביבה, כמו כן הוכן מסמך אקוסטי לתכנית. היות ומדובר בתכנית מרקמית, המלצת הנספח הסביבתי היא שבשלב ההיתר יינתנו דרישות לנושאים כגון איכות אוויר וקרינה ויוטמעו פתרונות לנושא זיהום קרקע ואקוסטיקה.

א. זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע.

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטין - 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - - 0020-25

סקר היסטורי מתארי הועבר למשרד להגנת הסביבה ועפ"י המענה מיום 8.1.2025: "כתנאי להוצאת היתרים יידרשו סקרים היסטוריים מפורטים שיבחנו את הצורך בסקר קרקע ובדיקות גזי קרקע בהתאם למאפייני הבנייה העתידית על מנת לקבוע את הצורך במיגון המבנים."

לעת הוצאת היתרים יידרשו:

סקר היסטורי למגרש הספציפי שיוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה שכן הסקר המתארי אינו יוצר תמונה ברורה באשר לפוטנציאל הזיהום בחלקות השונות. בדיקות גז קרקע שיותאמו לבנייה העתידית בכפוף לתכנית דיגומים שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ב. אקוסטיקה:

הקריטריון הקובע לרעש תחבורה בדירות מגורים הינו 40 דציבל עם חלונות סגורים. ניתן לבסס את התכנון האקוסטי על מפת הרעש שבאתר ה-G.I.S העירוני (המתעדכנת מעת לעת). ככל שיהיו שינויים תחבורתיים, תינתן ליזם האפשרות להגיש חיזוי רעש תחבורה למגרש שלו, כחלופה למפת הרעש, בכפוף לתאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

ג. איכות אויר:

1. לשטחי המסחר במבנה יתוכנן פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג. פתרונות הנידוף יתייחסו להפרשי גבהים בין המבנים בסביבתו.
2. פליטת אגוז גנרטור, תהיה בגובה המבנה באמצעות ארובה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג.
3. אזור חניונים: ככל שיתוכננו חניונים, פתרונות האזור יהיו בגובה המבנה. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע/פיתוח.

ד. שימושים עיקריים בתת הקרקע:

יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, דרישה לניטור תוך מבני וכו'.

ה. קרינה:

1. חדרי טרפו, ככל שיתוכננו, מרחקם מאזורי שהייה יהיה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
2. תידרש סימולציה שטף מגנטי לכל מקורות החשמל בתכנית ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים.

דיווח אודות שיתוף הציבור

רקע לתהליך השיתוף

בעשור האחרון, עוברת שכונת פלורנטין תהליכי שינוי משמעותיים, הנוגעים לאופי הבינוי, התניידות והמרחבים הציבוריים בשכונה. במסגרת זו, אושרה בועדה שיתוף ציבור (13.05.2021) יוזמת אגף תכנון עיר לשיתוף ציבור מתכלל, אשר ליווה במהלך השנים 2021-2024, מספר תהליכי תכנון משמעותיים בשכונה ביניהם: מדיניות למרחבים ציבוריים ומעודדי הליכה בשכונה ההיסטורית; פיתוח שטחים פתוחים (רחוב פלורנטין, מרחב אלוף בצלות); סקירה של רקמת המלאכות במערב פלורנטין, מדיניות צפון פלורנטין (תא/9126), תכנית צפון פלורנטין (תא/4760) ומדיניות עיצוב פלורנטין (תא/9122)

תהליך היידוע והשיתוף הציבורי למרחב "מרכז מסחרי" (צפון פלורנטין) החל בחודש יולי 2021 בו התקיים מפגש יידוע ציבור מקוון בו הוצגו עיקרי מדיניות הפיתוח והשימור של צפון פלורנטין ובמהלכו התקיים דיון עם תושבים ובעלי עסקים בשכונה (מצגת, סרטון וסיכום עיקרי המפגש [בעמוד האינטרנט העירוני](#)).

בשנת 2024, לקראת אישור תכנית תא/4760 לצפון פלורנטין (המבוססת על תכנית המדיניות) ותכנית העיצוב לצפון פלורנטין, התקיימה סדרה של 5 מפגשים מסכמים לתהליך. יידוע, בשיתוף פעולה בין אגף תכנון עיר, ולבית ליבלינג, מרחב קהילתי דרום-מערב וצוות חברת רן וולף.

1. השכבות של פלורנטין

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטין	29/10/2025
507-1112747 - תא/מק/4760 - צפון פלורנטין	3 - 0020-25
תיקון החלטת ועדה להפקדה	

סדרת מפגשים לציבור הרחב שהתקיימה בין פברואר למאי 2024. הסדרה התחקתה אחר הסיפור המוחשי והלא-מוחשי של שכונת פלורנטין, בציר שבין עבר-הווה-עתיד. סדרת המפגשים כללה 2 מפגשי העשרה שהתקיימו בבית ליבלינג. להלן פירוט המפגשים:

- **מפגש #1 - סיפורים אמיתיים: פלורנטין** - שישה דוברים סיפרו בעל-פה סיפור אמיתי על החיים בפלורנטין והציגו חלק מהייחודיות של החיים בשכונה. במפגש שהתקיים בבית ליבלינג השתתפו 65 איש ואישה.
- **מפגש #2 - עושים שכונה: מה מיוחד בפלורנטין?** - ערב הרצאות קצרות מפי ס' ראש העיר, פעילה חברתית, ו-4 נשות מקצוע (אסטרטגית, נוף, עסקים, שימור) שהיו מעורבות בתכנון בשכונה, על הדרכים שבהן המורשת התכנונית של השכונה משפיעה ומעצבת את הדי-אן-איי של חיי היומיום בה. במפגש שהתקיים בבית ליבלינג השתתפו 77 איש ואישה.
- **מפגשים #3 - סיור בעקבות מדיניות העיצוב לצפון פלורנטין** סיור בשכונה בעקבות מדיניות העיצוב החדש בהנחיית אדר' חנן פרץ וצוות העירייה. 63 משתתפים בסיור
- **מפגשים #4 - מפגש מקצועי בעקבות מדיניות העיצוב לצפון פלורנטין** הצגת המדיניות ע"י אדר' התכנית וקיום דיון מקצועי בפאנל עם נציגי מחלקת השימור, התכנון, והרישוי. מפגש שהתקיים בבית ליבלינג השתתפו 64 איש ואישה.
- **מפגש #5 עדכון ציבור: תוכנית צפון פלורנטין** ב-26.5.2024 התקיים מפגש עדכון הציבור שכלל הצגת תהליך העבודה והתוצאה הסופית של תכנית צפון פלורנטין לבעלי העניין בשכונה ובעיר. קיום פאנל עם צוות התכנון ונציגי העירייה - מחלקת תכנון עיר יפו ודרום' מרחב קהילתי דרום-מערב' היחידה לפיתוח דרום תל אביב, אגף קהילה דרום, קשרי עסקים, אגף קהילה דרום' מחלקת שימור' יחידת אדריכל העיר' היחידה לתכנון אסטרטגי תכנון בר קיימא, אגף תנועה. 65 משתתפים בקאנטרי העלייה.

2. הפצה לקראת מפגש #5 - עדכון ציבור: תוכנית צפון פלורנטין

במטרה להביא נציגות של כלל בעלי העניין בשכונה - תושבים, שוכרים, בעלי נכסים, אדריכלים ויזמים פעילים בשכונה - האירוע פורסם בדרכים מגוונות: פליירים נשלחו לעסקים בתחום התכנית ובגבולה; פוסטרים נתלו בשכונה במרכזים קהילתיים ועל לוחות מודעות; הזמנות לתושבים נשלחו בוואטסאפ השכונתי וברשתות החברתיות; האירוע פורסם בדיגיתל עבור תושבי השכונה; אדריכלים ויזמים פעילים בשכונה הוזמנו במייל; נשלחו הזמנות למשתתפים בסדרת המפגשים וברשימת התפוצה של בית ליבלינג.

3. סוגיות מרכזיות

במהלך הערב התקיים פאנל שאלות ותשובות בהשתתפות צוות התכנון ונציגי העירייה. בעלי העניין העלו סוגיות בנוגע לתכנית בעל פה ובכתב. מענה לכלל הנושאים, יחד עם המצגת פורסם באתר העירייה בעמוד "ההתחדשות עירונית פלורנטין".

- חצרות פנימיות בבלוק - האם ניתן הנחיות ליצירת חצרות איכותיות? מה קורה במצב שבו לא כל הבלוק התחדש וחלק מהחצר אינו מפותח, ומי אחראי לתחזוק אותן?
- איזה מענה התכנית מספקת לקונפליקט בין החובה לשמר את המרקם השכונתי לבין החובה בעמידה בסטנדרטים מודרניים בכל הקשור לתשתיות כמו גז, כיבוי אש, פינוי פסולת וכו'?
- חובת שימור המבנים מוסיפה עלויות לפרויקט. כיצד מטלות השימור לא מקשות על ההתחדשות בפועל?
- איזו התייחסות יש לשמירה על אוכלוסיות הקיימות בשכונה ומניעת הפיכת השכונה לכזו המאפשרת מגורים רק לבעלי אמצעים?
- האם מקודמת מדיניות פיקוח על שכירות בתכנית?
- איזה התייחסות מקבלת תשתית שבילי האופניים בשכונה במסגרת התכנית?
- במימוש מלא של התכנית, כמה חניות לרכב פרטי יהיו בשכונה בסך הכל?
- השכונה הולכת ומצטופפת - מה יהיה עם המרחב הציבורי?
- האם עירוב שימושים בבניין יחד עם שימושים ציבוריים לא יפגע באיכות החיים של התושבים?
- האם יש היתכנות כלכלית ועסקית לשימושים שאינם מגורים בקומת המרתף ובקומה א', בנוסף לקומת הקרקע?
- כיצד התכנית מסייעת לעסקים המקומיים ומסייעת במניעת דחיקתם מהשכונה?

- פריקה וטעינה של סחורות ברחוב עבור העסקים יוצר קונפליקט עם הולכי הרגל ובעלי מוגבלויות. כיצד ימותן הקונפליקט לאור ההתרחבות הצפויה של הפעילות המסחרית בשכונה? כיצד התבצע הפרסום לערב עדכון הציבור הזה?
- במסגרת תמ"א 38 נוצר מצב בו ניתן לבנות מרפסות ברוחב שאינו מספק - בין 40 ל-80 ס"מ. האם התכנית נותנת לכך פתרון?
- באיזה אופן נקבעו הגבולות של התכנית - מדוע צידו המזרחי של רחוב מרכלת נכלל בתכנית וצידו המערבי לא?

רשימת שימור | ועדת שימור אוגוסט 2024

הרשימה מסודרת לפי כתובות

מספר גוש	מספר חלקה	כתובת	מספר	כתובת נוספת	מספר נוסף	סטטוס שימור
8987	31	אלוף בצלות	5			מרקם לשמירה
8987	32	אלוף בצלות	0			מרקם לשמירה
8984	2	החלוצים	2	יפו	58	מרקם לשמירה
8984	3	החלוצים	4			מרקם לשמירה
8984	6	החלוצים	6			מרקם לשמירה
8984	9	החלוצים	10			מרקם לשמירה
8984	12	החלוצים	12			שימור מרקמי
8984	15	החלוצים	16	לוינסקי	48	שימור מרקמי
8984	16	החלוצים	18			מרקם לשמירה
8984	19	החלוצים	20			מרקם לשמירה
8984	22	החלוצים	22	מטלון	43	שימור מרקמי
8984	23	החלוצים	1	יפו	60	שימור מרקמי
8984	26	החלוצים	3			מרקם לשמירה
8984	28	החלוצים	5			שימור מרקמי
8984	30	החלוצים	7			מרקם לשמירה
8984	32	החלוצים	9			מרקם לשמירה
8984	34	החלוצים	11			מרקם לשמירה
8984	37	החלוצים	13	לוינסקי	57	שימור מרקמי
8984	38	החלוצים	15	לוינסקי	50	שימור מרקמי
8984	41	החלוצים	17			מרקם לשמירה
8984	42	החלוצים	19			מרקם לשמירה
8984	43	החלוצים	19א			מרקם לשמירה

שימור מרקמי	45	מטלון	21	החלוצים	44	8984
מרקם לשמירה	37	וולפסון	32	החלוצים	15	8988
מרקם לשמירה			30	החלוצים	16	8988
מרקם לשמירה			26	החלוצים	18	8988
מרקם לשמירה	46	מטלון	24	החלוצים	19	8988
מרקם לשמירה	48	מטלון	23	החלוצים	20	8988
מרקם לשמירה			25	החלוצים	23	8988
מרקם לשמירה			27	החלוצים	24	8988
מרקם לשמירה	39	וולפסון	31	החלוצים	28	8988
שימור מרקמי			34	החלוצים	17	8989
שימור מרקמי	36	וולפסון	33	החלוצים	18	8989
שימור מרקמי	34	יפו	2	המשביר	1	8982
שימור מרקמי	33	לוינסקי	10	המשביר	6	8982
מרקם לשמירה			8	המשביר	7	8982
שימור מרקמי			6	המשביר	8	8982
שימור מרקמי	36	יפו	1	המשביר	10	8982
שימור מרקמי			5	המשביר	12	8982
מרקם לשמירה			7	המשביר	13	8982
מרקם לשמירה			11	המשביר	16	8982
שימור מרקמי			24	המשביר	9	8986
מרקם לשמירה			22	המשביר	10	8986
מרקם לשמירה			20	המשביר	11	8986
מרקם לשמירה			18	המשביר	12	8986
מרקם לשמירה			14	המשביר	14	8986
שימור מרקמי	24,26	לוינסקי	12	המשביר	15	8986
מרקם לשמירה	28	לוינסקי	15	המשביר	16	8986
מרקם לשמירה			17	המשביר	17	8986
שימור מרקמי			19	המשביר	18	8986
שימור מרקמי			21	המשביר	19	8986
מרקם לשמירה			23	המשביר	20	8986
שימור מרקמי	62	יפו	2	העליה	24	8984
שימור מרקמי			4	העליה	25	8984
מרקם לשמירה			6	העליה	27	8984
מרקם לשמירה			8	העליה	29	8984
מרקם לשמירה			10	העליה	31	8984
מרקם לשמירה			12	העליה	33	8984
מרקם לשמירה			14	העליה	35	8984
שימור מרקמי	59	לוינסקי	16	העליה	36	8984
שימור מרקמי	52	לוינסקי	18	העליה	39	8984
שימור מרקמי			20	העליה	40	8984
שימור מרקמי	27	מטלון	22,24	העליה	45	8984
שימור מרקמי	50	מטלון	26	העליה	21	8988

מרקם לשמירה			28	העליה	22	8988
מרקם לשמירה			30	העליה	25	8988
מרקם לשמירה			32	העליה	26	8988
מרקם לשמירה	41	וולפסון	34	העליה	29	8988
מרקם לשמירה	38	וולפסון	36,38	העליה	19	8989
שימור מרקמי	13	מטלון	18,20,22,24	הקישון	12	6930
מרקם לשמירה			16	הקישון	13	6930
מרקם לשמירה			14	הקישון	14	6930
שימור מרקמי	12	לוינסקי	12	הקישון	15	6930
שימור מרקמי	21	לוינסקי	10	הקישון	16	6930
שימור מרקמי			8	הקישון	17	6930
שימור מרקמי			6	הקישון	18	6930
שימור מרקמי			4	הקישון	19	6930
שימור מרקמי	24	יפו	2	הקישון	20	6930
מרקם לשמירה	26	יפו	1	הקישון	21	6930
שימור מרקמי			3	הקישון	22	6930
מרקם לשמירה			5	הקישון	23	6930
מרקם לשמירה			7	הקישון	24	6930
שימור מרקמי	23	לוינסקי	9	הקישון	25	6930
מרקם לשמירה			13	הקישון	27	6930
מרקם לשמירה			15	הקישון	28	6930
מרקם לשמירה			21	הקישון	30	6930
מרקם לשמירה			23	הקישון	31	6930
שימור מרקמי	15	מטלון	25	הקישון	32	6930
שימור	8	וולפסון	38	הקישון	87	7083
מרקם לשמירה			42	הקישון	90	7083
שימור מרקמי	14	מטלון	26	הקישון	23	7425
מרקם לשמירה			28	הקישון	24	7425
מרקם לשמירה			30	הקישון	25	7425
מרקם לשמירה			32	הקישון	26	7425
שימור מרקמי			34	הקישון	27	7425
שימור	7	וולפסון	36	הקישון	28	7425
מרקם לשמירה	9	וולפסון	35	הקישון	29	7425
מרקם לשמירה			29	הקישון	32	7425
שימור מרקמי	10	וולפסון	37	הקישון	53	7425
מרקם לשמירה			41	הקישון	60	7425
שימור מרקמי			33	הקישון	80	7425
מרקם לשמירה	32	יפו	28	הרצל	44	6930
שימור מרקמי			30	הרצל	45	6930
מרקם לשמירה			32	הרצל	48	6930
מרקם לשמירה			34	הרצל	49	6930
שימור מרקמי	29	לוינסקי	36,38	הרצל	52	6930

שימור מרקמי	20	לוינסקי	40	הרצל	55	6930
מרקם לשמירה			42	הרצל	56	6930
שימור מרקמי			44	הרצל	59	6930
שימור מרקמי			46	הרצל	60	6930
שימור מרקמי			48	הרצל	63	6930
מרקם לשמירה			56,58	הרצל	44	7425
שימור מרקמי			60	הרצל	45	7425
שימור מרקמי			64	הרצל	47	7425
שימור מרקמי	15	וולפסון	66	הרצל	48	7425
שימור מרקמי	16	וולפסון	68	הרצל	49	7425
מרקם לשמירה			70	הרצל	50	7425
שימור			72,74	הרצל	57	7425
מרקם לשמירה			76	הרצל	67	7425
מרקם לשמירה			78	הרצל	68	7425
מרקם לשמירה	39	פרנקל	80	הרצל	69	7425
שימור מרקמי			29	הרצל	2	8982
מרקם לשמירה			31	הרצל	3	8982
שימור 2650ב			33	הרצל	4	8982
שימור מרקמי	31	לוינסקי	35	הרצל	5	8982
שימור מרקמי	22	לוינסקי	37	הרצל	1	8986
שימור מרקמי			39	הרצל	2	8986
שימור 2650ב			41	הרצל	3	8986
מרקם לשמירה			43	הרצל	4	8986
מרקם לשמירה			43	הרצל	5	8986
מרקם לשמירה			45	הרצל	6	8986
שימור מרקמי	23,25	מטלון	49	הרצל	8	8986
שימור מרקמי	24	מטלון	51	הרצל	1	8987
שימור מרקמי			55	הרצל	4	8987
שימור מרקמי			57	הרצל	5	8987
שימור מרקמי	17	וולפסון	59	הרצל	6	8987
שימור מרקמי	18,20,22	וולפסון	61	הרצל	1	8990
מרקם לשמירה			63	הרצל	3	8990
מרקם לשמירה			65	הרצל	4	8990
שימור מרקמי	37	לוינסקי	12,14	השוק	18	8982
שימור מרקמי			10	השוק	19	8982
מרקם לשמירה			8	השוק	20	8982
שימור מרקמי			6	השוק	21	8982
מרקם לשמירה			4	השוק	22	8982
שימור מרקמי	38	יפו	2	השוק	23	8982
שימור מרקמי	40	יפו	1	השוק	24	8982
שימור מרקמי	2	סמטת השוק	3	השוק	25	8982
שימור מרקמי	29	מטלון	28	השוק	22	8986

מרקם לשמירה			26	השוק	23	8986
מרקם לשמירה			24	השוק	24	8986
מרקם לשמירה			22	השוק	25	8986
שימור מרקמי			20	השוק	26	8986
שימור מרקמי	30	לוינסקי	16	השוק	27	8986
שימור מרקמי	32	לוינסקי	7	השוק	28	8986
מרקם לשמירה			9	השוק	30	8986
מרקם לשמירה			11	השוק	31	8986
שימור מרקמי			13	השוק	32	8986
שימור מרקמי			15	השוק	33	8986
שימור מרקמי	23	וולפסון	36	השוק	9	8987
שימור מרקמי	7	אלוף בצלות	30	השוק	14	8987
שימור מרקמי	34	מטלון	19	השוק	15	8987
שימור מרקמי	9	אלוף בצלות	21	השוק	17	8987
מרקם לשמירה	8	אלוף בצלות	23	השוק	18	8987
מרקם לשמירה			25	השוק	19	8987
שימור מרקמי	25	וולפסון	27	השוק	20	8987
שימור מרקמי			33	השוק	10	8990
מרקם לשמירה			31	השוק	11	8990
מרקם לשמירה	24	וולפסון	29	השוק	12	8990
מרקם לשמירה			4	וולפסון	85	7083
מרקם לשמירה			19	וולפסון	7	8987
מרקם לשמירה			21	וולפסון	8	8987
שימור מרקמי	54	יפו	2	זבולון	23	8983
מרקם לשמירה			4	זבולון	24	8983
מרקם לשמירה			6	זבולון	27	8983
מרקם לשמירה			8	זבולון	28	8983
מרקם לשמירה			10	זבולון	31	8983
שימור מרקמי	51	לוינסקי	14	זבולון	35	8983
מרקם לשמירה			18	זבולון	43	8983
מרקם לשמירה	56	יפו	1	זבולון	1	8984
מרקם לשמירה			3	זבולון	4	8984
מרקם לשמירה			5	זבולון	5	8984
שימור מרקמי			11	זבולון	11	8984
שימור מרקמי	53,55	לוינסקי	13	זבולון	13	8984
שימור מרקמי	46	לוינסקי	15	זבולון	14	8984
שימור מרקמי			17	זבולון	17	8984
מרקם לשמירה			19	זבולון	18	8984
שימור מרקמי			21	זבולון	20	8984
מרקם לשמירה	41	מטלון	23	זבולון	21	8984
שימור מרקמי	44	לוינסקי	16	זבולון	12	8985

מרקם לשמירה			18	זבולון	13	8985
מרקם לשמירה			20	זבולון	16	8985
מרקם לשמירה			22	זבולון	17	8985
מרקם לשמירה	39	מטלון	24	זבולון	20	8985
מרקם לשמירה	33	וולפסון	34	זבולון	5	8988
מרקם לשמירה			32	זבולון	6	8988
מרקם לשמירה			30	זבולון	7	8988
מרקם לשמירה			28	זבולון	8	8988
שימור מרקמי	42	מטלון	26	זבולון	9	8988
שימור מרקמי	44	מטלון	25	זבולון	10	8988
מרקם לשמירה			27	זבולון	11	8988
מרקם לשמירה			29	זבולון	12	8988
שימור מרקמי	35	וולפסון	33	זבולון	14	8988
שימור מרקמי	32	וולפסון	35	זבולון	1	8989
מרקם לשמירה	30	וולפסון	36	זבולון	23	8990
מרקם לשמירה			42	יפו	27	8982
מרקם לשמירה	17	מטלון	26	כפר גלעדי	33	6930
מרקם לשמירה			22,24	כפר גלעדי	34	6930
מרקם לשמירה			20	כפר גלעדי	35	6930
מרקם לשמירה			18	כפר גלעדי	36	6930
מרקם לשמירה			16	כפר גלעדי	37	6930
שימור מרקמי	25	לוינסקי	10,12	כפר גלעדי	38	6930
מרקם לשמירה			8	כפר גלעדי	39	6930
שימור מרקמי			6	כפר גלעדי	40	6930
מרקם לשמירה			4	כפר גלעדי	41	6930
שימור	28	יפו	2	כפר גלעדי	42	6930
שימור מרקמי	30	יפו	1	כפר גלעדי	43	6930
שימור מרקמי			3	כפר גלעדי	46	6930
שימור מרקמי			5	כפר גלעדי	47	6930
מרקם לשמירה			7	כפר גלעדי	50	6930
מרקם לשמירה			9	כפר גלעדי	51	6930
שימור מרקמי	27	לוינסקי	11	כפר גלעדי	53	6930
שימור מרקמי			15	כפר גלעדי	57	6930
שימור מרקמי			17	כפר גלעדי	58	6930
שימור מרקמי			19	כפר גלעדי	61	6930
מרקם לשמירה			21	כפר גלעדי	62	6930
מרקם לשמירה			23	כפר גלעדי	64	6930
שימור מרקמי	18	לוינסקי	13	כפר גלעדי	74	6930
שימור מרקמי	18	מטלון	28	כפר גלעדי	34	7425
מרקם לשמירה			30,32	כפר גלעדי	35	7425
מרקם לשמירה			34	כפר גלעדי	36	7425

מרקם לשמירה			36	כפר גלעדי	37	7425
מרקם לשמירה	11	וולפסון	38	כפר גלעדי	38	7425
מרקם לשמירה	13	וולפסון	37	כפר גלעדי	39	7425
מרקם לשמירה			35	כפר גלעדי	40	7425
מרקם לשמירה			33	כפר גלעדי	41	7425
מרקם לשמירה			31	כפר גלעדי	42	7425
מרקם לשמירה	22,20	מטלון	29	כפר גלעדי	43	7425
מרקם לשמירה	14	וולפסון	39,41	כפר גלעדי	51	7425
מרקם לשמירה	12	וולפסון	40	כפר גלעדי	52	7425
מרקם לשמירה			42	כפר גלעדי	55	7425
מרקם לשמירה			45	כפר גלעדי	58	7425
מרקם לשמירה			44	כפר גלעדי	59	7425
שימור	11	הקישון	14,16	לוינסקי	26	6930
שימור מרקמי			10א	לוינסקי	73	6930
מרקם לשמירה			18א	לוינסקי	75	6930
שימור מרקמי			34	לוינסקי	29	8986
שימור מרקמי	22	יפו	1	מזרחי	1	6930
שימור מרקמי			3	מזרחי	2	6930
שימור מרקמי			5	מזרחי	3	6930
מרקם לשמירה			7	מזרחי	4	6930
שימור מרקמי	19	לוינסקי	9	מזרחי	5	6930
מרקם לשמירה			13	מזרחי	7	6930
שימור מרקמי			15	מזרחי	8	6930
מרקם לשמירה			19	מזרחי	10	6930
שימור מרקמי			6	מזרחי	21	7424
שימור מרקמי			8	מזרחי	22	7424
שימור מרקמי	8	לוינסקי	10	מזרחי	25	7424
מרקם לשמירה			12	מזרחי	26	7424
מרקם לשמירה			14	מזרחי	29	7424
מרקם לשמירה			16	מזרחי	31	7424
שימור מרקמי			18	מזרחי	32	7424
שימור מרקמי	9	מטלון	20	מזרחי	35	7424
שימור מרקמי			26	מזרחי	13	7425
מרקם לשמירה	3	וולפסון	32	מזרחי	16	7425
שימור מרקמי	5	וולפסון	33	מזרחי	17	7425
שימור מרקמי			31	מזרחי	18	7425
שימור מרקמי			29	מזרחי	19	7425
מרקם לשמירה			27	מזרחי	20	7425
מרקם לשמירה			25	מזרחי	21	7425
מרקם לשמירה	12	מטלון	23	מזרחי	22	7425
מרקם לשמירה	3	אלוף בצלות	26	מטלון	11	8987

מרקם לשמירה			28	מטלון	12	8987
מרקם לשמירה			30	מטלון	13	8987
מרקם לשמירה	46	יפו	2	מרחביה	1	8983
מרקם לשמירה	6	סמטת השוק	4	מרחביה	2	8983
שימור מרקמי	43	לוינסקי	12	מרחביה	10	8983
שימור מרקמי	45	לוינסקי	11	מרחביה	11	8983
מרקם לשמירה			9	מרחביה	14	8983
מרקם לשמירה			7	מרחביה	15	8983
שימור מרקמי			5	מרחביה	16	8983
מרקם לשמירה			3	מרחביה	19	8983
שימור מרקמי	48	יפו	1	מרחביה	20	8983
שימור מרקמי	38	לוינסקי	13	מרחביה	1	8985
מרקם לשמירה			15	מרחביה	2	8985
מרקם לשמירה			19	מרחביה	4	8985
מרקם לשמירה	33	מטלון	21	מרחביה	5	8985
שימור מרקמי	36	לוינסקי	14	מרחביה	34	8986
מרקם לשמירה			16	מרחביה	35	8986
מרקם לשמירה			18	מרחביה	36	8986
מרקם לשמירה			20	מרחביה	37	8986
שימור מרקמי	31	מטלון	22	מרחביה	38	8986
שימור מרקמי	14	יפו	1	מרכולת	1	7424
שימור מרקמי	11	לוינסקי	3	מרכולת	2	7424
שימור מרקמי			5	מרכולת	3	7424
שימור מרקמי	א4	לוינסקי	7	מרכולת	4	7424
מרקם לשמירה			11	מרכולת	6	7424
מרקם לשמירה			13,15	מרכולת	8	7424
שימור מרקמי	3	מטלון	17	מרכולת	9	7424
שימור מרקמי	4	מטלון	19	מרכולת	1	7425
שימור מרקמי	47	לוינסקי	84	נחלת בנימין	12	8983
שימור מרקמי			80,82	נחלת בנימין	13	8983
שימור מרקמי			76	נחלת בנימין	18	8983
שימור מרקמי	50	יפו	74	נחלת בנימין	21	8983
שימור מרקמי	52	יפו	91	נחלת בנימין	22	8983
שימור מרקמי			93	נחלת בנימין	25	8983
מרקם לשמירה			95	נחלת בנימין	26	8983
מרקם לשמירה			97	נחלת בנימין	29	8983
מרקם לשמירה			99	נחלת בנימין	30	8983

מרקם לשמירה			101	נחלת בנימין	33	8983
שימור מרקמי	49	לוינסקי	103	נחלת בנימין	34	8983
שימור מרקמי	35	מטלון	94	נחלת בנימין	6	8985
שימור מרקמי			92	נחלת בנימין	7	8985
מרקם לשמירה			90	נחלת בנימין	8	8985
מרקם לשמירה			88	נחלת בנימין	9	8985
שימור מרקמי	40	לוינסקי	86	נחלת בנימין	10	8985
שימור מרקמי	42	לוינסקי	105	נחלת בנימין	11	8985
מרקם לשמירה			107	נחלת בנימין	14	8985
מרקם לשמירה			109	נחלת בנימין	15	8985
מרקם לשמירה			111	נחלת בנימין	18	8985
שימור מרקמי	37	מטלון	113	נחלת בנימין	19	8985
מרקם לשמירה			102	נחלת בנימין	24	8987
שימור מרקמי			104	נחלת בנימין	25	8987
שימור מרקמי	40	מטלון	115,117	נחלת בנימין	1	8988
מרקם לשמירה			119	נחלת בנימין	2	8988
מרקם לשמירה			121	נחלת בנימין	3	8988
שימור מרקמי	31	וולפסון	123	נחלת בנימין	4	8988
מרקם לשמירה	26	וולפסון	106	נחלת בנימין	13	8990
מרקם לשמירה			127	נחלת בנימין	21	8990
מרקם לשמירה	28	וולפסון	125	נחלת בנימין	22	8990
שימור מרקמי			7	סמטת השוק	9	8983
שימור מרקמי	5	מטלון	28	רענן	10	7424
מרקם לשמירה			24,26	רענן	11	7424
מרקם לשמירה			20	רענן	12	7424
מרקם לשמירה			18	רענן	13	7424
מרקם לשמירה	4	לוינסקי	16	רענן	14	7424
שימור מרקמי	13	לוינסקי	14	רענן	15	7424
מרקם לשמירה			12	רענן	16	7424
מרקם לשמירה			10	רענן	17	7424
שימור מרקמי	16	יפו	8	רענן	18	7424

שימור מרקמי	18,20	יפו	7,9	רענן	19	7424
מרקם לשמירה	15	לוינסקי	13	רענן	23	7424
מרקם לשמירה	6	לוינסקי	15,17	רענן	24	7424
שימור מרקמי			19	רענן	27	7424
מרקם לשמירה			א19	רענן	28	7424
מרקם לשמירה			21	רענן	30	7424
מרקם לשמירה			23	רענן	33	7424
שימור מרקמי	7	מטלון	25	רענן	34	7424
שימור מרקמי	6	מטלון	30	רענן	2	7425
מרקם לשמירה			32	רענן	3	7425

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4760 507-1112747	שם התכנית תא/4760 - שכונת "מרכז מסחרי" (צפון פלורנטיין)	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו	עורך התכנית בר לוי אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעור 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	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית להתחדשות מרקם היסטורי בניו בשטח כולל בן כ- 140 דונם. התכנית נוגנת הוראות למגרשים קיימים ובזאת התייחסות לזכויות בנייה על בסיס זכויות נחיתה, שימושים, קווי בניין, תכנית ושימור.	62 א. (ג) חוק הת"ב התשפ"ב	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים הנראים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות חוראות לשטח ותוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 801 א פלורנטיין בנספה אזורי תכנון בחלק הצפוני	יחולו הוראות מרקם בניו לשימור כמפורט בהוראות התכנית פרק 5, סעיף 5.3.4, רח"ק עד 5 יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט
הוראות מיוחדות	ר-51- רחוב אילת	תחום תוכנית הוגדר בתשריט כ"אתר לשימור" רח"ק מקסימלי בתכנית הוגדר 5.

	בחוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5.			
+	<p>בתמושך להחלטת ועדת השימור, נערך לתחום התכנית מסמך מדיניות תא/9126- צמון פלורנטיין (חמרכו המסחוריל). אושר בוועדה המקומית בתאריך 25.08.2021</p> <p>קיים מסמך מדיניות למרחב המסילח תא/9032- המתייחס לנושאים הנדרשים.</p>	<p>סעיף 5.3.4 – מרקם בנוי לשימור: בנוסף על האמור 5.2.1 לעיל, יחולו על מרקם בנוי לשימור חוראות סעיף 4.3.2 לעיל. סעיף 5.2.1- מסמכי מדיניות.</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור</p>	<p>קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי:</p> <p>- מרקם בנוי לשימור</p>
+	<p>מדובר במרקם היסטורי שאופיו נשמר</p> <p>התכנית מוסיפה כ- 1200 יחידות דיור</p> <p>ייעודי הקרקע לפי תכנית מאושרת.</p>	<p>סעיף 3.4.1 – אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p> <p>סעיף 3.2.1 – תכנית המוסיפה מעל 100 יחידות דיור</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים- סעיף 3.4.1</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>
+		<p>סעיף 3.4.1 (א) – שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.</p> <p>2. בקומת הקרקע יותרו רק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית (ס. 3.4.3)</p> <p>3.4.2. ציר מעורב - מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2 בכפוף לסעיף 3.4.2(2)</p> <p>2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים</p> <p>3.4.3 חזית מסחרית - בקומת הקרקע ייקבע שימושים המותרים במקבצי השימושים מסחר 1 ואו תעסוקה 1.</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים- סעיף 3.4.1</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
+		<p>סעיף 3.4.1 (א1) - מסחר 2</p> <p>ס' 3.1.1(1) – שימושים כלליים: מוסדות ציבור, שיווקים בעלי אופי ציבורי</p> <p>ס' 3.1.1(2) – שימושים נוספים ייקבעו בחיקף עד 25%.</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ה-ז)</p> <p>(פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>
+	<p>רח"ק מקסימלי בתכנית הינו 5</p>	<p>3.4.1 (ב) שטחי בניה</p> <p>הרח"ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 - רח"ק 5, ובהתאם לחוראות ס' 3.1.3 4.1-7</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.</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>סעיף 3.1.4 (ה)</p> <p>בתכנית המייעדת שטחים למגורים או למלונאות ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי בתנאים:</p> <p>1. שטחי הבניה העולים על הרח"ק המרבי</p>	<p>אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 הנרחישים לפיחם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי</p>

	<p>יחדו למרפסות, מקורות או בלתי מקורות, חבולטות מקורותיו החיצוניים של הבניין. 2. שטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחי הכולל של מרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין ..</p>		<p>הייעוד.</p>
<p>+ שטחי הבנייה יחזו לפי תכנית ע"1, לבני מבנים לשימור שטחי הבנייה יהיו לפי תא/5000 לפי 50% משטחי הבנייה שמעל הקרקע.</p>	<p>ס' 3.1.5 (א) - שטחי בנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר בתכנית תקנות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע (ד) - יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים. (ה) - לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ מרקם בני לשימור- גובה הקומה יהיה בהתאם לקיים.</p>	<p>ס' 4.2.2 (א) - מספר קומות וגובה הבנייה (ג). גובה הבניה 1. קומה טיפוסית עד 3.8 מ' 2. קומת קרקע מסחרית עד 6 מ'</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 8 קומות ברב המרחב ורצועה של עד 15 ק'</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לשימור וועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנסמח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ ס' 4.2.3 - בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש ס' 4.2.4 - הנחיות בדבר נטיעות ועצים</p>	<p>ס' 4.2.1 - עיצוב עירוני כללי ס' 4.2.3 - בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש ס' 4.2.4 - הנחיות בדבר נטיעות ועצים</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - ס' 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ קיימת חוויית החי לתכנון אסטריטני להקצאת שטחים מבונים במגרשים גדולים בתחום התכנית.</p>	<p>ס' 4.1.1 - הקצאה לצרכי ציבור, (א) מחותת ההקצאה והיקפה יקבעו על ידי ממוספת שטחי הבנייה והשימושים המבוקשים. (ב) מחותת ההקצאה והיקפה יקבעו על ידי הועדה המקומית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור - סעיף הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה או המרת שטחי בניה מיייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים והשתיות.</p>
<p>+ לא רלוונטי היות ושטחי ציבור ניתנים במסגרת קומות מבונות במגרשים גדולים בתחום התכנית.</p>	<p>סעיף 3.5 - לא רלוונטי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, שימושים כלליים למבני ציבור</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבני ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות</p>
<p>+ סעיף 3.6.14 - רחוב עירוני</p>	<p>סעיף 3.6.1 (א) - שימושים לדרכים (ב) - שטחי בנייה בהתאם לשטחים מאושרים בתכנית קודמת סעיף 3.6.14 - רחוב עירוני</p>	<p>רחוב עירוני: יפן, העלייה, הרצל. ס' 3.6.14</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 הוראות נועות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, הארק 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 קירו מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)</p>

תוח אחת גובה העיצוב

מרחב ציבורי

<p align="center">+ בהתאם לחו"ד תהבורתית</p> <p align="center">תקן חניה דיפרנציאלי בהתאם לגודל מגרש, שנע בין 0-0.8 ליחידת זיור.</p>	<p align="center">סעיף 3.8.1 כללי (א) העדפה לתחבורה ציבורית להולכי רגל ורוכבי אופניים. (ג) תכנית הכוללת שביל אופניים תכלול הוראות בנוגע לפינועו. (ה) תכנית המוסיפה מעל 100 יחיד באור להעדפת הולכי רגל נדרשת לחו"ד תחבורתית, בין היתר לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית, לשיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p align="center">סעיף 3.8.2 דרכים (ד) דרך עורקית עירונית. (ז) (3) קו בניין לפי תכנית מאושרת</p> <p align="center">סעיף 3.8.4 קווי מתע"ן התכנית נובלת בקו מתע"ן ברחוב העליונה</p> <p align="center">סעיף 3.8.7 תקן חנייה</p>	<p align="center">נסמך תחבורה:</p> <p align="center">שבילי אופניים</p> <p align="center">נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית</p> <p align="center">דרך עורקית עירונית – רח' יפו.</p> <p align="center">אזור העדפת הולכי רגל.</p> <p align="center">מתע"ן – קו סגול</p>	<p align="center">הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים תבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p align="center">+ התכנית נדונה בוועדת השימור, הוכן סקר שימור מתחמי, והוגדרה רשימת שימור בחלוקה למדרג מבנים לשימור, וניתנו הנחיות להכנת תיק תיעוד מקדים.</p> <p align="center">+</p> <p align="center">+ נעשתה מניה לתיאום עם רשות העתיקות</p>	<p align="center">סעיף 4.3.1 כללי (א) תכנית שבתחומה מצוי מרקם בנוי לשימור, מבנה או אתר לשימור ברשימת השימור העירונית, ומבנים לשימור לפי תכנית מאושרת – הפקדתם לאחר התייענות עם ועדת השימור. (ב) בדיקה תכנונית מוקדמת לשם הערכת ערכים לשימור בתחום התכנית. (ג) סקר שימור בהתאם להנחיות ועדת שימור כתנאי לדיון. (ח) תנאי להפקדת התכנית, סקר תיעוד מתחמי מקדים בהתאם להנחיות ועדת השימור. (ח) תנאי לחיתוך בניה יהיה חכנת תיק תיעוד לאתר או למבנה לשימור.</p> <p align="center">סעיף 4.3.2 מרקם בנוי לשימור (א) חכנת מסמך מדיניות (ד) קביעת הגבלות בניה ופיתוח על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום.</p> <p align="center">סעיף 4.3.3 אתר לשימור (א) תכנית עתידית תסמן את האתר ותקבע לו הוראות.</p> <p align="center">סעיף 4.3.4 אתר עתיקות תועדה תחליט על הפקדת תוכנית אשר בתחומה מצוי אתר עתיקות מוכרז רק לאחר שניתנה לרשות העתיקות הודמנות להעיר העירונית וכמון לחוות דעת מהנדס העיר ביחס לאפשרות לאפשרות לשלב אלמנטים מאתר העתיקות</p>	<p align="center">מרקם בנוי לשימור.</p> <p align="center">מבנה או אתר לשימור לפי רשימת שימור עירונית.</p>	<p align="center">שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p align="center">+ ביתאם לחו"ד סביבתית. לתכנית תהיה חפניה למדיניות עיצוב.</p>	<p align="center">סעיף 4.4.1 - הגדרת תכנית בעלת חשמפה סביבתית. (ב) מגרשים גובלים בדרך עורקית עירונית (ד) שימושים מעורבים למגורים ותעסוקה או מסור (ה) שימושים של מסחר 2. (ט) תכנית הכוללת בתחומה קרקעות הרשודים כמוזחמים.</p> <p align="center">סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית (א) חקיקה לאחר חו"ד סביבתית (ב) חו"ד הכוללת המלצות -תכלול התכנית נספח סביבתי המען את ההמלצה, אלא אם קבעה הועדה אחרת.</p> <p align="center">סעיף 4.4.3 - בנייה ירוקה הוראות לבנייה ירוקה</p> <p align="center">סעיף 4.4.4 - הנחיות מרחביות</p>	<p align="center">בכל שטח התוכנית</p>	<p align="center">איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשמפה 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) חשמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4</p>
<p align="center">+</p>	<p align="center">סעיף 4.6.2 - הנחיות כלליות להכנת תכניות</p>	<p align="center">בכל שטח התוכנית</p>	<p align="center">תשתיות – סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות</p>

הוראות כלליות להכנת תוכניות

<p align="center">בהתאם לתיאום מול מי אביבים.</p>	<p align="center">סעיף 4.6.4 - ניקוז (א) בכל תכנית תישמר תכנית מנייה על ותת קרקעיות בהיקף 15% משטח המגרש.</p> <p align="center">סעיף 4.6.5 - ביוב (ג) תכנית המוסיפה 200 יחיד חדשות ומעלה, תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע ליכולת מערכת הביוב המרכזית ושינויים נדרשים.</p> <p align="center">סעיף 4.6.6 - חשמל</p>	<p align="center">בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכנית (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>
---	--	--

<p align="center">שימוש בסעימי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)</p>											
<p align="center">שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p> <p>62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="416 786 823 842"> <p align="center">סעיף</p> </td> <td data-bbox="823 786 1244 842"> <p align="center">מהות הסעיף</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 842 823 875"> <p align="center">סעיף קטן (א)(4)</p> </td> <td data-bbox="823 842 1244 875"> <p align="center">קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 875 823 909"> <p align="center">סעיף קטן (א)(5)</p> </td> <td data-bbox="823 875 1244 909"> <p align="center">שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 909 823 965"> <p align="center">סעיף קטן (א)(13)</p> </td> <td data-bbox="823 909 1244 965"> <p align="center">קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל אתר לשימור לפי המפורט בסעיף</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 965 823 1032"> <p align="center">סעיף קטן (א)(19)</p> </td> <td data-bbox="823 965 1244 1032"> <p align="center">קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפסקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p> </td> </tr> </table>	<p align="center">סעיף</p>	<p align="center">מהות הסעיף</p>	<p align="center">סעיף קטן (א)(4)</p>	<p align="center">קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>	<p align="center">סעיף קטן (א)(5)</p>	<p align="center">שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p>	<p align="center">סעיף קטן (א)(13)</p>	<p align="center">קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל אתר לשימור לפי המפורט בסעיף</p>	<p align="center">סעיף קטן (א)(19)</p>	<p align="center">קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפסקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>
<p align="center">סעיף</p>	<p align="center">מהות הסעיף</p>										
<p align="center">סעיף קטן (א)(4)</p>	<p align="center">קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית</p>										
<p align="center">סעיף קטן (א)(5)</p>	<p align="center">שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים</p>										
<p align="center">סעיף קטן (א)(13)</p>	<p align="center">קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל אתר לשימור לפי המפורט בסעיף</p>										
<p align="center">סעיף קטן (א)(19)</p>	<p align="center">קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפסקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</p>										

<p align="center">תצהיר וחתימות</p>		
<p>ברקותי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.</p>		
<p align="center">מהנדס הוועדה:</p>		
<p align="center">שם ושם משפחה אנדי כרמלי, אדרי</p>	<p align="center">חתימה</p> 	<p align="center">תאריך 6.5.2025</p>
<p align="center">היועץ המשפטי לוועדה:</p>		
<p align="center">שם ושם משפחה הראל אברהם אזור, עו"ד</p>	<p align="center">חתימה</p> 	<p align="center">תאריך 5.5.2025</p>

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

- מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:
1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. אישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 3. אישור סופי של הגורמים העירוניים הבאים למסמכי התכנית: אגף הנכסים, מח' ייעודי קרקע, הרשות לאיכות הסביבה, היח' הכלכלית, מח' שימור, תנועה.
 4. השלמת תיאום עם מי אביבים.
 5. השלמת התיאום עם רשות העתיקות.
 6. אישור מתכנן המחוז לעניין התנאים המיוחדים להקמת מרחבים מוגנים, בהתאם לסעיף 13 בתמ"א 1/1/40.
 7. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44 תיקון החלטת ועדה להפקדה	29/10/2025 0020-25' - 3

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון :

מה"ע לריסה קאופמן

מישה דנילוב: מביאים לדיון בוועדה תכנית צפון פלורנטיין בגבולות תכנית 44. מדובר ברקמה היסטורית עם כ- 410 מגרשים שהתחדשו לאחרונה במסגרת תכנית 44 ותמ"א 38 ומוסד ההקלות. כיום אנו מקדמים את תוכנית שמעדכנת ומתקנת את תוכנית 44 בהתאם לתכנית המתאר ומדיניות צפון פלורנטיין שאושרה בוועדה זו לפני כשלוש שנים. מדובר ברקמה תוססת מעורבת שימושים עם מורשת אדריכלית מאד עשירה, נעשתה עבודה מאוד רגישה כדי לשמור על ערכים הקיימים בהליך ההתחדשות. ובהזדמנות זו ברצוני להודות לאדריכל התכנית וצוותו, והצוות העירוני.

עדן בר: תהליך התכנון היה דיי קצר 10 שנים, נעשתה כאן עבודה מדוקדקת לכל מגרש ומגרש. החשיבות של התוכנית יש בתא/5000 הצבע הורוד שמעיד על שימושים מעורבים ועולה השאלה איך מוצאים את האיזון בין פיתוח למקום שיש בו שימור. מציג את התכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי: איך תשמור על רוח המקום אם קודם כל רוח המקום זה אנשים? תהיה שם ג'נטרפיקציה משמעותית מכיוון שכשאתה משמר בניין מי יוכל לגור שם? שלושה חבריה צעירים, שרק מתחילים את החיים שלהם?

אלחנן זבולון: גודל החנויות זה גם בעייתי לאזור הזה

עדן בר: רוח המקום תישמר על ידי שימושים. כשהשימושים הם תמהיל ולא רק מגורים אז עדיין יש כח לשכונה. רוח המקום ברחוב השימושים החיים ברחוב יש מספיק מספר ומשרדים קטנים שיישמרו. ממשיך להציג את התכנית ממצגת. לעניין החניה היתה דילמה מאוד גדולה והגענו בסוף לתוצר בו לגודל מגרש מעל 271 מטר או מספר מגרשים שיכולים לאחד מרתפי חנייה יקבלו תקן עד 0.8, מגרשים ששטחם עד 270 יהיו בתקן אפס.

אלחנן זבולון: אפשר לדאוג לכניסה משותפת

עדן בר: נכון, זה בדיוק הרעיון שאם יצטרפו יוכלו לעשות את הרעיון הזה. ממשיך בהצגת התוכנית ממצגת

ליאור שפירא: אנא הציגו גם את נושא מדיניות העצוב ונדון על שניהם ביחד.

מישה דנילוב: בעוד שהתוכנית עוסקת בדברים יותר קשיחים כמו הוראות לזכויות בניה, שטחי חלחול, נושא מסחר שימושים וכו' המדיניות זה מסמך יותר גמיש היא נוגעת בעיקר לנושאים של עיצוב אדריכלי מתוך איזושהי מחשבה של איך מייצרים בנייה חדשה בהשלמה והתאמה והלימה לשפה האדריכלית העשירה שיש שם כיום.

המשך דיון לתבע

מישה דנילוב: בעוד שהתוכנית עוסקת בדברים יותר קשיחים הוראות לזכויות בניה, שטחי חלחול, נושא מסחר שימושים וכו' המדיניות זה מסמך יותר גמיש היא נוגעת בעיקר לנושאים של עיצוב אדריכלי מתוך איזושהי מחשבה של איך מייצרים בנייה חדשה בהשלמה והתאמה והלימה לשפה האדריכלית העשירה שיש שם כיום.

חנן פרץ: מציג את המדיניות. המדיניות היא על כלל פלורנטיין ותוכנית התב"ע שהוצגה היא על צפון השכונה

אלחנן זבולון: האם אנו נותנים חופש לחזית המסחרית? קובעים גודל לחנויות?

מישה דנילוב: שני המסמכים לא עוסקים בגודל או תמהיל המסחר.

אלחנן זבולון: נכתב במצב תכנוני מוצע בסעיף ב'.

מיטל להבי: זה לא נכון.

חנן פרץ: במדיניות העיצוב אנו מתעסקים בחזות המבנים זכויות הבניה אין לנו שום יכולת או הגדרות

ליאור שפירא: אנא סיים את המצגת ולאחר מכן השאלות.

חנן פרץ: ממשיך להציג את המדיניות ממצגת.

שאלות לשני הנושאים

אלחנן זבולון: אם נאמר שכמות שטח היחידות תישאר זהה במצב הנכס זאת אומרת שנכנס בעקיפין נושא איסור על איחוד חנויות?

מישה דנילוב: זה לא בתב"ע

מיטל להבי: הדרפט הוא רפטטיבי. לעניין שתי קומות בקרקע של מסחר, המסחר בצפון פלורנטיין הוא סיטונאי בחלקו שדורש תנועת כלי רכב, שמדובר על מוטה הליכתיות מדובר על פאבים וכד' ולא יהיה פריקה וטעינה. 2 קומות מסחר זה נראה המון מה ההיגיון? אני רואה כיום חנויות ריקות. מהי רמת הפדיון בפלורנטיין ולמה מחייבים 2 קומות מסחר? כיום בעיר יש חנויות ריקות, אבקש לראות את רמת הפידיון בפלורנטיין. לעניין מרחבים ציבורים, מערב פלורנטיין על שטחי ציבור 700מ' ומאחר שבדקתם כל בנין מהם המגרשים מעל 700מ' כמה מגרשים כאלה יש? בתמהיל את מכוונים למשפחות ללא ילדים,

הגדרתם בהתחלה שזו שכונת מעבר ודובר שחלק מהתכנית תהיה הטרוגניות מושבחת איפה זה בא לידי ביטוי? מה הם התנאים של פרוגרמת שטחי הציבור ואיפה יהיו השטחים לדיור בר השגה? סוגיית החניה 1700 מקומות חניה. מדובר על 235 מגרשים שנבנו בלי חניה כי המגרשים קטנים ואי אפשר לבנות חניה. רוב הפרויקטים שנבנו לאחרונה קיבלו פטור מחובת חניה. כשמדובר על הטרוגניות מושבחת מדובר לדוגמא על סבא עם אלצהיימר, ילד שצריך להגיע, אתם מציגים פתרון שאני לא מכירה, חניה ארוכת טווח במרכז תחבורה רובעי, אם מצאתם פתרונות תציגו אותם. כל נושא מוטה הלכתיות בעייתי הוא מעודד פאבים ומסעדות אבל מוציא את המסחר המסורתי שברובו מבוסס על דמי מפתח שאינו יכול לשנות את ייעוד החנות, אבקש לראות את הסקר שנעשה למסחר.

כמות פריקה וטעינה היא גדולה מאוד ולא הייתי רוצה להוציא את המסחר מהעיר. חיסלנו את איזור האופנה במוהליבר ואת המוסכים במונטיפיורי חיסלנו את חיי הלילה כמעט בכל העיר, בואו נשאר אזור שהוא לא רק לצעירים אלא גם לדברים קטנים. תשאירו אזורים של LOW TECH. יש היחודיות לפלורנטין ולא היינו רוצים שהוא ייעלם. צריך לצאת ולראות מה קורה בלוינסקי.

למה לשמר ולא לשחזר? זה מייקר את הפרויקט מאד, מדובר רק בחזית. אמרתם שכל הירוק מאחור אבל אפשר לבנות גם גם 2.5 מ' ולא 4 מ'

ראובן לדיאנסקי: עשינו חידוש לאלנבי עשינו לחידוש ובניה לתחנה מרכזית הישנה. התוכנית הזו היתרים מכוחה יצאו בעוד 10 שנים. אנחנו קובעים שבעיר תל אביב יפו לא יהיה מקום שבו אנשים צעירים בתחילת דרכם, שהם יכולים לגור שלושה אנשים בדירה, לא יוכלו לגור כאן כי הוא יהיה תא שטח מאוד יקר, אלו בנינים שיהיו יוקרתיים כי הם עברו שימור. אופי המגורים המיוחד של פלורנטין ייעלם. ברגע שעיר הופכת להיות מקום שבו רק אנשים מסוג מסוים יכולים לקנות או לשכור דירה בעיר הזאת, אנו קובעים בדרך ההתנהלות הזו שתוך עשר עשרים שנה לא יהיו אזורים שאנשים יוכלו לחיות בתל אביב, אנשים צעירים עם אופי מסוים.

ליאור שפירא: יש לך דוגמה?

ראובן לדיאנסקי: זה קורה היום בעיר הלבנה. זה כבר קורה באלנבי, תחנה מרכזית ישנה. כל בנין כאן אמור להפוך לבניין עם שימור. זה אומנם תהליך אבל שמסתכלים בחייה של עיר, צריך לקחת זאת בחשבון. אם רוצים ברמה האסטרטגית לראות איך נראית תל אביב יש לעשות דיון על כך. איך אנו רואים את תל אביב בהקשר של אוכלוסיות מגורים. כל הדב"י זה משהו קטן וסמלי. יכול להיות שזה אזור שיש בו פחות ירוק ופחות שטחים פתוחים ושטחי ציבור ויש לו אופי מסוים שהוא גם מאפיין או אפיין את תל אביב.

ליאור שפירא: אנחנו העיר היחידה שעושה דב"י. אתה מציג את בעיית יוקר המחיה. אנו רוצים להטיב **ראובן לדיאנסקי:** אני לא חושב שזה מטיב

אלחנן זבולון: אין תכנית שמתממשת ברגע אחד, גם במרכז העיר יש בניינים שנהפכו ליוקרתיים והצעירים גרים ליד.

ליאור שפירא: ברחוב פרישמן הרב המוחץ הם צעירים וגרים בדירת שותפים

ראובן לדיאנסקי: הם בניינים ישנים וצנועים

ליאור שפירא: יש הרבה מאוד צעירים גם ברח' לאונרדו דה וינצ'י

ראובן לדיאנסקי: אני לא מדבר על צעירים אלא על אופי המגורים בתא שטח מסויים, העניין הוא רוח המקום, בעשר שנים הראשונות שיהיו בניינים שלא עברו היתר יישמרו על רוח המקום **מלי פולישוק:** אני מסכימה עם ראובן. לגבי האזור הזה, צריך לשמר. מה שנאמר על ידי מיטל השימור הוא מאוד יקר, נאמר שרק 5 בניינים אבל השאלה האם אי אפשר לשאר הבינים לא לשמר?

אורלי אראל: היות שההקלות בוטלו ותמ"א 38 בוטלה התוכנית באה לענות על שני הנושאים הללו גם על האפשרות של מה שאפשר להכניס בהקלות וגם זכויות הבניה. לכן התב"ע הזו הגיעה. לנושא המסחר יש היום הרבה מאוד חנויות ריקות בעיר. יש לנו שנה וחצי מלחמה, עסקים פשטו את הרגל, אנשים במילואים ואנחנו בעמדה שהעמיד יהיה טוב יותר ושהמצב השתנה. לכן לא ניתן להסתכל בנקודת מבט של מאי 2025 לגבי זה שיש חנויות ריקות. כל העיר יש בה חנויות ריקות.

אלחנן זבולון: שם זה חריג ולפני המלחמה

אורלי אראל: זה לא חריג, תראה את אלנבי, אבן גבירול. ברחובות המרכזים בעיר יש חנויות ריקות, אין יותר מידי מסחר, ההיפך יש מחסור במסחר נכון להיום אנשים לא קונים כי המצב הכלכלי לא טוב, בעתיד אנו מאמינים שזה ישתנה

ראובן לדיאנסקי: יש לך מחקר?

אורלי אראל: כן. בפלורנטין, זה לא מסחר במהות של רק חנויות, אנו מאפשרים שם שימושים שלא מגורים. לדוגמא חזית רחוב פעילה לכל מה שהוא שימוש שהוא לא דווקא מסחר, אלא גם משהו שקשור לספורט אפשר גם תעסוקה. זה רק שימוש שהוא לא מגורים. כדי שתהיה חזית רחוב פעילה מוארת ומזמינה, שימוש פעיל שאינו למגורים.

אלחנן זבולון: אם אתם מגבילים חנות ל-15 מטר לא יהיה שם שום דבר.

אורלי אראל: איפה יש מגבלה ל-15 מטר? יש שימוש עם חזית רחוב פעילה עם שימושים לבין הגבלה של איחוד חנויות זה שני דברים שונים. זה דבר שאושר בעבר. יש נושא אחד שזה השימוש ונושא השני זה הגודל. לגבי החשיבה האסטרטגית הוועדה והמועצה אישרה את השינוי לתכנית האסטרטגית לעיר ובעקבותיה אישרנו את תכנית המתאר ואת העדכונים לתכנית האסטרטגית לתכנית המתאר ומתוכן אנו מקדמים תוכניות מפורטות.

ראובן לדיאנסקי: בקרוב יהיה עדכון נוסף לתכנית האסטרטגית בעוד שנה.

אורלי אראל: נכון. ולכן שאתם אומרים שאין מאחורי התכנון של התוכנית חשיבה אסטרטגית זה לא נכון. חשיבה אסטרטגית אתם אישרתם מס' פעמים כולל בעדכון של המתאר ועם זה אנו באים. אי אפשר לחזור כל פעם אחורה אנחנו עם המבט קדימה.

ראובן לדיאנסקי: נבחרה הציבור נבחרו כדי לעדכן מעת לעת את החזון והתכנית האסטרטגית **מיטל להבי:** בדיוני התקציב של מנהל ההנדסה הצגתם שיש תכנית למיפוי וצרכים של העסקים. אני מבקשת לראות את העבודה הזו. צוותי התכנון עושים את העבודה כדי שנקבל את המידע ונדע להחליט **מישה דנילוב:** יש כאן מתח מובנה בין הרבה מאוד מרכיבים, בין התחדשות לשימור בין מגורים ומסחר בין מרחב ציבורי לתפקוד המסחר, בפועל והרבה מהדברים נדונו ונענו במסגרת התכנון. בהכנת התוכנית הוחלט שחלק מהנושאים הללו יישארו למדיניות גם כדי שיוכלו להתעדכן מעת לעת בהתאם לצורך השעה, כמו סוגיית המסחר ושטח המסחר ונושא התנועת. בדרפט שמונח לפתחה של הוועדה יש ריכוז של כל ההיסטוריה ונסקרה גם ההיסטוריה של מסמך המדיניות.

לנושא התחבורתי, במסגרת המדיניות ניתן מכלול של פתרונות שנותן מענה לנושא פריקה וטעינה לעסקים שלמעלה מ-2 דורות, יש שם עסקים ורובם בחללים קטנים ודמי מפתח והצענו מכלול פתרונות ובהחלט החידוש של המרחב הציבורי משפיע על זה ובגלל זה מכלול של פתרונות חניות קצרות מועד מרכז חניה רובעי שאפילו איתרנו לו מקום. בציר שלבים פינת קיבוץ גלויות, אזור "בית מרכזים" וליד בלומפילד יש שם הרבה מאוד חניות היו שם סוגיות נכסיות.

מיטל להבי: זה לא פתרון נכסי אם זה קרקע פרטית אתה לא יכול להציג את זה.

מישה דנילוב: התכנית עצמה בשונה ממדיניות עוסקת בתקני חניה במגרשים פרטיים בלבד וזאת במטרה לשמור על איכות המרחב הציבורי החזית המסחרית וכו'. זה התקן לפתרונות הרחבים הם לא בסקופ של התכנית כך למעשה גם תמהיל המגורים והמסחר נשארו למסמך מדיניות שיתעדכן מעת לעת. לנושא שטחי הציבור, השכונה בהחלט מתמודדת עם מחסור לא פשוט של שטחי ציבור.

מיטל להבי: אני מכירה גם קרן של רמז ארלוזורוב שקנתה את שטחי הציבור את המקווה.

מישה דנילוב: המדיניות בראיה הרחבה יותר נתנה פתרונות לשטחי ציבור גם בתוך מערב פלורנטיין וגם בהתסכלות העירונית היותר רחבה. מבחינת שטחים ירוקים אנחנו מאפשרים הסבת רחובות שיש פה בשפע למדרחוב או לשטחים ירוקים והגדלנו את כמות השימושים בתחום הדרך מה שלא קיים היום ומהווה חסם משפטי. זה מאפשר להגיע עד לפארק ירוק לינארי בתחום הדרך.

מילי פולישוק: איזה רחוב יהיה הפארק הזה?

מישה דנילוב: הגדרנו את כל הרחובות למעט הרחובות הראשיים הרצל, העליה יפו והעליה שאפשר להגדיל את כמות השימושים. לעניין שטחי ציבור מבונים - זיהינו שלושה מגרשים שהם גדולים משמעותית מהסטנדרט בשכונה, מגרשים שהם מעל 700 מטר בהם הגדרנו שאחוז מסוים מתוספת השטחים שנוצרת כתוצאה מהתוכנית זו, יהפוך להיות שטח ציבורי מבונה. רק בשלושת המגרשים הללו.

מיטל להבי: היתה תכנית לרח' הרצל השוק מה איתה?

מישה דנילוב: זו תוכנית מחוץ לקו הכחול אבל היא פוטנציאלית בהחלט. היא תלויה ביזמות פרטית ואינה מקודמת על ידי הוועדה המקומית. לנושא תמהיל המגורים זה מחוץ לתוכנית ונקבע במסמך המדיניות. תמהיל המגורים שנקבע במסמך המדיניות משקף את תמהיל המגורים פחות או יותר שקיים שם כיום, זה תמהיל שיש היום מוטה יחידות דור קטנות. היה חשוב לנו להבטיח 15% של דירות גדולות שהן ייצרו את הדירות לשגרה קהילתית מסוימת, שם יוכלו להתגורר משפחות צעירות עם ילדים. אנו מבינים שבתוכנית הזו שלצד המסחר הייחודי וחיי הלילה והמרחב הציבורי הלא מאפשר יכולים לחיות רק משקי בית קטנים, זוגות או רווקים, ולכן התמהיל מגורים מכוון לכיוון שמאפשר את המכלול כולו.

רינת מילוא: לעניין השימור הגדרנו פה שלוש קטגוריות, רק חמישה בניינים שהם לשימור, הם גם לא ב-2650, מותר למצות עליהם זכויות השימור רק של החזית הראשית חזיתות ראשיות אם זה פינתי כל שאר הבניינים מאפשרים התחדשות מלאה. אנחנו שומרים רק על החזית כל הבפנים יכול להיהרס ולהבנות מחדש.

אי אפשר לשחזר בגלל מרכיבי הבינוי הייחודיים של הארקרים שבנויים מעבר לקווי מגרש קומות מגורים שאי אפשר היום לבנות וכל המרכיבים הייחודיים של העיצוב של הסגנון האקלקטי והבינלאומי של איכות בלתי אפשרי היום.

ליאור שפירא: אם הם יהרסו לא יהיה להם את הזכויות לחזור?

רינת מילוא: לא יכולים לבנות בשטחים פרטיים מעבר לקו אפס. לפי חוק התכנון והבניה היום לא ניתן לבנות משהו שנבנה בעבר. מדובר בבניינים של 2-3 קומות מעבר לזה כל הבניין החדש, זה אך ורק החזית הראשית. מעבר לכך, 200 בניינים לא מגיעים לשימור אלא עוברים ישר לרישוי יש את מדיניות העיצוב ואנו עושים הכל להקל על בעלי המגרשים למצות את זכויותיהם.

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - 0020-25

מישה דנילוב: לנושא שתי קומות המסחר, לא מדובר ב-2 קומות מסחר אלא קומות שנועדו לתעסוקה / מלונאות / שימושים בעלי אופי ציבורי. זה יכול לתת מענה לעמותה, מרפאה, קליניקה רק משהו שהוא לא מגורים. מרחב שנותן מענה לצרכים עירוניים. אנו רוצים שאותם משרדים קטנים יוכלו למצוא פתרונות בתוך השכונה ועם זו שזו לא קומה למגורים זה יפחית מהעומס על שטחי ציבור שכאמור נמצאים בחסר.

מיטל להבי: בבניינים פינתיים אתם דורשים 3 קומות מסחר.
מישה דנילוב: חד משמעי זה לא כך. אפשר לעשות 3 קומות למסחר שכוללים את קומת המרתף העליונה. כלומר אין בעיה שיהיו חדרי כושר, בית דפוס מתחת לקרקע

מיטל להבי: במפגש בית ליבלינג שסקר את הבעייתיות של המסחר במתחם הזה והמליץ להשאיר תחבורה ברחובות כי העסקים ברובם סיטונאות וכל המחקר שלכם הראה שמה שאתם מציעים פה אסור לעשות למה ברור משלמים לאנשי מקצוע?
מישה דנילוב: צרפנו לצוות יועצת לעניין מסחר כדי להבין יחד עם היחידה האסטרטגית איך לאפשר לא לשמר את המשך הקיום של הסוחרים שנמצאים שם. כל המסקנות הוטמעו במסמך המדיניות. אנו לא הגוף המבצע אנו ממליצים תכנונית מה הדבר הכי נכון, והגופים המבצעים יהיו אלה שיבצעו.

מיטל להבי: איך אתה ממליץ בניגוד לסקר שאתם הזמנתם שאמר דברים מאוד ברורים על בעלי העסקים שם, מי הם ומה הצרכים שלהם
מישה דנילוב: איפה את מוצאת פער?
מיטל להבי: הפער נמצא בעובדה שאנו עושים בניה חדשה, על כך שהשטחים הירוקים יהיו ברחובות אבל העסקים צריכים מעבר של רכבים.

מישה דנילוב: השכונה עומדת להתחדש ותכנס אוכלוסיה נוספת, ובסוף צריך לתת להם מענה בדמות שטחים ירוקים. העירייה תחליט לאן לקחת את זה. לעירייה תהיה זכות בחירה. כרגע אי אפשר לשים בפארק הזה כלום ואנו מקבלים מדרחוב הכי דל שלא נותן מענה לצרכים האמיתיים של השכונה.
מילי פולישוק: אפשר גם לא מדרחוב, תהיה גמישות?
מישה דנילוב: כן

אורלי אראל: יש תקנון שזכות הדרך תוכל לשמש כדרך משולבת מרוצפת או שאינה מרוצפת, אם ההחלטה תבוא לדיון בוועדה המקומית וזה יניח את דעתך לא החלטה של תב"ע המאפשרת אז בסוף זו החלטה של אגף התנועה ורשות המקומית.

ליאור שפירא: זה נושא חשוב בחיי העיר, הייתי רוצה לשוב ולדון. צריך לקבל את התשובות לכל השאלות, השאלה האסטרטגית, סוג האוכלוסייה וכו'.
אורלי אראל: השאלה האסטרטגית העיר הזאת לאן היו דיונים בתכנית האסטרטגית הראשונה, תכנית המתאר, עדכון התכנית האסטרטגית ובעדכון של המתאר הצגנו את התפיסות האסטרטגיות.
ליאור שפירא: מה שאתם אומרים לא מקובל על חברי הוועדה, היום אנו רוצים לוודא שמה שהחלטנו זה מה שקורה בשטח. לכן הייתי ממליץ לשוב ולדון.

אורלי אראל: התכנית באה כי אין הקלות ואין תמ"א 38 ויש לנו רצון לאפשר התחדשות בשכונה הזו.
ראובן לדיאנסקי: אם לקח 10 שנים להביא את התוכנית אז אפשר להתעכב עוד חודשיים
אורלי אראל: זה לא לקח 10 שנים
מישה דנילוב: חלק ניכר מהזמן הלך לקידום מדיניות שאנו נדרשים מתוך תוקף תא/5000

מיטל להבי: אבל הוצאתם היתרי בניה? האם יש שם 78?
אורלי אראל: היום אין אפשרות להוציא היתרי בניה, אין תב"ע
מישה דנילוב: יש פה 78 אבל במסגרת הוצאת היתרי בניה מתוקף תמ"א 38. מה השאלות שנמצאות על הפרק?

מיטל להבי: צריך להציג לנו את הנתונים על המסחר בשתי הקומות, יש הרבה מסחר כמו חדרי כושר שהעירוני נותן את המענה. שלוש קומות בקצוות, תכנית 44 מבוטלת?
מישה דנילוב: כל הדברים שהוצגו לכם זה מה שהיא משנה ובהחלט לעניין השימושים משנה את 44
מיטל להבי: לא כתבתם במפורש שבבניין פינתי נדרש שלוש קומות?
אלחנן זבולון: קומה אחת או שתיים?

מישה דנילוב: בכל המגרשים הפינתיים והטוריים כאחד מבוקש רק שתי קומות שאינם למגורים
ראובן לדיאנסקי: נכתב שתכנית 44 איזור "מרכז מסחרי" שגובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב במגרשים פינתיים שלוש קומות.

מישה דנילוב: זה גובה הבניין לא השימוש המסחרי, לא קשור לשימושים בקומות.
ענת הדני: הדרפט נכון, צריך לשים לב שבתכניות המנדטוריות יש אזור מסחרי, זה הייעוד קרקע. כל מה שיש פה זה רק ציון של ייעודי הקרקע במצב הנכנס ערב התוכנית.
מיטל להבי: אשמח לקבל את כל המחקרים שנעשו בבית ליבלינג ואת התכנית המסחרית של צפון פלורנטיין והנושא של הפריקה והטעינה.

מישה דנילוב: אנחנו לא נוגעים בתוכנית הזאת בפריקה וטעינה ברחוב. התוכנית לא נוגעת במרחב הציבורי. היא מנחה לגבי התחדשות והשתמרות במגרשים הפרטיים הסחירים.
מיטל להבי: אבל כתוב פריקה וטעינה במסחר יהיו ברחוב.

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין	29/10/2025
507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין	3 - 0020-25
תיקון החלטת ועדה להפקדה	

מישה דנילוב: את מקריאה ממדיניות ולא בתוכנית. המדיניות עסקה בצורה יותר רחבה ואסטרטגית והובאה בפניכם עם כל המכלול שלה כולל הנושאים חניה ארוכת טווח, התב"ע לא עוסקת בזה בכלל.

מיטל להבי: מה הפתרון שהתב"ע נתנה לנושא תנועה ולנושא פריקה וטעינה, חניית אופניים וחניון רובעי.

מישה דנילוב: זה נתון לאישור העירייה איך איפה וכמה. סטטוטורית מבחינת התב"ע אנו רק מייצרים את המצע שלפיו העירייה יכולה לפעול בתחום השיפוט שלה

מיטל להבי: במדיניות כתוב שהפריקה והטעינה ברחוב מצד שני הרחובות מוטה הליכתיות.

אורלי אראל: ההחלטות לגבי המימוש בפועל הם בידי העירייה ולא כל דבר אפשר לתת תשובה כאן ועכשיו. ולכן אנו לא מגבילים התב"ע היא מגבילה. זה נושא שהחלטה שלה תתקבל כשיצטרכו לקבל. זו החלטה עירונית. העירייה תחליט מה איפה ואיך. אף יזם לא יחליט.

מיטל להבי: הצפון פלורנטיין שונה גם במהות העסקים. במרכז פלורנטיין זה יותר עסקי מזון.

ליאור שפירא: צפון פלורנטיין זו הפקדה אבל העיצוב זה על כל פלורנטיין.

ראובן לדיאנסקי: מה קורה עם דרום פלורנטיין?

מישה דנילוב: בדרום פלורנטיין יש תוכנית תקפה רוויית זכויות. תמא 38 לא היתה שם בגלל שיש שם הרבה זכויות.

ראובן לדיאנסקי: כמה שימור יש שם?

רינת מילוא: ב-2013 הגיע לוועדת השימור גם לצפון וגם לדרום בערך 100 בנינים אבל זה לא רלוונטי כי אנחנו לא מביאים פה תב"ע.

ראובן לדיאנסקי: זה רלוונטי מההיבט של האוכלוסיה שגרה באיזור הזה. ולצורך העניין כשדיברנו על רוח המקום ואם הייתי מקבל מענה שרוח המקום בדרום תמשיך כפי שהיא היום ובצפון יותר יוקרתיים עם מבנים לשימור ובניינים גבוהים הייתי בא על סיפוקי בעניין התמהיל

רינת מילוא: רמת השימור שאנחנו מבקשים גם בדרום וגם בצפון היא יחסית נמוכה, היא אך ורק החזית. השימור הוא מאוד מינורי.

ראובן לדיאנסקי: יש דב"י?

רינת מילוא: לא כי זה B יפו וזו תכנית תקפה. בפלורנטיין, מדובר בבנינים מאוד ייחודיים הם בקו בניין אפס לחזית ולצדדים ואי אפשר לשחזר בניה כזו היום. היחודיות היא בבילוק האירופאי אותו אנו מבקשים לשמר, אין אותו לא רק בתל אביב אלא בכל הארץ.

אורלי אראל: ההחלטות האלה משנת 2013 ובהתאם להן יוצאים היתרי בנייה. עד היום מה 2013 לא הגיעה אוכלוסיה רבת ממון. אז למה שזה השתנה היום.

מישה דנילוב: זו שכונה מרקמית ומתחדשת באופן מרגשי, וב 3 שנים האחרונות ויש פה התחדשות הדרגתית ותהיה גם בהמשך. ברמה המרחבית אנחנו מסתכלים גם על נווה שאנן הסמוכה ויש שם מגוון אחר של מגורים ומערב פלורנטיין שמתחדשת עם פרויקטים גדולים ועם היקפי דב"י גדולים. הערך פה לרקמה הייחודית של השימור הוא מאוד גבוה ולכן שמנו אותו בראש סדר העדיפויות.

ראובן לדיאנסקי: האם נעשה מחקר לכל בניין כזה שהפך תהליך של שימור או שיפוץ מי הדיירים כיום? האם התמהיל של הדיירים השתנה ואולי גרים שם אותם צעירים שגרו שם

מישה דנילוב: לא סקרנו בניין בניין

ראובן לדיאנסקי: יש מידע שהוא נתון קונקרטי, לדפוק על דלתות, כמו הלמ"ס

מישה דנילוב: אי אפשר לדפוק דלת ולראות מי גר שם

ליאור שפירא: אפשר לראות זאת בהנחה של הארנונה

מישה דנילוב: אנחנו מסתכלים ברמה המרקמית ואנו רואים משקי בית קטנים של אוכלוסיה צעירה ונעשית כאן עבודה רחבה מירקמית לכל השכונה. ומבחינת השימור כאן דרגות השימור הוא מקל ביותר. כדי לשמור על האופי של המקום וזה משהו שלא מתאפשר מבחינת חוק התכנון והבניה בבניה חדשה.

אלחנן זבולון: מה קרה שלקחתם 2 קומות למסחר להבדיל מכל העיר? חוץ מתמ"א 38 לא הוספתם זכויות?

מישה דנילוב: זו תכנית שמוסיפה זכויות על תכנית 44 והיא בדמות שהיה מותר מבחינה נפחית בתמ"א 38

אלחנן זבולון: במילים אחרות כן. כעת אתם מחייבים לשתי קומות מסחר ואז כל הכלכליות נפגעת

מישה דנילוב: כרגע אין תמ"א 38, אנו מאפשרים 7 קומות, תוספת של 2 קומות

אורלי אראל: לעומת תמ"א 38 שלא עמד מאחוריה שום חשיבה תכנונית אמיתית אלא רק נקודת מוצא אחת. פה יש חשיבה תכנונית ובונים תב"ע שיוצרת זכויות מוקנות.

אלחנן זבולון: למה לקחת קומה נוספת למסחר תנו להם מגורים?

אורלי אראל: לא לקחנו את תמ"א 38, עשינו חשיבה תכנונית איך השכונה הזו צריכה להראות בעתיד. אנו עושים לה תב"ע, נכון שהתב"ע לוקחת זכויות לא מוקנות והופכת לזכויות מוקנות אבל על זה מתלבש חשיבה תכנונית זה לא אחד על אחד.

מישה דנילוב: גם במסגרת תמא 38 בארבע השנים האחרונות יצאו היתרי בניה עם קומה א' שלא למגורים, זה לאור המדיניות. אנחנו מלווים על ידי עבודה שמאית שבחנה את כל האספקטים וראתה באופן מדגמי במגרשים גם בגדולים שיש ייתכנות כלכלית להתחדשות.

ראובן לדיאנסקי: קומת מסחר אחת תביא ליותר דירות והמחירים בהכרח יירדו, לא צריך 2 קומות מסחר

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - 0020-25'

ענת הדני: לגבי השימושים המסחריים וגם הקומה הנוספת. לגבי המדיניות של תמא 38 שהיתה קודם, היא לא זכויות מוקנות אלא פעלנו על פי מדיניות שאושרה על ידי חברי הוועדה. גם במדיניות לא תמיד נתנו את כל הזכויות של התמ"א כפי שיכלו להיות. לגבי נושא קומת מסחר נוספת, תוכנית המתאר קובעת את פלורנטיין כאזור מעורב למגורים ותעסוקה, כך שזה לא כמו כל המגורים בעיר, זו תוכנית המתאר **ראובן לדיאנסקי:** קומה אחת לא מגורים, קרי מסחר, היא לא עומדת ברוח המקום.

ענת הדני: ברב האיזורים של מגורים שיש חזית מסחרית המשמעות שיש קומת קרקע מסחר ומעל מגורים **ראובן לדיאנסקי:** אבל הנפחים במקומות האלה הם יותר של מגורים **ענת הדני:** לא בהכרח

ראובן לדיאנסקי: אם רוצים להתמודד עם מתן אפשרות ליותר צעירים לגור בפלורנטיין ונקצה יותר מגורים יהיו יותר דירות והמחירים עשויים לרדת כך שאפשר לחשוב על כך במובנים של יוקר המחיה **אורלי אראל:** ואז יגידו שאין מספיק שירותי ציבור באזור הזה

מיטל להבי: אבקש להציע שני תיקונים לדרפט, תיקון אחד הוא שהחלטה על רחוב מוטה הלכתיות ושינוי רחובות מרחוב לפארק ליניארי יבוא לוועדה המקומית להחלטה לא באגף התנועה. הצעה שנייה, אני מציעה שתהיה קומת מסחר אחת בשנייה כאופציה.

ליאור שפירא: את מתכוונת כאופציה להחלטת הוועדה?

אורלי אראל: המשמעות היא שרישוי עצמי לא מגיע אליכם?

מיטל להבי: היתר שרוצה פחות משתי קומות יגיע להחלטת הוועדה

ליאור שפירא: ברירת המחדל תהיה שתי קומות כפי שכרגע ניתן יהיה לפנות לוועדה ואנו נחליט אם לפתור אותם מקומה נוספת של מסחר.

אורלי אראל: שתי קומות שאינם למגורים, אם הוא רוצה להפוך את הקומה השניה למגורים זה יהיה בהליך של פרסום וניתן יהיה לקבל על זה השבחה.

מישה דנילוב: היות וראינו בקומה שאינה למגורים ערך ותועלת ציבורית משמעותית לכן אם מסבים את הקומה הנוספת ממסחר למגורים רצוי שיהיה לזה ערך ולהפוך זאת לדב"י. לעניין שטחי הציבור, בתחום התכנית קיים מגרש ציבורי אחד – אלוף בצלות – בשטח 1.4 ד' וזאת במרחב בן 140 ד'. ב בסך הכל מדובר כ-4 דונם בתחום פלורנטיין ההיסטורית כלומר, אנחנו בעיקר בשכונה הזאת נשענים על אין ועל המעט שיהיה פוטנציאלית בתוכניות התחדשות במערב פלורנטיין אז כשאנחנו מדברים על העומס על התשתית הציבורית כתוב פה כרגע שלושים דונם חוסר בשכונה והיות וזאת שכונה שמתחדשת באופן מרקמי החוסר הזה ילך ויתעצם עם כל בניין, זה היה אחד השיקולים המרכזיים שלנו ללמה להפוך את הקומה הזאת ללא למגורים.

אנחנו מבינים שיחידות הדיור, שאנחנו מוסיפים פה אנחנו צריכים להוסיף בזהירות על מנת לא להקריס את המערכת.

ליאור שפירא: אנו רוצים שבקבוע יהיה שתי קומות מסחר והשיקול יהיה לדב"י. דבר נוסף, תקן החניה יהיה 0.8.

אלחנן זבולון: אבקש להוריד את המילה "עד" בהחלטה

מיטל להבי: 0.8 לא יקרה במגרשים שהם לא גדולים

ראובן לדיאנסקי: לגבי החלחול נאמר שלא יפחת מ-15%

עדן: זה השטח האחורי מהווה בתוך המגרש 15 אחוז ושם אסור לבנות מרתף זה לחלול וגם עצים לתת חמצן לאזור.

ראובן לדיאנסקי: לא יהיה עצים על המדרכות? השאלה אם יש מקום? מה התכנון

אורלי אראל: התכנון הוא להשאיר את חזית המבנים באותו מקום.

מישה דנילוב: מדברים על בינוי בקו אפס קדמי, בשונה מהרובעים בהם יש מרווח קדמי לנטיעת עצים, בתחום המגרשים הסחירים שבהם נוגעת התוכנית אפשר לטעת עצים רק במקום שאין בינוי.

ראובן לדיאנסקי: מה רוחב הכביש?

מישה דנילוב: 11 מטר זה חתך רחוב טיפוסי למעט הראשיים וזה חד כיווני.

ראובן לדיאנסקי: אם היינו מצרים את הכביש?

אורלי אראל: זה לא קשור לתב"ע, יש היום רוחב דרך, העירייה יכולה להחליט. התב"ע קובעת קו בניין אפס ואת רוחב הדרך. התב"ע קובעת ייעוד בדרך היא קובעת ייעוד דרך, רוחב המדרכה בדרך זו החלטה עירונית.

ראובן לדיאנסקי: האם אנחנו יכולים לייצר הנחיה בשלב הזה שבעתיד יבינו שהכוונה של הוועדה היתה דרך שבמסגרתה תהיה רצועת עצים?

אורלי אראל: אתה רוצה שנציין דברים בתקנון שאנו לא מציינים

ראובן לדיאנסקי: אפשר לקבל החלטה שרוח הוועדה היא לאפשר בשלב המתאים לקבוע במסגרת קביעת הדרך שתהיה רצועת גינון ועצים.

אורלי אראל: זה מתאים יותר לציין במדיניות ולא בתב"ע

מישה דנילוב: נכון וזו החלטה שכבר קיבלתם. במסמך מדיניות בשנת 2021 אישרתם בדיוק את זה. בפועל כשבאים לפתור את חתך הרחוב, יש מערכות תת קרקעיות ותקינה לעניין כיבוי אש וכו' שאנו לא יכולים לרדת לרזולוציות האלה בתכנית.

התוכן	מס' החלטה
44 - צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - - 0020-25

אלחנן זבולון: קבעתם פה גם מי נגר?
מישה דנילוב: לא, זה אמור להיות בהתאם למדיניות העירונית
ענת הדני: מקריאה את ההחלטה
מיטל להבי: מאחר ואני לא מכירה את התקנון תוכלי להקריא את סעיף דרכים. אני מבקשת ששינוי בתחום הדרך יובא להחלטת ועדה.
ענת הדני: מקריאה
מישה דנילוב: אפשר להוסיף סעיף נוסף שאומר שינוי מהותי באופן הדרך יבוא להחלטת הוועדה
מיטל להבי: מה זה מהותי?
ענת הדני: נציין באופי הדרך ובמטרות שלה
מישה דנילוב: לעניין החניה אנו מציעים או לחבר מספר מגרשים ל-400 מטר לכניסה אחת או מגרש אחד גדול של 270 מטר.
ראובן לדיאנסקי: גם 0.8 זה הרבה למקום הזה.
אורלי אראל: אם לא נכתוב בתקנון לתב"ע שלמגרשים קטנים פחות מ-270 מטר זאת אומרת שזו החלטה שלהם לשלם כופר או לעשות חניה.
ליאור שפירא: אבקש התייחסות לגבי עצים
מישה דנילוב: אני לא מכיר מנגנון סטטוטורי שמחייב
ראובן לדיאנסקי: מבקש להכניס להחלטת הוועדה סעיף 11 הוועדה רואה בנטיעת עצים בתחום הדרך כערך שחשוב לפעול למימוש.
ליאור שפירא: מאושר פה אחד מדיניות העיצוב לפלורנטיין ותכנית צפון פלורנטיין.
בישיבתה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. אישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. אישור סופי של הגורמים העירוניים הבאים למסמכי התכנית: אגף הנכסים, מח' ייעודי קרקע, הרשות לאיכות הסביבה, היח' הכלכלית, מח' שימור, תנועה.
4. השלמת תיאום עם מי אביבים.
5. השלמת התיאום עם רשות העתיקות.
6. אישור מתכנן המחוז לעניין התנאים המיוחדים להקמת מרחבים מוגנים, בהתאם לסעיף 13 בתמ"א 1/1/40.
7. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
8. בהמשך לסעיף 14.1.2 או' סעיף קטן 4 לענין דרכים, יתווסף סעיף "שינוי מהותי באופי הדרך ובמטרות שלה, יובא לאישור הוועדה המקומית".
9. בסעיף 4.1.1 (3) יתווסף סעיף ב' לפיו התרת שימוש למגורים בקומה זו, תהיה רק עבור דיור בהישג יד לפי התוספת השישית תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית, בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק. בנוסף יתווספו הוראות לתקנון בנוגע להוראות לדיור בהישג יד.
10. יתוקן סעיף 6.1.3 א 1 (א) תמחק המילה "עד" ובמקומה ירשם תקן החניה יהיה מינימום 0.5 מקסימום 0.8.
11. הוועדה רואה בנטיעת עצים בתחום הדרך ערך חשוב לפעול למימוש.

משתתפים: ליאור שפירא, זבולון אלחנן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

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

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - - '25-0020

דיון נוסף:

רקע: תכנית תא/4760-צפון פלורנטיין, נדונה בוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו בתאריך 14.05.2025, ואושרה להפקדה בכפוף להשלמת ההערות בהחלטת הועדה. בסעיף מס' 8 להחלטת הועדה נקבע כי " בהמשך לסעיף 4.1.2 ו' סעיף קטן 4 לענין דרכים, יתווסף סעיף "שינוי מהותי באופי הדרך ובמטרות שלה, יובא לאישור הועדה המקומית".

היועמ"ש לוועדה סבורה שקיים קושי משפטי להוסיף לתקנון הוראה המאפשרת "שינוי מהותי באופי הדרך ובמטרות שלה" שכן אם אכן מבוקש לעשות שינוי מהותי מטעמים תכנוניים הוא צריך להיות מאושר בתכנית שתופקד כדין ותובא להתנגדויות הציבור טרם אישורה ולא ניתן במקרה כזה להסתפק באישור הועדה המקומית, כפי שהוצע.

מאחר והדרכים הקיימות בתכנית, הן דרכים מכוח תכניות מאושרות, צריך לתקן את סעיף הדרכים בתקנון התכנית סעיף 4.1.2, באופן שההוראות לעניין שימושים נוספים בדרכים תמחקנה וכך יובטח שיעוד הדרכים הקיימות, לא ישתנה.

לכן מוצע למחוק את ס"ק 8 בהחלטת הועדה ולמחוק הסעיפים הקטנים הבאים מסעיף 4.1.2 בתקנון :

2. תותר הצבת ריהוט רחוב, מתקני ספורט ומשחק בתחום זכות הדרך.
3. יותרו שימושים ציבוריים מגוונים כגון ירידים, שווקים וכדומה.
4. זכות הדרך תוכל לשמש כדרך משולבת, מרוצפת או שאינה מרוצפת
5. האמור בס"ק 3-4 לעיל לא יחולו על רחובות הרצל, העלייה ודרך יפו.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו והשירות המשפטי)

1. תיקון החלטת הועדה המקומית לתו"ב כד שס"ק (8) מההחלטה ימחק, תוך שמירה על יתר סעיפי ההחלטה.
2. תיקון סעיף 4.1.2 בתקנון התכנית ומחיקת הסעיפים הקטנים הבאים מהתקנון:
 2. תותר הצבת ריהוט רחוב, מתקני ספורט ומשחק בתחום זכות הדרך.
 3. יותרו שימושים ציבוריים מגוונים כגון ירידים, שווקים וכדומה.
 4. זכות הדרך תוכל לשמש כדרך משולבת, מרוצפת או שאינה מרוצפת
 5. האמור בס"ק 3-4 לעיל לא יחולו על רחובות הרצל, העלייה ודרך יפו.
3. הארכת תוקף אישור הועדה להפקדת התכנית ב-4 חודשים נוספים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 תיאור הדיון:

מישה דנילוב: מבוקש תיקון החלטת הועדה בתכנית צפון פלורנטיין. ב-14.5.2025 הועדה אישרה את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים. מבוקש לתקן שני סעיפים בהחלטת הועדה וכנגזרת מזה גם בסעיפי התקנון. בסעיף 6 בהחלטת הועדה שנדרש אישור מתכנן המחוז לעניין התנאים המיוחדים להקמת מרחבים מוגנים. תמ"א 1/1/א/40 הגדירה קווי בניין של שני מטר לצורך מיגון לדירות קיימות ומטר אחד במקרים מיוחדים. אנו הגדרנו קו בניין 2.5 מטר לצדי ואחורי, אנו מבקשים ליישר קו עם תמ"א 40 בתוספות בניה ולכן לא נדרשת התייעצות עם מתכנן המחוז.

תיקון נוסף בסעיף 8 להחלטת הועדה בעקבות חוות דעת השירות המשפטי אנו מבקשים לבטל אותו ולערך תיקונים בפרק התנועה והחניה בתקנון להסרת סעיפים שלא עומדים בחוות הדעת המשפטית. **הראלה אברהם אוזן:** בדיון שהתקיים להפקדה הוכנס סעיף 8 בנוגע לשינוי משמעותי באופי הדרך, חוות הדעת שלנו אומרת שלא ניתן לבצע שינוי מהותי בתכנית לאחר אישורה ולכן יש לבטל את ההוראה ששינוי מהותי יובא לוועדה המקומית ובמקביל ולהוריד הוראות בתקנון שמהן אפשר היה להבין שאפשר לעשות בדרך שימושים שאינם דרך.

מישה דנילוב: וכן מבוקש הארכת החלטת הועדה ב-4 חודשים מהיום
ליאור שפירא: מאשרים את התיקונים והארכה ב-4 חודשים בהתאם לחוות דעת הצוות.

בישיבתה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לתקן את החלטת הועדה המקומית מיום 14.5.2025 ולבטל את ס"ק (6) ואת ס"ק (8) בהחלטה, תוך שמירה על יתר סעיפי ההחלטה.

התוכן	מס' החלטה
44 צפון פלורנטיין - 4760/מק/תא/507-1112747	29/10/2025
תיקון החלטת ועדה להפקדה	3 - 0020-25ב'

2. לתקן את סעיף 6.4.1(1)(א) בתקנון התכנית כך שקווי הבניין לתוספת ממ"דים לדירות הקיימות יהיו בהתאם לקבוע בתמ"א 1/1/א/40 2 מ' ולא 2.5 מ'
3. לתקן סעיף 4.1.2(ו) בתקנון התכנית ומחיקת הסעיפים הקטנים הבאים מהתקנון:
 1. תותר הצבת ריהוט רחוב, מתקני ספורט ומשחק בתחום זכות הדרך.
 2. יותרו שימושים ציבוריים מגוונים כגון ירידים, שווקים וכדומה.
 3. זכות הדרך תוכל לשמש כדרך משולבת, מרוצפת או שאינה מרוצפת.
 4. האמור בס"ק 3-4 לעיל לא יחולו על רחובות הרצל, העלייה ודרך יפו.

4. הארכת תוקף החלטת הועדה להפקדת התכנית ב-4 חודשים נוספים.

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

התוכן	מס' החלטה
507-1137553 תא/מק/5171 - הר ציון 71-59 (אי זוגיים)	29/10/2025
תיקון החלטה מתאריך 6.8.25	4 - - '25-0020

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

מיקום: דרום תל אביב-יפו, שכונת שפירא.

מרחב תכנון א' - הר ציון

מרחב זה כולל את תאי שטח 1-5 וגובל ברחוב חזקיהו המלך (צפון), שדרות הר ציון (מערב), רחוב מלבי"ם (דרום) ורחוב בן אשר (מזרח).

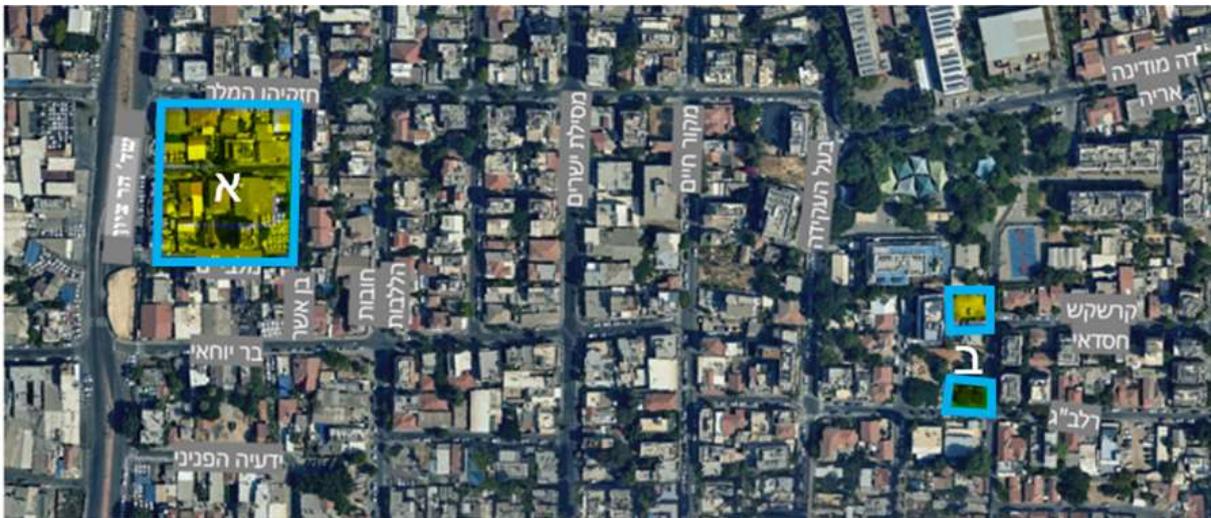
מרחב תכנון ב' - לב השכונה

מרחב זה כולל שני תאי שטח: 6 ו-7.

תא שטח 6 הגובל מצפון בגינת שפירא וגני ילדים ורחוב התיבונים ממזרח.

תא שטח 7 הגובל ברחוב רלב"ג מדרום ורחוב התיבונים ממזרח.

מרחבי התכנון- תצלום אוויר



מרחבי תכנון- ייעודי קרקע



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6972	מוסדר	חלק	318, 192-194, 172-189	302
6973	מוסדר	חלק	112-113, 103	

שטח התכנית: 6.661 ד' (מרחב תכנון א' – הר ציון + מרחב תכנון ב' – לב השכונה)
 מרחב תכנון א' - הר ציון: כ-6.043 ד', מרחב תכנון ב' - לב השכונה: כ-0.618 ד'
מתכנן: הפלטפורמה העירונית בע"מ.
 מגיש התכנית: קרוון אחזקות בע"מ, הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.
יזם: קרוון אחזקות בע"מ.

בעלות: קרוון אחזקות בע"מ ופרטיים, עיריית ת"א-יפו.

מצב השטח בפועל:

מרחב תכנון א' - הר ציון:

קיימים כ-11 בנייני מגורים בגובה של קומה 1 עד 3 קומות הכוללים כ-40 יחידות דיור קיימות.
 (72 יחידות מאושרות לפי תא\2472). כ-5 מגרשים בשימוש חניה עילית שאינה מוסדרת.
 במרכז מרחב התכנון רחוב קיים (חיוג יהודה) החוצה את מרחב התכנון לשניים.
 בוצעו הפקעות עבור הרחבת דרך לשדרות הר ציון מתוקף תכנית תא/1127 (1967).

מרחב תכנון ב' - לב השכונה:

שלושה מגרשי מגורים, נושאי זכויות שבנייתם לא מומשה, בפועל שניים בשימוש חניה ואחד כשטח פתוח
 מגוון המשמש את באי בית הקפה הסמוך והשכונה כחלק ממרחב מגוון ציבורי פעיל.

מדיניות קיימת:

תא\5000 – תכנית המתאר (2016)



- **נספח אזורי תכנון:** אזור 803-שכונת שפירא, ר-84 הר ציון.
- **נספח עיצוב עירוני:** בניה עד גובה של 8 קומות, תתאפשר בניה עד 10 קומות לאורך הר ציון בדופן המערבית. תתאפשר בניה נקודתית חריגה לסביבתה (עד 15 קומות) בכפוף לתנאים. (ר-84 הר ציון) **התכנון מציע להתאים את גובה הבינוי בדופן המזרחית של הר ציון ל10 קומות, תוך הטמעת הקלה של 2 קומות מ- 8 קומות מותרות בדופן הר ציון.** בלב השכונה גובה בניה עד 4 קומות.
- **תשריט ייעודי קרקע:**
אזור מגורים בבניה עירונית- (במגרשים מעל 1.5 ד –רח"ק 4),
"ציר מעורב" בדופן הר ציון. קומת קרקע מסחרית, **אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה** בלב השכונה - רח"ק 1 ועד רח"ק 3 (למגרשים מעל 1.5 דונם) **מתוקף ר-84 (הערות מיוחדות)**, בדופן הרחוב **הר ציון** יותר רח"ק **מרבני 5**, לאור מיקום מרחב התכנון א' בין שני אזורי רחק שונים, אופן חישוב הרח"ק נקבע כערך ממוצע ועומד על כ-4.5.
- **מתחמי הוראות מיוחדות: אזור 803 –שכונת שפירא- דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה** (ראה מדיניות שכונת שפירא תא-9142 אושרה בשנת 2022).
- **נספח תחבורה- סמיכות לדרך עורקית עירונית:** שדרות הר ציון עם שביל אופניים, סמיכות לקו מתע"ן: רכבת קלה –קו ירוק.
- **ציר ירוק- הקבוע בתשריט הייעוד.** התכנית שומרת על רוחב רצועה פנויה מבנייה בדופן המזרחית של הר ציון ברוחב 12.5 מ' ומתוכה למעלה מ- 10 מ' למדרכות ושבילי אופניים. קו הבניין לדופן המזרחית של הר ציון נקבע מתוך שיקול תכנוני על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל. המשך הציר הירוק בדופן המערבית של הר ציון.

מצב תכנוני קיים:

תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין שימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, שימושים ועיצוב אדריכלי. התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית. רצועת רחוב הר ציון וחלק מרחוב קיבוץ גלויות מוגדרת בתכנית האב כאזור להכנת תב"ע שתקבע מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות. התכנית המקודמת כיום, מעדכנת את גובה הבינוי המוצע תוך שמירה על מדרג והבחנת הגבהים בין לב השכונה לדופן והטמעת עקרונות התכנון.

עדכון תכנית האב-מדיניות שכונת שפירא תא\9142 (2022)

תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות (2022). הגדרת מתווה התחדשות כולל לשכונה בהיבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי, שימושי קרקע, תנועה תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה איזון גובה הבינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. זאת, תוך הגבלת גובה בניה עד 6 קומות בדופן הפונה לליבת השכונה.

תא/מק/5171 - הר ציון 59-71 (אי-זוגיים)	עקרונות המדיניות
מדרג גובה בינוי במספר קומות 6, 7 ו-10.	מרחב בנוי : תוספת בניה למגורים וחדוש המרקם הבנוי, קביעת גובה בנייה מקסימלי, יצירת מדרג במספר הקומות.
תמהיל דירות מגוון הכולל 15% דב"י בהתאם לתיקון השישי – חוק התכנון והבניה בהנחה של כ-40% לתקופה של כ-25 שנה.	תמהיל דירות : המלצה על תמהיל דיוור מגוון ושילוב דיוור בהישג יד בתכנית התחדשות עירונית על מנת לאפשר הישארותה של אוכלוסייה מקומית בשכונה.
מרחב תכנון א' התכנית מציעה תוספת שטחי מסחר לאורך שדרות הר ציון, שטח ציבורי מבונה בקומת הקרקע לאורך רחוב חיזקיהו המלך ושצ"פ בלב המתחם. מרחב תכנון ב' התכנית מציעה תוספת שב"צ להרחבת שב"צ קיים ושטח ציבורי פתוח לגינת כיס.	תוספת שימושים : תוספת שטחים למוסדות ציבור, שימושי מסחר ונותני שירות באופן נקודתי. כולל מסחר מלווה רחוב בדפנות.
מרחב תכנון א' התכנית מציעה כ-0.8 דונם שצ"פ ו-768 מ"ר שטחי ציבור מבונים. מרחב תכנון ב' התכנית מציעה כ-0.3 שצ"פ וכ-0.3 דונם שב"צ בלב השכונה בסמיכות למוקד השכונתי. (סה"כ כ-1.4 דונם + 768 מ"ר)	מרחב פתוח וחיזוק השלד הציבורי : קביעת היקף מינימלי של הקצאות נדרשות לשטחי ציבור הן בשטחים מבונים הן בשטחים פתוחים.

מצב תכנוני קיים:

- תא/590 (13/11/67)**

יעוד מאושר: מגורים ב1, שביל, הרחבת דרך קיימת בדופן שדרות הר ציון, שטח למוסדות ציבור.

זכויות: בהתאם לגודל מגרשים (1.25 דונם-1.75 דונם), בין 20%-33% לקומה, שתי קומות.

צפיפות: בהתאם לגודל המגרש.

פרוטוקול שטחי שירות לתב"ע תא/590
(תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות)
- תא/2472 (09/01/1991)**

עיקרי התכנית: קביעת הוראות לעידוד פעילות שיקום השכונה ופיתוחה כשכונת מגורים, תוך מתן אפשרות לתוספות בניה והרחבת דירות בבניינים קיימים ומתן תמריצים לאיחוד חלקות.

מצב מוצע:

בתחום מרחב א' הר ציון אזור מגורים ב' מיוחד על כל שטח התכנית, "חיוג יהודה" כדרך מוצעת.

בתחום מרחב ב' לב השכונה אזור מגורים ב' מיוחד.

צפיפות: בהתאם לגודל המגרש

עד 0.2 דונם - 10 יח"ד לדונם, זכויות בניה: 90%, 2 קומות.

0.2-0.5 דונם - 12 יח"ד לדונם, זכויות בניה: 110%, 3 קומות.

מעל 0.5 דונם - 14 יח"ד לדונם, זכויות בניה: 130%, 3 קומות.

מתוקף תכנית זו, מאושרות 72 יח"ד.
- תא/מק/2707 (29/10/1997)**

חיזוק שכונת המגורים ע"י יצירת תמריצים לבניה חדשה, קביעת תכנית קרקע חדשה, קווי בניין, רוחב רחוב ומעברים להולכי הרגל.

יעוד מאושר:

בתחום מרחב הר ציון אזור מגורים ב' מיוחד, חיוג יהודה כדרך מאושרת.

בתחום מרחב לב השכונה אזור מגורים ב' מיוחד.

מצב תכנוני מוצע

התכנון כולל שני מרחבי תכנון, בחלוקה ל- 3 קווים כחולים. התחדשות מרחב המגורים בדופן הר ציון (מרחב תכנון א') על ידי הריסה והקמת חמישה מבני מגורים במדרג גבהים בסמיכות ללב השכונה (6 קומות כולל קומת קרקע) ובדופן הר ציון (עד 10 קומות כולל קומת קרקע) הכוללים כ-180 יחידות דיור. התחדשות הבינוי תעשה תוך שמירה על השלד הציבורי השכונתי תוך תוספת שימושי מסחר ושטח למוסדות ציבור. תוספת שטח ציבורי פתוח לרווחת תושבי השכונה בשני מרחבי התכנון ותוספת שטח ציבורי בנוי במרחב תכנון א'.

התייחסות לסביבה (מעבר להיבטים כלליים של המדיניות, היבט פיזי ואיכות תכנונית - היקף, הגיון הקו הכחול ושיקולים כוללניים):

אופן התפתחותה ההיסטורי של שכונת שפירא במכירת קרקעות בבעלות פרטית ללא שיוך מוניציפלי או תכנון סטטוטורי הובילו ברבות השנים לבניה נמוכה וצפופה אשר אינה מותירה עתודות קרקע לשימושים שאינם מגורים, מסחר או תעשייה. כתוצאה מכך, עם התפתחותה והרחבת מגוון תושביה, התחזק המחסור בשטחים למוסדות ציבור וגיוון ציבוריות.

תכנית זו (הקו הכחול) מקודמת בשלושה מרחבי תכנון שכונתיים הנמצאים בבעלות פרטית משותפת על מנת לאפשר המרת שטחי מגורים בליבת השכונה לשטחים ציבוריים וכן הקצאת שטחים נוספים לרווחת התושבים בדפנותיה. מהלך זה הינו חלק ממהלך כולל אליה שואפת מדיניות השכונה (שאושרה ב-2022) והוא לעבות ולחזק את השלד הציבורי השכונתי במקביל לתוספת מגוון יחידות דיור, זאת תוך שמירה על אופייה היחודי.

כמו כן, התכנית קובעת מדרג גבהים בהתאם לעקרונות תכנית מדיניות שפירא. גובה המבנים בתכנית הוא של 6, 7 ו-10 קומות, כאשר הפניית המבנים בעלי 6 ו-7 קומות היא לדופן הגובלת בבנייה הנמוכה בשכונה.

מטרות התכנית

1. התחדשות עירונית הכוללת הריסת 11 מבני מגורים קיימים והקמת 5 מבני מגורים בבניה מרקמית משולבת עם שטחי מסחר ושטחים בנויים למוסדות ציבור.
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת חלק מהבעלים.
3. קביעת זכויות בניה, קווי בניין, הוראות בינוי ופיתוח בהתאם לתא 5000.
4. תכנון כ-180 יחידות דיור בתמהיל דיור מגוון הכוללות 15% יחידות דיור בהישג יד עפ"י מדיניות עירונית ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
5. **הקצאת כ-0.8 דונם** לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון א' (הר ציון) **והקצאת כ-0.3 ד'** לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון ב' (לב השכונה).
6. **הקצאת כ-0.3 דונם** שטח קרקע למוסדות ציבור במרחב תכנון ב' (לב השכונה) כהרחבה המשכית לשטח ציבורי קיים המשמש כיום כגן ילדים.
7. הקצאת כ-768 מ"ר לשטחי ציבור מבונים המשולבים בבניה למגורים במרחב תכנון א' (הר ציון).
8. צמצום כניסת רכבים לשביל "חיוג יהודה" לטובת חיזוק המרחב הציבורי ויצירת עתודת קרקע איכותית מגוננת לרווחת התושבים. תוך שמירת מעבר הולכי רגל לכיוון מזרח - מערב בין שדרות הר ציון ופנים השכונה.
9. תכנון שטחי מסחר בשטח כ-640 מ"ר בקומת הקרקע בדופן הפונה לשד' הר ציון. יתאפשר מסחר עצמאי בתת הקרקע.
10. הקמת חניון תת קרקעי למרחב תכנון א' לכלל השימושים.
11. קביעת זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בקומת הקרקע, תוך הרחבת מדרכות הרחובות חזקיהו המלך, בן אשר ומלבי"ם אשר יפותחו כחלק וברצף עם המרחב הציבורי תוך תוספת גינון, נטיעות.

מרחב תכנון א' - תכנון מוצע

תכנית קומה טיפוסית



תכנית קומת קרקע



מרחב תכנון ב' - לב השכונה



תשריט מצב מוצע:
מרחב תכנון א' - הר ציון



טבלת השוואה :

פירוט יעודי קרקע:

מרחב תכנון א' - הר ציון:

מגורים ד' - 4.26 דונם, שביל - 0.58 דונם, שטח ציבורי פתוח - 0.82 דונם, דרך מאושרת - 0.39 דונם.

מרחב תכנון ב' - לב השכונה:

שטח למבנים ומוסדות ציבור - 0.3 דונם, שטח ציבורי פתוח - 0.31 דונם.

יח"ד מוצע: כ-180

צפיפות: 42 יח"ד/דונם

שטח ממוצע ליח"ד: 67-88 מ"ר בהתאם לפתרון המיגון.

תמהיל דירות:

היקף יחידות דיור בשטח 45-65 מטר רבוע לא יפחת מ-30%.

היקף יחידות דיור בשטח 66-80 מטר רבוע לא יפחת מ-20%.

היקף יחידות דיור בשטח 81-105 מטר רבוע לא יפחת מ-20%.

היקף יחידות דיור בשטח 106 מטר רבוע ומעלה לא יפחת מ-10%.

תמהיל יחידות הדיור בכפוף לחו"ד היחידה האסטרטגית ויקבע סופית בתכנית העיצוב.

דיור בהישג יד: התכנית מקצה 15% דיור בהשג יד (כ-27 יח"ד) בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה במחיר שכירות מופחת בכ-40% ממחיר השוק ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה. מיקומן והיקפן הסופי של דירות אלו יקבע בתכנית העיצוב

נתונים נפחיים:

מספר קומות:

שני מבנים של 6 קומות (קומת קרקע+4 קומות מגורים טיפוסיות+גג חלקית), מבנה אחד של 7 קומות (קומת קרקע+4 קומות מגורים טיפוסיות+2 גג חלקיות) ושני מבנים של 10 קומות (קומת קרקע+8 קומות מגורים טיפוסיות+גג חלקית)

גובה: כ-21 מ' עד 35 מטר. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ', גובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מטר ברוטו ולא יפחת מ-4 מ' גובה סופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי. גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר ברוטו (רצפה עד רצפה). גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מטר. גובה הבנין הינו מקסימלי ויכלול את כלל הקומות כולל מערכות טכניות.

תכסית:

עד 75%

קווי בניין:

שדרות הר ציון – 0 מ' (חזית מסחרית)*

רחוב חזקיהו המלך – 2 מ'

רחוב בן אשר ורחוב מלב"ים – 2.5 מ'

מרחק בין שני בניינים ואגפי בניין לא יפחת מ-6 מטרים.

* קו הבנין לרחוב הר ציון - קטן מ-5 מטר ל-0 מ' (רחוב מסחרי), עם נסיגה מינימלית של 2 מטר (קולונדה). קו הבניין נקבע מתוך שיקול תכנוני על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.

הבלטת מרפסות:

לא תותר הבלטת מרפסות לאורך חזית שדרות הר ציון.

לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לגבול המגרש.

בתא שטח 1 תותר הבלטת מרפסות של 1.2 מטר מעבר לקו הבניין כלפי הרחוב חזקיהו המלך ושביל חיוג

יהודה. בתא שטח 2 תותר הבלטת מרפסות של 1 מטר מעבר לקו הבניין המזרחי והצפוני הפונה לשטח הציבורי הפתוח. המרחק המינימלי מדופן המרפסת כלפי השטח הציבורי הפתוח לא יפחת מ-1.0 מ'.

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

עקרונות בינוי:

- לא יותרו מגורים בקומת הקרקע למעט בבניה הנמצאת בסמיכות למגורים צמודי קרקע בדופן לרחוב בן אשר. ככל שיתאפשר מימוש דירות אלו, הן לא יכללו הצמדת גינה. תתאפשר מרפסת במסגרת הנפח הבנוי בהיטל הקומה שמעליה.
- מיקום שטחי הציבור המבונים יהיה בדופן כלפי רחוב "חזקיהו המלך" אשר הינו ציר שכונתי בעל חשיבות, תוך הנגשתם לשטח הציבורי הפתוח מדרום.

חוו"ד היחידה האסטטוטגית:

בהתאם למדיניות **שכונת שפירא תא"9142(2022)** אשר סקרה את הצרכים הפרוגרמטיים בשכונה, כתנאי לקידום תכנית התחדשות נדרשת הקצאה לצרכי ציבור בהיקף של כ-30% מסך השטח הסחיר. מתוכם לפחות 25% משטח ההקצאה יינתן כשטח קרקע. בהתאם לתכנון מיטבי יתאפשר כי יתרת ההקצאה תינתן כשטח מבונה בהתאם ליחס המרה (חלף הפקעה) כפי שנקבע בתכנית המתאר (1: 2.7). התכנית מקצה כ-0.8 דונם לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון א' - הר ציון והקצאת כ-0.3 דונם לשטח ציבורי פתוח במרחב תכנון ב' - לב השכונה. **הקצאת כ-0.3 דונם** שטח קרקע למוסדות ציבור במרחב תכנון ב' - לב השכונה, כהרחבה המשכית לשטח ציבורי קיים המשמש כיום כגן ילדים. אלה מהווים 25% הקצאת קרקע. **הקצאת כ-768 מ"ר** לשטחי ציבור מבונים המשולבים בבניה למגורים במרחב תכנון א' - הר ציון הניתנים כחלף הפקעה בהתאם למדיניות המאושרת. בתת הקרקע, יוקצו 115 מ"ר (15% מסך שטחי הציבור הבנויים) כשימוש נלווה למבני הציבור.

תחבורה, תנועה:

- הוכנה חוו"ד תנועתית שאושרה ע"י אגף תכנון תנועה ארוך טווח. במסגרת חוו"ד נבחן שינוי ייעוד רחוב יהודה חיוג מדרך לשביל. שינוי זה מאפשר מרחב הליכתי רצוף במרחב התכנון המתחבר לשטח הציבורי הפתוח והמבונה בתכנית. שביל זה מחזק את הקישוריות בין מרכז השכונה לדופן רחוב הר ציון.
- תחבורה ציבורית - התכנית המוצעת נמצאת בסמיכות לצירי תנועה ראשיים ובסמיכות לתחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה על שדרות הר ציון.
- שבילי אופניים – ברחובות קיבוץ גלויות, לבון והרצל קיימים שבילי אופניים, כאשר בשדרות הר ציון עתיד להיות שביל אופניים במסגרת תוואי הרכבת הקלה.
- הולכי רגל – רוחבן המינימלי של המדרכות ברחובות ההיקפיים: שד' הר ציון: 6 מ' מדרכה מערבית, רחוב חזקיהו המלך 4.85 מ' מדרכה צפונית, רחוב בן אשר: 3 מ' מדרכה מזרחית ורחוב מלב"יים 3.85 מ' מדרכה דרומית. בנוסף התכנית משפרת את החיבור ההליכתי שהתכנית מציעה בין מרכז השכונה לדופן רחוב הר ציון.
- חניה - החניה תהיה בתת הקרקע בלבד. יתאפשר מעבר תת קרקעי מתחת לשביל חיוג יהודה בהתאם לסימון הנחיות מיוחדות בתשריט התכנית.
- בהתאם למדיניות העירונית התקפה וחוו"ד אגף התנועה: תקן החניה המקסימלי למגורים הוא 0.8 ליחידת דיור למעט דירות קטנות מ-50 מטר רבוע (פלדלת) או דיור בהישג יד אשר יהיו בתקן חניה של 0 ליחידת דיור. תקן חניה למסחר יהיה 0, עבור מבנים ומוסדות ציבור יחושב על פי תקן התקף בהתאם לשימוש שיקבע. תתאפשר רמפת חניה אחת לכלל מרחב התכנון, מיקום רמפת החניה המוצע הינה מרחוב מלב"יים בהתאם לתיאום עם אגף התנועה.
- תמ"מ 5: רחוב הר ציון מסומן כדרך עורקית מטרפולונית קיימת. התכנית מתכננת את המרחב הבנוי הגובל ללא שינוי בחתך הדרך, מוסיפה שבילי הולכי רגל המשפרים את הנגישות מדופן הר ציון לפני השכונה ומדופן צפון דרום ברחובות הגובלים ומיעדת שביל עבור רוכבי אופניים.

בקרב מרחב תכנון א' - הר ציון ממזרח לתכנית נמצאת קרית המלאכה (מרחב לשימור) המאופיינת בבניה נמוכה 3-4 קומות. בסמיכות מרחב תכנון ב' - לב השכונה ישנם גני ילדים, מגרשי ספורט, שצ"פ ושבת צופים היוצרים מוקד שכונתי ציבורי המחזק את השלד השכונתי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

- התכנית כוללת נספח סביבתי אשר כולל התייחסות לנושאים הבאים :
1. חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בדגש על השימושים הרגישים : מגורים ושטחי ציבור בשל מפלסי רעש תחבורה גבוהים בחזית לרח' שדרות הר ציון כ- 75 דציבל.
 2. התייחסות לנושא הרעידות מהרק"ל.
 3. סקר אסבסט לכל המבנים/חלקי מבנים להריסה.
 4. תכנית דיגום לגזי קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה (שתתייחס גם למתחם תכנון ב').
 5. חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים לנושא פתרונות לנגר עילי, שכן האזור מוגדר כאזור רגיש להחדרת נגר עילי, ובכפוף לחקירה הסביבתית.

גנים ונוף:

נערך סקר עצים מפורט שאושר על ידי האגרונום העירוני בסיור שנערך במרחבי התכנון א' ו-ב'.

תברואה:

הפתרון מתבצע בתת קרקע ע"י חדרי אשפה מאספים שחברת הניהול מתפעלת אותם לצורך העלאה לקומת הקרקע ע"י חדרי העלאה הכוללים במות הרמה.

טבלת השוואה :

ממצב מוצע		מצב מאושר	נתונים	
450%		90-110% למגרש	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
19,200 מ"ר			מ"ר	
17,792 מ"ר (עיקרי ושירות)			מגורים	
768 מ"ר (עיקרי ושירות) *לשטח זה יתווסף עוד כ-100 מ"ר עבור שטח מקורה שנחשב במניין השטחים בעבור שטח חוץ מוצמד.		0	מבנים ומוסדות ציבור	
640** (עיקרי ושירות)		0	מסחר	
4.5 (רח"ק ממוצע לאור מיקום מרחב התכנון א' בין אזור רח"ק)			רח"ק	
-		45%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
-			מ"ר	
5 מבנים : 2 בניינים בני 10 קומות, בניין אחד בן 7 קומות, שני בניינים בני 6 קומות		1-3	קומות	גובה
כ-35 מטר גובה ק. טיפוסית עד 3.3 מ' גובה ק. קרקע מסחרית עד 4.5 מ' גובה קומה ציבורית לא יפחת מ-4.5 מטר		כ-8 מ'	מטר	
תא שטח 1 : 75% תא שטח 2 : 65%				תכסית (כולל מרפסות)

<p>עד 139 חניות תקן חניה מקסימלי 0.8, התקן הסופי יקבע עם קידום הליך התכנון ובהתאם למדיניות עירונית תקפה או התקן התקף - הנמוך מביניהם.</p>		<p>מקומות חניה</p>
---	--	--------------------

*יתאפשר מסחר עצמאי בתת הקרקע בשטח של עד 500 מ"ר.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התכנית מקודמת ביוזמת חברת קרוון אחזקות בע"מ (קרוו ו VENN) בשיתוף פעולה של מרבית בעלי הנכסים במרחב התכנון. בהתאם למידע שהתקבל מיזם התכנית עד כה יש במרחב התכנון כ-87% הסכמות מכלל התכנית.

מתווה שיתוף הציבור אושר על ידי תת ועדה לשיתוף ציבור במסגרת הצגת מדיניות כלל שכונתית להתחדשות שאושרה בשנת 2022 (תא\9142). במסגרת ובהצאם למתווה הוצגו לתושבי השכונה כלל התכניות (תב"ע) המקודמות במרחב השכונתי לעת מועד המפגש.

בתאריך 11.09.22 התקיים מפגש שיתוף ציבור עירוני שאורגן ע"י עת"א על מנת להציג לתושבים את מדיניות שכונת שפירא שאושרה ביולי 2022 ותכניות מקודמות בשכונת שפירא. התכנית הוצגה במסגרת התכניות המקודמות בשכונה: הוצגו עקרונות התכנון, סמיכות התכנית לתחנת רק"ל בחזית רחוב שד' הר ציון, סך הזכויות המוצעות ומספר היח"ד, הקצאות לשטחי ציבור מבונים ופתוחים במרחב הר ציון ובלב השכונה.

זמן ביצוע: ל"ר.

הדמיה - מבט משדרות הר ציון מכיוון צפון מערב לכיוון דרום מזרח



המלצת הצוות:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 5171/תאמק/507-1137553	שם התכנית הר ציון 59-71 ת"א (זוגיים)	מגיש התכנית קריון אחזקות בע"מ הועדה המקומית ת"א-יפו	עורך התכנית חפלטמורמה העירונית בע"מ
זיהוי מרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<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	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	
<input type="checkbox"/> אינ		<input checked="" type="checkbox"/> יש	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרס נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מס' הסעיף בחוק המפורטת המוצעת	תאור כללי של התוכנית	מחוז הסעיף בחוק
מס' 62(ג)	מס' 62(ג)	התכנית חתך תכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ-4.5 דונם הממוקמת בשכונת שפירא בשלוחה מזרחית תכנון	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית ת"א/5000 (מת' חוק' 2016-12-22)
מס' 62(א1), מס' 62(א2), מס' 62(א3), מס' 62(א4)	מס' 62(א1), מס' 62(א2), מס' 62(א3), מס' 62(א4)	התכנית כוללת אזורי תעסוקה לא תעסוקה בעלים וזאת לשטח הריסות כ-22 מבנים נמוכים והקפדת ארבעה בנייני מגורים ב-4, 10, 7, 10 קומות רבוליים חוות מסחריות ושטחי גן/גן מגורים (מג' 5-11) מוסד לתקציאת קרקע של כ-1.4 דונם לשטחי ציבור ושינוי מג' 51 מעורום לשיטת ציבור (מג' 7-11)	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת ות"א/5000, כמפורט להלן:			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	יהווי חששת בתוכנית המתאר	ההואה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
5.4 תכלת סעיף 5.4	אזור תכנון 803 שבוט שפירא, -אזורי המגורים	אזור מגורים - תנאי להפקדת תכנית לאזור מוסמן מדיניות לאזור התכנון בכללותו שימייחס להיבטים השונים.	+ תכנית האב (2006) ות"א/9026 הנצירה מתווה התחדשות כולל לשכונה בחיבס תכנון-חברתי ותוך התייחסות לשימושי קרקע,

<p>גובה, חנות, שטחי ציבור, תמחול דיוור, שימושים, עיצוב אדריכלי.</p> <p>מרחב תכנון וח נקבע כשטח לתכנון ממירט ללא החזות מיוחדות.</p> <p>בוסאיין 27.7.2022 אושרה מדיניות לשכונת שפירא (תמ"א 9142) אשר מעדינת תכנית האב (2006) בהתאם להנחיות המטאלי בסעיף 5.4 תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, חנוכה, מלאי שטחי ציבור, עיצוב אדריכלי וכד.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>רחק מרבי 5</p>	<p>ר-84 שדרות הר ציון</p> <p>חזית מסחרית</p>	
<p>אין חובת הכנת מסמך מדיניות לעיצוב רחובות נמר.</p> <p>התכנית מתייחסת לתוך הרחוב במסגרת מסמכיה תוך התייחסות לממשק המסמך המתייחס של חרבת הקלה אל מול דופי הבינוי, גובה, חזית מסחרית ועיצוב. כמו כן לעבולי אופניים, ציר ירוק מטוח הליכה, פיתוח וכד.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>5.3.5-הוראת עיצוב רחובות מסמך המדיניות ותייחס לכל הפרט להיבטים הבאים:</p> <p>קביעת הנחיות לעיצוב ציר ירוק עירוני בחזק הרחוב</p>	<p>ר-84</p>	<p>קביעת הוראות למתחמו תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות תוכנית לבנין -3.3.5 הוראות עיצוב רחובות</p>
<p>יעדי מובא:</p> <p>מגורים די</p> <p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>דרך משולבת</p> <p>דרך שאחזית</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>מגורים בבניה עירונית- (3.2.4) (א)</p> <p>סעיף 3.1.1 (א)- שימושים כללים- מבנים ומסודות</p> <p>ציבור, שירותים בעלי אמי</p> <p>ציבורי, שימושים ומגורים</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד:</p> <p>תאי שטח: 1-5</p> <p>אזורי מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)</p> <p>קביעת ייעוד הקרקע בכל מגוש.</p>
<p>יעדי מובא:</p> <p>שטח ציבורי פתוח</p> <p>מבנים ומסודות ציבור</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (3.2.3)</p> <p>סעיף 3.1.1 (א)- שימושים כללים- מבנים ומסודות</p> <p>ציבור, שירותים בעלי אמי</p> <p>ציבורי, שימושים ומגורים</p>	<p>תאי שטח 6-7</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	
<p>כולל דיוור בהישג יד</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.2.4 (א) (1)-ראשי-מגורים</p> <p>3.2.1 (א) (2)- הוצעה תחילת על הקדחה של תוכנית המסודות 300 יחידות דיוור חופות ומעלה, במסגרת לבדיקה תכנית פוקוס בהתאם להוראות הסעיף.</p> <p>סעיף 3.4.2 -ציר מערב (חר ציון):- משרדים, מסחר, תעסוקה, לא יתורו שימושי מגורים בקומת הקרקע</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעד:</p> <p>תאי שטח: 1-5</p> <p>אזורי מגורים בבניה עירונית (3.2.4)</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג)</p> <p>גדרת השימושים המותרים בהתאם למבני השימושים באזור היעד.</p> <p>מדרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6</p>
<p>לא מתוכננת בניה עירונית למגורים במגורים אלו (שטחים למסודות ציבור ושטח ציבורי פתוח).</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>3.2.3 (1)-ראשי-מגורים</p>	<p>תאי שטח 6-7</p> <p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה (3.2.3)</p>	
<p>תוספת שטחי מסחר בקומת הקרקע (שטחי מסרדי, במקוץ לתיודי תישות לתיכיים)</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>תאי שטח: 1-5</p> <p>3.2.4 (א) (4)-שימושים נוספים בקומת הקרקע-מסחר</p> <p>שימושים כללים 3.1.1 (א)- תוספת שימוש כללי-מסודות</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור היעד</p> <p>שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי היעד</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד)</p> <p>מדרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6</p>

מסמך תכנון

<p>התכנית כוללת מקבצי שימושי מרחב ציבורי: שטח ציבורי בנוי ודריים.</p>	<p>ציבור ושירותים בעלי אופי ציבורי</p>	<p>בכפף להנחיות המפורטות.</p>	
<p>התכנית קובעת את מגרש 7 לשטח ציבורי פתוח ואות מגרש 6 למבנים ומסודות ציבורי כהרחבה למגרש ציבורי קיים.</p>	<p>תאי שטח 6-7 שימושיים כללים 3.1.1(נ)-תוספת שימוש כללי-מסודות ציבורי ושירותים בעלי אופי ציבורי</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: תאי שטח: 1-5 אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה - קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לסטח הבניה המרבית.</p>
<p>+ מגורים-מספרות 45 יחידות + התמלית מקומות הון הרווחות לרחק מקסימלי 6.3) מיוחדות (רחק מקסימלי 6.3) דירור בחישן יד 15%</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4 (ב) רחיק בסיסו 2.5 רחיק מרבי 4 3.2.4 (ג) - צמפות מנימולת 18 יחידות (נטו) הוראות מיוחדות: ר-84- הר גיון רחוק מרבי 5</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 והתרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>ליר מגרשים 6-7 היום מעוד למסודות ציבור ושטח ציבורי פתוח (רחיק בתחום לתכנית צנ</p>	<p>3.2.3 (ב)- רחיק בסיסו 1, רחוק מרבי 3</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 והתרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>+ מגרשים 6-7 היום מעוד למסודות ציבור ושטח ציבורי פתוח</p>	<p>3.1.4 (ה)- מרפסות למגורים 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רחיק)</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 והתרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>+ מגרשים 6-7 היום מעוד למסודות ציבור ושטח ציבורי פתוח</p>	<p>3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים (עד 1 רחיק)</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 והתרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>+ מבח תכנית ע"י התכנית כוללת שימושים שחורים נמצאים בתחום הקרקע (3.1.5)</p>	<p>3.1.5 שטחי בנייה בתת הקרקע</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 והתרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>+ תוספת 2 קומות בהקלה מתוקף סעיף 4.2.1(א) לחוק 80 ל-10 קומות. + קומת ציבורית מבונה לא תחשב כקומת סימפוטית</p>	<p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובמספר לשימושים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. 4.2.2 (1) גובה הבניה גובה קומת סימפוטית לא יעלה על 3.8 מטר</p>	<p>מספר קומות מרבי: תאי שטח: 1-5 אזור מגורים בבניה עירונית- עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לשימפוט' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנוספת העיצוב. (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+ מגרש למבנים ומסודות ציבור מספר קומות והנחיות במבנה ציבור בתחום לתכנית צנ</p>	<p>ליר</p>	<p>תאי שטח 6-7 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה-עד 4 קומות</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 והתרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>+ סעיף 6.2.3-הוראות לבניה במרחבים + 6.2.4- הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בנויים</p>	<p>4.2.1-כללי סעיף 6.2.3-הוראות לבניה במרחבים 6.2.4- הנחיות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בנויים</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרט 8 והתרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעד.</p>
<p>+ עפ"י תווידי יחידה אסטרטגית</p>	<p>6.1.1-הקצאות לצרכי ציבור שרות התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבע על ידו הועדה במספר לבדיקה התכנית מוקדמת. 4.1.1(1)-הקצאות שטחי קרקע ציבוריים 4.1.1(2)-הקצאות שטח ציבורי מבונה</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>4.1.1 הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 חועדת תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא מתוות של שטחים לשימושים ציבוריים והשתיות.</p>

תוכנית

הוראות מבנה עירוני

<p>+ הוראות כינוי ונפחי בניה בהתאם לתוכנית צי + + + +</p>	<p>בהתאם לסעיף 2.5.3 ובתאם לסעיף 3.5.1 3.5.1-א) שימוש 3.5.1-ב) שטחי בניה 3.5.1-ג) הוראות 3.5.1-ד) מנגלות בדבר שימו יעוד</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5</p>
<p>+ קיים נספח תנועה ונספח מיתוח ועיצוב טרמי + + התכנית שומרת על רוחב רצועה פנייה מבנייה ברוחב 12.5 מ' ומתוכה למעלה מ- 10 מ' למדרכות ושולי אופניים. קו בניין 0 עם נטייה של 2 מ' נקבע על מנת ליוצר חזית מסחרית, בממשק רצוף למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרקיעל + תחום התכנון כולל הנחיות להריסת בניינים בתחום ההתייל והתאמת מרחב זה לציר עירוני ירוק בתואם לגבולותיו הסטטוטוריים (תתייל).</p>	<p>3.6.1- כללי סעיף 3.6 – ירחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים א,א, שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).</p> <p>3.6.11- שיטת מנחה מקומי</p> <p>3.6.13 (ג) (2)- ציר ירוק עירוני הנעה תחליט על הקצרת הכנית רק במקרה לבדיקה חובנית מוקדמת בנוגע לאפשרות להכניס רצועה לא בניה ברוחב של 20 מ' ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשולי אופניים.</p> <p>3.6.13 (ג) (5) הנעה רשאית לצמצם את רוחב הציר במקומות מסוימים או לתרוץ את פיצולו מיטווקים שירשמו ובכפוף להוראות תמ"מ 5</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חייכדים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות נוגעות למנחן אזורי המאגזים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>+ +</p>	<p>3.6.11- תא שטח 7- שיטת מנחה מקומי 3.6.1- כללי</p>		

מחיר ציבורי

<p>תויד תחבורתית</p> <p>+</p> <p>לרחוב הר ציון - קו בנין קטן מס 5 מסר 08 (רחוב מסתרי), עם נסיגה מוניטלית של 2 מסר (קולונדה). קו הבנין נקבע על מנת ליגור חזית מסתרת, במסעק רציף למדרגות, המתוכננות במסגרת עבודת הרק"ל.</p> <p>+</p> <p>התכנית כוללת שטח ביער "ירדן" ללא שינוי בצורתו או היקפו אך משנה את יעדו לישיבולי, תוך אפשרות ליקת מעבר פרטית בתת הקרקע לגורך היגור חזית תת קרקעי. קיימת חזית תושפת לנשא שינוי הייעוד.</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>בהתאם למדיניות האו"ם 91300 תקן חיה מסיטילי למטרים 0.8 לחידר או תיקף התקף לעת הנצאת החיר, תמוך מבינים תקן חזית 0 למסחר תקן חיה לבנינו לפי התקן התקף בעת הנצאת החיר</p> <p>+</p> <p>מתוכנן במסגרת הרק"ל</p> <th data-bbox="582 369 805 1142"> <p>3.8.1</p> <p>3.8.2 (ר)3- דרך עורקות עירונית-קו בנין שלא יפתח 50 מסר מזכות הדרך. העדה רשאית להקטין את המרחק האמור לעיל בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p> <p>3.8.2 (ג)3(ח)2- דרך מקומית (יחודה חיה)</p> <p>3.8.4- קווי מתלין סימון תוואי קווי המתעין במסמכי התכנית בהתאם לתחיל</p> <p>התאמה לנוראות קו המתעין</p> <p>3.8.7- תקן חיה</p> <p>שכיל אומנים</p> <th data-bbox="805 369 981 1142"> <p>נספח תחבורה</p> <th data-bbox="981 369 1300 1142"> <p>3.8 תוראות למרכיבי תחבורה -</p> <p>כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חזית (3.8.7)</p> </th></th></th>	<p>3.8.1</p> <p>3.8.2 (ר)3- דרך עורקות עירונית-קו בנין שלא יפתח 50 מסר מזכות הדרך. העדה רשאית להקטין את המרחק האמור לעיל בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.</p> <p>3.8.2 (ג)3(ח)2- דרך מקומית (יחודה חיה)</p> <p>3.8.4- קווי מתלין סימון תוואי קווי המתעין במסמכי התכנית בהתאם לתחיל</p> <p>התאמה לנוראות קו המתעין</p> <p>3.8.7- תקן חיה</p> <p>שכיל אומנים</p> <th data-bbox="805 369 981 1142"> <p>נספח תחבורה</p> <th data-bbox="981 369 1300 1142"> <p>3.8 תוראות למרכיבי תחבורה -</p> <p>כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חזית (3.8.7)</p> </th></th>	<p>נספח תחבורה</p> <th data-bbox="981 369 1300 1142"> <p>3.8 תוראות למרכיבי תחבורה -</p> <p>כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חזית (3.8.7)</p> </th>	<p>3.8 תוראות למרכיבי תחבורה -</p> <p>כולל תוראות כלליות (3.8.1) ותוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חזית (3.8.7)</p>
<p>+</p> <p>חלק מתחום התכנון כולל באתר עתיקות מוכרז - (878/0) יפו, הרחובות קיבוץ גלויות והרצל. חוסמט החזית רשות העתיקות בתקנון</p>	<p>סעיף 4.3.4- אתר עתיקות התחומות רשות העתיקות</p>	<p>אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 תוראות כלליות (4.3.1) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+</p> <p>במסגרת האקוסיטו יש חיזוי למגורים (עיבורי במסגרת לוכות חדר. חוסמט האקוסיטו נמצא כחלק מהמסגרת הסביבית</p> <p>+</p> <p>בוצע סקר גור קרקע</p> <p>+</p> <p>קיימת חזית סביבתית התכנית כוללת נשפת סביבתו</p> <p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p>סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית 4.4.1(ב)-גולל בזכות דרך עורקות עירונית 4.4.1(ג)-שימורים רגישים במסגרת לוכות דרך</p> <p>4.4.1(א)-השד לקרקע מווהמת</p> <p>4.4.2-חוד סביבתית</p> <p>סעיף 4.4.3- בניח ירוקה</p> <p>סעיף 4.4.4-החזית מרחבית סעיף 4.4.5-תנאים להפקדת תכנית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חיות דעת סביבתית (4.4.2) בניח ירוקה (4.4.3) החזית מרחבית (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+</p> <p>בהתאם לנספח השמיות של תא/5000 תחום התכנון (מגיש 1-6) מגוונים בדיוס אזור מגן ב לאגור קידוח מים מושבת) וסמיות ליצועת מים</p>	<p>סעיף 4.6.2- החזית כללית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>השמיות - סעיף 6.6 פרק השמיות כולל תוראות בנשאים הבאים: מגוש המועד למעתינות (4.6.1)</p>

התוכנית כוללת תוכנית מס' 5000/תש"פ

תנחיות כלליות לחבנת תכניות (4.6.2) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5)	סי 4.6.4-ניקוו-שטח פני לחלחול	תוספת תנחיות בתנאים במסמכי התשתיות + התכנית דורשת שטח לחלחול שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהמגרשים. + קיים נטפח מים, ביוב, ניקוו
	סי 4.6.5-ביוב	

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאה - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית במסגרת ועדה מקומית החלה בשטח שהחל עליו תוכנית כוללת לא הסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים מסודרים 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 וקומות, (6) - שינוי תלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר הייחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.												
	<table border="1"> <tr> <th>סעיף</th> <th>מהות הסעיף</th> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א1)</td> <td>אחוד וחלוקת של מגרשים לא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א4)</td> <td>קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בהכנית</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א5)</td> <td>שינוי חוראות בדבר בינו או עיצוב אדריכליים</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א9)</td> <td>כל ענין שניתן לבקש בהקלה לפי סעיף 14?</td> </tr> <tr> <td>סעיף קטן (א19)</td> <td>קביעת חוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחניכה... ולענין הפקעת קרקע חנדרשות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.</td> </tr> </table>	סעיף	מהות הסעיף	סעיף קטן (א1)	אחוד וחלוקת של מגרשים לא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בהכנית	סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות בדבר בינו או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א9)	כל ענין שניתן לבקש בהקלה לפי סעיף 14?	סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחניכה... ולענין הפקעת קרקע חנדרשות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף	מהות הסעיף												
סעיף קטן (א1)	אחוד וחלוקת של מגרשים לא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד												
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בהכנית												
סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות בדבר בינו או עיצוב אדריכליים												
סעיף קטן (א9)	כל ענין שניתן לבקש בהקלה לפי סעיף 14?												
סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לענין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחניכה... ולענין הפקעת קרקע חנדרשות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.												

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית המסכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא במסגרת ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את הפיתוח) במסגרת סעיף 62 בטופס זה.			
מחוקס הוועדה			
שם ועם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדרי	020202435		1.9.2024
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ועם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארן, ע"ד	2938976-9		19.2.24

מומלץ להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

1. להמליץ לוועדה המקומית להיכנס כמגישת התכנית.
2. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
3. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית, ותיקון ההוראות על פי הנחייתה.
4. דיוק מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל ויידרש.
5. התרת פיצול הציר הירוק העירוני לשניים (12.5 מ' בדופן המזרחית והשלמתו בתכנון מפורט שיתבצע בדופן המערבית) על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.
6. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-24'ב' מיום 11/09/2024 תיאור הדין:

עדן בר - נוי : תוכנית הר ציון 59-71 היא תוכנית ראשונה שמתממשת במרחב הר ציון מתוקף מדיניות לשכונת שפירא שאושרה ב2022.

אדר סקר : מציג את התוכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי : כמה דירות בכל קומה? מה אחוז שטחי החלחול? למה לא עשו באמצע שטח עם דשא כדי שיהיה שטח יותר נעים לבילוי כך זה נראה על פניו שהכל מרוצף.

רועי אלקבץ : שיתוף ציבור היה ב11.9.22 לא צויין בדרפט כמה אנשים היו בשיתוף ציבור/יידוע ציבור איפה? מה היקף? אין פירוט.

אדר סקר : בשני המבנים המרקמיים מתוכננות 4 יח"ד בקומה. כלפי שד' הר ציון יש 6 דירות בקומה במבנה הצפוני ו-8 דירות במבנה הדרומי. באופן עקרוני יש 2 מעליות בכל צד ואפשר גם מעלית שלישית סה"כ 4 מעליות בכל גרעין 2 מעליות.

חלחול – אנחנו נמצאים ב15% חלחול. לגבי כמות הדשא - אנחנו פתוחים לדיון. אם תעלה דרישה מהתושבים שהם רוצים יותר ירוק תהיה לנו אוזן קשבת.

עדי בסיס : הפולגון באמצע הוא שצ"פ הוא מתוחזק, מפותח ומנוהל ע"י העיריה ואנחנו רוצים שהוא יהיה שטח מגונן. זה יבוא בצורה אחרת בתוכנית העיצוב. לגבי אחוז הריצוף זהו שטח בזיקת הנאה למרות שאין חניונים וזה השטח המחלחל העיקרי שלהם. אלו הדפנות של הבינוי יהיה יותר מרוצף.

לגבי שיתוף הציבור בשכונת שפירא במסגרת תהליך שיתוף הציבור של תכנית המדיניות ראינו נוכחות מאד דלה של תושבים על כל פרויקט. לכן בנינו מתווה שונה והצגנו את כל התוכניות המקודמות בו זמנית במרחב במרכז הקהילתי. השתתפו כ-40 תושבים עם שולחנות עגולים ואת המסקנות הטמענו במדיניות. במסגרת המפגש הזה עלה כל אחד מהאדריכלים והציג את הפרויקט הפרטני. יש צוות תכנון ויום שהם בקשר עם הדיירים. חסר את ההיקף של השיתוף יש לנו את המיידע ונוסיף.

עדן בר נוי : תיקון טעות סופר : נבקש לעדכן בתיקון טעות סופר בסעיף התמהיל העוסק ביחידות דיוור קטנות. במקום הסעיף הקובע כי שיעור יחידות הדיוור בשטח 45-65 מ"ר לא יפחת מ-30%, יבוא הסעיף הבא : "שיעור יחידות דיוור בשטח 45-65 מ"ר לא יעלה על 35%".

עדן בר - נוי : לגבי הציר הירוק שתכנית המתאר קובעת ציר ירוק ברוחב של 20 מ', נבקש להבהיר שבהר ציון מתוכנן הקו הירוק והתכנון נעשה על ידי נת"ע בדופן שלנו שהיא הדופן המזרחית יש לנו 12.5 מ' שכוללים מדרכה ושביל אופנים. הרוחב נועד לייצר חזית מזרחית רציפה שתתחבר עם התכנון המפורט של הרק"ל.

עדי בסיס : תכנית המתאר דורשת רוחב מסוים של 20 מ' ולא מתייחסת באיזה צד. המחלקה המשפטית בקשה שנבהיר בדרפט שאנחנו מתייחסים להנחיות הללו כאל חצי וחצי.

ראובן לדיאנסקי : אם תוכנית המתאר שזה צריך להיות 20 מ' במקטע אחד והפרשנו הם מחלקים ל2 מקטעים. צריך לשמור על זה.

הראלה אברהם אוזן : זה לשיקול דעת של הוועדה בתוך ה20מ'.

ליאור שפירא : אנחנו לא משנים אנחנו רוצים את ה20 מ' מלי פולישוק : איפה יהיה שאר ה8

עדי בסיס : אנחנו מבהירים שה20 הוא לשני הצדדים.

רועי אלקבץ : חלק מהדברים אנחנו לא יודעים על כך את הפרטים צריך להיות יותר מפורט.

ליאור שפירא : לכן צריך להגיד את הדברים הללו לפני הדין על התוכנית.

בישיבתה מספר 0017-24'ב' מיום 11/09/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. להיכנס כמגישת התכנית.
2. לקבל את ההבהרה לעניין סעיף תשריט ייעודי קרקע- ציר ירוק: להתיר פיצול הציר הירוק העירוני לשניים (12.5 מ' בדופן המזרחית והשלמתו בתכנון מפורט שיתבצע בדופן המערבית) על מנת לייצר חזית מסחרית רציפה, בממשק ישיר למדרכות המתוכננות במסגרת עבודות הרק"ל.

להפקיד את התוכנית בכפוף להערות הבאות:

3. השלמת תיאום תכנון שטחי הציבור המבונים עם אגף מבני ציבור.
4. תיקון טעות סופר בסעיף התמהיל העוסק ביחידות דיור קטנות. במקום הסעיף הקובע כי שיעור יחידות הדיור בשטח 45-65 מ"ר לא יפחת מ-30%, יבוא הסעיף הבא: "שיעור יחידות דיור בשטח 45-65 מ"ר לא יעלה על 35%".
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, רועי אלקבץ, דייבי דיסטניק

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 13222 בעמוד 3811 בתאריך 26/02/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב הבוקר	27/02/2025
מערב	27/02/2025
מקומון ת"א	28/02/2025

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. עו"ד סלאם חאמד ראול ולנברג 18, בנין D, תל אביב 6971915 מרמורק 4 תל אביב 6425404
2. שחר פטל עו"ד

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. עו"ד סלאם חאמד בשם קרוון אחזקות

מהות התנגדות	מענה לטענה	המלצת הצוות
1.1 תיקון ההוראה הקובעת כי תמהיל שטח יח"ד המיועדות להשכרה יהיה זהה לתמהיל שטח כלל יחידות הדיור בתכנית, וזאת באופן שלא תהיה חובה להקצות יח"ד לדב"י בשטח של	ע"פ מדיניות הדב"י העירונית תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100-120 מ"ר, לפי העניין: שטח עיקרי וממ"ד). מאחר ודירות גדולות במיוחד בתכנית מוגדרות	לקבל את ההתנגדות חלקית

	<p>מעל 100 מ"ר.</p> <p>כדירות בגודל של למעלה מ-106 מ"ר, לסעיף 4.1.2 (א) (9) תתוסף התוספת המודגשת מטה : תמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית בהתאם לסעיף 4.1.2(א) (7) לעיל, למעט זירות גדולות במיוחד (בגודל 106 מ"ר ומעלה). שטחן הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד יהיו זהה לכלל יחידות הדיור בתכנית.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>תקן החנייה יהיה 0.8 לכל החניות לפי המדיניות העירונית. הוראה 6.1.2 (4) תתוקן בהתאם.</p>	<p>1.2 לשנות את סעיף 6.1.2 (4) תוך ביטול ההפניה למדיניות העירונית לתקן החנייה ולהשאיר את ההפניה לתקן הארצי בלבד, זאת מאחר וניסוח המפנה למדיניות העירוני או ע"פ התקן הארצי, הנמוך מביניהם, מונע ודאות.</p> <p>לאפשר הקצאת מקומות חנייה עבור יחידות הדב"י ששטחן מעל 50 מ"ר (כ8 יח"ד)</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>ניוד של יח"ד בין תאי השטח סחירים ע"פ הערה 2 לטבלה 5 וניוד של שטחי מסחר עיקריים בתת"ק, ע"פ הערה ד' לטבלה 5, והחלטה על מיקומם הסופי, יאושרו במסגרת תכנית העיצוב, ומכאן שידרש עבורם פרסום נוסף.</p> <p>לצורך הבהרת הנושא הוראה ד' והערה 2 לטבלה 5 תתוקן באופן הבא :</p> <p>ד. ניוד יחידות דיור ו/או זכויות הבנייה (עיקרי/שירות) מתא שטח אחד לשני עבור שימושי מגורים (שטחי מרפסות בהתאמה) בהיקף של עד 5% וללא תוספת לסך יחידות הדיור וזכויות הבנייה הקיימות בכלל התכנית, כפוף לאישור הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב ובכל מקרה כפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק שיעשה כתנאי להוצאת היתר בנייה. לא יתאפשר ניוד זכויות מקומות המרתף אל המפלסים מעל קומת הקרקע.</p> <p>2. שטח עיקרי מקסימלי בתת הקרקע עבור שימוש מסחר. ניתן יהיה לנייד בין תאי השטח בתת הקרקע בהיקף של עד 15% מסך השטח. זאת בכפוף לאישור הועדה המקומית לעת אישור תוכנית העיצוב. בכל מקרה אישור הועדה המקומית מותנה בפרסום לפי סעיף 149 לחוק כתנאי להוצאת היתר בניה.</p>	<p>1.3 הבהרה כי ניוד יח"ד בין תאי שטח למגורים (הערה ד' לטבלה 5) או ניוד שטחי מסחר עיקריים בין תאי השטח התת"ק (הערה 2 לטבלה 5) לא יצריך פרסום נוסף לפי סעיף 149</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>אופן חישוב השטחים מוגדר בתקנות חישוב שטחים. ע"פ נוהל תכנון חושב רישוי אין צורך להפנות לסעיפי חוק.</p>	<p>1.4 הוספת הערה כי שטח מסתורי הכביסה לא יחשב במניין השטחים</p>
לקבל את ההתנגדות	<p>לקבל את ההבהרה כי מדובר באחוז המתייחס לאורך החזית.</p>	<p>1.5 להבהיר כי ההוראה המחייבת 60% חזית פעילה מתייחסת לאורך החזית וכוללת</p>

	סעיף 4.1.2 א' 8 יתוקן באופן הבא: "בקומת הקרקע כלפי שדרות הר ציון תתוכנן חזית פעילה עבור שימושי מסחר באופן שלא יפחת מ-60% מאורך החזית. ככל שיקבעו שימושים ציבוריים כמפורט בסעיף 4.1.2 (ב') 10 ניתן להכלילם בשיעור החזית הפעילה כאמור.	גם את השימושים הציבוריים
לקבל את ההתנגדות	<p>1. בהוראות התכנית תתווסף הגדרה "מעבר מקורה- מעבר בקומת הקרקע בחזית לרחוב שדרות הר ציון ברוחב 2 מ' ללא הורדת עמודים (מעבר שהוא נסיגה זיזית)"</p> <p>2. שינוי סעיף 6.3.3.4 באופן הבא: "... לא תותר בנייה מעל השטחים שיוגדרו כזיקת ההנאה לאורך שדרות הר ציון (שם-ותר קולנדות כאמור בסעיף 4.1.2 (א) 8) במקום המחוק יכתב: שם יותרו מעברים מקורים."</p> <p>3. שינוי הערה ז' לטבלה 5 כך שירשם "מעבר מקורה" במקום "קולונדה".</p>	1.6 קיימת הוראה האוסרת הורדת עמודים לשטח זיקת ההנאה והוראה אחרת שמאפשרת הורדת עמודים. מציעים לבטל את הסעיפים הנ"ל ולהכניס במקומם: "מעבר בקומת הקרקע בחזית לרחוב שדרות הר ציון ברוחב 2 מ', ללא הורדת עמודים" (מעבר שהוא נסיגה זיזית), ותיקון המינוח בטבלה 5.
לקבל את ההתנגדות חלקית לנושא תוספת הוראה לקביעת דיריות.	<p>לצורך שמירה על איכות והיקף יחידות הדיור הגדולות בתכנית ובהתחשב בצפיפות יחידות הדיור ביחס לקומה וביחס לשטח התכנית, יתאפשר שילוב דיריות באופן מוגבל בתכנית בתנאים הבאים:</p> <p>1. ע"פ המדריך העירוני להטמעת דיריות בתב"עות ככל ויקבעו דירות גדולות מ-110 מ"ר, יתאפשר לקבוע דיריות בהיקף של עד 25% מדירות אלה. על מנת לשמור על היקף מינימלי של דירות גדולות בתכנית, בכל מקרה לא יותר לקבוע יותר מ-10 דיריות.</p> <p>2. יוטמעו בתקנון התכנית הוראות גריות לשילוב דיריות בתכנית בהתאם למדריך העירוני להטמעת דיריות בתב"עות - היחידה האסטרטגית.</p>	1.7 לאפשר הוספת דיריות ל-10% מיח"ד בתכנית (עד 18 יח"ד) ולקבוע הוראות רלוונטיות.
לקבל את ההתנגדות בכפוף להמצאת נסחי טאבו עדכניים.	ככל והעברות הבעלות נרשמו בנסחי הטאבו, שמאי התכנית יעדכן את הטבלאות בהתאם.	1.8 עדכון בטבלאות האיזון וההקצאה של שלוש העברות בעלים שבוצעו מאז נערכו הטבלאות בכתובות יהודה חיוג 4,6,8.

2. שחר פטל- עו"ד בשם צבי דהאן- בעל קרקע ברח' הרציון 61-63.

לדחות את ההתנגדות	<p>זכויות קרוון בתחום התכנית הינן רבות באופן שלא ניתן לרכזן במגרש אחד בלבד. יתרה מכך, יש בטענה הנ"ל ניגוד לטענה הנוספת שטוען המתנגד לגבי ההקצאה "קרוב ככל האפשר" שהרי זכויות קרוון מצויות פיזית הן בתא הצפוני והן בתא הדרומי. הקצאה של כל זכויותיה בתא אחד (הגם שאינה אפשרית) משמעותה בהכרח פגיעה בעיקרון השני- מתן תמורה במיקום הקרוב ככל הניתן לחלקה המקורית. באשר לטענה כי יש לרכז את זכויות הבעלים - כך אכן נעשה בתכנית. על פי המסמכים שהוצגו,</p>	<p>2.1 הקצאה בלתי שוויונית, מפוצלת, ובלתי מוצדקת לטובת חברת קרוון אחזקות- בכל אחד ממתחמי התכנון קיימים בעלים פרטיים שלא מכרו לקרוון אחזקות את הזכויות באופן שמקנה לקרוון אחזקות שליטה בהליך התכנון ומפחית בשווי ערך נכסיהם של הבעלים הפרטיים וביכולתם לקדם את התכנון עצמאית.</p>
-------------------	--	--

	<p>חברת קרוון הינה בעלת הסכמות חוזיות עם בעלי קרקע רבים במתחם, ההקצאה שהוקצתה לחברה בתא שטח 1 משקפת את איחוד הבעלים המהווים מקשה אחת החתומים בהסכם בין אם בהסכם עם חברת קרוון או בין אם בבעלות אחרת המגובה בהסכם.</p>	<p>כמו כן באופן הנוגד את תקן 15 – שעיקרה ריכוז בעלויות בתאי שטח נפרדים ככל הניתן בעוד קרוון קיבלו הקצאה בשני תאי שטח. מבקשים לרכז את ההקצאות של קרוון בתא שטח אחד לצורך יצירת איזון תכנוני.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בהמשך לאמור בסעיף 2.1 ונוכח ריבוי הזכויות הקיימות לחברת קרוון והצורך בחלוקתן על פני שני תאי השטח, ההקצאה שניתנה למתנגד בתא שטח מספר 2 ממוקמת כ- 8 מטרים מהחלקה המקורית, המהווה הקצאה הקרובה ביותר האפשרית במסגרת האילוצים.</p> <p>ההקצאה בוצעה בהתאם לכל העקרונות של תקן שמאות מס' 15, כאשר העיקרון של שמירה על ההקצאה קרובה ככל האפשר חשובה (ובוצעה פה) אך משנית לעקרונות נוספים בניהם השמירה על איזון ההקצאה, איגוד בעלים, הקצאת הזכויות בשלמות ועקרונות רבים אשר כולם נשמרו.</p>	<p>2.2 ההקצאה נעשתה רחוק מחלקת המקור של המתנגדים ובניגוד להוראות חוק התכנון והבנייה- החלקות מצפון לרחוב חיוג יהודה וההקצאה שניתנה היא מדרום לרחוב זה ולא ניתן הסבר לכך וללא צורך תכנוני ממשי.</p> <p>מבקשים לתקן את הטבלאות ולקבל את ההקצאה בתא השטח 1 (הצפוני) או במיקום הקרוב ביותר האפשרי לחלקתם.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לטענת המתנגד, אין להפחית שווי במצב הנכנס לחלקות המצויות ע"ג רחוב הר ציון. ההפחתה בוצעה מעצם היותו של שדרות הר ציון עורק תחבורה ראשי ובעל מפגע רעש משמעותי – בהשוואה למרכז השכונה. אבחנה זו באה לידי ביטוי גם במיפוי עוצמות הרעש התחבורתי מתוך הנספח הסיביתי לתב"ע המציג את מדרג הרעש המהותי ביותר בחלקות החזיתיות לרחוב בגובה 4 מ'. ניתן לראות לפי מיפוי זה כי אין הפחתה במפלס הרעש בחלקות המצויות על דופן הר ציון בפינות הרחובות הפנימיים.</p>  <p>לאור האמור לעיל, בוצעה הפחתה לחלקות הסמוכות למפגע הרעש הכוללות מגורים ולא רק לחלקת המתנגד אלא גם לחלקות היזם. לגבי הטענה לביצוע עתידי של הקו הירוק, המתנגד עצמו מציין בהתנגדות את מפגע הרעש בחלקה באומרו כי "הקו הירוק שאמור להפחית</p>	<p>2.3 יש לתקן הערכת שווי לחלקה 183 במצב הנכנס- החלקות לאורך רחוב הר ציון קיבלו מקדם הפחתה בשל העובדה שקיים בהן קושי תחבורתי- אך חלקה 183 כוללת פינה עם רחוב יהודה חיוג המאפשר נגישות אליה. כמו כן ניתן מקדם הפחתה עבור מיקומן על רחוב רועש, אך זה צפוי להשתנות בעתיד עם פתיחת הקו הירוק.</p>

	<p>משמעותית את מפגעי הרעש. כמו כן, השמאות במצב הנכנס נקבעת בהתאם למצב הקיים, ולכן ביצוע עתידי של הקו הירוק בתוואי רחוב הר ציון, אינו בא לידי ביטוי בקביעת השומה.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>מסמך המדיניות תא/9142 אינו משנה את המצב התכנוני התקף על הנכס. מכאן כי מסמך זה אינו מעניק זכויות כלל אלא רק קובע מגמה תכנונית המקובלת על הועדה המקומית שמצריכה יישום באמצעות הכנה ואישור של תכניות סטטוטוריות מפורטות. לכך קביעת השומה במצב הנכנס נעשית בהתבסס על הזכויות המאושרות בתכניות תקפות.</p>	<p>2.4 לחלקה 183 ערך עודף שהתעלמו ממנו מאחר והיא כוללת זכויות גדולות יותר מהחלקות הפנימיות, זכויות שנקבעו בתכנית המדיניות תא/9144 (רח"ק 5 ובנייה עד 10 ק') ולכן יש לקבוע עבורה מקדם של 1.2</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>שמאי התכנית בדק ומצא כי יש לתת תרומת מחוברים לחלקות שקיים בהם בינוי המיועד להריסה במצב היוצא ונמצא כי הוא תורם לשווי הקרקע. לעומת זאת על חלקת המתנגדים לא ניצב מבנה התורם לשווי. תקן שמאות 15 קובע כי יש לשום את שווי זכויות הבניה ("הקרקע") ואת תרומת המחברים בנפרד – כך נעשה. הטענה כי חלקות שאינן מבונות בשלמות צריכות לשום באופן זהה לקרקע ריקה – אינה מקובלת. המתנגד לא הוכיח כי החלקות האחרות (שאינן בבעלותו) הכוללת מבנים להריסה אינן תורמות לשווי.</p>	<p>2.5 יש להפחית שווי "תרומת מחוברים" בחלקות אחרות. כאשר הבנייה הקיימת במקרקעין מהווה שימוש למגורים או לשימושים מסחריים, ללא אפשרות לתוספת בנייה משמעותית (כגון תוספת קומות או זכויות חדשות). יש להתייחס אל המגרש כאל מגרש ריק פונקציונלית מבחינת שימוש עתידי, ולפיכך תרומת המחברים תוגבל לשווי הכלכלי של הנכס ולא תזכה בזכויות בנייה נוספות. מדובר בבנייה מצומצמת שאין בה בכדי להעניק יתרון תכנוני משמעותי, יש לתקן את טבלת ההקצאה באופן שלא מבטא תרומת מחוברים.</p>
לדחות את ההתנגדות	<p>1. בניית הפרויקט כולו בהינף אחד מאפשרת מימוש הקצאות לצרכי ציבור, הקצאת שטח ציבורי פתוח בלב הפרויקט בתא שטח נפרד ושטחי ציבורי מבונים הנדרשים ע"פ תכנית תא/9142.</p> <p>2. התכנון התת קרקעי מציע חניון משותף עם כניסה אחת, תכנון שני חניונים נפרדים היה בלתי יעיל ויוצר פחת תכנוני בשטחים התת קרקעיים שהיו מתקבלים. ולכן, לצורך מימוש בניית החניון נדרש לבצעו כמקשה אחת יחד עם הבנייה העילית וגרעיניה.</p>	<p>2.6 יש לאפשר ביצוע עצמאי ונפרד של הבנייה בכל תא שטח בהתאם להיתכנות הפיתוח והתקדמות גיבושם של בעלי הזכויות. יש להורות על פיצולו של הביצוע בהינף אחד.</p>

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

1. להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לדחות וואו לקבל את ההתנגדויות כמפורט בטבלת המענה.

החלטה	תיקון סעיף	סעיף
לקבל את ההתנגדות חלקית	<p>לסעיף 4.1.2 (א) (9) תתוסף התוספת המודגשת מטה : תמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית בהתאם לסעיף 4.1.2(א) (7) לעיל, למעט זירות גדולות במיוחד (בגודל 106 מ"ר ומעלה). שטחן הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד יהיו זהה לכלל יחידות הדיור בתכנית.</p>	1.1

לקבל את ההתנגדות	סעיף 4.1.2 א' 8 יתוקן באופן הבא: "בקומת הקרקע כלפי שדרות הר ציון תתוכנן חזית פעילה עבור שימושי מסחר באופן שלא יפחת מ-60% מאורך החזית. ככל שיקבעו שימושים ציבוריים בחזית זו כמפורט בסעיף 4.1.2 (ב') 10 ניתן להכלילם בשיעור החזית הפעילה כאמור.	1.5
לקבל את ההתנגדות	4. בהוראות התכנית תתווסף הגדרה "מעבר מקורה- מעבר בקומת הקרקע בחזית לרחוב שדרות הר ציון ברוחב 2 מ' ללא הורדת עמודים (מעבר שהוא נסיגה זיזית)" 5. שינוי סעיף 6.3.3.4 באופן הבא: "... לא תותר בנייה מעל השטחים שיוגדרו כזיקת ההנאה לאורך שדרות הר ציון <u>(שם יותר קולנדודת כאמור בסעיף 4.1.2 (א) 8)</u> במקום המחוק יכתב: שם יותרו מעברים מקורים". 6. שינוי הערה ז' לטבלה 5 כך שירשם "מעבר מקורה" במקום "קולונדה".	1.6
לקבל את ההתנגדות חלקית לנושא תוספת הוראה לקביעת דיריות	יתאפשר לקבוע דיריות בהיקף של עד 25% מדירות בגודל של למעלה מ-110 מ"ר, ככל ויקבעו דירות בגודל זה. על מנת לשמור על היקף מינימלי של דירות גדולות בתכנית, בכל מקרה לא יותר לקבוע יותר מ-10 דיריות. יוטמעו בתקנון התכנית הוראות גנריות לשילוב דיריות בתכנית בהתאם למדריך העירוני להטמעת דיריות בתב"עות-היחידה האסטרטגית.	1.7
לקבל את ההתנגדות בכפוף להמצאת נסחי טאבו עדכניים.	ניתן לעדכן בטבלאות האיזון וההקצאה העברות בעלים שבוצעו מאז נערכו הטבלאות, ככל והעברות הבעלות נרשמו בנסחי הטאבו, שמאי התכנית יעדכן את הטבלאות בהתאם.	1.7

2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-25'ב' מיום 06/08/2025 תיאור הדיון :

עדן בר נוי: מציג בקצרה את עיקרי התכנית ממצגת
חן אריאלי: המתנגד הראשון בבקשה
יעל סאגה אד' התנגדות עצמית: קראנו את מענה הצוות ומודעים לכך שהוועדה היא זו שתחליט. הסוגיה שנותרה במחלוקת היא הוראה ד' להוראות טבלה 5 בנושא הליך ניווד של 5, שיתאפשר ניווד שטחים בהיקף של חמישה אחוז בין תאי השטח הסחירים אנו מבקשים שהניוד שטחים לא יהיה תלוי בפרסום הקלה, הפגיעה היא לבעלי הקרקע ולכן יכול להיות מוסדר במסגרת פרסום לפי סעיף 36' בעת הגשת היתר בניה ולא במסגרת סעיף 149
עו"ד סלאם האמד: התכנית לא קובעת מה המנגנון של ניווד שטחים, בהתנגדות ביקשנו להבהיר שהניוד לא יהיה כפוף להליך משלים, הצוות ציין שההליך יהיה לפי סעיף 149. כל מנגנון ביטול הקלות ותכנון חושב רישוי מטה את הכף שלא תהיה פה הקלה. המטרה של פרסום הקלה שמי שרואה עצמו נפגע יגיש הקלה אצלנו אלו בעלי הזכויות ואת מרביתם אנו מייצגים, לכן אנו מבקשים לבטל את החלטה של צוות הרישוי ולקבוע שניוד שטחים בין תאי שטח יהיה כפוף לאישור רשות הרישוי ולמהנדס הוועדה מקומית. מספיק שאנחנו נפרסם את ההקלה ואז לא נוכל להיות במסלול ירוק ומזה אנו רוצים להימנע.
כל נושא הניוד יהיה במסגרת נספח העיצוב האדריכלי ששם לא מפרסמים הקלה.
חן אריאלי: המתנגד שחר פטל
עו"ד אורטל דודיאן גדעוני מייצגת את המתנגד צבי דהאן: בעלים בחלקה 183, הטענות בעיקרן שמאיות, נמצא גם השמאי שלנו שלומי מערבי. טענו להקצאה בלי שוויונית ומפוצלת, טוענים לקיפוח בטבלאות. חב' קרוון אחזקות מקבלת שליטה והשפעה בכל תאי השטח, הופר העיקרון של זיקת המיקום לפי סעיף 122 שמחייב קרבה למקום המקורי. נמצאו פגמים בערכת שווי מצב נכנס, אי הפחתת שווי מחוברים וטענו

לפגיעה במימוש עצמאי בכך שנקבע בתכנית. ההקצאה נעשתה רחוק מחלקת המקור, מבקשים תיקון הנושא, הפננו לתקן השמאי. הערכת השווי באופן תמוהה השמאי ציין שהחלקה שלנו בעייתית כי היא נמצאת בחזית ויש לה בעיית נגישות, מדובר בחלקה פינתית בשד' הר ציון היא חזיתית לרחוב ומקצים לה הכי הרבה זכויות משאר החלקות. החלקה הזו נהנית מיתרון ביחס לכל המתחם, אין סיבה לומר שהחלקה הזו סובלת ממטרדים. מדובר בחלקה שהרבה יותר שווה ממה שניתן לה, מבקשים שהטבלאות יתוקנו. אנו מבקשים פיצול יש בעיית בעלות ואנו מבקשים לעשות זאת ולא לעכב את התכנית. לגבי ההתנגדות העצמית ככל שיתווספו זכויות אנו מבקשים לטעון טענות ככל וטבלאות ההקצאה יתוקנו בהתאם להתנגדות היזם ולטעון בהתאם לסעיף 106ב'

שלומי מערבי: אנו בחזית לשד' הר ציון השווי שלנו לפי הרחק הרבה יותר גבוה מהעורף, השכונה. לגבי תרומות מחוברים ניתנה למבנים שיש בינו של 66 מ"ר או אפילו 34 מ"ר מבנה ניתנה תרומת מחוברים אבל זה לא השימוש המיטבי, השימוש המיטבי הוא קרקע ריקה, צריך להביא בחשבון שהמקום הזה לא יקבל **חן אריאלי:** אבקש את מענה הצוות לטענות המתנגדים

עדן בר נוי: מענה למתנגדים מתוך הדרפט **מלי פולישוק:** לגבי הערכת שווי, למה דווקא פה החלטתם שרח' הר ציון הוא עורק תחבורה בעל מפגע תחבורתי? לא הבנתי מה ההבדל בין סעיף 149 לבין סעיף 136ב', לגבי החניה הם מבקשים חניה גם לדב"י והתשובה שלכם זה 0.8 אם כך אין פה דחיה

עדן בר נוי: מאחר והבקשה היא למחוק את ההפניה למדיניות העירונית לא להמליץ לועדה לקבל את ההתנגדות, אנו מבהירים לגבי התקן חניה. בפועל התקן שאנחנו מבקשים להבהיר עונה לבקשת היזם לנושא קביעת מקומות חנייה עבור דירות דב"י שאינן קטנות, אך מאחר והנושא העיקרי בהתנגדות הוא מחיקת ההפניה למדיניות העירונית נמליץ לדחות את ההתנגדות.

מלי פולישוק: צריך להיות כתוב שההתנגדות התקבלה חלקית, יש להתנגדות שלהם שני חלקים **עדן בר נוי:** בסיכום כתוב מה שאנו ממליצים לקבל אנו נפעל בהתאם להנחית המח' משפטית **עדי בסיס:** התכוונו להוסיף זאת כהבהרה לפרוטוקול, כך או כך התוצר אותו תוצר **הראלה אברהם אוזן:** המתנגדים טוענים שלא צריך בכלל לפרסם את העובדה שמעבירים שטחים, בזמן הפקדת התוכנית רואים מצב מסוים, העמדה שלנו כאשר משנים בין מגרש למגרש זה לא שינוי מינורי צריך לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. זה יגיע כהתנגדות במסגרת בקשה להיתר הבניה.

חיים גורן: בלי הפרסום הוא לא יכול להגיש התנגדות? **הראלה אברהם אוזן:** לא, משלוח הודעות לפי תקנה 36 בתקנות רישוי בניה נעשית בשלב היתר בניה לבעלי הזכויות בקרקע, פרסום לפי סעיף 149 לחוק שולחים גם לגובלים בקרקע **חיים גורן:** וזה לא מחייב הגעה לפה לפני הליך ההיתר **הראלה אברהם אוזן:** אם לא יהיו התנגדויות **חיים גורן:** ברישוי או בתכנון?

הראלה אברהם אוזן: ברישוי, שמיעת התנגדויות לבקשה להיתר בניה **חיים גורן:** אם כך זה לא מעכב

הראלה אברהם אוזן: לא, זה לא מעכב

טלאור פפושה: ביחס להערכת שווי שמאי התכנית הביא בחשבון מקדם הפחתה לחלקות שיושבות על הר ציון, מקדם הפחתה מגלם בין השאר את הרעש

מלי פולישוק: אני לא מבינה למה פה כן יש רעש ובתביעות פיצויים אין רעש

אלחנן זבולון: באיחוד וחלוקה זה מי מהחלקה שווה יותר, בתביעת 197 זה האם פגעת בך או לא? האם תהיה פגיעה כתוצאה מהרכבת?

עו"ד סלאם חאמד: שמעתי את נימוק הצוות המקצועי ושל היועמ"ש אנו לא חלוקים על העיקרון אלא על המנגנון, אנו מדברים על ניוד שאולי נצטרך את אותם של 5 אחוזים, כמעט ולא הוגשו התנגדויות, לפתוח את הבקשה להיתר להתנגדויות בהליך הרישוי זה יאריך את ההיתר. תקנה 36ב' שמחייבת לשלוח את הבקשה להיתר לכל מי שלא חתם עליה אנו חושבים שזה המנגנון הראוי והסביר. מדובר על עד חמישה אחוזים, תקנות ההקלות החדשות מקנות סמכות למהנדס הוועדה המקומית ללא הליך של הקלה לנייד עשרה אחוז, מדובר בשינוי מאוד קטן ולא משפיע על אף אחד

שלומי מערבי: לגבי נושא הנגישות לא ברור איך קיבלנו הפחתה לנגישות, אנו על רח' רחוב ראשי ומגרש פינתי ויש לנו חזית לשני רחובות או שמפחיתים לכל הרח' זה לא הגיוני.

לנושא תרומת מחוברים, בית שיש לו 34 מ"ר או 66 מ"ר אין מקום לתת מתנה למישהו שלא מגיע לו מי שהשימוש המיטבי שלו הוא מגרש ריק

חיים גורן: למה זה מגרש ריק כי זה חניה?

שלומי מערבי: אם יש מגרש שאפשר לבנות עליו 200 מ"ר ויש בית בנוי 34 מ"ר אז הבית לא תורם, אם הבית היה 100 מ"ר אז הבית תורם. השאלה אם הוא תורם או לא תורם

חיים גורן: אבל הוא תורם בסיטואציה הנוכחית, ניתן להשכיר אותו

שלומי מערבי: הוא לא תורם כלום. כשמשלמים על קרקע או על קרקע עם בית של 34 מ"ר זה אותו מחיר **חיים גורן:** לא נכון, עד שתוציא היתר בניה וזה לוקח זמן ויש תהליך, ניתן להשכיר את הנכס.

שלומי מערבי: מבחינה שמאית שימוש מיטבי בבית מגרש ריק או מגרש שיש בו בית של 34 מ"ר זה אותו הדבר. תקן 15 לא מדבר על ייעודי קרקע אלא על שווי, כשאתם מסכימים שהזכויות של חלקות על שד' הר ציון יותר גבוהות אז גם השווי שלהם יותר.

עו"ד אורטל דודיאן גדעוני: המרחק הוא לא 8 מטרים, איך אפשר לטעון מצד אחד שהבעלות כולה בחזקת קראוון אז חייבים לפצל ומצד שני להעביר אותו מקום, אין לכך שום הצדקה
משה פרידמן שמאי: לעניין תקן 15 לא כתוב בו לפי השימוש המיטבי השאלה אם זה תורם לשווי, תקן 15 קבע שלא נותנים מכפלה למחבורים אלא רק פיצוי. ההפחתה לא היתה לנגישות אלא אך ורק בגלל ההפרעה לרעש, מדובר על ייעוד למגורים וההבדל ביחס למגורים האחרים, זו הפחתה אבסולוטית אלא יחסית וניתנה לכולם כולל לקראוון.

חן אריאלי: נעבור לדיון פנימי

ראובן לדיאנסקי: אבקש התייחסות לגבי ההתנגדות בנושא הפרסום
הראלה אברהם אוזן: מעבר לכך שהבנו שפרסום לפי סעיף 149 הוא גם למגרשים גובלים יש פה אלמנט נוסף של השבחה. היזמים מבקשים שתהיה אפשרות של העברה בין המגרשים ללא פרסום. המשמעות היא, שאם התכנית מתאשרת ויש מכר ועושים שומת השבחה לתכנית תשמע הטענה שיש פוטנציאל של העברת שטחים מהמגרש גם שטחים של יח"ד גם בשטח וגם בצפיפות וגם בתת הקרקע ושטחים מסחריים ויש לקחת פחות. מדובר בהרבה מאוד כסף, אם נעשה זאת בפרסום אז במכר גובים בהתאם לתכנית ובהיתר בניה בהתאם למה שיאושר בהיתר. כך ניתן לנו האפשרות לגבות במכר את ההשבחה הקבועה בתכנית

ראובן לדיאנסקי: מה לגבי הניוד?

הראלה אברהם אוזן: התכנית המופקדת מדברת על שני סוגי ניודים. אחד של יח"ד ו/או זכויות בניה שטחים עיקריים מתא שטח אחד לשני עבור מגורים פלוס המרפסות בהיקף של חמישה אחוזים בין המגרשים, הניוד השני שהתכנית מאפשרת שטח עיקרי עבור שימוש מסחר אפסר לנייד בין תאי השטח בהיקף של 15 אחוז, יש לזה שווי

ראובן לדיאנסקי: אז הם צריכים פרסום לגבי שני הניודים?

הראלה אברהם אוזן: אם הם ישתמשו בזה הם יצטרכו פרסום.

ראובן לדיאנסקי: הבסיס שלנו בעקבות פרסום לגבות השבחה?

הראלה אברהם אוזן: ובמכר לפני הפרסום שהם לא יבקשו הפחתה

טלאור פפושה: הניוד הוא בין המגרשים, תכנית עיצוב לא תקים את החיוב יש פס"ד בעניין

הראלה אברהם אוזן: נכון, לכן אנו דורשים

אודי כרמלי: רק על בסיס פרסום והיתר בניה ואז יש עילה לגבות

הראלה אברהם אוזן: יש שתי תוספות בהחלטה: לתקן את סעיף 4.1.2(4) כך שתקן החניה 0.8 יהיה לכלל יחידות המגורים, לרבות דירות הדב"י והדירות הקטנות. לתקן את טבלה 5 ולהכפיף את הערה 2 והוראה ד לטבלה לאישור הועדה המקומית לעת תכנית העיצוב ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק, שיתבצע בשלב הגשת הבקשה להיתר הבניה.

חיים גורן: השצ"פ בחלקה הפנימית כשהתכנית תאושר מה אומר השימוש?

עדי בסיס: הוכנס בתקנון שתהיה אפשרות להפקיע, בכל מצב זה תנאי לפתיחת בקשה

חן אריאלי: מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 0017-25ב' מיום 06/08/2025 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט להלן, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות, והכל מהנימוקים המפורטים בהמלצת מהנדס העיר וכמפורט בחו"ד צוות ולתת תוקף לתכנית.

1. להוסיף לסעיף 4.1.2 (א) (9) (ב) את המשפט: "למעט דירות גדולות במיוחד (בגודל 106 מ"ר ומעלה)".
2. לשנות את סעיף 4.1.2 א' 8 באופן הבא: בקומת הקרקע כלפי שדרות הר ציון תתוכנן חזית פעילה עבור שימושי מסחר באופן שלא יפחת מ-60% מאורך החזית. ככל שיקבעו שימושים ציבוריים בחזית זו כמפורט בסעיף 4.1.2 (ב') 10 ניתן להכלילם בשיעור החזית הפעילה כאמור".
3. להוסיף הגדרה בסעיף 1.9 הגדרות התכנית- "מעבר מקורה- מעבר בקומת הקרקע בחזית לרחוב שדרות הר ציון ברוחב 2 מ' ללא הורדת עמודים (מעבר שהוא נסיגה זיזית)".
4. לשנות את סעיף 6.3.3.4 לנוסח הבא: "לא תותר בנייה מעל השטחים שיוגדרו כזיקת הנאה לאורך שדרות הר ציון, שם יותר מעברים מקורים".
5. לשנות את הערה ז' לטבלה 5 לנוסח הבא: "שטחי המעברים המקורים יחשבו במניין השטחים בהתאם לתקנות התכנון והבניה".
6. לאפשר קביעת דיוריות בהיקף של עד 25% מדירות בגודל של למעלה מ-110 מ"ר, ככל ויקבעו דירות בגודל זה. על מנת לשמור על היקף מינימלי של דירות גדולות בתכנית, בכל מקרה לא יותר לקבוע יותר מ-10 דיוריות. לצד זאת, להטמיע בתקנון התכנית הוראות גנריות לשילוב דיוריות בתכנית בהתאם למדריך העירוני להטמעת דיוריות בתב"עות של היחידה האסטרטגית.

7. לאפשר לשמאי התכנית לבצע עדכון בטבלאות האיזון וההקצאה העברות בעלים שבוצעו מאז נערכו הטבלאות, ככל והעברות הבעלות נרשמו בנסחי הטאבו, בכפוף להמצאת נסחי טאבו עדכניים.
8. לתקן את סעיף 6.1.2(4) כך שתקן החניה 0.8 יהיה לכלל יחידות המגורים, לרבות דירות הדב"י והדירות הקטנות
9. לתקן את טבלה 5 ולהכפיף את הערה 2 והערה ד לטבלה לאישור הועדה המקומית לעת תכנית העיצוב ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק, שיתבצע בשלב הגשת הבקשה להיתר הבניה.
10. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר והיועמ"ש לועדה המקומית

משתתפים: חן אריאלי, אלחנן זבולון, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי

בקשה לתיקון החלטה בפרוטוקול 0017-20 מתאריך 6.8.2025

ביום 06.8.2025 דנה הועדה המקומית בהתנגדויות לתכנית תא/מק/5171 הר ציון 59-71 (אי זוגיים) ואישרה את התכנית למתן תוקף. מוער כי במסגרת החלטה נשמטה סייפת סעיף 6.3.3.4 בתקנון שהוחלט בדיון על תיקונו לעניין המעברים המקורים ומובהר כי לסעיף תתווסף הסיפא כפי שמופיעה בתקנון המופקד: "לא תותר בניה מעל השטחים שיוגדרו כזיקת הנאה מלבד תחום זיקות ההנאה לאורך שדרות הר ציון (שם יותרו מעברים מקורים כאמור בסעיף 4.1.2(א)(8)) ומלבד הקמת מרפסות בולטות בהתאם להוראות תכנית זו מעל לתחום זיקת ההנאה".

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 תיאור הדיון:

עדן בר-נוי: מבוקש תיקון החלטת הועדה בתכנית הר ציון 59-71, בדיון שהתקיים ב-6.8 היתה התנגדות של יזם התכנית לעניין הקלונדות, מדובר בשכ' שפירא ברח' הר ציון, בהוראות התכניות המקוריות היו שתי הוראות שסותרות אחת את השניה בנושא הקולונדות. על מנת למנוע את הסתירה הבהרנו שלא מדובר בהורדת עמודים אלא שזה יהיה מעבר מקורה ולכן מבקשים מהוועדה לתקן את סעיף 6.3.3.4

ליאור שפירא: מה ההבדל?

עדן בר נוי: במעבר מקורה אין הורדת עמודים

ליאור שפירא: למה שלא יהיה?

עדן בר נוי: מאחר שפחות משני מטרים לא נדרש עמוד ואז ניתן להסתפק במעבר מקורה

ליאור שפירא: מדובר במרפסת צפה?

עדן בר נוי: כן. תותר הבלטת מרפסות ויותר בינוי רק באותו מרחב שמסומן בחתך התכנית כפי ש מופיע בנספח הבינוי שלה עם זיקת הנאה עם קו מרוסק מעליו. כדי שהסעיף יהיה ברור יותר סעיף 6.3.3.4 יתוקן בצורה שייכתב כי לא תותר בניה מעל השטחים שיוגדרו כזיקת הנאה מלבד במקרים הבאים: תחום זיקות ההנאה לאורך שדרות הר ציון (שם יותרו מעברים מקורים כאמור בסעיף 4.1.2(א)(8)) ומלבד הקמת מרפסות בולטות בהתאם להוראות תכנית זו מעל לתחום זיקת ההנאה".

ליאור שפירא: איפה ניתן לראות שמדובר רק ב-2 מטר? למה לא ניתן לתת זאת בתור ההקלה?

אורלי אראל: אין הקלות

ליאור שפירא: מאושר

בישיבתה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להוסיף לסעיף 6.3.3.4 בתקנון את הסיפא כפי שמופיעה בתקנון המופקד: "לא תותר בניה מעל השטחים שיוגדרו כזיקת הנאה מלבד תחום זיקות ההנאה לאורך שדרות הר ציון (שם יותרו מעברים מקורים כאמור בסעיף 4.1.2(א)(8)) ומלבד הקמת מרפסות בולטות בהתאם להוראות תכנית זו מעל לתחום זיקת ההנאה".

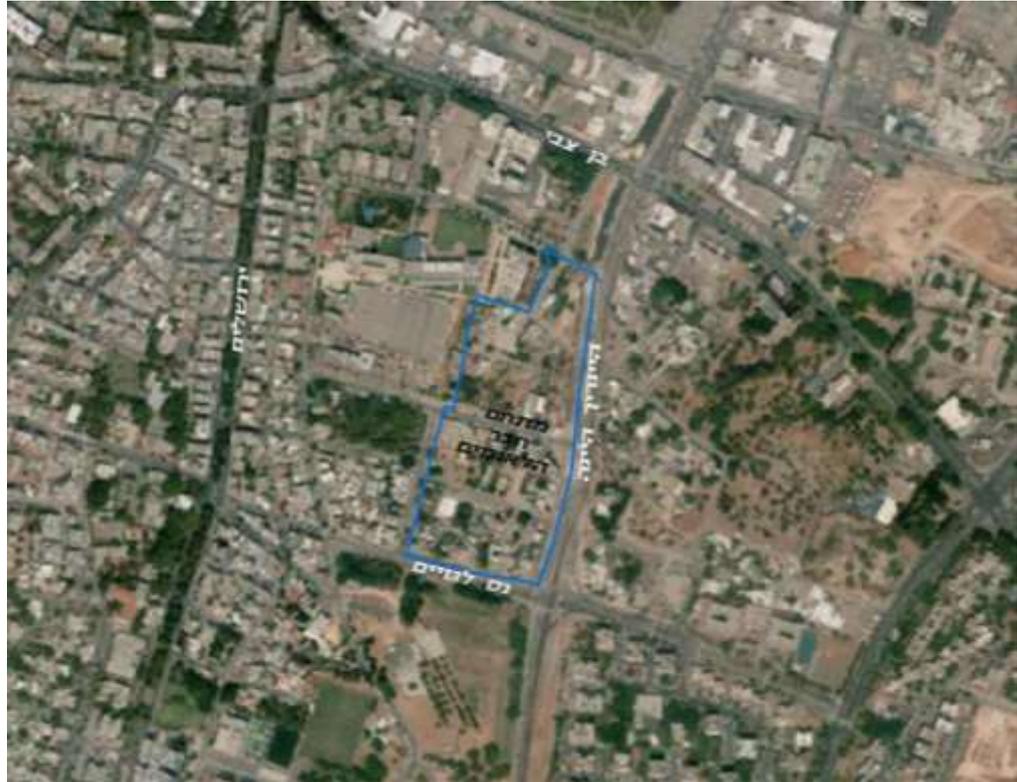
משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אברהם פורז, דיבי דישטניק

התוכן	מס' החלטה
4740 - חבר הלאומים	29/10/2025
דיון בבקשה להארכת מועד להגשת התנגדות של עו"ד יאיר יהלומי	5 - 0020-25

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

מרחב התכנון בין רחוב היינריך היינה ממזרח למכללת יפו תל אביב ורחוב עדולם ממערב, בין רח' רבנו ירוחם מצפון ורחוב נס לגויים מדרום.



כתובת:

- רח' נס לגויים 19,21,23,25,27 .
- רח' עדולם 1,3,5,7,9,11,13,15,17
- רח' בכורי ציון 12,14,16,18,20,22,24,26
- 19,21,23,25,27,29,31,33,35,37,39,41,43
- רח' שרירא גאון 24,26,28,30,32
- רח' חבר הלאומים 14,16,18,20,22,24,26,28,29,30 .
- רח' הכוזרי 1,13,15

גושים וחלקות בתכנית:

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
16,27,30,52,55,83,85,97,103-104	21,23-24,28-29,51,60-61,71,93	חלק	מוסדר	7089

שטח התכנית: כ- 55 דונם

מתכנן: פרחי-צפריר אדריכלים.

יזם: רשות מקרקעי ישראל

בעלות: מדינה, עירייה, פרטיים

מצב השטח בפועל:

קיימים כ-35 בניינים, הכוללים כ-70 יחידות דיור ומלאכה. רובם הגדול של המחזיקים במעמד של דיירים מוגנים, רוב הקרקע בבעלות המדינה. הבינוי בגובה 1-3 קומות, וכולל בית באר אשר הוכרז לשימור על פי תוכנית מאושרת ומס' מבנים שמוכרזים לשימור בתוכנית זו. בנוסף, קיימות מספר סככות המשמשות למלאכה ומוסכים. כמחצית משטח התכנון ריק מבינוי ובחלקו אינו מוסדר.

מדיניות קיימת:

תכנית המתאר תא/5000 : אזור תכנון 706 ג'- איזנברג. מסומן להתחדשות עירונית

רחוב שלבים/ הינרייך הינה (ר' 72) מסומן כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים, מיועד להיות רחוב עירוני ראשי עם חזיתות מסחריות ובניה אינטנסיבית. רח"ק מירבי 6, גובה מירבי 12 קומות, תתאפשר תוספת קומה מעל לגובה המירבי לשימושים שאינם למגורים.

על דופן הינרייך היינה מסומן סימבול של מוקד ציבורי עירוני חדש.

החלק המערבי של התכנית מסומן כאזור מגורים בבניה עירונית רח"ק מירבי 4. גובה מירבי: עד 8 קומות. האזור מסומן כמתחם התחדשות עירונית בנספח אזורי תכנון, בו מתאפשרת תוספת 1 רח"ק (עד רח"ק 5) וחרגה נקודתית עד 15 קומות. ניתן לחשב רח"ק באופן ממוצע לכל מתחם ההתחדשות העירונית.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (שם ומספר):

תא/720, 1969 - תיקון לתכנית מתאר 432 - דרום יפו

תא/1043, 1969 - אזורי תעשייה

תא/1172, 1975 - שינוי לתכנית 720, מתן תוקף 1975. יעוד קיים: שטח למבני ציבור, אזור תעשייה, אזור לתכנון מגורים בעתיד, חניה, דרך מוצעת, דרך מאושרת.

זכויות בניה (אחוזים, שטחים, קומות, שימושים):

תחום תכנית 1172, מרחוב ביכורי ציון צפונה - כלל המבנים מיועדים להריסה ולא קיימות זכויות בניה עד לאישור תכנית מפורטת.

תחום תכנית 720, בחלקה הדרומי של התכנית - אזור תעסוקה, 200%, עד 5 קומות - נדרשת הכנת תכנית למימוש הזכויות.

מצב תכנוני מוצע:

פינוי המבנים הקיימים ושימושי המלאכה לטובת הקמת שכונה חדשה של כ-900 יח"ד בתמהיל מגורים מגוון, מתוכן 232 יח"ד בבעלות אחודה לדיור מיוחד בעל אופי ציבורי לשימושים כגון דיור מוגן, הוסטלים ומעונות סטודנטים. בנוסף התוכנית קובעת שימושים מעורבים לתעסוקה ומסחר מלווה רחוב, בבינוי בן 6-16 קומות, כמו כן, התכנית קובעת שימושים לצרכי ציבור במגרשים ייעודיים (שב"צ) וכשימוש משולב במגרשים הסחירים, שימור מבנים מתקופות שונות הכוללים בית באר, מבנים אקלקטיים ומבנים בסגנון בינלאומי, ושימור עצים ומקבצי עצים בעלי ערך. כל זאת תוך הקפדה על יצירת מרחב ציבורי איכותי, קביעת שטחי ציבור פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים, חיזוק הקשרים העירוניים, יצירת דופן רחובות פעילה ועידוד השימוש בתחבורה אלטרנטיבית לרכב הפרטי.

עיקרי התכנית:

- א. 912 יח"ד, מתוכן 232 יח"ד קטנות בבעלות אחודה ובאופי ציבורי במגרש לדיור מיוחד הכולל גם תעסוקה ומסחר.
- ב. חיזוק דופן רחוב הינרייך היינה ע"י בינוי אינטנסיבי, הכולל דופן פעילה ומסד של 3 קומות (כולל קומת קרקע) לשימושי מסחר ותעסוקה.
- ג. יצירת שטח ציבורי משמעותי שיהווה כיכר כניסה פעילה למכללה, וכן שדרות הקושרות את השצ"פ עם השלד הציבורי העירוני - מזרחה לרחוב שלבים ולשצ"פ ליניארי בתחום תוכנית תא/4100 "נווה עופר החדשה" ודרומה לרחוב נס לגויים ולציר ירוק בתחום תוכנית תא/7275 מכבי יפו.
- ד. יצירת כיכר עירונית חדשה בדופן שלבים, המשלבת מבנים לשימור בסגנונות שונים ובינוי חדש. בדפנות הכיכר לשימושים מעורבים למסחר, תעסוקה ושטחי ציבור. בתחום הכיכר מתוכננת כניסה/יצאה לתחנת מטרו עתידית.
- ה. הגדרת מגרש למבנים ומוסדות ציבור לאורך רחוב הינרייך היינה ובסמוך לשטח הפתוח המרכזי בתוכנית.
- ו. הגדרת שטחים פתוחים ציבוריים.

פירוט יעדים/שימושים:

1. מגורים ד'

שימושים: מגורים בכל הקומות, למעט בקומת הקרקע כלפי החזית הקדמית. חזית פעילה כלפי הרחובות, שטחי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי ושטחים לרווחת הדיירים בקומת הקרקע. שטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים. אפשרות להמרת השטחים בקומת מרתף עליון לשטחים עיקריים. שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים.

2. דיור מיוחד

מגורים בעלי אופי ציבורי כגון מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור שיתופי, הוסטלים וכיו"ב, שטחים משותפים, מסחר, תעסוקה שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים. שטחים עיקריים לשימושי תעסוקה בתת הקרקע שטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים.

3. מגורים מסחר ותעסוקה

שימושים: מגורים, תעסוקה, משרדים, מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי. שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים. שטחי שרות על-קרקעיים למבואות, חדרים ומתקנים טכניים. שטחים עיקריים לשימושי תעסוקה, מסחר ובילוי ותרבות בתת הקרקע.

4. מבנים ומוסדות ציבור

שימושים: למוסדות ציבור בהתאם לתכנית תא/צ, כולל עד 10% עבור שימושים מסחריים.

5. שטח ציבורי פתוח

שימושים: פיתוח סביבתי, נטיעות, ריהוט גן ורחוב, שבילי הולכי רגל ואופניים, סככות ואלמנטים של הצללה, מתקנים טכניים תת-קרקעיים ועיליים, תשתיות תת-קרקעיות, תאורה בריכות נוי וכיו"ב.

6. שטח פרטי פתוח

יתאפשרו השימושים המותרים בשטח ציבורי פתוח ובנוסף יתאפשרו בתת הקרקע שימושים פרטיים לשטחי שרות תת-קרקעיים לחניה, מחסנים, חדרים ומתקנים טכניים ובתנאי שיוותרו לפחות 15% שטחי חלחול מסך השטחים הסחירים.

7. דרך מאושרת, דרך מוצעת

הרחבת הדרכים הקיימות, קביעת זכות הדרך לדרכים מוצעות.

טבלת שטחים קיים ומוצע:

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לתכנון מגורים בעתיד	22,600	41.12
אזור תעשייה	12,591	22.91
דרך מאושרת	6,741	12.27
דרך מוצעת	3,179	5.78
חניה ציבורית	6,193	11.27
מבנה ציבור	3,654	6.65
סה"כ	54,958	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דיור מיוחד	3,312.97	6.06
דרך מאושרת	5,829.86	10.67

מצב מוצע		
אחוזים	מ"ר	ייעוד
14.35	7,842.75	דרך מוצעת
5.50	3,003.75	ככר עירונית
9.29	5,077.84	מבנים ומוסדות ציבור
17.80	9,729.71	מגורים
13.08	7,150.59	מגורים מסחר ותעסוקה
0.95	518.14	שביל
3.52	1,921.15	שטח פרטי פתוח
4.59	2,510.84	שטח ציבורי פתוח
14.19	7,752.51	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
100	54,650.12	סה"כ

טבלת שטחי בניה:

סה"כ	שטח תת קרקעי			שטח על קרקעי			ייעוד ושימושים	
	סה"כ	שירות	עיקרי	סה"כ	שירות	עיקרי		
70,585	31322	31,322	0	36,960	12,320	24,640	מגורים	מגורים
				2,303	576	1,727		שטחים סחירים
88,901	33462	33,462	0	44,640	14,640	29,280	מגורים, תעסוקה ומסחר	מגורים
				10,799	2,700	8,099		תעסוקה ומסחר
42,644	17,830	16,830	1,000	19,364	5,104	14,260	דיור מיוחד	מגורים
				4,950	1,238	3338		תעסוקה ומסחר
				500	75	425		ציבורי
40,436	22,525	13,515	9,010	17,911	4444	17,776	מבני ומוסדות ציבור	
6,000	0	0	0	6,000	1,200	4,800	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	
2240	0	0	0	1910	190	1,720	ככר עירונית	מבנה ציבור
				330	30	300		מסחר
250,806	105139	95,129	10010	145,667	42,967	102,700	סה"כ	

תכנית בינוי:



הדמיה:



תשריט מצב מאושר:



תשריט מוצע:



נתונים נפחיים :

מס' קומות (נתון ברוטו – כולל קומת קרקע וכולל קומת גג חלקית):

1. מגרשים הפונים להינריך היינה: 6 מבנים בני 16 קומות ברוטו.
2. מגרשים פנימיים – במערב התוכנית: 8 מבנים בני 8 קומות, מבנה אחד בן 10 קומות.

גובה הבניה: גובה המבנים המרבי יחושב בהתאם לעקרונות הבאים: 4-6 מ' לקומת קרקע, עד 3.5 מ' לקומה טיפוסית. גובה קומת הגג עד 4.5 מ'.

תכסית מרבית: 75%

קווי בניין: קו קדמי 0, קווים אחוריים וצדדיים משתנים.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- פיתוח מרחב ציבורי איכותי המעודד הליכה ושהות הולכי רגל במרחב על ידי הקפדה על מדרכות רחבות ומוצללות, שדרות, רשת רחובות צפופה, רצף של שצ"פים וזיקות הנאה וריבוי מעברים להולכי רגל ודפנות רחוב פעילות.
 - קישוריות מיטבית לשכונות הקיימות והמתוכננות: המשך רחוב עדולם המגיע מכיוון תכנית מכבי יפו מדרום, המשך שדרה ירוקה לאורך רח' חבר הלאומיים המגיעה ממערב, המשך השצ"פ המתוכנן מכיוון תכנית נס לגויים ממזרח.
 - יצירת כיכר כניסה איכותית בדופן המזרחית של המכללה המקושרת לסביבתה על ידי שדרה ירוקה.
 - שימור נכסי מורשת בנויים במתחם: בית הבאר, מבנה אקלקטי ושני מבנים בסגנון הבינלאומי.
 - שימור מקבצי עצים בוגרים וערכיים במתחם.
 - תחבורה, תנועה, תשתיות:
 - ריסון התנועה המנועית על ידי אמצעי מיתון תנועה ברחובות המקומיים וריסון תקני החניה.
 - הישענות על תחבורה ציבורית איכותית קיימת ומתוכננת, לרבות מיקום תחנת מטרו ברחוב הינריך היינה, קישוריות לתחנות הקו האדום בשדרות ירושלים ממערב, וקווי אוטובוסים ברח' הינריך היינה, דרך בן צבי ונס לגויים.
 - תכנון זכות דרך המאפשרת שילוב תשתית רכיבה על אופניים בכל אחד מהרחובות בתחום התוכנית, החל מרשת שבילי אופניים וכלה בתנועת אופניים משולבת ברחובות מיתון תנועה
- עיצוב:
- בינוי מרקמי במערב התוכנית, ליצירת דפנות עירוניות מוגדרות היטב למרחב הציבורי ולרחובות, בהתאם למאפייני העיצוב והבינוי היפואיים.
 - בניה גבוהה מעורבת שימושים לאורך רחוב הינריך היינה.
- התייחסות לסביבה:
- התכנית מהווה חטיבת תכנון חשובה בפיתוח הלב המתחדש של יפו ודרום העיר ומייצרת רצף עירוני במרחב מתפתח יחד עם תכניות נס לגויים, מכבי יפו, בזק פארק החורשות ועם תכניות בהכנה מצפון. תחום התכנית מוגדר היטב על ידי שלושה רחובות ראשיים-הינריך היינה ממזרח, נס לגויים מדרום, רבנו ירוחם בצפון וע"י מכללת תל אביב יפו ורחוב עדולם ממערב. התכנית נהנית מצמידות לאמצעי מתע"ן וקרבה לתשתיות ציבוריות עירוניות כגון המכללה האקדמית, אצטדיון בלומפילד ופארק החורשות.
- איכות סביבה:
- התוכנית קובעת שימור ריכוזי עצים וותיקים ובוגרים ושילובם במרחב הציבורי.
 - תועלות ציבוריות בתחום התוכנית:
 - שימור ארבעה מבנים המהווים נכסי מורשת בנויים המוצעים לשמש כמבני ציבור.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
595%		לא ניתן להוציא היתרי בניה בתחום התכנית		אחוזים	סה"כ זכויות בניה
119,516 מ"ר				מ"ר	
				אחוזים	זכויות בניה לקומה
				מ"ר	
16	10	8		קומות	גובה
				מטר	
75%				תכסית	
מגורים: 0.8 או לפי התקן התקף				מקומות חניה	

לעת הוצאת היתרי בניה – לפי הנמוך מבינהם. מסחר : 1: 100 תעסוקה : 1: 350		
---	--	--

שימור:

התוכנית קובעת ארבעה מבנים לשימור. 3 מבנים מתוקף תוכנית זו ומבנה אחד מוכרז לשימור מתוקף תוכנית תקפה.

- הכוזרי 19 -מבנה אקלקטי שיקבע לשימור בתוכנית זו.
- חבר הלאומיים 28, 30 – שני מבני באוהאוס יפואי שיקבעו לשימור בתוכנית זו.
- שרירא גאון 26 – בית באר שנקבע לשימור מתוקף תוכנית תא/4065 (בתי הבאר של תל אביב-יפו)

המבנים לשימור נידונו בוועדת שימור מתאריך 6.12.2020 ובתאריך 7.6.2020.

סוכם:

חברי וועדת השימור ממליצים לאשר את התכנית. סקר התיעוד המתחמי יועבר לאסף הראל ותמר טוכלר לכשיאושר באופן סופי. תיקי תיעוד מלאים של כל אחד מהמבנים המיועדים לשימור יערכו בשלב הוצאת היתרי הבניה במתחם.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור:

התוכנית נדונה בתת הוועדה לשיתוף ציבור בתאריך 30.8.2021 ובהתאם להחלטתה נערך תהליך ידוע ציבור כפי שמפורט להלן:

התקיימו 2 מפגשים לעדכון הציבור – האחד ב- 7/2/2022 מפגש עם בעלי נכסים בתחום התכנית, המפגש השני לכלל הציבור התקיים ב- 14/2/2022, כמו כן נערכו במהלך התכנון מפגשים עם מנכ"ל המכללה האקדמית להצגת התוכנית, האחרון מביניהם נערך בתאריך 3.3.2022 מטרת המפגשים - הצגת העקרונות התכנוניים ועדכון הציבור בתכנית המקודמת. פרסום המפגשים לציבור הרחב בוצע באמצעות הדיגיתל, פנייה אישית לאנשי המשלמה ובאמצעות הפצת ברושורים בעברית ובערבית ברחבת המתחם ובשטחים ציבוריים באזור המתחם. לבעלי הקרקע נשלחו הזמנות בדואר לאחר הוצאת פרטי קשר מנסחי הטאבו. במפגש עם בעלי הקרקע השתתפו כחמישה בעלי קרקע אשר ברכו על הכנת התכנית וביקשו להתעדכן בהתקדמותה.

במפגש הציבורי השתתפו כ-15 איש תושבי האזור להלן ההתייחסויות העיקריות שעלו במפגש: תושבי האזור קבלו על כך שלא שותפו בקידום התכנית כבר בשלבים הראשונים של התכנון, בתחום התוכנית קיימת גינת משחקים המיועדת להריסה המשמשת כיום את ילדי האזור, התושבים ביקשו שתקבע גינה איכותית בתוכנית המוצעת. כמו כן הועלתה טענה לגבי דחיקת האוכלוסייה הקיימת והעדר פתרונות לשילוב האוכלוסייה בתוכניות חדשות.

המשתתפים במפגש הראשון:**מטעם העירייה:**

אדר' ערן מאירסון, רכז תכנון עיר בכיר, אגף תכנון העיר

מטעם צוות התכנון:

אדר' דורון צפריר, עורך התוכנית

לירון ארבל, מנהלת הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים
שלי ברעם, אדריכלית הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים

מטעם שיתוף ציבור:

ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית, יועצת שיתוף ציבור

המשתתפים במפגש השני:**מטעם העירייה:**

ערן מאירסון, רכז תכנון עיר בכיר, אגף תכנון העיר
עדנה דסה, מנהלת קשרי קהילה, המישלמה

מטעם צוות התכנון:

אדר' דורון צפריר, עורך התוכנית

אדי גרשטיין, שמאי התכנית, גרשטיין וקראט שמאות
לירון ארבל, מנהלת הפרויקט, חושן ניהול פרויקטים

מטעם שיתוף ציבור:

ענת ברקאי נבו, מתכנתת ערים חברתית, יועצת שיתוף ציבור
קארין דניאל, רכזת פרויקטים, ענת ברקאי נבו מתכנתת ערים חברתית

חו"ד תחבורתית:**מתחם חבר הלאומיים - חוות דעת תנועתית**

על פי סעיף 3.8.1 מתקנון תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למתחם חבר הלאומיים, עבורו נערכת תכנית בנין עיר.

כמוצג בסעיף הני"ל, התכנית נותנת עדיפות הן לתחבורה ציבורית והן להולכי רגל ואופניים, באמצעות המרכיבים המפורטים להלן:

1. הולכי רגל

רוחבן של מדרכות, בכל שטח התכנית, אינו יורד מ- 3.0 מ', גם במקומות בהן לא צפויה פעילות רבה של הולכי רגל. רוחבים אלה מאפשרים הצללה לאורך הציר עבור הולכי הרגל.

לדוגמא:

ברחוב נס לגויים רוחב מדרכה משתנה מ 6 עד 8 מ'.

ברחוב עדולם בצד המערבי רוחב המדרכה משתנה מ- 4.7 ל- 4.35 מ', בצידו המזרחי רוחב המדרכה משתנה מ- 6 עד 4.5 מ' (מתוכו 1.0 מ' זה עבור תשתיות).

ברחוב חבר הלאומיים רוחב המדרכות מתוכננות ל- 3 מ'

2. שבילי אופניים

שבילי האופניים הכלל עירוניים, עוברים ברחובות בן צבי, היינה ונס לגויים. בגבולות התכנית נוסף ציר המקשר את רחוב היינה לרחוב נס לגויים ומכסה, למעשה, את קשרי האופניים אל השכונה וממנה לרחבי העיר.

3. תחבורה ציבורית

3.1 התחבורה הציבורית, המשרתת כיום את המתחם, נעה בנתיבים בלעדיים ברחוב היינריך הינה משני צדדיו, לכוון דרום ולכוון צפון.

המרחק הממוצע מהשכונה, קטן מ- 100 מ', כאשר הנקודה הרחוקה ביותר ממנו נמצאת כ- 180 מ' מהציר. בנספח במילוא מוצגים מרחק של 100 מ' ושל 150 מ' מהתחנות.

3.2 קו הרק"ל האדום, שאמור לפעול בשנת 2022, נמצא מערבה מהמתחם, במרחק הנע בין 250-350 מ' מהשכונה עד הקו, ואמור להוות ציר תחבורה ציבורית משמעותי לדיירי השכונה. המרחק מתחנת ארליך למתחם עומד על כ- 250 מ'.

3.3 בעתיד, קו המטרו העובר לאורך ציר היינריך היינה מתכנן תחנה בצומת הרחובות היינה - נס לגויים.

הגישות לקו זה מתוכננות, בין השאר, ישירות מהשכונה, בפינה הדרום מזרחית שלה.

כפי שניתן לראות מהני"ל, השכונה משורתת היטב על ידי תחבורה ציבורית, גם כיום, גם בעתיד הקרוב וגם בעתיד הרחוק.

4. תקן החניה למגורים ולשאר השימושים מפורט בטבלה להלן.
סה"כ מקומות חניה במגרשים היא כ-750 חניות (כולל חניות הנכים).

טבלת ביקוש חניה

תקן חניה לפי אזור אי

מרחצוים	תא ספצו	שמוש	ספצו עיקרי יחידלסי		רכב פרטי		נכים		רכב תפעולי		אופנועיים		אופנוייים	
			מקומוח חניה	תקן	מקומוח חניה	תקן	מקומוח חניה	תקן	מקומוח חניה	תקן	מקומוח חניה	תקן		מקומוח חניה
א	110	מגוריים	232	יחיד	0	0	-	-	-	-	15	46	11	226
		מסודר	743	מיר	8	1100	1	-	8	1400	2	1100	1300	2
		תעסוקה	2970	מיר	9	1350	1	-	9	-	-	1100	1100	30
		חנין ציבורי			100		2	2						
		סחיכ			117		6		2		84		258	
ב	109	מגוריים	84	יחיד	0.8:1	68	1	1	8	-	15	17	11	84
		מסודר	388	מיר	4	1100	1	-	4	1400	1	1100	1300	2
		תעסוקה	1552	מיר	5	1350	1	-	5	-	-	1100	1100	16
		סחיכ			77		4		1			37		102
ג	108	מגוריים	51	יחיד	0.8:1	41	1	1	4	-	15	11	11	51
		מסודר	395	מיר	4	1100	1	-	4	1400	1	1100	1300	2
		תעסוקה			45		3		1			15		53
		סחיכ			77		4		1			37		102
ד	106	מגוריים	138	יחיד	0.8:1	111	1	2	6	-	15	28	11	138
		מסודר	603	מיר	6	1100	1	-	6	1400	2	1100	1300	2
		תעסוקה	2410	מיר	7	1350	1	-	7	-	-	1100	1100	25
		סחיכ			124		5		2			59		165
ה	105	מגוריים	52	יחיד	0.8:1	42	1	1	2	-	15	11	11	52
		מסודר	189	מיר	2	1100	1	-	2	1400	1	1100	1300	1
		תעסוקה			44		3		1			13		53
		סחיכ			44		3		1			13		53
ו	104	מגוריים	50	יחיד	0.8:1	40	1	1	3	-	15	10	11	50
		מסודר	251	מיר	3	1100	1	-	3	1400	1	1100	1300	1
		תעסוקה			43		3		1			13		51
		סחיכ			43		3		1			13		51
ז	103	מגוריים	144	יחיד	0.8:1	115	1	2	7	-	15	29	11	144
		מסודר	629	מיר	7	1100	1	-	7	1400	2	1100	1300	3
		תעסוקה	2517	מיר	8	1350	1	-	8	-	-	1100	1100	26
		סחיכ			130		5		2			62		173
ח	102	מגוריים	91	יחיד	0.8:1	73	1	1	5	-	15	19	11	91
		מסודר	411	מיר	5	1100	1	-	5	1400	2	1100	1300	2
		תעסוקה			78		3		2			24		93
		סחיכ			78		3		2			24		93
ט	101	מגוריים	64	יחיד	0.8:1	52	1	1	5	-	15	13	11	64
		מסודר	482	מיר	5	1100	1	-	5	1400	2	1100	1300	2
		תעסוקה			57		3		2			18		66
		סחיכ			57		3		2			18		66
		סחיכ בספצוים			715		35		14		325		1014	

חוויד הרשות לאיכות הסביבה :

מצ"ב חו"ד לדרפט בהתייחס לדרישת תא/5000, סעיף 4.4.1 לנספח סביבתי לתכנית חבר הלאומים:

נערך נספח סביבתי ע"י יועצי הסביבה לתכנית לשם שפר, מאי 2022 ובמסגרתו נבחנו הנושאים הבאים:

1. זיהום קרקע: שטח התכנית אינו נכלל בתחום מפת המתווה לטיפול בקרקעות מזהמות של

- המשרד להגנת הסביבה. אין מבחינתנו דרישות לאתר.
2. אסבסט: לשלב היתרי הבנייה וטרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית יערך סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך אשר יועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק. פינוי האסבסט יעשה ע"י קבלן אסבסט מורשה.
 3. אישור פינוי האסבסט מאתר מורשה יהיה תנאי לתחילת עבודות.
 4. אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה, נדרש מיגון אקוסטי דירתי. נדרשת עמידה בקריטריון של 40 דציבל בתוך חדרי מגורים ו-35 דציבל במבני חינוך/דיור מוגן.
 5. קרינה: במסגרת היתרי הבניה תבוצע סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות החשמל בשטח התכנית ויועבר אישור הממונה על הקרינה לחדרי שנאים.
 6. איכות אויר: נערך מודל פיזור מזהמים לא נמצאו חריגות מהתקנים/ערכי סביבה.
 6. במסגרת הנספח בוצעו בדיקות מיקרו אקלים: רוחות והצללות **נדרשת חו"ד של רון גוזנבסקי**, משרד אדריכל העיר.

בברכה,

מירי אידלסון

ממונה תכנון סביבתי

חטיבת תפעול

רשות לאיכות סביבה וקיימות

חו"ד היחידה האסטרטגית:

שטחי ציבור בתכנית חבר הלאומים:

1. **רקע**

- מס' יח"ד מוצע: 912 בשטח ממוצע של כ-85 מ"ר (פלדלת).
- סה"כ אוכלוסייה הצפויה להתגורר במרחב התכנית לפי ההנחות: כ-2,280 נפשות (בהנחה לגודל משק בית של כ-2.5 נפשות).
- היקף שטחי ציבור נדרשים לאוכלוסייה לפי פרוגרמה (בהתאם לתדריך מינהל התכנון בהתאמה לת"א-יפו):
 - שטח למבנה ציבור- 8.2 (כ-7 דונם מקומי, 1.3 כלל עירוני).
 - שטח ציבורי פתוח- כ-6.8 דונם סף הבית (כ-16 דונם סף הבית ועירוני).
 - מוסדות ציבור עיקריים: כיתות מעון לגיל הרך-3, כיתות גן ילדים-כ-4, כיתות ביי"ס יסודי-כ-5, כיתות ביי"ס על יסודי-כ-5.

2. **המלצה:**

- על התכנית להקצאות את שטחי הציבור הנדרשים פי הפרוגרמה: מגרשים ביעוד למבני ציבור לפחות 7 דונם (הנדרש ברמה המקומית). מהם לפחות 5 דונם במגרש רגולרי שיוכל לשמש עבור ביי"ס יסודי במידת הצורך, ומגרש קטן בשטח של לפחות 2.5 דונם שיוכל לשמש עבור אשכולות של כיתות גן ומעונות לגיל הרך.
- שטחים ציבוריים פתוחים: יש להקצות לפחות 7 דונם כשטח ציבורי פתוח מגוון ואיכותי.

3. **שטחים ציבוריים מוצעים בתכנית**

- מבני ציבור: כ-8 דונם (מגרש ביעוד למבני ציבור בשטח של כ-5 דונם + מגרש בשטח של כ-3 דונם כחלק ממגרש ביעוד משולב מבני ציבור + שטחים פתוחים).
- שטחים ציבוריים פתוחים: כ-12 דונם (שצ"פ-2.5 דונם, שצ"פ כחלק משטח ביעוד משולב-כ-4.7 דונם, כיכר-2.9 דונם, שפ"פ-1.9 דונם)

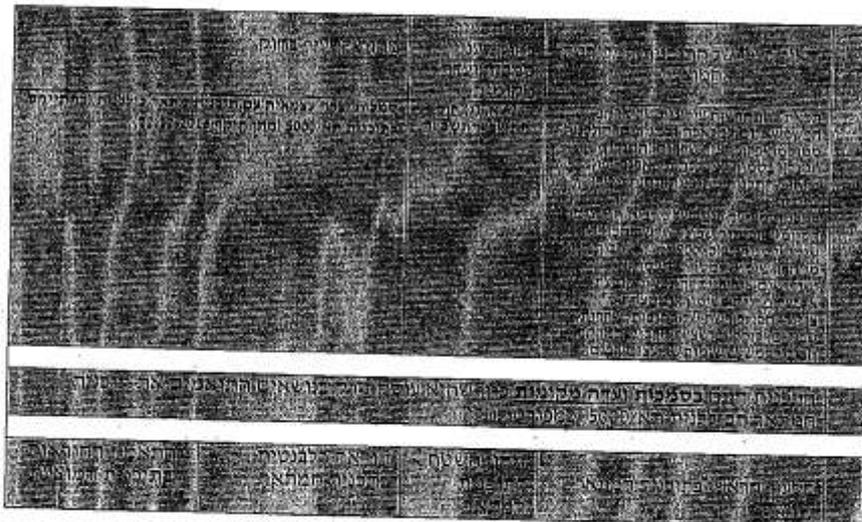
	חבר הלאומים	שם/כותרת פרוגרמה:	2
	2,280	סה"כ אוכלוסייה צפויה:	3
	912	יחידות דיור מתווספות:	4
שטח קרקע נדרש (דונם)	שטח בנוי נדרש (מ"ר)		5
6.9	4,308	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי	6
1.3	99	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני	7
8.2	4,408	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור	8
16.0		סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני	9
0.0		סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני	10
16.0		סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח	11

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

מספר התכנית 507-0859850	שם התכנית מתחם חבר הלאומים	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית פרדו צפריר אדריכלים
סוג הפרשה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> ריגול/י (שעוד לא הוסמך)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הפרשה			
שם הפרשה (בחלק התכנית)	סוג הפרשה (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח	תכנית
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:</p> <p>יש לפרט נושא אחד לפרשה שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית</p>			
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:</p>			



הוראות מיוחדות – טבלה שעיף 5.6 קיימות הוראות לטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי חתכנון.	מונחם 704 ג' – איוזברג מגורים בבניית עירונית	יתולו הוראות התחרשות עירונית לפי שעיף 5.3.2	+
	ציר ר-72 - שלבים	<p>1. במגרשים הנובלים ברחוב שלבים, יקבצו שימושי מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים בזיקף של עי25% מסחרי הבניית אשר ירכזו בעיקר במקודי התעסוקה.</p> <p>2. רחיים לאורך חזית הרחוב מרס למוקדי התעסוקה יחזו עד 6.</p> <p>3. גובה המגנים לאורך חזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות ולעט בתחום מרקם ובו גובה נקודות חריגה מסיביות.</p> <p>4. מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך ציר שלבים, או להלקים משמעותיים ממנו.</p>	<p>1. תוכנית מקבץ פחות מ25% משטחי הבניית לאורך ציר שלבים לשימושי מסחר ותעסוקה הכל בתחום למוקדי השימושים הנקבע בתוכנית המתאר</p> <p>2. רחיים 6 נקבע במגרשים לאורך ציר שלבים</p> <p>3. גובה המגנים לאורך חזית הרחוב כולל הקטל לפי שעיף 62(א) לחוק ובניג ל-16 קומות.</p> <p>4. מסמך המדיניות יתייחס לכל בקטע דרך מאחורי ולמקטע התוכנית זו כל רחוב הינירוך חייגה שתוכנו ובני על תקלות.</p>
<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נשאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לצד:</p> <p>- מתחם התחדשות עירונית</p> <p>- הוראות לעיצוב רחובות</p>	<p>סימן המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:</p> <p>תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים, אזור מגורים בבניית עירונית</p> <p>עירוני:</p> <p>עד 8 קומות, עד 15 קומות, נספח אזורי ומתחמי תכנון: ר-72 שלבים, 706 ג', איוזברג אזור התחדשות עירונית</p>	<p>1. 5.3(ג) בתוכנית התחדשות עירונית תומכאות במתחם התחדשות עירונית, רשאית הועדה, לאזור שבחנה את מכלול החוככים התכנוניים, הפזיזים, החברתיים והכלכליים, אשר 1 רחיים מעל לרחיים המרבי ובניה נקודתית חריגה מסיבית בדרג גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני.</p> <p>2. רחיים יחית ממוצע באופן שיאפשר מישורת תכנונית בתחום המגרי, בהתאם לשעיף 5.3.2 (ד) (2)(1)</p>	<p>1. +</p> <p>2. +</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע * 5.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד:</p> <p>אזור משרב לתעסוקה ומגורים</p> <p>אזור מגורים בבניית עירונית</p> <p>מסדר ציבורי עירוני חדש</p> <p>אזור מסודות ציבור עירוניים</p>	<p>3.4.1 (א) שימושים מקבלי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1</p> <p>3.2.4 מגורים בבניית עירונית שימושים למגורים</p> <p>3.5.1 שימושים למגנים ומסודות ציבור</p> <p>3.5.2 אזור למסודות ציבור עירוניים</p>	<p>ייעודי הקרקע המפורטים תואמים את אזור הייעוד: מגורים, מסחר ותעסוקה - מגורים - דויד מיוחד - מבנים ומסודות ציבורי שימושים בעלי אופי ציבורי בקומות הקרקע</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 5.1.1 (ג) תדרת השימושים המתירים בתחום למקבלי השימושים באזור חילוד.</p>	<p>1. שעיף 3.4.1 אזור משרב</p>	<p>מקבלי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.</p>	<p>+ משרדים ותעסוקה 1, מגורים דויד מיוחד</p>

<p>+ מגורים</p>	<p>מקבץ שימושים ראשי - מגורים. סעיף 3.2.1 (א) (2) – תכנית המוסיפה יותר מ1000 חייד</p>	<p>לתעסוקה ומגורים. 2. סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>מרום מקבצי השימושים : סעיף 1.6</p>
<p>+ +</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים – מסחר 2 שימושים כללים - שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע, מרחב ציבורי, שכילים, מבנים ומסדרות ציבור.</p>	<p>אזור מערב לתעסוקה ומגורים</p>	
<p>+ היות מסחרית +</p>	<p>3.2.4 (א) מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע - מסחר 1, למעט אם קיים חשש שהשימוש יגורר מסדר כשל חובטים סביבתיים, עומס יתר על תשתיות, מחסור בתחום או מניעת במרקם החיסור של הרחוב ואזור. שימושים כללים - שימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע, מרחב ציבורי, שכילים, מבנים ומסדרות ציבור.</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ת) (מרום מקבצי השימושים : סעיף 1.6)</p>
<p>+</p>	<p>ר-72 ציר שלבים - רחיק 6</p>	<p>תשתיות אזורי ייעוד ונספח מתחמי תכנון - אזור מערב לתעסוקה ומגורים אזור בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שטחי בנייה = 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח המנחה המרבי.</p>
<p>+ תוספת 1 רחיק עד רחיק 5 בתחום לסעיף 3.2 (א) - התחייבות עירונית למעט במגורים המובלים בציר שלבים - ר"ש 72 שם ישנה הוראה מרשית לרחיק מירבי 6</p>	<p>3.1.4 (ב) מתחם התחייבות עירונית סעיף 5.3.2 3.1.4 (ה) מרשית למגורים 3.1.4 (ז) מכללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>706 אייגנברג - מגורים מעל 1.5 די רחיק 4</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4</p>
<p>+ חתכנית קובעת שטחי בנייה בתחיק במגורים לפי תכנית ע.</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בתחום למותר ע"י תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע לפי חובת מניחים.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ חייבו כולל בניה מרקמת של עד 8 קומות ובניה נבדחת 16 קומות בדופן שלבים באמצעות תוספת של 4 קומות בחסלה לפי סעיף 4.2.2 (א) +</p>	<p>א. מטרת התכנית שמוסמן במסמך עיצוב עירוני באזור נעד 8 ניתן יחיד לקבוע היחיד נקודתית מ - ל - 8 - ל - 15 לפי סעיף 5.3.2 (ג) ב. לאורך דופן שלבים באזור המוסמן ל-15 קומות ניתן יהיה לעלות עד 12 קומות נלבד לפי הוראות לחי 72 בסעיף 5.4 ג. 4.2.2 (ב) למתאר - גובה קומת</p>	<p>ע"פ נספח העיצוב העירוני, סטח התוכנית כולל שני אזורי גובה כדלקמן: א. אזור - עד 8 קומות ב. חבלת - עד 15 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חייבת לסביבתה' וכליה מוגל נוסף הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

	סימוסית ונבח קומת סרקע		
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקוי חמטט, נטיעות ועצים.
+	הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	לכו תשריט אזורי יעוד: אזור מערב להעוסקה ומגורים אזור בנייה עירונית מוסד ציבורי עירוני חדש	הקצאת לרדכו ציבורי – סעיף 4.3.1 הערת תחילת להפקוד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה. או תמלת שטחי בניה מיעוד שאיש למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בח חוראות בדבר הקצאת לאן פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
	4.3.1 (ב) (ה)		
	+ ונאם חוות דעת תיחי לתכנון אסטריטגי.		
	שעיף 3.5.3 – מוסד ציבורי עירוני חדש סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד) 3.5.1 (ב) שטחי בניה סעיף 3.5.3 (ב) תכנית משאית	כלל שטח התוכנית, סמל מוסד ציבורי מוסד תשריט אזורי היעד	הוראות למבני ציבורי – סעיף 3.5 חוראות יחול על מגרש חמטטן בתשריט אזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בין סמל על יסחם לוגיסטי, וכן על מגרש תמיכה למבנת ציבורי, בין אם כלימד חדש ובין אם כלימד על פי תכנית קודמת
+	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) וחוראות נוספות, כולל הגבלת בדבר שינויי ייעוד (ד) 3.6.16 רוחב מורכות ברוחב עירוני וברחוב מקומי	בתשריט אזורי יעד קיימים משטח התוכנית: 1. רחוב עירוני שלבים	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.16 חוראות מונעת למגוון אזורי חמטטן תחת חתרתה 'מרחב ציבורי' נאטת פתח מטרופוליטי, זכ, פארק חוף, שמורת טבע תיחה, שטח פתוח עירוני, שטח מרחב מקומי, כיכר עירונית, צדד ירוק מטרופוליטי, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שבתות או מקומי, טר מעל דרך פרברית מחירת, קידוד מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמון, אזור לספורט
+	סעיף 3.8.2 (ה) דרך עורקית עירונית – סעיף 3.8.1 (ג) (ג) – תוכנית כוללת שבילי אופניים וחלכל הרורות בוגע אליחם. תסקימת בדיקת תכנית מוקדמת בוגע לקביעת אזור מיתון תענה ותשתיות להנעת אופניים ותניותם. התוכנית מוסמט למעלה מ 100 הייד,	1. דרך שרקת עירונית חכוללת שביל אופניים חייטירך חיינה	הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנשאיים חבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתירך (3.8.4) מרכזי חמטטן מוטלבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) וקבו הניה (3.8.7) נתיבי חמטטן ציבורית (3.8.8)
+	החבת ציר שלבים בחתאם לסעיף 2(א)א2) לירק בחתאם לחייד חמטטן תית		
	סעיף 4.3.1	מבנת או אתר לשימור: חסיליחם ברשימת חשימור הערדנות או שקבטו לבניחם חוראות לשימור בתכנית חמוצת, או בתכנית מאושרת	שימור – סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) חוראות למרקם בני לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עניקות (4.3.4)
	סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית	כלל שטח התוכנית	איכות שביבה – סעיף 4.4 הערת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.6.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנית ירוקה (4.4.3) חניקות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) חמטטן לשימור חוראות סעיף 4.4 חתיקות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושא חמטטן
+	הנחיות כלליות לחבת תכניות (6.6.2)		

7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-222'ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדין :

ערן מאירסון: התוכנית התחילה כתוכנית אייזנברג, המרחב הוא מרחב לא מוסדר וחטיבת קרקע גדולה אחרונה פנויה לאורך ציר שלבים. הגיעה אלינו פניה מחבר המועצה אלחנן לגבי בית כנסת ברחוב ביכורי ציון ורוצים לציין במסמכי התוכנית שבתחום התוכנית קיים ביה"כ פעיל ובמסגרת אלחנן זבולון: יש 2 בתה"כ בוכרים וטורקים

ערן מאירסון: קימים 2 ביה"כ ובמסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא להם פתרון להקמת בתי הכנסת. הערה שניה להוסיף שתנאי להפקדה יהיה אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות וכלל מסמכי התוכנית.

דורון ספיר: אני פונה למדינה לקדם את התוכנית נס לגויים.

אדריכל דורון צפרי: מצגי את התוכנית במצגת.

אסף הראל: מעט מידי דירות. תכנית גדולה שלא עומדת בפוטנציאל שלה בהיבט התכנוני האורבני, לא רחוק משם מתכננים בגבהים ובצפיפויות הרבה יותר גדולות.

אודי כרמלי: תוכנית צפופה מאוד ואין לה תקדים באזור יפו. יש לך כאן 8 קומות 161 קומות.

אסף הראל: האם ה-8 קומות צריכות להיות 12 קומות והשאלה בשביל מה? שמדברים על יוקר המחיה והיכולת שלנו למכור דור ציבורי מפוקח. אם היינו יודעים שיש כאן פוטנציאל לדור ציבורי, עירוני אז אם אפשר להגדיל את כמות יח"ד כדי לקבל עוד דירות של דור ציבורי מבורך. השאלה אם אנחנו רוצים לעשות שינוי בדור ציבורי, או שנמשיך להפריש את ה-20% ואני מוכן להעלות כאן צפיפויות.

דבר נוסף – במרכז התוכנית יש 2 חצרות פנימיות לחצר אחת יש דופן ומבנה אם הייתם מחבר את המבנה ל-ר של הבנין מצפון הפרויקט היה מקבל חצר פנימית גדולה לדיירים ונשאר חצר ציבורית. יש פה פוטנציאל ששווה לשקול להעביר את הבנין צפונה ומייצר מרחב ציבורי גדול זו גינה שיכולה להיות נכס לפרויקט. למה כל יח"ד בבעלות האחודה אנחנו מרכזים בבנין אחד והם לא מפוזרים בכלל הפרויקט? אנחנו כועדה צריכים לעשות כמיטב יכולתנו להכתיב מול המדינה כמה הציבור יקבל דור ציבורי או דור לטווח ארוך.

אלחנן זבולון: אם אפשר שיתי הכנסת לא יזוזו זה עדיף. בדרפטים תמיד יש פירוט דקדקני על עצים לדוגמא אבל כשמדובר בבית כנסת לדוגמא כמה מתפללים יש אנחנו לא יודעים ולכן אני מבקש שגם לגבי ביי"ס אני רוצה את המיידע מפורט.

אורלי אראל: קבלנו.

אלחנן זבולון: שיהיה רשום לגבי ביה"כ ככל ואפשר שלא יזוז ממקומו

חיים גורן: דור לדיירים המוגנים האם הם מקבלים פיצוי

עמי אלמוג: הדיירים המוגנים הם בעלי זכויות והם מקבלים פיצוי. כל אחד לגופו, איך שהם מגיעים להסכמות עם עמידר וחלק כבר פונו ועמידר הגיעו להסכמות עם רובם. הם מקבלים את הזכויות שלהם ע"פ הוראות החוק וחלק מהם יודעים לאן הם הולכים. מי שרוצה להשאר בתוכנית נשאר.

חיים גורן: לא תמיד יש לדיירים ברירה והם עוברים אבל לפעמים יכול להיות שאפשר לשנות חשיבה ולהשאיר אותם באזור.

עמי אלמוג: התוכנית הזו היא תוכנית קלה שהדיירים המוגנים בה מטופלים. התוכנית כולה היא עם דיירים מוגנים או פרטיים, אין כאן פולשים היא לא דומה למכבי יפו ולכן הטפול היה יותר קל. עמידר קבלה משימה לטפל בדיירים ויש הסכמות עם כ- 90% מהדיירים. לכולם יש זכויות והם לא נזרקים לרחוב. לגבי תוספת הזכויות אם והועדה תמצא לנכון להוסיף זכויות אין לנו בעיה גם אם מדובר בזכויות לדור בהישג יד.

אורלי אראל: אי אפשר להוסיף זכויות אפשר להוסיף ציפוף אבל לא זכויות.

עמי אלמוג: אין לנו בעיה ללכת לוועדה המחוזית כדי להוסיף זכויות תחליטו בעצמכם. בנוסף מבדיקה שלנו את טבלת איחוד וחלוקה קיימות 3 חלקות בגוש 8089 חלקות 21 55 97 חלקות שרשומות על שם עיריית ת"א כתוצאה מהפקעה לצורכי ציבור והצורך הציבורי הסתיים, ולכן אנחנו מבקשים לעת ההפקדה לרשום הערה שהשטחים הללו יחוזרו למדינת ישראל השטחים הללו רשומים מעל הקו כשטחים סחירים. למעשה מדובר ב-232 יח"ד לדור מיוחד באופי ציבורי שיש בתוכנית.

אסף הראל: האם תסכימו לעשות על כל יח"ד שנוסיף לדוגמא 4 קומות בהישג יד ואתם תוסיפו 4 קומות

אסף הראל: ככל שהתווספו זכויות אין לנו בעיה שהם יהיו בהישג יד

אורלי אראל: אי אפשר להוסיף זכויות.

עמי אלמוג: הבנין הורוד יש שם בעלים פרטים.

אודי כרמלי: התוכנית מתגלגלת 15 שנה וכל פעם יש סיבה למה לא לקדם. יש עכשיו הזדמנות לאשר תוכנית שפויה ומאד צפופה. כל יחידה נוספת שאתה מוסיף צריך להוסיף שטחים ציבוריים אנשים גרים שם. קהילת קנדה זו התחדשות עירונית. אלו לא תוכניות שמייצרות שלד ציבורי עירוני חדש, כאן יש הזדמנות לעשות פארק עירוני לעשות דברים כל מה שמנסים לעשות כאן יש פה שילוב של דברים גם מבנים מרקמיים ורוצים להשאיר מעמד בינוני בעיר הם לא יכנסו במגדלים אין משפחה שנכנסת לתוך מגדל שצריכה לשלם 1000 ש"ח. יש כאן שטחים ציבוריים והתייחסות לצד המסחרי והתייחסות לאקדמיה מאחור. באופן כללי אני לא סומך על המדינה עשינו כמה וכמה הסכמים עם המדינה עם הערכים הללו נוסף דיור ציבורי ובר השגה שבאנו למני טיים ההסכמים הכלכלים גוברים אני לא בא בתלונות לרשות מקרקעי ישראל העבודה שלה להכניס כספים. להוסיף עוד משהו תאורטי ולראות איך זה התגלגל יש כאן הסכמות והאזור מתפלל לזה. יש שלבים ותוכנית שתתממש.

אסף הראל: מקבל את המענה

חיים גורן: האם יש לנו כלים לשמור על הדיירים כמה שאפשר.

אודי כרמלי: המו"מ הוא כלכלי ורמ"י הלכה לקראת תושבי ת"א גם בהחלטות בשכונת התקווה לדוגמא. כל מקום שיש בו מוגנים יש מנגנון שמאפשר לאותו דייר להשאר במקום התקוות כלכלית ונכנסים למכרזים שלהם. עד היום בתוכניות מסוג זה רמ"י הלכה ועזרה מאוד ויש הבנה בנושא הזה. לגבי השארת בתי הכנסת במקום - אין לזה סיכוי שהזה יקרה זה מתחם שהולך להריסה ובינה מחדש וכל המערך דרכים יהיה מחדש. שיהיה שילוב של בית כנסת עם הערה של הצוות זה מבורך. לגבי החצר הפנימית אני כן חושב שצריך דפנות לרחוב זה רחוב פנימי. זה חלק מהגרד העירוני.

ערן מאירסון: התוכנית יש בה שטחי ציבור בראייה לכלל השכונה והאזור, מאוד גדולים כמו פארק החורשה והכיכר שמכילה את המבנים לשימור. בחלופה הזו חשבנו נכון לייצר חצרות יותר אינטימיות ולא גדולות החצרות לא קטנות והם שצ"פ לכל דבר ויש מעברים לציבור ואפשר לעבור בזיקות הנאה בין המבנים והגודל של החצרות חשבנו לייצר חצרות יותר אינטימיות ולא רק גדולות אסף הראל: ביכורי ציון זה יציאה להולכי רגל כלומר הרמפה היתה יכולה להיות מוקדם והמעבר החופשי אם היית מזיז את הבנין צפון דופן בחבר לאומים בכיכר ציון אתה עושה דופן. יש שם שצ"פ גם אם לא רואים את זה.

מי שהולך על חבר הלאומים היית רוצה שיכנסו בין הבניינים

צפריר: ביכורי ציון הא רחוב ראשי ובחלק המזרחי תהיה התחנה של המטרו ומה שרואים תהיה תנועה אדירה של הולכי רגל ודו גלגלי ויהיה דופן מאוד פעילה.

אסף הראל: זה מה שאני אומר שלא יהיה כביש

אודי כרמלי: אתה צריך אנשים אופנים כל הסטודנטים יעברו שם

אסף הראל: יש שם דרך תעשה רמפה אל תעשה שם כביש.

אודי כרמלי: צריך כניסה למגרשים, אנשים הולכים שם ויש חניות אם יהיה רמפה אז מסתבכים בכביש תת קרקעית זה לא נותן לי כלום

אסף הראל: המרחב למעלה פתוח אין גריד זה כניסה לחניה.

אודי כרמלי: אני רוצה רח' עירוני רגיל שפוי בלי פורטל עם משאיות אשפה תקבל פצע ברח' במקום לקבל רחוב. זה מפשט את הבניינים ואז אני כופה על רמ"י לשיווק בפועל הם יהיו צריכים לשווק כמתחם אחד וזה אומר רק 10מ החברות הגדולות יכולות לקבל את זה. דיי עם הפרויקטים הענקים ושיהיה גריד עירוני. אסף הראל: כמה רמפות יש לפרויקט הזה שלא יזם אחד יעשה את זה.

דורון צפריר: מציג במצגת את הרמפות

מיטל להבי: מה לגבי מסלולי האופנים תחבורה אלטרנטיבי יש מכללה סטודנטים רכבת הקלה. כמה

נותנים למקום על תחבורה אלטרנטיבית

דורון צפריר: יש רשת של מסלול אופנים

אנה: ברח' היינריך היינה מתוכננים שבילי אופנים ורח' עד עולם וחבר הלאומים בצירים הללו אנחנו מתחברים לרח' שלבים למתחם נס לגוים. אנחנו מתחברים סביב המכללה וסיבוב של שבילי האופניים.

שבילי האופנים מתוכננים במפלס המיסעה ובחתיך טיפוס 2.5 רוחב לשביל אופנים וחצי מטר מפרדה.

במסיעה לשביל האופנים בתכנונית מפורטות אפשר לשנות.

מיטל להבי: בצד המזרחי יש מדרכה רחבה היום נהוג לעשות שביל אופנים חד סטרי למה לא מתכננים חד סטרי בכל צד.

ערן מאירסון: על היינריך היינה כבר מבוצע ע"י נתיבי איילון.

דורון ספיר: נוסף את הערות לגבי בתי הכנסת ונאשר את התוכנית להפקדה

אסף הראל: נמנע

בעד: דורון ספיר, אלחנן דורון, חיים גורן, חן אריאלי

בישיבתה מספר 0017-22'ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים
3. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה
4. עדכון המדידה
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלל במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצוין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל, מיטל להבי

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

אשרור החלטת הועדה מיום 1/6/2022:

התכנית אושרה להפקדה בוועדה המקומית ב-1/6/2022. ההפקדה בפועל התעכבה בשל מחלוקות בין עת"א לרמ"י בסוגיות בעלות (חלקה 16 גוש 7089) ושלביות פינויים. לאחר הגעה להסכמה, מבוקש אשרור החלטת הועדה להפקדה, ללא שינוי תכנוני, למסמכי תכנית זהים ובהתאם לתנאים שהוגדרו בהחלטת הועדה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים.
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים.
3. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה.
4. עדכון המדידה.
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלל במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שב"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוץ המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצוין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-24'ב' מיום 28/08/2024 תיאור הדיון:

אילן פרי: אנו מציגים בפני הועדה בקשה לאישור החלטת הפקדה לתוכנית תא/4740, "חבר הלאומיים". התכנית אושרה בוועדה ביוני 2022 אבל ההפקדה בפועל התעכבה בשל מחלוקות בין העיריה לבין רמ"י בסוגיות בעלות על אחת החלקות ושלביות פינויים של פולשים בקרקע.

לאחר תקופה בה התכנון היה תקוע, הוא עלה על הפסים מחדש, יש מתווה לפתרון המחלוקות ולכן אנחנו מבקשים אישור להחלטה הקודמת להפקדה. חשוב לציין שהתוכנית כוללת הקלות לכן עד סוף השנה יש לקבל החלטה מחדשת להפקדתה - אי אפשר להאריך את ההחלטה הקודמת מלפני שנתיים. מציג את התוכנית במצגת.

דורון צפירי עורך התוכנית: מתוך 930 ומשהו יח"ד, 230 יהיו יח"ד מיוחדות" להשכרה בבעלות אחודה.

חן אריאלי: למה הכוונה "יחידות מיוחדות"?

מיטל להבי: בדרפט מצוין: "מעונות סטודנטים, דיור שיתופי, הוסטלים".

חן אריאלי: מעולה, כל המטריה הזו צריכה להיות שם.

ליאור שפירא: אנו מאשררים את התוכנית מחדש.

ראובן לדיאנסקי: יש יח"ד שמיועדות לבני האזור מהאוכלוסיה הערבית?

מיטל להבי: אני רוצה לדעת אם זו אדמת קק"ל ואסור ליישב עליה ערבים?

חן אריאלי: זה רעיון, לעשות אחוז מסוים לבני המקום.

ליאור שפירא: החלטה זו תהיה בטלה תוך 6 חודשים, כפי שמצוין בעמוד 289 בדרפט.

בישיבתה מספר 0016-24' מיום 28/08/2024 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לחזור על החלטתה מיום 1.6.2022 ולאשר להפקיד את התוכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. השלמת המסמכים בהתאם להנחיות תאגיד המים.
2. השלמת תיאומים עם נת"ע לעניין תת"ל 102 לאורך ציר שלבים.
3. השלמת תיקונים טכניים בהתאם להנחיות מחלקות העיריה.
4. עדכון המדידה.
5. תנאי להפקדת התוכנית אישור סופי של אגף הנכסים ללוח הקצאות יכלל במסמכי התוכנית.
6. יש לשנות את יעוד הקרקע בקונטור המבנים לשימור מ"כיכר עירונית" ליעוד שבי"צ.
7. הצגת מרתפי חניה בנספח התנועה בתחום מגרש 202 – מבנים ומוסדות ציבור.
8. הגדרת שטחי בניה עבור מצללות בשטחי החוף המוצמדים לשטח הציבורי הבנוי במגרש מגורים מיוחד.
9. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
10. תיקונים טכניים לפי הנחיות מה"ע והגורמים העירוניים.
11. יצוין בדבר ההסבר לתוכנית כי בתחם התוכנית קיימים בתי כנסת פעילים ומסגרת זכויות הבניה בתוכנית יש למצוא פתרון להקמת בתי הכנסת.
12. התקופה להפקדת התכנית לאחר החלטת ועדה לפי סעיף 86ד' לחוק מאורכת ל-6 חודשים.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דודו לניאדו, דיבי וישנטיק

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

בתאריך 5.8.25 הוגשה לוועדה המקומית בקשה להארכת מועד להגשת התנגדות לתכנית ע"י עו"ד יאיר יהלומי.

תקופת ההפקדה הסתיימה בתאריך 30.6.25.

עו"ד יהלומי הגיש בקשה לוועדת ערר בנושא ובהתאם להחלטת בל"מ/תא/1048/0925 מתאריך 5.10.25 מובא בפניכם הבקשה לקבל את הארכה המבוקש ולדון בהתנגדות שהוגשה על ידי עו"ד יהלומי כשיתקיים דיון בהתנגדויות לתכנית בוועדת המשנה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום)

לאור מורכבות התכנית מומלץ לאשר הארכת המועד להגשת ההתנגדות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 תיאור הדיון:

הראלה אברהם אוזן: לא אשתתף בדיון זה עו"ד וויי משולם קור תחליף אותי

עדי בסיס: התקבלה בקשה להארכה להגשת התנגדות מדובר בהתנגדות שמאית קניינית ולכן ממליצים להאריך את ההתנגדות, יש התנגדות נוספת מעבר לכך הדיון טרם נערך ולכן אנו ממליצים להאריך **ויו משולם קור:** מדובר בלדון בהתנגדות למרות שהוגשה בתום תקופת ההתנגדות **חן אריאלי:** האם זה ניתן למישהו ספציפי או לכל אחד?
עדי בסיס: אם היו התנגדויות נוספות כמובן שהיינו מכניסים גם אותן **אלחנן זבולון:** איך אנו נוהגים בדרך כלל?
עדי בסיס: במרבית המקרים ממליצים להאריך זה לא חריג **ויו משולם קור:** זה לפני משורת הדין במובן הזה שזה הוגש לאחר המועד **אורלי אראל:** בדרך כלל אנו ממליצים ליו"ר הוועדה לקבל את הבקשה אם מדובר בדיון שלפני הוועדה **ליאור שפירא:** לא צויין שם ספציפי?
חן אריאלי: אנו מאשרים משהו עקרוני כשמציינים שם ספציפי זה בעיה, ההחלטה צריכה להיות שאנו מאריכים מועד להתנגדויות לכולם **ויו משולם קור:** : מדובר בהתנגדות שהוגשה בדיעבד.
הפסקת חשמל
ליאור שפירא: מאושר לעו"ד יהלומי להגיש את ההתנגדות, מקובלת עמדת הצוות והיועצת המשפטית

בישיבתה מספר 0020-25ב' מיום 29/10/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הארכת המועד להגשת ההתנגדות.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אברהם פורז, דייבי דיסטניק

התוכן	מס' החלטה
29 מגרש ראש פינה 72/ראש פינה 29 דיון בהפקדה	29/10/2025 6 - - '25-0020

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

כתובת:

מגרש מוסר – הרצל 53, השוק 32, תל אביב-יפו
מגרש מקבל – מתחם הרכבת 72 (הרכבת 68-70-74-72/ראש פינה 31-29, הגר"א 33-35)

מיקום:

המגרש המוסר בפרויקט זה ממוקם ברח' הרצל 53, תל אביב-יפו – סמטת אלוף בצלות, ממערב: רחוב הרצל, ממזרח: רחוב השוק.
המגרש המקבל בפרויקט זה ממוקם בשכונת נווה שאנן וגובל עם 3 הרחובות הרכבת-ראש פינה-הגר"א.



מגרש מקבל – מתחם הרכבת 72 ת"א



מגרש מוסר-הרצל 53

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8987	מוסדר	חלק	2-3, 30	
6977	מוסדר	חלק	18, 245, 198, 215, 221	19

שטח התכנית: סה"כ-
הרצל 53, ת"א: 1,403 מ"ר.
הרכבת 72, ת"א: 3,272 מ"ר.

מתכנן: ישר אדריכלים

יזם:

מגרש מוסר - יעקב קוטלר, עמוס ויינברגר
מגרש מקבל - אפי קפיטל שובל נחשון בע"מ

בעלות:

מגרש מוסר – הרצל 53, ת"א: בעלות על הזכויות לניוד משימור: יעקב קוטלר, עמוס ויינברגר ועיריית תל אביב-יפו. בעלות על הקרקע: עיריית תל אביב-יפו

מגרש מקבל – מתחם הרכבת 72: אפי קפיטל שובל נחשון בע"מ, ח.פ. 516125077 ואחרים

התוכן	מס' החלטה
29 ראש פינה	29/10/2025
53 לרכבת 72/מק/5258 - העברת זכויות מהרצל דיון בהפקדה	6 - - '25-0020

מצב השטח בפועל:

הרצל 53 – המגרש המוסר:

בשטח פעל שוק ובו סמטה בשם אלוף-בצלוח. במגרש קיימים כיום חניון ציבורי, ומבנים נמוכים בני 2 קומות. המבנים הקיימים בדפנות הסמטה הוגדרו לשימור ומצויים בשלבי תיאום ביצוע עבודות שימור עם מחלקת השימור.

מתחם הרכבת 72 – מגרש מקבל:

במגרש קיימים 5 מבנים להריסה: 2 מבני מגורים לכיוון רחוב הגר"א ו- 3 מבני תעסוקה/תעשייה לכיוון רחוב הרכבת.

בינואר 2022 ניתן למגרש היתר הריסה מספר 21-1213

באוקטובר 2023 ניתן למגרש היתר חפירה ודיפון מספר 23-1148.

מדיניות קיימת:

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים. חיזוק שטחי התעסוקה בדרום העיר באמצעות תוספת שטחי בניה לתעסוקה ועידוד המלונאות בעיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי האירוח בתל אביב.

מצב תכנוני קיים:

הרצל 53 ת"א:

תכניות תקפות: תא/3847- שינתה את יעוד הקרקע ברחוב הרצל 53 לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור. התוכנית קבעה את המבנים הקיימים במגרש לשימור והחילה עליהם את תכנית השימור תא/2650 ב. ואינה כוללת כל שינוי במבנה לשימור למעט הבטחת השימור (שחלה על פי הסכם על העיריה).

2650 ב' – תכנית השימור של תל אביב

תא/מק/4679- תבע לניוד -מרחב סונול חכמי והרצל 53

תא/מק/5048-תבע לניוד- הירקון 7 והרצל 53.

יעוד קיים: שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור

שטח המגרש: 1,403 מ"ר

זכויות בניה: היקף זכויות הבניה שהיו הניתנות להעברה ממבנה זה הינם: 3,383.33 מ"ר, על פי תחשיב

זכויות מתאריך 8.4.25 לשווי קרקע של 32,800 למ"ר לפי שמאות ממועד הקובע 4.9.24, בכללן:

2,905.75 מ"ר בגין יתרת שטחי הבניה על פי תכניות קודמות.

477.58 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויים בשווי קרקע.

(תחשיב הזכויות הנ"ל מפחית את שטחי הבניה אשר נידו בתכניות תא/מק/4679 מרחב סונול חכמי

והרצל 53, ובתכנית תא/מק/5048 מגדל דניאל - הירקון 7 הרצל 53 ובתכנית תא/מק/5077 העברת זכויות

ממרחב אלוף בצלוח לתע"ש השלום)

בתוכנית זו מבוקש לנייד 1682.17 מ"ר מיתרת הזכויות בבעלות הפרטית בלבד, אשר ימחקו מסעיף יתרת

שטחי הבניה על פי תכניות קודמות.

מתחם הרכבת 72:

תכניות תקפות: תא/מק/4539 – התכנית קבעה שימושים מעורבים במגרש של תעסוקה, משרדים מסחר,

מגורים מלונאות ומבנה ציבור לצורך יצירת בינוי באינטנסיביות אורבנית לאורך הדופן הדרומית של רחוב

הרכבת. במסגרת התוכנית נקבע במפורש בסעיף 6.9 כי ניתן יהיה לקלוט זכויות בניה נוספות במגרש

ממבנים לשימור בהתאם למנגנון של תכנית השימור 2650- תכנית השימור של תל אביב .

תוכנית עיצוב תע"א/4539 אשר אושרה על ידי הועדה המקומית בתאריך 29.11.2020 ואושרה למתן תוקף

ביום 25.04.2023.

יעוד קיים: עירוני מעורב

שטח המגרש: 3,272 מ"ר

זכויות בניה לפי תב"ע (לפני ניוד פנימי המותר בתב"ע): 41,817 מ"ר על קרקעי, מתוכם: 23,852 מ"ר

לתעסוקה, 12,545 מ"ר למגורים, 2,300 מ"ר לתיירות, 1,620 למסחר, 1,500 מ"ר לציבורי.

גובה: 30 קומות + 1 טכני.

תא/5000: אזור יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני

אזור תכנון: 802 ג' – רחוב הרכבת.

רח"ק מירבי: 10.8. סעיף 3.1.4 מאפשר תוספת זכויות מעבר לרח"ק המירבי מכח ניוד זכויות ע"פ

תוכנית השימור.

התוכן	מס' החלטה
29/10/2025 507-1364892 תא/מק/5258 - העברת זכויות מהרצל 53 לרכבת 72/ראש פינה 29 דיון בהפקדה	29/10/2025 6 - 0020-25

מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור מרחב השוק ההיסטורי בסמטת אלוף בצלות באמצעות העברת זכויות בניה ממנו על פי תכנית השימור לטובת תוספת שטחים לתעסוקה ומלונאות, מרפסות וקומות במגרש המקבל ובתוך כך חיזוק שטחי התעסוקה בדרום העיר באמצעות תוספת שטחי בניה לתעסוקה ועידוד המלונאות בעיר באמצעות הגדלת מצאי חדרי האירוח בתל אביב.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 1682.17 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים מהמגרש המוסר. היקף השטחים המועברים במסגרת התכנית מהמגרש המוסר למגרש המקבל, הותאמו לפערי שווי קרקע מטר רבוע זכויות בניה בין המגרשים על פי הערכת שומה למתחם לשימור (המגרש המוסר) מתאריך 2/10/2024 ועל-פי הערכת שומה מוסכמת למגרש המקבל מתאריך 12/05/25 והכל בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית השימור.

- 1 מ"ר בשימוש למגורים ברחוב הרצל 53 שווה ל 4.26 מ"ר ברוטו בשימוש תעסוקה, בקומה ממוצעת 31.5, במגרש המקבל.
- 1 מ"ר בשימוש למגורים ברחוב הרצל 53 שווה ל 21.77 מ"ר בשימוש עיקרי למרפסות, לקומה ממוצעת 20, לתעסוקה במגרש המקבל.
- 1 מ"ר בשימוש למגורים ברחוב הרצל 53 שווה ל 3.50 מ"ר בשימוש עיקרי למלונאות, בקומה ממוצעת 4, במגרש המקבל.
- 1 מ"ר בשימוש למגורים ברחוב הרצל 53 שווה ל 17.54 מ"ר בשימוש עיקרי למרפסות למלונאות, בקומה ממוצעת 4, במגרש המקבל.

בתוכנית זו מתווספים למגרש המקבל סך הכל כ- 4,200 מ"ר שטחים כוללים לתעסוקה (עיקרי שירות ומרפסות) וכ- 3600 מ"ר שטחים כוללים למלונאות (עיקרי, שירות ומרפסות).

עיקרי הוראות התוכנית :

1. העברת זכויות בניה מהמגרש המוסר למגרש המקבל :
 - 1.1 מחיקת 1682.17 מ"ר עיקרי מהמגרש המוסר.
 - 1.2 תוספת 3098 מ"ר עיקרי לתעסוקה במגרש המקבל.
 - 1.3 תוספת 826 מ"ר שרות לתעסוקה במגרש המקבל.
 - 1.4 תוספת של 280 מ"ר עיקרי למרפסות לתעסוקה במגרש המקבל.
 - 1.5 תוספת של 2596 מ"ר עיקרי למלונאות במגרש המקבל.
 - 1.6 תוספת של 865 מ"ר שירות למלונאות במגרש המקבל.
 - 1.7 תוספת של 140 מ"ר עיקרי למרפסות מלונאות במגרש המקבל.
2. הוראות למגרש המקבל במתחם הרכבת 72 :
 - 2.1 תוספת 4 קומות למגדל התעסוקה ביחס לתכנית הראשית החלה במגרש המקבל. סה"כ מגדל התעסוקה במגרש המקבל יהיה בן 35 קומות (כולל קומת הקרקע וקומה טכנית הכפולה).
 - 2.2 קביעת הוראות בינוי בנוגע למיקום בריכות בקומת הגג של קומות הבסיס והקמת בריכה בקומה העליונה של מגדל התעסוקה, קומה 34.
 - 2.3 העברת 123.53 מ"ר שטחי מסחר מקומת הקרקע לקומת גג קומות הבסיס.
 - 2.4 העברת שטחי תעסוקה מקומות הבסיס לקומות העליונות (קומה 29-25) במגדל התעסוקה (לטובת תוספת זכויות למלונאות בקומות הבסיס).
 - 2.5 קביעת הוראות בינוי ועיצוב לתוספת המרפסות לתעסוקה ולמלונאות במגדל התעסוקה.
 - 2.6 קביעת הוראות בנושאי איכות סביבה, בנייה ירוקה ותכנון בר קיימא.
 - 2.7 קביעת תקן חניה 0 לכלי רכב ותוספת של 13 מקומות חניה לרכב דו גלגלי ו- 38 מקומות חניה לאופניים, הכל בגין הזכויות שהתווספו בתכנית זו.
 - 2.8 קביעת הוראות בינוי בנוגע למיקום המגדלים והשימושים בהם.
 - 2.9 קביעת קו בניין אחורי וצידי-ימני למגרש מס' 10 ולרחוב הגר"א מ' 2 ל- 1.6 מ'.
 - 2.10 התכנית כוללת הוראות לעדכון תכנית העיצוב האדריכלית שאושרה, ביחס לתוספת הקומות והמרפסות מכח תכנית זו.

התוכן	מס' החלטה
29 ראש פינה 72/רכבת 53 מהרצל - העברת זכויות מהרצל 5258/מק/תא/507-1364892 דיון בהפקדה	29/10/2025 6 - - '0020-25

שימושים:

בהתייחס למגרש המקבל:
השימושים במגרש המקבל יהיו בהתאם לתכנית הראשית, לרבות תכנית העיצוב ובהתאם לפירוט שלהלן:

מעל פני הקרקע:

א. בבינוי לכיוון רחוב הרכבת בקומות הבסיס:

1) קומת קרקע ויציע קרקע: שימושי מסחר כגון חנויות, בתי אוכל, מסעדות והשימושים הנלווים להם. כמו כן יותרו שימושים נלווים לכלל השימושים העיקריים שמעל מפלס הכניסה כגון לובאים לשימושים השונים.

2) קומות 1-4: מלונאות והשטחים הנלווים להם.

3) שטחי ציבור לשימושי חינוך, דת, תרבות, ספורט, משרדי עירייה, נופש, קהילה, בילוי, פנאי, רווחה ושירותים יקומו בקומות קרקע ועד הקומה ה-3, בחזית הפונה לרחוב הגר"א.

4) בקומה ה-4 (קומת הגג של קומות הבסיס) יותר גם שימוש מסחרי.

ב. מגדל תעסוקה באגף מזרחי:

1) בקומות המגדל שמעל קומות הבסיס (33-5) יותרו שימושי תעסוקה ובכלל זה משרדים לרבות לתעשייה עתירת ידע ולשירותי רפואה וכדומה והשימושים הנלווים להם.

2) הקומה האחרונה (קומה 34) תהיה קומה למתקנים טכניים ובריכה.

ג. מגדל המגורים באגף מערבי:

1) בקומות המגדל (25-5) יותרו שימושי מגורים והשימושים הנלווים להם.

2) הקומות האחרונות (27-26) תהיה קומה למתקנים טכניים.

ג. מגדל המגורים באגף המערבי:

1) בקומות המגדל (25-5) יותרו שימושי מגורים והשימושים הנלווים להם.

2) הקומות האחרונות (27-26) תהיה קומה למתקנים טכניים.

ומיקומם יהיה כדלקמן באגף המערבי במקום המזרחי.

מתחת לפני הקרקע:

השימושים יהיו בהתאם לתוכניות התקפות החלות על מגרש זה וללא שינוי

הוראות בינוי

הוראות הבינוי במגרש המקבל יהיו בהתאם למפורט להלן:

1. הוראות הבינוי יהיו בהתאם לתכנית הראשית החלה על המגרש תא/מק/4539 ובהתאם למפורט בסעיף הוראות העיצוב האדריכלי המופיעות מטה.

2. תותר תוספת של 4 קומות למגדל התעסוקה באגף המזרחי ביחס לתכנית הראשית החלה במגרש המקבל, כך שמספר הקומות הכולל במגדל התעסוקה יהיה 35 קומות (כולל קומת הקרקע והקומה הטכנית). במסגרת קומות אלו תותרנה קומות שגובהן לא יעלה על 4 מ' למעט קומת המשרדים העליונה בה יותר גובה אשר לא יעלה על 4.50 מ'.

3. בקומת הקרקע של קומות הבסיס, תותר הקמת יציע, על פי תקנות התכנון והבניה. היציע לא יבוא במניין מספר הקומות של המבנה. שטחו הבנוי של היציע יחושב מתוך סך כל שטחי הבנייה המותרים.

4. בכל אחד מהמגדלים תותר הקמת קומה טכנית בגובה כפול שגובהה לא יעלה על 10.50 מ'. קומה זו תכלול יציע אשר תכסיתו לא תעלה על 50% ממפלס הקומה שתחתיו ואשר לא ימנה במספר הקומות.

בקומה זו ירוכזו המתקנים הטכניים של המגדלים.

5. סה"כ גובה הבניין לא יעלה על 170.26 + מטר מפני הים, הכל כמפורט בנספח הבינוי שבתכנית זו.

6. יותרו הקמת 2 בריכות כדלקמן: בריכה במרכז קומת גג קומות הבסיס בין מגדל המגורים באגף המערבי ומגדל התעסוקה באגף המזרחי, וכן בריכה בקומה 34 שבמגדל התעסוקה, הכל בהתאם למפורט בנספח הבינוי שבתוכנית זו.

עיצוב אדריכלי:

בהתייחס למגרש המקבל:

1. הוראות תכנית העיצוב האדריכלית יחולו על תוספת הקומות במגדל התעסוקה במגרש המקבל שנעשית במסגרת תכנית זו.
2. מרפסות התעסוקה במגרש המקבל יבנו בהתאם למיקום המפורט בנספח הבינוי. לא תותר הבלטת מרפסות התעסוקה מעבר למפורט בנספח הבינוי המרחיב בנושא זה.
3. חומרי הגמר יהיו בהתאם לקבוע בתכנית העיצוב המאושרת.

התוכן	מס' החלטה
29	29/10/2025
507-1364892 תא/מק/5258 - העברת זכויות מהרצל 53 לרכבת 72/ראש פינה	2025-0020 - 6
דיון בהפקדה	

4. מרפסות המלונאות הנוספות מכוח תכנית זו, ייבנו בהתאם למיקום המפורט בנספח הבינוי ועיצובן יהיה בהתאם להנחיות הקבועות בתוכנית העיצוב שאושרה במגרש זה.

תכנון בר קיימא ואיכות הסביבה:
בהתייחס למגרש המקבל:

1. התכנון במגרש המקבל יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, מיקרו אקלים, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד.
2. רמת הסמכה של בניה ירוקה: בהתאם לתכנית המקורית.
3. אנרגיה:
4. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של לפחות 333MWh וזאת עפ"י מתודולוגית העירייה לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת.
5. בפרויקט יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.

בטיחות טיסה:
בהתייחס למגרש המקבל:

- א. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 2 /4 - תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון (להלן התמ"א), לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
- ב. הגובה המירבי המותר לבנייה לרבות עבור מנופים ועגורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה
- ג. תנאי למתן היתר בניה למבנים שגובהם עולה על 60 מ' מעל פני הקרקע הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית לקבלת הנחיות לסימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
- ד. תנאי להקמת מנופים ועגורנים בתחום התוכנית הינו קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון ותאורה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.

תנאים בהליך הרישוי:

התנאים להגשת בקשה להיתר למגרש המקבל יהיו בהתאם למפורט בתכנית הראשית. ובנוסף יחולו גם התנאים הבאים:

1. עמידה בסעיף הוראות העיצוב האדריכלי.
2. אקוסטיקה: הגשת חו"ד אקוסטית שתתייחס לשינויים ותוספות מבוקשות והשפעתם על המגורים.
3. איכות אויר: הטמעת פתרונות בהתייחס לשינויים.
4. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
5. אישור מעבדה מוסמכת ("אישור מקדמי") לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבניה ירוקה (או בדירוג מקביל בתקן LEED) וכן לדירוג אנרגטי מזערי ברמה התואמת את המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.

רישום:

הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרשים לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מתחם הרכבת 72	הרצל 53	מתחם הרכבת 72	הרצל 53		
מעבר לכל השטחים הקיימים יתווספו השטחים הבאים מניוד : <u>תוספת לתעסוקה :</u> 3,098 מ"ר עיקרי . 826 מ"ר לשירות . 280 מ"ר למרפסות <u>תוספת למלונאות :</u> 2,596 מ"ר עיקרי 865 מ"ר לשירות 140 מ"ר למרפסות	הפחתה של 1682.17 מ"ר עיקרי.	ע"פ תבע תא/מ/4539 ולאחר נידוד פנימי אשר הותר בתב"ע : 4539 <u>לתעסוקה :</u> 16,121 מ"ר עיקרי 6,630 מ"ר שירות <u>למגורים :</u> 10,036 מ"ר עיקרי 2,509 מ"ר שירות 1644 מ"ר למרפסות <u>למלונאות :</u> 1,705 מ"ר עיקרי 476 מ"ר שירות 450 מ"ר למרפסות <u>למסחר :</u> 1,200 מ"ר עיקרי 420 מ"ר שירות <u>לציבורי :</u> 1,150 מ"ר עיקרי 350 מ"ר שירות סה"כ – 41,817 מ"ר עיקרי על קרקעי (לא כולל מרפסות)	לפי הקיים + זכויות בבעלות פרטית הניתנות להעברה ע"פ יתרה מתוכניות שניידו – סה"כ 3,383.33 מ"ר עיקרי.	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
מגורים - ללא שינוי מלונאות - תוספת של 64 חדרי מלון.	ללא שינוי	137 יח"ד למגורים 50 חדרי מלון	כקיים		מספר יח"ד
ללא שינוי	ללא שינוי	ל.ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
תוספת של 4 קומות	ללא שינוי	31 (30 קומות + 1 קומה טכנית + קומת גלריה שאינה נספרת במנין הקומות)	כקיים	קומות	גובה
קידמי : ללא שינוי.	ללא שינוי	<u>קידמי :</u> לרח' הרכבת וראש פינה- 4 מ'.	כקיים	מ'	קווי בניין

התוכן	מס' החלטה
29 ראש פינה 72/רכבת 53 מהרצל - העברת זכויות מהרצל 5258/מק/תא/507-1364892	29/10/2025
דיון בהפקדה	6 - - '25-0020

<p>צידי ימני : 4 מ' לחלקה 256, 1.6 מ' לחלקה מס' 10. 5 מ' לכיוון חלקה 16.</p> <p><u>צידי-שמאלי:</u> ללא שינוי.</p> <p><u>אחורי:</u> 1.6 לכיוון רחוב הגר"א.</p>	<p>(קו הבניין בחלק הפונה לצומת יהיה 0 מ')</p> <p><u>צידי ימני:</u> 4 מ' לחלקה 256, 2 מ' לחלקה מס' 10. 5 מ' לכיוון חלקה 16.</p> <p><u>צידי שמאלי:</u> מ' לכיוון חלקה 15. 3 מ' לכיוון חלקה 17. 4 מ' לכיוון ראש פינה.</p> <p><u>אחורי:</u> 2 מ' לרחוב הגר"א.</p>	<p>כקיים</p>	<p>חניה</p>
<p>ללא תוספת מקומות חניה לכלי רכב.</p> <p>תוספת של 13 מקומות חניה לאופנועים.</p> <p>תוספת של 38 מקומות חניה לאופניים.</p>	<p>ללא שינוי</p> <p>273 מקומות חניה לכלי רכב.</p> <p>134 מקומות חניה לאופנועים.</p> <p>312 מקומות חניה לאופניים.</p>		

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חזות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק: 5258 507-1364892	שם התכנית העברת זכויות מהרצל 53 לרכבת 72/ראש פינה 29	מגיש התכנית אבי קמיטל שובל נחשון בע"מ ויעקב קוטלר ועמס ווינברגר	עורך התכנית אדר אבנר ישר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "ריגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
עידוד שימור ושיפוץ מבנים מוגנים לשימור מרחב השוק ההיסטורי בסמכות אלוף בבלות באמצעות העברת זכויות בניה מסוג על פי תכנית השימור לטובת תוספת שטחים לתעסוקה ומלונאות, סרפסות וקומות במגרש המקבל וכתוך כך חיזוק שטחי התעסוקה בדרום העיר באמצעות תוספת שטחי בניה לתעסוקה ועידוד המלונאות בעיר באמצעות הגדלת מצאי תדרי האירות בתל אביב.	חוק הת"יב התשפ"ה א.62 (א)(4) (א)(5) (א)(6) (א)(7)	מירוש מסה

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף א62 (ד)		
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתדר את התוכנית הכוללת, האולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב ארדיכליים
סעיף קטן (א)(6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המתירים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה	שינוי חלוקת שטחי הבניה המתירים בתכנית אחת שהיא תכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה

	לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה, בכל יעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%	
	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)	סעיף קטן (א)(9)
+ 1. חזרת שימושים בין סוגי העסקה למגדל הסגורים 2. הוספת 5 קומות כך שגובהו של הסמנה יהיה עד 35 קומות 3. התרת בריכות שאינה בקומות העליונות ונגג קומת המסד		

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לפי, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה נוקמית כמסומן בטופס זה.			
מוגש הועדה:			
	שם וישם משפחה	חתימה	תאריך
	אחוז כרגלי אדרי אל קאסר	<i>אל קאסר</i>	21.10.25
חוקי המשפט לעיריית תל-אביב-יפו:			
	שם וישם משפחה	חתימה	תאריך
	עוזי סלמן, עו"ד	<i>עוזי סלמן</i>	21/10/25

ת"פ 2017

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י יישום השימור ומחלקת תכנון דרום-יפו)

מומלץ לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
 4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
 5. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות ושיפוי, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
 6. יידרש תאום עם הרישוי ואדריכל העיר להוספת הבריכה בקומה ה-34 מעל הקרקע (המהווה קומה טכנית) ובדיקה שאינה מהווה שינוי מהותי לתכנית העיצוב. במידה ותאושר, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים הרלוונטיים.
 7. סיום תאום עם איכות הסביבה ובר קיימא ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה.
 8. התכנית כוללת הוראות לעדכון תכנית העיצוב המאושרת תא/תעא/4539 ביחס לתוספת הקומות והמרפסות מכח תכנית זו. על כן ממליצים לוועדה לאשר בכך את עדכון תכנית העיצוב המאושרת בכפוף לאישור תכנית זו.
- בעת פרסום מתן תוקף לתכנית תא/מק/5258 התוכנית תכלול את העדכון לתכנית העיצוב תא/תעא/4539 ותוכנית זו תוחלף במערכות העירוניות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: מיטל להבי הצטרפה לדיון

התוכן	מס' החלטה
29 ראש פינה 72/רכבת 53 מהרצל - העברת זכויות מהרצל 5258/מק/תא/507-1364892 דיון בהפקדה	29/10/2025 6 - 0020-25

שרון טרייגר: תב"ע לניוד זכויות מאלוף בצלות לרח' הרכבת 72 ניוד זכויות לצורך תעסוקה ומלונאות ותוספת של 4 קומות

יואב מיכאל: מציג את עיקרי התכנית ממצגת

מיטל להבי: מהיכן הכניסה לחניה?

יואב מיכאל: מרחוב ראש פינה. ממשיך בהצגת עיקרי התכנית ממצגת

מיטל להבי: היכן שביל האופניים?

יואב מיכאל: יהיה שביל אופניים שיתחבר לרח' ראש פינה וזה סודר בתכנית העיצוב

מיטל להבי: השביל יהיה פינת?

יואב מיכאל: כן, בפרוייקט יש גם גני ילדים

שרון טרייגר: התכנית כוללת הוראות לעדכון תכנית העיצוב לגבי תוספת הקומות והמרפסות, אנו ממליצים לוועדה לאשר את העדכון של תכנית העיצוב שאושרה דאז ובעת מתן תוקף לתכנית הזו תאושר גם התכנית המעודכנת של העיצוב.

אברהם פורז: אם לא היה ניוד זכויות גם אז הייתם ממליצים?

אורלי אראל: זה פורץ תכנית מתאר, זה לא בסמכות הוועדה המקומית להוסיף זכויות לפרוייקט הזה אלא מניוד משימור

אברהם פורז: הם יכלו לפנות למחוז לשינוי תב"ע

אורלי אראל: כהחלטה כמעט גורפת של הוועדה רק במקרים יוצאי דופן אנו מקדמים תוכנית

אברהם פורז: זאת אומרת שאם לא היה ניוד זכויות זה לא היה מתאשר?

אורלי אראל: נכון

אברהם פורז: השאלה אם ניוד הזכויות לא פוגע בתכנון

אורלי אראל: לכן נדרשת תב"ע כך שהמגרש המקבל נבחן מכל הבחינות ולאחר מכן מגיעים עם חוות דעת חיובית לוועדה

ליאור שפירא: השימושים רק השתנו בו

אברהם פורז: השאלה אם הניוד זכויות גורם לעיוות תכנוני?

ליאור שפירא: לא, להפך, הניוד מגיע למקומות שכן יכולים לקלוט

אברהם פורז: לכאורה הם היו רוצים תיקון תב"ע היה צריך לאפשר להם

מיטל להבי: הזכויות נוספות במקום שהוא צומת מרכזית

ליאור שפירא: בשקף ניתן לראות שהמלונאות נוספה, אבל זה תואם את התכנית שלנו עדיין. אם מסתכלים על הבניינים אין הבדל

מיטל להבי: אנו מעדכנים את תכנית המתאר, האם זה כתוב במפורש בכל התכניות מה התקרה שאפשר להגיע אליה?

אורלי אראל: בתכנית 5000 יש סעיף ספציפי שהתכנית מאמצת את תכנית השימור שקבעה את העיקרון שניתן לנייד. תכנית השימור קבעה זאת בתב"ע. העיקרון אומר שאם יש בניין של 30 קומות באופן תיאורטי היה אפשר לקבל הקלות עם אותם זכויות לחמש קומות, תכנית השימור קבעה את מגבלת הגובה.

מיטל להבי: היה פה יותר זכויות ממה שהמגרש יכול לשאת?

אורלי אראל: לא. תכנית המתאר קבעה במפורש, יכולנו לעשות זאת בשלב אחד במסגרת התב"ע שאושרה אבל אז לא היה ניוד משימור, היה רחק 12.8 כיום היזם הגיע להסכם ולכן זה נחלק לעוד תב"ע אבל יכולנו במקור להגיע לרח"ק של יותר מ-12.8 כי תכנית המתאר אפשרה זאת

אברהם פורז: אבל זה טייס אוטומטי?

אורלי אראל: לא, זה לשיקול דעת הוועדה

אלחנן זבולון: היה עדיף לעשות זאת באקט אחד, זה בזבוז זמן של צוותי עבודה וועדה

אורלי אראל: נכון, זה היה עדיף אבל זה לא פשוט. ניוד זכויות דורש הסכמים וזה לוקח יותר זמן. אנו גם כמערכת רוצים לראות שהתב"ע הראשית מתממשת.

אלחנן זבולון: אם בתכנית המתאר אנו מגדילים רח"ק גם תכנית השימור תגדל?

אורלי אראל: חשבנו על זה, ולכן קבענו שלפחות רחק אחד יהיה מניוד לשימור

ליאור שפירא: יש את הקרן למה אי אפשר לקחת את הזכויות מהקרן?

שרון טרייגר: בקרן יש 11 מבנים מתוך כ-200 מבנים של שימור בהגבלות מחמירות. אנו מעודדים עסקאות מהשוק הפרטי. הרעיון הוא לשמר את כל המבנים ולנקות את הזכויות מניוד

ליאור שפירא: כעת הם מגיעים אלינו שוב לאחר שלקחו זכויות מהאלוף בצלות, למה בזמן האמת הם לא ניצלו זאת?

שרון טרייגר: הם קידמו תכנית וראו את המימוש שלה בצורה מסוימת

ליאור שפירא: אם אנו יכולים לקבל חלק מהכסף הציבורי בחזרה למה לא לעשות זאת? זמן הוועדה הוא מאוד יקר וגם אתם משקיעים עשרות שעות עבודה

אורלי אראל: כדי לקנות זכויות מהקרן אנו צריכים לייצר קול קורא, לפרסם אותה

ליאור שפירא: מה הבעיה, אם יש זכויות שרכשנו מהציבור למה לא לעשות זאת?

התוכן	מס' החלטה
29	29/10/2025
507-1364892 תא/מק/5258 - העברת זכויות מהרצל 53 לרכבת 72/ראש פינה	6 - 0020-25'
דיון בהפקדה	

שרון טרייגר : אנו עושים זאת במקביל, היו תכניות שהיו מהקרן אך לא כולן, חלק מגיעים עם עסקאות מהשוק הפרטי

אורלי אראל : יש לנו סיבה ציבורית תכנונית אחת מהם זה הרבה בניה במע"ר לשטחי תעסוקה ומלונאות הדבר השני ואנו רוצים שיהיה שימור. השוק הפרטי והציבורי עובדים בעניין הזה. אם יש פרויקט שאומר אני מעצים את שטחי המסחר לתעסוקה ושתהיה יותר ארנונה לעירייה ועושה זאת מניוד לשימור אנו מברכים זאת. קרן השימור עובדת אבל השוק הפרטי יודע לסגור עסקאות כאלה

ליאור שפירא : הקרן נועדה לאותם יזמים שרוצים לבנות, צריך להשתמש בכסף הזה כדי לעשות משהו **אורלי אראל** : יש וועדה שמחליטה על סדרי עדיפויות, פה יש מקרה שלא צריך את כל שעות העבודה הציבוריות והיום הגיע עם הסכם חתום לזכויות משימור ותוך 4 חודשים הגענו לוועדה. בדרך כלל מי שקונה מאתנו זה אנשים שלא הגיעו להסכמות בשוק הפרטי **ליאור שפירא** : זמן גורמי מקצוע שלך שווה לאפס?

אורלי אראל : לא

ליאור שפירא : מאמצים את חוות דעת הצוות ולאשר את הפקדת התכנית

בישיבתה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
 3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
 4. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
 5. חתימת בעלי המגרשים- המוסר והמקבל, על כתב התחייבות ושיפוי, הצגת מסמכי בעלויות (כולל הסכמי מכר).
 6. יידרש תאום עם הרישוי ואדריכל העיר להוספת הבריכה בקומה ה-34 מעל הקרקע (המהווה קומה טכנית) ובדיקה שאינה מהווה שינוי מהותי לתכנית העיצוב. במידה ותאושר, יש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים הרלוונטיים.
 7. סיום תאום עם איכות הסביבה ובר קיימא ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה.
 8. התכנית כוללת הוראות לעדכון תכנית העיצוב המאושרת תא/תעא/4539 ביחס לתוספת הקומות והמרפסות מכח תכנית זו. על כן ממליצים לוועדה לאשר בכך את עדכון תכנית העיצוב המאושרת בכפוף לאישור תכנית זו.
- בעת פרסום מתן תוקף לתכנית תא/מק/5258 התוכנית תכלול את העדכון לתכנית העיצוב תא/תעא/4539 ותוכנית זו תוחלף במערכות העירוניות.

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אברהם פורז, דיבי דישטניק, מיטל להבי

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

התוכן	מס' החלטה
בקשה לאיחוד חלקות 12,13,14,15 בגוש 6964 רחוב הנמל 44-48 תל אביב	29/10/2025
דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	7 - - '25-0020

מוסד התכנון המוסמך לדון בתשריט: הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב- יפו
תוכן הבקשה:
 אישור תשריט לאיחוד חלקות סמוכות מס' 13,14,15 בגוש 6964, רחוב הנמל 44-48

מסמכי רקע:
 תשריט מדידה לחלקות מתאריך 22/05/2024 שהוכן ע"י מודד מוסמך מאסרוואה-גרינפלד.

מיקום:



רחוב הנמל 44-48

בעלי הקרקע בחלקות 15,13,12:
 חברת אוצר מפעלי ים בע"מ
בעלי הקרקע בחלקה 14:
 חברת פיתבונדד בע"מ

מצב השטח בפועל:
 3 חלקות צמודות ריקות.

תוכניות חלות:

- תמא/1 מתן תוקף 12/02/2020
- תממ 2/5 מתן תוקף 30/10/2007
- 386 מתן תוקף 07/05/1954
- 96 מתן תוקף 13/11/1947
- 1ע מתן תוקף 18/03/2003

מצב תכנוני מוצע:

מצב תכנוני מוצע:

איחוד חלקות 13,14,15 ברחוב הנמל כתובות: רחוב הנמל 44-48
 שטח החלקות לאחר האיחוד הוא 1939 מ"ר, 1429 מ"ר סך הכל בניכוי רצועת הפקעה.
 מבוקש איחוד חלקות ללא שינויים בקווי הבניין ובנפחי הבניה המותרים מתוקף תוכנית מאושרת.
 לאחר איחוד החלקות יתוכנן מבנה בתכסית של כ-60%, בגובה של 7/8 קומות (בהתאם לתוכנית 96) ובשימושים המותרים עפ"י התכנית המאושרת, מסחר בקרקע ומשרדים בשאר הקומות.
 השטח הכולל של המבנה יהיה כ- 6600 מ"ר.

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 12,13,14,15 בגוש 6964 רחוב הנמל 44-48 תל אביב דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	29/10/2025 7 - - 0020-25ב'

פרסום הסדר קרקע:
נעשו פרסומים בעיתונים: מעריב- 5.9.24, מעריב הבוקר- 5-9-25, מקומון תל אביב- 6.9.24.
לא הוגשו התנגדויות.

טבלת השוואה :

מצב קיים חלקה 15	מצב קיים חלקה 14	מצב קיים חלקה 13	מצב מוצע לאחר איחוד		
647 מ"ר	647 מ"ר	645 מ"ר	1939 מ"ר (1429 מ"ר לאחר הפקעה)	שטח החלקה/מגרש	
לפי תכ' 96	לפי תכ' 96	לפי תכ' 96	לפי תכ' 96	מ"ר	זכויות בניה
60%	60%	60%	ללא שינוי	אחוזים	לקומה
7 קומות מעל הקרקע + קומת מסחר	7 קומות מעל הקרקע + קומת מסחר	7 קומות מעל הקרקע + קומת מסחר	ללא שינוי	קומות	מעל הקרקע
לפי ע' 1	לפי ע' 1	לפי ע' 1	ללא שינוי	מ"ר	שטח מרתף
1-2	1-2	1-2	ללא שינוי	קומות	מתחת לקרקע

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24ב' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון:

מיטל להבי, אלי לוי, אורלי אראל לא משתתפים בדיון בשל ניגוד עניינים
לריסה קופמן מ"מ סגנית מה"ע

אדי אביטן: איחוד חלקות בתשריט בנמל תל אביב. לא היו התנגדויות
מאיה פלסנר: מציגה את תוכנית האיחוד בתשריט
ליאור שפירא: לא נדון בזה היום, אבקש שמנכ"ל אחוזת החוף יהיה נוכח בדיון הבא

**בישיבתה מספר 0025-24ב' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 14) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון בנוכחות מנכ"ל אתרים.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-25ב' מיום 08/01/2025 תיאור הדיון:

**בישיבתה מספר 0001-25ב' מיום 08/01/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה
בתכנית והחליטה:**

ירד מסדר היום.

התנגדות, פירוט ההתנגדות והמלצה:

ההתנגדות זו הוגשה לאחר תום מועד הפרסום להגשת ההתנגדויות
ולפנים משורת הדין היא תוצג בפני הוועדה המקומית

התוכן	מס' החלטה
- בקשה לאיחוד חלקות 12,13,14,15 בגוש 6964 רחוב הנמל 44-48 תל אביב	29/10/2025
דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	7 - - 0020-25

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
מרים מרגוליס	הירקון 319	
סיכום ההתנגדות והתשובות		
סיכום עיקרי ההתנגדות	מענה	המלצה
1. המבנה בגובה 8 קומות סותר את תב"ע 96. לפי תב"ע 96 הגובה המותר הוא 17 מ' (80% ממרחק ממול) שמאפשר גובה בנייה של מבנה עד 5 קומות.	מדובר בתשריט לאיחוד חלקות בלבד, לא בקידום תב"ע או בהיתר בניה. כמו כן כתוצאה מהאיחוד אין שינוי בזכויות הבנייה או בקווי בניין. לפיכך הטענה אינה רלוונטית.	לדחות את ההתנגדות
2. אין בסיס משפט וכלכלי לתוספת 3 קומות מעל למותר בתב"ע 96. לא פורסם מידע על פיצוי בזכויות היקף בניה נוספות והשיקולים לכך בפרט כאשר חברה בבעלות עירונית היא בעלת רוב החלקות.	ראה מענה לטענה 1 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
3. אין לאשר איחוד שלוש חלקות ללא תכנון בינוי שמשקלל התחדשות עירונית לכל המתחם הסמוך, כולל שימוש מגורים.	ראה מענה לטענה 1 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
4. איחוד שלוש חלקות למגרש בנייה אחד בגובה 8 קומות סותר את עקרונות תמ"א 1. האיחוד ימנע במט לים ויפגע במעבר מבקרים למעגנה ולאורך קו המים.	ראה מענה לטענה 1 לעיל.	לדחות את ההתנגדות
5. לא נערך מתווה שיתוף ציבור.	ראה מענה לטענה 1 לעיל.	לדחות את ההתנגדות

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

- ממליצים לדחות את ההתנגדות ולאשר הבקשה לעניין האיחוד בלבד.
- האיחוד המבוקש מתייחס לחלקות 12,13,14,15 וללא חלקה 12 שהופיעה בפרסום המקורי
- יש לבצע תיאום תכנון עם צוות מרכז לפני הגשת היתר בנייה
- כל בקשה להיתר מכוח התכניות התקפות תידרש לאישור של הועדה לשמירת הסביבה החופית והמועצה הארצית לפי הוראות תמ"א 1.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-25 ב' מיום 29/10/2025 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: מיטל להבי ואורלי אראל לא משתתפות בדיון
אדי אביטן: איחוד חלקות בנמל ת"א. לאיחוד הוגשה התנגדות אחת שהוגשה הרבה אחרי תום זמן הפרסום על ידי גב' בשם מרים מרגוליס שגרה בסמוך.
מאיה פלסנר: מציגה את התכנית ממצגת
אדי אביטן: אבקש להציג את ההתנגדות: רק אומר שההתנגדות אינה רלוונטית, היות ומדובר בתשריט לאיחוד חלקות ולא בתב"ע. אנו ממליצים לדחות את ההתנגדות.
אברהם פורז: הכוונה להקים שם משרדים?
אדי אביטן: כן
ליאור שפירא: וגם מלונאות
אדי אביטן: התב"ע לא מאפשרת מלונאות
אלחנן זבולון: זה מוגדר לתעסוקה?

התוכן	מס' החלטה
בקשה לאיחוד חלקות 12,13,14,15 בגוש 6964 רחוב הנמל 44-48 תל אביב	29/10/2025
דיון באיחוד - דיון בהתנגדויות	7 - - '25-0020

אדי אביטן : מוגדר כמשרדי נמל
ליאור שפירא: מאשרים את איחוד החלקות ודוחים את ההתנגדות

בישיבתה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- לדחות את ההתנגדות לבקשה לאיחוד החלקות שכן איחוד החלקות אינו משנה את זכויות הבניה המותרות ואת קווי הבניין המותרים מכוח התכניות התקפות ולאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 12,13,14,15 בגוש 6964 ללא איחוד עם חלקה 12 שהופיעה בפרסום שנעשה.
- מובהר שכל בקשה להיתר בניה מכוח התכניות התקפות תידרש לאישור הועדה לשמירת הסביבה החופית והמועצה הארצית לפי הוראות תמ"א 1.
- מובהר שנדרש לבצע תיאום תכנון עם צוות מרכז לפני הגשת היתר בנייה.

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

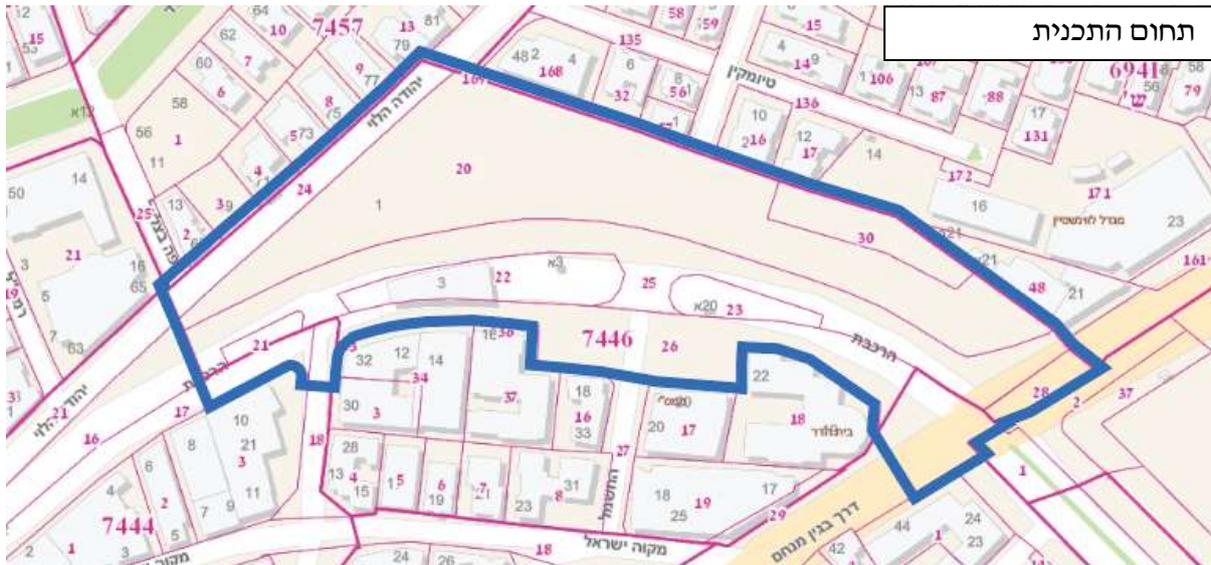
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום:

- בין הרחובות
- מדרום - רח' הרכבת
- ממערב - רח' יהודה הלוי
- ממזרח - דרך מנחם בגין
- מצפון - חלקות מס' 16, 17, 32, 48, 56, 57, 136, 168 ו-171 בגוש 6941.

כתובת:

רח' הרכבת 1,3



תחום התכנית



יעודי קרקע – מצב קיים

- בית חניה (Yellow square)
- חניה ציבורית (Red square with cross-hatch)
- בנייני ציבור (Dark red square)
- דרך קיימת (Brown square)
- דרך מוצעת (Red square)
- מגורים א' (Orange square)

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7446	מוסדר	חלק	20	-
			21	
			22	
			23	
			24	
			25	
			26	
			28	
			30	
			33	
36				
7444	מוסדר	חלק	-	17
8937	מוסדר	חלק	-	18
				24

שטח התכנית: כ-27 דונם

מתכנן: קייזר - אדריכלים ומתכנני ערים, מחלקת תכנון מרכז אגף תכנון העיר

יזם: הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל-אביב - יפו

בעלות: - עיריית תל-אביב
- רשות מקרקעי ישראל

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיסי קיים:

- חלקות מס' 20 ו-30 גוש 7446, משמשות כחניון ציבורי הכולל מבנה בן קומה אחת בשטח של כ-7,000 מ"ר.
- בתחום חלקה מס' 22 קיים מבנה המכס ההסטורי, המיועד לשימור מחמיר בהגב"מ בהתאם לתכנית השימור 2650ב' ומשמש כמחסן של משטרת ישראל.
- יתר החלקות – יעוד של דרך.

תיאור מצב קנייני:

כל המקרקעין בבעלות ציבורית – עיריית תל-אביב – יפו ורשות מקרקעי ישראל.

מדיניות קיימת:

תכנית תא/5000 בתוקף משנת 2016

יעוד	- אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים.
גובה מותר	- עד 40 קומות ובחלק מהשטח עד 8 קומות (עפ"י נספח העיצוב העירוני).
רח"ק מירבי	- 12.8
מגורים	- במגרש המיועד לתעסוקה – עד 25% משטח הבנייה הכולל.
תכסית בינוי	- 60% משטח המגרש

מצב תכנוני קיים:

תכנית 2414 קבעה את ייעוד הקרקע חניה ציבורית
תכנית 44 קבעה את השטח כרכוש הרכבת'
תממ/ 5 / 1 : רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע במטרופולין תל אביב
תממ/ 5 / 1 / 2 : הקמת רכבת קלה תת קרקעית ובמפלס הקרקע בתל אביב

התוכן	מס' החלטה
507-0870741 תא/מק/4434 - מרחב הדר דיון באישור החלטה להפקדה	29/10/2025 8 - 0020-25ב'

מצב תכנוני מוצע:

1. חיזוק מרכז העסקים המטרופוליני של תל-אביב – יפו בהתאמה למטרות תכנית המתאר תא/5000, ועל בסיס הנגישות הטובה של מרחב התכנון למערכת הסעת המוונים, הרק"ל – תחנת אלנבי, הסמיכות לצומת רח' הרכבת / דרך מ.בגין והתכנון של שדרת הקריה.
2. ציון אדריכלי עיצובי ואורבני לצומת הרחובות הרכבת / דרך מ.בגין, בואכה המע"ר ההיסטורי של תל-אביב – יפו, ואזור הכרזת אונסקו.
3. יצירת מרחב עירוני מחבר להמשכם של הרחובות גולדברג לדרום והחשמל לצפון ויצירת מרחב להולכי רגל בין המבנים החדשים.
4. מתן דגש למגמת הפיתוח לאורך רח' הרכבת על-ידי הקמת מבנים לתעסוקה, מסחר ומגורים כלהלן:
 - 4.1 מיקום שני מגדלים לתעסוקה, בגובה של עד 39 קומות (ועד 180 מ' מעל פני הים), בצידו הצפון-מערבי של מרחב התכנון, בין רח' יהודה הלוי להמשכו של רח' גולדברג.
 - 4.2 מיקום מבנה מגורים בן עד 16 קומות בצידו המערבי של מרחב התכנון, סמוך למפגש הרחובות יהודה הלוי והרכבת.
 - 4.3 מיקום שני מבנים בעלי אופי מרקמי בצידו המזרחי של מרחב התכנון, לאורכו של רחוב הרכבת בין הרחובות גולדברג ומנחם בגין. מבנה אחד (המערבי) ביעוד מגורים בן עד כ-10 קומות, ומבנה שני ביעוד ציבורי לפי תכנית צ'.
 - 4.4 יצירת מרחב פתוח והמשכי מאפשר חיבור וגישה להולכי הרגל בין הרחובות הסמוכים.
 - 4.5 מיקום שיטחי מסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי בקומת הקרקע.
 - 4.6 שימורו של מבנה המכס ההיסטורי ושימוש בו לשימושים בעלי אופי מסחרי ובזיקה ציבורית, כגון: גלריה, בית קפה ושימושים אנלוגים אחרים הפתוחים לקהל הרחב.
 - 4.7 יצירת כיכר עירונית סביב מבנה המכס, בקצהו של רח' החשמל לכיוון רח' הרכבת ופיתוח המרחב הציבורי סביב המבנה ההסטורי.
 - 4.8 קביעת מגרשים ביעוד ציבורי:

כ-2.4 ד'	ייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בשטח של
כ-3.5 ד'	ייעוד "כיכר עירונית" בשטח של
כ-0.5 ד'	ייעוד "שטח ציבורי פתוח" בשטח של
כ-6.4 ד'	סה"כ שטחים ביעוד ציבורי –
כ-13 ד'	בנוסף, ביעוד דרך -

פירוט יעודים/שימושים:

מגרש מס' 1

- קביעת מגרש מס' 1 בשטח של כ-7.6 ד' ביעוד עירוני מעורב. חובת קומת קרקע מסחרית. המגורים יהוו עד 25% מסך הבניה במגרש זה.
- בנין A**
ממוקם בקצהו הדרום-מערבי של המגרש, במפגש הרחובות הרכבת ויהודה הלוי.
- קומת קרקע גבוהה – 7 מ' לשימוש של לובי כניסה, שטח מסחר ושטחים טכניים, לרבות קומת יציע בתחום קומת הקרקע.
- 14 קומות מגורים
- קומת גג למערכות טכניות.
- בנין B**
ממוקם בקצהו הצפון-מערבי של מרחב התכנון, בסמוך לרח' יהודה הלוי.
- קומת קרקע גבוהה – 7 מ' לשימוש של לובי כניסה, שטח מסחר ושטחים טכניים, לרבות קומת יציע בתחום קומת הקרקע.
- 37 קומות (בכפוף לאישור רת"א ומשרד הביטחון) לצרכי תעסוקה (במידה והשטחים בבנין A יומרו למלונאות – יתאפשר מימוש שטחי המגורים בבנין B).
- קומת גג למערכות טכניות.
- בנין C**
ממוקם במרכזו של מרחב התכנון, לאורכו של רח' הרכבת וממערב להמשכו של רח' גולדברג.
- קומת קרקע גבוהה – 7 מ' לשימוש של לובי כניסה, שטח מסחר ושטחים טכניים, לרבות קומת יציע בתחום קומת הקרקע.
- 32 קומות לצרכי תעסוקה
- קומת גג למערכות טכניות.
- בנין D**
ממוקם במרכזו של המרחב התכנון, לאורכו של רח' הרכבת וממזרח להמשכו של רח' גולדברג.
- קומת קרקע גבוהה – 7 מ' לשימוש של לובי כניסה, שטח מסחר ושטחים טכניים, לרבות קומת יציע בתחום קומת הקרקע.

התוכן	מס' החלטה
507-0870741 תא/מק/4434 - מרחב הדר דיון באישור החלטה להפקדה	29/10/2025 8 - 0020-25ב' - 8

8 - קומות מגורים
- קומת גג למערכות טכניות.

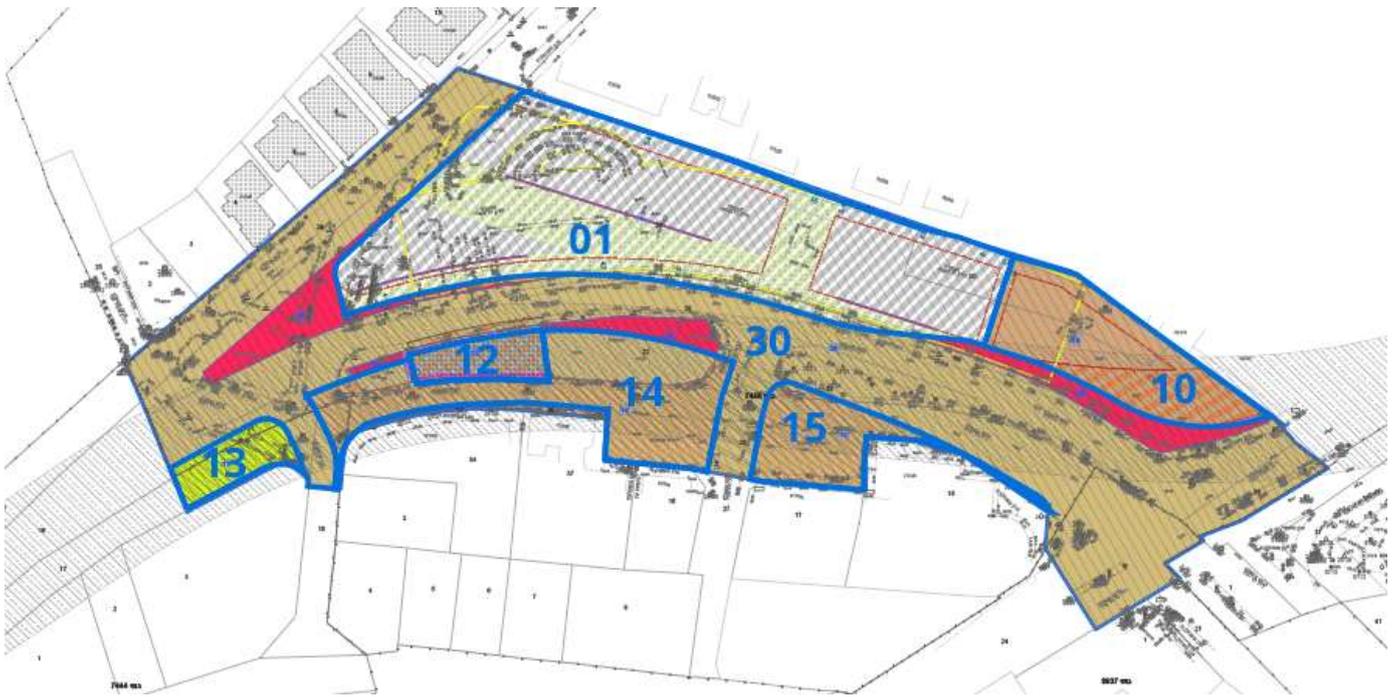
מגרש מס' 10 – מבנים ומוסדות ציבור
קביעת מגרש מס' 10 בשטח של כ-1.9 ד' בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
E בנין E -400% שטחי בנייה
- קומת קרקע גבוהה – 7 מ' לשימוש של לובי כניסה,
- שטח מסחר עד 20% מהשטחים הציבוריים ושטחים טכניים, לרבות קומת יציע בתחום קומת הקרקע.
- 10 קומות ציבוריות
- קומת גג למערכות טכניות.

מגרש מס' 12 – מבנים ומוסדות ציבור
קביעת מגרש מס' 12 בשטח של כ-0.5 ד' בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. המגרש מוגדר במיקומו ושטחו של מבנה בית המכס.
בית המכס הינו מבנה לשימור מחמיר בהגב"מ לפי תכנית תא/2650ב'.
המבנה ממוקם במרכז של כיכר עירונית ומיועד לשימושים ציבוריים ושימושי מבחר נלווים התומכים את הכיכר, פעילותה ושימושיה.

מגרשים מס' 14,15 – ככר עירונית בשטח של 3.5 ד'
ככר עירונית שתשמש כמרחב עירוני פתוח המשתלבת עם מבנה בית המכס. ההיסטורי. המבנה הקיים הינו כשליש מהמבנה ההיסטורי. כחלק מהפיתוח מוצע להשלים ככל הניתן את נפח המרחב האדריכלי המקורי של המבנה תוך אזכור פעילות הרכבת במרחב כגון פיתוח פרגולה בנויה, בהתאם לגודלו המקורי של המבנה, או באמצעות פיתוח נופי במפלס הרחוב, זאת בהתאם לתכנית העיצוב העתידית. עוד מוצע כי הכיכר תכלול, בנוסף להנ"ל, אזכור של תוואי המסילות ע"ג הקרקע, נטיעת עצים ואזורי ישיבה. הכיכר תפותח ברצף אחד עם מגרש בייעוד דרך (רח' החשמל, המקטע המסומן כאזור "הנחיות מיוחדות") ומדרכות הרחובות הגובלים בו, כמו גם השצ"פ במגרש מס' 13.

מגרש מס' 30 – דרך מאושרת
בתחום רח' הרכבת בתת הקרקע עובר הקו האדום של הרק"ל לפי תמ"מ/5/1.
בקצהו של רח' החשמל, החוצה את הככר העירונית (מגרשים מס' 14,15), מסומן תא שטח תחת "הנחיות מיוחדות". שטח זה מהווה חלק בלתי נפרד מהרצף של הככר העירונית. הדרך תשמש, בחלק זה, כאזור משולב להולכי רגל וכלי רכב, ותכלול אלמנטים לצורך האטת התנועה ומתן עדיפות להולכי הרגל.

מגרש מס' 13 – שצ"פ בשטח של 0.5 ד'
שצ"פ שיתוכנן כהמשכה של הככר העירונית (מגרשים 14,15) ומדרכות הרחובות הגובלים בו.
ניתן ששטח זה יכלול ריהוט גן, פרגולות להצללה, נטיעות וריצוף הכול בזיקה למדיניות העירונית לתחום זה.



רח"ק:

מגרש מס' 01 (שטח 7.642 דונם) -

מגורים: 21,265 מ"ר

מסחר: 1,700 מ"ר

משרדים: 62,505 מ"ר (בנוסף עד 3,125 מ"ר עבור מרפסות למשרדים)

סה"כ רח"ק: 85,470 מ"ר = 11.48 רח"ק (88,595 מ"ר כולל מרפסות לתעסוקה)

מתוך סך השטחים ברוטו מעל הקרקע 25% מיועדים לשימוש מגורים.

מס' החלטה	התוכן
29/10/2025	507-0870741 תא/מק/4434 - מרחב הדר
8 - 25-0020	דיון באישור החלטה להפקדה

מגרש מס' 10 (שטח 1.884 דונם) –
 שטח למבנה ציבור ומסחר : 7,536 מ"ר
 סה"כ רח"ק : 7,536 מ"ר = 4.0 רח"ק

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

יצירת מוקד עירוני אינטנסיבי ונקודת יחוס משמעותית מבחינת העיצוב העירוני במפגש הרחובות מנחם בגין, והרכבת תוך הדגשת מקום זה מבחינת ההתמצאות והשפה העירונית, בואכה המע"ר ההיסטורי וליבת העיר הלבנה / שד' רוטשילד.

השלמה ויצירת סביבה עירונית מגוונת שימושים המשלימה מרחב מקומי הנמצא בתהליכי התחדשות. יצירת צומת פעילות אינטנסיבית בין שני מרקמים היסטוריים לשימור – מרחב רח' נחמני גולדברג ומרחב רח' החשמל ומקווה ישראל.
 שימור מבנה בית המכס והנגשתו לציבור באמצעות ככר עירונית משותפת.

שמאות :

תכנית בבעלות עיריית ת"א ורמי. לתכנית מצורפת טבלת הקצאה בהסכמת בעלים.

שימור - החלטת וועדת שימור מתאריך 26-5-2019

מבנה בית המכס מיועד לשימור בהגבלות מחמירות מתוקף תכנית השימור 2650 ב'. המבנה כלול בתכנית המקודמת בסמכות ועדה מקומית שמטרתה הקמת מגדל תעסוקה ומגורים ופיתוח שטחי ציבור ומסחר ופיתוח מרחב ציבורי. התכנית לא משנה את מעמדו הסטאטוטורי של המבנה, שישומר כחלק מהתנועות הציבוריות של התוכנית.

סוכם : וועדת השימור ממליצה לקדם את התכנית לאישור הוועדה המקומית.

פרוגרמה לצורכי ציבור - מרחב הדר - חו"ד היחידה האסטרטגית

1. תיאור הפרויקט

שטח התכנית : 31.14 דונם

מצב תכנוני נכנס :

דרך מאושרת : 18.34 דונם

מבנים ומוסדות ציבור (בית

המכס) : 0.56 ד'

דרך מוצעת : 0.42 ד'

בית חניה : 10.69 ד'

חניה ציבורית : 1.14

רח"ק מצב נכנס יוגדר כ-0.



מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000 : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, כיכר עירונית, עד

40 קומות

התוכן	מס' החלטה
507-0870741 תא/מק/4434 - מרחב הדר דיון באישור החלטה להפקדה	29/10/2025 8 - 0020-25ב'

מצב תכנוני מוצע :

	11.24	רח"ק
	7.63 דונם	שטח קרקע לחישוב זכויות
	85,730 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
כ-75% מסך השטחים	2,910 מ"ר	שטח למסחר
	62,080 מ"ר	שטח לתעסוקה
כ-25% מסך השטחים	20,740 מ"ר	שטח למגורים
	251 יח"ד	יח"ד

שטחי הציבור המוצעים בתכנון המוצע:

- א. מגרש של **1.9 דונם ל ייעוד שטחים פתוחים ומוסדות ציבור**. הבינוי על השטח מוגבל, ניתן לבנות על כמחציתו ועל יתרת השטח לא ניתן יהיה לבנות (מעל תוואי מנהרת הרק"ל) וישמש לכיכר עירונית.
- ב. שמירה על מבנה בית המכס על **מגרש של 0.48 דונם למבני ציבור** (ללא שינוי מהותי מהמצב הקיים).
- ג. יצירת שטח **כיכר עירונית סביב בית המכס בשטח כ-3.5 דונם**.
- ד. יצירת רצועה של **שטח ציבורי פתוח בשטח של כ-2 דונם**.

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע:

התכנית מציעה תוספת כ-251 יח"ד מעבר למצב הקיים בפועל. לצורך חישוב האוכלוסייה הצפויה נלקח גודל משק בית 2.2, סה"כ תוספת אוכלוסייה צפוי כ-552 תושבים בשטח התכנית.

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים* :

סה"כ	
0.9	שב"צ מקומי (דונם)
0.1	שב"צ כלל עירוני (דונם)
1.0	ס"הכ שב"צ (דונם)**
2.2	שצ"פ (דונם)***

*הניתוח 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"פ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחים "שצ"פ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

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):

הסבר	סה"כ	רח"ק לפי תכניות תקפות
השטח משמש כיום כמבנה חניה ולכן לצרכים פרוגרמטיים מדובר במגרש ריק.	0	

התוכן	מס' החלטה
507-0870741 תא/מק/4434 - מרחב הדר	29/10/2025
דיון באישרור החלטה להפקדה	8 - - '25-0020

	11.24	רח"ק מוצע
	7.63 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
כיוון שהרח"ק במצב הנכנס מחושב כ-0 מחושבת הקצאה כמגרש ריק – 40% (לגבי תוספת שטחי התעסוקה בתכנית)	40%	שיעור ההקצאה הנדרש
	75%	שיעור תעסוקה, מסחר ומלונאות בחלופה
שטח המגרש * 40% * 75%	2.3 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)

סיכום צורכי ציבור נדרשים בפרויקט:

- 1 דונם שטח למבני ציבור ("חום") נדרש נורמטיבית עבור תוספת יח"ד בפרויקט.
- 2.2 דונם שטח ציבורי פתוח ("ירוק") נדרש נורמטיבית עבור תוספת יח"ד בפרויקט.
- 2.3 דונם קרקע לסל צורכי ציבור (דרכים/שצ"פ/שב"צ) עבור שימושים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר.

התוכן	מס' החלטה
507-0870741 תא/מק/4434 - מרחב הדר דיון באישור החלטה להפקדה	29/10/2025 8 - 0020-25ב'

3. המלצות

המרחב הסובב לתוכנית הינו מרחב שמשנה את אופיו העירוני משטח לתעשייה זעירה ומוסכים למרכז מטרופולין עם אינטנסיביות בנייה ובעירוב שימושים של משרדים, מגורים ומסחר. כיוון שכך האזור סובל ויסבול בעתיד ממיעוט שטחים לצורכי ציבור ושטחים פתוחים. לכן, בתוכניות במרחב בהן קיימת התכנות ליצירת מגרש ציבורי למבני ציבור ולשטחים פתוחים יש לחייב לעשות כן.

שטח למבני ציבור:

יש להקצות לפחות 2 דונם לשטח לבני ציבור ולהגדירו כ"שטח למבני ציבור" ("חום"). כלומר, התכנון המוצע לתא שטח בגודל כ- 2 דונם עונה על הצורך לשטח לבנייני ציבור ולא נדרשת הקצאה נוספת בקרקע או בשטח ציבורי בנוי בפרויקט. יש לבחון שוב את מיקום תא השטח המיועד (כיום מוצע בחלק המזרחי של הפרויקט בקרבת צומת מנחם בגין / הרכבת ובחלקו מעל תוואי מסילת הרק"ל) כך שמיקומו יהיה מיטבי עבור מגוון רחב של שימושי ציבור אפשריים כולל שימושים רגישים כדוגמת גני ילדים.

שטחים פתוחים:

ככלל, התכנית מייצרת מרחב ציבור פתוח "יש מעין" בהיקף משמעותי של כ- 5.4 דונם שיוגדרו בייעוד שצ"פ (רצועה של 2 דונם לאורך רחוב הרכבת) וכיכר עירונית (3.4 דונם סביב בית המכס). יש לוודא שתכנון השטחים הללו אכן ייצר מרחב ציבורי פתוח, איכותי, מקושר ומזמין פעילות. לא נדרשת הקצאה נוספת מעבר לכך לשטחים פתוחים.

4. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה: 0.2 (מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום * שווי מ"ר לתעסוקה בפרוייקט.

לפיכך, היקף התועלת הציבורית יהיה בשווי 5,300 מ"ר.

להלן התחשיב (על ידי אגף הכנסות מבנייה) $5,300m^2 = [85,730 - (7.72 * 7,630)] * 0.2$

תועלות מוצעות:

1. שימור בית המכס.
2. דיור בהישג יד – במידה ועלות שימור בית המכס נמוכה מהשווי הכלכלי של התועלת הנדרשת בתוכנית, מומלץ שהתועלת הנוספת תהיה דיור בהישג יד.

התוכן	מס' החלטה
507-0870741 תא/מק/4434 - מרחב הדר דיון באישור החלטה להפקדה	29/10/2025 8 - 0020-25'

תמהיל יחידות הדיור (בכלל התוכנית):

שטחי הדירות יתוכננו בתמהיל שטחים מגוון הכולל לפחות 25% דירות קטנות מאוד בשטח של עד 50 מ"ר, לפחות 25% דירות קטנות בשטח ממוצע של 75 מ"ר ולפחות 20% דירות בינוניות בשטח ממוצע של 90 מ"ר.

תמהיל יחידות הדיור המלא יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב ובכפוף לחוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.

התכנית כוללת קרקע המצויה בבעלות עירונית והמיועדת למגורים. על יחידות דיור עירוניות מכוח תכנית זו תחול מדיניות הדיור העירונית כפי שתתעדכן מעת לעת.

1. עפ"י מדיניות הדיור שאושרה בוועדה ביום 31.8.22: שיעור יחידות הדיור להשכרה יעמוד על 50% בכל העיר בקרקע עירונית סחירה ביעוד מגורים, בבחינת "נאה דורש, נאה מקיים", בדומה לדרישה שמציבות ערים אחרות בעולם לדב"י בקרקעות שבבעלותן. מתווה שיווק הקרקע, על מסגרת התקציבית, ייקבע ביחס לכל תכנית באופן פרטני בהחלטת מועצת העירייה. משך השכירות, גובה שכ"ד ותנאי הזכאות יהיו בהתאם למדיניות עיריית תל אביב יפו, - כפי שתקבע מעת לעת בהחלטות מועצת העירייה.

2. ביום 10.7.24 אושרה הבהרה למדיניות הדיור בקרקע עירונית לפיה: על מנת לאפשר לעירייה גמישות מרבית בקבלת החלטות הנוגעות לשיווק יחידות הדיור שבבעלותה, מתווה שיווק הקרקע ויחידות הדיור, לרבות המסגרת התקציבית, ייקבעו ביחס לכל תוכנית באופן פרטני, בהתאם להחלטת מועצת העיר בעת שיווק הקרקע. בדרך זו, תוכל העירייה לאזן בין האינטרסים השונים ברחבי העיר, להבטיח את קידום מדיניות הדיור והשגשוג העירוני ארוך הטווח.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

- איחוד תשתיות – רח' הרכבת ימוקם, ככל שניתן, מעל לתוואי הקו האדום של הרק"ל, זאת לצורך ניצול מקסימלי של השטחים שאינם מעל לרצועת המתע"ן לצורך הבניה.
- העברת כלל נתיבי הנסיעה של רח' הרכבת מצפון לבית המכס, כך שמבנה בית המכס "ישויד" לגדה הדרומית ויהווה חלק מהכר העירונית. תקן החנייה יהיה לפי הצעת תקן מופחת ויהיה תקן מקסימום: לתעסוקה 350:1, למגורים 0.5:1 חניה ליח"ד. או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם. דירות קטנות ודיור מיוחד לא יכללו בתקן. תקן החניה למסחר ומבני ציבור יהיה 100:1 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מביניהם.
- בעתיד ובכפוף לצמצום תקן החניה הנדרש, ככל שיהיה, יתאפשר שימוש בשטחי החניה התת קרקעית כשטחים עיקריים, כמפורט בהערה 5 בסעיף יח"ד לעיל.
- נתיב לרכבי אופניים ברח' הרכבת יעבור, כמסומן בנספח התנועה, ממערב לרח' יהודה הלוי/רח' לבונטין - בגדה הדרומית; בין רח' יהודה הלוי לרח' מנחם בגין – בגדה הצפונית, בצמוד לרח' הרכבת.
- יצירת מעבר ברור להולכי רגל בהמשכו של רח' גולדברג, לחיבור המשכי לעבר רח' החשמל.
- 15% משטח מגרשים 1 ו-10 יחד, יהיו ללא מרתפי חניה ויוקצו לחלחול וניהול מי נגר ונטיעות עצים בוגרים.

חוות דעת תחבורתית מאושרת ע"י אגף תנועה

על פי סעיף 3.8.1 ה' שבהוראות תכנית המתאר של העיר תל אביב יפו, להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית למרחב הדר, עבורו נערכת תכנית בנין עיר שמספרה 507-0870741.

תוכנית מציעה קישוריות גבוהה אל ומחוץ מתחם המתוכנן, ומקצה תשתית נרחבת לאורך רחובות גובלים לטובת הוספת שבילי אופניים, הרחבת מדרכות ויצירת כיכרות הולכי רגל.

להלן התייחסות מפורטת:

1. גישות לרכב ותקן חנייה

מוצעות שתי גישות לרכב למתחמי בינוי בתוכנית: גישה ראשית לרכב פרטי ותפעולי מרח' יהודה הלוי וגישה משנית לרכב פרטי בלבד מרח' הרכבת.

התוכן	מס' החלטה
4434/מק/תא-507-0870741 - מרחב הדר דיון באישור החלטה להפקדה	29/10/2025 8 - 0020-25ב'

- נקבעו תקני חניה מירביים ומופחתים לפי מדיניות תחבורתית עדכנית :
0.5 מ"ח למגורים, 1 מ"ח ל-350 מ"ר לתעסוקה ו-1 מ"ח ל-100 מ"ר למסחר ומבני ציבור.
- 2. הולכי רגל**
רוחבן המינימלי של מדרכות, בכל שטח התכנית, הינו 4.5 מ'. רוחב המדרכות בתחום התכנית מאפשר הצללה עבור הולכי הרגל.
בנוסף, מוצעים בתכנית מספר מעברים רחבים בזיקת הנאה ברוחב כ-14 מ' בין הבינוי המתוכנן וכיכר עירונית מדרום לרחוב הרכבת.
- 3. שבילי אופניים**
שבילי האופניים בתחום התכנית מוצעים בכל הרחובות הגובלים למתחם. השבילים האלה מהווים למעשה קשרי האופניים לאורך הרחובות לרחבי העיר.
חניית אופניים מוצעת בהיקף כ-700 מ"ח, בהתאם לתקן תקף ומוסדרת במרתף העליון הסמוך לגישה למעליות.
- 4. תחבורה ציבורית**
4.1 צירי התחבורה הציבורית ממש צמודים למתחם ונימצאים ברחובות דרך בגין, הרכבת ויהודה הלוי. רחובות אלה הינם צירים מוטי תחבורה ציבורית.
4.2 מתוכננים נתיבי תח"צ בלעדיים בדרך בגין לכיוון צפון מזרח ולכיוון דרום מערב.
4.3 ממש בסמיכות לפרוייקט נמצאות תחנות של שני קווי רכבת קלה -אדום וסגול וגם תחנת קרליבך של קו ירוק הנמצאת במרחק של כ-300 מ'.
- 5. אזורי מיתון תנועה**
התכנית לא מגדירה אזורי מיתון תנועה מאחר ונשענת על מערכת רחובות הראשיים.

לסיכום, התכנית מאפשרת שיפור התשתיות להולכי הרגל וקובעת תשתיות לאופניים בתחומיה, ללא צורך בהסדרת אזורי מיתון תנועה. בנוסף, השכונה משוררת בצורה טובה מאוד על ידי תחבורה ציבורית.

איכות סביבה:

ע"פ הוראות והנחיות תא/5000 לעניין זה. לתכנית מצורף נספח אנרגיה מנחה.

חו"ד סביבתית

- זיהום קרקע**: סקר היסטורי שנערך לתכנית אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 14.7.2020 והמלצותיו יבוצעו במסגרת היתר הבנייה
- אסבסט**: בוצע סקר אסבסט חיצוני. הסקר יושלם לעת הוצאת היתר הבנייה טרם ביצוע כל עבודה שיפוץ או הריסה
- איכות אויר**: בשל עובדה שהמיקומים והפונקציות נקבעו בהתאם לצורת המגרש ולא היתה אפשרות לשינוי,
והחלטה שבמבני הציבור לא יהיו שימושים רגישים ובעקבות בדיקת הרצות לתוכניות סמוכות בהן לא נמצאו חריגות מערכי סביבה של מזהמי איכות אויר, סוכם שאין צורך לבצע הרצת מודל פיזור מזהמים בתכנית מרחב הדר.
- אקוסטיקה**: ככל שיתוכננו פונקציות ציבוריות המהוות שימוש רגיש בשטחים הסחירים יידרש ביצוע חיזוי רעש לשלב תכנית העיצוב.

טבלת השוואה:

מצב מוצע			מצב קיים - תכנית 2414		נתונים	
מגרש 12 - מסחר - בית המכס	מגרש 10 - שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור - ציבור ומסחר	מגרש 01 - עירוני מעורב - מסחר ותעסוקה	מבנה ציבורי קיים לשימוש אחסנה - בית המכס	מגרש חניה 2- מפלסים		
96%	400%	*1118%		-	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
482	7,536	*85,470	482	6,500	מ"ר	גובה
מבנה לשימור בהגב"מ	10 (כולל קומת קרקע וגג)	39 (כולל קומת קרקע)	-	2	קומות	

התוכן	מס' החלטה
507-0870741 תא/מק/4434 - מרחב הדר	29/10/2025
דיון באישור החלטה להפקדה	8 - 0020-25ב'

מבנה לשימור בהגב"מ	40 מ' מעל הכניסה הקובעת	156 מעל הכניסה הקובעת, ועד 180 מ' מעל פני הים	-	-	מטר
לפי תכנית צ'	לפי תכנית צ'	עד 60% משטח המגרש	-	-	תכנית
תקן 1:100	תקן 1:100	לתעסוקה 1:350 למגורים 1:0.5 למסחר 1:100	-	700	מקומות חניה

* לא כולל שטחי מרפסות.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור : הדיון בוועדה המצומצמת התקיים התאריך 6.12.20 להלן סיכום החלטת הוועדה:

מתווה שיתוף הציבור :

- על המתווה לכלול מפגש אחד של הצגת התכנית לציבור הרחב.
- לקראת המפגש יש לשלוח מצגת וטופס המאפשר לציבור לשלוח התייחסויות ושאלות. כך ניתן יהיה להבין את הלך רוח הציבור לפני המפגש ואת הנושאים שמעניינים אותו ביחס לתוכנית.
- בעת המפגש יש להציג לציבור את יתרונות התכנית לצד בעיות שונות אשר עלולות לעלות. יש לאפשר לציבור להתייחס ולתת את דעתו על היבטים שונים של התכנית כמו למשל ייעוד מבנה הציבור, פיתוח הכיכר העירונית והשימושים בבית המכס.
- יש לשלוח הודעה אישית לכל מגרש שנמצא בתחום מעגל הצל של המגדלים

בתאריך 22-2-21 נערך מפגש יידוע ציבור באמצעות זום בו הוצגה התכנית לתושבים. בדיון השתתפו כ- 100 איש ואישה מתושבי/ות השכונה והסביבה הקרובה ונציגי האגפים השונים בעיריית תל אביב, תנועה, איכות סביבה, אגף הכנסות מפיתוח, נכסים, מח' שימור ויחידה אסטרטגית. הדיון נוהל ע"י ענת נבו ברקאי יועצת שיתוף ציבור ואדי אביטן אדריכל בצוות התכנון ונמשך כשלוש שעות. בתחילת הדיון הוצגה לנוכחים מצגת המתארת את עקרונות התכנית ולאחר מכן הנושא נפתח לשאלות.

בדיון עלו מספר סוגיות: תנועה וחניה, איכות סביבה והשפעת התכנית על הסביבה הקרובה מבחינת רוחות והצללה, נושר שמירה על עצים, הקצאת שטחים ציבוריים, בית המכס והכיכר העירונית, תמהיל יחיד ואופן פריסת הבינוי.

בחלקו השני של המפגש ענו נציגי העירייה לשאלות ולסוגיות שעלו במהלך הדיון תוך דגש על ההבטים התנועתיים, ציבוריים וסביבתיים.

בתום הדיון סוכם כי:

בהמשך למפגש זה שנערך עם התושבים יועברו החומרים שנתבקשו וכן יבוצע עדכון טרם הגעת התכנית לדיון בוועדה המקומית.

זמן ביצוע:
שוטף

<p>עפ"י תכנית המתאר לשיקול דעת ח'הרה המקומית באם נדרש מסמן מדיניות. במקרה זה לא נדרש הוואיל וח'התכנית מתואמת עם תכנית שדרת הקריה אשר מסדירה את הרחוב</p>	<p>רחוב עם הוראות מיוחדות</p>		
<p>+ התכנית קובעת יעד קרקע ממרטק "יערונג מעורב" ומכילה בהתאם למגוריה עירוב שימושים של תעסוקה, מסחר ומגורים (עד 25%)</p> <p>+ התכנית מתואמת עם תכנית שדרת הקריה אשר מסדירה את הרחוב</p>	<p>רחוב עם הוראות יעוצב מיוחדות - ר' 61 רחוב מנחם בגין -</p>	<p>טימון המתחמים לפי אחי ממשטמי התכנית: תשריט יעד קרקע: אזור תעסוקה מסרופוליטי מסוך למערכת לחסעת המונים נספת אחרי-מתחמי תכנון: רחוב עם הוראות יעוצב מיוחדות - ר' 61 רחוב מנחם בגין</p>	<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התכנית לגבי: אזורי תעסוקה - הוראות לעוצב רחובות</p>
<p>+ יעד קרקע "יערונג מעורב"</p> <p>+ יעד קרקע "איכר" עירונגתי מבנה לשימור קיום תא/2650 בי</p> <p>יעד קרקע: שטחים מתוחים ומבנים ומסודות ניבוי" וישעימי</p>	<p>שימושים בהתאם לסעיפים 3.1.1 (א) (1) שימושים לפי סעיף 3.3.2 (א) מסחר תעסוקה מסודים ומגורים</p> <p>כוכר עירונגת סעיף 1.4.3 + שימושים לפי סעיף 3.6.12 (א)</p> <p>לפי סעיף 3.1.1 (ג)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מסרופוליטי במסוך לחסעת המונים</p> <p>נספת יעוצב עירונג: כוכר עירונגת</p>	<p>קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד קרקע בכל מגוש.</p>
<p>+ שימושים ראשיים מסחר, תעסוקה, מסודים.</p> <p>בקומת הקרקע נקבע שימור מסחר.</p>	<p>מקבי שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, מסודים</p> <p>ככל מגוש שיעוד הקרקע שלו מסאשר שימושים סחורים, תלכע קומת הקרקע לחיות מסודיות. (סעיף 3.3.2 (א) (1))</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מסרופוליטי במסוך לחסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) חדרת השימושים המתורים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד, (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.4)</p>
<p>+ מוצע מגורים בחיקף של 25% מעל לקרקע. הבניה מעל לקרקע מסחר 2 יותר בתו הקרקע בלבד.</p>	<p>שימושים נוספים מגורים (לפי סעיף 3.3.2 (א) (1)) מסחר 2</p> <p>לפי סעיף 3.1.1 (ד) מקבצי השימושים והנטיפים המתורים מעל הקרקע היום עד 25% מעל כל שטח הבניה לשימושים סחורים, מעל מלט הבניה הקובעת המאשר בתכנית עתידית.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה מסרופוליטי במסוך לחסעת המונים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלוים - 3.1.1 (ד) (ה) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.4)</p>

<p>שימושים כללים - מוצעת חלופה של חמרת שטחים למלואות.</p> <p>צפיפות של 32.9 לפי (תחיד/דונם - לפי כל מגרש I)</p>	<p>שימושים כללים כמפורט בסעיף 3.1.1(ה) - מסודות ציבורי, מלואות.</p>		
<p>+ גודל מגרש מעל 1.5 שמיני דיוקן של 11.71</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2(ב2) רחוק מרבי 12.8</p>	<p>לפי תשריט אווירי יעודי: אזור תעסוקה מאורחוליקו בטמון להטעת המלנים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>+ +</p>	<p>3.3.2(ב) תכנית כינוי לא תעלה על 60% לפי סעיף 3.1.4(ו) מוצעות למגורים או מלואות</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי באזורי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המרבי - 3.1.4 פרט 8 והפרחיים למינם הוועדה השאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי תישוד.</p>
<p>+ + יתר שימוש למסחר 2 בתת הקרקע</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עמי הכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי תבוח מבניהם.</p> <p>(ד) בתת הקרקע יותר כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבוא על השגרו שטחי חניה ישמחי השירות המוצעים לתפקוד הבניין.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ קומות 3 בניונים עד 40 בתוחם בוגו עד 8 קומות (בניין C) עם 2 קומות בהקלה (כולל בג) הקלה לפי סעיף 62 א (א) 9 לחוק קיימים תפרשי גבחים כלפי הבנינו המובל מאשר והמגרש לתכנון הינו מגרש בעל נאומטריה צרה, המושמעת מאילוני השכיבה כגון קו הרקיע, תבנה לשימור וכו', נבחן מסי רב של חלפות ותכניות ובסוף נוצר משג בין בנינו גבוח חדש לבנינו נמוך קיים, מושף, פיזור הבניינים ונבחה חינו בתחום לסמח</p>	<p>4.2.2(א) מספר קומות בתולום לסמח עיצוב</p> <p>4.2.2(ב) תפרשי גבחים בבנינו נובל</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי סמח העיצוב העירוני עד 40 קומות בחלק מהשטח-עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה הבניה והזיאות בדבר 'בניה וקודתית חריגה לטביבתה' ועלית מעל מספר הקומות הקבוע בסמח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>

<p>היעיוב של תא/5000 של +</p> <p>+ מבוקשות ומיטות בנוכת קומת פרקע לפי סעיף 4.1.1(א) לחוק</p>	<p>4.2.2 (ב) נספחים: ביטוי עירוני; תחבורה; תשתיות; אקלימי</p> <p>4.2.2(ג) גובה קומה טיפוסית וקומת פרקע</p>		
<p>+ </p> <p>+ </p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>החזית בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</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 חמגוש, נטיעות ועצים.</p>
<p>תואם חוויית יחידה אסטרימטית – תוצעות ציבוריות – מגרש ביטוי יישטחים מנוחים ומבנים ומיטות ציבוריים בטוח של כ- 1.8 ד. הקצאת שטחים לכיכר עירונית. שימור מבנה בית חמגוש.</p>	<p>מרות החקיקה לרכיב ציבורי חוקית ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית. במפורט... 4.1.1 (ב) – (ח) בסעיפים (א) – (ז)</p>	<p>לפי תשרים אזורי יעד; אזור תעסוקה מטרופוליטי סמוך למערכת לחשונת המונים.</p>	<p>4.1.1 סעיף – הקצאת לרכיב ציבורי – הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי ציבורי. לא המרת שטחי ציבורי מיישוד שאינו למגורים ליישוד למגורים, רק אם נקבעו בת הוראות בדבר הקצאת ולא מנתנת של שטחים לשימושם ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>לפי תכנית צי בהתאם לסעיף 2.5.3 (ב)</p>	<p>סעיף 3.5 – מבני ציבורי כולל תחנות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות טיפוסיות, כולל תכנית בדבר שינוי ייעוד (ד), 3.6.1 (ג)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5</p>
<p>+ </p> <p>+ כלל הרחבות בתכנית עמדים בדרישות רחוב עירוני של 8-16 מ' אשר כוללות בתוכם ות מדינות, שבילי אופניים, זיקות הואת בנחים ארקות, רגועות מותרות. בנוסף, בתכנית זו ישנן התרחבות משמעותיות של מרחבי הליכה ושהייה בכיכר העירונית מדרום לרחי הרכבת וזיקות ההנחה בתוכם מגרש 1 שסגפון לרחי הרכבת.</p>	<p>כיכר עירונית לפי סעיף 3.6.12 לפי רחוב עירוני לפי סעיף 3.6.14</p>	<p>כיכר עירונית – בטוח חומנות רחוב עירוני – הרכבת, יחדות חלוי, מנחם בנין</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי – סעיפים 3.6.1 – 3.6.18</p> <p>3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאוגדים תחת ההגדרת 'מרחב ציבורי' כיכר עירונית רחוב עירוני</p>

<p>התכנית ממדידת שבילי אופניים ברחובות הרכבת ויחידה הלוי. בהתאם לתכנון עדרת חקרית. חוות רענן תחבורתית</p> <p>התכנית מאחדת נתיבים מוצפן בית המכס בהתאם למדיניות שדרת חקרית. ומבטלת את הדרך בקו דרומומית לבית המכס והסוכות לפיכך עירונית. מדברי יובא לאשור הערר המתורנית לפי תממ 5 כמנאי להפקדה כמנעל.</p> <p>קו בניין לרחוב הרכבת תואם קו בניין מאושר עמיי תכנית תקפת.</p> <p>התכנית מתחברת לרחוב מתחם בגין בהתאם לתכנון שדרת חקרית.</p> <p>התכנית תתואם עם נתיב בניין קו מתעין - הקו האדום.</p> <p>תקן החזית שנקבע יחיה לפי תקן התקן לעת חובאת הימור בנית.</p> <p>התכנית מאפשרת גמישות בהתאם לצמצום עתיד בתקן החזית, בכך ענות יחיה להשתמש במרתף החזית העליון לצורך שימושים עיקריים.</p>	<p>3.8.1 דרכים (נ"ל, נ"ב) 3.8.2</p> <p>דרך עורקית עירונית. (3.8.2 נ"ל)</p> <p>קווי מתעין (3.8.6)</p> <p>תקן חניה (3.8.7)</p>	<p>נספח תחבורה אזור תעסוקה מסורפולימי סמוך למערכת להסעת חמונים.</p> <p>בגבולות התכנית עברות דרכים עורקיות עירוניות (חרכבת, יחודה הלוי)</p> <p>בגבולות התכנית עברוים צירו אופניים (חרכבת, יחודה הלוי, מתחם בגין)</p> <p>התכנית משיקה לדרך עורקית רב עירונית הכוללת נתיב העדפת לתחבורה ציבורית (מתחם בגין)</p> <p>בתחום התכנית דרכים עורקיות עירוניות (ח"י חרכבת רחמי יחודה הלוי)</p> <p>בגבולות התכנית עובר קו מתעין - הקו האדום (בסקימות לרחוב הרכבת)</p> <p>התכנית מנאית באזור העדפת הולכי רגל.</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים חמאים. דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) חמונים ציבוריים (3.8.6) ועקו חניית (3.8.7) נתיבי החמרה ציבורית (3.8.8)</p> <p>4.3 שימור - סעיף 4.3.1 חוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>התכנית כוללת הצעות לשימור מנפת ייבית המכס" המוגדר כמבנה לשימור ברוכיים לפי תא/2650 ב.י.</p> <p>חוקן סקר היסטורי עיי מחלקת השימור של עיריית תל אביב יפו.</p> <p>אושר בתמו 26.05.2019</p>	<p>4.3.1 אתר לשימור (4.3.3)</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הכללים ברישמת השימור העירונית או שנקבעו כגביהם הוראות לשימור התכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>4.6 איכות סביבת - סעיף 4.6.1 הנדסת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.6.1) חוות רשת סביבתית (4.6.2) בניית ירוקה (4.6.3) הנחיות מרחביות (4.6.4) ונאים להפקדה (4.6.5) חסמנות לשיטות מתוראות סעיף 4.6</p>
<p>חודשי סביבתיות תובא בגין חועדה המקומית</p> <p>בניה ירוקה</p> <p>הנחיות מרחביות</p>	<p>הנחיה (4.4.3) (נ"ל, נ"ב, נ"א)</p>	<p>בכל שיטת התוכנית</p>	<p>4.6 איכות סביבת - סעיף 4.6.1 הנדסת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.6.1) חוות רשת סביבתית (4.6.2) בניית ירוקה (4.6.3) הנחיות מרחביות (4.6.4) ונאים להפקדה (4.6.5) חסמנות לשיטות מתוראות סעיף 4.6</p>

חובות קובעת חובות עיצוב כחסי לחזור	ניקוד (4.6.4)	בכל שטח התוכנית	השתיות - סעיף 4.6 פריק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגוון המיועדי להשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להקנת תכנית (4.6.2) ברוכות אנורה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוד (4.6.4) ניב (4.6.5) חיסול (4.6.6)
+	ניב (4.6.5)		

שימוש בתוכנית המפורטת	מטרות הסעיף	סעיף
התכנית כשסמכות ועדה מקומית החלה בטיח שהכה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחילת מושמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו-(א8).	מטרות הסעיף	סעיף
מט 652 (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יושבים שונים, (א5) - הנדסת מספר יחיד, (א6) - תיספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מטרות הסעיף	סעיף
הרחבת חירף	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בטיח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א1)
קביעת קווי בניין	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאוישי בתנאים למפורט בסעיף	סעיף קטן (א2)
משימת גובה	קביעה או שינוי כפי בניין הקטנה בתכנית	סעיף קטן (א3)
מסומת	שינוי חוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים	סעיף קטן (א3)
הוספת שתי קומות	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (הקלות)	סעיף קטן (א9)
זיקת האח / חפיקה / חריסת מבנים	קביעת חוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מצבר או זכות לחצרות... ולענין חפיקת קרקע תדרשת לצורכי עיצוב... בתנאים למפורט בסעיף.	סעיף קטן (א19)

תצורה יחידנית			
בדקו את סוגיית חסמכות של תוכנית לניל, ומצאית כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיועדה) כמסומן בסעיף 18 בטופס זה.			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אהוד פרמלי, אדרי	025332735		16.4.2023
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם ארן, עדיף	2438976-9		3.4.2023

העמית
נב אילנה סולמי - ראש עני (מחשוב מוכרות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

26010201

התוכן	מס' החלטה
507-0870741 תא/מק/4434 - מרחב הדר דיון באישור החלטה להפקדה	29/10/2025 8 - 0020-25

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז) להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. מבקשים את אישור הועדה המקומית לתוספת של 2 קומות בבניין D (המותרות בהקלה). עפ"י תכנית המתאר במיקום זה מסומן גובה של 8 קומות והתכנית המוצעת קובעת בינוי בגובה 10 קומות.
5. קו בניין לכיוון רחוב הרכבת וכן לרחוב יהודה הלוי המוגדרים בתא/5000 כדרך עורקית עירונית יהיו כמסומן בתשריט התכנית. בהתאם לסעיף 3.8.2 (ד') לתא/5000 הועדה מאשרת את קו הבניין כפי שמסומן בתכנון המוצע משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים על מנת לאפשר דופן בינוי המלווה רחובות אלו וכן על מנת לאפשר בינוי מיטבי כתוצאה ממבנה המגרש המיועד לבינוי.
6. יש לעדכן את נספח התנועה כך שיתוכננו 2 כניסות ויציאות לחניון, אחת עבור הדיירים והשנייה עבור שימושי תעסוקה, מלונאות ושטחי הציבור.
7. יש לבחון הוספת חנייה ציבורית מעבר לתקן.
8. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.
9. תנאי למתן תוקף לתכנית אישור אגף נכסים לטבלאות איזון וחלוקה.
10. תותר המרה של 20% משטחי התעסוקה למלונאות
11. תנאי להפקדה יהיה אישור הועדה המחוזית לשינוי תוואי דרך עורקית בתמ"מ 5.
12. תנאי להפקדה בפועל התאמת מסמכי התכנית לתכנון חושב רישוי.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24' ב' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון :

אודי כרמלי יצא לריסה קופמן בתפקיד מהנדס העיר

אדי אביטן : תוכנית מרחב הדר זה חניון הרכבת באזור מער סמוך למער רוטשילד, סמוך למערכת הסעה המונית. התוכנית מקודמת בהתאם להוראות תוכנית המתאר הקרקע היא בבעלות עירונית.

עמיחי פרידמן : מציג את התוכנית במצגת.

אורלי אראל : התכנית מקודמת בהתאם להסכם הקו הירוק שנחתם בין עיריית ת"א יפו משרד התחבורה האוצר ורמ"י שההסכם הזה קבע ארבע תוכניות שאנחנו התחייבנו בתור ועדה מקומית ועיריית תל אביב ההסכם הובא והוצג בוועדה המקומית ואושר בוועדה המקומית.

בהתאם להסכם מקודמות ארבע תוכניות עם זכויות בנייה מרביות על קרקע של רמ"י בתחום העיר תל אביב-יפו והמדינה מממנת את הטמנת הקו הירוק בין שדרות הר ציון לרחוב אבן גבירול. ארבע התוכניות בהסכם הקו הירוק הן תוכנית קרן הקריה שבתוקף תכנית דובנוב 4-6 שבתוקף תכנית דה וינצ'י שבתוקף ומרחב הדר. סבידור הוקפאה בגלל מסילות חמישית-שישית. המרחב הזה הוא חלק מאותו הסכם שרמ"י יעבירו לבעלותנו את גינת קרית ספר שהייתה בבעלות רמ"י וקודמה שם תוכנית להפיכת השטח למגרש סחיר עם מגדל מגורים הם ויתרו על התוכנית הזאת ואנחנו הסכמנו שבמסגרת הסכמים עם רמ"י הקרקע הזאת 75 אחוז ממנה היא בבעלות עירייה עשרים וחמישה אחוז ממנה היא בבעלות רמ"י, כך רמ"י ויתרו על קידום תוכנית בקריית ספר שעוברת לבעלותנו כשצ"פ.

שולה קשת : איך זה קשור לקו הירוק?

אורלי אראל : המדינה רצתה שהקו הירוק יהיה קו עילי ועיריית תל אביב דרשה שהוא יהיה תת קרקעי כדי שלא כל הרחובות סביב אבן גבירול יקבלו תוספת משמעותית של תנועה עוברת. הוצע שהקו הירוק יהיה קו באבן גבירול תת-קרקעי, כדי לא להתחשבן על כל עלות של כל שקל במימון הקו הירוק בתת הקרקע, הוסכם שיקודמו התוכניות האלה, העירייה לא תקבל את ההשבחה והמדינה תממן את הקו הירוק בתת הקרקע.

שולה קשת : אני שמעתי שזה בתמורה שהקו הירוק במקום שיהיה עילי הוא תחתי וזה הורס את דרום תל אביב

חן אריאלי : מדובר על החלק של אבן גבירול

התוכן	מס' החלטה
507-0870741 תא/מק/4434 - מרחב הדר	29/10/2025
דיון באישור החלטה להפקדה	8 - '25-0020

אלי לוי: יש פה חוסר דיוק של הדברים, אורלי הסבירה שההסדר של קבלת הקרקע הזו לעירייה מול רמ"י שכללה מספר פתרונות לפיתוח העיר, אחד זה פיתוח גינת קריית ספר והדבר השני כל ההשבחות שנובעות מכך שהקו הירוק הוא עילי ולא תחתי. אם הוא היה עילי הוא היה מוריד שכונות וכבישים, העירייה שילמה את העלות הזאת ובמסגרת ההתחשבות קיבלנו את המגרש הזה, והם קיבלו את הכנרת וגם את שרונה. זה עלה לנו הרבה מאוד כסף המגרש הזה. כעת אנו מבקשים להסדיר את הסוגיה של קידום התוכנית כדי למלא את הוראות של אותו הסכם שמחייב אותנו ואת המנהל. במגרש הזה אנו שותפים 75 אחוז והמנהל 25 אחוז וזו המטרה לקיים את ההסכם של הקו הירוק

אורלי אראל: הוספנו שני סעיפים בחוות דעת הצוות שלפניכם, מבוקש לבחון את הוספת חניון ציבורי מתחת לכל המרחב הזה מעבר לתקן כחנייה ציבורית עירונית, אנו נבחן זאת לפני הפקדת התוכנית ודבר נוסף מבקשים מהוועדה לבחון הפרדה של כניסה לחניונים בין המגורים לתעסוקה, בין הפרטי לציבורי, כדי שלא יקרה לנו מה שקורה בהרבה מאוד פרויקטים בעיר.

חן אריאלי: הקושי שלי שהפרויקט עושה הסתרה וצל על שכונה בעיר. זה עושה חסימה.

דני קייזר: הבינוי שהולך לאורך הרחוב הוא המשכו של הגריד של הרחובות שמצפון. נוצר כאן בגלל הגיאומטריה של רחוב הרכבת שהולך ומתרחק לכיוון המשך אלנבי, במקום נוצר מערך שהוא פתוח ומשלים את הצד שפותח עם בית המכס במרכזו. המערך הזה כולל רחוב ערכת הולכי רגל שנפתחת לרחוב יהודה הלוי, נוצרת הרחבה לכל השטח שמורחב עם בית המכס שמוסתר כאן מאחור. זה משלים את החלל זה לא מקטין אותו.

חן אריאלי: זה יוצר חומה

דני קייזר: הפלטה של החניה הולכת ומלווה את הרחוב ובעצם מגדירה מדרכה

חן אריאלי: אבל היא לא חוסמת את האור, הגובה עושה ממש הסתרה

אורלי אראל: אנחנו באמצע המע"ר של מרכז תל אביב, תוכנית המתאר מאפשרת רחוק שתיים עשרה שמונה אנחנו לא מגיעים לרחק המקסימלי של שתיים עשרה שמונה אנחנו לא מגיעים בגלל שאנחנו חושבים א' הגובה ו-ב' הרצון שלנו לשמור על המערך הזה של הרחוב וגם לא לארבעים קומות זאת אומרת, בזכות שזו קרקע בבעלות עירונית

ליאור שפירא: למה?

אורלי אראל: במקרה הזה האיכות התכנונית מחייבת אותנו להגיע גם אם זה היה יזם פרטי

חן אריאלי: זה מחזק את העמדה שלי שלמרות שאפשר לבנות יותר היתה מחשבה לבנות פחות מתוך התייחסות להסתכלות של האזור הזה

אורלי אראל: גם ברובע 5,6 מגיעים לשש וחצי קומות

אלחנן זבולון: למה לא שקלתם לשים את הבניינים הגבוהים על הציר של מנחם בגין?

אורלי אראל: אין שם מספיק קרקע

חן אריאלי: אפשר לראות שוב את השקופית של ההצללה?

עמיחי פרידמן: מדובר על אזור מע"ר, המגרש עצמו מאוד צר וארוך, אם מדברים על המשכיות במפלס הקרקע, חניון בית הדר חסום, לא ניתן לעבור דרכו. בפיתוח של קומת הקרקע אפשרנו את הרצף והחיבורים

חן אריאלי: ההדמיה של הצל ממש כואבת, זו שכונה שגם ככה אין בה הרבה אור

מיטל להבי: אפשר לראות את שימושי הקרקע היום לעומת העתיד?

אורלי אראל: התב"ע היום מאפשרת חניון. בית המכס לא מחשבים ממנו זכויות בניה

עמיחי פרידמן: כיום במרחב יש לנו את החניון מצפון, רחוב הרכבת ואת האזור המפותח שבאזור של בית המכס. מבחינת ייעודי קרקע בית חניה, כל הצהוב זה בית החניה וגם המבנה עצמו שיושב בדיוק על הקונטור של המגרש הזה מדרום כל מה שיש לנו מבחינת הייעוד קרקע הקיים זה ייעוד של דרך של בית המכס

אורלי אראל: מהדרך לא נגזרות זכויות בנייה. דבר נוסף, המגדלים צמודים למע"ר רוטשילד ולכל המגדלים של מע"ר רוטשילד

חן אריאלי: אני מבינה שיש מדיניות לא לאשר יותר מגדלים ברוטשילד

אורלי אראל: זה לא בתחום המע"ר של רוטשילד אלא צמוד אליו

חן אריאלי: זה נכון שמספרית זה לא בתחום אבל ציבורית זה בתחום, זה באזור

אורלי אראל: הסכם הקו הירוק עם התוכניות הובאו לאישור הוועדה המקומית. תכנית המתאר שאושרה בשנת 2016 כללה את עקרונות התכנון הזה

מיטל להבי: אפשר להראות את ההסכם. במצב המאושר כתוב שיש דונם שצ"פ

אלי לוי: את מסתכלת על תקנון של תוכנית אחרת

שולה קשת: חשוב להזכיר שלפני יומיים הגיע מכתב מהתושבים ובין היתר הם שואלים מדוע לא התקיים הליך התייעצות עם הציבור? מדובר בתוכנית גדולה שתשפיע על כל האזור. אפשר היה לעשות זום עם הציבור וגם לא עשו הליך שיתוף לפי הנוהל. אבקש להוריד את התוכנית מסדר היום עד שיהיה שיתוף ציבור לפי הנוהל העירוני. זו תוכנית חשובה ולא יקרה דבר אם נדון בה עוד חצי שנה. בתכנית נוצרת חומה של מגדלים ולא מבטיחה שום חיבור והמשכיות של המרקם העירוני, לוקחים 30 דונם קרקע של הציבור

התוכן	מס' החלטה
4434/מק/תא/507-0870741 - מרחב הדר דיון באישור החלטה להפקדה	29/10/2025 8 - 0020-25'

ולהפריט אותה, איך יכול להיות שבאזור שאין בו מעונות, גנים, מרכזים קהילתיים כל מה שנשאר לציבור לאחר הפרטת השטח זה מגרש בגודל דונם?
ליאור שפירא: מה את חושבת שיקרה עם המגדלים האלה?
שולה קשת: מגורים ומסחר
ליאור שפירא: בכל מצב העירייה תקבל כסף לקופת העירייה וכל מה שאת רוצה יתודלק מהכסף שקיבלנו
שולה קשת: האיזור מאוד סואן לא נקבל אישור להקים שם גני ילדים. קודם נקבל כסף ואז נחליט מה יהיה שם?
ליאור שפירא: בישיבת התקציב האחרונה את התנגדת לקיצוץ, מתכניות כאלה מגיע תקציב מהן מגיע מקור ההכנסה
שולה קשת: צריך חשיבה אחרת ולא מקורות ממקומות שיוצרים הצללה על השכונה או שאין שטחי ציבור
ליאור שפירא: את טוענת שיש מגדלים, אין שיתוף ציבור, אין שטחי ציבור. כתוצאה מבניית המגדלים האלה תועשר קופת העירייה וכל הדברים שהתנגדת לקיצוץ שלהם לא נצטרך לקצץ
שולה קשת: אני מבינה את השאלה ואת המקום שממנו אתה בא. אי אפשר להתבסס על הנושא הכלכלי על חשבון הנושא העיצובי, מה הם הביאו חומת מגדלים? העיצוב לא טוב. זה ללא שיתוף ציבור, הציבור יודע הוא חכם. יש פה ציבור שאכפת לו מהמרחבים והוא במצוקה. באזור יהיו בו בעיות של אקוסטיקה וזיהום אוויר. העניין זה לא רק לייצר הכנסה, צריכים לראות מה יהיה בשטח הציבורי, את זה התוכנית לא מראה. איפה מקצים שטחי ציבור בשכונה? דבר נוסף נעשה עוול בנושא הדיור. איך אפשר שיהיה מגרש ששייך לעירייה ואין שום דירה אחת בדיור ציבורי בבעלות עירונית? למה אין מעונות סטודנטים? דיור מוגן? צריך לקחת אחד המגדלים ולשייך אותם לעירייה.
אלון בן דרור: מטעם תושבי לב העיר מאזור לינקולן עד מתחם הדר ועד לרוטשילד. היה היעדר שיתוף ציבור, היה זום שהוא היה ידוע ציבור. יש מחסור בשטחים ציבוריים
ליאור שפירא: מה חסר לכם?
אלון בן דרור: פארק של 27 דונם. זו בכייה לדורות, זה השטח הציבורי היחיד שנשאר במרכז העיר. החניון יכול להיות מתחת לפארק. רמ"י יכולה לוותר על השטח. אין לנו ריאה ירוקה. אנו מבינים שיש צרכי ציבור אבל בואו תדונו אתנו
ליאור שפירא: מה חשבתם?
אלון בן דרור: חשבנו שהתכנית לא תופקד. תכננו להגיב בבית המשפט. חשבנו שתהיה יחידת קרקע פתוחה ציבורית, פארק ומבנים לתועלת הציבור. כגון מתני"ס, מעון יום לקשישים, גני ילדים
ליאור שפירא: בלינקולן יהודה הלוי לא אמור להיות דיור לקשישים?
אלי לוי: תהיה גינה, מבני ציבור, יש מספר תוכניות באיזור, יהיו גם מקלטים בפרויקט
מיכל ברזל כהן: אני במאבק הזה משנת 1997, פרויקט הדגל היה לעשות פארק, אבל אני שימרתי את בית המדידות ההיסטורי, קריית ספר. הבעיה שקיימת כיום היא שהפארק לא מספיק, יש לנו איכלוס.
אני גרה באוליפט כורש, אנו מחוברים לפרוייקט TLV הענק, אין היום כבר שטחים ירוקים. צריכים להביא שטחים הרבה יותר ירוקים לשכונה. אנו מבקשים שיתוף ציבור מלא. צריך במקביל מקלטים, צריך לנצל כל תת קרקע.
ליאור שפירא: אלי לוי מנהל אגף הנכסים אמר שיהיה מקלטים
אלי לוי: יהיו מקלטים, מתחת לחניון הציבורי
מיטל להבי: אין לנו הרבה שטחים זמינים בלב העיר. כדי להגיע מרחק מינימום למקסימום צריך להציג תועלות ציבוריות? בית המכס שיש באמצע צומת וזוכה לזיהום אוויר, הוא לא ממקום אטרקציה. יש פה 55 אלף מטר מרובע זה שלא הציגו להם שום תועלת ציבורית ראויה, מתוכם גם עשרים וחמישה אחוז מכל השמונים וחמש אלף מטר הם גם למגורים מה שהיה צריך להגדיל את התועלת הציבורית ולא מראים לנו פה שום תועלת ציבורית חוץ מבית המכס שהוא לא תועלת ציבורית ראויה כל הדיבור על הסכמים כלכליים שהתחילו את הדיון הזה אני מבקשת שהם יהיו בפרוטוקול במלואם אבל זה לא משנה מפני שהסכמים כלכליים לא יכולים להוביל תכנון. מגמת התכנון מובילה טובת העיר וטובת האזור ולא הסכמים כלכליים. לא משנה כמה זה יכניס לקופת העירייה, האזור הזה פצוע פגוע ועמוס. כרגע התוכנית לא ראויה
ליאור שפירא: איך אפשר לבקש תועלות ציבוריות בפרוייקט עירוני?
מיטל להבי: עירייה צריכה לשמש דוגמה ליזמים.
ליאור שפירא: אבל זו התועלת
מיטל להבי: כסף זה לא תועלת
ליאור שפירא: אם בונים מהכסף הזה בתי ספר וגנים זה לא תועלת ציבורית?
מיטל להבי: זה לא המקור היחיד לכסף זה כמו שתגיע תוכנית בשטח עירוני ויגידו לא נעשה בה דיור בר השגה מפני שזה מקטין את ההכנסה העירונית ואת הגמישות העירונית לקבל הכנסה מקסימלית ולכן נבטל את הדיור בר השגה על אדמות עירייה?
ליאור שפירא: יש תועלות ציבוריות

התוכן	מס' החלטה
507-0870741 תא/מק/4434 - מרחב הדר דיון באישור החלטה להפקדה	29/10/2025 8 - '25-0020

אורלי אראל: זה לא נכון שהתוכנית לא נותנת שטחי ציבור, יש מגרש חום.
מיטל להבי: הוא לא נמצא במקום מיטבי. צריך לתת לאזור תועלות, אין לנו פה מספיק מוסדות ובטח לחשוב על תכנון מיטבי ולא מצליל
רוני גקינסברונר: לעניין התועלות הציבוריות לא ניתנה פה שום הנחה שנובעת מעצם העובדה שזו קרקע ציבורית. התועלות הציבוריות חושבו כמו שמחושבות גם לגבי יזמים פרטיים או קרקע פרטית. בפרויקט יש שתי תועלות ציבוריות, הראשונה שימור בית המכס והכספים שיוותרו הם יופקדו לטובת קרן הסכמי שימור של מבני ציבור וזו פרוצדורה שמקובלת על שורה ארוכה של פרויקטים.
מיטל להבי: מזכירה לוועדה הנכבדה הזאת שכשיש לנו מבני ציבור לשימור אנחנו מניידים את הזכויות שלהם ואנחנו מקבלים מזה כסף מהניוד
אלי לוי: איפה שמניידים גם משפצים ומשמרים באותה עלות. בכל התוכנית הזאת יש 27 דונם כולל הכול. בשטחים האלה נכללים 11 דונם מדרך מאושרת שלא יכולה להיות מבוטלת אחרת אתם תבטלו את רחוב הרכבת. דבר שני בתוכנית הזאת יש דרך מוצעת נוספת של דונם שבע מאות יש כיכר עירונית שבמרכז שלה יש מבנה ציבורי של שלוש ומשהו דונם, יש מבנים ומוסדות של 2.4 דונם ויש שטח ציבורי של 571 מטר סך הכול כל הפרויקט הוא הוא שבעה דונם. עשרים ושבעה דונם הפך לשבעה דונם פרויקט. בפרויקט יש גם שטח ציבורי לבנייה של העירייה. לטענה שחסר שטחי ציבור, מרחוב הרכבת מנחם בגין מזרחה לאורך כל רחוב הרכבת עד שבח יש למעלה, מחמישה עד שישה פרויקטים שנותנים אלפי מטרים בנויים לעירייה, אם זה בצפירה ואם זה בריב"ל ואם זה בשבח ואם זה סונול וחכמי עם עשרות של פרויקטים עם אלפים של שטחים לצורכי ציבור לגני ילדים למעונות ובמקומות הנכונים, המקום הזה שהוא מרכז ברחוב ראשי על מנחם בגין ועל הרכבת אין הצדקה למעונות וגני ילדים בגלל הסביבה הכוללת. כל הפתרונות האלה אנחנו נותנים בפרויקטים האחרים לאורך רחוב הרכבת לאורך הצפירה לאורך חכמי בפרויקט שבת. ממול ברחוב הרכבת לכיוון האגרה עוד שלושה פרויקטים גדולים שנותנים שם שימושים ציבוריים ושטחים בנויים יש מספיק לתת מענה. היחידה האסטרטגית קובעת.
מיטל להבי: בכל תוכנית אפשר לעשות קו כחול שכולל הרבה דרכים והרבה מעברים ולספור את השטח כשטח גדול ואחרי זה להגיד הקצינו מתוך זה. יש בית מכס של 500 מ"ר וסביבו עושים כיכר, זו לא תועלת ציבורית
מילי פולישוק: התועלות הציבוריות לא נמדדות רק בכסף ושבודקים תועלת מול עלות, יש הרבה שיקולים. לעיר הזאת יש הרבה הכנסות מכל מיני מקומות. צריך למצוא משהו באמצע
ליאור שפירא: את טוענת תמיד שצריך לנצל את תת הקרקע, בתוכנית הזו נמצא מקור תקציבי
מילי פולישוק: אני לא יודעת את התקציב העירוני
ליאור שפירא: התפקיד של הוועדה הזו זה גם לשמור על הנכסים העירוניים.
במסגרת הטיפול של הוועדה זה חשוב שהקו הירוק מתחת לפני האדמה ומשנה את כל פני העיר
מילי פולישוק: חד משמעית אתה צודק
אורלי אראל: המדינה לא רצתה להוריד את הקו הירוק מתחת לקרקע בשביל זה עשו את ההסכם הזה
ליאור שפירא: אבקש להקריא את החלטה כולל התוספות

אדי אביטן: מקריא את החלטה
ליאור שפירא: רצינו שלחניון הציבורי תהיה כניסה נפרדת, רק לציבור
אורלי אראל: זה יעודכן בהחלטה.
אדי אביטן: יש לעדכן את נספח התנועה כך שיתוכננו 2 כניסות ויציאות לחניון, אחת עבור הדיירים והשנייה עבור שימושי תעסוקה, מלונאות ושטחי הציבור. יש לבחון הוספת חנייה ציבורית מעבר לתקן עם כניסה ויציאה נפרדים. ממשיך להקריא את שאר סעיפי החלטה
הצבעה:
נגד: מיטל להבי וחוץ אריאלי
בעד: אלחנן זבולון וליאור שפירא
משתמש בקול הכפול ומאשר את הפקדת התוכנית בהתאם להמלצת חוות הצוות עם התיקונים.

בישיבתה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים:

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

התוכן	מס' החלטה
507-0870741 תא/מק/4434 - מרחב הדר דיון באישור החלטה להפקדה	29/10/2025 8 - 2025-0020

13. תוספת של 2 קומות בבניין D (המותרות בהקלה). עפ"י תכנית המתאר במיקום זה מסומן גובה של 8 קומות והתכנית המוצעת קובעת בינוי בגובה 10 קומות.
14. קו בניין לכיוון רחוב הרכבת וכן לרחוב יהודה הלוי המוגדרים בתא/5000 כדרך עורקית עירונית יהיו כמסומן בתשריט התכנית. בהתאם לסעיף 3.8.2 (ד') לתא/5000 הועדה מאשרת את קו הבניין כפי שמסומן בתכנון המוצע משיקולים עיצוביים, סביבתיים ואורבניים על מנת לאפשר דופן בינוי המלווה רחובות אלו וכן על מנת לאפשר בינוי מיטבי כתוצאה ממבנה המגרש המיועד לבינוי.
15. יש לעדכן את נספח התנועה כך שיתוכננו 2 כניסות ויציאות לחניון, אחת עבור הדיירים והשנייה עבור שימושי תעסוקה, מלונאות ושטחי הציבור.
16. יש לבחון הוספת חנייה ציבורית מעבר לתקן עם כניסה ויציאה נפרדים
17. תנאי למתן תוקף לתכנית אישור אגף נכסים לטבלאות איזון וחלוקה ואישור מועצת העיר
18. תותר המרה של 20% משטחי התעסוקה למלונאות
19. תנאי להפקדה יהיה אישור הועדה המחוזית לשינוי תוואי דרך עורקית בתמ"מ 5.
20. תנאי להפקדה בפועל התאמת מסמכי התכנית לתכנון חושב רישוי, אישור אגף הנכסים למסמכי תוכנית והטבלה
21. תיאום מול נת"ע
22. תנאי להפקדה אישור נספח תנועה

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

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

מטרת הדיון: אישור החלטת הפקדה מיום 25/12/2024:

בהחלטת הוועדה מיום 25.12.24 נקבע בסעיף 19. כי תנאי להפקדה יהיה אישור הועדה המחוזית לשינוי תוואי דרך עורקית בתמ"מ 5.
תיאום ואישור הוועדה המחוזית לסעיף הנ"ל התקבל ב-4.8.25

חו"ד נוספות:

ממליצים לאשרר את החלטת הוועדה המקומית מיום 25-12-24 ולהפקיד את התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: לריסה קויפמן בתפקיד מהנדס העיר
אדי אביטן: תכנית שהיתה בדיון להפקדה לפני שנה. אחד סעיפים כתנאי להפקדה בפועל היה לתאם מול המחוז שינוי תווי של דרך אורכית, התיאום נערך, התקבל אישור מהמחוז וכעת מבקשים לאשרר את החלטה ולהפקיד אותה בפועל
ליאור שפירא: מה לגבי החניון
אדי אביטן: יהיו שתי כניסות אחד לציבורי ואחד לפרטי
ליאור שפירא: התכנית מאושרת להפקדה
בישיבתה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשרר את החלטת הוועדה המקומית מיום 25-12-24 ולהפקיד את התכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אברהם פורז, דיבי דישטניק, מיטל להבי

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

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מקומית לתכנון ובניה



מיקום:

צפון: גוש 6937 חלקה 67
 מזרח: רח' יבנה
 דרום: גוש 6937 חלקה 50-
 מערב: רח' אלנבי

כתובת:

תל אביב – יפו
 רח' יבנה 40, 42
 רח' יהודה הלוי, 51
 רח' אלנבי 113, 115

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלק
6937	מוסדר	חלק מהגוש	50	57, 48, 47

שטח התכנית: 4.881 דונם

מתכנן: יסקי מור סיוון אדריכלים ומתכנני ערים
יזם: מנורה נכסים והשקעות בע"מ ובנק הפועלים בע"מ
מודד: קבוצת דטהמפ
מתכנן תנועה: מ.ת.ן הנדסת תנועה ותחבורה בע"מ
אדריכלי נוף: נחלת הכלל
יועץ סביבה: לשם שפר איכות סביבה
יועץ תשתיות: לביא נטוף מהנדסים יועצים
שמאי: קמיל טרשנסקי רפאל - שמאות מקרקעין

אגרונום: טלי גליקמן
בניה ירוקה, סקר אנרגיה: גדיר הנדסה בע"מ

בעלות: מנורה נכסים והשקעות בע"מ ובנק הפועלים בע"מ ובעלים שונים נוספים

שטח החלקה הנכלל בתחום הפרוייקט (דונם)	נתוני המקרקעין (לפי נסח)				
	בעלות (לפי נסח)	שטח החלקה הרשום (מ"ר)	מוסדר/לא מוסדר	מספר חלקה	מספר גוש
1.958	פרטיים	2.021	מוסדר	47	6937
2.413	פרטיים	2.596	מוסדר	48	
0.427	פרטיים	0.427	מוסדר	50	
0.083	עירייה	1.447	מוסדר	57	
4.881	סה"כ				
100%					

מגישת התכנית: וועדה מקומית תל אביב יפו - לא התקבלו ההסכמות הנדרשות בהתאם לבעל עניין הרשאי להגיש את התכנית עפ"י הדין בנוסף לא הגיעו להסכמות עם חלקה 50 הכלולה בתחום הקו הכחול לכן התכנית מוגשת על ידי הוועדה המקומית.

יזם התכנית: מנורה נכסים והשקעות בע"מ, בנק הפועלים בע"מ וחברת רבדים (נכסים) בע"מ, וועדה מקומית לתכנון ובניה

מצב השטח בפועל:

תיאור מצב פיזי קיים:

הפרוייקט, בשטח של כ- 4.8 דונם, ממוקם בתל אביב בין הרחובות יבנה (מזרח), אלנבי (מערב) ויהודה הלוי (דרום), באזור תעסוקה מטרפוליני ובסמיכות למערכת הסעת המונים. בחלקה 48, ניצב על רחוב אלנבי מבנה משרדים, בית מנורה, בניין בן 13 קומות מעל יציע וקומת ביניים ומעל 4 קומות מרתף. בחלקה 47, בניין בן 3 קומות מעל קומת ביניים וקרקע. הבניין בנוי משני אגפים ומשמש למשרדים וחנויות כשבקומת הרקע ישנו פסאג'י המשמש למעבר בין רחוב אלנבי לרחוב יבנה. בחלקה 50 בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף. לבניין כניסה מרחוב יהודה הלוי.

תיאור מצב קנייני: כל המקרקעין בבעלות פרטית למעט חלקה 57 בייעוד דרך מאושרת בבעלות עיריית תל אביב יפו

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:

תכנית מפורטת תא/1024

מתן תוקף 14/5/1970 י.פ. 1624

התכנית חלה על חלקה 48 בגוש 6937

יעוד: מגרש מיוחד

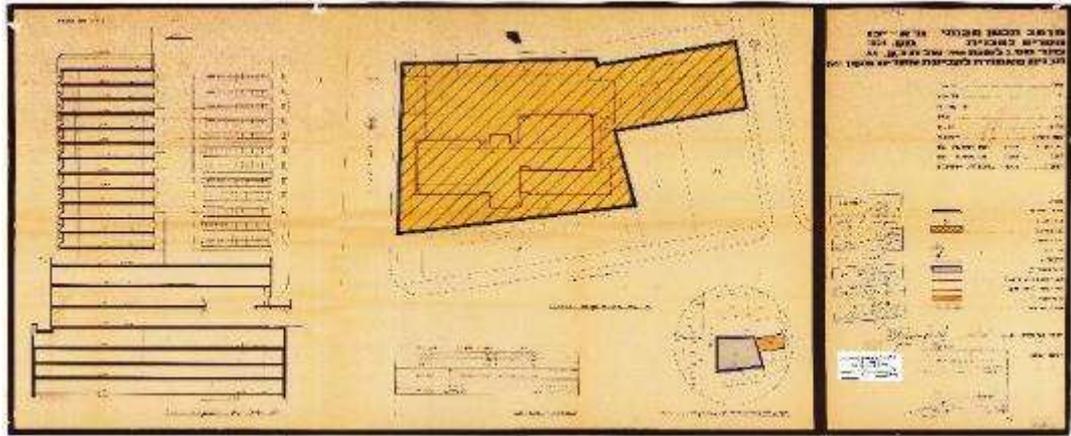
זכויות:

שטח מותר למשרדים: 6,470.16 מ"ר

שטח מותר למסחר: 3,326.22 מ"ר

סה"כ 9,796.4 מ"ר (364%)

מס' קומות: ק"ק + 12 ק' מעל 4 ק' מרתף



תכנית מפורטת תא/44

תכנית כללית לדרום תל אביב

מתן תוקף 4/11/1937

התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2001
יעוד : אזור מסחרי

זכויות : 50% משטח המגרש X 5 ק' = 3,022.5 מ"ר

מס' קומות : ק"ק + 4 ק' מעל 2 ק' מרתף

התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2002
יעוד : אזור מגורים א'

זכויות : 168% משטח המגרש = 1,386 מ"ר

מס' קומות : ק"ק + 5 ק' מעל 2 ק' מרתף

התכנית חלה על חלקה 50 בגוש מוסדר 6937
יעוד : אזור מסחרי

זכויות : ק"ק/טיפוסית 40% משטח מגרש וקומת ביניים 30% משטח המגרש

סה"כ 811 מ"ר

מס' קומות : ק"ק + 4 מעל 2 ק' מרתף



תכנית מפורטת תא/1226 א'

תכנית חלה על חלקה 79

מטרת התכנית היא להתיר תוספת בניה בשטח של 93.5 מ"ר בקומה ד' בבניין בן 4 קומות וקומת ביניים, הקיים על חלק מחלקה 79 בגוש 6937, רחוב יבנה 4

תכנית מפורטת "מ"

לקבוע הוראות לגבי אחוזי בניה, תוספת קומה, מרווחים, צפיפות, מרפסות וסגירתן בבנייני מגורים.

התכנית חלה על חלקה 47 בגוש מוסדר 6937 מגרש 2002

יעוד : אזור מגורים א'

תכנית תא/5000

תכנית מתאר תל אביב - יפו

מתן תוקף 22/12/2016 י.פ. 7407

- ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים
- גובה מותר: עד 40 קומות (עפ"י נספח העיצוב העירוני, עד 45 בהקלה וע"פ תא/5500)
- תכסית בינוי: עד 60% משטח המגרש.
- רח"ק מרבי: עד 12.8
- שימוש ראשי: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים
- שימוש נוסף*: מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2
- * שימושים אלה למעט מגורים יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.
- * שימושי מסחר 2 יאושרו בהתאם למסמך מדיניות תכנוני לרחוב אלנבי שיקבע את מינון ותמהיל השימושים כך שיימנעו מטרדים של שימושי מסחר 2 ברחוב.
- שהיקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך של שטחי הבנייה לשימושים שחורים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית.
- סימון כיכר עירונית במרחק של 500 מ' מתחום התכנית – כיכר עירונית תוכננה בתכנית מרחב הדר, על כן לא נדרשת כיכר עירונית בתכנית זו.
- תוכניות עם מעל 100 יח"ד נדרשות לתאום עם היחידה האסטרטגית

אזור תעסוקה מטרופוליני
 אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים



מתחם תעסוקה מטרופוליני



קווי מתע"ן
 אדום
 סגול



עד 40 קומות



501			
לכ העיר	אזור תעסוקה מטרופוליני	אזור מעורב	אזור תעסוקה מטרופוליני
תשריט אזורי ייעוד	תשריט אזורי ייעוד	תשריט אזורי ייעוד	תשריט אזורי ייעוד
	3.5		

5.3.3 אזורי תעסוקה

בנוסף על האמור בסעיף 5.2.1 לעיל, מסמך מדיניות למתחם שייעודו אזור תעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: פיתוח קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים; הטמעת הציר הירוק המטרופוליני שלאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.

2006-28ב' – 6 תא/מח/ - מדיניות במע"ר ההיסטורי – שדרות רוטשילד
 התכנית חלה על כלל החלקות – 47, 48, 50, חלקי חלקה 57 גוש: 6937 ותואמת את מסמך מדיניות מע"ר רוטשילד

שטח המגרשים	זכויות לתעסוקה
מ-1 דונם עד 2 דונם	375%
מ-2 דונם עד 3 דונם	412.5%
מ-3 דונם ומעלה	450%



מצב תכנוני מוצע:

תכנית מרחב מנורה אלנבי מקודמת לפי הוראות תכנית המתאר העירוני תא/5000 ובהתאם למדיניות מרכז עסקי ראשי רוטשילד העירונית. התכנית ממוקמת בתל אביב בין הרחובות יבנה (מזרח), אלנבי (מערב) ויהודה הלוי (דרום), באזור תעסוקה מטרופוליני ובסמיכות למערכת הסעת המונים בשטח של כ-4.8 דונם.

-  דרך מאושרת
-  דרך מוצעת
-  מגרם, מסחר ותעסוקה
-  זיקות-הנאה
-  רצועת מתע"ג תת-קרקעית
-  רצועת מתע"ג
-  שטח לאיחוד וחלוקה חדשה
-  קו-בנין
-  קו בנין עילי
-  להרסה
- מידות

התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לטובת הקמת מרחב תכנון עבור שימושי תעסוקה מסחר, משרדים, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים מבונים, בבינוי של עד 45 קומות (בכפוף למגבלת גובה רשות התעופה האזרחית). התכנית מייצרת מעברים חדשים להולכי רגל מרח' אלנבי ורח' יהודה הלוי לרח' יבנה. התכנית מרחיבה את רחוב אלנבי לטובת שיפור המרחב הציבורי.



תיאור מטרות התכנון:

1. קביעת מגרש ביעוד מסחר, תעסוקה ומגורים
2. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית בהתאמה לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
3. קביעת זכויות בנייה בהתאם להוראות תכנית המתאר כמפורט בסעיף 5-וקביעת תמהיל לשימושים הסחיריים עבור מסחר, תעסוקה, מגורים ושימושים ציבוריים.
4. קביעת הוראות בינוי ופיתוח, קווי בניין, וקביעת גובה ומספר הקומות המותרים לבנייה עד 45 קומות, הכוללות 5-קומות בהקלה בהתאם לחוק.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת תועלות ציבוריות
7. קביעת דב"י
8. הרחבת רח' אלנבי לטובת שיפור המרחב הציבורי.
9. יצירת כיכר בזיקת הנאה לציבור בלב המרחב, דופן הכיכר מוגדרת בחזיתות מסחריות ובכניסה ללובי המגורים והתעסוקה.
10. יצירת מעברים רציפים הפתוחים להולכי הרגל המוגדרים אף הם בזיקת הנאה לציבור.
11. קביעת הוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
12. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים.

פירוט יעודים/שימושים

יעוד ראשי: מגורים מסחר ותעסוקה

היקף שטח התעסוקה והמסחר לא יפחת מ- 80% משטח הבנייה הסחיר הכולל במגרש והיקף המגורים לא יעלה על 20% משטח הבנייה הסחיר הכולל במגרש. שטח מבונה לצרכי ציבור לא יפחת מ- 3,375 מ"ר ברוטו בהתאם להקצאות שטחי הציבור כפי הנדרש. אליהם יתווספו 2394 מ"ר ברוטו שטחי ציבור כתועלת ציבורית.

היקף זכויות בניה

שימוש	מעל הכניסה	מתחת לכניסה	יח"ד	מעל	מתחת	מרפסות- בנוסף

לשטח העיקרי	לכניסה הקובעת	הכניסה הקובעת		הקובעת		הקובעת		
				שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	
	מספר קומות	מספר קומות				675	2,700	מבנים ומוסדות ציבור
1,524						2,242	8,967	מגורים
						460	1,840	מסחר
						8,507	34,027	תעסוקה
1,524	6	45	103	23,690	4,000	11,884	47,534	סה"כ

הערות לטבלה:

- א. ניתן יהיה להמיר שטח שירות לעיקרי ולהיפך בשיעור של עד 10%, ובתנאי שסך הכל שטחי הבנייה בכל שימוש לא ישתנו .
- ב. במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה, לאחר הוצאת היתר, נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות באופן המגדיל את שטח השירות על חשבון השטח העיקרי, ניתן יהיה לעשות זאת במסגרת הוצאת היתר בניה ובתנאי שסך הכל שטחי הבניה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עיקרי ושירות) המותר באותו תא שטח מעל הקרקע. הגדלת שטח עיקרי על חשבון שירות לאחר הוצאת היתר תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית ובכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק.
- ג. עבור שטחי תעסוקה, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, שטח המרפסות כלול בשטח העיקרי של כל שימוש. מבקש ההיתר יבחר האם להשתמש בשטח למרפסות או כשטח לתעסוקה מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.
- ד. ניתן לשלב שימוש של מלונאות עד 20% משטחי התעסוקה במסגרת תכנית העיצוב. במידה ויקבע שימוש למלונאות יתווסף שטח למרפסות אשר יחושב לפי 6 מ"ר לחדר בממוצע.
- ה. שטחים עבור שימושי מסחר יהיו מתוך שטחי התעסוקה.
- ו. ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע (במסגרת סך הזכויות הכוללות המותרות) לא יותר להעביר שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע.
- ז. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים.
- ח. בתכנית עיצוב אדריכלי, ניתן יהיה להוסיף לקומות הציבוריות, בהתאם לצורך, זכויות בניה בהיקף של עד 650 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- ט. שטחי בניה למבנים ומוסדות ציבור: תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך.
- י. לשטחים הציבוריים שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 506 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לסה"כ השטח למבנים ומוסדות ציבור ובנוסף לשטחי החניה.
- יא. יותר להמיר שטח ציבורי בנוי לטובת מרפסת בניה כשטח עיקרי.

יח"ד

התכנית מציעה 103 יח"ד

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר עיקרי

תמהיל סופי של יחידות הדיור ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי ובהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית

צפיפות: בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית**דב"י**

15% מכלל יחידות הדיוור, המהווים 15 יח"ד יוגדרו כדיוור בהישג יד בשכירות מפקחת בהתאם למדיניות הוועדה המקומית. דמי השכירות בגין יחידות אלו יהיו בהנחה בת 40% ממחיר השוק, תקופת השכירות הכוללת ביחידות אלו לא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס.

גובה קומות

- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'
- גובה קומה שתי הקומות הציבורית הראשונות יהיה עד 4.5 מטרים לקומה מרצפה לרצפה כל קומה נוספת תהיה בגובה עד 3.8 מטרים. גובה סופי ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי.
- גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ'
- בנוסף לקומת קרקע, יותרו קומות גבוהות וחללים כפולים בקומות מעבר בין שימושים (כגון בין קומות מגורים למשרדים או בין קומות למשרדים לציבור), בשתי קומות מגורים עליונות ובקומה הטכנית.

תחבורה, תנועה, תשתיות

1. **אפיון מיקום**
התכנית תחומה בשלושה רחובות: אלנבי במערב, יהודה הלוי בדרום ויבנה במזרח, ונמצאת בסמוך לקווי הרכבת הקלה (הקו האדום והקו הסגול) בצמידות לשתי תחנות. התוכנית מאפשרת קישוריות של הולכי רגל בין התחנות עבור משתמשי תחנות הרכבת הקלה של הקו האדום המגיע מכיוון פתח תקווה לבת-ים, והקו הסגול המגיע מיהוד-מונוסון, אור יהודה וקרית אונו, גבעת שמואל ורמת גן.
2. **רמפת הירידה למרתפים**
הרמפה תמוקם ברח' יבנה בלבד. לא תותר גישה לתת הקרקע לאורך הרחובות יהודה הלוי ואלנבי. הרמפות ישמשו לרכב פרטי ולכל מערך התפעול הנדרש לפרויקט.
3. **נת"ע**
בוצע תאום עם נת"ע מכיוון שהתכנית גובלת ממערב בתת"ל 70א (הקו הסגול העובר ברחוב אלנבי) ועם הקו האדום הנמצא בביצוע.
4. **תקן החניה יהיה על פי המפורט להלן:**
 - מגורים: לכל היותר 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם
 - תעסוקה ומשרדים: 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם
 - מלונאות: לכל היותר 1: 15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניה
 - מסחר: 0
 - לשימוש ציבורי ייקבע תקן על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לשימוש הציבורי שייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי.
 - לדירות הקטנות מ-50 מ"ר כמו גם לדירות הדב"י תקן החניה יהיה 0
5. שביל אופניים עובר ברחוב יהודה הלוי בצידו השני של הכביש, שבילי האופניים לא עוברים בתחום התכנית.
6. תכסית: בין 15% ל-20% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה, ככל הניתן, לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מ"ר ובהתאם להוראות תמ"א 1.

חוות דעת תנועתית לנספח תנועה לתב"ע

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתא/4568 מתחם מנורה אלנבי.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם בין הרחובות:

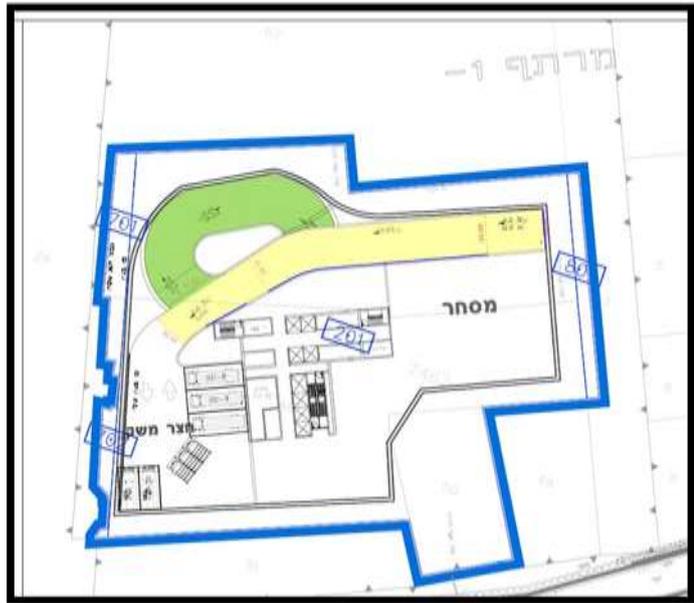
- א. בצפון, רחוב רוטשילד
- ב. במזרח, רחוב יבנה
- ג. מדרום, דרך יהודה לוי
- ד. ממערב, אלנבי

- 1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:
- א. ברחוב יהודה הלוי עובר קו אדום עם תחנה משולבת בצומת אלנבי וכוללת כניסה/יציאה של נוסעים ברק"ל ברחוב יהודה הלוי לחניון 2- .
- ב. ברחוב אלנבי סמוך לפרויקט מתוכננת תחנה של קו סגול.
- 1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:
- מגורים 103 יח"ד
 מסחר 2045 מ"ר
 משרדים 38,057 מ"ר
 מבני ציבור 2,700 מ"ר

2. מצ"ב טבלת חניה דרושה לשימושים המוצעים לפי תקן עיריית תל אביב:

דרישת חניה											
דרישת חניה					תקן חניה				יח'	כמות	שימושי קרקע
אופנועים	אופניים	רכב תפעולי	רכב פרטי		אופנועים	אופניים	רכב תפעולי	רכב פרטי			
			נכים								
20	7	5		0	1:100	1:300	1:400 1:2000	0	מ"ר	2045	מסחר *
381	381	-	רגיל 3 גבוה 2	109	1:100	1:100	1	1:350	מ"ר	38,057	משרדים **
	5			27	1:5	1:500		1:100	מ"ר	2,700	ציבורי
22	110	-	רגיל 1 גבוה 1	55							
423	503	5	רגיל 4 גבוה 3	191							סה"כ

3. **הולכי רגל**
- 3.1 קטע צפוני של רחוב אלנבי מתוכנן כרחוב משולב עם רצועות הליכה לאחר הפקעות 7.30 מ' בצד מזרחי ו4.75 מ' בצד המערבי
- 3.2 רחוב יהודה הלוי מתוכננת מדרכות ברוחב 5.50 ו-4.0 מ' שביל אופניים דו סטרי בצד הדרומי שורת עצים ורצועת הליכה נוספת ברוחב 2.0 מ'
- 3.3 רחוב יבנה מדרכות 5.0 מ' בצד המערבי ו4.0 מ' בצד המזרחי
4. **רכב דו גלגלי**
- 4.1 בפרויקט נדרשים 503 מתקני אופניים ו-423 חניות אופנועים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-20 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתפי חניה. כל חניות אופנועים בתחום המרתפים.
5. **תחבורה ציבורית**
- 5.1 המרחב ממוקם במרחק 0 מטר הליכה מתחנות של רכבות קו אדום וקו סגול ותחנות אוטובוס ברחוב יהודה הלוי
6. **נגישות וחניות**
- 6.1 מתוכננת גישה לרעב רגיל ורכב שרות (משאיות אשפה ורכב תפעולי) לחצר משק תת קרקעי .
- 6.2 במתחם מתוכננים 191 מקומות חניה .
- פתרונות האשפה כולל תמרון משאית שרות מוצגים במרתף 1-
- 6.3 רצ"ב מיקום דחסני אשפה ותמרון משאית.



7. מערך תנועה היקפי

7.1 עיקרי התכנית הינה הפחתת נתיבי תנועה לרכב פרטי והסדרת תחבורה ציבורית הסדרת שבילי אופניים.

8. תרומת הפרויקט למרחב הציבורי:

בחלקה 50 מתוכן פיתוח לכיכר עירונית בנוסף לזה במרתפי חניה מוצעים 27 תאי חניה ציבוריים ו-5 חניות אופניים.

9. מרחק מתחנות תחבורה ציבורית, רק"ל

הפרויקט ממוקם בין תחנות רק"ל אלנבי ויהודה לוי.

תוגש ותכנית דיגום למשרד להגנת הסביבה ותבוצענה הדרישות טרם נגיעה בקרקע.
אסבסט: ייערך סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך שיועבר למשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק. פינוי האסבסט, ככל שיימצא, יעשה טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר ע"י קבלן מורשה.
אקוסטיקה: לשלב היתר הבנייה תוגש חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית.
קרינה: הגשת סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות הקרינה במבנה.

תכנית עיצוב פיתוח אדריכלי:
 תנאי להיתר בנייה יהיה הכנה ואישור תכנית עיצוב אדריכלית באישור הוועדה המקומית.

טבלת השוואה:

מצב מוצע	מצב קיים				נתונים	
	חלקה 50	חלקה 48	חלקה 47			
			2002	2001	תא שטח 201	
לפי רח"ק 12.8	ק"ק/ טיפוסית 40% ק. ביניים 30%	364%	168%	50%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
59,418 מ"ר ברוטו*	811	9,796.4	1,386	3,022.5	מ"ר	
מגורים, מסחר ותעסוקה, שטח ציבורי מבונה, דרך מאושרת, דרך מוצעת	מסחרי	מגרש מיוחד	מגורים א'	מסחרי	שימוש	גובה
45 קומות כולל קומות טכניות	ק"ק + 4 מעל 2 ק' מרתף	ק"ק + 12 ק' מעל 4 ק' מרתף	ק"ק + 5 ק' מעל 2 ק' מרתף	ק"ק + 4 ק' מעל 2 ק' מרתף	קומות	
180.00 = +157.50		-	-	-	מטר	
כ-103 יח"ד	6		25	31		יח"ד
60%						תכסית
191 + 7 נכים	-	177		50		מקומות חניה לרכב
423	-	-	-	-		מקומות חניה לאופנועים
503	-	-	-	-		מקומות חניה לאופניים

* בתוספת 12 מ"ר ממוצע למרפסות עבור כל יח"ד

התייעצות עם הציבור:

בתאריך 21.3.22 התקיימה תת וועדה לשיתוף ציבור, הוועדה קיבלה את חו"ד הצוות כי מאחר והתכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר, ומאחר שלא צופים התנגדויות רבות לתכנית, אם בכלל, ממליצים שלא לקיים הליך שיתוף ציבור.

טבלת שטחים: ייעודי קרקע:

שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע	ייעוד קרקע
2.413	-	מגרש מיוחד
0.825		מגורים א'
1.560	4.645	מסחר
-		תעסוקה
-	0.153	דרך מוצעת
0.083	0.083	דרך מאושרת
4.881	4.881	סה"כ שטח

זמן ביצוע:

הדמיות:





הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0613604	שם התכנית מרחב מנורה אלנבי	מגיש התכנית מנורה נכסים וחסקות בע"מ, רבדים נכסים בע"מ ובנק חמועלים בע"מ	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
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 כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפטר 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:			

מרות הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 22.12.2016).	62 א, (3) חוק התכנון והשכ"מ 62(A)(1) 62(A)(4) 62(A)(5) 62(A)(9) 62(A)(19)	הכמת מרחב מנורה אלנבי מקודמת למי תוראות תכנית המתאר הוצרונן תא/5000 ובתנאים מסודרים מוכו/עסקו ראשו ורשמי/כל העניינות. תוכנית מסוימת בתל אביב בול הרחובות יבנה מנורה אלנבי/מערב ויחידה חלקי (דרכים, באו"ר) תעסקה מטופוליני ובסמכות למערכת הסיעת המונים משהח של כ-4.5 דונם. התכנית כוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לטובת הקמת מתחם תעשייה מטופוליני מעורב שימשיק של מסחר, תעשייה, משרדים, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים מבוזים, בבנין של עד 45 קומות ובכפוף למגבלת גובה רשת התעופה תאורחית. התכנית מיוצרת מעברום חדשים להולכי רגל מרחי אלנבי ורחי חניה חילו לרחי יבנה תוכנית מרחיבת את הרוב אלנבי לטובת שיפור המרחב הציבורי.	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, במגורט לחלו.			
התאמת החוראות בתוכנית המוצעת	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+ תואם תא/9030-מדיניות במעיר הויסטורי- שדרות רוטשילד, אושרה בוועדה ביום 13/12/2006	טבלה 3.4 אזור חכנון 501, אזור תעשייה מסרופוליני, יחולו כמפורט בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3	אזור תכנון 501 אזור תעשייה מסרופוליני (טבלה בסעיף 5.4) עמיי טבלה נדרש מסמך מדיניות	חוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 סיימות חוראות לטוח תוכנית בטבלת חוראות מיוחדות למתחמי התכנון.
+ יותר שימוש וסחר 2 - הוועדה המקומית, באמצעות מסמך מדיניות תכנוני, תיקבע את מיון ותחיל השימושים, כך שיסמנו מטרים, של מקבץ שימושי וסחר 2' ברוב	ר-53 רחוב אלנבי		
+ מסמך המדיניות למעיר הויסטורי – שדרות רוטשילד כולל התייחסות לזיכיונים הבאים: מיתוח קומת הקרקע, קביעת זיקות הגאוגרפיות לחולכי רגל סיבוב ובין חניונים. (סעיף 5.3.3)	עיי סעיף 5.3.3 בנוסף על האמור בחוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.2.1, מסמך המדיניות ותייחס גם לזיכיונים הבאים: מיתוח קומת קרקע, קביעת זיקות הגאוגרפיות לחולכי רגל סיבוב ובין חניונים, הטמעת הוצר חירוק המטרופוליני שאורך האיילון ויצירת קישורים אליו.	סימון המתחמים למי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזורי תעשייה מסרופוליני נספח עיצוב עירוני: פרק 5, סעיף 5.3.3 נספח אזורי ומתחמי תכנון: רובע 5, לב העיר, 501	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המטרטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לבנין 5.3.3- אזורי תעשייה

<p>קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש:</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזורי תעסוקה מטרופוליטני (3.1.2) תג'ראת: אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לציר מתעין</p>	<p>סעיף 3.3.1 אזור תעסוקה אזור תעסוקה מטרופוליטני (סעיף 3.3.2) (104)</p>	<p>+</p>
<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים חומריים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור תעסוקה מטרופוליטני</p>	<p>3.3.2 (104) מקבצי שימושים ראשי: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים. 3.3.2 (204) קומת הקרקע כחזית מסחריות.</p>	<p>+</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להגזרות המפורסות.</p>	<p>מקבצי שימושים נוספים בהתאם לאזורי (1) מגורים. וכן מסחר 2 ואו תעסוקה 2 ובכלד שימושים אלה יותר מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובחתיים לשימושים חומריים בתמ"מ/5 3.1.1 נ"ו- שימושים כלליים - מלונאות ומוסדות ציבור</p>	<p>+</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>לפי תשריט אזורי יעוד: יאזור תעסוקה מטרופוליטני</p>	<p>סעיף 3.3.2 (2) אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לציר מתעין מגרש בגודל 1.5 דונם ומעלה רחייק בטיט 4.2 רחק מירבי 12.8 סעיף 3.3.2 (ג) (1) תכנית מטינו לא תעלה על 60% משטח המגרש.</p>	<p>+</p>
<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחייק המרבי - 3.1.4 מרט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>סעיף 3.1.4 (ח) לצורך מרפסות למגורים ומלונאות</p>	<p>+</p>
<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליטני</p>	<p>3.1.5</p>	<p>+</p>
<p>קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבת' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>מספר קומות מירבי: עד 40 קומות</p>	<p>סעיף 4.2.2 (א) - בהתאם לנספח העיצוב העירוני 40 קומות 4.2.2 (א) 3 - בינוי שגבוח בלמעלה מ-8 קומות מבינוי גובל</p>	<p>+</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.1 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, מטינות ומכים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>סעיף 4.2.1 סעיף 4.2.2 (ב) תנאי לתקנות תכנית הכוללת בינוי העולה על 20 קומות יחית גרוף של חסמכים הבאים: נספח</p>	<p>+</p>

	<p>בינוי עירוני, נספח ותחבורה, נספח תשתיות, נספח אקלימי.</p> <p>על פי סעיף 4.2.2 (ג) - גובה קומת טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה מ'.</p> <p>4.2.3 - מרווח בין קו בניין לגבול מגרש</p> <p>4.2.4 - יעדים בגנים</p>				
	<p>4.1.1</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור תכנון 501 אזור תעסוקה מטרופוליני</p>	<p>4.1.1 הקטנה לגובה ציבור - סעיף 4.1.1 תיקון תחליט להפיק תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חמרת שטחי בניה מיישד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה חוראות בדבר הקטנה /או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים והשתיות.</p>	+	<p>תואם חווידי חיידח האסטרטגית. 1,375 מויר שטחים בגוים לשימושים ציבוריים.</p>
	<p>לי"ר</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סטל ימוסד ציבורי ו ימתחם לוגיסטי מופיעים בתשריט אזורי היעד</p>	<p>3.5 חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 חוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאור למסודות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סטל ימוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סטל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש חמועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות</p>		<p>לי"ר</p>
	<p>3.6.14 - רחי אלנבי- רחוב עירוני רחי יבנה- רחוב מקומי</p>	<p>בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, נספח העוצב העירוני וטא נספח התחבורה.</p> <p>חוראת למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים חילבנסיים בתוכניות שאישרות</p>	<p>3.6.1 קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.15 - 3.6.1 חוראות נועטת למגוון אזורים המאוגדים תחת התגודה 'מרחב ציבורי' (שטח מתח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח מתח עירוני, שטח מתח מקומי, כיכר עירונית, צור ירוק מטרופוליני, עירוני או נקומא, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרגית מחירה קירוי מעל דרך פרגית מחירה, בית עלמין, אזור למסורת)</p>	+	
	<p>3.8.1 (ח) תכנית בעלת השטח ותחבורתית תדרשת חווידי התברתית 3.8.2 (ד) רחוב אלנבי ויהודה לוי - דרך ערוקית עירונית 3.8.2 (ה) רחוב יבנה- דרך מקומית 3.8.1 (ג) שביל אומיים 3.8.4 - קווי מתעין- התמנית גובלת ברחי יהודה חלוי קו מתעין אדום וברחי אלנבי קו מתעין סגול 3.8.7 תקן חניה</p>	<p>נספח התחבורה יעד: אזור תעסוקה מטרופוליני. (סעיף 3.3.2) אזור תעסוקה סמוך לעיר מתעין</p> <p>לפי נספח התחבורה: קווי מתעין, דרך ערוקית עירונית / דרך מקומית, שביל אומיים, טיבי העדפה לתחבורה ציבורית</p>	<p>3.8 חוראות למרחב התחבורה - 3.8.1 כולל חוראות כלליות (3.8.1) חוראות לשימושים הבאים: דרכים (3.8.2) מטרות ספסליות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>		<p>+ לתכנית מצורפת חווידי תחבורתית. בתיומח של תכנית זו מסומנת דרך מועטת (המקעה לצורך הרחבת רחוב אלנבי). קו בנין לרחוב אלנבי - 0 מ' בחוטאמה לרוב חבנינים בין שני צמתים תקן חניה: מגורים 0.5:1 משרדים 1:350 למלונאות 1:15 למסחר 0</p>
	<p>תכנית בעלת השטח סביבתית 4.4.1 (א) תכנית הקובעת דרך ערוקית עירונית או המרחיבה דרך. 4.4.1 (ב) תכנית הקובעת בינוי במגרש חוגבל בוכות הדרך של דרך ערוקית עירונית</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת זכנית בעלת השטח סביבתית (4.4.1) גזרת דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפדה (4.4.5) חסומות לסטות מחוראות סעיף 4.4</p>	+	<p>תכנית כוללת חווידי סביבתית ונספח סביבתית</p>

	<p>4.4.1 (ד): תכנית הקובעת שימושים של מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלוטאת מצד שני. תכנית 4.4.1 (ח): תכנית חמאסרת בינוי של 20 קומות ומעלה.</p> <p>4.4.3 בגיה ירוקה</p> <p>4.4.4 הנחיות מרחביות</p> <p>4.4.5 תנאים להפקדת תכנית</p>		
<p>* תוכנית מוללת נסמך מים, ביוב וניקוז</p>	<p>4.6.2 הנחיות כלליות</p> <p>4.6.4 ניקוז</p> <p>4.6.5 ביוב</p> <p>4.6.6 חשמל</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 מריק תשתיות כולל חריאת בנושאים הבאים: מגרש חמוניד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אמרח ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

☆ לתשומת לב מספת :

≥100 תוכנית עם מעל 100 יח"ד נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 3.2.1 (א) (2)

≥20 תוכנית עם בניה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסוימות - סעיף 4.2.2

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ונדח מקומות תחיה מיטמנות לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט בסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	סעיף	מאות הסעיף
+	סעיף קטן (א1)	אוחד וחלוקה של מרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
+	סעיף קטן (א4)	סביבה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א5)	שינוי חוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א9)	כל ענין שניתן לבקשו בחקקה לפי סעיף 147 (חסינות)
+	סעיף קטן (א19)	קביעת חוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לעורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
בדיקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מועדים הועדה:			
שם וטעם משלחה	מספר ת.ד.	תחילה	תאריך
אחד נרמלי, אדר	025332735		6.3.2023
זיהוי המשפטי לועדה:			
שם וטעם משלחה	מספר ת.ד.	תחילה	תאריך
חיאלה אברום און, עויד	2438976-9		5.3.2023

ק 1000 | 2007

תעתיק
11 אילנה סולמי - ראש ענף (מחשבו מוכיחות העדה מחוזית)
צוות תכנון

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של חוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
 3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
 4. תועלות ציבוריות : בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית, ניתן להקצות שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 3,375 מ"ר המפורטים) בהיקף של 2,394 מ"ר (עיקרי ושירות). שטחים אלו הם שטחים חלופיים לתשלום לקרן הסכמי שימור, כתועלת ציבורית. ככל שיוקמו שטחים אלה, הם יהיו על חשבון שטחי התעסוקה.
- הועדה המקומית תקבע האם יופקד תשלום לקרן הסכמי שימור או שיוקמו שטחי ציבור נוספים בהיקף של 2,394 מ"ר. ההחלטה על החלופה הנבחרת תהווה תנאי להפקדת התכנית ומסמכי התכנית יתוקנו בהתאם.
- ממליצים לוועדה במקומית להצטרף כמגישת התכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0005-23' מיום 15/03/2023 תיאור הדיון :

אדי אביטן : מנורה אלנבי במע"ר רוטשילד תוכנית מקודמת בהתאם להוראות תוכנית המתאר.
אדריכל עמי מור : מציג את התכנית מהמצגת.

אורלי אראל: בחו"ד צוות התועלת הציבורית תהיה או הפקדה לקרן השימור או שטחי ציבור אנחנו ממליצים שהתועלת הציבורית תהיה תוספת שטחי ציבור.

חן אריאלי: מקומות החניה - מדובר רק ב-27 מקומות חניה ציבוריים זו כמות מאוד מינורית?

אורלי אראל: קו אדום וסגול ו-500 מקומות חניה לאופניים ומדובר במקום שיש בו 2 תחנות של הרק"ל. חיים גורן: מה היחס בין הפרויקט הזה למבנה לשימור?

אורלי אראל: אין יחס היות ואינם כלולים בתוכנית. אחד כבר שומר בתוכנית אחרת והשני היה ניסיון לצרף את הבעלים אך הניסיון לא צלח.

חיים גורן: לעניין זיקות ההנאה והמעברים הם בתחום התכנית?

עמי מור: כל זיקות ההנאה בתחום המגרש שלנו כאשר הבניינים לשימור יבוצעו ויסירו את הגדרות ויאחדו את המרחבים הציבוריים. אנחנו מפתחים ולא תלויים בשכנים.

חיים גורן: האם יש דרך להכניס גם את נושא דמי האחזקה לדירות של הדב"י?

ענת רודניצקי: כמו בכל פרויקט, דיירי הדב"י תמיד משלמים פחות ועושים פחות שימושים אם בכלל משאר הדיירים במתקנים של הבניין כמו למשל בריכה וכדומה.

חן אריאלי: למה בפרויקט הזה לא התייחסו לקומות שבהן יהיו יחידות הדב"י?

עמי מור: המגורים הם למעלה

ענת רודניצקי: אנחנו תמיד מבקשים שהדירות יהיו איכותיות זה כתוב תמיד בתכנית העיצוב.

אורלי אראל: אין בעיה להוסיף את המשפט הזה לתקנון. דירות מגורים הדב"י ימוקמו במרחק ממטרדים היכולים להשפיע על איכות חיי הדיירים.

אדי אביטן: תיקונים לגבי יחידות הדב"י - מתוך 112 יח"ד 15% כלומר 17 יח"ד. אישור מחלקת נכסים למסמכי התוכנית וללוח ההקצאות.

אורלי אראל: יש לציין בהחלטה שהעירייה נכנסת כמגישת התכנית זאת בגלל שטחי הציבור שאנחנו מקבלים.

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית פה אחד

בישיבתה מספר 0005-23ב' מיום 15/03/2023 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להצטרף כמגישת התכנית ולהפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. תועלות ציבוריות - הקצאת שטח ציבורי בנוי נוסף (מעבר ל- 3,375 מ"ר המפורטים) בהיקף של 2,394 מ"ר (עיקרי ושירות). על חשבון שטחי התעסוקה.
2. דירות דב"י יורחקו ממטרדים שיוכלו להשפיע על איכות חיי הדיירים.
3. אישור מחלקת נכסים למסמכי התכנית וללוח ההקצאות.
4. מספר יח"ד יהיה 112 מתוכן 17 יח"ד דב"י לפי 80 מ"ר עיקרי.
5. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
6. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

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

מטרת הדיון: שינוי החלטת וועדה מתאריך 15.3.23

התכנית אושרה להפקדה בתאריך, 15.3.23 מדובר בתכנית ללא הסכמת כל הבעלים כאשר הוועדה המקומית נכנסה גם כמגישת התכנית בהמלצת הצוות.

במועד הדיון בהפקדה נבחנו ונתבקשו שתי חלופות לתועלת ציבורית - תוספת שטחי ציבור מעבר להקצאת שטחי הציבור הנדרשת או הקצאת מקורות לקרן השימור. לבסוף המלצת הצוות וההחלטה היתה כי התועלת הציבורית תינתן על ידי תוספת שטחי ציבור בהיקף של 2394 מ"ר בנוסף להקצאת שטחי ציבור בהיקף של 3375 מ"ר.

עם זאת כעת לאחר בחינה מחודשת ובהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, אגף מבני ציבור ואגף נכסים, אשר גם לדידם במיקום התכנית עדיפה תועלת של הקצאת מקורות לקרן השימור על פני תוספת שטחי

ציבור, הועדה מתבקשת לאשר כי במקום תוספת 2394 מ"ר שטחי ציבור, התועלת הציבורית בתכנית תינתן על ידי הקצאת מקורות לקרן השימור על פי הוראות סעיף 3.1.3(ד) לתכנית המתאר תא/5000 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. ממליצים לחזור לחלופה המועדפת לתועלות של תשלום לקרן השימור ולתקן את החלטת הוועדה מיום 15.3.23 כלהלן "לאשר כי במקום תוספת 2394 מ"ר שטחי ציבור, התועלת הציבורית בתכנית תינתן על ידי הקצאת מקורות לקרן השימור על פי הוראות סעיף 3.1.3(ד) לתכנית המתאר תא/5000 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם".
5. מאחר ומועד האחרון להפקדת התכנית הוא 15.12.23 מבקשים ארכה נוספת של שלושה חודשים על מנת לתקן את המסמכים בהתאם ולהפקיד את התכנית.

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

אדי אביטן: התוכנית אושרה להפקדה 15.3.23 ללא הסכמת בעלים. הועדה הצטרפה כמגישה וכפי שמפורט במטרת הדיון בדרפט.
מלי פולישוק: איך קובעים את השווי?
אורלי אראל: יש הליך של אגף הכנסות והיחידה האסטרטגית ובסופו של דבר היחידה הכלכלית קובעת לפי שימוש ומיקום.
דורון ספיר: לאמץ את חוות הצוות כמפורט בדרפט.
חיים גורן: מה שווי השומה? אורלי אראל: עוד לא נקבע. התועלת היתה שטחי ציבור ומלכתחילה היתה לקרן השימור.
מלי פולישוק: מלכתחילה זה היה בתועלת ציבורית.
אורלי אראל: כן.

בישיבתה מספר 0021-23 ב' מיום 22/11/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. לחזור לחלופה המועדפת לתועלות של תשלום לקרן השימור ולתקן את סעיף 1 בהחלטת הוועדה מיום 15.3.23 כך שבמקום תוספת 2394 מ"ר שטחי ציבור על חשבון שטחי התעסוקה, התועלת הציבורית בתכנית תינתן על ידי הקצאת מקורות לקרן השימור על פי הוראות סעיף 3.1.3(ד) לתכנית המתאר תא/5000 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם.
2. מאחר ומועד האחרון להפקדת התכנית הוא 15.12.23 הועדה מאשרת ארכה נוספת של שלושה חודשים על מנת לתקן את המסמכים בהתאם ולהפקיד את התכנית.
3. יתר התנאים בהחלטת הועדה מיום 15.3.2023 נשארים על כנם.

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

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 12000 בעמוד 3015 בתאריך 15/01/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :
 מעריב הבוקר 11/01/2024
 מעריב 11/01/2024
 מקומון ת"א 12/01/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 7 התנגדויות לתכנית :

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
א. איתמר הדר ודן לשם	גוש 6937 חלקה 47 ת"ח 33, אלנבי 113	דוד פרנק – עו"ד
ב. התנגדות עצמית- חברת מנורה נכסים ובנק הפועלים	מרחב התכנית	משרד פישר – אפרת שרון עו"ד
ג. ד.ה.ב. השקעות	גוש 6937 חלקה 50 יהודה הלוי 51	חיים קובסקי – שחור ושות'
ד. אלחנן בר עוז	חלקה 51 בגוש 6937 יהודה הלוי 47	בנימין קרייתי – משרד עו"ד
ה. אריאל הרצפלד	המרגנית 14 הרצליה (גוש 6937 חלקה 51- אלנבי 117)	שמואל הירשפלד עו"ד
ו. בן כהן עליזה	גוש 6937 חלקה 58	טליה ראפ – עו"ד
ז. נציגות בעלי הדירות בשדרות רוטשילד 36	גוש 6937 חלקה 67	משרד שפיצר - עו"ד
ח. נפתלי רחמים נפתלי מרים	גוש 6937 חלקה 51	ללא ייצוג ותצהיר

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות א. איתמר הדר ודן לשם

התנגדות :	הערות	המלצה
1. בחישוב המצב הקודם עפ"י תכנית ג' : מבדיקת המתנגדים עולה כי תכנית ג' חלה על כלל תאי השטח של חלקה 47, אך בתחשיביו קבע שמאי התכנית זכויות מכוח תכנית זו רק לתא שטח 3, מדובר בטעות ויש להוסיף זכויות אלו גם לתאי שטח 1-2	מדובר בשגגת חישוב. יש להכיל במצב הקודם את תכנית ג' גם על חלקות 47 ו-50 כלומר על כלל המצב הנכנס.	לקבל את ההתנגדות

<p>לקבל חלקית את ההתנגדות</p>	<p>אכן נפלה טעות, יש לקבוע מקדם של 1.2 המגלם תרומת המרפסות לחדרי היציאה לגג. יתוקן בהתאם</p>	<p>2. מקדם התאמה לחדרי יציאה לגג: בתחשיביו קבע שמאי התכנית מקדם התאמה של 1 לחדרי יציאה לגג. מדובר בטעות שכן חדרי יציאה לגג נהנים ממרפסת ומקובל לתת בגין רכיב זה תוספת. על כן נקבע על ידינו מקדם 1.3.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>הטענה נבדקה ואכן עפ"י ההיתר שכלל הקלות יש להביא בחשבון את השטח העיקרי הנוסף של קומה 13 במקדם המתאים בחלקה 48.</p>	<p>3. טענת המתנגדים הינה שבמצב הקודם בתא שטח 4 בחלקה 48 יש להוסיף לשווי הקרקע את השטח העיקרי שהוסף בקומה 13 ע"פ היתר 960654 מכיוון ששטח זה בנוי בפועל.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לא ברורה הטענה, שכן ע"פ תחשיב שנערך ע"י שמאי התכנית, יוצא כי שווי זכויות המתנגדים בתכנית גדל. תחשיב שמאי המתנגדים הינו ביחס לשווי השוק של היחידות כבנויות במצב הנכנס ובהשוואה לשווי ההקצאה (קרקע) שקיבל במצב היוצא. כידוע בטבלאות איחוד וחלוקה יש להביא בחשבון את שווי הקרקע + מחוברים ולא את שווי היחידה הבנויה.</p>	<p>4. טענת המתנגדים הינה שהתכנית אינה משפרת את מצבם של המתנגדים אלא חלה הפחתה וקיים עיוות באופן חלוקת הזכויות.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>שמאי התכנית נתן מקדם בעלות יחידה (ולא מקדם מושע גרידא) על פני ריבוי בעלים. ולפיכך לחלקה 50 הינה בבעלות יחידה, ניתן מקדם של 4% וזאת מכיוון שעדיין יש יתרון לחלקת יחיד על הסדר יחסים בבית משותף.</p>	<p>5. במצב הקודם יש להוריד תוספת שווי בגין בעלות יחיד בחלקה 50. מדובר בתוספת שגויה שכן כאשר ישנו רישום בית משותף כמו בחלקה 47 שהינו כמו חוזה שיתוף במקרקעין, אין מקום להתייחס לחלקה כאל מושע. יש לבטל את התוספת בגין בעלים יחיד בחלקה 50</p>
<p>לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק</p>	<p>אכן נבדק ונמצא הצורך בתיקון תחשיב המצב הנכנס בין הבעלים בחלקה בהתאם לשווי ומאפייני כ"א מתתי החלקות בהתאם לפס"ד בית מרכזים</p>	<p>6. אופן עריכת הטבלה והתעלמות מפס"ד 'מרכזים'. בטבלה נקבעו ערכי השווי היחסי בחלקות 47 ו-48 לפי החלק של כל תת חלקה ברכוש המשותף, היינו לפי מדד השטח בלבד ובהתעלם ממאפייני תת החלקות וערכן המסויים בשוק. גישה זו מתעלמת מפס"ד בית המשפט העליון "רע"א 6898/16 עזבון המנוח שלמה אהרוני ז"ל נ' עופר מרכזים בע"מ" אשר ניתן ביום 28.12.17</p>

לקבל חלקית את ההתנגדות	בבדיקה נמצא שבחלקות בהן לא אותרו היתרי בניה (אגף שלם בחלקה 47), שטחי הבניה שהובאו בחשבון הינם בשטחים ע"פ בית משותף. עם זאת בחלקות בהן אותר היתר בניה, תתוקן הטבלה כך שתובא בחשבון תרומת המחוברים ע"ב השטחים שבהיתר הבניה הקיים	7. ביחס לתרומת המחוברים בכלל החלקות, יש לבסס את שטחי המבנים על מדידות בבסיס זהה (רצוי ע"פ היתרי בניה) ולתת ביטוי לכלל שטחי הבניה ברוטו תרומת המחוברים : יש לבסס את שטחי המבנים על מדידות בבסיס זהה, רצוי ע"פ היתרי הבניה ולתת ביטוי לכלל שטחי הבינוי (ברוטו).
לקבל את ההתנגדות	הטבלאות יתוקנו בהתאם וישקפו את תרומת המבנים בחלקה 48 שתתבסס על היתרים קיימים, למעט חלקת משנה 17 כמפורט בסעיף 9 להלן	8. יש לתקן את היקפי הבינוי בחלקה 48 על מנת שיתאימו להיתרים הקיימים (בנושא תרומת המבנים)
לקבל את ההתנגדות חלקית	יש לקבל את הטענה ובהתאם יתוקנו שטחי המרתפים לפי 50% משווי תרומת מבנים הבסיסית ללא כל תוספת בגין רמת גמר מיוחדת.	9. תרומת מחוברי המרתף אמורה להיות על 50% ללא קשר למחוברים העיליים ואין הצדקה לקביעת שווי גבוה ב-37.5% לשטחי המרתף .

התנגדות ב. התנגדות עצמית מנורה נכסים והשקעות בע"מ ובנק פועלים בע"מ

המלצה	הערות	התנגדות
לקבל חלקית את ההתנגדות ולתקן את סעיף 6.14(2) בהתאם	סעי' 6.14 "רישום שטחים ציבוריים" מתייחס לרישום השטחים הציבוריים והשטחים הציבוריים הבנויים, בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום החלוקה החדשה של התכנית, דהיינו במסגרת רישום טבלת איחוד וחלוקה של התכנית. בנוסף, הסעיף מאפשר לעירייה להפקיע את כלל השטחים הציבוריים בתכנית עם אישור התכנית וזאת עפ"י דין. מדובר בסעיף שמופיע בכל התכניות המקודמות בעיר ומבטיח לעירייה את רישומן ומימוש זכויותיה הציבוריות עפ"י דין. עם זאת, בכל הנוגע לשטחים הציבוריים הבנויים יתוקן סעיף 6.14(2) כך שהעירייה תהיה רשאית להפקיע עפ"י דין את השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם במועד האיכלוס	10. שטחים ציבוריים : התכנית קובעת רישום שטחים ציבוריים מבונים לטובת העירייה במועד אישור התכנית כאשר שטחים אלה עדיין לא קיימים בפועל ויהיו קיימים כאשר המגדל ייבנה. מבוקש כי הסעיף יתוקן באופן שימחקו המילים "השטחים הציבוריים הבנויים". רישום השטחים הציבוריים הבנויים מופיע גם בתנאים למתן היתר ואיכלוס כך שאין חשש ששטחים אלו לא יירשמו על שם העירייה.

לקבל את ההתנגדות ולתקן בהתאם את טבלה 5 בהוראות התכנית .	בהתאם לתיקון תקנות חישוב שטחים שפורסם בקובץ תקנות 10843 מיום 3.12.23 תתוקן טבלה 5 כך שתאפשר גמישות מקסימלית בין שטחי שירות לשטחים עיקריים. ולתקן את הסעיפים בטבלה 5 בהתאם.	11. שטחי בניה כוללים - יש לאפשר גמישות מקסימלית בחלוקת שטחי שירות ושטחים עיקריים בשימושים השונים בהתאם לתיקון תקנות חישוב שטחים שפורסם בקובץ תקנות 10843 מיום 3.12.23 ולתקן את הסעיפים בטבלה 5 בהתאם.
לקבל את ההתנגדות	יתוקן מספר הקומות בנספח הבינוי ל- 45 בנספח כך שישקף את התכנית המופקדת.	12. תיקון נספח הבינוי : התכנית המופקדת מתייחסת למגדל של עד 45 קומות. בנספח הבינוי המנחה מופיע מגדל בן 40 קומות. מבקשים לתקן את אי ההתאמה ולהגיש נספח בינוי של עד 45 קומות.
לקבל את ההתנגדות בחלקה	ניתן לקבוע הוראה כללית בתכנית לפיה ייגבו הוצאות הכנת תכנית ועריכתה מבעלי הזכויות בשטחים הסחירים בלבד, בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התו"ב מבלי שהדבר יהווה תנאי לאישור בקשה להיתר ו/או הוצאת היתר ו/או כל תנאי אחר.	13. הוצאות עריכת התכנית : מאחר שבתכנית בעלי זכויות נוספות הנהנים מאישור התכנית מבקשים כי יתווסף להוראות התכנית סעיף מכוח סעיף 69(12) לחוק התכנון והבניה לפי" הוצאות עריכת התכנית יוטלו על כל בעלי הזכויות במקרקעין בתחומה".
לקבל את ההתנגדות	מדובר בתיקון טכני	14. תיקונים טכניים : א. שטחי מרפסות : תיקון טעות בהיקף שטחי המרפסות בתכנית, מדובר על 12 מ"ר ממוצע למרפסת עבור כל יח"ד דיור שה"כ $112 \times 12 = 1,344$, ולא כפי שצוין 1,524 מ"ר. ב. סעיף 1.8.1 מגישת התכנית : כתוצאה מטעות סופר מבקשים להוסיף את שמות המתנגדות כמגישות לתכנית לצד הוועדה המקומית. ג. הריסות ופינויים : תקנון התכנית אינו כולל פרק בדבר הריסות ופינויים, מבקשים להוסיף בסעיפי 6 פרק כדלקמן : "מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התכנית מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תכנית זו תיעשה ע"י מבקש היתר הבניה". ד. תשריט מצב מאושר : יש לעדכן את שם התכנית בכותרת התשריט.
לקבל את ההתנגדות	מדובר בטעות סופר	

התנגדות ג. ד.ה.ב. השקעות

התנגדות	הערות	המלצה
---------	-------	-------

<p>לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום לפי סעיף 106(ב) לחוק ולתקן את טבלת השטחים בהתאם ואת טבלת האיזון</p>	<p>לגבי חלקה 50 ניתן פס"ד מיום 5.5.93 הנותן תוקף להסכם פשרה במסגרת תביעת הסדר קרקע לפיו חלקה 50 תישאר רשומה בשטח 427 מ"ר כפי שנקבע בהסדר המקרקעין ועפ"י מפת גוש הרישום וניתן יהיה לממש בה זכויות בניה גם עפ"י תכניות עתידיות וזאת עפ"י חישוב שטח החלקה המקורי של 450.10 מ"ר. יצוין עוד, כי מכל מקום קביעת שטח החלקה נעשה במסגרת הסדר קרקע ולא במסגרת הפקעה.</p>	<p>15. שטח הזכויות בחלקה 50 גוש 6937 חושב לפי 427 מ"ר ולא לפי 450.10 מ"ר כפי שמופיע בדף זכויות העירייה ובהתאם לפסק דין שניתן בתאריך 5.5.1993 שקבע שבעלי החלקה ייהיו רשאים לממש זכויות בניה ביחס לחלקה על בסיס חישוב שטח החלקה המקורי של 450.10 מ"ר.</p>
--	---	---

התנגדות ד. אלחנן בר עוז

המלצה	הערות	התנגדות
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>בשלבי התכנון הראשוניים חלקות 49 ו-51 אכן נכללו בתחום התכנית, אך יחד עם התקדמות התכנית הוחלט שלא להכלילן בקו הכחול מהסיבות להלן:</p> <p>לגבי חלקה 51:</p> <ul style="list-style-type: none"> - המבנה קבוע לשימור על פי תכנית השימור העירונית אשר קבעה גם תמריצים לשמרו ומשכך ושמיילא אינו יכול לקבל זכויות נוספות, אין מקום לצרפו לתכנית. בסיכום מהנדס העיר מיום 8.11.2017 הוחלט שלא לכלול את חלקה 51 בתחום התכנית. - נוכח אי הסכמות עם ריבוי הבעלים בחלקה ולמרות שנעשו ניסיונות לצרפם, הובן כי לא יהיה ניתן לממש את התכנית במתכונתה עם החלקה בהעדר הסכמות של חלקות בשלמות וכי אין טעם לאשר תכנית שתישאר במגירה ולא תמומש. <p>לגבי חלקה 49:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מאחר והמבנה הבנוי מוגדר לפי תכנית השימור העירונית כמבנה לשימור ובעלי הזכויות בחלקה 49 קידמו הליך רישוי עצמאי לשימור ותוספות בניה במבנה לפי היתר בניה מספר 17-0203. - הבניין עצמו נמצא בשלבי בנייה סופיים. - צירופו לתכנית לא יוסיף למבנה זה זכויות או ישנה את הוראות תכנית השימור. 	<p>16. בסיכום מה"ע מתאריך 29.1.17 נקבע כי התכנית תכלול את חלקות 48,47,50,51.</p> <p>למרות הסיכום, החלקה לא נכללה בתחום הקו הכחול בתכנית שהופקדה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הוועדה המקומית פועלת בהתאם לסמכותה בדין ועל פי תכנית תא/5000. תועלות ומטלות שהתכנית המופקדת נדרשת לעמוד בהן, נקבעו בתכנית המתאר. התכנית מספקת מענה ראוי ונכון לצרכים העירוניים. ההקצאות לצרכי ציבור נקבעות בהתאם לפרוגרמה הנעשית ע"י התכנון האסטרטגי ובהתאם להוראות תכנית המתאר</p>	<p>17. לא ניתן לקבל מצב בו הוועדה המקומית פועלת בניגוד עניינים: גם מגישת התכנית וגם נהנית משטחים וממטלות ציבוריות.</p>

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה סעיף 16 לעיל.	18. הוצאת חלקה 51 מהתכנית נבעה מרצון לקצר לוחות זמנים וממניעים כלכליים של יזמי התכנית ועיריית תל אביב.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה סעיף 16 לעיל.	19. ניתן לממש בחלקה 51 כעומדת בפני עצמה רק חלק קטן מפוטנציאל הזכויות שלה. החלקה כעומדת בפני עצמה זכאית לרח"ק מירבי של 9.6 ואילו הייתה כלולה במסגרת הקו הכחול הייתה זכאית לרח"ק 12.8.
לדחות את ההתנגדות	כאמור לעיל, נעשו ניסיונות לצרף את חלקה 51 לתכנית, ניסיונות אלו לא צלחו עקב ריבוי בעלים בחלקה. ודוק, כי גם המתנגד עצמו אינו מייצג את כל בעלי הזכויות בחלקה. משכך, התכנית קודמה מול יוזמי התכנית הכלולים בתוך הקו הכחול. ראה גם מענה בסעיף 16 לעיל.	20. הבעלים של חלקה 51 מודרו מלכתחילה מהליכי התכנון של קידום התכנית, לא זומנו לשיבות, ולא פנו אליהם.
לדחות את ההתנגדות	חלקה 51 אינה "חלקה כלואה". לבניין שתי חזיתות ראשיות עם חזית מסחרית לרח' יהודה הלוי ולרח' אלנבי מול תחנת הקו האדום והקו הסגול. בכל הקשור ליכולת ההתחדשות שלה מדובר במבנה לשימור מכוח תכנית השימור 2650ב' עם תמריצי שימור וזכויות מכוח תכניות תקפות, כך שגם אם היה נכלל בתחום הקו הכחול עדיין היה נותר על כנו ללא תוספת זכויות.	21. התוצאה של הוצאת חלקה 51 מהקו הכחול היא הפיכתה לחלקה כלואה בין הקו הכחול של התכנית לבין רחוב יהודה הלוי.
לדחות את ההתנגדות	לא קיימת מדיניות תכנונית של הוועדה המקומית לייצר תכנון מתחמי באופן גורף, אלא כל מקרה נבחן לגופו ובהתאם למאפיינים של המרקם. במקרה הנדון, מדובר במבנה לשימור שדרכי התחדשותו קבועות בתכנית השימור. ראה בסעיף 16 לעיל מפורטות הסיבות לאי הכללת המגרש בתכנית.	22. התכנון נוגד את מדיניות העירייה שמבקשת לייצר תכנון מתחמי, הוצאת חלקה 51 מתחום הקו הכחול נוגדת מדיניות זו.
לדחות את ההתנגדות	הטענה אינה ברורה. לפי תכנית השימור העירונית ניתן לנייד בתכנית זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות לכל מגרש ברחבי העיר. אך המבנה בחלקה 51 אינו מבנה לשימור בהגבלות מחמירות כך שאין לו כלל זכויות לניוד.	23. מסוכלת האפשרות לנייד את זכויות הבנייה העודפות של חלקה 51 לחלק אחר במרחב זה.
לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף הוראה מחייבת בהוראות התכנית	1. המבנה הבנוי בחלקה 49 מוגדר לפי תכנית השימור העירונית כמבנה לשימור (כפי שמוגדר המבנה בחלקה 51) ואינו כלול בתחום התכנית דן.	24. חלקות 49, 50, ו-51 מהוות רצף לאורך רח' יהודה הלוי, בתכנית כללו את חלקה 50 ולא את חלקה 51 ו-49 ובכך קטעו

<p>כך שתינתן כניסה לחנייה לחלקה 51 מהרמפה המתוכננת.</p> <p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>בעלי הזכויות בחלקה 49 קידמו הליך רישוי עצמאי לשימור ותוספות בניה במבנה לפי היתר בניה מספר 17-0203 כפי שיכולים לעשות בעלי הזכויות בחלקה 51.</p> <p>2. הגישה לתת הקרקע אפשרית רק מרחוב יבנה מפאת מגבלות הרק"ל על רח' יהודה הלוי ורח' אלנבי וללא קשר לקידום תכנית זו.</p> <p>3. גם כיום אין לבניין ירידה לתת הקרקע.</p> <p>4. בנוסף למגבלות הרק"ל, חתך הרחוב במקטע הרלבנטי של יהודה הלוי כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • כניסה לתחנת אלנבי של הקו האדום • תחנת אוטובוס • מדרכה רחבה ואזור חצייה הנועד לשרת את היקף הולכי הרגל במרחב תחנת הרק"ל. • נתיב העדפה לאוטובוסים בפניה שמאלה אל רח' <p>לאור הנ"ל רמפת כניסה למגרשים מרחוב יהודה הלוי, הרחוב הראשי במרחב, תהווה מפגע בטיחותי. כך שבכל מקרה לא היתה מאושרת כניסת רכבים מיהודה הלוי.</p> <p>יחד עם זאת, אין התנגדות עקרונית לחניית במגרש ובתנאי שהכניסה תהיה דרך רח' יבנה ברמפה המוצעת במסגרת התכנית וכל עוד הנושא עומד במגבלות הרק"ל ובתיאום עם נת"ע.</p> <p>תכנית תא/5000 אינה מקנה זכויות בניה אלא קובעת מסגרת סמכות לועדה המקומית ולכן אין צורך לבחון שטחים תאורטיים אלו מבחינה תחבורתית</p>	<p>את הרצף ומנעו את האפשרות להכין תכנית לשלוש החלקות ולאפשר כניסה לתת הקרקע שאפשרית רק מרחוב יבנה דרך חלקה 49.</p> <p>25. הבינוי המותר על החלקה לפי תא/5000 בהיקף של 6,480 מ"ר לא נלקח בחוו"ד התחבורתית</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה בסעיף 17 לעיל.</p>	<p>26. העירייה והוועדה המקומית לא פעלו בתום לב : עיריית תל אביב היא מגישת התכנית, מדובר בניגוד סמכויות ועניינים מאחר והעירייה מכניסה לעצמה הכנסות בשווי 202,500,000 שח לפי ערך של 60,000 שח למר x שטחי ציבור בהיקף 3,375 מ"ר.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>נוכח העובדה שחלקה 51 לא נכללה בקו הכחול ולאור הנימוקים שהובאו לעיל במענה לסעיף 16 נבחרה תועלת אחרת.</p>	<p>27. לא ברור מדוע העירייה שינתה את עמדתה ביחס לתועלות הציבוריות, תחילה דובר על שימור המבנה בחלקה 51, עם התקדמות התכנון זה השתנה להעברת תשלום לקרן הסכמי השימור ולתוספת שטחים ציבוריים בנויים</p>

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 20 לעיל	28. המתנגד הינו בעלים של חברה שבבעלותה כ- 10% מחלקה 51. לטענתו לא פנו אליו בקשר להשתלבות החלקה בתכנית.
לדחות את ההתנגדות	לפי נסח הטאבו קיימים _28_ בעלים בחלקה. ראה מענה בסעיף 16 לעיל.	29. לטענת המתנגד, אופן הצגת החלקה לעירייה כנכס מרובה בעלים ושקרן השימור מייצרת קושי, ונדרש לשפץ את הבניין בעלויות כבדות, מקוממת. האינטרס הציבורי הוא כן לשלב את החלקה בתכנית.

התנגדות: ה. אריאל הרצפלד

התנגדות	הערות	המלצה
30. בשלב הבנייה אנחנו צפויים להיפגע הן כמשכירי דירות והן כבעלי חנויות.	בשלב הבינוי יידרשו יזמי הפרויקט לפעול לפי דין ועל פי היתרי בניה בתוקף לכל תקופת הבינוי ולצמצם ככל הניתן את הפגיעה במגרשים הסמוכים כפי שנעשה בכל מגרש בעיר.	לדחות את ההתנגדות
31. מבקשים מהעירייה להתערב ולעצור את הפרויקט וכן לקיים שולחן עגול לטובת כל הצדדים.	התכנית קודמה במשך מספר שנים והובאה לדיון בהפקדה לאחר עבודת תכנון מאומצת, בהמלצת צוות התכנון ומהנדס העיר ובהתאמה למדיניות מע"ר רוטשילד.	לדחות את ההתנגדות

התנגדות ו. בן כהן עליזה

התנגדות	הערות	המלצה
---------	-------	-------

לדחות את ההתנגדות	פרסום בדבר החלטת הוועדה המקומית על הפקדת התכנית נעשה בהתאם לדין. בכל הקשור למערכת היחסים בין בעלי הזכויות זו הינה קניינית ואיננה בסמכותה של הוועדה המקומית..	32. ההודעה לגבי הפרויקט התקבלה ללא שניתנו לנו הסברים מפורטים לגבי האפשרויות העומדות בפנינו ועלויותיהן.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 32 לעיל, ובכל מקרה המקום להשמיע טענות כנגד התכנית הוא בהתנגדות.	33. לא ניתנה לנו הזדמנות לקבל מידע ולהשמיע את טענותינו בדבר הנזק שייגרם לבעלי החנויות בסביבה.
לדחות את ההתנגדות	הטענה לגבי קרן השימור אינה ברורה ואינה רלוונטית לתכנית זו. בנוסף בהתנגדות נרשם שהמתנגדת מתגוררת בחלקה 58, חלקה זו הינה חלקת דרך שאינה כלולה בתחום התכנית.	34. לא סביר לתת לאדם מבוגר שאינו בקיא בדין להתנהל באופן עצמאי מול קרן השימור.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה לסעיפים 32-34 לעיל.	35. מבקשים מהעירייה לדאוג לבעלי הנכסים, לעצור את הפרויקט ולשתף את בעלי הנכסים בכל החלטה שתתקבל כדי למנוע נזקים לבעלי החנויות והנכסים.

התנגדות ז. נציגות בעלי הדירות בשדרות רוטשילד 36

התנגדות	הערות	המלצה
36. הבינוי המבוקש רחב וחריג וייצור חסימה של אוויר, שמש, אור, נוף פרטיות ועוד לבניין המתנגדים. תכנון חריג כזה פוגע קשות במתנגדים ובמשפחותיהם ולא מאפשר להתגורר במקרקעין.	אין מדובר בתכנון חריג. התכנית קודמה בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 ובהתאם למסמך מדיניות מע"ר רוטשילד שקבעו את נפחי הבנייה במע"ר. מדובר באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים בלב העיר והבנייה מתאימה למרקם זה. יצוין כי גם המתנגדים עצמם מתגוררים במגדל בדיוק בהתאם לאותה מדיניות.	לדחות את ההתנגדות

<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה בסעיף 36 לעיל ו- 38 להלן</p>	<p>37. התכנית מבקשת לינוק זכויות מתכנית עירונית כללית ממנה היא חורגת בפועל ומהווה שינוי מהותי וחריג לרעה ללא רגישות למצב הקיים בפועל ולבעלי דירות המתנגדים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית תואמת את מסמך המדיניות כך שתואמת את הסביבה ואת הצורך התכנוני. התכנית כוללת חוות דעת סביבתית וחוות דעת תחבורתית ובניגוד לטענת המתנגד, התכנית עומדת במסגרת זכויות הבניה המקסימליות המותרות בתכנית המתאר ובמדיניות המע"ר. וכן ראה מענה בסעיף 36</p>	<p>38. התכנית חורגת מהוראות תכנית המתאר תא/5000 ומסמך המדיניות התקף.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית כוללת דוח מיקרו אקלים במסגרתו נעשו בחינות הצללה ומשטר רוחות ולא נמצאו ממצאים חריגים מהמקובל. הדוח אושר על ידי היחידה לתכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר.</p> <p>הצללה- בדיקות ההצללה, כפי שהוצגו בדוח מיקרו אקלים לתכנית, בוצעו בהתאם להנחיות עיריית ת"א ומחוז ת"א, התואמות את תקן 5281 לבניה ירוקה.</p> <p>בהתאם להנחיות, תוצאות בדיקת ההצללה מציגות את מצב הקיצון – עונת החורף, ביום 21.12 - היום הקצר בשנה, בו כמות שעות השמש האפקטיביות היא הקטנה ביותר וחותם הצל הוא הארוך ביותר. ככל שמתרחקים מתאריך זה, ההשפעות מתמתנות, על אחת כמה וכמה בעונות המעבר ובעונת הקיץ.</p> <p>מתוצאות חוות הדעת עולה כי מספר מצומצם של מבנים (11 מתוך 94 מבנים הנמצאים בתחום צל התכנית) אינם עומדים בהמלצות החשיפה בגג המבנה ו/או בחלק מקומות המבנה.</p> <p>חלק מהמבנים בהם נמצאה חריגה הם מבנים גבוהים אשר בעצמם מייצרים הצללה ניכרת על סביבתם.</p> <p>קריטריון ההצללה כפי שנקבע על ידי רשויות התכנון והסביבה, וכפי שמובא בתקן הבניה הירוקה, אינו קריטריון מחייב מכח חוק, תקנה, או הנחיות עירוניות. מדובר בערך</p>	<p>39. התכנית אינה מציעה פתרונות לפגיעה במקרקעי המתנגדים ולא מציגה דרכים לצמצומה. גם יועצי האקלים של התכנית קובעים כי מדובר בפגיעה שאינה עומדת בקריטריון הנדרש.</p>

	<p>תכנוני, אשר לא אחת מתנגש עם ערכי תכנון רצויים אחרים - ציפוף, ניצול מיטבי של משאב הקרקע, הגדלת שטחים לשימוש ציבורי במפלס הקרקע ועוד, אשר מתאפשרים על ידי בניה לגובה, כפי שמתקיים במתחם הנדון.</p> <p>חסימת אוויר - במסגרת חוות הדעת הסביבתית בוצעה בדיקת רוחות. הבדיקה כוללת את ניתוח משטר הרוחות הטבעיות הנושבות במרחב, תוך שימוש בנתונים מטאורולוגיים הנאספים בתחנות מדידה קיימות, במקרה זה תחנת "לב תל אביב", הממוקמת כ-320 מ' משטח התכנית ומייצגת נאמנה את משטר הרוחות באזור.</p> <p>עפ"י נתוני התחנה, בדומה לשאר אזור ת"א ואזורי החוף, כיוון הרוח השולט הינו מערב. בחינת ממצאי בדיקת הרוחות שנעשתה מעלה כי אין הבדל מהותי בין שכילות הרוחות של המבנים הקיימים ממערב לבינוי המוצע לאלה הקיימים מצפון או ממזרח.</p> <p>יתרה מכך, ניתן לראות כי צמוד לחלקו המזרחי והמערבי של הבינוי המוצע אף קיימת הגברה מסוימת של רוחות ולא חסימת רוחות כפי שטוענים המתנגדים.</p>	
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לעניין ההיבטים הסביבתיים – ראו מענה 39 לעיל.</p> <p>היבטי תנועה – לתכנית צורף נספח תנועה אשר אושר ע"י אגף התנועה. הנספח כולל התייחסות למצב המתוכנן ברחובות הסובבים וכן התייחסות לפתרונות החניה בתת הקרקע עבור הזכויות המוצעות בתחום התכנית.</p> <p>תקן החניה למגורים תואם את מדיניות העירייה תא/9130 משנת 2020 אשר הגדירה תקן חניה של 1:0.5 (ליח"ד) ברובעי מרכז העיר</p> <p>הפרויקט ממוקם באזור מוטה תחבורה ציבורית הכולל שני קווי רק"ל, צירי אוטובוס ראשיים במרחב וכן פיתוח המעודד הליכה ורכיבה על אופניים.</p> <p>לאור רמת השירות הגבוהה, הנגישות לאמצעים אלטרנטיביים לרכב פרטי ומיקומו המרכזי של הפרויקט נקבעו במסגרת התכנית תקני חניה מחמירים לרכב פרטי.</p> <p>סה"כ הפרויקט יכלול 198 מקומות חניה (כולל חניית נכים)</p> <p>במסגרת תכנון התכנית נבחנו כלל היבטי התנועה בדגש על כלל התנועות במרחב ולאור מדיניות "היפוך הפירמידה" של העירייה.</p>	<p>40. היבטי סביבה ותנועה לא נבחנו במסגרת התכנית המופקדת באופן ששולל מהוועדה המקומית לדון עניינית בתכנית.</p>

	<p>התכנית תואמת את מסמך המדיניות כך שתואמת את הסביבה ואת הצורך התכנוני. התכנית כוללת חוות דעת סביבתית וחוות דעת תחבורתית ובניגוד לטענת המתנגד, התכנית עומדת במסגרת זכויות הבניה המקסימליות המותרות בתכנית המתאר ובמדיניות המע"ר. בנוסף לכך, לתכנית צורפו, בין היתר, נספח איכות סביבה ונספח תנועה במסגרתם נבחנו השפעות התכנית על המרחב הקיים. השפעותיה החיוביות של התכנית על הסביבה ותושביה יהיו רבות, וביניהן – הרחבת רחוב אלנבי, יצירת מרחב פתוח לציבור, יצירת מעברים רציפים להולכי רגל, הגדלת ההיצע התעסוקתי במרכז העיר בסמוך לתחנת הרכבת הקלה ובנקודת מפגש של שני קווי רק"ל.</p>	<p>41. התכנית מסתמכת על תכנית מתאר כללית ומבקשת להוסיף היקף שטחי בנייה גדול מבלי שתבחן השפעתם על המרחב הקיים.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה בסעיף 36 לעיל</p>	<p>42. התכנית מבקשת להוסיף מגדל גבוה בעל תכסית רחבה באזור שהוא עמוס באופן משמעותי כבר היום.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 ואת המדיניות העירונית.</p> <p>זכויות הבניה שנקבעו במסגרת תכנית תא/5000 אינן מוקנות אלא התכנית קובעת מסגרת סמכות לועדה המקומית לאשר תכניות בסמכותה. במקרה דנן הועדה קבעה במסגרת התכנון המוצע את זכויות הבניה המוצעות בתכנית זו על פי שיקולים תכנוניים, יכולת הנשיאה של האזור ותוך קביעת המטלות והתועלות הציבוריות שהתכנית מייצרת.</p>	<p>43. ההנחה כי מדובר בזכויות בניה מוקנות שיש לאשרן היא שגויה</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>כאמור לעיל, התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 ואת המדיניות העירונית ועל כן היא בסמכות הוועדה המקומית.</p>	<p>44. לכן יש להעביר את הדיון בהתנגדויות לוועדה המחוזית.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ראה מענה בסעיף 40 לעיל . כמו כן, על פי תכנית תא/5000 נדרש נספח תנועה וחוו"ד תנועתי כפי שנערכו לתכנית ואין כל דרישה לסקר תנועה תחבורתי. מכל מקום, התכנית ממוקמת בצומת בו עוברים שני קווים של הרכבת הקלה (הקו האדום והסגול) הדבר משפיע על תקני החניה וכמובן על עומסי התנועה שירדו בעקבות הפעלת הקווים.</p>	<p>45. נדרש לערוך סקר תנועתי מלא ביחס לתחבורה ולחניה בסביבת התכנית. מאחר ומדובר באזור עם עומס תנועה גדול.</p>

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 40 לעיל	46. רחוב יבנה משמש נתיב גישה מרכזי של כל הנכנסים לעיר מנתיבי איילון, ממחלף לה גאורדייה או מגיעים ממזרח העיר לרחובות הנמצאים מצפון ומצפון מערב לשד' רוטשילד.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 40 לעיל	47. במקטע המדובר ברחוב יבנה עובר גם קו 5 מה שמוסיף על העומס כך שרח' יבנה אינו יכול לקבל העמסה נוספת בתנועה.
לדחות את ההתנגדות	הכללת חלקה 51 בשטח התכנית אינה רלוונטית לעניין זה לאור מגבלות הרקל וחתך הרחוב כפי שמפורט במענה 24 לעיל וזאת ללא קשר להכללתה בתכנית או לא.	48. אפשר היה להוביל תנועה דרך המגרש ביהודה הלוי, חלקה 51 אך עורכי התכנית החליטו לגרוע את החלקה מהתכנית.
לדחות את ההתנגדות	התכנית עומדת בהקצאות הנדרשות לפי תכנית תא/5000 ובהתאם לפרוגרמה שנערכה על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי. התכנית כוללת הפקעה לאורך רחוב אלנבי. התכנית קובעת הקצאה לשטחי ציבור מבונים בהיקף של 3,375 מ"ר. התכנית מגדילה את המרחב הציבורי ע"י הקצאת כיכר בשטח של כ- 400 מ"ר לטובת הציבור המוגדרת בזיקת הנאה ומרחיבה את המרחב הציבורי ברחוב יבנה ב- 5 מ' באמצעות זיקת הנאה. התכנית יוצרת קישוריות בין יהודה הלוי, רחוב יבנה ורחוב אלנבי ומאפשרת מעבר הולכי רגל בין רחובות אלו בין היתר באמצעות הכיכר הציבורית.	49. התכנית המופקדת אינה מקצה שטחים ירוקים ולא שטחים בייעוד ציבורי בהיקף הנדרש לתכנית זו.
לדחות את ההתנגדות	החלופה שנבחרה הינה החלופה המיטבית לאחר שהגורמים המקצועיים שקלו ובחנו את כלל ההיבטים הרלוונטיים נבחנו כל ההשלכות הסביבתיות והמסקנה במקרה דנן היא שאין מניעה להקמת המגדל במיקומו וזאת כאשר בין הבינוי המגדלי המוצע בתכנית זו לבין מגדל המתנגדים קיים מרווח של כ-50 מ', המהווים מרווח מספק.	50. צריך לתכנן את המבנה החדש בדופן הדרומית לכיוון רחוב יהודה הלוי עם יצירת הפרדה מבנית - מוחשית מבניין המגורים של המתנגדים
לדחות את ההתנגדות	צורפה חוות דעת אקלימית מקיפה וברורה אשר בוחנת ומציגה את כלל ההיבטים הרלוונטיים הנדרשים בתיאום עם האגף לאיכות סביבה ועם מח' קיימות בעירייה. כמו כן ראה מענה בסעיף 39 לעיל.	51. לתכנית לא צורפו נתוני סקר סביבתי מלא ושלם ביחס לבינוי המוצע

לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 39 לעיל	52. בחו"ד האקלימית שצורפה לתכנית עולה ששעות ההצללה חורגות מהקריטריון הנדרש.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 39 לעיל	53. לא נבחנו נתוני השפעה של משטר הרוחות על סביבת המקרקעין והמתקנים המשותפים כמו בריכה ומרחב דיירים משותף.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 39 לעיל	54. במסגרת חו"ד האקלימית לא הוצעו חלופות תכנוניות כך שחו"ד חסרה כל התייחסות מקצועית לרכיב מהותי זה.
לדחות את ההתנגדות	ראה מענה בסעיף 39, 54 לעיל	55. מבקשים שייבחנו חלופות בינוי נוספות ולמצוא חלופה שפוגעת פחות.
לדחות את ההתנגדות	בחלקות 49 ו-51 מבנים שמוגדרים לשימור לפי תכנית השימור העירונית תא/2650/ב. המבנה בחלקה 49 כבר התחדש באמצעות היתר בניה. לגבי הכללת המבנה בחלקה 51 ראה סעיפים 16,22,24 לעיל כך גם, לא היה בהכללת החלקות כדי להביא לשיפור בהיבט התנועתי מאחר והכניסה היחידה למגרש לטובת כלי רכב יכולה להיות רק מרח' יבנה בגלל הקו האדום ביהודה הלוי והקו הסגול באלנבי.	56. התכנית לא צירפה לקו הכחול את חלקות 51, 49 המצויות בתוך המרחב התכנוני ובכך לא מתאפשר תכנון כולל שלוקח בחשבון חלופות שונות לגבי העמדת המבנים והסדרי תנועה וחניה.
לדחות את ההתנגדות	הוועדה המקומית פועלת בהתאם לסמכויות שהוקנו לה בחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965. התכנית תואמת את הוראות תכנית המתאר תא/5000 העירונית והיא בסמכות הוועדה המקומית.	57. קיים פגם בכך שהוועדה המקומית היא גם מגישת התכנית וגם זאת שתדון בהתנגדויות ולכן צריך להעביר את הדיון לוועדה המחוזית.

התנגדות ח. נפתלי רחמים ונפתלי מרים

התנגדות	הערות	המלצה
58. לא באו לדבר עם השכנים עם הפרויקט ולבדוק שילוב שלנו להשבחת האזור.	ראה מענה בסעיף 20 לעיל	לדחות את ההתנגדות

59. התעלמו מקיומנו.	ראה מענה בסעיף 20 לעיל	לדחות את ההתנגדות
60. כנראה שהציגו אותנו לעירייה נכס מרובה בעלים ושקרן השימור תהיה מולנו ונידרש לשפץ את הבניין בעלויות כבדות.	ראה מענה בסעיף 16-29 לעיל	לדחות את ההתנגדות
61. בזמן הבנייה אנחנו צפויים להיפגע כקו ראשון לפרויקט	ראה מענה בסעיף 30 לעיל	לדחות את ההתנגדות
62. מבקשים מהעירייה להתערב ולעצור את הפרויקט ולקיים שולחן עגול לטובת כולם	ראה מענה בסעיף 31 לעיל	לדחות את ההתנגדות

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את ההתנגדויות בחלקן או במלואן בכפוף להערות הבאות ולדחות את כל שאר ההתנגדויות:

1. יש להכיל במצב הקודם את תכנית ג' גם על חלקות 47 ו-50 כלומר על כלל המצב הנכנס.
2. יש לקבוע מקדם של 1.2 המגלם תרומת המרפסות לחדרי היציאה לגג. (התנגדות 2)
3. עפ"י ההיתר שכלל הקלות יש להביא בחשבון את השטח העיקרי הנוסף של קומה 13 במקדם המתאים בחלקה 48. (התנגדות 3)
4. יש לתקן את תחשיב המצב הנכנס בין הבעלים בחלקה בהתאם לשווי ומאפייני כ"א מתתי החלקות בהתאם לפס"ד בית מרכזים. כפוף לפרסום לפי סעיף 106ב'. (התנגדות 6)
5. בחלקות בהן אותר היתר בניה, תתוקן הטבלה כך שתובא בחשבון תרומת המחוברים ע"פ השטחים שבהיתר הבניה הקיים. (התנגדות 7)
6. הטבלאות יתוקנו בהתאם וישקפו את תרומת המבנים בחלקה 48 שתבסס על היתרים קיימים, למעט חלקת משנה 17 כמפורט בסעיף 9 להלן (התנגדות 8)
7. לתקן בכל מסמכי התכנית ובטבלת האיזון את שטח חלקה 50 ל- 450.10 כפי שמופיע בדף זכויות העירייה. כפוף לפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק. (התנגדות 15)
8. יש לתקן את שטחי המרתפים לפי 50% משווי תרומת מבנים הבסיסית ללא כל תוספת בגין רמת גמר מיוחדת. (התנגדות 9)
9. בכל הנוגע לשטחים הציבוריים הבנויים יש לתקן את סעיף 6.14(2) כך שהעירייה תהיה רשאית להפקיע עפ"י דין את השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם במועד האכלוס(התנגדות 10)
10. לתקן את הערות לטבלה 5 בתכנית כך שתתאפשר גמישות מקסימלית בחלוקת שטחי שירות/עיקרי (התנגדות 11)
11. יש לתקן את נספח הבינוי כך שיישקף את מספר הקומות 45 כפי שמופיע בהוראות (התנגדות 12)
12. לקבוע הוראה כללית בתכנית לפיה ייגבו הוצאות הכנת תכנית ועריכתה מבעלי הזכויות בשטחים הסחירים בלבד, בהתאם לסעיף 69(12) לחוק התו"ב מבלי שהדבר יהווה תנאי לאישור בקשה להיתר ו/או הוצאת היתר ו/או כל תנאי אחר. (התנגדות 13)
13. שטחי מרפסות: תיקון טעות טכנית בהיקף שטחי המרפסות בתכנית, מדובר על 12 מ"ר ממוצע למרפסת עבור כל יח"ד דיור סה"כ $1,344 = 112 \times 12$, ולא כפי שצוין 1,524 מ"ר. (התנגדות סעיף 14 א')
14. סעיף 1.8.1 מגישת התכנית: טעות סופר, יש להוסיף את שמות המתנגדות כמגישות לתכנית לצד הוועדה המקומית. (התנגדות 14 סעיף ב')
15. יש להוסיף בסעיפי פרק 6 כדלקמן: "מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריטת התכנית מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תכנית זו תיעשה ע"י מבקש היתר הבניה". (התנגדות 14 סעיף ג')

16. יש לעדכן את שם התכנית בכותרת התשריט מצב מאושר (התנגדות 14 סעיף ד')
17. לתקן את שטח חלקה 50 מ"ר 427 ל-450.10 ואת טבלת השטחים בהתאם יחד עם טבלאות האיזון. כפוף לפרסום לפי סעיף 106(ב') (התנגדות 15)
18. להוסיף הוראה מחייבת בהוראות התכנית לגבי מתן כניסה לחנייה לחלקה 51 מהרמפה המתוכננת בתכנית ובתנאי שהכניסה תהיה דרך רח' יבנה (התנגדות 24).
19. לדחות את כל שאר ההתנגדויות.
20. לתת תוקף לתכנית בכפוף לפרסום לפי סעיף 106ב' לחוק לסעיפים 4, ו-15 בחו"ד צוות.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-25' מיום 19/03/2025 תיאור הדין :

אדי אביטן: מציג בקצרה את עיקרי התכנית
ליאור שפירא: מה היתה הבעיה עם המבנה לשימור שמחוף לקו הכחול?
אדי אביטן: יש לו היתר בתוקף והוא בשלב מתקדם. הוא גם לא קשור לפרויקט של שד"ל. ממשיך להציג את עיקרי התוכנית. בדרפט התנגדויות שהופץ היתה תקלה טכנית סעיף אחד של ההתנגדויות נמחק ושינה את הסדר. חברי הוועדה קיבלו את הדרפט המעודכן.

דין בהתנגדויות:

זהר שלפמן שמאי מקרקעין: לגבי סעיף 5, היתר הבנייה האחרון, נוצר על מנת להוסיף אגף למבנה הקיים. ולכן לא רואים את שטחי האגף הקיים בטבלאות השטחים, אבל הם שם, כי המבנה קיים. לגבי סעיף תשע לדעתי זה לקבל את ההתנגדות ולא לקבל חלקית, מה שביקשנו התקבל.
עו"ד רם קוסבסקי שחור: ההתנגדות מדברת בעד עצמה. אנחנו לא היזמיות אלא צורפנו לתכנית לפי הוראות מהנדס העיר, ראינו את התגובה של היזמיות להתנגדות שהגשנו. התפלאנו לראות אותה. היריבות שלנו זה לא עם היזמיות, היריבות שלנו זה עם העירייה, שהיא צד לפסק דין חלוט משנת 1993 והוא מושא ההתנגדות. מדובר בכחמישה אחוז משטח החלקה שלנו, אנחנו עומדים על כך שיצורף לשטח של המגרש, ליזמיות זה ממש טיפה בים. היזמיות נותנות בסוף ההתייחסות שלהן להתנגדות שלנו, בסעיף 10.2 פתרון שהם קוראים לו אפשרות ראשונה, להוסיף את השטח הזה כפי שביקשנו. אם הפתרון הזה אכן מקובל על המגישה ועל היזמיות, כמובן שהוא מקובל גם עלינו ואפשר לסיים בזה. יש טענות שהיינו מעודכנים לכל אורך ההליך התכנוני, זה בהחלט לא מדויק, אנחנו לא היזמיות.

ליאור שפירא: למה אתה מרגיש צורך להעלות טענות אם אתה חושב שההמלצה של אנשי המקצוע לקבל את ההתנגדות שלךראית את הדרפט?

עו"ד רם קוסבסקי שחור: אבל ראיתי שיש הערה לפרסום 106

ליאור שפירא: אין לנו ברירה אחרת

בנימין קרייתי עו"ד מייצג את אלחנן בר עוז: לא אחזור על מה שנאמר בכתב ההתנגדות זה מונח בפניכם. שלשום הגשתי בקשה דחופה למינוי חוקר ופרטתי מדוע. להערכתך יש בתוכנית הזו ניגוד עניינים מוסדי מובנה שמונע מהוועדה לדון בתוכנית. כאשר עיריית ת"א והוועדה המקומית מנכסות לעצמן נכסים בשווי מאות מיליוני שקלים. אני לא מרגיש שאותם נבחרו ציבור יכולים לדון בצורה הגונה ואובייקטיבית בהתנגדות.

אלחנן זבולון: זו טענה שנטענה בעבר ונדחתה

בנימין קרייתי עו"ד מייצג את אלחנן בר עוז: כל מקרה צריך להבחן על פי נסיבותיו.

ליאור שפירא: לא היה בטבריה מטלות יזם?

בנימין קרייתי עו"ד מייצג את אלחנן בר עוז: גם כשיש מטלות יזם עדיין קיים הנושא המהותי. עיריית תל אביב והוועדה המקומית, מנכסות לעצמן שהשווי שלהם הוא שווי של מאות מיליוני שקלים, וכאשר מדובר בהיקף כזה של מטלות ציבוריות, שחלקו אפשר לתרגם בהתאם להוראות התוכנית לכסף, אזי, אני חושב שיש כאן בעיה. יש דעה שהוצעה לגבי הנושא של ניגוד עניינים, כאשר מוגדר שם מהו ניגוד עניינים מוסדי, ונראה לי שהמקרה הזה בהחלט עונה על מה שנקבע לגבי ניגוד עניינים מוסדי מבג"ץ שימל ואילך

ליאור שפירא: איך שמאי חוקר יפתור את הבעיה כי בסופו של דבר הוועדה מחליטה

עו"ד בנימין קרייתי: ישנה אפשרות להיעזר בגורם חיצוני אובייקטיבי

ליאור שפירא: אנו עושים זאת לפעמים כשיש שאלות מקצועיות שבמומחיות. גם הוא ממליץ וגם הגורם המקצועי ממליץ ולא תמיד קבלנו את עמדתו וגם לא את עמדת השמאי שלנו

עו"ד בנימין קרייתי: לגיטימי, אבל יש בחינה חיצונית מקצועית לעניין.

ליאור שפירא: הטענה שלך היא למקצועיות, זה לא פותר לך את הבעיה

עו"ד בנימין קרייתי: ברגע שיהיה גורם שייבחן את זה אז לפחות יש תהליך חיצוני שבדק, יכול להיות שתקבלו אותו או לא, אם אנחנו כמתנגדים נסבור שטענתם ניקח את זה להמשך הליך.

ליאור שפירא: האם לדעתך הצוות שלנו מספיק מקצועי כדי לתת חו"ד?

עו"ד בנימין קרייתי: כשיש חשש לניגוד עניינים בין אם הוא מומש או לא מומש, להבנתי ושיש נגיעה קניינית על פי הפסיקה ויש כאן נגיעה קניינית בהיקף של מליוני שקלים זה מספיק כדי לוותר ולפסול החלטה.

ליאור שפירא: אני מבין את טענתך, אבל אתה טוען שגורמי המקצוע יטעו אותך ולכן יש לקחת גורם מקצועי חיצוני

עו"ד בנימין קרייתי: אתה מפרש לא נכון.

אני פעם אחת אומר שאותו אדם שהוא מהנדס העיר, שיש לו אינטרס מובנה, הוא נגוע בדיוק כמו שנגועים אנשים אחרים שנמצאים במסגרת הדרג המקצועית. נגוע, אני אומר עוד פעם, לא חס פה שלום גם פס"ד של שימל הידוע, אף אחד לא בא בטענות לאותו פקיד שהוא נהג בדרך ללא ראויה. אבל בעצם התפקיד שהוא מילא, הסתבר שקבע בית המשפט בצורה מאוד ברורה, בגלל שהוא מילא תפקיד. יש לו, הם קבעו, אנחנו לא מטילים דופי בפקיד, אבל בעצם העובדה שהוא היה במקום שבו הוא היה היה לו ניגוד עניינים מוסדי מובנה, ולכן ההחלטה בטלה

אודי כרמלי: אני רוצה להבין את מהות ההתנגדות שלך. אתה מתנגד לזה שעיריית תל אביב יפו ביקשה מהפרויקט שטחים ציבוריים, אתה מייצג את השכן שהשטחים הציבוריים האלה נועדו כדי לשרת אותו ולא את היזם, ואתה טוען שהשטחים הציבוריים האלה שאנחנו דורשים מהיזם כל כך הרבה שטחים, שאתה מחשב אותם בערכים כאילו הם שטחים למגורים שעיריית תל אביב הולכת לעשות מהם הון, ועוד אומר שאנחנו נגועים בזה שאנחנו כאן מוטים למקום הרע מאוד של טובת הציבור, של שטחים ציבוריים שישרתו אותו. זו הטענה שלך?

עו"ד בנימין קרייתי: בדיוק. לאחר שהייתה החלטה שחלקה 51 תיכלל במסגרת התוכנית, כאשר אדריכל עמי מור שהציג בשנת 2017 בעירייה את התוכנית, בא ואמר שצריכה להיות תוכנית כוללת עם הפרטה ביצועית, וכאשר הייתה החלטת מהנדס עיר שהחלקה 51 תהיה במסגרת התוכנית הכוללת ואין מניעה לבצע הפרדה ביצועית, כך שזה לא יעכב שום דבר, פתאום החליטו להוציא את חלקה 51 ולא זו בלבד, אלא גם מה שהוגדר כתועלת ציבורית במסגרת שימור הבניין, גם זה יצא ממסגרת התוכנית

ליאור שפירא: אתה מייצג את כל הדיירים בחלקה חמישים ואחת?

עו"ד בנימין קרייתי: אני מייצג כמחצית. יש כאן בעלי דירות נוספים שכולם תומכים בעמדה שאני מציג, כך שאני לא חייב לקחת ואני לא חייב לייצג את כולם, אחד הדברים היותר חמורים כאן שמדובר בחלק מהאנשים שהם אנשים שרכשו נכסים לפני עשרות שנים ובגלל שזו אוכלוסייה מוחלטת אין לה בהכרח את היכולת לבוא ולומר את דברה.

ליאור שפירא: אתה מצוי ב-66% הסכמה?

עו"ד בנימין קרייתי: אני לא יודע לא בדקתי. תוכנית לא צריכה 66 הסכמה

הראלה אברהם אוזן: מרשיך, הבניין שאתה מייצג זה בית משותף?

עו"ד בנימין קרייתי: כן

הראלה אברהם אוזן: לפי התקנות אתה צריך הסכמה מהבניין, אתה לא יכול להסתכל רק על הקו הכחול אתה צריך להסתכל על הבניין שלך ולקבל הסכמות

עו"ד בנימין קרייתי: אני לא דן בתכנית שלי. אם הייתי מגיש תוכנית לחלקה 51. אני מקבל את מה שאת אומרת, אבל ברגע שאני מתנגד לתוכנית אני לא חייב את נושא 67% ההסכמה

הראלה אברהם אוזן: אתה יכול להתנגד, בוודאי, אבל אתה רוצה להיכנס לתוכנית, בכדי להיכנס לתכנית אתה צריך הסכמה של בעל עניין

עו"ד קרייתי בנימין: אני נכנס במאסה הכוללת של הקו הכחול. אם מישהו היה מנהל אתנו דיאלוג, ונאמר שנוהל וזה לא נכון.

ליאור שפירא: אתה מבקש להתווסף לקו הכחול, המיינום היה להראות לנו 67% הסכמה כדי שנוכל להכניס אותך לקו הכחול

עו"ד קרייתי בנימין: יש כאן מספיק מתנגדים שלהבנתי תומכים במה שאני אומר ולהבנתי יש לנו 67 אחוזים

ליאור שפירא: כשתסיים את דברך תראה לנו את ה-67 אחוז. לו היינו מסכימים להכניס אותך לקו הכחול היית מסיר את התנגדותך?

עו"ד קרייתי בנימין: כל דבר שהוא סביר והגיוני אין לי סיבה להתנגד

ליאור שפירא: אבל אז איך זה מסתדר עם הטענה של הניגוד עניינים?

עו"ד קרייתי בנימין: מה שיכול לגבור על סוגיית ניגוד העניינים זה שתהיה הסכמה כוללת יהיה אפשר לגשר על הניגוד עניינים. כל עוד אין הסכמה כוללת יש חשד לניגוד עניינים

ליאור שפירא: אבל יש הסכמה כוללת לכל מי שנמצא בקו הכחול

עו"ד קרייתי בנימין: אם תהיה הסכמה רבתי גם לא 100 אחוז אני חושב ששיקול הדעת השיפוטי הוא יכול לאפשר לגבור על הניגוד עניינים. צריך לבחון כל מקרה לגופו. אבקש להפנות לתצ"א שבה מציגים משרד פישר מרחק של 50 מ' ממגדל מייר בעוד שיש מטרים בודדים פחות מ-10 מ' בין הבניין המוצע בן 45 קומות לבניין שעומד על חלקה 51. בדיון בהפקדה, יש הדמיות, הבניין המתוכנן יושב בצמוד לחלוטין לבניין של יהודה הלוי חלקה 51. בהדמיות של ההפקדה מדובר במתחם אחד שרואים שינוהל כמתחם אחד. שימור הוא בהחלט תועלת ציבורית ובתגובה נאמר ששימור של חלקה 51 היא לא תועלת ציבורית אנו חולקים על כך ודי בלהסתכל על החלטת מה"ע. לגבי הבניין עצמו אין שום הליך משפטי שמתנהל היו

בעבר סכסוכים אבל כל ההליכים המשפטיים הסתיימו לפני שנים. ריבוי בעלים במקרה הזה כאשר מתוכנן בהפרדת ביצוע לא יעבד את מימוש התוכנית אלא רק יכול לקדם ולהשביח.

ליאור שפירא: ציינת שהמתנגד הינו הבעלים של חברה שבבעלותה כ- 10% מחלקה 51 עו"ד קרייטי בנימין: זה לא שייך להתנגדות שלי

אריאל הרצפלד: אנחנו משפחה שמחזיקים כ-10% בחלקה 51 ומצטרפים לעו"ד קרייטי. יש לנו דירת מגורים וחנויות שבאמת עברו ויאה דלרוזה, בנין יש שם מגוון עסקים, הסכסוכים הסתיימו בהבנות ובלחיצת ידיים. ההתנגדות מתבססת על מה שדיבר עו"ד קרייטי, גם נושא סבירות כבעלי הבניין והן כתושבי ת"א. מכיר את הפינה פינת יהודה הלוי פינה היסטורית, נראה שעל פניו אבסורד שמקימים 45 קומות. זה אבסורד כי יש כאן פינה שהיא יהלום קטן עם היסטוריה שמוקם עליו מגדל חדש ואין שום סיבה לחזור לטעות של שנות ה-70 להתעלם מצורך עירוני מובהק לעיר כמו ת"א

ליאור שפירא: מה הצורך העירוני המובהק?

אריאל הרצפלד: שילוב המבנה שלנו

ליאור שפירא: אם ישלבו את 51 זה עדיין יהיה באותם גבהים. בכל מקרה צריך לשמר את הבניין שלכם **אריאל הרצפלד:** כל הקונספט המודרני בתכנון בת"א מנסה ליצור רקמה הומוגנית. כל החטא של תמא 38 שכל יחידה היא לבד. אין שום סיבה הגיונית לעיר שחפצה לשמר את ההיסטוריה שלה להשאיר את הפינה הזאת לבד. אנו חפצים להשתלב.

ליאור שפירא: למה לא עשיתם את זה עד עכשיו? למה במסגרת ההתנגדות בנוסף הייתם מביאים את הרשימה ולהצטרף לתוכנית. אני בהחלט בדעתך

ליאור שפירא: בן כהן עליזה חולה

נציגות רוטשילד 36 סופיה יצחקוב ממושרד עו"ד אמיר שפיצר: אנחנו מייצגים את רוטשילד 36 הנתמכת עם חו"ד השמאי דנוס. הדבר העיקרי והקריטי הוא ענין התנועה. כל התנועה מתנקזת לרחוב יבנה וכבר היום בעלי הדירות סובלים מעומס צפיפות נוראי. ברגע שיאושר עוד מגדל זה יעמיס עוד יותר על האזור. כמו כן יש חסימה של אור השמש, כיווני אוויר.

ליאור שפירא: יש שם מגדל

נציגות רוטשילד 36 סופיה יצחקוב ממושרד עו"ד אמיר שפיצר: לא קיבלנו התייחסות לגבי מספר הקומות והיקף שטחי הבניה בתת קרקעי לא ראינו התייחסות בחו"ד המקצועית.

ליאור שפירא: מה הבעיה בהיקף?

אוהד דנוס: קבלנו מענה בהתנגדויות והוא לא מלא לטעמנו. חלק לא התייחסו כנראה שאלו דברים שלא יתבררו כאן אלא בהמשך. אבל יש מספר נקודות כגון חלקה 51. נושא מספר הקומות, בת"א 5000 אנחנו 40 קומות ופה מגיעים ל-47 קומות. אני הבנתי של עד 40 קומות. אנחנו לא אומרים שבגלל שאנחנו קבלנו מגדל אף אחד לא צריך לקבל אבל כן צריך להתחשב בנו. נושא פתוח סביבתי והנושא התנועתי צריך להבחן. לעניין חלקה 51 היא לא הוכנסה לקו הכחול, אפשר היה להכניס אותם לתכנית והיו מקבלים בהקצאה כולל מחוברים אבל הם היו מקבלים

זכויות מזכויות הבעלים והם לא רצו. פתאום עיריית ת"א פוחדת מריבוי בעלים? חשבנו שבמסגרת ההכלה של חלקה 51 אפשר לתת גישה מתחת למבנה לתוך הפרויקט וכך אפשר היה להקל על העומס של רחוב יבנה שיקבל את התנועה של מתחם שד"ל וגם התנועה הנוספת.

אם באמת הייתם רוצים לראות את השימור והשתזור של המבנה בחלקה 51 אין ספק שהזכויות שהיו מקבלים זה היה עוזר

ליאור שפירא: ההתנגדות שלך לא התייחסה לזה אלא לתנועה

אוהד דנוס: נכון, התשובה שקבלתם זה על ריבוי בעלים. עיריית ת"א תסמן איפה שהיא רוצה את קו הכחול. חשבנו שאפשר להסדיר תנועה דרך חלקה 51 ולהקל על רח' יבנה. צריך לחפור מתחת לבניין **ליאור שפירא:** זה בניין לשימור

אוהד דנוס: אז מה. לא ייתכן שתגידו שזה פרויקט טוב

ליאור שפירא: לאן היו מוציאים את התנועה?

אוהד דנוס: כניסה ויציאה מיהודה הלוי. אין בעיה לסדר זאת במסגרת איחוד וחלוקה **אורלי אראל:** הרכבת שם

אודי כרמלי: יש שם אולם כניסה לרכבת הקלה

דנוס אוהד: הוועדה נמצאת בסתירה מצד אחד אומרים שיש פה ערכים שמצדיקה אותו ומצד שני אין מה לעשות זה תא השטח שהוא בעייתי ובואו נעמיס עליו. אנו לא מקבלים תשובות והדברים לא נסגרים כפי שצריך. כתבו שהמרחק בין הבניינים הוא 50 מ' וזה לא נכון עובדתית.

ליאור שפירא: כמה המרחק?

דנוס אוהד: פחות מחצי. גם נספח הבנוי לא מראה את בניין מאיר, כל המסמכים מצומצמים. יש מקום לחשוב על הדברים האלה ולנסות לתקן אותם.

דודו לניאדו: כמה קומות יש בבנין מאיר?

נציגות רוטשילד 36 סופיה יצחקוב ממושרד עו"ד אמיר שפיצר: 38 קומות

אוהד דנוס: יש בפרויקט הזה 200 חניות, למה צריך 6 קומות מרתפים? מה זה אומר לכם? מה הולך להיות שם? לפחות 2 קומות יבנו בגובה יותר גבוה בשביל לקבל עוד זכויות שם

ליאור שפירא: נפתלי רחמים ומרים לא נמצאים. מנורה בבקשה

עו"ד אפרת שרון מטעם מנורה ובנק הפועלים: יש את ההתנגדות העצמית ומענה היזם להתנגדות

ליאור שפירא: ראיתם את תגובת גורמי המקצוע בדרפט
עו"ד אפרת שרון מטעם מנורה ובנק הפועלים: כן תודה. גם סעיף א' שהתקבל חלקית מבחינתו זה בסדר
ליאור שפירא: נא להקריא את התנגדות בן כהן עליזה ונפתלי רחמים ומרים
אדי אביטן: בן כהן עליזה מקריא את ההתנגדות מתוך הדרפט.
החלקה שהם שלחו לא הייתה נכונה והסברתי לבת שתעביר את המקום הנכון ולא קבלתי התייחסות ולכן
לא היה לנו ברור איך להתייחס לחלקה.. דחינו את ההתנגדות. נפתלי רחמים ומרים, טוענים שלא באו
לדבר איתם ושהם נכס מרובה בעלים ושקרן השימור תהיה מולנו ומבקשים לעצור את הפרויקט.
עו"ד אפרת שרון: לגבי התנגדות ד.ה.ב, מבקשים ש-30 מ"ר שהופקעו מהם הפיצוי יתקבל בצורה של
זכויות בתוכנית הנוכחית, זה נקרא שחזור זכויות. גם בפסיקה וגם בתקינה השמאית. גם הפסיקה וגם
בתקינה השמאית לא מאשרים את ההסדר הזה.
את התקינה יש תקן 15 זה לא מאפשר שחזור של הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור, וגודל החלקה במצב
ונכנס צריך להיות השטח הקבוע במרשם. הפסיקה אומרת בגדול את אותו דבר ונותנת שני חריגים, אחד
מהם אם באמת קיימת איזושהי הודעת שיחזור זכויות בתוכנית המפקיעה, החריג השני, שני דברים
שצריכים לקרות ביחד, שיש קשר תכנוני הדוק בין התוכנית של מפקיעה ובין התוכנית שבה מקבלים את
הזכויות. המתנגדים, אומרים, הפקיעו לנו 23 מ"ר לפני 30 שנה, ואנחנו רוצים היום את אותם 23 מ"ר
בתוך התוכנית החדשה, זה הפיצוי שלי
ברמה המשפטית זה לא משהו שאפשר לעשות, אי אפשר לקבל את הטענה הזאת. וחוף מזה, לחלופין, ככל
שהוועדה תחליט כן לקבל את זה, ככל שכן מקבלים את הטענה הזאת, אז אותם מטרים שאנחנו מכפלים
ונגיד 8-12 זכויות האלה, שלא צריכים להיכנס רק לגבי חלקה, 50 אם זה נכנס כחלק מהזכויות בתוכנית,
זה צריך להיות לגבי כולם, וחלקה 50 יכולה לקבל את החלק היחסי שלה בזכויות האלה. והמשמעות
השנייה של הדבר הזה כשאנחנו עושים את החישובים של התועלות והמטלות, בעיקר את ציבוריות
בתוכנית, אנחנו לוקחים בחשבון את השטחים שמופקעים ומה היקף השטחים שמופקעים מנכנסים
לתוכנית, וזה נכנס בחשבון בחישוב של שאר המטלות הציבוריות.
אם אנחנו עושים את שחזור הזכויות הזה, יש לנו פה 23 מ"ר שהופקעו, אנחנו צריכים להכניס את זה
לתחשיב של המטלות הציבוריות, אחת המשמעותיות היא כמובן, שהשטחים הציבוריים הבנויים יופחתו.
אז אם נסכם את ההתנגדות הזאת, ברמה המשפטית אנחנו חושבים שאי אפשר לקבל את זה, ברמה
המעשית, ככל שתחליטו לקבל את זה, זה לא שטחים שנכנסים בטבלה כמצב נכנס רק לחלקה 50 אלא אם
הם נכנסים, הם צריכים להיכנס לכל התוכנית, ברמת היקף הזכויות בתוכנית, להתחלק בין כולם, ולקחת
את זה בחשבון במטלות הציבוריות
ליאור שפירא: יש פסק דין בעניין הזה
עו"ד אפרת שרון: יש פסק דין מלפני 30 שנה אבל יש החלטות של בית משפט עליון, שלא מאפשר שיחזור
זכויות
ליאור שפירא: את טוענת שיש איזושהי דרך שאנחנו יכולים לעקוף את ההחלטה של בית המשפט, כי היא
ניתנה במאי '93 וחלפו 30 שנה ?
עו"ד אפרת שרון: נכון, לא בגלל זה שחלפו 30 שנה, אלא שבגלל אבמהלך אותם 30 שנה התקבלו גם
הוראות בחקיקה ובתקינה השמאית. שגוברים על פסק הדין, גם פסקי דין של בית המשפט עליון גוברים
על זה, לכן אנחנו חושבים שאתם לא צריכים לקבל את הבקשה הזאת.
ככל שאתם סבורים אחרת. יש לזה השלכות, וצריך לקחת אותן בחשבון בתוכנית.
לא רק הטבלאות צריכות להשתנות והם צריכים להיכנס.
ליאור שפירא: אם זה לא בא לכם כרעם ביום בהיר, העניין הזה? למה לא הלכתם לזה בפסק דין הצהרתי,
או משהו שבית המשפט יבוא ויגיד לנו
עו"ד אפרת שרון: אנחנו קיבלנו את ההודעה על זאת פעם ראשונה אחרי החלטת ההפקדה.
גם לאחר ההפקדה השינויים בטבלאות מאוד משמעותיים. ההליך שאנחנו נמצאים בו היום הוא הליך של
התנגדות.
ליאור שפירא: למה אתם לא עשיתם הליך אקטיבי?
עו"ד אפרת שרון: כי אנחנו לא חושבים שיש צורך בהליך אקטיבי.
ברמה המשפטית אני לא חושבת שיש צורך בהליך אקטיבי. ככה אנחנו רואים את זה.
ליאור שפירא: אז אתם רוצים שנפעיל שיקול דעת ונתעלם מפסק הדין
עו"ד אפרת שרון: אנו חושבים ברמה המשפטית שכך ראוי כי המידה על פסק הדין הזה מנוגדת לפסיקה
מאוחרת ולתקינה השמאית
ליאור שפירא: אם זה כזה ברור העניין הזה, אז למה לא הלכתם לבית המשפט? והוא גם כן היה משוכנע,
כמו שאתם משוכנעים שזה המצב
עו"ד אפרת שרון: אם היינו הולכים לבית משפט, לא היו מקיימים דיון בכלל בכזה דבר. גם בגלל הזמן
שחלף. גם במשפטית אנחנו מדברים על הסתמכות כביכול שלהם על אותו פסק דין. איפה הייתם שלושים
שנה? הם ידעו מתחילת הדרך התכנונית, אי אפשר להתעלם מזה
ליאור שפירא: את מבקשת מאתנו משהו שאת לא עשית
עו"ד אפרת שרון: אני לא צד להליך הזה. לגבי חלקה 51 אם צריכה להיכנס לתוכנית או לא.
יש כמה סיבות למה החלקה הזאת לא צריכה להיכנס לתוכנית. הסיבה הראשונה היא שהצוות התכנוני,
עשה פה עבודה מאוד חשובה, ובדק איזה מגרשים צריכים באמת להיכנס לתוך התוכנית הזאת, איפה

תהיה התוצאה התכנונית הנכונה והטובה ביותר. המבנה הזה, בחלקה, 51 הוא מבנה לשימור מכוח תוכנית השימור, לא מכוח התוכנית הנוכחית. ככל שהיה נכנס לתוכנית, אין בו שום תועלת ברמה התכנונית, אין בו שום הצדקה תכנונית להכליל אותו, אי אפשר להרוס אותו, הוא צריך להיכנס כמו שהוא, כי הוא לשימור. וברמת התועלת הציבורית בתוכנית הזאת לא ניתן להתייחס עליו כאל תועלת ציבורית, כי הוא כבר מיועד לשימור זו לא תועלת שתוכנית ת.א 5000 מאפשרת לעשות. כך שברמה התכנונית אין שום הצדקה להכניס אותו, מעבר לכך זה נכון שיש בו ריבוי בעלים

ליאור שפירא: העניין של התועלת, למה הוא נוגע לעירייה?

עו"ד אפרת שרון: כשאנחנו או שהצוות התכנוני, שזה אנשי התכנון והאגף האסטרטגי, בוחן איזה תועלות ומטלות יכולים לתת בתוכנית הזאת, בסופו של דבר. במקרים אחרים, ככל שהמבנה הזה לא היה מבנה לשימור, יכול להיות שהשימור שלו היה יכול להיחשב כתועלת המבנה הזה לא יכול להיחשב כתועלת

ליאור שפירא: עצם העובדה שמשמרים מבנה זה תועלת של נבחר הציבור

עו"ד אפרת שרון: זו תועלת כערך

ליאור שפירא: למה חלקה למה 49 הלכו לבד?

עו"ד אפרת שרון: גם 51 יכולים ללכת לבד. חלקה 51 חושבת שמגיעה לה זכויות מכח תכנית 5000 וזה לא נכון. חלקה 51 מיועדת לשימור, לא שימור מחמיר. כמו שעושה חלקה 49. לבעלי הזכויות אין מה לאבד. אין להם את הזכות להיכנס, גם תכנית 5000 אומרת שניתן לא לתת למבנה לשימור זכויות בכלל.

תכנית צריך לממש, ריבוי הבעלים זה וויכוחים וסכסוכים. במגדל יהיו 3240 מטר שטחים ציבוריים. זה צורם ולא מובן, מגדל שבנוי באותו גובה באזור, מגדל שכולו מגורים ויצר מועדון חברים ולא מוכן שאף אחד יכנס אליו. הטענות שיש להם שיש איזושהי פגיעה באיכות הסביבה, בהצללה, ותנועה. כל הטענות האלה, לא מגובות באף מסמך ובאף חוות דעת. בתוכנית עצמה יש נספחים מקצועיים, שעבדו עליהם אנשי מקצוע של הוועדה המקומית וגם היוזמים. נבדק כל נושא איכות הסביבה, התנועה, הגובה, הצללה, זרימת האוויר, כל הנושאים האלה יש חוות דעת מסודרות ומובנות, שהן חלק מהתוכנית.

לגבי התנועה על רחוב יהודה הלוי, ועל רחוב אלנבי, יש שני קווי רכבת קלה, יש לנו את הקו האדום ואת הקו הסגול על יהודה הלוי, אין ואי אפשר לעשות כניסה של רמפת חניה לתוך המתחם שלנו וזה לא רק בגלל המבנה לשימור, שאולי באמת בגלל שהוא לשימור, אולי באמת נרים אותו, נשים מתחתיו חניה ומעבר תעד קרקעי, זה מגוחך, זאת טענה מגוחכת, דבר שני, הכניסה למתחם הזה היא דרך רח' יבנה זה בדיוק מאותה סיבה, כי אי אפשר לעשות את זה דרך יהודה הלוי, זה בלתי אפשרי, והדבר השלישי שרלוונטי לעניין הזה של התנועה, שבגלל אותם קווים של רכבת קלה, התקן חניה אצלנו הוא מינימלי שבמינימלי, גם למשרדים וגם לזכויות המגורים.

דודו לניאדו: מה התקן חניה?

עו"ד אפרת שרון: 1 ל-240 לתעסוקה ו-0.8 למגורים. הצגנו את המרחק בין המגדלים 50 מ' בין המגדלים ומרחק של הבניה הנמוכה זה 30 מטר, בתוך מע"ר רוטשילד אלו מרווחים נכונים. יש מעבר ציבורים בין יבנה לאלנבי שהוא פתוח וירוק ומעבר לציבור. זה מגדל מגורים בשד' רוטשילד יוקרתי שאומר בואו נעצור פה. ונשאיר את הנוף הזו ותמשיכו לאשר לנו את הנוף שיש לי היום. הפתוח העירוני בתוכנית והמטלות והתועלות וההקצאה לשטחי ציבור כיכר עירונית של 400 מ' קישוריות ותועלות לקרן שימור מובנה עם 15

אחוז יחידות דב"י

דני ארצי: לגבי השמאי זהר שלפמן לטענה תשע שהציג כאילו קיבלנו. קיבלנו אותה חלקית ואסביר נאמר שתרומת מחוברי המרתף אמורה להיות על חמישים אחוז ללא קשר למחוברים העליים ואין הצדקה לקביעת שווי גבוה ב-37.5 אחוז לשטחי המרתף. קיבלנו את החמישים אחוז זאת אומרת מבחינתנו שטחי המרתפים יחושבו כחמישים אחוז ואת הטענה שלו שזה גבוה מדי לא קיבלנו כי בעצם אנחנו אומרים שאם השמאי יעריך שם 5500 שקל למטר אז המרתפים יקבלו 2,750 בהתאם, כי הם

חמישים אחוז, קיבלנו חלקית את מה שהוא ביקש

אדי אביטן: מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

ליאור שפירא: ב-106' היוזם יכול להעלות שוב את אותה טענת התנגדות לעניין תיקון הפס"ד?

אודי כרמלי: אם הוא ירצה הוא יכול. אנו מפרסמים ב-106' שבו אנו שוקלים לקבל את ההתנגדות הזו והזו וכל מי שיש לו עניין יכול לבוא ולטעון בפני הוועדה בפרסום הנוסף

אדי אביטן: מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

ליאור שפירא: ההמלצה נובעת משני המענים או מספיק אם היה רק את החלק הראשון

אורלי אראל: כשהוא כלול בתכנית השימור ויש לו תמריצים מתכנית השימור אין כפל מבצעים, לא ניתן להכניס אותו לאיחוד וחלוקה ולקבל רח"ק 12

ליאור שפירא: לכן הטענה של ריבוי בעלים לא רלוונטית להחלטה שלכם נכון?

אורלי אראל: אפשר היה לקבוע שהתועלת הציבורית בהתאם לתכנית 5000 צריך 100 אחוז הסכמות כי אחרת שהפרויקט ייצא לפועל התנאי לתעודת הגמר יהיה ביצוע של השימור והבניה. אם אין 100 אחוז הסכמות טוטאלי לא ניתן לעשות זאת.

אדי אביטן: ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

ליאור שפירא: לו היו לנו 100 אחוז מהאנשים שרוצים לצרף את חלקה 51 ובעת הביצוע היה רק 59% זה היה מונע?

אודי כרמלי: צריך לעשות הפרדה בין תכנית תב"ע להיתר.

אדי אביטן : ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
ליאור שפירא : היתה חוו"ד תחבורה ואקלים למתנגדים?
אדי אביטן : לא קיבלנו. ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט
ליאור שפירא : איך זה מסתדר שיזם מחתים 100 אחוז מהפרויקט וכשהוא מגיע לביצוע הוא צריך להחתים שוב וחוזרים לרק 99% מהדיירים

אודי כרמלי : יש 3 תהליכים הליך תכנוני, רישוי היתר בניה, וביצוע בסוף. החוק מתמודד עם הדברים הללו בצורה אחרת. לגבי תכנון יש חוק של דייר סרבן שמרשה לדיירים לתבוע את הדייר שמסרב, בסופו של דבר שנגשים לביצוע צריך הסכמה של 100 אחוז או שהחוק מאפשר לתבוע את הסרבן. לכן לא צריך חתימה של 100 אחוז מהדיירים אבל החוק מאפשר לכמות מסוימת של הדיירים להגיש תביעה. כדי לבצע פרויקט לא יכול להגיש ללא 100% בסופו של דבר כל בעלי הנכס צריכים להיות שותפים לקבלת ההחלטה.

ליאור שפירא : הזכות לתבוע בעת הביצוע דייר סרבן יש גם ליזם או רק לדיירים?
הראלה אברהם אוזן : תלוי מה ההסכם שלו עם הדיירים. אם אתה משליך מזה לאירוע שלנו אנחנו באירוע אחר. בתיאוריה הוא יכול בסוג כזה של הסכם אם יתנו לו יפוי כח הוא יוכל לתבוע
אבגידור פרויד : הדרשה של ה-100 אחוז היא לפני הוצאת היתר הבניה או לאחר הוצאת ההיתר?
אודי כרמלי : תוכנית אפשר לקדם עם 66%, אפשר לגשת עם חצי אחוז עם הוועדה מצטרפת כמגישה
אלחנן זבולון : לא חייבים 100 אחוז להיתר

הראלה אברהם אוזן : בנושא של היתר העמדה שלנו היא שלא צריך להסתכל על הסכמות אלא על היתכנות. התאמנו את עצמנו לחוק המקרקעין אם יש הסכמה שהוא יכול ללכת איתה למפקחת על הבתים המשותפים כדי להגיש תביעה על הדייר הסרבן זה בהחלט מספק אותנו.
העמדה שלנו להיתר שצריך להראות היתכנות. נתנו הנחיה בכיוון של מה שאומר חוק המקרקעין.

אלחנן זבולון : הרף ירד לאחרונה?
הראלה אברהם אוזן : גם הרף ירד וגם אלו נושאים קנייניים שאנו לא רוצים להיכנס אליהם. אתם מדברים על הסכמה פוזיטיבית, יש הרבה פעמים שאנשים מחכים על "הגדר". אנו מתכללים זאת בצורה שלדעתנו היא הכי מיטבית.

אלחנן זבולון : דייר מגיע עם הרחבה לשיפוץ בהיתר ולא התנגדו להרחבה, מבחינתך זה תקין
הראלה אברהם אוזן : בהרחבה המצב יותר פשוט, כי לכל אחד בתוכנית יש את השטח שלו, אני התייחסתי למצב הריסה ובניה מחדש שזה יותר קשה שצריך הסכמה כי זה רכוש של כולם וגם שם אנו לא דורשים הסכמה מלאה פוזיטיבית

תגובות המתנגדים :

ליאור שפירא : איתמר הדר לא נמצא. ד.ה.ב השקעות לא נמצאים.
עו"ד בנימין קרייתי : ע"פ בקשת יו"ר הוועדה יש לנו 77.5% ויש לנו עוד כמה שלא נמצאים סה"כ 7 אנשים שצריכים לקבל את הסכמות שלהם אבל עקרונית יש לנו את הסכמתם. נתן את הרשימה מה שמסומן בוי זו הסכמה.

אודי כרמלי : הסכמות למה ?
עו"ד בנימין קרייתי : להצטרף לקו הכחול.
אודי כרמלי : המסגרת מאוד ברורה.

הבניין לשימור ויש לו זכויות לשימור, הדבר היחיד שנבחן האם הבניין יוכל לשאת את מטלות השימור. אין כאן אפשרות להיכנס לסל הזכויות למנורה. מה ההסכמות?

עו"ד בנימין קרייתי : כל מו"מ לא נוהל עם נציג הבעלים הגדול של הנכס אלא עם בעלים של חלק מיחידת רישום אחת. ברשימה שניתנה. היזמים היו בקשר עם עו"ד אחד שמייצג חלק מתת חלקה אחת. זה לא ניהול משא ומתן עם נציגי הבניין זה לא שיתוף בתהליך. אני מייצג הרבה זמן את הנתח הכי גדול בבניין ואיתי לא קיימו שום פגישת עבודה או בדיקה.

התשובה שלי היא שאני לא יכול כאן כרגע להיכנס לתהליך וללמוד מה מגיע לי. לטענה שבגלל שיש תוכנית שימור 2650ב' אזי הזכויות של חלקה 51 מוגבלות, אני לא יכול לקבל אותה.

ליאור שפירא : כשאתה מתקשר ללקוח שלך אני חייב את ההסכמה שלך והוא שואל אותך למה, מה אמרת לו?

עו"ד בנימין קרייתי : זה לקחת ולהיככלל בקו הכחול של תכנית שתיקח בחשבון גם את האינטרסים של חלקה 51. תוכנית 5000 מאוחרת לתוכנית השימור ותכנית השימור היא לא קודש אפשר להעניק זכויות

אודי כרמלי : אתה מדבר לפרוטוקול אתה אומר דברים לא נכונים ותבדוק את עצמך

עו"ד בנימין קרייתי : הבניין שמתוכנן מגיע עד גבול חלקה 48, מה הבעיה הייתה לכלול גם את חלקה 51 ולמשוך את הבניין דרומה כך שהוא יגיע עד הגבול של חלקה 51 בגובה בבניה קונזולית

ליאור שפירא : מה זה ייתן?

עו"ד בנימין קרייתי : זה יכול לתת זכויות בניה לחלקה 51. תכנית השימור נועדה להטיב לא לפגוע. לתת תמריצים לשימור מעבר לתוכניות התקפות. אין מניעה חוקית לתת זכויות מעבר. אין ספק שנושא שימור הבניין זו תועלת ציבורית. אם יתברר שתוכנית השימור אינה מגבילה התוכנית הזו לא תאפשר לחלקה 51 לממש את הפוטנציאל שלה בגלל הסמיכות של החלקות.

אריאל הרצפלד: ראשית, להבנתי וככל שהייתי מעורב לא נעשה ניסיון כן לדבר אתנו. הסכסוכים זה לא סכסוכי דמים אנשים מדברים היה משהו שהגיע למשפט וכמה שנים טובות מתנהלים בצוותא. שיפוץ לתיקונים לאחרונה. אם יש רצון בתום לב, ניתן להגיע אתנו להסכמות. אנחנו נהיה 100% בלי הרבה בעיות **ליאור שפירא:** מה אתה מצפה שיצא מכך ?

אריאל הרצפלד: כמו שאמר קודמי. הנושא של תליית הבניה ושיתוף החניות הוא קלאסי. הרמת בניין נעשית בהרבה מקומות. יציאה מתחנת הרכבת כניסה לבניין בשימור קל למגדל הולכים יחד. **ליאור שפירא:** בן כהן לא נמצא

אוהד דנוס: לא קבלנו תשובה בנושא המרתפים. 100 מ' למקום חניה לא הגיוני, צריך להבטיח שלא יהיו עוד מקומות חניה, במיוחד שיש מפגש של רכבות קלות. הכשל בנושא התחבורתי הכניסה מרח' יבנה 33 פרויקטים, זו תהיה ריאה חולה שתלווה את העיר עשרות שנים קדימה. היוצרות קצת התבלבלו כתבנו בחוות הדעת שהנספחים שנערכו לא מספקים את מתן הזכויות המקסימליות. נראה שהם נעשו בצמצום ונעשו בצורה פרטנית לפרויקט, לא צריך להיות מומחה ולראות מה הם הקריטריונים

ליאור שפירא: אתה טוען שרח' יבנה יהיה רחוב ללא גישה **אוהד דנוס:** לטעמנו זה לא נעשה וזה עוד יתברר. כבר עכשיו ברח' יבנה יש פקק לפני שני הפרויקטים **ליאור שפירא:** גורמי המקצוע חושבים אחרת

אוהד דנוס: אולי אנו לא חיים באותה עיר. לעניין חלקה 51 יש תקרת זכויות ומן הסתם יש התנגדות **ליאור שפירא:** לדעתך אפשר לבנות על הבניין לשימור?

אוהד דנוס: אפשר היה לשלב את הבניין לשימור ולבנות מעליו. נושא של חלקה 51 אם היא יכולה לספק פתרון כניסה לחניון אז יש טעם ענייני להכניס אותה. הולכת להיות בעיה ברח' יבנה

שרון אפרת עו"ד: הכוונה שתכנית השימור גם תמומש, אי אפשר שכל מבנה לשימור יחכה שייבנו לידו בכדי לקבל תמריצים. בסופו של דבר כל התוכניות בעיר יהיו בני ערובה של המבנים לשימור. צריך שיהיו פה 100 אחוז הסכמות. אנחנו עובדים על התוכנית לפחות 9 שנים, להכניס עכשיו את חלקה 51 זה להתחיל הכל מחדש. לגבי הפגישות שהיו או לא היו פגישות גם אדי בעצמו היה בפגישות וגם המתנגד הקליט את הפגישות.

דין פנימי:

אלחנן זבולון: הבניין לשימור יש לו זכויות מכח תכנית השימור זו פחות אמירה משמעותית. אני מקבל את האמירה שהם רוצים להיות חלק מהקו הכחול. אבל להגיד להם לא להיכנס בגלל שיש להם זכויות בתוכנית השימור ?

אורלי אראל: תכנית השימור נותנת להם תמריצים הם לא יכולים להכנס לתכנית איחוד וחלוקה ולקבל גם רחק 8-12 זה כפל. קו כחול הוא תחום תכנית. המשמעות להולך ברח' הוא לא רלוונטית. **הראלה אברהם אוזן:** הטענה שבאה אומרת שיש לי זכות לקבל עוד זכויות לבניה לא משנה אם אני מבנה לשימור או לא מבנה לשימור היא טענה לא נכונה, כי חלה תוכנית מתאר כוללנית שהיא במסגרת סמכויות שיש לוועדה המקומית. יש איזשהו הגיון מאחורי תכנית כזו ואחרת. יש תוכנית שכן הכנסנו לתוכן מבנים לשימור אבל היה רציונאל תכנוני מאחורי האירוע הזה.

אלחנן זבולון: אין הגיון מאחורי התכנון כאן?

אודי כרמלי: יש דופן ליהודה הלוי, חזית מסחרית מצוינת, בניין לשימור איזו הצדקה יש לכך זה לא שיש אקט תכנוני שיטיב את המצב האורבני. הטענה שלהם לקבל זכויות **ליאור שפירא:** איך בעיניים שלך אתה רואה שהוא שונה?

אודי כרמלי: יש להם זכויות בבניין לשימור

טלאור פפוש: יש להם תמריצים לא דווקא כמותיים אלא איכותיים כמו שימוש במרתפים. אם הם נכנסים לקו הכחול ביחס לתכנית הם ישאבו את הזכויות ליתר הבעלים.

אודי כרמלי: אם אתם זוכרים הסוגיה גם עלתה ביהודה הלוי, התחננו בפני המתנגדים שיצטרפו לתוכנית אבל הם סירבו וכשהתכנית הגיעה לוועדה הם אמרו למה לא צורפנו. השיקול לצרפם היה הטבה תכנונית. אתה מסתכל האם יש הטבה תכנונית, ביהודה הלוי הגענו למבוי סתום והוועדה שדרה מסר ברור למי שרוצה להערים קשיים בהתחלה. פה אני לא רואה הטבה תכנונית כתוצאה מצירוף החלקה הזו. הבניין יפה והוא מייצר הטבה תכנונית בזה שהוא לא נמצא בתכנית.

הם רוצים לראות כחלק מתוך בעלי הקו הכחול וחלק שווה זכויות. כדי לבטל את הבניין לשימור זו לא החלטה של הוועדה הזו. צריך מיידה של איזון וצנעה, לא ייתכן שכל גובל ירצה להצטרף צריך לראות מה התרומה לפרויקט.

הראלה אברהם אוזן: ההצעה שלהם לבנות מעל המבנה לשימור זה לא בסמכותנו, זה מעביר את התוכנית לוועדה המחוזית.

דודו לניאדו: אושרו תכניות כאלו?

הראלה אברהם אוזן: מבנה לשימור בתכנית השימור שירצה העצמת זכויות ולהקים מגדל בעורף, אני לא מכירה דבר כזה.

ליאור שפירא: אנא הקריאי את ההחלטה

הראלה אברהם אוזן: לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. יש לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות

בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה. יש להחיל במצב הקודם את תכנית ג' גם על חלקות 47 ו-50 כלומר על כלל המצב הנכנס (התנגדות א1). יש לקבוע מקדם של 1.2 המגלם תרומת המרפסות לחדרי היציאה לגג. (התנגדות א2) עפ"י ההיתר שכלל הקלות יש להביא בחשבון את השטח העיקרי הנוסף של קומה 13 במקדם המתאים בחלקה 48. (התנגדות א3) יש לתקן את תחשיב המצב הנכנס בין הבעלים בחלקה בהתאם לשווי ומאפייני כ"א מתתי החלקות בהתאם לפס"ד בית מרכזים. (התנגדות א6) בחלקות בהן אותר היתר בניה, תתוקן הטבלה כך שתובא בחשבון תרומת המחוברים ע"פ השטחים שבהיתר הבניה הקיים. (התנגדות א7) הטבלאות יתוקנו כך שישקפו את תרומת המבנים בחלקה 48 שתבסס על היתרים קיימים. (התנגדות א8) יש לתקן את שטחי המרתפים לפי 50% משווי תרומת מבנים הבסיסית ללא כל תוספת בגין רמת גמר מיוחדת. (התנגדות א9) לתקן בכל מסמכי התכנית ובטבלת האיזון את שטח חלקה 50 ל- 450.10 מ"ר כפי שמופיע בדף זכויות העירייה התנגדות ג15).

ליאור שפירא: מאושר פה אחד בהתאם להחלטה שהוקראה

בישיבתה מספר 0006-25' מיום 19/03/2025 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. יש לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה.

1. יש להחיל במצב הקודם את תכנית ג' גם על חלקות 47 ו-50 כלומר על כלל המצב הנכנס (התנגדות א1).
2. יש לקבוע מקדם של 1.2 המגלם תרומת המרפסות לחדרי היציאה לגג. (התנגדות א2)
3. עפ"י ההיתר שכלל הקלות יש להביא בחשבון את השטח העיקרי הנוסף של קומה 13 במקדם המתאים בחלקה 48. (התנגדות א3)
4. יש לתקן את תחשיב המצב הנכנס בין הבעלים בחלקה בהתאם לשווי ומאפייני כ"א מתתי החלקות בהתאם לפס"ד בית מרכזים. (התנגדות א6)
5. בחלקות בהן אותר היתר בניה, תתוקן הטבלה כך שתובא בחשבון תרומת המחוברים ע"פ השטחים שבהיתר הבניה הקיים. (התנגדות א7)
6. הטבלאות יתוקנו כך שישקפו את תרומת המבנים בחלקה 48 שתבסס על היתרים קיימים. (התנגדות א8)
7. יש לתקן את שטחי המרתפים לפי 50% משווי תרומת מבנים הבסיסית ללא כל תוספת בגין רמת גמר מיוחדת. (התנגדות א9)
8. לתקן בכל מסמכי התכנית ובטבלת האיזון את שטח חלקה 50 ל- 450.10 מ"ר כפי שמופיע בדף זכויות העירייה התנגדות ג15).

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, דודו לניאדו

מטרת הדיון: דיון לאחר פרסום 106' ללא התנגדויות.

לתכנית הוגשה התנגדות אחת על פי סעיף 106'ב - התנגדות עצמית מטעם חברת מנורה נכסים על ידי משרד פישר עו"ד - בתאריך 6.7.25.

בתאריך 10.8.25 התקבל מייל ממשרד פישר עורכי דין - נציגי מנורה נכסים - המבקש למשוך את ההתנגדות.

מעבר לכך לא הוגשו התנגדויות נוספות.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

בהתאם לחו"ד צוות מיום 19.3.25 ולאחר שהוועדה בחנה את התיקונים לפי סעיף 106ב', מאחר ולא הוגשו התנגדויות מומלץ לקבל חלק מההתנגדויות ולתקן את מסמכים התכנית בהתאם לחו"ד הצוות לדחות את שאר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 תיאור הדיון :

אדי אביטן: היתה התנגדות עצמית אבל הם הסירו את ההתנגדות ולכן ניתן לתת תוקף לתכנית. עדיין לא חתמו על הסכם דב"י וזה יהיה תנאי למתן תוקף
אורלי אראל: תנאי לחתימת מסמכים למתן תוקף חתימה על הסכם דב"י מול עיריית ת"א-יפו
ליאור שפירא: בהתאם לתוספת של גורמי המקצוע שצוינו תנאי למתן תוקף להחלטה זה חתימה על הסכם דב"י

בישיבתה מספר 0020-25' מיום 29/10/2025 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מאחר שלא הוגשו התנגדויות לתיקונים שהוועדה המקומית שקלה לבצע בתכנית המופקדת ואשר נעשה לגבם פרסום לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה הועדה מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות לתכנית ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למסמכים המתוקנים שפורסמו לפי סעיף 106ב' וכמפורט מטה ולדחות את שאר ההתנגדויות לתכנית ולתת תוקף לתכנית.

1. בכל הנוגע לשטחים הציבוריים הבנויים יש לתקן את סעיף 6.14(2) כך שהעירייה תהיה רשאית להפקיע עפ"י דין את השטחים הציבוריים הבנויים ולתפוס חזקה בהם במועד האכלוס(התנגדות 10)
2. לתקן את הערות לטבלה 5 בתכנית כך שתתאפשר גמישות מקסימלית בחלוקת שטחי שירות/עיקרי (התנגדות 11)
3. לתקן את נספח הבינוי כך שיישקף את מספר הקומות 45 כפי שמופיע בהוראות (התנגדות 12)
4. לקבוע הוראה כללית בתכנית לפיה ייגבו הוצאות הכנת תכנית ועריכתה מבעלי הזכויות בשטחים הסחירים בלבד, בהתאם לסעיף 12)69 לחוק התו"ב מבלי שהדבר יהווה תנאי לאישור בקשה להיתר ו/או הוצאת היתר ו/או כל תנאי אחר. (התנגדות 13)
5. שטחי מרפסות: תיקון טעות טכנית בהיקף שטחי המרפסות בתכנית, מדובר על 12 מ"ר ממוצע למרפסת עבור כל יח"ד דיוור סה"כ $112 \times 12 = 1,344$, ולא כפי שצוין 1,524 מ"ר. (התנגדות סעיף 14 א')
6. סעיף 1.8.1 מגישת התכנית: טעות סופר, יש להוסיף את שמות המתנגדות כמגישות לתכנית לצד הוועדה המקומית. (התנגדות 14 סעיף ב')
7. להוסיף בסעיפי פרק 6 כדלקמן: "מבנים או חלקי מבנים קיימים המסומנים להריסה בתשריט התכנית מיועדים להריסה. הריסת המבנים בתחום תכנית זו תיעשה ע"י מבקש היתר הבניה". (התנגדות 14 סעיף ג')
8. לעדכן את שם התכנית בכותרת התשריט מצב מאושר (התנגדות 14 סעיף ד')
9. להוסיף הוראה מחייבת בהוראות התכנית לגבי מתן כניסה לחנייה לחלקה 51 מהרמפה המתוכננת בתכנית ובתנאי שהכניסה תהיה דרך רח' יבנה (התנגדות 24).

כמו כן, מאחר והסתבר כי טרם נחתם הסכם הדב"י הרי שתנאי למתן תוקף לתכנית הינו חתימה על הסכם דב"י מול המחלקה הכלכלית

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