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

פרוטוקול מספר 26-0006
ז' ניסן תשפ"ו 25/03/2026 11:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
בהמשך לישיבה של רישוי ובניה שנפתחה בשעה : 10: 37
בנוכחות : ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, עו"ד, דייבי דישטניק, ד"ר.

השתתפו ה"ה :	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה
	חן אריאלי	סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה
	מיטל להבי	סגנית ראש העירייה
	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	משנה לראש העירייה
	דייבי דישטניק, ד"ר	חבר מועצה
נכחו ה"ה :	אהוד כרמלי, אדר'	מהנדס העיר
	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה
	ענת הדני, עו"ד	סגנית בכירה ליועמ"ש
	לירון שחר, עו"ד	ס.ליועמש תחום ורישוי בניה
	איילת וסרמן	מנהלת אגף רישוי עסקים
	חגית נעלי יוסף	מנהלת תכנון אסטרטגי
	אופיר כהן	מנהל הרשות לתחבורה תנועה וחניה
	ענת רודניצקי	מנהלת הרשות לדיור
	פרדי בן צור, עו"ד	מזכיר ועדת בניין עיר
	קרני פנינה גינוסר, עו"ד	עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה
	עדי בסיס, אדר'	מ. מח' תכנון יפו והדרום
	לריסה קופמן, אדר'	מ. מח' תכנון מרכז
	יואב זילברדיק, אדר'	מ. מח' תכנון מזרח
	אירית לבהר גבאי	רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי
	אלה דוידוף	מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
	רות אריאל	ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים :	חיים מאיר גורן	סגן ראש העירייה
	מאיה נורי, עו"ד	חברת מועצה
	אורנה ברביבאי	חברת מועצה
	אמיר בדראן, עו"ד	חבר מועצה
	דודו לניאדו	חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	אלי יהל	ארגון הקבלנים
	תומר צליח, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו
	יונתן פרידמן	נציג הועדה המחוזית משרד הפנים

פרוטוקול מספר 26-0006ב מיום 25-03-2026 אושר בישיבה מספר 26-0008ב מיום 06-05-2026

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

פרוטוקול מספר 26-0006
ז' ניסן תשפ"ו 25/03/2026 11:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
בהמשך לישיבה של רישוי ובניה הישיבה נפתחה בשעה : 10: 37
בנוכחות : ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, עו"ד, דייבי דישטניק, ד"ר.

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

בכבוד רב,

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

תכנית מס' 507-1292655 - תא/מק/5245 – התחדשות עירונית הגיבור האלמוני

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מיקום: צפון שכונת יד אליהו, ממזרח דרך משה דיין וממערב הגיבור האלמוני.
דרומית לשטח גינת לידיי שרה, בין שני רחובות.
דרומית לתכנית עובר ציר ירוק.

כתובת: הגיבור האלמוני 62-56, משה דיין 93-91 תל אביב

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן	שטח כל חלקה
6133	חלק		994		4.125
6133	חלק		955		1.191

שטח התכנית : 5.316 דונם

מתכנן: MY ARCHITECTS – אדר׳ יואש ינקוביץ׳

יזם: אקרו התחדשות עירונית שותפות מוגבלת

בעלות: פרטיים ועיריית תל אביב (בעלים מרובים)

מצב השטח בפועל:

מגורים (חלקה 994) קיימים 4 מבני מגורים מטיפוס H בני 4 קומות המכילים 64 יח״ד סה״כ.
שטח למבני ציבור (חלקה 995) : שטח למבנים ומוסדות ציבור של 1.191 דונם.

דרך משה דיין : רחוב ראשי וציר תנועה מרכזי המקשר את צפון הרובע לדרומו.
רוחב זכות הדרך הוא 35 מ׳, וכולל שני נתיבי תנועה לכל כיוון ונתיב חנייה\מפרץ לתחנת אוטובוס.
רחוב הגיבור האלמוני : רחוב שכונתי צר ברוחב של 12 מ׳.

מדיניות קיימת

תל אביב 5000 – תכנית מתאר (2016)
תשריט אזור יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית (רח״ק מירבי 4) , ציר ירוק בהמשך לרחוב יד לבנים ובצמוד למתחם מדרום.
נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם תכנון 903. מתחם להתחדשות עירונית, תוספת רח״ק 1 במתחם התחדשות עירונית. שימושים מותרים – מגורים, מסחר בקומת הקרקע.
נספח עיצוב עירוני: גובה בינוי עד 8 קומות עם עלייה נקודתית לגובה של 15 קומות.

מצב תכנוני קיים

תב״ע תקפה : תא/מק/3366, תא/2086 (תכנית הרחבות).
יעוד קיים : מגורים ב׳, מוסדות ומבני ציבור.
שטחים בנויים : 5030 מ״ר.
זכויות בנייה : 64 יח״ד, 4 קומות מעל קומת עמודים.
תא/2086 : תכנית ההרחבות מאפשר הרחבת הדירות לשטח של 96 מ״ר ממוצע.

3366- שינוי בקווי בניין ביד אליהו
מאפשרת ניצול זכויות בנייה, ע״י שינוי קווי הבניין.
ג1: ״גגות תל אביב יפו״
ע1: ״מרתפים״
תא/מק/׳צ׳: תכנית לשטחים ולמבנים ומוסדות ציבור

תשריט מצב מאושר

תשריט מצב מאושר

מצב תכנוני מוצע

1. הריסת 4 מבני מגורים לצורך התחדשותם במתווה פינוי בינוי, לפי תכנית מתאר תא\5000.
2. הגדלת שטח לטובת מבני ציבור – ב- 0.957 דונם, כך שיצטרף לחלקה 955 שבייעוד ציבורי. התכנית מציעה להגדיל את זכויות הבנייה בשטח הציבורי אל מעבר לזכויות בתכנית צ' ובהתאם לתכנית המתאר תא/5000.
3. התכנית קובעת חזית מסחרית לאורך שדרות משה דיין.
4. במקום מבני מגורים הקיימים הכוללים 64 יח"ד , יבנו מבנים חדשים שיכללו 148 יח"ד בתמהיל מגוון.
5. התכנית קובעת 10% ממספר יח"ד כדיור בהישג יד, בהתאם לתוספת השישית לחוק, למשך 25 שנים ב-40% הנחה ממחיר השוק.

תשריט מצב מוצע בתכנית

שטח לטובת מבני ציבור לאורך משה דיין ובכך הבטחת חזית פעילה ועירוב שימושים לאורך הרחוב, מיקום המאפשר נגישות וזיקה לסביבה מעבר לשכונת יד אליהו.

תשריט קומת קרקע:

תשריט קומה טיפוסית:

מבט ממערב:

קווי בניין - כמסומן בתשריט

1. לאורך משה דיין קו בניין של 3 מ' למגורים וקו בניין 0 לשב"צ.
2. לכיוון חלקה 997, קו הבניין יהיה בין 3-5 מ'.
3. קו בניין לכיוון הגיבור האלמוני 3 מ'.
4. קו בניין לשטח למבנה ציבור : 4 מ'.

סיכום נתונים כמותיים

מאזן ייעודי קרקע

זכויות בניה :

יעוד קרקע	מאושר	מוצע	שינוי
מגורים	4.125	3.167	-0.957
שטחים למבני ציבור	1.91	2.148	+0.957
שטח זיקות הנאה	0	0.413	+0.413

זכויות בנייה:

	נכנס (קיים)	מוצע	שינוי
מגורים		**מגורים**	
שטח מגורים	5,030 מ"ר	15,435 מ"ר ברוטו עילי ובנוסף שטח מרפסות	+10,405 מ"ר
מספר יח"ד	64	148	+84
דב"י	0	15	+15
שטח מסחר	0	400	+400
מספר קומות	קומת עמודים+4 קומות	10 קומות	+6
גובה המבנה	קומת עמודים+ 9.2 מ'	עד 35 מ'	+23 מ'
תכסית בנייה	1,212 מ"ר	1,837 מ"ר	
רח"ק	1.2	5	
צפיפות	15.5 יח"ד לדונם	46.7 יח"ד לדונם	
מבני ציבור	1.191 דונם	2.149 דונם	
זכויות בניה למבני ציבור	זכויות ע"פ צ' ממגרש של דונם רח"ק 2.7 2,700 מ"ר	זכויות ע"פ תא/5000 ממגרש 2.149 דונם רח"ק כ 6 – 12,780 מ"ר	+10,080מ"ר
קומות למבני ציבור	4 (לשיקול דעת הוועדה, ניתן לעלות עד 10 קומות)	עד 8.5 קומות	

חו"ד מחלקה לתכנון אסטרטגי (פרוגרמה לצורכי ציבור)

מצב קיים:

שטח מגרש : 4.125 דונם
מצפון למגרש שטח של כ-7 דונם ביעוד למבני ציבור שמשמש ברובו כגינה מפותחת. בסמוך למגרש הסחיר מבנה גני ילדים.
מדרום למגרש המשך ציר ירוק שדרות יד לבנים המוגדר בתכנית המתאר כציר ירוק עירוני.

4 מבנים בני 4 קומות על עמודים.
64 יח״ד בשטח ממוצע של כ-64 מ״ר (4,117 מ״ר בנוי לפי קובץ הארנונה).

מצב מוצע :

148 יח״ד בשטח ממוצע של כ-104 מ״ר (ברוטו –רח״ק) – כ- 85 מ״ר פלדלת.
תוספת של 84 יח״ד למצב הקיים.
פרוגרמה לצורכי ציבור
לפי פרוגרמה לצורכי ציבור נדרשים עבור תוספת של 84 יח״ד (כ- 210 נפשות בהנחה ל-2.5 נפשות למשק בית) :
מבני ציבור : 0.6 דונם מקומי .
שטח ציבורי פתוח (סף הבית 3 מ״ר לנפש) : 0.6 דונם.

המלצה ומענה בתכנית:

בשל הקרבה למגרש גדול ביעוד למבני ציבור המפותח ברובו כגינה ובשל גודלו המצומצם יחסית של המגרש, יש להקצות לפחות 1 דונם ביעוד מבני ציבור כמגרש משלים למגרש הציבורי מצפון.
מענה בתכנית : הקצאת מגרש למבני ציבור בשטח של 0.96 דונם בהמשך לשטח ביעוד למבני ציבור קיים על רחוב משה דיין.
על התכנית להתייחס לציר הירוק בהמשך לשד׳ יד לבנים בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000.
מענה בתכנית : הרחבת הציר הירוק ב3מ׳ באמצעות זיקת הנאה כפי שנקבע בתשריט התכנית בהתאם לסימון בין גבול מגרש לקו בניין.

תמהיל יח״ד :
תמהיל שטחי דירות (שטח דירה : שטח עיקרי +ממ״ד ככל שישנו)
לפחות 15% מסך יחידות הדיור יהיו בינוניות בשטח של 65-85 מ״ר.
לפחות 35% מסך יחידות הדיור יהיו בינוניות גדולות בשטח של 86-105 מ״ר.
לפחות 20% מסך יחידות הדיור יהיו גדולות בשטח של 106 מ״ר ומעלה.
שטח דירה מינימלי 40 מ״ר.
תמהיל יחידות הדירות הסופי, לרבות שטח דירה ממוצע, יקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

עקרונות בינוי :
מספר קומות : 10 קומות
גובה : עד 35 מ׳

חו״ד סביבה :

במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי אשר בדק את הנושאים הבאים :

1. **רעש ואקוסטיקה:**
בוצע חיזוי רעש תחבורה מהכבישים בסביבת התכנית על במטרה לבחון את השפעתם על הבינוי המוצע.
עפ״י המודל האקוסטי שבוצע המיגון האקוסטי הדירתי יאפשר עמידה בקריטריון למפלס רעש מרבי של 40 דציבל בחדרי מגורים עם חלונות סגורים בשעות שיא העומס ו-35 דציבל בשימושים רגישים כמוסדות חינוך, דיור מוגן וכו׳.
המיגון האקוסטי הדירתי ייקבע בעת התכנון המפורט.
ככל שקידום הקו הצהוב יקדים למימוש התכנית תבחן ההשפעה על הבינוי המתוכנן.

2. **זיהום קרקע:**
התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה. הוגש למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי.

בכפוף לאישור שיתקבל מהמשרד להגנת הסביבה לסקר ההיסטורי ולתכנית הדיגומים לגזי קרקע ,יוטמעו הנחיותיו לשלב היתר הבנייה.

3. **סקר אסבסט:**
נערך סקר אסבסט למבנים המיועדים להריסה בתחום התכנית שבחן מופעים חיצוניים במבני המגורים, במבנה הציבורי ובשטחי החצרות ושעל פיו לא נמצא אסבסט.
לשלב היתר הבנייה יערך סקר שיבדוק גם אלמנטים בתחום הדירות.
ככל שיימצא יפונה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

4. **גני ילדים, מגרש 400:**
ככל שהריסת ובניית מבני המגורים תעשה טרם הריסת מבנה גני הילדים במגרש 400 והפעילות בו תימשך פעולות ההריסה והבנייה יעשו בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה שבאתר העירוני.

חו"ד תנועה :

תכנית תאומה מול אגף תנועה , נספח תנועה מוצע תאום את המדיניות העירונית

תקני חניה לרכב ודו גלגלי, רמפת כניסה, פינוי אשפה:

- חניון תת קרקעי 5 קומות המתוכנן לרמת שירות 2.
- תקן של 0.8 ליח"ד לפי מדיניות העיריה למזרח העיר.
- תקן החניה לדירות דב"י ולמסחר הינו תקן 0.
- החניון כולל 3 מקומות חניה נגישות רגילות ועוד שתי חניות נגישות גבוהות.
- תקן חניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף או המדיניות העירונית הגבוהה מבין השניים.
- תקן החניה לשימושים הציבוריים יהיה בהתאם לשימוש בעת הוצאת היתר
- החניון כולל רמפת כניסה ורמפה בין קומות החניון ברמת שירות 1

תחבורה – המבנים נמצאים סמוך לתחנות אוטובוס על רחוב משה דיין ובקרבת רחובות יצחק שדה ולה גווארדייה הכוללים רשת קווי אוטובוס המגיעים לאזורים מגוונים במטרופולין תל אביב.
ישנו תכנון לנת"צ עתידי ברחובות משה דיין ויצחק שדה, ובנוסף ישנו שביל אופניים קיים ברחוב יצחק שדה.
תחנת הרק"ל הקרובה ביותר המתוכננת בקרבת הפרויקט – קו סגול במרחק של כ-1 ק"מ הליכה, בדרך ההגנה.

<u>אדריכלות נוף</u>

- לאורך רחוב משה דיין מוצעת זיקת הנאה ברוחב 3 מ' להרחבת מדרכה ואזורי ישיבה עבור שימושי המסחר המוצעים לאורך הרחוב.
- לאורך רחוב הגיבור האלמוני מוצעת זיקת הנאה ברוחב 1.3 מ' לטובת הרחבת המדרכה.
- בתחום זיקת ההנאה יבוצע שימוש מירבי בפרטים המנחים של עיריית תל אביב. עם זאת, ניתן יהיה לשלב אלמנטים יחודיים בפיתוח אשר יתואמו מראש עם מחלקת שפ"ע על מנת לאפשר תחזוקה מיטבית לאורך זמן.
- הציר הירוק מדרום לתכנית נשמר במתכונתו הקיימת, כמו גם שמירה על המרחק מהבינוי מדרום. השינוי העיקרי בציר הירוק הוא הצעה להחלפה בין שביל האופניים ושביל הולכי הרגל על מנת לשמור על רציפות שביל האופניים מכיוון שדרות יד לבנים וכן מעבר למבנים המתוכננים (שינוי זה מוצע מחוץ לגבולות התכנית).
- בתכנית המוצעת תכסית פנויה לחלחול (ללא בינוי או מרתף) במגרש הינה 22.5%. תכסית חלחול אפקטיבי (גינון) 13.8% (שאר 8.7% מרוצפים).

- במגרש הקיים נסקרו 62 עצים בוגרים – מתוכם 46 יישמרו, 1 להעתקה, 15 לכריתה.

תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב יפו "צל במרחב הציבורי" ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.

חזית מסחרית:
חזית מסחרית לכיוון דרך משה דיין ללא קולונדה, תותר חזית מסחרית לכיוון הציר הירוק בחלקה הדרומי של התכנית. המסחר מופרד פרוגרמטית מהכניסה למגורים.

חזית חמישית:
יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו\או גג מעכב נגר ("כחול") באחוז כיסוי שלא יפחת מדרישות המדיניות לתכנון בת קיימא התקפה לעת הוצאת היתר תא\9144 על שינויה.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):
התכנון אינו כולל מגדלים, לא צפויות השפעות אקלימיות או מטרדים סביבתיים.

מבט ממערב לכיוון רחוב הגיבור האלמוני

מבט ממזרח לכיוון דרך משה דיין

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1292655	שם התכנית תא/מק/5245 הגיבור האלמוני תל אביב	מגיש התכנית עו"ד יריב בר דיין עו"ד דרור רוזנבלום	עורך התכנית יואש ינקוביץ
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל כן ב- 5 דונם. התוכנית כוללת הריסת 4 מבני מגורים והקמת 3 מבני מגורים חדשים מרקמיים עם חזית פעילה לרח' משה דיין והקצאה שטחים למבני ציבור.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה 62א(א)1, 62א(א)3, 62א(א)4, 62א(א)5, 62א(א)19	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4**	תא שטח 903א – יד אליהו	ס' 5.3.2 - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית ס' 5.3.2. ג' – תוספת 1 רח"ק ומדרגת גובה ס' 5.2.1 – חכנת מסמך מדיניות	+ + תוספת 1 רח"ק + קיים מסמך מדיניות תא/9040 ליד אליהו מ-22.12.2010
	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	**תשריט אזורי ייעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית עירונית, ציר ירוק עירוני בחמשך לרחוב יד לבנים. **נספח עיצוב עירוני:** גובה ביטוי עד 8 קומות + מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה. עד 15 קומות. **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם להתחדשות עירונית.	ס' 3.2.4.ב אזור מגורים בבניה עירונית עירונית – מעל 1.5 ד' רח"ק 4 ס' 5.3.2. ג' – תוספת 1 רח"ק ומדרגת גובה ס' 5.3.2 - יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית	+ 5.3.2(ג) – 1 רח"ק מעל הרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. התכנית קובעת בניה בגובה של 10 קומות (עליה מ-8 קומות ל-10 קומות, בעוד שמותרת בניה בגובה 15 קומות). ס' 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית.
[illegible]	**קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג)** קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית.	ס' 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית. ס' 3.1.1(ו') – שימושים כלליים.	+ מגורים ג' בהתאם לאחוזי בניה ע"פ נוהל מבא"ת מבנים ומוסדות ציבור.
שימושים	**קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג)** הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) - מגורים	**אזור מגורים בבניה עירונית.**	**ס' 3.2.4(א):** ס' 1- מקבץ שימושים ראשי – מגורים.	+ ס' 4.1.1 שימוש ראשי מגורים

- מסחר 1.			
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**אזור מגורים בבניה עירונית.**	**ס' 3.2.4(א):** ס' 4 מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע – מסחר 1. ס' 3.1.1(ד): היקף שטחי הבניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת. ס' 3.1.1(ו) – שימושים כלליים.	+ פירוט הגדרת שימושים מותרים למסחר – ס' 1.9 הגדרות + חזית מסחרית כמסומן בתשריט. סה"כ שטחי הבניה למסחר 400 מ"ר, כ-2.5% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת. + התכנית מציעה הגדלת מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית. **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם להתחדשות עירונית	אזור מגורים בבניה עירונית: 3.2.4(ב) – רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 4. ס' 3.1.3 הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה עד לרח"ק מירבי בתנאי שיתקיימו תנאי הסעיף. א.קביעת הקצאה ב.(6)שיקולים הנובעים מהוראות פרק 5 "מתחם התחדשות עירונית" ס' 5.3.2(ג): מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 לרח"ק.	+ התכנית קובעת רח"ק 5 על סמך טבלת אזורי מיוחדים. + + התכנית נמצאת במתחם התחדשות עירונית ולכן יתנת תוספת רח"ק 1
קביעת שטחי בניית העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	ס' 3.1.4(ב): בתכנית להתחדשות עירונית רח"ק העולה על הרח"ק המירבי בהתאם לס' 5.3.2. ס' 3.1.4(ח): שטחי בניה עבור מרפסות למגורים.	+ טבלה 5 לעניין זכויות הבניה קובעת רח"ק 5. + בטבלה 5 שטחי המרפסות מעבר לרח"ק
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	ס' 3.1.5 (ג) ס' 3.1.5 (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין. ס' 3.1.5(ח): לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מבוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.	+ לפי ע1 + + הערה מס' ס' לטבלה 5 לעניין זכויות הבניה.

הוראות בנייה ופיתוח	**קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה', העלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.5-4.2.6 (4.2.2,**	**מספר קומות מירבי:** סימון נספח עיצוב עירוני: גובה בינוי עד 8 קומות עם עלייה נקודתית לגובה של 15 קומות. אפשרות לבנית חריגה לסביבתה: לפי סימון בנספח העיצוב או אזור עליו חלות הוראות למותחם התחדשות עירונית.	**בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.** סי' 4.2.2(א)(1): מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני 8 קומות ו-15 קומות. סי' 4.2.2(א)(3): גובה בניין מעל 8 קומות סי' 4.2.2(ג) גובה קומה טיפוסית וגובה קומת קרקע	+ טבלה 5 לעניין זכויות חבניה קובעת: מעל חכניסה חקובעת 10 קי' + חביטוי המתוכנן בן 10 קי', ביטוי בסביבת חקרובח חקיים בן 8 -4 קי' +
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 6.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בטשא בנייה בין קווי בניין לקווי הסגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	**6.2.1.(ב):** דרישת נספח בינוי **6.2.1.(ג):** הוראות לתכנית עיצוב	+ תכנית כוללת נספח בינוי + הוראות תכנית עיצוב סי' 6.1
	הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הטרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית.	**מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)** **6.1.2 – ייד בהישג יד**	+ + סי' 4.1.2 הוראות טבלה 5, חערח ד'
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדשי או בגין סמל של ימותחם לוגיסטי , וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות		סעיף 3.5 – 'מבני ציבור' כולל הוחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל חגבלה בדבר שיעוי ייעוד (ד). סי' 3.5.1 מבני ציבור (א)(1)(2) שימושים לפי סי' 2.5.3(ב). רחייק 2.7 או עד פעמיים חרחייק במרקם הסובב.	+ לפי תכנית צ'. 1. התכנית כוללת בקו חכחול במצב חנכנס שבייצ בגודל של 1.91 די ומקצח שבייצ בצמידות לשבייצ חקיים בתוספת של 0.957 די'. 2. כמסגרת התכנית יש תוספת זכויות בניה לשבייצ – רחייק 6 -8. קומות בתכסית של 70% +

				+ רחי"ק תואם מרקם סובב 4+1
מרחב ציבורי	**קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'**	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי חיעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים חרלבנטיים בתוכניות מאושרות	תחום התוכנית גובל בציר ירוק מטרופוליטני, עירוני או מקומי לפי סעיף 3.6.13. 3.6.13 ב', סעיף קטן 5 הוועדה רשאית לצמצם את הרוחב במקומות מסוימים בגימוקים שירשמו בהחלטת ובכפוף להוראות התמ"מ.	+ התכנית גובלת לציר ירוק עירוני- רוחב הרצועה הקיימת, חלקה 997, גוש 6133, המסומנת כציר ירוק עירוני, היטה ברוחב כ-9 מ' וקו הבניין, בתחום התוכנית, הינו 5 מ' ונקבע בתחומו ויקות הנאה (ייזכות מעבריין). כך נשמר 13 מ' לטובת פיתוח מרחב ציבורי. בכל מקרה נשמרים 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים ומצטרף אליהם שטח בויקת הנאה לטובת פיתוח וחיזוק המרחב הציבורי + מסמכי התוכניות כוללים נספח פיתוח והוראות התוכנית כוללות הוראות לפיתוח וכות המעבר
תחבורה	**הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8**	**נספח תחבורה**	סי' 3.8.7 (א): תקן חניה שיקבע בתכנית, יהיה תקן התקף לעת אישורה.	+ התוכנית כוללת נספח תנועה. התוכנית מאפשר היבור בתה תקרקע לשטח החום לצורך הפחתת המגיעה במרחב הציבורי תקן חניה מקסימלי למגורים יחיה 1:0.8. תקן החניה לדיור בהישג יד יהיה 0. תקן חניה למסחר יהיה 0. תקן לשביע לפי התקנות + חוות דעת תחבורתית
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) חטיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	4.4.3 ד' תוכנית הוקובעות שימושים מעורבים של מגורים ומסחר סי' 4.4.3. בניה ירוקה-הועדת תחליט על הפקדת תכנית חדשה רק ככל שיוקבעו בה הוראות לפיתן כל בניה בתכנית תעמוד בתקן הישראלי המינימאלי לבניה ירוקה.	+ חוות דעת סביבתית + מסמכי התוכנית כוללים נספח סביבתי. הנספח מתייחס לנושאים הבאים: רעש, קרינה, קיימות, גזי מרקע, איכות אוויר, הצללה, רוחות. + בהוראות התכנית שולבו הוראות לעמידה במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. + הוראות התוכנית בסעיף 6.2.3 כוללות הוראות לנושא איכות הסביבה ובניה ירוקה.
	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:	**בכל שטח התוכנית**	סי' 4.6.2: הנחיות כלליות להכנת תכניות	+

מגרש חמיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנית תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)		סי' 4.6.2א : מקום תשתיות בתת הקרקע סי' 4.6.2ג : תנאי לחיתר בניה הקמת תשתיות סי' 4.6.2ה סי' 4.6.4 (א) :בכל תכנית תישמר תכסית פטיה, עלתת קרקעית ובחיקף של לפחות 15% מתוך שטח המגרש, כשטח חדיר למים. סי' 4.6.4 (ג) סי' 4.6.5 : ביוב	פרק 6 בהוראות התכנית כולל סעיף הוראות לתשתיות. מסמכי התכנית כוללים נספחים לנושא תשתיות : נספח מים, ביוב, ניקוז. + 6.1.7 – הוראות לתשתיות : א. כל התשתיות בתכנית ימוקמו בתת הקרקע + ס.6.2.3 (19) תנאים לחליך רישוי : תנאי להיתר בניה תחיה חבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתם נרשת לטובת תפקוד הבניין. +התכנית כוללת נספחי תשתיות נספח מים וביוב תשריט מים וביוב נספח ניקוז וניחול מי נגר עילי תשריט ניקוז וניחול נגר +בהוראות התכנית סעיף 6.1.6 ניחול מי נגר. + 6.1.6 א' - פתרונות לניחול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניחול מי נגר המאושר, ונוך עמידה ביעדי תמייא 1 שיטוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. + בנספחי התכנית יש נספח מים ביוב – תשריט ונספח

☆

שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		-
סעיף	מהות הסעיף	
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+
62 א. (ג)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בחתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).	כל זכויות הבניה מעל ועל הקרקע, צפיפות, גובה וכו' מכוח תכנית המתאר תא/5000

תצהיר וחתימות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

מהנדס הוועדה:		
שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדרי	חתימה	תאריך 8.3.2026
היועץ המשפטי לוועדה:		
שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד	חתימה	תאריך 8.3.2026

ח.ברעם | 2010

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

צוות מזרח ממליץ לאשר את הפקדת התכנית כפי שהוצגה בדיון.
כל זאת לאחר השלמת הנדון מטה:

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. נדרש להשלים תיקונים בנספח התנועה בהתאם ל חוו"ד תנועה.
5. נדרש להטמיע הוראה במסמך הוראות התכנית פרק 4.1.2 (א) בינוי ,לעניין מספר מבנים מנמלי במגרש למגורים הניסוח המוצע :
"הבינוי יבטיח הקמת 3 מבנים נפרדים לפחות, לא יתאפר חיבור בין קומות הקרקע או בין הקומות מעל "
6. נדרש לדייק את הוראות במסמך הוראות התכנית פרק 4.1.2 (א) לעניין מרפסות, לנושא להבלטת מרפסות מקו בניין ומקיר בניין .

בישיבתה מספר 0006-26ב' מיום 25/03/2026 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הפקדת התכנית כפי שהוצגה בדיון, בהתאם להשלמת התנאים 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. להשלים תיקונים בנספח התנועה בהתאם ל חוו"ד תנועה.
5. להטמיע הוראה במסמך הוראות התכנית פרק 4.1.2 (א) בינוי ,לעניין מספר מבנים מנמלי במגרש למגורים הניסוח המוצע :
"הבינוי יבטיח הקמת 3 מבנים נפרדים לפחות, לא יתאפר חיבור בין קומות הקרקע או בין הקומות מעל "
6. לדייק את הוראות במסמך הוראות התכנית פרק 4.1.2 (א) לעניין מרפסות, לנושא להבלטת מרפסות מקו בניין ומקיר בניין .
7. בכפוף לבחינה משפטית מול המחוז, תתווסף הוראה למסמך הוראות התכנית (תקנון התכנית) בדבר התחייבות לקרן הונית ויחתם כתב התחייבות לנושא זה, ככל וידרש, כתנאי להפקדה בפועל.
8. תנאי להפקדה בפועל יהיה קיום מפגש שיתוף ציבור פרונטאלי בהתאם להחלטת תת ועדה לשיתוף ציבור מיום :30/09/2024 , במידה ויעלה הצורך בעדכון תכנוני יהיה לשיקול יו"ר הועדה האם יידרש לחזור לוועדה המקומית לדיון נוסף בהחלטת הפקדה מתוקנת.
9. תיקון הוראות התוכנית כך שתקן החניה 1 ל0.8 יכול על יחידות הדיור בתוכנית (כולל דב"י וכולל יח"ד עם 50 מ"ר)
10. התאמת התקנון לבינוי לפי שטח כולל.

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

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

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

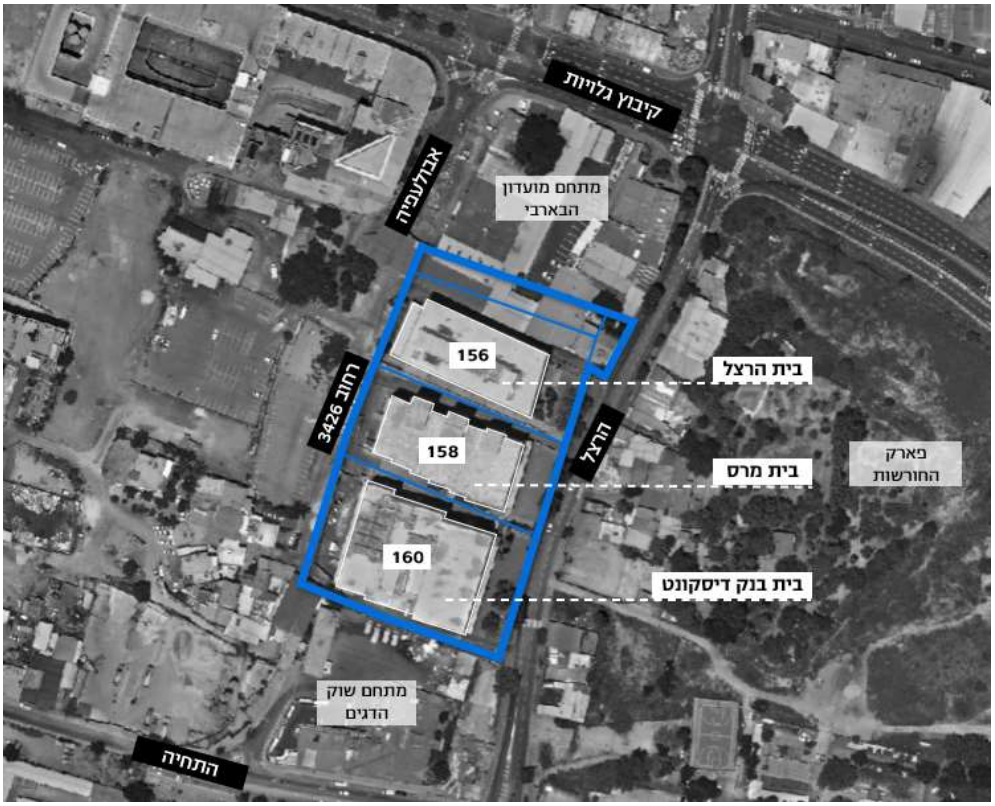
מיקום: מרחב "מבואות יפו", בסמוך לפארק החורשות, בכתובות הרצל 156-160.
ממערב: רחוב 3426 המתחבר לרחוב אבולעפיה,
מצפון: מתחם מועדון ה'בארבי' הישן אשר גובל בדרך קיבוץ גלויות,
ממזרח: רחוב הרצל,
מדרום: מתחם 'שוק הדגים' אשר גובל ברחוב התחיה.
כתובת: רחוב הרצל 156-160

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7053	מוסדר	חלק	39, 80, 86, 92	88

שטח התכנית:
13.443 דונם

גבול מרחב התכנון - תצ"א:



עורכי התכנית:
אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ
יועץ פיתוח: בהא מילחם – בהא מילחם אדריכלות נוף
יועץ תנועה: עירד שרייבר - דגש הנדסה
מודד: גטניו ושות' – מודדים מוסמכים בע"מ
יועץ סביבה: יוזמות למען הסביבה – בנייה ירוקה | תכנון סביבתי | תעשיה
יועץ ניקוז: יוזמות למען הסביבה
אגרונום: אדיר אלווס - אדיר יעוץ ופקוח נופי בע"מ
יועץ תשתיות: רועי שקדי - א.גלבוע מהנדסים בע"מ
שמאי: קונפורטי רפאל – קונפורטי רביב גולדנברג

אדריכלית שימור: אנה שיפמן

יזמי התכנית:
א.ק.א בית מרס פרויקט הרצל 156-160 בע"מ ח.פ 516470481
בעלות:
א.ק.א בית מרס פרויקט הרצל 156-160 בע"מ ח.פ 516470481
עיריית תל-אביב (תחום הדרך בחלקה 39)

1. מצב תכנוני קיים

תיאור מצב קיים
שטח התכנית כולל 3 מבנים קיימים ומאוכלסים בסמוך לפארק החורשות, אשר נבנו בין השנים 1972-1982 ומציגים מאפיינים דומים מבחינת קנה-מידה וטיפולוגיה. שלושת המבנים בעלי ארבע קומות ונבנו בטיפולוגית 'קופסא' המאפיינת בינוי תעשייתי.
המבנה הצפוני ביותר, ברח' הרצל 156, הינו 'בית הרצל', שתוכנן כבית משרדים עבור בנק דיסקונט. מדרום לו, ברח' הרצל 158, ממוקם 'בית מרס', מבנה תעשיה המשמש למחסנים ואולמות תצוגה, פעילות אמנים ועמותות קהילתיות.
המבנה הדרומי ביותר, ברח' הרצל 160, הוא 'בית דיסקונט', שהוקם ע"י בנק דיסקונט לטובת שימושים תפעוליים.

בתת-הקרקע: ל'בית הרצל' ברח' הרצל 156 שלוש קומות מרתף המשמשות לחניה ואחסון, ושלוש כניסות לחניה – כניסה אחת מרח' אבולעפיה ושתי רמפות מהרצועה הפתוחה בין הרצל 156 להרצל 158, בכיוונים נגדיים.
ל'בית מרס' ברח' הרצל 158 שתי קומות מרתף המשמשות לחניה, ושתי כניסות לחניה – כניסה אחת מרח' אבולעפיה ורמפה מהרצועה הפתוחה בין הרצל 158 להרצל 160, הגישה אליה מרח' אבולעפיה (ממזרח למערב).
ל'בית דיסקונט' ברח' הרצל 160 שתי קומות מרתף המשמשות לחניה, ושתי כניסות לחניה – שתיהן מהרצועה הפתוחה בין הרצל 158 להרצל 160, הגישה אליה מרח' אבולעפיה (ממזרח למערב).
מצפון למבנים בתחום רחוב היסוד קיימת בניה בפלישות שאינן מוסדרות.

2. רקע סטטוטורי

2.1 תכניות תקפות

- **תכנית 1883** שנת 1978. ייעוד הקרקע: אזור תעשייה, קביעת שינוי אחוזי בנייה.
- **תכנית 1092** שנת 1969. ייעוד הקרקע: אזור תעשייה.
- **תכנית 500** שנת 1958. ייעודי הקרקע: אזור תעשיה, אזור מסחר ואחסנה.
- **תכנית 250** שנת 1955. ייעודי הקרקע: אזור תעשיה, אזור מסחר ואחסנה.
- **תכנית מ'** שינוי אחוזי בניה שנת 1975.

- **תכנית ע'1** מרתפים שנת 1982.

2.2 זכויות בנייה מאושרות (תכנית 1883)
גוש 7053 חלקות 92,86,80:
יעוד קרקע: אזור תעשייה
שטח מגרשים סחירים: 12.38 ד'
מספר קומות מעל הקרקע: קומת קרקע + 3 קומות
זכויות בנייה מעל הקרקע: 20,165 מ"ר
רח"ק מצב מאושר: 1.63

2.3 יחס לתכנית המתאר תא/5000 (2015)

- נספח אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, על ציר מעורב.
- נספח מתחמי תכנון: אזור 703ב (מבואות יפו), מתחם להתחדשות עירונית עד 25 + 5 קומות בהקלה, סה"כ 30 קומות.
- נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות (עליה מ15 ל25+5 קומות מתוקף "מתחם להתחדשות עירונית").
- שימושים: אזור מגורים בבניה עירונית. מקבץ שימושים ראשי – מגורים.
- ציר מעורב – יחולו ההוראות הקבועות בנוגע ליעוד 'אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים'. בקומת הקרקע תקבע חזית מסחרית ובשאר הקומות יותרו שימושים מעורבים הכוללים בין השאר מגורים ומשרדים. מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר ,1 תעסוקה ,1 וכן מסחר 2.
- מקבצי שימושים נוספים – שימוש ממקבץ השימושים למשרדים , במבנה שכולו נועד לשימוש למשרדים, בין כחלק ממגרש שנקבע בו ייעוד למגורים והותר בו גם שימוש למשרדים בבניין נפרד ובין במגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד, ובלבד שהועדה שוכנעה כי אין בכך כדי לשנות את אופי הסביבה כסביבת מגורים.
- זכויות בניה על קרקעיות: 1.5 דונם ומעלה - רח"ק בסיסי 2.5 / רח"ק מירבי 4.0.
- זכויות מכוח מתחם התחדשות עירונית – הוועדה רשאית לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (רח"ק מירבי – 5.0).

2.3.1 מסמכי תכנית המתאר:

תשריט אזורי יעוד - מגורים בבניה עירונית, על ציר מעורב

נספח עיצוב עירוני - עד 15 קומות

נספח תחבורה - קרבה לתחנות הרכבת הקלה

נספח מתחמי תכנון - מתחם התחדשות עירונית - עד 25 קומות

2.4 מסמך מדיניות "מבואות יפו" 9093 (מאי 2022)

מסמך המדיניות למרחב "מבואות יפו" אושר במטרה לשמור על אופי המרחב כאזור תעסוקה יצרני והטרוגני באמצעות קביעת הוראות לפיתוח המרחב שיאפשרו את המשך פעילותו והתחדשותו כאזור מלאכה ותעשיה יצירתי, יצרני וחדשני בעיר. בין מטרות מסמך המדיניות:

- העצמה של מרחב עסקי וחברתי בטיפולוגיה בבנייה מותאמת
- בניית תשתית ציבורית עדכנית תומכת
- דיור ייחודי מותאם למרחב שימושים מגוון.

הוראות רלוונטיות ממסמך המדיניות:

תמהיל שימושים: מגורים לפי המאושר בתכניות תקפות ו/או מאושר בהיתר בניה כדין, שימושי מלאכה לפי הקיים/מאושר מינימום 1 רח"ק ושאר השטח לתעסוקה יצרנית.

מסמך המדיניות ממליץ על תמהיל שימושים של 60% תעסוקה ו 40% מגורים. תכנית זו מציעה חריגה מתמהיל השימושים המוצע במדיניות ועומד על כ 35% תעסוקה מכלל השטחים הסחירים בפרויקט. הנ"ל נקבע לאור תוספת הבניה על מבנים קיימים בעלי מאפיינים אדריכליים ייחודיים המייצרים סביבה מותאמת לשימושים שאינם למגורים כגון מלאכה ותעשיה זעירה, אשר מתקשה לקבל מענה בבניה חדשה. בנוסף לכך שימושי המגורים כוללים בתוכם היקף דב"י הגבוה בשיעור של 5% מהנדרש במדיניות העירונית (סה"כ 15%)

זכויות בניה: רח"ק מקס' 5, מחושב לאחר הקצאה לצרכי ציבור (15% מהשטחים הסחירים במרחב תכנון 1, 35% מהשטח הסחיר במרחב תכנון 2-הנדון)

גובה בנייה: בנייה עד 8 קומות עם אפשרות לעלייה נקודתית בגובה לבניה מגדלית. תוך, בנייה בטיפולוגיות מותאמת להקשר האורבני ולשימוש הנדרש.

מספר הקומות המוצע בתכנית הנדונה , יכלול בנייה נמוכה ומגדלית כנדרש במסמך המדיניות במדרג גבהים משתנה תוך התאמה לגובה המקסימלי מתוקף תכנית המתאר תא/5000 עד 30 קומות.

בדבר הקצאה ציבורית נקבע כי תבוצע חלף הקצאת קרקע לצרכי ציבור בשטחי ציבור מבונים, התכנית מקצה שטחי ציבור בהיקף של 6,760 מ"ר באגף נפרד במבנה בכתובת הרצל 156 כחלף הפקעה (ביחס של כ 1.5:1)

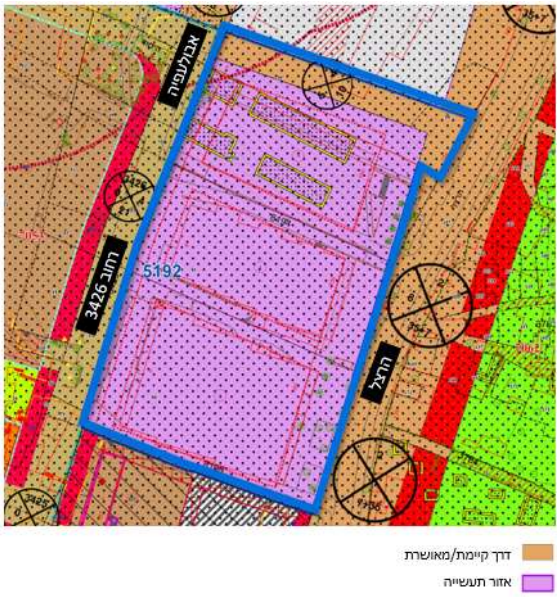
תשריט מסמך מדיניות "מבואות יפו"

תכניות מאושרות או בהליך מתקדם

שימושי מלאכה, תעשייה ותעסוקה

שימושי מלאכה, תעשיה, תעסוקה ומגורים

2.5 קומפילציית ייעודי קרקע מצב מאושר



טבלת ייעודי קרקע מצב מאושר

יעוד קרקע	מצב מאושר (שטח קרקע דונם)
אזור תעשייה	12.380
דרך מאושרת	1.063
סה"כ	13.443

3 מצב תכנוני מוצע

3.1 תיאור התכנון המוצע

התכנית ממוקמת במרחב "מבואות יפו", בסמוך לפארק החורשות, בכתובות הרצל 156-160 במתחם הידוע כ-"בית מרס", ובשטח כולל של 13.496 ד'.
התכנית מקודמת ברוח המדיניות מבואות יפו תא/מק/9093 ומתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000.מרחב התכנון תחום ברחוב הרצל ומרחב פארק החורשות ממזרח, ברחוב 3426 המתחבר לרחוב אבולעפיה ממערב, במתחם מועדון ה'בארבי' הישן שעתיד להתחדש מצפון, ובתכנית תא/4456 -מתחם שוק הדגים, מדרום.

בשטח התוכנית קיימים 3 מבנים פעילים ומאוכלסים, אשר נבנו בין השנים 1972-1982 בעלי ערכיות אדריכלית ומאפיינים דומים מבחינת קנה-מידה וטיפולוגיה: שלושת המבנים בני ארבע קומות ונבנו בטיפולוגית 'קופסא' בסגנון תעשייתי.
הרצל 156 - 'בית הרצל', תוכנן כבית משרדים עבור בנק דיסקונט.
הרצל 158 - 'בית מרס' מבנה תעשיה המשמש למחסנים ואולמות תצוגה.
הרצל 160 - 'בית דיסקונט' הוקם ע"י בנק דיסקונט לשימושים תפעוליים.

התכנית קובעת התחדשות המבנים בתא שטח 100A – הרצל 158,160 במתווה תוספת בנייה מעל בינוי קיים.
מטרת התכנית הינה חידוש והרחבת המרחב ההיסטורי, תוך שמירה על הזהות האדריכלית והייעוד המקורי - מלאכה ותעשיה בטיפולוגיה קיימת - נפחית וצורנית.
התכנית קובעת שני מגרשים מעורבי שימושים בייעוד "עירוני מעורב":

1. במגרש 100A - תוספת זכויות בניה, קומות ושימושים במבנים הקיימים בכתובות הרצל 158,160 מעל 4 הקומות הקיימות, לגובה מירבי של 30 בקומות מדורגות, לטובת תוספת שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים.
2. במגרש 100B - התכנית קובעת את המבנה בכתובת הרצל 156 כהקצאה ציבורית בנויה כאגף נפרד ועצמאי. התוכנית מאפשרת תוספת בניה למבנה הקיים או הריסה ובנייה מחדש בהתאם לצרכים עירוניים. ככל והמבנה הקיים לא ייהרס, קובעת התכנית הוספת קומה בקונטור המבנה הקיים וקומת יציאה לגינת גג ציבורית.

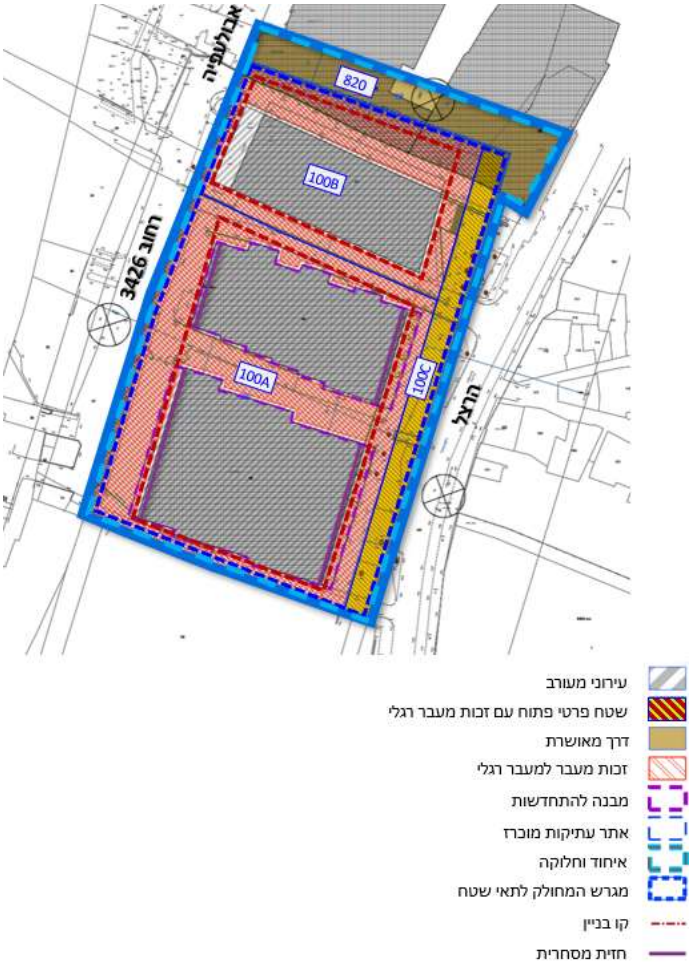
- התכנית מציעה חיבורים בין מפלס רחוב הרצל למפלס רחוב 3426 (רחוב אבו-אלעאפיה) בין שלושת המבנים, לטובת יצירת מרחב עירוני המשכי, פעיל ופתוח בשטחים הפנויים מבינוי ובמעברים. זאת על ידי קביעת זכות מעבר בזיקת הנאה לציבור לכל ימות השנה ושעות היממה.
- עוד קובעת, חזית מסחרית כלפי הרחובות הרצל ורחוב 3426 (רחוב אבו-אלעאפיה) וכלפי החזיתות הפנימיות במעברים בין הבניינים .
- התכנית מאפשרת הקמת עד 350 יחידות דיור , מתוכן דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הדיור העירונית בהיקף של 15% (53 יח"ד) .

מטרות ועיקרי התכנית

חידוש מרחב "בית מרס" המאופיינת בטיפולוגיה וזהות התעשייתית במבואות יפו, תוך תוספת זכויות, גובה, שימושים והקצאת שטחים בנויים לצורכי ציבור.

1. איחוד וחלוקה למרחב אחד בהסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
2. קביעת מגרשים בייעוד "עירוני מעורב", "שטח פרטי פתוח" ו-"דרך מאושרת".
3. התחדשות המבנים ברח' הרצל 158-160 בית מרס ובית בנק דיסקונט - תוך שמירה על טיפולוגית ומאפייני השפה האדריכלית של המבנה.
4. הוספת קומות מעל הבניינים ברח' הרצל 158-160 עד לגובה מירבי של 30 קומות.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים במבנה ברח' הרצל 156 כאגף נפרד עצמאי וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת זכויות בניה, גובה ושימושים בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000.
7. קביעת זכות מעבר למעבר ושהיית הציבור במפלס הקרקע לאורך כל שעות היממה והשנה.
8. קביעת חזית מסחרית לאורך רחוב הרצל ורחוב 3426 (רחוב אבו-אלעאפיה).
9. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
10. קביעת הוראות לייעול ושיפור מרחב התכנון מבחינת תנועה וחניה .
11. קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות, בניה ירוקה וניהול מי נגר.
12. קביעת 15% יח"ד כדיור בהישג יד.
13. קביעת הוראות לתת הקרקע, תפעול, חניה, פינוי אשפה וכדו'.

3.2 תשריט מצב מוצע

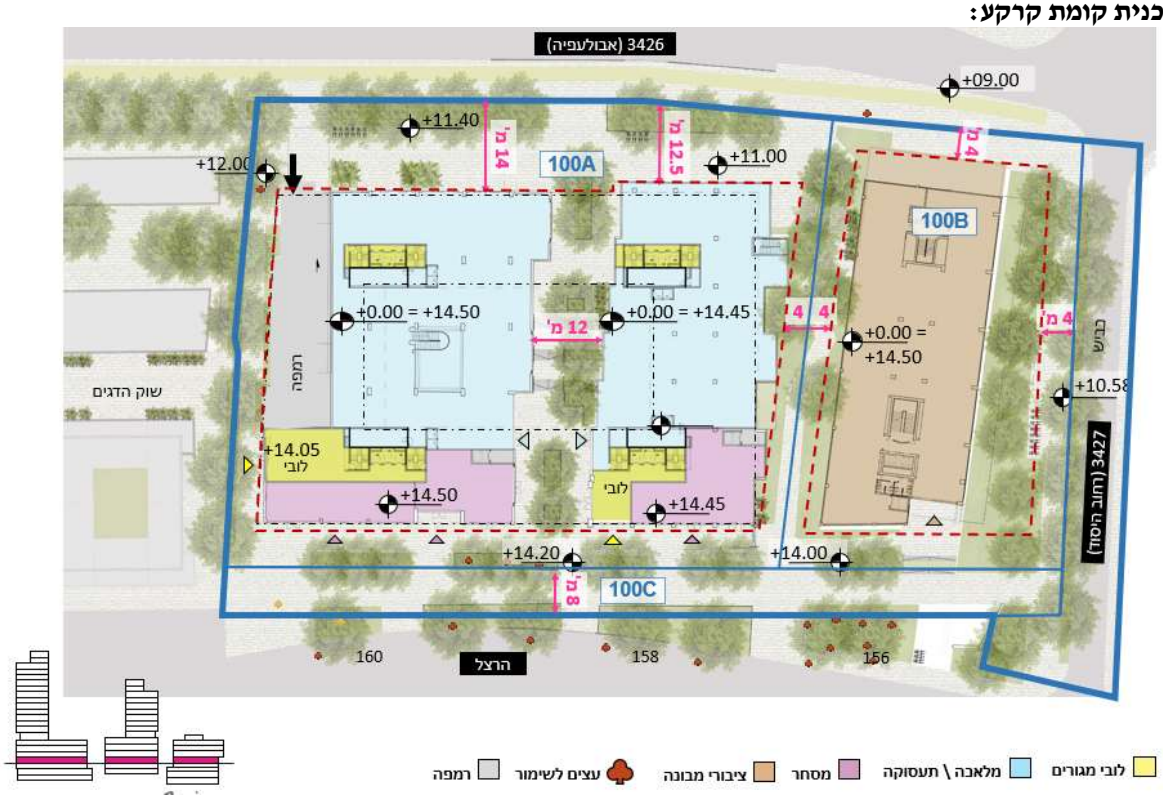


3.3 טבלת ייעודי קרקע מצב מוצע

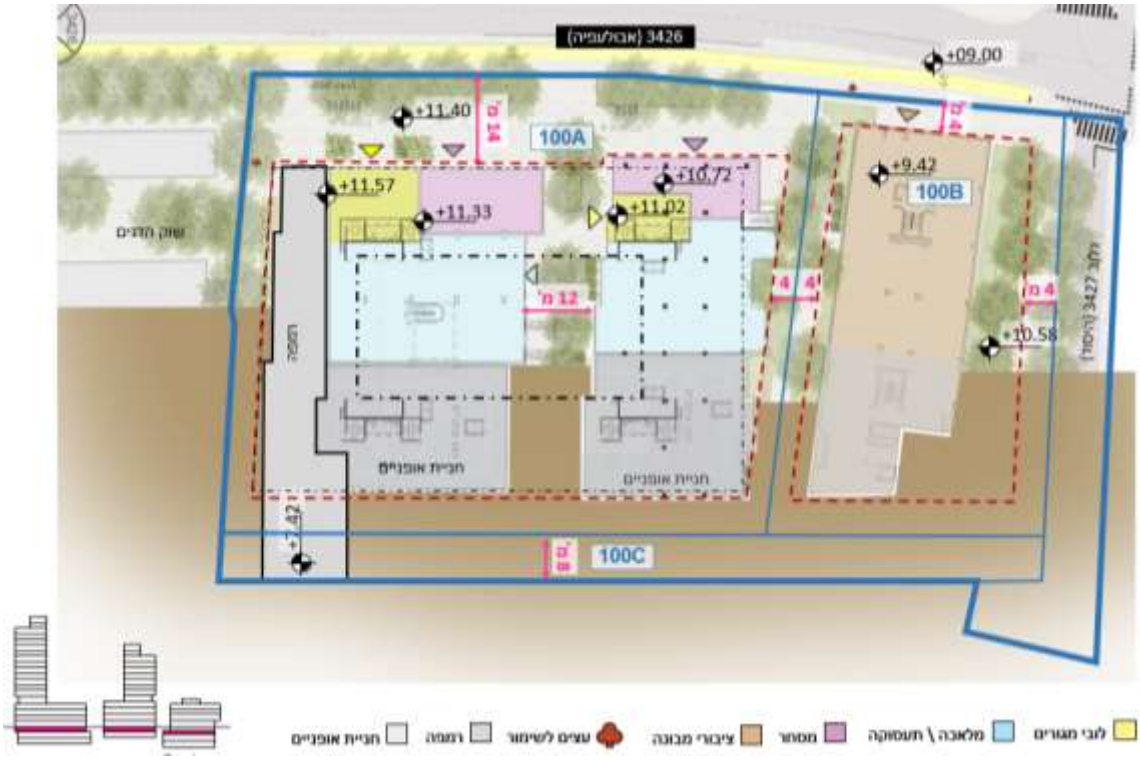
יעוד קרקע	מצב מוצע (שטח קרקע דונם)
עירוני מעורב	11.233
שטח פרטי פתוח	1.147
דרך מאושרת	1.063
סה"כ	13.443

3.4 תכניות בינוי

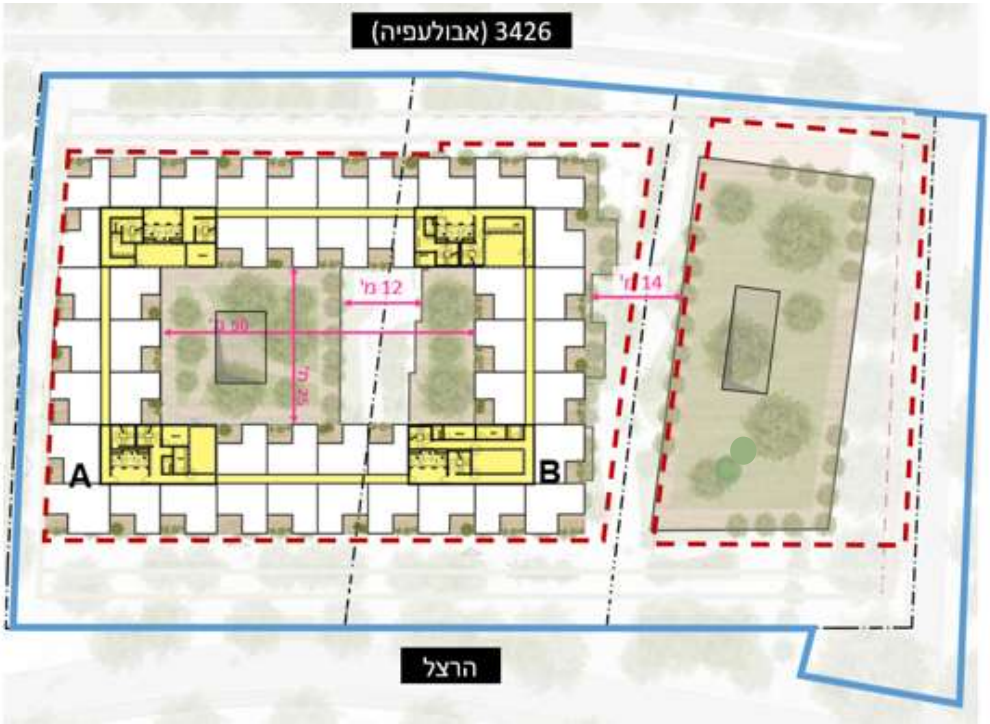
תכנית קומת קרקע:



תכנית קומת מרתף עליונה:



תכנית קומת מגורים טיפוסית (תכנון מפורט יקבע בשלב תכנית העיצוב):



3.5 מבט צד מרחוב הרצל(הדמיה להמחשה בלבד):

3.6 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	שטחי בניה כוללים						סה"כ	
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ			
		מ"ר	% (1)	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	% (3)
עירוני מעורב 100A	מגורים	35,975	58%	14,400	-	-	35,975	290%
	מסחר ותעסוקה	19,165	31%		-	-	19,165	149%
עירוני מעורב 100B	מבנים ומוסדות ציבור	6,760	11%	7,400 (4)	-	-	6,760	55%
עירוני מעורב 100A+100B	סה"כ	61,900	100%	(2)21,800			61,900	
דרך מאושרת 820	דרך			(4)250			250	

3.6.1 הערות ברמת הטבלה:

(1) % מסה"כ השטחים לחישוב הזכויות (לפי רח"ק 5.0) ביחס לחישוב תכסית לפי שטחי המגרשים – סה"כ 12.38 דונם
(2) שטח מרתף בהתאם לקיים (כ17211 מ"ר). תוספת שטחים (בהיקף של כ27%) לצורכי תפעול ומעברים בין החניונים, תמרון משאיות , חצר משק , תשתיות עדכניות וכד'.
שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתאי השטח והזכויות מתחת לקרקע (במגרש בייעוד עירוני מעורב ושטח פרטי פתוח המוגדר בתשריט)
(3) זכויות עפ"י גודל מגרש לחישוב זכויות 100A+100B : 12.38 ד'. (שטח עירוני מעורב + ייעוד שפ"פ תואם לטבלה אנליטית)
(4) יתאפשר מעבר בתחום תא שטח 820 בתת הקרקע בלבד לטובת חיבור מגרש ביעוד מוסדות ציבור ושטח ציבורי בנוי בתא שטח 100B (בעבור שימושים ציבוריים בלבד)

3.6.2 הערות לטבלת זכויות והוראות בניה

א. לשטחי המגורים יותר שטח של עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. יעשה שימוש בשטחים רק עבור מרפסות, כל שימוש אחר יהווה סטייה נכרת

ב. מספר הקומות המותר בטבלה הינו מקסימלי וכולל את הקומות הקיימות, הקומות החדשות, טיפוסיות, קומות גג ומתקנים טכניים. במגרש זה הוטמעה הקלה לנושא מספר הקומות, על כן תוספת קומות תהווה סטיה ניכרת.
מתוך השטח הכולל יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים או דירתיים בהתאם לחוק.

ג. מעל גובה גג עליון תתאפשר תוספת של עד 2 מטרים לטובת אנטנות או ארובות.

ד. הזכויות הכלולות בטבלה זו כוללות את הזכויות מתוקף תוכנית ג'1 וע'1.

ה. 15% מסך יחידות הדיור (53 יח"ד) ושטחי המגורים בתוכנית זו - יוקצו עבור דירות בהישג יד.

ו. שטחים מקורים יחושבו במניין השטחים בטבלה לעיל. מתוך השטח הכולל יותקנו מרחבים מוגנים קומתיים או דירתיים בהתאם לחוק.

ז. **הערות לשטחים ציבוריים בנויים בתא שטח B 100 (הרצל 156):**

1. לשטחים הציבוריים הבנויים יתווספו חצרות ו/או מרפסת גג בשטח של לפחות 150 מ"ר לטובת השימוש הציבורי. היקף ואופי שטחי החוץ יקבעו בתכנית בינוי ופיתוח.
2. לשטחים הציבוריים הבנויים תתאפשר תוספת שטחים עבור מצללות, או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים, אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות בהיקף של עד 365 מ"ר
3. לשטחים הציבוריים הבנויים תותר המרת שטחים ציבוריים בנויים לטובת חצר בנוייה כשטח עיקרי.
4. לשטחים הציבוריים הבנויים מעל הקרקע יתווספו שטחים נלווים כהגדרתם בתוכנית ע1 עבור תפעול, שטחים טכניים, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה וכיו"ב הדרושים להפעלתם, אשר ימוקמו בתת הקרקע
5. מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכלול שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד') למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה.

4 טבלת השוואה קיים מול מוצע

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע זכויות מתוקף תא/5000
סה"כ שטח ברוטו	מ"ר	20,165 (כלל השטח הבנוי בפועל)	61,900
גובה	קומות	3 + קרקע	עד 30
תכסית		55%	65%
מקומות חניה		כ 304 חניונים ישנים שהתכנון שלהם אינו עומד בתקנים עדכניים	תא שטח 100A כ- 100 רכבים 9 נגישים 2 תפעולי ,תא שטח 100B 23 רכבים 3 נגישים
מספר יחידות		-	350 יח"ד

5 הוראות בינוי תאי שטח 100A, 100B - עירוני מעורב

5.1 הוראות בינוי

5.1.1 הוראות בינוי תא שטח 100A(הרצל 160-158):

- במבנים אלה תשמר הטיפולוגיה והצורניות של המבנה הקיים ומאפייניו כגון תכסית, קווי בניין, נפח הבינוי, וכד'.
- תשמר השפה האדריכלית של מעטפת המבנה במעטפת הקונסטרוקטיבית החדשה בהתאם לעקרונות הסגנון המקורי של המבנה ביחס לחומריות, הקונסטרוקציה ומקצב מאפיין.
- בשלב תכנית העיצוב ידוייקו הנחיות הבינוי בתיאום עם הגורמים העירונים בהתאם לשימוש שייקבע, הנחיות בטיחות ומיגון. בתיאום עם אדריכל העיר ומה"ע או מי מטעמו ובדגש על אלמנטים קונסטרוקטיביים, פתיחת חזיתות, הוספת מערכות וכד'.
- מספר הקומות המרבי יהיה עד 30 קומות ובדירוג משתנה ושילוב מרפסות גג. אופי הבינוי, שמירה על דירוג ומרווחים נאותים יקבע בתכנית בינוי ופיתוח.
- תתאפשר בניה היקפית, בקומות הנסיגה והמגורים, מעל המבנים הקיימים.

- המרווח בין המבנים יוותר ככל הניתן, כשטח פתוח גם בקומות העליונות בתוספת הקומות החדשות, תוך שמירה על איכות כיווני אוויר, מרחקים ונפחים מאוזנים.

5.1.2 הוראות בינוי תא שטח 100B (הרצל 156):

המבנה הקיים בכתובת הרצל 156 יקבע בשלב תכנית בינוי ופיתוח לשמירה והתחדשות או להריסה ובנייה מחדש, ובכל מקרה, ישמש כהקצאה לשטח ציבורי בנוי.
ככל ויהרס המבנה ויבנה מחדש, קו הבניין המערבי הפונה לרחוב אבועלפיה יותאם לקו חזית מבנים 158-160.

5.2 פירוט שימושים

5.2.1 שימושים תא שטח 100A (הרצל 158,160):

5.2.1.1 מפלס הכניסה הקובעת-

<u>קומת הקרקע</u>

- כניסות, לובאים ושטחים נלווים לכלל השימושים המותרים.
- לא יותרו מגורים או מחסנים פרטיים בקומות הקרקע.
- מסחר 1 - מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושירותים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבה ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינתם אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.

5.2.1.2 מתחת למפלס הכניסה הקובעת

א. <u>קומת מרתף עליונה</u>

- בחלק הפנימי החפור שאינו פונה לחזית המסחרית או לחצרות, יותרו שימושים עפ"י ע'1, למעט דירות מגורים.
- כניסות, לובאים ושטחים נלווים לכלל השימושים המותרים.
- מסחר 1 - כאמור בסעיף 5.2
- מסחר 2 - מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים אשר נדרשות עבורן הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה (כגון: קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה).
- שימושים יצרניים - שימושי תעסוקה המשתלבים בסביבתם מבחינתם אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, אינם מהווים מטרד לסביבתם ואינם מצריכים הנחיות מיוחדות: סטודיו לאמנות, נגרות, מלאכה זעירה, צורפות, יוצרי ויטראז', הדפסה בתלת מימד, יצרנים תעשייניים וכדו'.
תעסוקה המשמשת מוסכים (למעט מוסכי צביעה), מסגריות, בתי דפוס ומלאכות למיניהן לרבות חוות שרתים.
קביעת שימושים אלה מעל הקרקע, תתאפשר בכפוף לאישור היחידה הסביבתית בעיריית תל-אביב יפו.
- יותר חיבור קומת מרתף עליונה לקומה שמעליה.

ב. <u>קומות מרתף תחתונות (חפורות במלואן)</u>

- שימושים עפ"י ע'1, חנייה (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים), שטחים תפעוליים, אחסנה, מרכזי נתונים, שטחים טכניים ולוגיסטיים. לא יותרו שימושי מגורים.
- כניסות, לובאים ושטחים נלווים לשימושים המותרים.
- ככל ויתוכננו שימושים רגישים ו/או שהייה ממושכת, הנ"ל יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית.

5.2.1.3 קומות עליונות מעל מפלס הכניסה הקובעת

א. <u>ארבעת קומות מעל מפלס הקרקע וקומת הניתוק (קומת נסיגה)</u>

- לובאים ושטחים נלווים לכלל השימושים המותרים.
- לא יותרו מגורים בארבע הקומות הראשונות מעל מפלס הקרקע.
- תעסוקה, מלאכה, תעשיה זעירה, מסחר (כהגדרתו בסעיף 5.2), משרדים ובתי עסק כגון: משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, בנקים, חברות ביטוח, תעשייה עתירת ידע, מרפאות ומעבדות רפואיות, שירותים פיננסיים,

מלונאות, משרדי עירייה וממשלה וכדומה

- שימושים יצרניים כמפורט בסעיף 5.2
- שירותים בעלי אופי ציבורי כמפורט בסעיף 5.2

ב. יתרת קומות עליונות וגג

- מגורים, דיור בהישג יד, שימושים נלווים למגורים.
- תעסוקה - כמפורט בסעיף 5.2
- שטחי גגות שלא ישמשו למתקנים טכניים יפותחו כגגות ירוקים מגוננים לטובת חזית חמישית. ניתן יהיה לעשות שימוש בשטחי גגות כחצרות משותפות לדיירים או כחצרות המשויכות ליחידות הדיור הסמוכות.

5.2.2 שימושים תא שטח 100B (הרצל 156):

5.2.2.1 מפלס הכניסה הקובעת

קומת הקרקע וקומות עליונות מעל מפלס הכניסה הקובעת

- שטחים ציבוריים בנויים - צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, שירותים עירוניים.
- מחסני חירום עירוניים, דיור לבעלי מוגבלויות, מתקני תפעול עירוניים, חניונים ציבוריים (בתת הקרקע).
- יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי בהיקף של עד 5% משטחי הציבור המותרים, כגון : קפיטריות, מזנונים וכן שימושים סחירים אחרים המצויים בזיקה לשימוש הציבורי.

5.2.2.2 מתחת למפלס הכניסה הקובעת

קומת ביניים

- כלל השימושים המותרים בקומת הקרקע

קומת מרתף עליונה

- כלל השימושים המותרים בקומת הקרקע
- שימושים עפ"י ע'1.

5.2.2.3 קומות מרתף תחתונות (חפורות במלואן)

- שימושים עפ"י ע'1, חנייה (לרבות לרכב דו גלגלי וחניית אופניים), שטחים תפעוליים, אחסנה, מרכזי נתונים, שטחים טכניים ולוגיסטיים.
- ככל ויתוכננו שימושים רגישים ו/או שהייה ממושכת, הנ"ל יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית.

5.3 חזית מסחרית- במגרשים A100, B100 - עירוני מעורב

- תחויב חזית מסחרית כמסומן בתשריט בקומת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-70% מאורך החזית לאור הרצון להותיר גמישות עיצובית ואדריכלית .
- תתאפשר פתיחת חזיתות מסחריות כלפי המעברים והמרחבים הפנימיים, בין המבנים ובין תאי השטח, בהתאם למפלסי הקרקע והשימושים שיקבעו במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח.
- החזית תפותח באופן רציף והמשכי ללא מכשול או גידור.
- לשטחי המסחר יתוכנן פיר וארובה בגובה 2 מטרים מעל הגג העליון/ מעקה הגג ובהתייחס להפרשי הגבהים בין המבנים.
- שטחי המסחר יוקמו עם כניסות ויציאות נפרדות מהשימושים האחרים בתא השטח, ככל הניתן.
- תשמר הפרדה בין מערכות המסחר למערכות השימושים האחרים בתא השטח. כגון : במערכות סניטריות הכוללות מפרידי שומן, בשטחי אחסנת ציוד, בפתרונות פריקה וטעינה ובפתרונות פסולת ומחזור ובין הפירים.

5.4 צפיפות ותמהיל יח"ד

5.4.1 שטח ותמהיל יחידות דיור

- שטח דירה לא יפחת מ- 40 מ"ר (עיקרי).
- שטח דירה ממוצע יהיה כ- 81 מ"ר (פלדלת).
- תמהיל שטחי הדירות (פלדלת):
  עד 30% מהדירות תהיינה קטנות בשטח של עד 65 מ"ר.
  לפחות 25% מהדירות תהיינה בינוניות בשטח של 66-85 מ"ר (שטח ממוצע 75 מ"ר).
  לפחות 25% מהדירות תהיינה בינוניות עד גדולות בשטח של 86-105 מ"ר (שטח ממוצע 100 מ"ר)
  לפחות 20% מהדירות תהיינה גדולות בשטח של מעל 106 מ"ר.
- תמהיל סופי יקבע במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי.

5.4.2 דיור בהישג יד(דב"י)

- יחידות דיור להשכרה במחיר מופחת בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה והוראות תכנית זו. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס בפועל. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית ושטחן הממוצע יהיה זהה, למעט יח"ד גדולות במיוחד /מיוחדות שלא יכללו ביחידות הדב"י (מעל 100 מ"ר לפי העניין: שטח עיקרי וממ"ד).
- יחידות הדיור בהישג יד תהינה בניהול ובבעלות אחודים.
- יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן במבנה/אגף עצמאי עבור שימוש זה (לרבות כניסות ותשתיות נפרדות). במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקמן כאמור, ניתן יהיה למקם את יח"ד במפוזר במבני המגורים במגוון קומות וכיווני אויר.
- יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה בהתחשב בשיקולים כגון מרחק ממטרדים סביבתיים, בדומה ליתר יחידות הדיור בתכנית.
- יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט זהה ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד'.
- הוראות התוספת השישית לחוק יחולו על שימוש זה.
- אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י על פי סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן שלא יפחת מ-4293 מ"ר יומר לשירותים בעלי אופי ציבור כהגדרתן. הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות או בהתאם לתקופה שתקבע בחוק. ככל ויומר, מיקום השטחים ואופים יקבע בעדכון תכנית העיצוב לאישור ועדה מקומית.

5.5 מספר וגובה קומות

5.5.1 גובה הקומות (ברוטו - רצפה לרצפה) תא שטח 100A (הרצל 158,160):

<u>גובה הקומות (ברוטו - רצפה לרצפה)</u>

- גובה הקומות בארבע הקומות הראשונות מעל מפלס הקרקע יהיה ככל הניתן, עפ"י הקיים ובהתאם להוראות הבינוי שייקבעו בהוראות התוכנית.
- גובהן הסופי של יתר הקומות - בנסיגה, טיפוסיות, גגות ובכלל השימושים - מגורים, מסחר ותעסוקה, ייקבעו במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח, בהתאם למפורט בסעיף זה.
- גובה קומת נסיגה על המבנים הקיימים שתשמש כגישור בין קומות קיימות לחדשות, יקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח.
- תתאפשר פתיחת וחיבור בין קומות לטובת הנגשת השימושים, וכן הוספת קומות גלריה.
- גובה קומות תעסוקה חדשות יהיה עד 3.8 מטרים.
- גובה קומות מגורים חדשות יהיה עד 3.30 מטרים.
- גובה קומות הגג החלקיות (כולל מערכות ומעקה גג) יהיה עד 6 מטרים.

5.6 מרפסות

כל המרפסות והגזוזטראות בתוספות הבנייה תהינה בנפח המבנה ובתחום קווי הבניין.
תותר הבלטת אלמנטים קיימים שיוגדרו מתחום קווי הבניין אך לא מתחום המגרש.

5.7 זכות מעבר

- השטח הפנוי במפלס הקרקע בייעודי עירוני מעורב ושפ"פ (למעט באזורים בהם נדרשות מערכות פרטיות ולמעט חצר המוצמדת לשטחי הציבור הבנויים במגרש B100) ובתחום תא שטח C100, יקבעו בזכות מעבר, למעבר ושהיית הציבור לכל שעות היממה וימי השנה ותרשם עליהם זכות מעבר בספרי המקרקעין.
- זכות המעבר תפותח כמרחב רציף והמשכי ככל הניתן, בינן לבין עצמן ובינן לבין השטחים הציבוריים הגובלים, בגישור על הפרשי מפלסים, ללא גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל.
- מיקום סופי של זכות המעבר למעבר להולכי רגלי, תקבע באופן סופי בשלב תוכנית בינוי ופיתוח, ובלבד שהשטח הכולל של זכות מעבר להולכי רגל לא יפחת מ-5.4 דונם.
- ככל ויהרס ויבנה מחדש המבנה הציבורי בתא שטח B100 יתאפשר צמצום זיקות ההנאה בסביבתו בכ-0.3 דונם.
- תותר הקמת מרתפים ומערכות פרטיות מתחת לשטחי זכות מעבר ככל ויוותרו בתי גידול המאפשרים נטיעות עצים בוגרים והעברת תשתיות ככל שיידרש ובהתאם למדיניות העירונית.
- לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגזוז גנרטור בשטחי או כלפי זכות מעבר.
- תתאפשר גישה משותפת, ככל הניתן, למרתפי החניה הציבורים בתא שטח B100, דרך תא שטח A100 ותירשם על כך זכות מעבר לרכב בין מגרשים ותיקבע סופית בתכנית בינוי ופיתוח.
- ככל ותידרש העתקת תשתיות ציבוריות למגרש פרטי, תרשם זכות מעבר למעבר תשתיות.
- תקרת המרתף העליונה תאפשר בית גידול לשטח המרחב הפנימי ולנטיעות מעליה, בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים אדמה גננית. ובהתאם להנחיות מדיניות תקפה, למעט מעל קומה תת קרקעית קיימת.
- בזיקת הנאה לאורך מדרכות הרחוב, עומק תקרת המרתף יהיה כ- 2.5 מטר ממפלס הרחוב, תתאפשר החרגה בפינת המגרש הדרום מזרחי, שם עומק תקרת המרתף לא יפחת מ- 1.9 מטר ממפלס הרחוב.

5.8 מרתפים וחניה

- פתרונות חניה, פריקה וטעינה, פתרון פינוי האשפה בכלל מרחב התכנון יהיו בתת הקרקע בלבד, באישור אגף התנועה.
- לא תותר כניסה לחנייה מרחוב הרצל.
- גישת רכב למרתפי החניה בתא שטח 100A, תהיה מרחוב אבו-אלעאפיה. יותר חיבור בין מרתפי החניה בין המבנים הרצל 158,160.
- תתאפשר גישה משותפת, ככל הניתן, למרתפי החניה הציבורים בתא שטח B100, דרך תא שטח A100 ותירשם על כך זכות מעבר לרכב בין מגרשים ותיקבע סופית בתכנית בינוי ופיתוח.
- תקן החנייה למגורים, מסחר, שטחי ציבור בנויים ואופניים ודו גלגלי בהתאם לפרק 9 - חוו"ד תנועתית או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הנמוך מבניהם.
- אופן פיזור חניות האופניים ודרכי הגישה אליהן יקבע במסגרת תוכנית בינוי ופיתוח, בהתאם למדיניות העירונית התקפה.
- בקומות מרתף קיימות, קיימים חדרי טרנספורמציה בבעלות חברת החשמל, העתקה ו/או שינויים נוספים בחדרים אלו, יקבעו בשלב תכנית העיצוב או כל שלב אחר בתיאום ואישור חברת החשמל.

6. פרוגרמה לשטחי ציבור

- נקבעה הקצאת שטחי ציבור מבונים חלף הקצאת קרקע (בהתאם להוראות תא\5000). התכנית מקצה שטחי ציבור בהיקף של 6,760 מ"ר שטחים על קרקעיים (חלף הפקעה כ 1:1.5) ועוד 7,400 מ"ר שטחים תת קרקעיים מתוכם 720 מ"ר הפונים למפלס רחוב אבולעפיה.
- השטח יוקצה באגף נפרד ועצמאי במבנה בכתובת הרצל 156.
- התכנית מאפשרת שני מתווי התחדשות, הראשונה השארת המבנה, שיפוץ ותוספת בניה. השנייה, הריסת המבנה והקמת מבנה ציבורי חדש באותו היקף שטחים.
- החלופה המועדפת תקבע בהתאם לחוו"ד יחידה אסטרטגית, אגף מבנ"צ ואגף נכסים לעת עריכת תכנית העיצוב.

7. הוראות תא שטח C 100 – שטח פרטי פתוח

- השטח הפתוח יפותח כמרחב מגונן, ציבורי המשכי לתחום הרחוב. לא תותר הקמת גדרות/ או שערים וכל מחסום אחר להולכי רגל למעט לצורך בטיחות ונגישות. והוא יוגדר בזיקת הנאה.
- לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגזוז גנרטור בתחום או כלפי השטח הפרטי הפתוח.

8. הוראות כלל התכנית

8.1 ניהול מי נגר

- פתרונות ניהול הנגר המוצעים בנספח הניקוז יהיו בכפוף לחקירה סביבתית, דו"ח הידרולוגי מפורט ואישור רשות המים אשר יתקבלו בשלב הבקשה להיתר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.
- לפחות 15% משטח סך המגרשים הפרטיים, יוותרו כשהם פנויים מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית לטובת חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות.
- שטחים מזעריים שיחייבו חיפוי/ריצוף במפלס הקרקע יהיו מחומרי גמר מחלחלים ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.

8.2 שמירה על עצים בוגרים

- במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור או להעתקה לסיווג אחר, שינויי סיווג העצים בהליך הרישוי, באישור פקיד היערות, לא יהווה סטיה מהוראות תכנית זו, וזאת עד 10% ממספר העצים הבוגרים שסווגו בתכנית זו לשימור / להעתקה.

8.3 איכה"ס ובניה בת קיימא

לתכנית הוכן נספח סביבתי ע"י חברת יוזמות המתייחס לנושאים הבאים:

8.3.1 זיהום קרקע:
התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה. הוגשו למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגומים שאושרו בתאריך 10.4.2025 בכפוף לדרישה לתאום מועד סימון נקודות דיגום קרקע ומועד התקנת הבארות וביצוע הדיגומים.

8.3.2 נגר עילי:
התכנית באזור רגיש להחדרת נגר עילי. פתרונות לטיפול בנגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

8.3.3 קרינה:
בנספח קרינה שהוגש ואושר ע"י ממונה קרינה ברשות לאיכות הסביבה הוצג אומדן ראשוני לנושא הקרינה המתייחס למתקני חשמל קיימים ומתוכנים ומרחקי הפרדה נדרשים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה. ניתנו הנחיות במסמך להמשך הפרויקט.

8.3.4 אקוסטיקה:
בוצע חיזוי רעש תחבורה לפרויקט. מתוצאות המודל התקבלו חריגות בחלק מקולטים: למבני ציבור רגישים ולקומות מגורים 1 -5 בחזית המזרחית הוגדר כושר בידוד המעטפת שיעמוד בדרישות (35 דציבל לשטחי ציבור רגישים ו-40 דציבל לחדרי מגורים עם חלונות סגורים בשעת שיא הרעש.). שלב התכנון המפורט תאופיין המעטפת בכפוף להנחיות הנספח הסביבתי.

8.3.5 אסבסט:
בסקר אסבסט שנערך נמצאו מופעי אסבסט בתחום התכנית. פירוק האסבסט יעשה טרם תחילת העבודות בכפוף להיתר פירוק מהמשרד להגנת הסביבה וע"י קבלן אסבסט מורשה.

8.3.6 סקר שימושים:
בסקר נמצאו מס' עסקים בעלי פוטנציאל השפעה על התכנית. עפ"י הנספח לשלב היתר הבנייה תבוצע בדיקה מחודשת לגבי פוטנציאל ההשפעה של העסקים המזהמים על התכנית ע"י היועץ הסביבתי של התכנית לשלב היתר הבנייה ויקבעו האמצעים הנדרשים לביצוע במבנה ו/או יינתנו דרישות לעסקים

8.3.7 דוח מיקרו אקלים:
הצללות וקרינה: נבדקה השפעת הפרויקט המוצע על סביבתו לפי קריטריונים של קרינת שמש על גבי הגגות, בחזיתות הדרומיות ובתחום חותם הצל ועל מבנה הפרויקט עצמו. נמצא כי קיימת עמידה חלקית בדרישות התקן. הנושא יבחן בתכנית העיצוב, למציאת פתרונות הולמים.

רוחות: נמדדו רוחות במהירויות של 6,9,15 ו20 מ/שניה. לא התגלו חריגות למעט במהירות רוח של 20 מ/שניה בגג הפעיל הדרומי ובמפלס הקרקע. תוכן תכנית פיתוח למיתון הרוחות באזורי ההחרגה בתכנית העיצוב.

8.3.8 אנרגיה:

א. ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים יהיה בהתאם לסקר האנרגיה המאושר ע"י המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה.

ב. בכל מקומות החניה תוכן תשתית להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי

9. חו"ד תחבורתית לתכנית מרחב מרס (יועץ תנועה: עירד שרייבר)

חוות הדעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתוכנית תא/5000:

"הועדה תחליט בדבר הפקדתה של תכנית המוסיפה למעלה מ- 10,000 מ"ר לתעסוקה או 100 יחידות דיור, או תכנית שנקבעה על ידי מהנדס העיר כבעלת השפעה תחבורתית ניכרת, או תכנית הכוללת שטח המצוי ב"אזור העדפת הולכי רגל" (המסומן בנספח התחבורה), רק אם הונחה בפני הועדה חוות דעת תחבורתית אשר מתייחסת, בין היתר, לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית בתחום התכנית, לצורך באזורי מיתון תנועה, לאפשרות לשיפור התשתיות להולכי הרגל ולקביעת תשתיות לאופניים בתחום התכנית, אולם הועדה רשאית, בהחלטה מנומקת, לפטור תכנית מהכנת חוות דעת תחבורתית, כולה או חלקה, מנימוקים שיירשמו."

9.1 רקע

הפרויקט ממוקם במרחב "גבעת הרצל" כאשר המגרש ממוקם ממזרחית לרחוב אבולעפיה, מצפון לפרויקט "שוק הדגים", וממערב לרחוב הרצל, ודרומית למתחם הבארבי לשעבר. המתחם ממוקם במיקום מרכזי ונהנה מנגישות ומסמיכות למרכזים עירוניים ובכללם מערכי תרבות, חינוך, תעסוקה, מלאכה ומגרשי ספורט ומסחר.

מערך הבינוי הייחודי של הפרויקט מבוסס בהתאם לתאומים שבוצעו מול מהנדס העיר וצוותיו על שמירה של 3 הבניינים הקיימים – הרצל 156, הרצל 158 והרצל 160 ובינוי הפרויקט בעיקר מעל הרצל 160-158 תוך שימוש במערך המרתפים הקיים (הבנוי).

מגרש 100B (הרצל 156) מועבר בשלמותו לשימוש מבנה ציבורי עם 1000- מ"ר נוספים.
מגרש 100A (הרצל 158 + הרצל 160) מהווים את מימוש הבינוי הסחיר הכולל את יחידות הדיור/תעסוקה ומסחר.

היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים, בהתאמה לתאומים שנערכו מול צוותי העירייה, את השימושים הבאים כדלקמן:

- מגורים כ- 350 יח"ד.
- מבנה ציבור כ -6,760 (שטח כולל).
- מסחר כ - 660 מ"ר (שטח כולל).
- תעסוקה כ- 18,505 מ"ר (שטח כולל).

9.2 תקני החניה

הפרויקט ממוקם בסמיכות למערכי מתע"ן אשר חלקם בביצוע (הקו הירוק) שברחוב הר ציון וחלקם בתכנון (קו מטרו M2 ברחוב שלבים) וכמן כן בסמיכות למערך שבילי אופנים קיימים ומתוכננים (רחוב הרצל, קיבוץ גלויות, שלבים) וצירים בעלי העדפה לתחבורה ציבורית (כדרך שלמה, קיבוץ גלויות וכד)' עם גישה גבוהה ומיידית לתחנות אוטובוסים בכל הרחובות ההיקפיים (רחוב הרצל, רחוב קיבוץ גלויות, רחוב שלבים ודרך בן צבי.)

כמו כן, לאור העובדה שהמתחם כולל מבנים קיימים (שלא ניתן לחפור מתחתיהם חניונים נוספים) ומשתלבים בבינוי החדש, מוצעים תקני החניה **המרביים** הבאים הנתמכים הן ממערכות הנגשה חלופיות לרכבים והן ההקלה שניתנת בתקני חניה כדוגמת פרויקטים הכוללים מבנים לשמירה:

- יחידות דיור לפי 0.5 מקומות חניה ליח"ד (תקן מקסימלי)
- יחידות דיור קטנות מ- 55 מ"ר או יח"ד דב"י לפי תקן .0 - מסחר לפי תקן 0
- תעסוקה לפי תקן 0
- מבני ציבור לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בהתאם לשימוש שייקבע.

9.3 תנועה, נגישות וחניונים

מערך נגישות כלי הרכב הפרטיים והתפעול (פריקה וטעינה, אשפה) עבור הפרויקט מתוכנן כמערך אחד משותף מהמגרש הדרומי (הרצל 160). התכנון כולל הסדרת זיקת מעבר בין המגרשים באמצעות יצירת קישוריות המחברת את החניונים בשלושת המבנים: החניון של הרצל 160 צפונה עם החניון של הרצל 158 ועם החניה של הרצל 156 (חניה של מבנה הציבור).
לאור כך, מבוטלות 3 רמפות קיימות מרחוב אבולעפיה למתחם וכן כל החיבורים הקיימים של רכבים מרחוב הרצל ומהדרך הצפונית להרצל 156.

גלריות לחניית אופניים מתוכננת עם גישה ישירה ממעלית ייעודית מרחוב הרצל ורחוב אבולעפיה בכדי לאפשר היצע לתקן החניה לאופניים, בהתאם למדיניות העירונית. כמו כן מוצע מענה לאופנים במפלס הקרקע.
פתרון לפינוי אשפה מתוכנן בתת קרקע בנקודה אחת מרוכזת לשירות כלל המתחם ומתואם מול הרפרנטים הרלוונטיים בעירייה.

9.4 מערך הולכי רגל

מערך הולכי הרגל סביב הפרויקט כולל מדרכות המשתלבות בבינוי הקיים והמתוכנן במרחב כולל רצועות גינון, ושילוב של מעברים פנימיים מגוננים ומסחריים חופשיים ופתוחים לציבור כפי שייקבע לעת קידום תכנית עיצוב המעברים מאפשרים נגישות מיטבית ומעבר חופשי בין הרחובות הסובבים את הפרויקט - רחוב הרצל ואבולעפיה ומאפשרים את מימוש המשך רחוב היסוד (צפונית למתחם) המקשר את רחוב אבולעפיה עם רחוב הרצל. המעברים בין הבניינים מיועדים להולכי רגל .רוחב המעברים הנ"ל נעים בין מרווחים של 10 - 15 מטרים.

9.5 אופניים

שביל אופניים מתוכנן מלווה ומשרת את הפרויקט ברחוב הרצל בגדה המזרחית של הרחוב ומתממשק עם השביל המקודם בדרך קיבוץ גלויות מצפון למתחם.
חנית האופניים מרוכזת בעיקרן בשני גלריות ייעודיות (בשל הפרש המפלסים בין רחוב הרצל לרחוב אבולעפיה - הגלריות הנן בתת הקרקע יחסית לרחוב הרצל ומפלס קרקע לרחוב אבולעפיה) **המספקות מענה לכ 950 זוגות אופנים עבור תא שטח A100 כאשר לתא שטח B100 (ציבורי) היצע האופניים הינו מפוצל בין מפלס הקרקע, כ 30 זוגות, ומפלס מרתף עליון בחדר ייעודי הכולל כ 40 זוגות אופניים.**

9.6 תחבורה ציבורית

הפרויקט משורת היטב ע"י מערך תחבורה הציבורית הכולל:

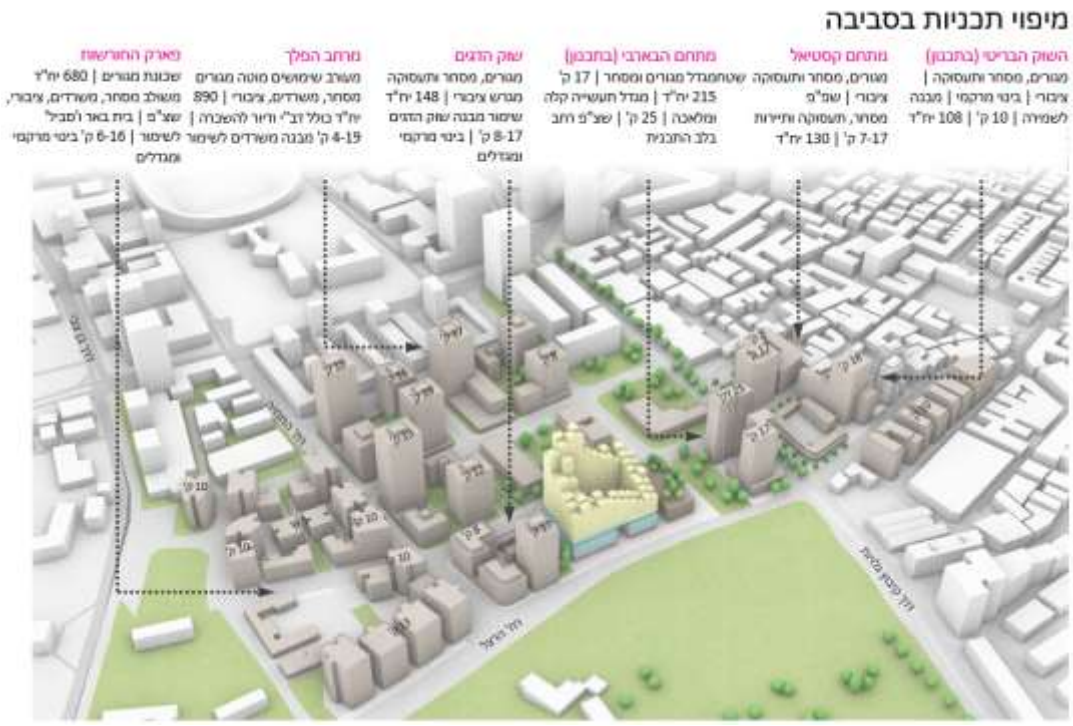
- תחנת רכבת קלה בביצוע (קו ירוק) - על דרך קיבוץ גליות (תחנת "קיבוץ גלויות") במרחק של כ 375 מטרים.
- כאמור מערכי תחבורה נוספים צפויים לשרת את המרחב עם השלמת מימוש ובינוי קו המטרו (M2) העובר ברחוב שלבים במרחק של כ 350 מטרים.
- תחנות אוטובוס המשרתות היטב סביב המתחם ממוקמות בסמיכות מרבית לרבות תחנות פעילות על דרך קיבוץ גליות, רחוב הרצל, דרך שלמה וכד'.

9.7 סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ואגף התנועה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המקודם בהיקפיו - הפרויקט מבטל חיבורים קיימים על רחוב הרצל, מאחד רמפות על רחוב אבולעפיה, מאפשר את חיבור רחוב היסוד לרחוב הרצל ומימושו יאפשר הלכה למעשה מדרכות רציפות ומרחבי הליכה חופשיים מגוננים ומסחריים לקישור הרחובות ההיקפים לעידוד השימוש באמצעים אלה לנגישות לפנים השכונה וממנה החוצה לכיוון המתחמים הסובבים את הפרויקט כולל המרחב הגדול המתוכנן לפיתוח מדרום לרחוב התחיה (מרחב "החורשות" וכד').

10. היקפי בינוי בסביבה

בסביבת מרחב התכנון מקודמות יוזמות תכנון בעלות היקפים ועוצמות בינוי משמעותיים לאזור:



11. שיתוף הציבור

בתאריך 19.01.2026 התקיים מפגש שיתוף ציבור במתחם בית מרס במבנה הרצל 156.
שיתוף הציבור התקיים בליווי יועצת חיצונית ענת ברקאי נבו, ונציגה מאגף קשרי קהילה בעיריית תל אביב-יפו.
במפגש נכחו כ-15 תושבים ובעלי עסקים במקום, בעלי עניין. עיקר הסוגיות שעלו עסקו בשאלות כגון – השארת המבנים הקיימים, מתי צפוי להתחיל ביצוע, מי אחראי לקידום התכנית וכיצד ניתן לקבל עדכונים.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1369073	שם התכנית תא/מק/5192 - הרצל 156-160 בית מרס	מגיש התכנית א.ק.א בית מרס פרויקט הרצל 156-160 בע"מ	עורך התכנית אדריכל גדעון בר אוריון
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית הממורטת המוצעת	מסי' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	התכנית ממוקמת במרחב "מבואות יפו", בסמוך לפארק החורשות, בבתובות הרצל 156-160 במתחם הידוע כ"יבית מרס", ובשטח כולל של 13,496 מ"ר. מרחב התכנון תחום ברחוב הרצל ממזרח, ברחוב אבו-אלעאפיה ממערב, במתחם מועדון הוארבי הישן מצפון, ובמתחם שוק חדגים מדרום. בשטח התוכנית קיימים 3 מבנים פעילים ומאוכלסים, אשר נבנו בין השנים 1972-1982 ובעלי מאפיינים דומים מבחינת קנה-מידה וטיפולוגיה: שלושת המבנים בני ארבע קומות ונבנו בטיפולוגית "קופסא" בסגנון תעשייתי. התוכנית מייצרת מרחב מעורב שימושים בייעוד "עירוני מעורב" באמצעות תוספת ובניות בנייה, קומות ושימושים לקיים. מטרת התכנית היא חידוש והרחבת המרחב ההיסטורי, תוך שמירה על זהותו וחייעוד המקורי - מלאכת ותעשיה ושמירה על טיפולוגית המבנים הקיימים מבחינת נפח וצורניות. התכנית קובעת שני מגרשים מעורבי שימושים בייעוד "עירוני מעורב": 1. במגרש A100 - התכנית קובעת תוספת קומות עד לגובה מירבי של 30 קומות מדורגות וחצרות גג. וכן קובעת תוספת שימושי מסחר, תעסוקה ומגורים. 2. במגרש B100 - קובעת את המבנה הקיים בכתובת הרצל 156 כהקצאה ציבורית בנויה. התכנית קובעת הוספת קומה וקומת יציאה לגינת גג ציבורית ושימוש מסחרי בקרקע.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	**סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).**

התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
עמוד 3 מתוך 3	**הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4** קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**703ב' מבואות יפו** אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב	ס. 5.4, 703ב': יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית בסעיף 5.3.2: -מסמך המדיניות יציג כלים תכנוניים אפשריים שמטרתם להביא להתחדשות עירונית במתחם. תמהיל: מגורים מעל חזית מסחרית ציר מעורב – לאורך רחוב הרצל ניתן לתגיע עד לרח"ק 5 משני צידי הרחוב	+ קיים מסמך מדיניות מבואות יפו,תא/9093 , קיימת חריגה מתמהיל השימושים שקובעת המדיניות כמפורט להלן. ל"ר התוכנית מציעה תמהיל שימושים של כ- 25% מסחר תעסוקה ושימושים ציבוריים וכ- 75% מגורים. מאחר שהמבנים הכלולים בתוכנית ממוקמים על רח' הרצל המהווה ציר מעורב ומאפשר שימושים מעורבים למגורים, משרדים, מסחר ותעסוקה ההוראה של תמהיל מגורים מעל חזית מסחרית אינה רלבנטית לבניינים אלו. מדיניות מבואות יפו קובעת תמהיל שימושים מוטה תעסוקה 60% תעסוקה ו- 40% מגורים) התב"ע הנוכחית חורגת מהמדיניות וקובעת כ- 58% מגורים ; תעסוקה ומסחר 31% ; וציבורי בנוי 11% החריגה מתמהיל השימושים הינה לאור תוספת הבניה על מבנים קיימים בעלי מאפיינים אדריכליים ייחודיים המייצרים סביבה מותאמת לשימושים שאינם למגורים כגון מלאכה, תעשייה זעירה, אשר מתקשה לקבל מענה בבניה חדשה. בנוסף לכך שימושי המגורים כוללים היקף יחידות דב"י בשיעור הגבוה בחמישה אחוזים מהנדרש במדיניות העירונית +

	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית	**סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית:** **תשריט יעודי קרקע:** אזור מגורים בבניה עירונית **נספח עיצוב עירוני:** עד 15 קומות **נספח אזורי ומתחמי תכנון:** מתחם להתחדשות עירונית	סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית: -5.3.2 (א), (ב) מסמך מדיניות -5.3.2 (ג) בתכנית התחדשות עירונית חנמצאת במתחם התחדשות עירונית, ראשית הוועדה, לאחר שבחנת את מכלול החיבטים התכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. 5.3.2(ד) רח"ק ממוצע בין חמגרשים במתחם התחדשות עירונית	+ + תחום התכנית מצוי במתחם להתחדשות עירונית, בהתאמה מציעה התוכנית בינוי לגובה עד 30 קומות עלית בדרגת גובה אחת ל- 25 ק' + 5 ק' בהקלה. +התכנית קובעת בממוצע רח"ק 5 לפי סעיף 5.3.2
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** יאזור מגורים בבניה עירונית' יציר מעורב'- רח' הרצל	- ס. 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית. -ס. 3.4.2 ציר מעורב	+ יעודי קרקע מוצעים: דרך, עירוני מעורב, שפ"פ
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6) - מגורים - מסחר 1 - מסחר 2 -תעסוקה - מוסדות ציבור	**703ב' מבואות יפו** אזור מגורים בבניה עירונית על ציר מעורב	ס.3.2.4 (א): אזור מגורים בבניה עירונית – מקבץ שימושים ראשי מגורים ס. 3.4.2 ציר מעורב: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1 ס.3.4.1 (ג) (2) תכנית הכוללת שילוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים בבניין אחד, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב תאמור. - ס. 3.2.1 (א)(2) התכנית מוסיפה מעל 100 יחידות דיור חוועדה תחליט על הפקדתה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת והתגאים בסעיף.	+ שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה + התכנית מציעה שימוש מסחרי בקומת הקרקע ותעסוקה ומגורים מעל קומת הקרקע. + + התכנית מוסיפה כ- 350 יחידות דיור בהתאם לבדיקה תכנונית
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**703ב' מבואות יפו** אזור מגורים בבניה עירונית על ציר מעורב	ס.3.1.1 (ו) שימושים כללים	+ התכנית מציעה שטחים ציבוריים בנויים במבנה נפרד במסגרת המגרש

				ביעוד עירוני מעורב.
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	**703ב' מבואות יפו** אזור מגורים בבניה עירונית על ציר מעורב	ס.3.2.4 (ב): רח"ק מירבי – 4 לפי גודל המגרש סעיף 5.4: ציר מעורב – לאורך רחוב הרצל ניתן להגיע עד לרח"ק 5 משני צידי הרחוב ס. 5.3.2 (ג): מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 לרח"ק ס. 3.4.2 (ב) ציר מעורב שטחי בנייה- בהתאם לפרק 5.4 הוראות מיוחדות ס' 3.1.3 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח בניה מירבי סעיף 3.1.3א' הקצאת שטחי ציבור סעיף 3.1.3ב' סעיף 3.1.3ג' תרומה משמעותית למרחב הציבורי, תרומה משמעותית לעיצוב העירוני, יצירת תועלות חברתיות משמעותיות הנובעות מאופי הבינוי דב"י	+ התכנית קובעת רח"ק ממוצע 5 בהתאם לסעיף 5.3.2 (ד) + + רח"ק 4 + 1 לפי סעיף 5.3.2 (ג) + + +
	קביעת שטחי בנייה העולים על תרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	ס' 3.1.4 (ב) בתכנית התחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית רח"ק מרבי בחיקוף הקבוע בסעיף 5.3.2(ג) - תוספת 1 רח"ק על הרח"ק המרבי 5.3.2(ד) – רח"ק ממוצע ס. 3.1.4 (ה): שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים ס. 3.1.4 (ו) שטחי בנייה עבור מצללות בשימושים ציבוריים	+ רח"ק מירבי 4+1 במתחם התחדשות עירונית, רח"ק ממוצע + +
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	ס.3.1.5 (א):	+

			שטחי תבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הנבוה מבניהם. 3.1.5(ד)-שימושים ס.3.1.5 (ה) : לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.	עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע + בתת הקרקע יותרו כלל השימושים המותרים בקומת הקרקע למעט מגורים. +
	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	**מספר קומות מירבי :** לפי נספח העיצוב העירוני עד 15 קומות **אפשרות ל'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' :** לפי סימון בנספח העיצוב העירוני או אזור עליון חלות הוראות למתחם התחדשות עירונית. **עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:** בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6	**בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.** סעיף 4.2.2 (א)(1) : מס' הקומות לפי נספח עיצוב עירוני 15 ק'. סעיף 4.2.6 (ב)- בתוכנית התחדשות עירונית במתחם התחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2. -לפי סעיף 5.3.2 (ג) בתוכנית התחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית ניתן להתיר בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני לגובה 25 ק' + 5 קומות בהקלה. סעיף 5.3.2 (ד) – עליה בדרגת גובה במתחם התחדשות עירונית סעיף 4.2.2 (ב) בינוי העולה על 20 ק' יהיה צירוף נספחים : בינוי, תחבורה, תשתיות ואקלים. סעיף 4.2.2 (ג)(1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8מ' גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' בבניין בגובה 12 ק' ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית סעיף 4.2.2(א)(3) הפרשי גובה מעל 8	+ + בגיה בגובה עד 30 קומות מתוקף עליה בדרגת גובה במתחם התחדשות עירונית מ- 15 ק' ל- 25 ק'+ 5 ק' בהקלה + + + + + + קומה ציבורית מבונה לא תחשב בקומה טיפוסית + +

			קומות לעומת בינוי גובל, קיים או מתוכנן	+
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות מנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות עצים.	**כלל שטח התוכנית**	סעיף4.2.1: כללי סעיף 4.2.3 הוראות לבנייה במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש סעיף 4.2.4: תנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.	+ + +
	הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**5703ב' מבואות יפו** אזור מגורים בבניה עירונית על ציר מערב	סעיף 4.1.1 (א-ח)	+ קיימת חו"ד לעניין הקצאות שטחי ציבור
	הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5	**בכל שטח התוכנית**	3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש - סימבול	מוסד ציבורי עירוני חדש מקבל מענה בתכנית הפלך (תא/4748) 11 דונם שב"צ ובתכנית בזק פארק תחורשות (תא/4000) 5 דונם שב"צ עבור מוסדות חינוך לרובע 8.
שטח ציבורי	**קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1** **ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת תחגדרת 'מרחב ציבורי'** (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרבריות מהירה קירוי מעל דרך פרבריות מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	**סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי'** 3.6.1 (א) שימושים 3.6.1(ב)שטחי בנייה 3.6.1(ג) הוראות 3.6.12 סימבול – כיכר עירונית 3.6.14 – רחוב עירוני (הרצל) הועדה תחליט על הפקדתה של תוכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות להבטיח רוחב למדרכות של 8-10 מ' ברחוב עירוני ולאפשרות להבטיח תשתיות נאותות לשבילי אופניים	+ + + קיימים נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי + כיכר עירונית מקבלת מענה במסגרת תכניות שוק הדגים (תא/4456) ובזק פארק החורשות (תא/4000). +

הוראות למרכיבי תתבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים תבאים: דרכים (3.8.2) ~~הפרדות 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 תתבורה ציבורית (3.8.8)~~	**נספח תחבורה** כלל שטח התכנית	ס. 3.8.1 : כללי 3.8.1(ה) תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד- חוו"ד תתבורתית ס. 3.8.4 : קווי מתען ס.3.8.7 : תקן חניה.	+ + + תוואי קווי המתען מסומן בנספח התתבורה בהתאם למאושר והוטמעו ההוראות הרלבנטיות מתוכניות אלו נבחנת ההתאמה של השימושים וקוי הבנין, נגישות ופתרונות חניה לקו המתעיין העתידי + תקן חניה למגורים – 1:0.5 ליח"ד תקן חניה למסחר – 0 תקן חניה לתעסוקה – 1:240 תקן חניה למבני ציבור – לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר לפי השימוש שייקבע
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	ס. 4.4.1 (ד) שימושים מעורבים ס. 4.4.1 (ה) ביטוי של 20קומות ומעלה ס. 4.4.2 חוות דעת סביבתית. ס. 4.4.3 בניה ירוקה ס. 4.4.4 הנחיות מרחביות כתנאי להיתר	+ + + + +
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:** הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	**בכל שטח התוכנית**	ס. 4.6.2 ס.4.6.4 ניקוז ס.4.6.5 :ביוב סעיף 4.6.5(ג) תוכנית המוסיפה מעל 200 יח"ד תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת הכוללת נתונים והמלצות ביחס ליכולת מערכת הביוב המרכזית לקלוט את כמות השפכים ובנוגע לשינויים ולשדרוגים הנדרשים במערכת הביוב לאור תוספת הבניה	+ + התכנית תאפשר שטחי הלחול בהיקף של 15% הפנויים מבנייה על נתת קרקעית. קיים נספח ניקוז + קיים נספח ביוב המתייחס לסוגיות אלו

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו בהקלה לפי סעיף 147 ("הקלות")	+ הקלה במספר קומות
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	+

שם ושם משפחה אודי כרמלי, אדר'	חתימה	תאריך 8.3.2026
שם ושם משפחה תראלת אברהם אוזן, עו"ד	חתימה	תאריך 8.3.2026

2017 | רן ברעם

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

1. דיוק הנחיות בינוי ותנאים להקמה של שטח ציבורי בנוי (בשני המתווים) עם אגף מבנה ציבור ואגף הנכסים, קבלת אישורם הסופי וחתימה על כתב התחייבות להקמת שטחי ציבור מבונים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. דיוק טבלת הזכויות (ס.5) בהוראות התכנית לעניין הבחנה בין שטח בינוי קיים לבינוי חדש, כך שבמקרה של הריסת המבנה שטחי הבניה הקיימים בטלים.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
6. תיקון טכני, הוצאת חלקה 88 ביעוד דרך מתחום האו"ח (תוך הותרתו בקו הכחול) התאמת מסמכי התכנית בהתאם.
7. השלמת חתימה על נספח להסכם דב"י בהתאם לנוסח שמוטמע בתקנון.

בישיבתה מספר 26-0006ב' מיום 25/03/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בהתאם לתנאים הבאים:

1. דיוק הנחיות בינוי ותנאים להקמה של שטח ציבורי בנוי (בשני המתווים) עם אגף מבנה ציבור ואגף הנכסים, קבלת אישורם הסופי וחתימה על כתב התחייבות להקמת שטחי ציבור מבונים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. דיוק טבלת הזכויות (ס.5) בהוראות התכנית לעניין הבחנה בין שטח בינוי קיים לבינוי חדש, כך שבמקרה של הריסת המבנה שטחי הבניה הקיימים בטלים.
4. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
5. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
6. תיקון טכני, הוצאת חלקה 88 ביעוד דרך מתחום האו"ח (תוך הותרתו בקו הכחול) התאמת מסמכי התכנית בהתאם.
7. השלמת חתימה על נספח להסכם דב"י בהתאם לנוסח שמוטמע בתקנון.

משתתפים: ליאור שפירא, זבולון אלחנן, חן אריאלי, 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

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

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

מיקום:
שכונת שפירא

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

גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית:
33.138 דונם

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

יזם:
וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

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

מצב השטח בפועל:

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

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

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

מדיניות קיימת:

תכנית אב לשכונת שפירא תא\9026 (2006):
מטרת תכנית האב היא המלצה להתערבות כוללת עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי.
תכנית זו הניחה את הבסיס התכנוני לתכנית המתאר והבחינה בין ליבת מגורים נמוכה לדפנות שכונה אינטנסיביות יותר. זאת, תוך מגבלה על איחוד מגרשים עד 0.5 דונם במרבית השכונה.
בדפנות השכונה המליצה התכנית בניה למגורים עד 6 קומות , תוך החרגת אזורים לתכנון מפורט ממזרח לרחוב מסלנט. בנוסף, איתרה תכנית האב מרחבי פיתוח תשתית ציבורית ו\או תוספת שימושים שאינם מגורים.
התכנית מגדירה את רחוב מסילת ישרים כציר מסחרי בבניה מעורבת קומה מסחרית ומגורים בקומות שמעל.
מגבלות גובה בינוי: עד 6 קומות בשדרות הר ציון, עד 4 קומות שימושים מעורבים בשדרות חכמי ישראל ומסילת ישרים, עד 3.5 קומות בשאר הרחובות בשכונה.

מדיניות שכונת שפירא, תא/9142 (2022):
מדיניות זו מבוססת ברובה על תכנית האב לשכונת שפירא שפורסמה ב-2006, תוך הטמעת השינויים הצפויים במרחב בעקבות הנגשת השכונה לנתיבי תחבורה ציבוריים, הקמת הרכבת הקלה בסמוך וכדומה, המאפשרים חשיבה מחודשת על תמהיל הדיור, שימושים, תקני החניה ומערך התנועה וההליכה בשכונה.
המדיניות כוללת הנחיות בינוי והקצאות לצרכי ציבור בעת קידום תכניות מפורטות מתוקף תא\5000 והנחיות לאחוד מגרשים, ככל שמתאפשר מתוקף התכנית המאושרת בכל אזור.

תא/5000 –תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו (2016):
בתשריט אזור יעוד ועיצוב עירוני (אזור תכנון 803) נקבע כי חלקה הפנימי של השכונה יוגדר כ"אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה" בהיקף של עד 4 קומות (רח"ק 1 - 3) ודפנות השכונה יוגדרו כ"אזור מגורים בבניה עירונית" של 8 - 10 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 15 קומות בדופן הר ציון (רח"ק 4 - 5).

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

מדיניות תמ"א 38, תא/מק/9086
חלקות מושע, ללא כל תוספת זכויות מתוקף תמ"א 38.

מצב תכנוני קיים:

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

תא/590 (1968):
התכנית הראשית לשכונה המגדירה שימושי קרקע, זכויות בניה, צפיפות, גובה בינוי, ללא אחוד וחלוקה של מגרשים.
יעודי קרקע: אזור מגורים ב1, שטח ציבורי פתוח, דרכים.

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

תא/2707 (1997):
מהות התכנית: הגדרת קווי בניה, ללא תוספת שטחים.
הכשרת בינוי קיים על פי מפה פוטוגרמטרית משנת 1991, ללא התייחסות לאחוד וחלוקה.

תא\ ע1-מרתפים (2003): תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

תא\ג1-בניה על גגות (2006): עד 40 מ"ר או 65% מתכסית הגג, אפשרות לדירת גג.

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

מצב תכנוני מוצע:

<u>מטרות התכנון:</u>

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

<u>פירוט יעודים/שימושים:</u>

תשריט מצב מאושר:

מס' החלטה	התוכן
-	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהתנגדויות 106ב'

תשריט מצב מוצע:

טבלת שטחים מצב מאושר מול מצב מוצע

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

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

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

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

קווי בניין:
הגדרת קווי בניין בהתאם למימדי המגרש, תנאים לבניה בקיר משותף, הגדרות חובת בניה בקו רחוב, קווי בניין לתוספות בניה למבנים קיימים.
במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת מרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תותר חריגת מרפסת מקו בניין אחורי עד 3 מטרים מגבול המגרש.
תכסית: תכסית בניה מירבית לפי קווי הבניין, ולכל היותר 70% במגרשים ששטחם קטן מ0.5 דונם.

זכויות בניה:
זכויות לכל תא שטח נקבעו בטבלת הקצאה על ידי שמאית התכנית, בהתאם ליחס שבין הזכויות הרשומות בטאבו לבין השטח התפוס בפועל ובהתאם למקדמים שנקבעו.
הקצאות לצרכי ציבור ודרכים (ללא תוספת שטח מגרשים) נגזרו באופן אחיד מכלל הבעלויות.

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

איחוד מגרשים:
ניתן יהיה לאחד חלקות סמוכות בתנאים הבאים:
(א) שטח החלקות המאוחדות אינו עולה על 0.5 דונם. במקרים חריגים, לשיקול דעת הוועדה המקומית איחוד לשטח הגדול מכך, ולא יותר מ- 0.75 דונם אם לדעת הוועדה האיחוד נדרש על מנת לאפשר ניצול סביר של חלקות סמוכות.
(ב) איחוד החלקות יהיה לצורך בנייה חדשה בלבד. על אף האמור, איחוד חלקות השלמה יתאפשר גם עבור תוספות בנייה.
(ג) יותר איחוד בין שלוש חלקות סמוכות לכל היותר.
(ד) יידרש אישור נספח בינוי על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו כתנאי להגשת התשריט לאישור הוועדה המקומית, תוך שמירה על הנחיות בינוי, איכות החזית הקדמית ופתרונות החניה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:
לא מוצע שינוי במערך התנועה.
מספר מקומות החניה יהיה על פי תקן החניה התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
לא תתאפשר חניה פרטית במגרשים בדופן הדרומית של שד' חכמי ישראל, על מנת להימנע מחציית השטח הציבורי הפתוח הקיים, שבין מגרשי המגורים לדרך, ע"י תנועת רכב.

התייחסות לסביבה:
מרחב התכנון מוקף בחלקות מושע אשר נמצאות בהליכי הסדר ופרצלציה בשלבים שונים אשר לגביהם נערך תיאום.
התוכנית נותנת מענה למגרשים כלואים המצויים בחלקה 4 שהמעבר אליהם הוא דרך חלקה 3.
התוכנית מקודמת במקביל לתוכניות תא/מק/4455 (איחוד וחלוקה חלקות מושע 6971/4, 6971/6 אשר קיבלה תוקף בתאריך 28/6/23). ולתכנית תא/מק/4673 (חלוקת חלקת מושע 6971/12) הסמוכות.

התייעצות עם הציבור:
ביוני 2017 נערכה סדרת מפגשי תושבים וקבלת קהל פרטית במרכז הקהילתי בשפירא על מנת ליידע את תושבי השכונה ולאסוף מידע בדבר הבעלויות. כמו כן, נפתחה כתובת מייל עירונית לטובת התכנית לפניות תושבים.
ב9.8.21 נערך מפגש כלל שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה. כחלק ממהלך זה הוצגו התכניות המקודמות במרחב השכונתי. במפגש נכחו פעילי, נציגויות תושבים ובעלי עניין נוספים בשכונה.
בנוסף, במהלך קידום התכנית נערכו מפגשים פרטניים של עורכת התכנית עם בעלי דירות לצורך בדיקת שיוכים ובדיקת מסמכי בעלות ועדכון שוטף באמצעות פניות ציבור נקודתיות.

טבלת השוואה:

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

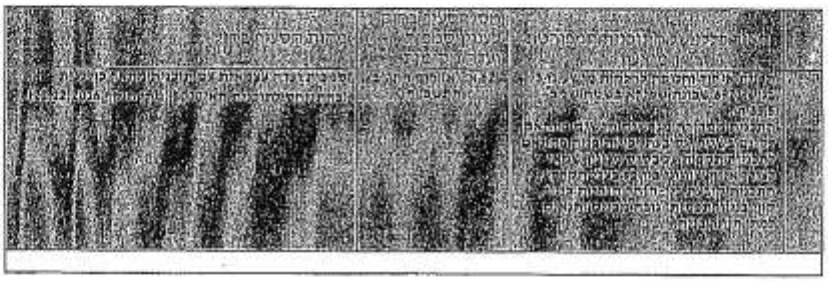
*על הזכויות המאושרות מתווספות הזכויות הנובעות מתכניות ג'/1 ו-ע'/1 ופרוטוקול שטחי שירות (עד 35% שטחי שירות).

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

ויתוי התכנית			
מספר התכנית (507-0702928)	שם התכנית ייתא/מק/4672 איחוד והלוקח של הלקות 1,3 בגוש 6971, שכונת שפירא"	מגיש התכנית ועדה מקומית	עורך התכנית Arc 78
ויתוי הרשות והנועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית	☐ כפרית	■ יש ☐ אין
מיסד התכנית המוסמך להכיל את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			



[illegible]

	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיטת שחלה עליו תוכנית פולשנית לא תשתנה את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית האמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א6), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. אמ (א) למעט: (א6) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניין בין יעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחידות, (16) – הוספת שטחי בניין ברשות עירונית.		
	סעיף	מהות הסעיף	שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד.	+ איחוד וחלוקה
	סעיף קטן (א)(2)	מרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף, למעט דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית וכן תארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש שטרם או לצורך גישה לדרך שטרם שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית מחוזית.	+ הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה ותתאפשר למצב חקיים על השטח שציים קיים המשמש בפועל כדרך.
	סעיף קטן (א)(4)	קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.	+ קביעת קווי בניין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלים	+ קביעת הוראות בינוי ועיצוב תכנית
	סעיף קטן (א)(7)	קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין	+ קביעת גודל שטח מגרש מינימאלי ומקסימאלי
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 (יחשלות)	+ הוספת 1-2 קומות
	סעיף קטן (א)(11)	הוספת שימושים למשרדים / מלונאות או חוית מסחרית במגרשים עד 1.5 דונם בהתאם למפורט בסעיף	+ הוספת שימושים למסחר בחוית עד 2500 יותר שימוש מסחר ומשרדים בקומת קרקע במגרשים בתחום מסומנת חוית מסחרית ביעוד מגורים .
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריטת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחאברת... בהתאם למפורט בסעיף.	+ הוראות לחריטת מבנים הוראות לקביעת איקות חוצה

הצהרה וחתימות

בדקתי את עמידת הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית הנה בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

חתימות			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי ברמלי, אדרי	25332735	אצמה אמנון ברמלי מהנדס העיר עיריית תל-אביב-יפו	2.7.2023
חתימות			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תוראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389765-9		2.7.2023

רן פרסם | 1000

מעתקים
גב' מרגלית סילמן - ראש עמ' מתשבצות ועדת המקומית
עו"ד מלכון

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

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

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

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

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

אבקש להוסיף לחוות דעת הצוות: תנאי להפקדת התכנית יהיה אישור אגף הנכסים
מלי פולישוק: שאלה לגבי בעלים נוספים? זה לא רשום בשום מקום?
אודי כרמלי: אפוטרופוס, ניצולי שואה, יש מגוון גדול של קרקעות של בעלים לא מאותרים. מדובר בירושות לא מאותרות, נספים בשואה, יש מקרים שבהם מגיע לאפוטרופוס. אנו עושים כמיטב יכולתנו לרכז זכויות של לא מאותרים ולא משויכים במגרשי ספיגה.
מלי פולישוק: בכמה שטח מדובר של אלו שלא מאותרים?
עדי בסיס: סדר גודל של 2 דונם, מחולקים למגרשים קטנים, בגלל מגבלת הגובה זה מרוכז בכמה מגרשים בתכנית המקבילה למושעות 1,4 ו-6 ריכזנו במגרשים בהם ניתן לבנות גבוה יותר.
דורון ספיר: נאשר את התוכנית להפקדה.

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

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ולתנאים הבאים:

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

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

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

דיון נוסף בהפקדת התכנית, 8/5/2024

- לאחר התייעצות עם הלשכה המשפטית, מקור הסמכות להפקדת התכנית ישונה, כך שהתכנית תופקד מכוח תכנית המתאר תא/5000.
- משרדים יותרו רק כחלק מדירת מגורים ולא באופן עצמאי, כך שהגדרתם בתכנית תהיה תואמת להוראות ייעוד הקרקע "מגורים בבניה נמוכה" במסגרת הוראות תא/5000.
- בהתאם להוראות תא/5000, מבוקש אישור הועדה לכך שבמגרשים הכוללים חזית מסחרית יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע, לצורך התאמה למאפייני הבניה הקיימת בשכונה.
- לצורך הרחבת דרכים והסדרת רחובות קיימים בייעודי קרקע שאינם תואמים את המצב בפועל, יוגדל סך השטחים בייעודי דרך בכ-490 מ"ר ובמקביל יוקטן היקף השצ"פים בכ-660 מ"ר. לפיכך, ולאור העובדה שמטרת התכנית היא הסדרת המצב הקיים וחלוקת המושעה למגרשים, לפי הבנוי בפועל וללא תוספת שטחי בניה, סך השטחים הציבוריים (דרכים, שבילים ושצ"פים), לאחר האיזון לעיל, יוקטן במצב היוצא ב-170 מ"ר בהשוואה למצב המאושר (הפחתה של כ-1.5% מסך השטחים הציבוריים במצב המאושר).

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית (507-0702928)	שם התכנית "תא/מק/4672 איחוד וחלוקה של חלקות 1,3 בגוש 6971, שכונת שפירא"	מגיש התכנית ועדה מקומית	עורך התכנית Arc 78

זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא תוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש ☐ אין

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ראשונה

☐ התכנית חינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית

☒ התכנית חינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:

	תאור כללי של התכנית והמטרה המוצעת	מס' הסעיף הרלוונטי לעניין סמכות ועדה מקומית	אמור רלוונטי בחוק
	[illegible]	62 א (א) [illegible]	סמכות ועדה מקומית כי [illegible]

	שימוש בסעיפי חוק בסוגיות מתוכניות המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תוכיח מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. 62א (א) למעט: (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בניין בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בניין ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.	+ איחוד וחלוקה
	סעיף קטן (א)(4)	קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.	+ קביעת קווי בניין
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+ קביעת הוראות בינוי והגדלת תכסית
	סעיף קטן (א)(7)	קביעת גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין	+ קביעת גודל שטח מגרש מינימאלי ומקסימאלי
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 ("הקלות")	+ תוספת 1-2 קומות
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... בהתאם למפורט בסעיף.	+ הוראות להריסת מבנים הוראות לקביעת ויקת הטאת

הצהרה והתחייבות

בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.

פרטי הועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדר'	2533273-5		11.4.2024

הייעוץ המשפטי לועדה:

שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
תראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		11.4.2024

רן ברעם | 2017

העתקים
גב' אילה סרנגר - ראש ענף תכנון מרכז ומזרח ועדת פרוגרמה
גוות תכנון

		4.2.2.(3)(3) קומות. עליונה תחיה קומת גג חלקית.	
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניית בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניית בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+
הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנית...או המרת שטחי בנית מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	(לייר)	(לייר)	לא רלבנטי התכנית חינה תכנית רח פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני הקיים ולא מוסיפה וכויות.
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרת 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, יס, פארק התוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית,	סעיף 3.6.1 – כללי שטח פתוח מקומי (א) שצ"פ ודרכים 3.6.1(ב) שטחי בנית שטחי הבנייה ייקבעו בהתאם לשטחים מאושרים בתכניות קודמות 3.6.1(ד) מגבלות בדבר שינוי יעוד 3.6.14 רחוב שכונת – רחוב מסילת ישרים וחכמי ישראל רחוב מקומי	+ התכנית שומרת על השטחים הציבוריים ומרחיבה דרכים בהתאם להסדרת המצב הקיים, ובשל כך מקטינה את השצ"פ בכ- 170 מ"ר המהווים 6% מגודל השצ"פ במצב הנכנס.
הוראות למרכיבי התחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעיין (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)	נספח תחבורה	3.8.2 (ה) דרך מקומית (1) ניתן להגדיל או לתקטין זכות דרך, לבטל דרך, לשנות תוואי דרך ולהתוות דרך חדשה. 3.8.7 תקן הניה	+ התכנית מרחיבה ומצמצמת דרכים וכן מסדירה דרכי גישה ודרך משולבת בהתאם לקיים.
איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לשטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	4.4.3 בניה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	+
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנון תכניות (4.6.2) בריכות אגירת ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	4.6.4 ניקוז	+

	התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עונה על הקריטריונים המפורטים בסעיף 5000 למפורט להלן:			
	סעיף הוראה בתוכנית המתאר	איזור בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	803 אזורי המגורים חזית מסחרית	תנאי להפקדת תכנית יהיה הכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון. בחזית המסחרית ברחבות חכמי ישראל ומסילת ישרים יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע.	+ התכנית אינה מוסיפה זכויות. לשכונת שפירא אושר מסמך מדיניות בשנת 2022 (עדכון לתכנית תאב מ- 2006).
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה חזית מסחרית	סעיף 3.2.3 אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים	+
	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3(א) שימושים מגורים (א)(2) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה. (ג) על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם נטו. סעיף 3.4.3 חזית מסחרית רחובות מסילת ישרים וחכמי ישראל (א) שימושים (1) מסחר 1 ותעסוקה 1 (2) מגורים בקומת קרקע בשל מאפייני האזור (ג) הוראות	+ (תותר צפיפות יח"ד עד 14 יח"ד לדונם). יותרו שימושי מגורים בעורף קומת הקרקע.
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3 (א)(4) שימושים נוספים: מסחר 1	+
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנית בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנית עד לשטח הבניה המרבי.	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה	סעיף 3.2.3(ב) רח"ק 1 – 3 על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יח"ד לדונם נטו	+ התכנית הינה תכנית רח פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני הקיים ולא מוסיפה זכויות.
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתאם לתכנית ע1	+
	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר בנייה נקודתית חריגה לסביבתה ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה נספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות	תותר בנית עד קומות 4 קומות	+ התכנית מטמיעה אפשרות לתוספת קומה בחקלה עד 5 קומות.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

2. תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

3. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו, לאחר הפקדתה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-24ב' מיום 08/05/2024 תיאור הדיון:

אילן פרי: מציג את התכנית במצגת.
מקור הסמכות להפקדת התכנית ישונה כך שתהיה מכוח תכנית המתאר תא/5000, בהתאמות הבאות:
תשונה הגדרת "משרדים" כך שיהיו רק כחלק מדירת מגורים, לפי מגבלות ייעוד הקרקע "מגורים בבניה נמוכה" מכוח תא/5000.
מבחינת הוראות בינוי, במגרשים הכוללים חזית מסחרית יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע, בשל מאפייני הבניה הקיימת. בהוראות תא/5000 נדרש לכך אישור הועדה.
סך השטחים הציבוריים – הכוללים דרכים, שבילים ושצ"פים יחד - מוקטן במצב היוצא ב-170 מ"ר. סך השטחים בייעודי דרך יוגדל בכ-490 מ"ר ובמקביל היקף השצ"פים יוקטן בכ-660 מ"ר.
מיטל להבי: מתוקף תא/5000, האם ישנן דרישות נוספות לתכנית כמו הפרשות לצרכי ציבור? האם המעבר של מקור הסמכות מחייב אותנו בבחינות נוספות?
אילן פרי: הוצגו 3 השינויים היחידים שהוועדה נדרשת לאשר כתוצאה מהשינוי של מקור המכות מכוח תא/5000.
מיטל להבי: על מה מדובר פה?
אילן פרי: אין תוספת זכויות ואין תוספת יחידות דיור על הבנוי, אלא רק הסדרה של המצב הקיים.
מיטל להבי: האם הסתכלו גם על התקנונים?
חן אבגי אשכנזי: אין תקנונים, יש רק רישומים בטאבו.
מיטל להבי: מה גודל חלקה ממוצעת?
חן אבגי אשכנזי: משתנה בין 100 מ"ר ל-500 מ"ר.
אורלי אראל: אין פה איחוד חלקות. זה פירוק מושע. כרגע הכל חלקה אחת.
ליאור שפירא: זה מאוד מטיב עם התושבים מבחינת משכנתאות.
חיים גורן: אפשר לראות בתוכנית היכן יש חזית מסחרית?
חן אבגי אשכנזי: (מציגה על תשריט התכנית) מיקום חזית מסחרית, לפי תוכנית 590, לא השתנה.
הראלה אברהם אוזן: מה שייקבע בחזית המסחרית, שזה נתון להחלטה שלכם, תכנית תא/5000 נותנת דרישה ל-80 אחוז חזית מסחרית מהמגרש ועומק מינימום 10 מטר. אנו מבקשים לאפשר בעורף מגורים ולהקטין את גודל החזית המסחרית לאור המצב הקיים בפועל.
חיים גורן: המשרדים שיהיו מותרים כחלק מקומת מגורים הם קשורים לחזית המסחרית?
חן אבגי אשכנזי: לא קשורים, נושא נפרד.
חיים גורן: האם אחרי אישור התכנית יהיה אפשר להתחיל לאכוף שימושים חורגים שמתקיים היום, למשל על מסילת ישרים, כמו מגורים בחזית?
אודי כרמלי: אתה לא אוכף מכוח תב"ע, אלא מכוח שימוש למשך זמן השימוש. אם הוא קיים מעל 5 שנים לא ניתן לאכוף אותו. מתן תוקף לתב"ע הזו לא ישנה את יכולת אכיפה.
חיים גורן: אבל שימוש חורג להבנתי אין לו התיישנות כי העבירה מתקיימת כל יום מחדש.
אודי כרמלי: לא, הכוונה שימוש, לא שימוש חורג. שימוש חורג הוא חורג להיתר או לתב"ע. כשיש שימוש בפועל הכוונה השימוש בפועל אדם גר בדירת מגורים זה שימוש שאפשר לאכוף אותו. יש הבדל בין עולם הרישוי ,התכנון לעולם האכיפה.
חיים גורן: אם השימוש בתב"ע הוא מסחרי ויש שם מגורים, אז הוא חורג לתב"ע?
אודי כרמלי: אבל התב"ע הקודמת קבעה השימוש ולא השתנה משהו בפועל. אם התב"ע הזו מתאשרת ומחר ומחרתיים מישהו הופך חזית מסחרית קיימת והופך לדירת מגורים יהיה קל לאכוף זאת. אבל אם השימוש הזה קיים כבר עשרות שנים אחורה, מתן תוקף לתב"ע הזו לא יעזור באכיפה. ההתיישנות היא לשימוש לא לתב"ע.

ליאור שפירא: הכלי שאמרת הוא לאו דווקא בגלל שיש שימוש חורג אלא כל שימוש שנעשה בניגוד להיתר. יש פרשנות לדבר.
מיטל להבי: לדוגמא חניון ציבורי לפעמים הופך לעסקים כמו מספרה, מכון כושר ולא אוכפים.
חיים גורן: רציתי להבין אם יש דרך, באמצעות התב"ע החדשה, לייצר יותר אכיפה והסדרה של החזית המסחרית?
ליאור שפירא: היא לא משנה לעבר אלא לעתיד.
מלי פולישוק: נושא הסמכות. יש תוכנית אב מ-2006 והתוכנית הזו ניזונה מתוכנית האב. מאיזו תוכנית היא היתה עד היום?
הראלה אברהם אוזן: היינו בוועדה בשנה שעברה, אז התכנית קודמה לפי הסמכויות של הוועדה המקומית מכח חוק התכנון והבניה, לא השתמשנו ב-תא/5000 .
מלי פולישוק: האם כשהועדה מחליטה על תוכנית מתאר 5000 זה לא מחייב להכין התכניות רק מכוחה בכל העיר?

הראלה אברהם אוזן: לא, חוק התכנון והבניה שנתן סמכות לוועדה המקומית במסגרת תוכנית כוללנית, קבע שיש לוועדה סמכות גם מהוראות חוק שנותרו לה. הועדה רשאית להשתמש בהן. בהתחלה קידמנו את התכנית לפי הוראות החוק לאחר אישור התכנית להפקדה הסתבר שהתוכנית מקטינה שצ"פ. מכח החוק אין לנו סמכות להקטין שצ"פ לכן נדרשנו לעבור לסמכות לפי תא/5000. שתי הנקודות שבהם נדרשתם לקבל החלטה לפי תא/5000 הן בנושאי המגורים בעורף החזית המסחרית וצמצום של החזית המסחרית. הקטנת השצ"פ שהיא מינורית ביותר עומדת בהוראות תא/5000.
חיים גורן: ההקטנה שווה את התוכנית הזו עם הרחבת הדרכים והסדרת השימושים.
הראלה אברהם אוזן: התוכנית עומדת בהוראות תוכנית תא/5000 שיש הבטחה של שטחי השצ"פ, עם הפחתה של 1.5% מהמצב הנכנס.
מיטל להבי: התוכנית נראית סבירה , הייתי רוצה לראות תוספות של 1.5 אחוז.
ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות.

בישיבתה מספר 0006-24ב' מיום 08/05/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל החלטה חדשה בדבר הפקדת התכנית כתכנית מכוח תכנית המתאר תא/5000 , הכוללת מגורים בעורף קומת הקרקע במגרשים עם חזית מסחרית, לצורך התאמה למאפייני הבניה בשכונה והקטנת רוחב ועומק החזית המסחרית נוכח גודל המגרשים ומאפייני השכונה.

ולהפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

2. תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.

3. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו, לאחר הפקדתה.

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

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12500 בעמוד 9846 בתאריך 26/06/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

The Marker	27/06/2024
ישראל היום	28/06/2024
מקומון ת"א	28/06/2024

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות לתכנית:

1.	אריה זיו	תא שטח 108
2.	שרון דניאל	תא שטח 108
3.	ליביה חכמון אילי (בשם הבעלים יפתח אילי)	תא שטח 46
4.	יגאל מנשה	תא שטח 114
5.	חני פרנקו	תא שטח 123
6.	יצחק ונחמה מישאלי (יורשי בנימין מישאלי)	תא שטח 119
7	טובה שפייר (בשם יורשי פרין בכורה)	תא שטח 119

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:

התנגדות 1: אריה זיו					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	6.7	5.1 זיקת הנאה	זיקת ההנאה המסומנת בתא שטח 108 לטובת בעלי המגרש הסמוך מדרום פוגעת בפרטיות המתנגד ומבוקש לבטלה או להביא לתוספת ערך בזכויות בעבורה.	**לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות**	(א) השימוש בזיקת ההנאה קיים בפועל במצב הנוכחי ומאפשר גישה יחידה לבית שמדרום לבית המתנגד (תא שטח 84 בתכנית תא/4455), וכן גישה לשתי יחה"ד הסמוכות בתוך תא שטח 108. בעלי תא שטח 84 הינם בעלים גם בחלקה 3 וזכויותיהם שויכו גם הם לתא שטח 108. נדרשת זיקת הנאה על מנת להסדיר גישתם המלאה לביתם. (ב) היות והשימוש בתחום זיקת ההנאה קיים גם כיום, אין להביא בחשבון השמאי תוספת ערך עבורה. (ג) מבדיקת המצב הסטטוטורי, מערכת היחסים שבין שתי התכניות המקודמות במקביל, נמצא כי במצב המופקד קיים חלק חצר של המתנגד מחוץ לתחום הקו הכחול של התכנית, ובתוך תחום הקו הכחול של תכנית תא/מק/4455, ואילו הוראות התכנית בנוסח המופקד לא מאפשרות קידום בקשה להיתר בתא שטח המתנגד

					באופן עצמאי ממגרש ההשלמה שהוגדר מדרום בתכנית תא/4455. בכדי לתקן זאת מומלץ לערוך שינוי בהוראות סעיפים 6.9 ו-6.12 כך שתתאפשר עצמאות תכנונית וקניינית במקרים מעין זה, גם לאחר אישור התכנית.
.2	6.7	5.1 זיקת הנאה	בתא שטח 106 הסמוך קיימת זיקת הנאה ולא ברור מדוע נדרשת בתא השטח של המתנגד זיקת הנאה נוספת.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	זיקת ההנאה בתא שטח 106 קיימת בפועל במצב הנוכחי ונועדה להסדיר גישה לתא שטח אחר מדרום לתא שטח 106, בתחום תכנית תא/מק/4455, ואין לו קשר לתא שטח 108 ולזה שמדרום לו.
.3	6.7	5.1 זיקת הנאה	בתא שטח 106 מתאפשר שינוי מיקום זיקת ההנאה, ובתא שטח 108 אין הוראה מקבילה. מבוקש להשוות תנאי זה בין תאי השטח.	**לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות**	הטענה איננה נכונה. בשני תאי השטח, 106 ו-108, קיימת אפשרות לשינוי מיקום סופי של זיקת ההנאה בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטחה לא יקטן (סעיף 6.7 ס"ק 2 בתכנית המופקדת). עם זאת, בעקבות בחינת הנושא מומלץ להוסיף את המודגש להוראות סעיף זה כך שיהיה : "ניתן יהיה לשנות מיקום זיקת הנאה **בהסכמת בעלים ונהנים** בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטח זיקת ההנאה לא יקטן".
.4	מס"ד 185 186, 226, 227, 267, 268, ,383, ,432 בטבלת איזון והקצאה	5.2 מושעה	בתא שטח 108 הוקצו זכויות ל-5 בעלי קרקע. מבוקש לצמצם את המושעה בתא השטח ולהקצותו לכל היותר ל-2 בעלים.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	החלוקה המוצעת נבחנה ונמצא כי אינה נכונה מבחינה תכנונית. הבית בכתובת שד' חכמי ישראל 72, המזרחי מהבתים בתא השטח, הינו בית בודד, ללא קיר משותף, בניגוד לבתים סמוכים. אם יופרד מתא שטח 108, קווי הבניין שיחולו עליו (2 מ' צידי משני הצדדים) לא יאפשרו הריסה ובניה בתא שטח שרוחבו פחות מ 7 מ'. השארת תא השטח במתכונת המופקדת תאפשר הריסת 3 הבתים ובניה חדשה תוך שמירה על קווי הבניין שהוכתבו בתכנית.
.5	מס"ד 432 בטבלת איזון והקצאה	5.3 זהות הבעלים	29.1% מהזכויות בתא השטח הוקצו לרשות הפיתוח, מה שעלול לעכב את מימוש התכנון. מבוקש להעביר את זכויות רשות הפיתוח לתאי שטח	לדחות את הסעיף בהתנגדות	(א) רשות הפיתוח היא בעלים בחלקות 1 ו-2. בהתאם לעקרונות השיוך בתכנית, חלק מזכויותיה חולקו בין תאי שטח שבהם תפיסת השטח המוקצה גדולה משמעותית משטח הזכויות נטו, על מנת להימנע

			אחרים.		מתשלומי איזון בין המגרשים. פעולה זו נעשתה במספר תאי שטח ברחבי התכנית. (ב) במקרה של תא שטח 108, סך הזכויות הפרטיות (נטו) ששויכו לתא השטח הוא כ-229 מ"ר, על תא שטח קרקע מוקצה ששטחו 305 מ"ר על פי הקיים בפועל. על מנת להגיע לאיזון הנדרש, נוספו כ-68 מ"ר זכויות המשויכות לרשות הפיתוח.

התנגדות 2: שרון דניאל

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 384 בטבלת איזון והקצאה		שטח הקרקע הרשום בבעלות המתנגד טאבו הוא כ-72 מ"ר. עם זאת התכנית מקצה למתנגד שטח קרקע של כ-65.5 מ"ר לאחר הפרשת כ-6.5 מ"ר לצרכי ציבור. לטענת המתנגד, על הפחתה זו יש לפצות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.	לדחות את ההתנגדות	(א) מדובר באי הבנת נתוני טבלת האיזון וההקצאה. שטח הקרקע המוקצה למתנגדת ומחושב לאחר הפרשה לצרכי ציבור, בא לידי ביטוי רק באופן חישוב זכויות הבניה העיקריות ולא בהחזקת קרקע בפועל. (ב) שטח הקרקע היחסי (ברוטו) המשתמע מהחלק היחסי של בעלות המתנגד בכלל החלקה, כרשום בנסח הטאבו, הינו 72 מ"ר. שטח זה קטן מהשטח התפוס בפועל (133 מ"ר). השטח 65.52 מ"ר, הרשום בטבלת האיזון, הינו הזכות בקרקע נטו, לאחר הפרשות לצרכי ציבור. משטח זה נגזרו זכויות הבניה העיקריות. יצויין כי ההפרשה לצרכי ציבור (9% מכלל הבעלים של שטחים סחירים בחלקה 3) נדרשת על מנת להסדיר רישום בטאבו של שטחים ציבוריים מאושרים וקיימים בפועל, ע"פ התכנית המאושרת (תא/590). תכנית זו לא קבעה הפקעות / הפרשות אלא רק היטיבה את מצב הבעלים ע"י פרצלציה וקביעת מגרשים נפרדים במקום חלקה במושעה עם עשרות בעלים.

התנגדות 3: ליביה חכמון אילי (בשם הבעלים יפתח אילי)

מס'	סעיף	סעיף	מהות	המלצת	מענה

סידורי	בתקנון	בהתנגדות	ההתנגדות	הצוות	להתנגדות
.1	מס"ד 352 בטבלת איזון והקצאה	2	שטח תא השטח צריך להיות 108.57 מ"ר ולא 83.46 מ"ר כפי שמופיע בטבלת האיזון.	לדחות את ההתנגדות	(א) מדובר באי הבנת נתוני טבלת האיזון וההקצאה. שטח הקרקע המוקצה למתנגדת ומחושב לאחר הפרשה לצרכי ציבור, בא לידי ביטוי רק באופן חישוב זכויות הבניה העיקריות ולא בהחזקת קרקע בפועל. (ב) שטח הקרקע היחסי (ברוטו) המשתמע מהחלק היחסי של בעלות המתנגדת בכלל החלקה, כרשום בנסח הטאבו, הינו 91.7 מ"ר. שטח זה קטן מהשטח התפוס בפועל (111 מ"ר). השטח 83.46 מ"ר, הרשום בטבלת האיזון, הינו הזכות בקרקע נטו, לאחר הפרשות לצרכי ציבור. משטח זה נגזרו זכויות הבניה העיקריות. יצויין כי ההפרשה לצרכי ציבור (9% מכלל הבעלים של שטחים סחירים בחלקה 3) נדרשת על מנת להסדיר רישום בטאבו של שטחים ציבוריים מאושרים וקיימים בפועל, ע"פ התכנית המאושרת (תא/590).

התנגדות 4: יגאל מנשה					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
.1	5	3	המתנגד טוען לטעות בשטח תאי השטח: תא שטח 114 – בתכנית 243 מ"ר, וע"פ מדידה מטעם המתנגד (יולי 24'): 256.28 מ"ר. תא שטח 123 - בתכנית 228 מ"ר, וע"פ מדידה מטעם המתנגד (יולי 24'): 211.84 מ"ר.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	(א) **גבולות** תאי השטח נקבעו ע"פ המצב הקיים במדידת הרקע שנערכה בשיטה פוטוגרמטרית בקנה מידה 1:500, ובהתאם לתפיסת השטח הקיימת בפועל. (ב) **שטח** תאי השטח נקבע במדידה אנליטית בהתייחס לכלל מרחב התכנון. לא ניתן לקבוע גבולות ושטח תאי שטח על פי המדידה הקרקעית, שנערכה עבור המתנגד על חלק קטן מהחלקה, מבלי להסתכל על כלל מרחב התכנון. המדידה האנליטית היא הקובעת. יצויין כי **זכויות הבניה** נקבעות לפי החלק הרשום בטאבו (לא לפי המדידה, ולא לפי שטח הקרקע התפוס). לכן לפערים שצוינו אין ביטוי בזכויות הבניה.

.2	מס"ד 82, 67, 68, 69 בטבלת איזון והקצאה	1	בהתאם למסמכים שהוצגו (תצהיר עו"ד, פסיקת בימ"ש, מדידה מארכיב, קבלה חתומה ע"י מוכרי הקרקע, שטר מכר, אישור מס הכנסה לרישום בפנקסי מקרקעין, נסח טאבו), וכדי שניתן יהיה לרשום זכויות שנרכשו ע"י ראובן מנשה וטרם נרשמו, המתנגד מבקש להעביר מתא שטח 79 זכויות של משה נער ויצחק נער: 95 מ"ר לתא שטח 114 ו-144.5 מ"ר אל לתא שטח 123.	**לקבל חלקית את הסעיף בהתנגדות**	(א) צוות התכנון בחן את המסמכים שהוצגו והתרשם כי על מנת שיורשי ראובן מנשה יוכלו לרשום על שמם בעתיד שטח קרקע שנרכש על ידו מיעקב אגימן וסלוודור נער, ולא נרשם עד כה, יש להעביר חלק מזכויות אגימן ויורשי נער מתא שטח 79 לתאי שטח 114 ו-123, באופן הבא: 239.4 מ"ר זכויות (ברוטו) יועברו ע"פ פסק הדין משנת 1981, באופן שווה מכל המשיבים בתביעה זו, הרשומים כולם בנסח הטאבו. אופן חלוקת זכויות היורשים בין תאי שטח 114 ו-123 יהיה באופן שישלים את הזכויות המשויכות בהתייחס לשטח הקרקע המוקצה: 85 מ"ר יועברו לתא שטח 114, ו-154.4 מ"ר יועברו לתא שטח 123. **סך הזכויות** שיועברו שווה לסך הזכויות המבוקשות לפי טענת המתנגד, אך **ההתפלגות שלהן** בין תאי השטח הותאמה ליחס הנכון שבין שטח תאי השטח 123+114 לפי המדידה האנליטית. (ב) זכויות אלה יחליפו את זכויות רשות הפיתוח ששויכו לתאי שטח אלה בנוסח המופקד. - זכויות רשות הפיתוח יועברו לתאי שטח 92-91 שהם בבעלות רשות הפיתוח ובעלים נוספים בנוסח המופקד. (ג) טבלה 5 וטבלאות האיזון יתוקנו בהתאמה עבור תאי שטח 79, 92-91, 114, ו-123.
.3	5	2	הבניין הקיים בתא שטח 114, שהוקם לפני קום המדינה, והוא בשטח 260 מ"ר ואילו זכויות הבניה שהוקצו הן 146 מ"ר בלבד. המתנגד מבקש להקנות זכויות בניה בשטח 260 מ"ר לפחות.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	(א) לפי הוראות התכנית, במקרה בו היתר בניה למבנה כולל זכויות העולות על האמור בטבלה זו, יהיו זכויות הבניה לפי האמור בהיתר הבניה (הערה א' לטבלה 5). לצורך כך יש להמציא היתר בניה או חלופה העומדת בתנאי החוק, כחלק מהסדרת המבנה הקיים והגדרת הזכויות בהליך הרישוי. (ב) זכויות הבניה שצוטטו אינן הזכויות היחידות שניתן לעשות בהן שימוש בתא השטח ועליהן נוספות

					זכויות מתכניות גגות, מרתפים ושטחי שירות (הכל כמפורט בטבלה 5 והערותיה). (ג) עם הסדרת זכויות הקניין בתאי השטח 114 ו-123, כמפורט בסעיף הקודם, והוצאת רשות הפיתוח כבעלים משני תאי השטח, יחושבו מחדש ויוגדלו זכויות הבניה המוקצות בתא שטח 114.

התנגדות 5: חני פרנקו					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.		1 - 4	המתנגדת ואמה מחזיקות ועושות שימוש של הבית בסמטת חכמי ישראל 9א ובחצר המשותפת בסמטת חכמי ישראל 11 המהווה את הכניסה לבתים. הכללת אחרים בתא שטח משותף עם המתנגדת ואמה יאפשרו להם שימוש פרטי בחצר ועל כן פעולה זו הינה העברת זכויות מהמתנגדת.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	(א) בתא שטח 123 קיימים 3 מבנים (שניים מזרחיים ובית מערבי) סביב חצר משותפת. בתא השטח קיבלו זכויות 4 בעלים משויכים: לילה רפאלי, יעל יערי, מלני אייזן ואדלה טוחולוב. כמו כן בתא השטח זכויות לרשות הפיתוח. (ב) התכנית אינה פוגעת בזכויות המתנגדת ומאפשרת לה להמשיך להתגורר בתנאים הקיימים כיום בתא השטח. (ג) ע"פ הסכמי מכירה שהוצגו, ראובן מנשה מכר חלק קרקע ליהודה בן אליהו פנחסי, שמכר בהמשך את הנכס לאשר אמין יוסף, סבה של המתנגדת. היות וזכויות מנשה ראובן לא נרשמו, לא ניתן היה לרשום את זכויות הרוכשים ממנו: אליהו פנחסי ממנשה ראובן, ואשר אמין יוסף (סבה של המתנגדת) מאליהו פנחסי. (ד) בהתאם להחלטה בהתנגדות 4, ירשמו חלק מזכויות יעקב אגימן ויורשי נער גם בתא שטח 123, באופן שיאפשר ליורשי ראובן מנשה להסדיר זכויותיהם, ולאחר מכן גם למתנגדת, להסדיר את זכויותיה ע"פ הסכמי הרכישה מראובן מנשה, במסגרת הליך משפטי נפרד.
2.		6	מבוקש לפצל את תא שטח 123 כך שהבית הצפון-מז' בתא שטח ימוקם בתא שטח נפרד.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	מבחינה תכנונית לא נכון ליצור תא שטח נפרד לבית הצפון מזרחי היות ושינוי זה יצור תא שטח כלוא ושארית בעלת צורה שאינה רגולרית ולא מיטבית לתכנון עתידי.

3.		7	יש לדרוש לאטום חלון בבית הצפון מזרחי על מנת שבעליו לא ישתלטו על החצר המשותפת.	לדחות את הסעיף בהתנגדות	התכנית אינה עוסקת ביחסים בין בעלים שותפים בתאי שטח, או בקנה המידה של פתחים בממשק בין יחידות סמוכות.

התנגדות 6: מישאלי יצחק ונחמה (בשם יורשי בנימין מישאלי)

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 4 - 11, 18, 27 - 39, 144 בטבלת איזון והקצאה		יש לשייך את תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי בלבד ולהסיר שיוך בעלים נוספים לתא השטח.	**לקבל את ההתנגדות**	(א) תא שטח 119 הוא מגרש ריק שאליו שויכו במסמכים המופקדים 4 בעלים לא מאותרים, ביניהם בנימין מישאלי. (ב) לאור הוכחת הבעלות שהוגשה במסגרת ההתנגדות ע"י יורשי בנימין מישאלי, מסמכים נוספים שאותרו והשוואה בין סך השטח שבבעלות לשטח תא השטח המוקצה, נכון לשייך את תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי ולהוציא ממנו זכויות בעלי קרקע נוספים באופן הבא: - זכויות יורשי פרין בכורה (ראו התנגדות 7) יועברו לתא שטח 21. - זכויות 2 בעלים נוספים שנותרו לא מאותרים, שמעון דיין ואליאס יוסף, יועברו מתא שטח זה לתא שטח אחר יחד עם רשות הפיתוח ו/או עם לא משויכים. (ג) היות והופחתו זכויות בתא שטח זה, ניתן להסיר את תא השטח מרשימת תאי השטח הזכאים לבינוי מיוחד (תוספת קומה) ועל כן מומלץ לשנות את סעיף 4.1.2(א)(1) בהתאם.

התנגדות 7: טובה שפייר (בשם יורשי פרין בכורה)

מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 27-39 בטבלת איזון והקצאה	1	יש לשייך את יורשי פרין בכורה לתא שטח 21, ולא 119, ע"פ הוכחת בעלות שצורפה להתנגדות.	**לקבל את ההתנגדות**	לאור הוכחת הבעלות שהוגשה, נכון לשייך את יורשי פרין בכורה בתא שטח 21 יחד עם בעלים פרטיים אחרים. זכויות רשות הפיתוח יועברו מתא שטח 21 לתא/י שטח אחר/ים בהם מרוכזות זכויות רשות הפיתוח (91 / 92).

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

א. לקבל את התנגדויות 6 ו-7 במלואן ולקבל חלקית סעיפים בהתנגדויות 1 ו-4, כמפורט בטבלת התייחסות הצוות.

ב. <u>לערוך את השינויים הבאים בהוראות התכנית</u>:

1. בדברי ההסבר לתכנית תוחלף הפסקה האחרונה וירשם כך:

התכנית נותנת מענה למספר מגרשים המצויים בקו התפר שבין חלקה 3 (בתכנית זו) לחלקה 4 (בתחום תכנית תא/מק/4455), באמצעות סימון זיקת הנאה בהתאם למצב הקיים, הגדרת מגרשי השלמה, ותנאים להוצאת היתר, כולל מתן אפשרות לאיחוד חלקות. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/4455.

התכנית נותנת מענה גם לשני מגרשי השלמה המצויים בחלקה הצפוני (מגרשים 129 ו- 78) לקבוע אותם כחלקות השלמה לחלקות 127 ו- 102 בהתאמה שמחוץ לקו הכחול של התכנית ושהוסדרו בתחום תכנית תא/מק 590 תוך מתן אפשרות לאיחודם. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/590.

2. בסעיף 4.1.2(א)(1)(ב) יוסרו תאי שטח מרשימת תאי השטח בהם יותרו 4 קומות. הסעיף יתוקן כך:

בתאי שטח הגובלים ברחובות חכמי ישראל ומסילת ישרים ובתאי שטח 127, 128 יותר בינוי בגובה עד 4 ק' (כולל ק"ק) ובנוסף קומת גג בנסיגה.

3. בטבלה 5 יתוקנו זכויות הבניה ע"פ טבלת איזון והקצאה מעודכנת.
4. סעיף 6.7(2) ישונה כך: "ניתן יהיה לשנות מיקום זיקת הנאה בהסכמת בעלים ונהנים בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטח זיקת ההנאה לא יקטן."
5. סעיף 6.9(1)(2) יתוקן לנוסח הבא:

"1. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965:

(א) תאי שטח 84 ו-254 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווים מגרשי השלמה לתא שטח 108 בתכנית זו.

(ב) תא שטח 85 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 106 בתכנית זו.

(ג) תא שטח 86 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 105 בתכנית זו.

(ד) תא שטח 87 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 103 בתכנית זו.

(ה) תא שטח 88 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 100 בתכנית זו.

(ו) תא שטח 250 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 102 בתכנית זו.

(ז) תא שטח 255 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 126 בתכנית זו.

(ח) תא שטח 99 הינו מגרש השלמה לתא שטח 90 מתוכנית תא/מק/4455. תא שטח זה ירשם על שם המדינה.

2. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה. התאמת והסדרת דרכי ההקניה של המגרשים המפורטים מטה המהווים מגרש השלמה יהיו בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למפורט:

(א) תא שטח 129 הינו מגרש השלמה לחלקה 127 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.

(ב) תא שטח 78 הינו מגרש השלמה לחלקה 102 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.

3. תא שטח 57 בתחום תכנית מופקדת סמוכה תא/מק/ 4673 מהווה מגרש השלמה בתא שטח 8 בתכנית זו. איחודם יהיה לפי פרק ד' לחוק. היתר בניה יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.12"

6. סעיף 6.12(4) יתוקן לנוסח הבא:

"4. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 1):

(א) היתרי בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיו לפי התכנית המיטיבה: תא/4455 או הוראות תכנית זו וזאת לאחר איחוד עם המגרשים המפורטים בס"ק זה.

(ב) למרות האמור בס"ק (א) מגרשים אלה יוכלו להוציא היתר בניה לתוספת בניה בלבד ללא איחוד, אם המבנה במגרשים אלו עצמאי, שאינו בנוי בתחום מגרש ההשלמה. הוצאת ההיתר במקרה כזה תהיה לפי הוראות תכנית זו.

(ג) בתאי שטח אלה תתאפשר הוצאת היתרי בניה בתנאי הצגת תכנית בינוי במסגרת היתר בניה שתכלול

גם את מגרש ההשלמה למגרשים אלו, ותנאי להגשת היתר בניה תהיה הוכחת נגישות למבנה העורפי במגרש ההשלמה.

5. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 2:

(א) ככל ולא יתבקש איחוד חלקות המפורטות, ינקטו בכל חלקה בהתאם להוראות התכנית שחלה בתחומה.

6. בתא שטח המפורט בסעיף 6.9 ס"ק 3:

(א) תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה איחוד חלקות עם מגרש גובל להשלמה מתכנית תא/מק/4673.

(ב) היתר בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיה לפי התכנית המיטיבה: התכנית הסמוכה תא/מק/4673 לאחר אישורה, או הוראות תכנית זו, לאחר איחוד עם מגרש ההשלמה."

ג. לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה, בתאום עם מנהל יח' מקרקעין באגף התכנון, כמפורט:

1. אל תאי שטח 114, 123 יועברו חלק מזכויות אגימן ויורשי נער במקום זכויות רש"פ, ועל חשבון תא שטח 79, יחד עם בעלים פרטיים אחרים.
2. יורשי פרין בכורה (שהיתה לא מאותרת בעת ההפקדה), יצאו מתא שטח 119, וישויכו לתא שטח 21 במקום זכויות רש"פ, יחד עם פרטיים אחרים.
3. אל תאי שטח 91 ו/או 92 ישויכו זכויות רש"פ שיועברו מתאי שטח 114, 123, ו-21 ובנוסף "מאותרים שאינם משויכים" (נכסי מרגלית ופרץ הנרי).
4. בעלים "לא מאותרים" שיצאו מתא שטח 119 (דיין שמעון ואליאס יוסף) יועברו לתאי שטח 91, 92 ו/או 128 יחד עם רש"פ ו/או לא משויכים אחרים.

ד. לפרסם את ההחלטה, ההוראות והטבלאות המתוקנים לבעלי הזכויות ששויכו לתאי השטח 21, 79, 91, 92, 114, 123, ו-128 המושפעים מההתנגדויות שמומלץ לקבלן.
להעניק זכות לנפגעים חדשים הרואים עצמם נפגעים מהשינוי המוצע להגיש התנגדות לועדה המקומית, לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה, למשך 21 ימים.

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:
4	העברת חלק מזכויות אגימן ויורשי נער מתא שטח 79 לתאי שטח 114 ו-123. זכויות אלה יחליפו את זכויות רשות הפיתוח בתאי שטח אלה, שיועברו לתאי שטח 91-92.	79, 114, 123.
6	שיוך תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי בלבד והסרת שיוך בעלים נוספים מתא השטח. העברת זכויות הבעלים הלא מאותרים, שמעון דיין ואליאס יוסף, מתא שטח זה לתא שטח אחר יחד עם רשות הפיתוח ו/או עם לא משויכים (91, 92 ו/או 128).	91, 92, 128.
7	שיוך יורשי פרין בכורה בתא שטח 21 יחד עם בעלים פרטיים אחרים. העברת זכויות רשות הפיתוח מתא שטח זה לתא/י שטח אחר/ים בהם מרוכזות זכויות רשות הפיתוח (91 ו/או 92).	21.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-25ב' מיום 19/03/2025 תיאור הדיון:

אילן פרי: דיון בהתנגדויות תכנית 4672 שפירא מושעות 1,3. מטרות התכנית הן איחוד וחלוקה למגרשים פרטניים, בכדי לאפשר הסדרת זכויות קניין בסיסיות לבעלים, בהתאם לתפיסת התכנון של תכנית האב לשכונת שפירא. החלוקה למגרשים נעשתה בהתאם לסקר המחזיקים, וככל הניתן בהתאמה למצב הבנוי (ככל ולא היתה פגיעה בשטח ציבורי, בתחום דרכים או במגרשים סמוכים). כמו כן, התכנית נותנת מענה למגרשים הנמצאים בקו התפר בין חלקות. בסיס סטטוטורי לפיתוח עתידי, תוך שאיפה לשמירה ולחיזוק הקהילה הקיימת ועל מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית מאוזנת, השומרת ככל הניתן על אופי השכונה.
המתודולוגיה בה נערכה התכנית: בשלב הסקר נערכה מדידה פוטוגרמטרית לכל שטח התכנית, מבוססת גדרות ומבנים. נערך איתור בעלים, כנס בעלים, וניסיונות יצירת קשר פרטני בסיורים ובטלפונים, לצורך זיהוי ואימות הבעלות על המגרשים. נאספו מסמכים ממקורות מידע שונים לאימות הבעלות על המגרשים

(ארכיב הנדסה, נתוני ארנונה, חפיפת שטרות מכר עם משויכים אחרים, מפות, ומסמכים שסופקו ע"י בעלים).
סטטוס מאותרים ומשויכים: כ-97% שהם 415 רשומות מתוך 429, מהבעלים בטאבו מאותרים ומשויכים למגרשים. כ-2.5% מאותרים ואינם משויכים. כ-2 בעלים אינם מאותרים.
סך שטח התכנית 33.5 דונם, חלקה 1 בשטח 2.5 דונם נמצאת בבעלות מלאה של רשות הפיתוח, חלק קטן מחלקה 2 בשטח 0.3 דונם שצורף לתכנית, בבעלות מלאה של רשות הפיתוח, חלקה 3 היא בשטח 30.5 דונם, ורשומים בה 331 בעלים. עת"א היא בעלים על 7.7 דונם לפי נסח הטאבו. בפועל, השטחים הציבוריים המאושרים (דרכים, שצ"פים, שבילים) הם בשטח 10.4 דונם. את ההפרש, בהיקף 2.7 דונם, יש להפריש לצרכי ציבור מבעלות הבעלים הפרטיים (ללא שינוי בתפיסה הפיזית בפועל). ההפרשה מסתכמת בכ-9% מכל בעלים.
אלחנן זבולון: הפער של 2728 מ"ר הוא ממצב בפועל?
אילן פרי: הפער הוא ברישום בטאבו המצב מאושר ואנו לא עושים בו כל שינוי בשטחים הציבוריים. העירייה לא רשומה בבעלות של השטחים הציבוריים לכן התכנית צריכה להעביר מבעלות פרטית לציבורית
אלחנן זבולון: זה חושף אותנו ל197?
אודי כרמלי: הכל על סמך ייעודי קרקע מאושרים. נסח הטאבו לא תואם את ייעודי הקרקע המאושרים. 197 הוא על שינוי תכנון פה אין שינוי תכנוני. עכשיו מתאימים בין ההצעה לחלוקה לבין יעודי הקרקע המאושרים.
אלחנן זבולון: בעבר הם לא יכלו לדרוש 197 פיצוי כאשר עושים פרצלציה ומגדירים ומורידים 9% לא מעוררת עילה להגשת תביעה לפיצוי?
אודי כרמלי: כל תוכניות הפרצלציה שעשינו אם זה בעזרא ובתקוה או שפירא תמיד לוקחים ע"פ מדידה את השטחים הציבוריים שמשמשים בפועל כשטחים ציבוריים. פה המצב יותר קל כי יש ייעודי קרקע מתואמים. הרעיון של הפרצלציה זה להסדיר, היו מצבים שהבעלויות העירוניות היו יותר נמוכות אבל עדיין הוקצו לעירייה כי אתה רוצה שיהיו בעלים לכביש ולשצ"פ. אתה לא מקצה לעיריה שטחים סחירים.
אילן פרי: ממשיך להציג את עיקרי התוכנית: האיזון השמאי נערך באופן הבא: נערכה מדידה אנליטית לקביעת גודל מגרשים, נערכו טבלאות הקצאה ואיזון, שהתבססו על זכויות מקסימליות מתכנית מאושרת, בהתאם לגודל המגרשים. זאת, תוך הפעלת מנגנון איזון בהתבסס על היחס בין השטח הרשום בטאבו לבין גודל המגרש המוקצה. בעלים שקיבל שטח גדול יותר מהרשום על שמו בטאבו - הופחתו עבורו זכויות הבניה, ולהיפך. זכויות בניה של בעלים "לא מאותרים" ושל "לא משויכים" רוכזו במגרש בניה עתידי או במגרשים בבעלות משותפות עם רש"פ. נשמר מאזן השטחים הציבוריים ללא שינוי.

<u>דיון בהתנגדויות:</u>
ראובן כהן שמאי מייצג את אריה זיו- בעלים של מגרש מוקצה 108. ההתנגדות מתייחסת לזיקת הנאה, למושע ולבעלים שהוקצו בתוך המגרשים. במגרש 108 יצרו זיקת הנאה, ביקשנו לבטל אותה היות וקיימת זיקת הנאה נוספת בשביל שקיים בפועל בתא שטח 106 ולא ברור למה צריך זיקת הנאה נוספת. במענה נאמר שהשביל כבר קיים בפועל ומהווה גישה למגרש, אבקש להדגיש שהשימוש בתא שטח 84 נעשה ללא הסכמת הלקוח שלי. הלקוח שלי נמצא בסכסוך עם השכן והוגשה תלונה במשטרה. במענה להתנגדויות נאמר שהיות שיש שם כבר שביל, לא ברור למה להכשיר משהו שהוא שגוי. לאותו תא שטח יש שביל שהוא ציבורי שסלול שיכול לתת מענה.
אלחנן זבולון: בעבר זה לא היה ככה?
ליאור שפירא: מתי הוא קנה את המגרש?
ראובן כהן: הוא קנה את הבית לפני בערך 20 שנה.
ליאור שפירא: כש-108 קנה את השטח היה את השביל?
ראובן כהן: לא היתה זיקת הנאה רשומה בטאבו, הלקוח שלי כשקנה את הבית לא היה שם שביל, מי שקנה את הבית עשה שם שביל.
ליאור שפירא: לפני 20 שנה, איך זה היה נראה?
ראובן כהן: כשהוא קנה את הבית לא היה שם את השביל. אבל האדם שגר שם קודם ניצל והתחיל להשתמש בשביל. זה נהיה כמו רכוש משותף.
ליאור שפירא: לפני 20 שנה איך זה היה נראה כשלא היה שביל? כל השטח היה מוצמד ללקוח שלך?
ראובן כהן: להבנתי כן יש פה גם היום גדר והיה חסום. השכן עשה פתח והתחיל להשתמש במעבר
ליאור שפירא: אבל זו חצר של כמה אנשים, למה זו חצר שלו לשיטתך?
ראובן כהן: אני לא חושב שמה שמוצג על המסך זו תמונה עדכנית.
אילן פרי: המתנגד גר בבית הימני שבתמונה, התנגדות 2 (שרון דניאל) זה הבית השמאלי שבתמונה. השביל מאפשר גישה לשני הבתים.
ליאור שפירא: אתה מאשר את המצב?
ראובן כהן: כן.
ליאור שפירא: מה הבעיה בזיקת ההנאה? גם השכן צריך להיכנס הביתה.

ראובן כהן: אני מבין את שאלתך. בנוסף, בהיבט השמאי, במידה ויוסיפו זיקת הנאה יש להתייחס לכך שמאית ולקבל תוספת. דבר נוסף לגבי המושע - יצרו במגרש שלנו מגרש 108, אין תיחום של גבולות המגרש והוסיפו להם שכן נוסף, הגדילו את המושע וזה נוגד את התקינה השמאית, לכן צריך להפריד או לתת תוספת ערך להגדלת המושע. הוסיפו שטח של עוד 84 מ"ר לרשות הפיתוח, האינטרס שלהם לקדם איזשהו הליך יהיה קלוש ועד שהאנשים ייצרו לממש את הבינוי זה יקשה עליהם וצריך לתת לזה את הביטוי השמאי.

ליאור שפירא: שרון דניאל

אילן פרי: שרון דניאל בחו"ל, אני אקריא את התנגדותו. גם המתנגדת ליביה חכמון הלכה בשל עיכוב בלוח זמנים.

יגאל מנשה: בשנת 1945 אבי קנה מגרש מאגימן ונער ולקחו ממנו כסף להעברה בטאבו, הוא עבד קשה מאוד בשביל זה. מדובר באנשים קשיי יום. בשנת 1977 הוא דיבר עם אדון אגימן והוא העביר לו 194 מ"ר אבל נותרו 49 מ"ר. המגרש מזוהה על ידי העיריה שמספרו B34. בשנת 1992 אבי ניגש לעירייה וביקש אישור לטאבו והעירייה הנפיקה אישור. הילדים של נער לא הסכימו להעביר לו את החלק ושלחו אותו לבית משפט. במקביל הם עושים עסקה פיקטיבית ומוכרים את השטח שלנו לאדון בשם יצחק ונרשמה לו הערת אזהרה. אבי קיבל פס"ד מבימ"ש ש-249 מ"ר שייך לאבי, כשניגש לטאבו נאמר שאי אפשר לעשות העברה היות וקיימת הערת אזהרה.

ליאור שפירא: קראנו את התנגדותך וגורמי המקצוע ממליצים לקבל את עמדתך.

יגאל מנשה: לא, הם לא נוטים. אם הייתם עושים פרצלציה לפני כמה שנים אבי היה יכול לרשום את השטח על שמו. אם אתם רוצים לרשום על השטח הזה את 3 האחים נער ואגימן ואצלנו תרשמו 70 מטר ליצחק נער ו-80 מטר למשה נער כדי שנוכל ללכת לטאבו עם פס"ד.

ליאור שפירא: שאלה לצוות המקצועי, להבנתי אתם מאפשרים להעביר את הזכויות של נער לאן שהוא רוצה?

חן אבגי: יש את הפסיקא שאומרת ששלושת הבנים שאגימן ונער אמורים להעביר את הזכויות ולפיו פעלנו העברנו את הזכויות למגרש שלו כך שהוא יוכל אחר בצורה משפטית להסדיר את העניין. כל עוד יש הערת אזהרה על שם אחד הבנים הוא לא יכול לבצע את העברה.

ליאור שפירא: אבל זה לא קשור אלינו, הוא צריך להוציא פס"ד.

חן אבגי: הבעיה שלו שיש רק שני אנשים שאיתם הוא יכול לתקשר.

ליאור שפירא: למה הוא צריך הסכמה אם יש החלטה של בימ"ש. בימ"ש יכול למחוק הערת אזהרה להבנתי אנשי המקצוע מצמידים את החלקה שרשומה על שמך בטאבו יחד עם החלקה שלא רשומה על שמך כך שביום שתוכל לשנות את הרישום שני החלקים צמודים אחד לשני.

יגאל מנשה: איך אני אבצע את הרישום אם יש הערת אזהרה?

ליאור שפירא: לבית המשפט יש את הסמכות למחוק הערת אזהרה. אנו וועדה תכנונית אין לנו סמכות לבטל הערת אזהרה.

יגאל מנשה: על פי פס"ד השטח שייך לאבי אבל אתם רושמים על אגימן ונער.

ליאור שפירא: רק לבית משפט יש סמכות, לנו אין את הסמכות על פי חוק.

יגאל מנשה: זה מקרה שצריך ללכת לפנים משורת הדין.

ליאור שפירא: תפעיל את פס"ד שיש ברשותך.

חני פרנקו: אני גרה בסמטת חכמי ישראל 9א' , הבית שלי הוא הצפון מזרחי, בהמשך נמצא הבית של משפחת מנשה. סבא שלי רכש את הבית מפנחסי בשנת 1963. היו אמורים להעביר את הבית בטאבו על שם סבא שלי. יש לי קבלות שהוצגו בהתנגדות אבל עדיין הבית לא עבר על שם משפחת אשר שהיא המשפחה של אמא שלי. אני מתגוררת בבית משנת 1964. אני לא מצליחה להעביר את הבית על שם הרוכשים וגם פנחסי לא הצליח להעביר. ההתנגדות שלי בעיקר לעניין החצר, כללו במגרש שלי גם את הבית ברח' חכמי ישראל בשד' חכמי ישראל 78. בשנת 1994 משפחת מנשה מכרה חלק מהבית למשפחת חיימוב זה בית שמקביל לחצר שלנו. הם חצו והפרידו את הכניסה עם חומה, לא התנגדנו, לפני כמה שנים נפתח שער ונעשה מעבר, נבנו כלונסאות, הגשתי התנגדות. אני מבקשת שהוא לא ייכלל במגרש שלנו, לא רוצה שיתוף עם אף אחד, רב הבתים שלנו נמצאים במגרש 114,125 למה זה צריך להיכנס ל-123?

ליאור שפירא: מישאלי יצחק ונחמה, התנגדותכם התקבלה וכן טובה פייר התקבלה ההתנגדות.

אילן פרי: מר שרון דניאל ביקש למשוך את התנגדותו אך לא הגיש מכתב רשמי ולכן אקריא את התנגדותו (התנגדות מס' 2).

מקריא גם את התנגדות מס' 3 ליבייה חכמון אילי .

ליאור שפירא: אנא הצג את המענה להתנגדויות.

אילן פרי: מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

שמאית גלית אציל: אפשר להוסיף הערה בתחתית הטבלה ההקצאה.

ליאור שפירא: מר יגאל מנשה, הייעוץ המשפטי וצוות התכנית הציעו לרשום בתחתית הטבלה שהזכויות שייכות לאביך.

אילן פרי: ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

חני פרנקו: מה זאת אומרת, שאם יפרידו את המגרש של מנשה מהמגרש שלי הוא יהיה מגרש כלוא? רב השטח שלנו נמצא ב-114 וב-125, הכניסה שלו משד' חכמי ישראל 78.
שמאית גלית אציל: אלון מנשה הוא לא הבעלים ששייכנו לשטח הזה הוא בעלים ב-114. יש לו זכויות של דייר מוגן. המגרש מתנהל כיום עם שער מדרום לחצר משותפת, זה נכון שהגישה ל-9ב' היא מתוך חלקה 114 מצפון אבל מכל בחינה אחרת זה לא יהיה תכנונית ליצור צורה לא רגולרית למגרש הנותר. בחנו כמה אופציות של חיבורים אבל חשבנו שזו ההחלטה הכי נכונה.
ליאור שפירא: נעבור לדיון פנימי

דיון פנימי:
הראלה אברהם אוזן: ההמלצה היא לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. לפיכך יש לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק בהתאם למפורט בסעיף ד להחלטה מטה. הפירוט של כל השינויים מופיע בפניכם בדראפט. לגבי תאי שטח 114, 123 הוספנו שלגבי החלקים שטרם נרשמו על שם יורשי ראובן מנשה תירשם הערה על קיומו של פס"ד.
כאשר נפרסם הוראות וטבלאות מתוקנות הפרסום יעשה על ידי משלוח הודעות לבעלי הזכויות בשטחים האלה ובגובלים. חשבנו גם לעשות פרסום בשלטים בתחום התכנית והכל לתקופה של 21 יום ממשלוח ההודעה
ליאור שפירא: ההחלטה מאושרת פה אחד.

בישיבתה מספר 0006-25ב' מיום 19/03/2025 (החלטה מספר 16) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשקול לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בנימוקי הצוות המקצועי. לפיכך יש לתקן את מסמכי התכנית וטבלאות האיזון בהתאם למפורט מטה, ולפרסם את המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק בהתאם למפורט בסעיף ד להחלטה מטה.
:

א. <u>לערוך את השינויים הבאים בהוראות התכנית</u>:

1. בדברי ההסבר לתכנית תוחלף הפסקה האחרונה וירשם כך:

התכנית נותנת מענה למספר מגרשים המצויים בקו התפר שבין חלקה 3 (בתכנית זו) לחלקה 4 (בתחום תכנית תא/מק/4455), באמצעות סימון זיקת הנאה בהתאם למצב הקיים, הגדרת מגרשי השלמה, ותנאים להוצאת היתר, כולל מתן אפשרות לאיחוד חלקות. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/4455.

התכנית נותנת מענה גם לשני מגרשי השלמה המצויים בחלקה הצפוני (מגרשים 129 ו- 78) לקבוע אותם כחלקות השלמה לחלקות 127 ו- 102 בהתאמה שמחוץ לקו הכחול של התכנית ושהוסדרו בתחום תכנית תא/מק 590 תוך מתן אפשרות לאיחודם. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/590.

2. בסעיף 4.1.2(א)(1)(ב) יוסרו תאי שטח מרשימת תאי השטח בהם יותרו 4 קומות. הסעיף יתוקן כך:

בתאי שטח הגובלים ברחובות חכמי ישראל ומסילת ישרים ובתאי שטח 127, 128 יותר בינוי בגובה עד 4 ק' (כולל ק"ק) ובנוסף קומת גג בנסיגה.

3. בטבלה 5 יתוקנו זכויות הבניה ע"פ טבלת איזון והקצאה מעודכנת.
4. סעיף 6.7(2) ישונה כך: "ניתן יהיה לשנות מיקום זיקת הנאה בהסכמת בעלים ונהנים בעת הוצאת היתר , ובלבד ששטח זיקת ההנאה לא יקטן."
5. סעיף 6.9(1)(2) יתוקן לנוסח הבא:

"1. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965:

(א) תאי שטח 84 ו-254 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווים מגרשי השלמה לתא שטח 108 בתכנית זו.

(ב) תא שטח 85 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 106 בתכנית זו.

(ג) תא שטח 86 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 105 בתכנית זו.

(ד) תא שטח 87 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 103 בתכנית זו.

(ה) תא שטח 88 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 100 בתכנית זו.

(ו) תא שטח 250 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 102 בתכנית זו.

(ז) תא שטח 255 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 126 בתכנית זו.

(ח) תא שטח 99 הינו מגרש השלמה לתא שטח 90 מתוכנית תא/מק/4455. תא שטח זה ירשם על שם המדינה.

2. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה. התאמת והסדרת דרכי ההקניה של המגרשים המפורטים מטה המהווים מגרש השלמה יהיו בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למפורט:

(א) תא שטח 129 הינו מגרש השלמה לחלקה 127 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.

(ב) תא שטח 78 הינו מגרש השלמה לחלקה 102 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.

3. תא שטח 57 בתחום תכנית מופקדת סמוכה תא/מק/ 4673 מהווה מגרש השלמה בתא שטח 8 בתכנית זו. איחודם יהיה לפי פרק ד' לחוק. היתר בניה יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.12"

6. סעיף 6.12(4) יתוקן לנוסח הבא:

"4. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 1):

(א) היתרי בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיו לפי התכנית המיטיבה: תא/4455 או הוראות תכנית זו וזאת לאחר איחוד עם המגרשים המפורטים בס"ק זה.

(ב) למרות האמור בס"ק (א) מגרשים אלה יוכלו להוציא היתר בניה לתוספת בניה בלבד ללא איחוד, אם המבנה במגרשים אלו עצמאי, שאינו בנוי בתחום מגרש ההשלמה. הוצאת ההיתר במקרה כזה תהיה לפי הוראות תכנית זו.

(ג) בתאי שטח אלה תתאפשר הוצאת היתרי בניה בתנאי הצגת תכנית בינוי במסגרת היתר בניה שתכלול גם את מגרש ההשלמה למגרשים אלו, ותנאי להגשת היתר בניה תהיה הוכחת נגישות למבנה העורפי במגרש ההשלמה.

5. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 2:

(א) ככל ולא יתבקש איחוד חלקות המפורטות, ינקטו בכל חלקה בהתאם להוראות התכנית שחלה בתחומה.

6. בתא שטח המפורט בסעיף 6.9 ס"ק 3:

(א) תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה איחוד חלקות עם מגרש גובל להשלמה מתכנית תא/מק/4673.

(ב) היתר בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיה לפי התכנית המיטיבה: התכנית הסמוכה תא/מק/4673 לאחר אישורה, או הוראות תכנית זו, לאחר איחוד עם מגרש ההשלמה."

ג. <u>לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה, בתאום עם מנהל יח' מקרקעין באגף התכנון, כמפורט</u>:

1. אל תאי שטח 114, 123 יועברו חלק מזכויות אגימן ויורשי נער במקום זכויות רש"פ, ועל חשבון תא שטח 79, יחד עם בעלים פרטיים אחרים. לגבי החלקים שטרם נרשמו ע"ש יורשי ראובן מנשה תרשם הערה על קיומו של פסק הדין.
2. יורשי פרין בכורה (שהיתה לא מאותרת בעת ההפקדה), יצאו מתא שטח 119, וישויכו לתא שטח 21 במקום זכויות רש"פ, יחד עם פרטיים אחרים.
3. אל תאי שטח 91 ו/או 92 ישויכו זכויות רש"פ שיועברו מתאי שטח 114, 123, ו-21 ובנוסף "מאותרים שאינם משויכים" (נכסי מרגלית ופרץ הנרי).
4. בעלים "לא מאותרים" שיצאו מתא שטח 119 (דיין שמעון ואליאס יוסף) יועברו לתאי שטח 91, 92 ו/או 128 יחד עם רש"פ ו/או לא משויכים אחרים.

ד. לפרסם את ההחלטה, ההוראות והטבלאות המתוקנות לבעלי הזכויות ששויכו לתאי השטח 21, 79, 91, 92, 114, 123, ו-128 המושפעים מההתנגדויות שמומלץ לקבלן.

.

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:

4	העברת חלק מזכויות אגימן ויורשי נער מתא שטח 79 לתאי שטח 114 ו-123. זכויות אלה יחליפו את זכויות רשות הפיתוח בתאי שטח אלה, שיועברו לתאי שטח 91-92.	79, 114, 123.
6	שיוך תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי בלבד והסרת שיוך בעלים נוספים מתא השטח. העברת זכויות הבעלים הלא מאותרים, שמעון דיין ואליאס יוסף, מתא שטח זה לתא שטח אחר יחד עם רשות הפיתוח ו/או עם לא משויכים (91, 92 ו/או 128).	91, 92, 128.
7	שיוך יורשי פרין בכורה בתא שטח 21 יחד עם בעלים פרטיים אחרים. העברת זכויות רשות הפיתוח מתא שטח זה לתא/י שטח אחר/ים בהם מרוכזות זכויות רשות הפיתוח (91 ו/או 92).	21.

כמו כן לפרסם את ההחלטה ההוראות והטבלאות המתוקנות לבעלי הזכויות ששויכו לתאי השטח הנזכרים בסעיף 6.9 לתקנון בנוסחו בהחלטה זו, לרבות בעלי הזכויות בתאי השטח הגובלים הנזכרים בסעיף והכלולים בתכנית תא/4455 ותא/4673 אשר יכול שיושפעו מההתנגדות שמומלץ לקבל.
והכל באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית ובתחום המגרשים הגובלים הנ"ל ופרסום בשלטים בתחום התכנית ובסביבתה לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעה

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי

דיון בהתנגדויות 106ב'

הוגשו 3 התנגדויות לתכנית:

1. יוסף כלף — תא שטח 24
2. יגאל מנשה — תא שטח 114
3. ליאורה פרייד — תא שטח 106

להלן התייחסות הצוות המקצועי להתנגדויות שהוגשו:

התנגדות 1:

מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	2	חלה טעות בשיוך השטחים: שויך למתנגד שטח נכנס של 12.2 מ"ר ואילו בחשבון הארנונה רשום נכס בשטח 24 מ"ר.	**לדחות את ההתנגדות**	המתנגד הוא חלק מקבוצת בעלים הרשומים בכתובת מסילת ישרים 56 (אחד המבנים הגדולים בתחום התכנית). שטח הקרקע היחסי (ברוטו) המשתמע מהחלק היחסי של בעלות המתנגד בכלל החלקה, כרשום בנסח הטאבו, הינו 12.2 מ"ר (חלק יחסי של 1/2500 מכלל החלקה, ששטחה 30,518 מ"ר). לנתון זה אין קשר לשטח הבנוי בפועל.
2.	5	השווי שנקבע בטבלאות אינו סביר ומנותק ממחירי השוק בשכונה, מהתשואה הריאלית ומהפוטנציאל התכנוני של הנכס (מושכר כיום ב-3,500₪ / חודש).	**לדחות את ההתנגדות**	בהתאם לתקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית, הערכה בטבלה מתייחסת לשווי הקרקע בלבד בהתאם לנסח הטאבו ותכניות מאושרות. ההערכה אינה כוללת מחוברים ופוטנציאל תכנוני.

התנגדות 2: יגאל מנשה

מס'	סעיף	מהות	המלצת	מענה

מס' החלטה	התוכן
-	**507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3** **דיון בהתנגדויות 106ב'**

סידורי	בהתנגדות	ההתנגדות	הצוות	להתנגדות
.1		בדיון בהתנגדויות (19/3/2025) נקבע כי תירשם הערה בטבלת האיזון, לפיה קיימת פסיקתא של ביהמ"ש המחוזי מ-1981 בה ביהמ"ש קובע כי השטח שייך למנשה ראובן. במסמכים המתוקנים שהופצו בהודעה לפי סעיף 106ב, בתחתית טבלת האיזון, התווספה הערה המציינת כי קיימת פסיקתא, ללא תוכן הדברים. מבוקש לצטט את תוכן הפסיקתא, משום שהמקור של הפסיקתא נמצא בידי, בביהמ"ש המחוזי אין העתק שלה, לא בנייר ולא במדיה מגנטית.	**לקבל את ההתנגדות**	להערה בתחתית טבלת האיזון יתווסף תוכן הפסיקתא של ביהמ"ש המחוזי כמפורט: ביחס לזכויות יעקב אגימן, משה נער, יצחק נער, ורמי אברהם נער, ששויכו למגרשים 114 ו-123 - על זכויות אלה עומדת פסיקתא של בימ"ש מחוזי בת"א מתאריך 15.11.1981 תיק המרצה מספר 192/81, המבקש: מנשה ראובן, המשיבים: יעקב אגימן, משה נער, יצחק נער, רמי אברהם נער ורשם המקרקעין. " 1. בית המשפט מצהיר כי המבקש הינו הבעלים של חלק 239494/30518000 חלקים מתוך חלקה 3 בגוש 6971 מתוך החלקים בחלקה הנ"ל הרשומים בפנקסי מקרקעין על שם יעקב אגימן וסלוטור נער, וזאת בנוסף על החלקים בחלקה הנ"ל הרשומים היום על שם המבקש. 2. בית המשפט מצווה על המשיבים וביניהם על רשם המקרקעין לרשום את החלקים האמורים על שם המבקש."

התנגדות 03: ליאורה פרייד

מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
.1	11	מבוקש לשנות את הקו הכחול של התכנית כך שתכלול את הבניין בתא שטח 106 במלואו.	**לדחות את ההתנגדות**	החלוקה ההיסטורית לחלקות בשכ' שפירא אינה תואמת את חלוקת מגרשי הבניה בפועל וקווי הגבול של החלקות חוצים במקרים רבים בתים ומגרשים קיימים בפועל. החלק הדרומי של שכונת שפירא מורכב מ-4 חלקות מושע: 3, 4, 6, 12 אשר בכולן מקרים דומים של בניינים הנחצים ע"י גבולות חלקות שכנות. פיצול תכנון הרה-פרצלציה ל-3 תכניות שונות נועד לאפשר את קידום התכניות במקביל, לטובת מאות בעלי הקרקע בשכונה. עבור בניינים הנחצים ע"י גבולות חלקות קובעות התכניות הוראות ל"מגרשים משלימים" ו"מגרשים מקבלים", המפרטות מכוח אילו מהתכניות ניתן להגיש בקשות להיתרי בניה בכל אחד מהמגרשים הנכללים בשתי תכניות ובאילו תנאים, וכן מאפשרות איחוד חלקות בעתיד, על מנת להסדיר רישוי לבניינים על חלקות שלמות.
.2	4 – 5	להוציא מתא שטח 106 (בו קיבלה המתנגדת זכויות) בעלים נוספים, משום	**לדחות את ההתנגדות**	<u>רקע:</u> במקביל לחלוקה ההיסטורית, שאינה כוללת תמיד חפיפה בין גבולות החלקות למבנים ולחצרות, גם הבעלויות מעורבבות בין החלקות; כך מופיעים לעתים שמות בעלים של נכסים הנחצים ע"י גבולות חלקות

		שלטענתה אין להם זיקה לבניין הקיים בו: גבלייב יעקב, גבלייב בלה, אובידאייב יונה.		בנסחי הטאבו של שתי החלקות (כמו במקרה שלפנינו) על אף שההחזקה בפועל היא בבניין שנופל בשלמותו בתחום אחת מן החלקות. תא שטח 85 מתכנית תא/מק/4455, המהווה מגרש השלמה לתא שטח 106 בתכנית זו, הינו מגרש כלוא, שהגישה היחידה ממנו אל הרחוב היא דרך תא שטח 106. גם כתובת המבנה בתא שטח 85 מתכנית תא/מק/4455 משויכת לרחוב חכמי ישראל, על אף שתא השטח אינו גובל ברחוב. מסיבה זו, בעלים שמקושרים לבניין הנמצא בו, ורשומים בטאבו גם בחלקה 3 על אף שאינם מקושרים ישירות לבניין בחלקה 3, שויכו לתא השטח הגובל (במקרה זה 106). <u>פירוט:</u> **אובדיסוב יונה ז"ל** (ולא אובידאייב) רשומה כבעלים בחכמי ישראל 64 ע"פ סקר כתובות שנערך מול משרד הפנים, וכן, תחת אותה תעודת זהות, **כאובדאיב יונה** בתא שטח 85 בתכנית תא/מק/4455. **גבלייב יעקב וגבלייב בלה** הנם בעלים ע"פ עדותם בדירה צפונית בקומה 1 של הבניין האחורי (בחלקה 4), בניין נפרד מן הבניין של המתנגדת. קיימים רישומי משכנתא ובקשה לתיק מידע כבעלים על כתובת זו, שתומכים בעדותם. קיימים בעלים נוספים בתא שטח 106 (המכיל את הכתובות חכמי ישראל 64 ו-66), שהמתנגדת לא ציינה בהתנגדותה: **גאולה שלמה ושרה ז"ל** משויכים ע"פ נתוני ארנונה לכתובות אלה. גבלייב שרה ויעקב קשרו עצמם לגאולה שלמה ושרה כבעלים משותפים באותה דירה. **מלמד יהודית, ביטנסקי אורנה, ויורם מרדכי** (שטר זהה לשלושתם) משויכים לחכמי ישראל 66 ע"פ עדות במפגש שיתוף ציבור. המתנגדת הזכירה בהתנגדות שלה בעלים נוספים בבניין שלה (שם טוב ורדה, שם טוב רפאל ושרגאי נמרוד) – בעלים אלו והמתנגדת רשומים כולם גם כבעלים בחלקה 4 השכנה מדרום, על אף שאינם מקושרים לבניין בתחום החלקה השכנה, באופן המדגים את ערבוב הבעלויות ברישום בטאבו.
.3	7 - 8	מבוקש לתקן את טבלת האיזון משום שהיא מתעלמת מבינוי קיים ומתייחסת לתא השטח כאל "קרקע ריקה".	**לדחות את ההתנגדות**	טבלת האיזון מתייחסת לזכויות הרשומות בקרקע ע"פ החלק היחסי מתוך כלל החלקה, ולא לבנוי. יודגש כי ע"פ הערה (א) בטבלה 5 בהוראות התכנית, ככל שקיים היתר בניה עבור המבנה, הכולל זכויות העולות על האמור בטבלה, יהיו זכויות הבניה לפי האמור בהיתר הבניה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

א. לקבל את ההתנגדויות ששקלה הועדה לקבל בישיבה 25-0006ב' מיום 19/3/2025 ולהטמיע במסמכי התכנית את השינויים שפורסמו לפי סעיף 106ב'.

ב. לדחות את התנגדויות 1 ו-3 במלואן ולקבל את התנגדות 2 במלואה.

ג. לתקן טעות סופר שנמצאה בטבלת האיזון וההקצאה המתוקנת שפורסמה לפי סעיף 106ב:
לאחר יישום החלטת הועדה המקומית בדיון בהתנגדויות, לקבל את התנגדות יגאל מנשה, נרשם ברשומה 67 בטבלה (ע"ש יצחק נער) כי יוקצו לתא שטח 123 מתוך כלל זכויותיו 12.8 מ"ר זכויות בניה אקוויולנטיות - יש לתקן נתון זה ל-23.2 מ"ר (כך שיהיה זהה לנער משה, נער אברהם רמי ויעקב אגימן).
טעות סופר זו אינה משפיעה על בעלים אחרים בתכנית.

ד. לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0006-26ב' מיום 25/03/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בשל המצב הבטחוני הנושא ירד מסדר היום

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

מיקום:
דרום-מזרח שכונת שפירא, בסמוך לרח' קיבוץ גלויות וממערב לנתיבי איילון וחיל השריון.
כתובת:
רחובות קיבוץ גלויות , ישראל מסלנט , האסיף,3677,כוכבי יצחק.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקי חלקות
6981	מוסדר	חלק מהגוש	53,64-80,92, 99,100,242-243,234, 241,245,	52,54,62-63,98,223,235
6974	מוסדר	חלק מהגוש	142,120,124	

שטח התכנית : 20.1 דונם

מתכנן: אילה רונאל אדר'
יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו
בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:
בשטח התכנון כ- 20 מגרשים למגורים בשטח 0.6-0.95 דונם, בבעלות משותפת של חברות, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במרחב התכנון. השטח פנוי ברובו וקיימים בו חמישה מבני מגורים נמוכים ובית מלאכה אחד כמו כן, במרחב תכנון זה ריבוי עצים בוגרים בעלי ערכיות. השטח נמוך מסביבתו וסובל מהצפות מי גשמים והעדר תשתיות. ועל כן, קיים קושי לממש בו בניה ללא תכנון כולל מחודש שיכלול תכנון תשתיות ניקוז והגבהת המבנים.

מדיניות קיימת:
התוכנית המוצעת נכללת בתכנית אב שכונת שפירא(2006) כמרחב לתכנון. מטרת התוכנית היא עידוד בניה במרחב אשר רובו פנוי לפיתוח תוך מתן זכויות בניה למגורים ותעסוקה ופיתרון לבעיות ניהול מי הנגר הקיימות במתחם על ידי חידוש תשתיות ומערך נופי עשיר.
התכנון החדש כולל התייחסות להמלצות הרשות לאיכות הסביבה בשל הקרבה לנתיבי איילון וקבוץ גלויות תוך שמירה על שדרת העצים כלפי רחוב קבוץ גלויות. מרחב התכנון משלב שימושי תעסוקה ומשרדים בדופן הפונה למחלף איילון ומבני מגורים בחלקה המערבי של התכנית.
פיתוח שטח "הפרדס הקטן" מהווה מרכיב חשוב בקידום שכונת שפירא, ביצירת מלאי מגורים משמעותי ומגוון וליצירת שטח ציבורי פתוח איכותי לטובת התושבים תוך שמירה על מקבצי העצים הקיימים בליבת המרחב ככל הניתן.
מרבית בנייני המגורים הסובבים את מרחב התכנון בתהליכי התחדשות(תמא 38 לסוגיהם) כאשר בדופן רחוב מסלנט מקודם הליך התחדשות עירונית במתווה פינוי-בינוי.

תא\5000 (2016)

- תשריט יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית (במגרשים מעל 1.5 ד –רחק 4)
- נספח עיצוב עירוני: בניה עד גובה של 8 קומות, תתאפשר עליה נקודתית ל *15 קומות בצמתים.
  *תוספת 4 קומות מבוקשות בתכנית זו בהתאם לאפשרות להטמעת הקלה בתכנית-סה"כ 19 קומות.
- מתחמי הוראות מיוחדות: **אזור 803** –דרישה למסמך מדיניות כתנאי להפקדה (ראה תכנית האב שפירא)
- ר-82 דרך קבוץ גלויות- תתאפשר תוספת לרחק מקסימלי 5, גובה המבנים יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות.
- נספח תחבורה- קבוץ גלויות –דרך עורקית רב עירונית

תכנית האב שפירא תא\9026 (2006)
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, עיצוב אדריכלי.
התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית.
תכנית הפרדס הקטן מוטמעת ומוגדרת בתכנית האב כ"אזור בתכנון מפורט" הכולל שימושי מגורים ללא הנחיות מיוחדות.

עדכון תכנית האב (2022)
נועד להגדיר מתווה התחדשות כולל לשכונה בהבט התכנוני-חברתי בהתאם לעקרונות תכנון וכלים עדכניים. מסמך זה מתייחס לתכנון המפורט הרצוי במרחב השכונתי תוך שימת דגש על היקף ואיכות ההקצאות לצרכי ציבור, שילוב דיור בר השגה גובה בינוי והנחיות עיצוב אדריכלי ונופי ליצירת מרחב פעיל. **תכנית זו עומדת בעקרונות מסמך המדיניות. תנאי להפקדה בפועל הוא אישור הועדה המקומית לעדכון תכנית האב (2022).**

מצב תכנוני קיים:

תא/590–(תוקף 1961)
זכויות: 50% עיקרי (25% * 2 קומות)
יעוד מאושר: מגורים א4
צפיפות: 8 יח"ד לדונם
פרוטוקול שטחי שירות לתבע תא\590 (תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות)

תא\2039 (תוקף 1982)
תכנון מחדש מגרש 10 (חלקה 54) קביעת מגרש ליעוד מגורים ג' -4 קומות ,16 יח"ד, ביטול דרך.
ביטול מגרשי מגורים וקביעת "אזור לתכנון בעתיד" במגרשים הדרום מזרחיים של התכנית(פינת קבוץ גלויות וחיל השריון).

תא\2707 שכונת שפירא(תוקף 1997)
הגדרות לעניין קווי בנין ותכסית
יעוד מאושר: אזור מגורים א' , אזור מגורים א' 4, אזור מגורים ג'
שינוי יעוד "אזור לתכנון בעתיד" ל"שצ"פ" במגרשים הדרום מזרחיים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

התחדשות עירונית לעתודת הקרקע האחרונה שאינה מבונה בשכונה על ידי:

- קידום אחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965 .
- יצירת בלוק עירוני מעורב שימושים: דופן פעילה כלפי רחוב קבוץ גלויות וחיל השריון הכוללת שימושי תעסוקה ומסחר, דופן פעילה כלפי קבוץ גלויות, מסלנט ורחוב האסיף הכוללת שימושי מגורים מעל קומת מסחר ובליבת המרחב גינה ציבורית ושטחי ציבור .
- הצגת תכנון נופי המתייחס לסוגיה הנופית, חום עירוני והפרשי מפלסים בין המתחם לסביבתו. תוספת שטח ציבורי פתוח משמעותי בלב המרחב בשטח של כ3.2 דונם.
- תכנון השטח בהתאם לתפקודו בשוליה הדרומיים של שכונת שפירא, ושכנותו לצירים מרכזיים בהם רחוב קיבוץ גלויות המהווה עורק עירוני ראשי וחיל השריון. הסדרת מערך דרכים במרחב התכנון והרחבת רחוב מסלנט .
- מתן מענה לסוגיות הניקוז על ידי שילוב מערך נופי איכותי לניהול מי נגר בלב התכנית תוך שמירה על העצים הבוגרים בעלי ערכיות גבוהה במרבית שטח התכנון .
- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקוניו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של 40% לתקופה של כ 25 שנה.
- תוספת שטח קרקע ציבורי של כ0.8 דונם אשר יצטרף לשטח ציבורי מאושר (פנוי) בשטח של 3 דונם (סה"כ כ- 3.8 דונם) לטובת מוסד ציבור בהתאם לצרכים עתידיים פרוגרמתיים שיעלו.
- התכנית קובעת שימושים נוספים בתחום התכנית בהתאם להוראות הסעיף 3.1.1.ה בתכנית המתאר על מנת לייצר מרחב תעסוקה, משרדים ונותני שירותים ברמה המקומית.

<u>פירוט יעדים/שימושים</u>:

מגורים (מעל קומת קרקע מסחרית) – **רח"ק 4**

תעסוקה ומסחר- **רח"ק 5**

שטח לבנייני ציבור- **400%**

<u>יח"ד</u>:

צפיפות: 40 יח"ד\דונם (נטו)

שטח ממוצע ליח"ד: כ92 מ"ר פלדלת (עיקרי +שירות)

סה"כ יח"ד: כ- 242 יח"ד

התכנית כוללת 37 יחידות דיור בהישג יד בהתאם לתיקון 120 לחוק , בהנחה של עד 40% ממחיר השכירות למשך 25 שנה. שימוקמו בשני מגרשי המגורים במקבץ מינימלי של כ- 9 יח"ד בבנין.

<u>נתונים נפחיים</u>:

מספר קומות: מ 8 (קרקע+6+גג) עד 19 (קרקע+17+גג),

תכסית: 55% עד 70%

<u>תשריט מוצע</u>:

זכויות בניה:

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	25% * 2 קומות	ל"ר
	מ"ר	כ- 7,787 מ"ר בנוי אזור מגורים א, א' 4 – 8 יח"ד\דונם אזור מגורים ג' – 16 יח"ד למגרש	תעסוקה ומסחר ושימושים בעל אופי ציבורי - 21310 מ"ר (רחק 5) מגורים+קומת מסחר-21525 מ"ר (רחק 4) מגורים- 6784 מ"ר (רחק 4) ציבורי 3124 מ"ר(400%)
גובה	קומות	2-4	8 – 19 קומות
	מטר	ל"ר	גובה קומה מגורים טיפוסית 3.3 מטר גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 4.5 מטר גובה קומה מסחרית עד 6 מטר
תכסית		50%	55-70%
מקומות חניה		ל"ר	תקן החניה המקסימלי יהיה 1:0.8 למגורים ו1:350 לתעסוקה. התקן הסופי יקבע לעת הוצאת היתר בניה , הנמוך מבינהם.

התיחסות לסביבה:

ממערב למרחב התכנון מרחב שיכונים בנוי העתיד להיות מקודם במתווה פינוי בינוי.

- מדרום מזרח למרחב התכנון עתידה לקום תחנת מטרו (תתל 101ב) , אשר כוללת מעבר תת קרקעי המחבר את מיקום התחנה בשכונת קרית שלום לשכונת שפירא. בהתאם לכך הותאמו עקרונות התכנון ליצירת מרקם בינוי אינטנסיבי בשולי שכונת המגורים הקיימת תוך התחברות לתוואי הרחובות הקיים ומערך השטחים הציבוריים. מתחם התעסוקה ממוקם בסמוך לתחנת המטרו המתוכננת ויאופיין בבניה מגדלית משולבת במרקמית בסמוך לבנייני מגורים קיימים.
- התכנית שואפת לחיזוק רצף הליכתי צפון דרום בין שכונת שפירא לקרית שלום על ידי הרחבת רחוב מסלנט והגדלת המרחב ההליכתי ושביל האופניים.

שטחים ציבוריים ומרחב נופי: שטחי הציבור המוקצים במסגרת תכנית זו מספקים מענה חשוב למחסור החמור בשטחי ציבור פתוחים במרחב השכונתי. נוסף לשטח זה מוקצה מגרש חום קטן אשר איכותו ותפקודו תלויים ומסתמכים על המגרש הסמוך המאושר. יחדיו עתידים שני המגרשים להוות מגרש של כ 3.8 דונם לטובת מוסדות ציבור עתידיים.
המערך הנופי נעשה תוך התיחסות למקבצי העצים הבוגרים, מפלסים, הנגשה ושמירת הרצף ההליכתי במרחב הציבורי המוצע והמרחב השכונתי. כמו כן, נערכה חשיבה יתרה על אופי הפיתוח וניהול מי הנגר בבריכת איגום המשולבת בפיתוח המוצע וזאת על מנת לתת מענה לאתגרים הטופוגרפיים והתשתיתיים הקיימים במרחב התכנון. מרחב התכנון נמצא בסמיכות לבניה קיימת ולכן נדרש לגשר על הפערים שבין הרחובות הסובבים לבנייה החדשה במסגרת הפיתוח הנופי תוך שמירה על בתי גידול של עצים בעלי ערכיות גבוהה ככל הניתן.

שלביות: יתאפשר מימוש בשלביות בהתאם למתחמי הבניה במרחב התכנון: מגרש התעסוקה, מגרש המגורים הדרומי ומגרש המגורים הצפוני ככל ותכנית העיצוב תעשה על כלל מרחב התכנון כולל תחום השצ"פ. השטח למוסדות ציבור יקודם במהלך ובתכנית עיצוב נפרדת בהתאם ליוזמה עירונית.

תמהיל ומלאי דיור

- שטח ממוצע ליח"ד בתכנית 91 מ"ר פלדלת.
- תמהיל הדיור המוצע כולל:

כ 30% מהדירות יהיו קטנות בשטח של עד 65 מ"ר

כ20% מהדירות יהיו בינוניות-גדולות בשטח של 100-80 מ"ר

כ20% מהדירות יהיו בשטח של מעל 100-80 מ"ר

יתרת הדירות לשיקול דעת הועדה המקומית, תמהיל הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב

- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור (37 יח"ד) בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקוניו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של כ 40% לתקופה של כ 25 שנה.
- דירות הדב"י ימוקמו בשני מגרשי המגורים, במקבץ שלא יפחת מכ-9 יח"ד בבנין, בשאיפה בבניה המרקמית. מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לתמהיל וגודל ממוצע יח"ד בכלל הפרויקט.

איכות סביבה

במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי שבחן את היבטי איכות הסביבה:

- איכות אויר: בשל מגבלות הבינוי הנובעות מהקרבה של התכנית לנתיבי האיילון תכנון הבינוי של השימושים הרגישים נקבע במרחק העולה על 150 מ' .
- אקוסטיקה: נערך חיזוי רעש מתחבורה . הוטמעו דרישות והנחיות לשלב היתרי הבנייה, בנספח הסביבתי ובתקנון התכנית.
- זיהום קרקע: סקר היסטורי לשטח התכנית אושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 5.4.2021 מס' 050421154701741DI
תיק פרדס קטן/תל אביב, הכולל תנאים לשלב היתר הבנייה.
- אסבסט: בשלב היתרי הבנייה יוגש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך לכל המבנים המתוכננים להריסה.

הידרולוגיה

מדובר בתכנית באזור בעל פוטנציאל בינוני-גבוה להצפות ועל כן מוצע בדו"ח ההידרולוגי לשלב פתרון משולב לניהול מי הנגר לסופת התכן הנדרשת המורכב מ: גגות ירוקים / כחולים, קידוחי החדרה לתווך רווי, ובריכת איגום עונתית. פתרונות החלחול וניהול מי הנגר הסופיים יקבעו בתכנית העיצוב על סמך המלצות אלה והמלצות יועץ הפיתוח.

תנועה: תיאור מצב קיים ומתוכנן

- דרך קיבוץ גלויות:

דרך עורקית, עם 3 נתיבים לכיוון, 2 המסלולים מופרדים כיום באמצעות אי תנועה ברוחב של כ- 5 מ' הרחוב נמצא כעת בתכנון מחדש ואינו מטופל במסגרת תכנית "פרדס קטן"

- רחוב ישראל מסלנט:

רחוב מקומי קיים ממותן תנועה, חד סטרי (מצפון לדרום), עם 2 נתיבים בחלקו הדרומי, שקרוב לצומת קיבוץ גלויות. בצידו המערבי של הרחוב רצועת עצים קיימת משולבת במדרכה יחסית צרה. בצידו המזרחי רצועת תשתיות חשמל (עיליות) משולבת במדרכה צרה. חניה מותרת בצידו המערבי של הרחוב (במקביל לאבן שפה). במסגרת התוכנית מתאפשרת הסדרת שביל אופניים דו - סטרי, מדרכות רחבות, ורצועת נטיעות בצידו המזרחי של הרחוב לאורך חזית מסחרית/פעילה חדשה.

- רחוב כוכבי:

רחוב מקומי צר, סלול בחלקו, ללא הסדרת תנועה בצידו המערבי. במסגרת התוכנית, הרחוב יורחב , כולל צומת חדשה עם רח' ישראל מסלנט (בחלקו המערבי), מדרכות רחבות ורצועות לנטיעות. כמו כן, בחלקו הצפוני של המקטע החדש, הכנות למתן גישה ומפרץ חניה להורדת תלמידים לטובת מוסד חינוכי חדש שגובל בתוכנית מצפון. מהחלק הדרומי של הרחוב, מתוכננת גישה ל- 2 כניסות/יציאות ראשיות למרתפי החניה של המתחם החדש.

אופי הרחוב הפנימי המוצע יהיה דרך מקומית, חד סיטרית וממותנת תנועה.

הולכי רגל

רוחבן המינימלי של המדרכות בתחומי גבולות התוכנית, הינו כ~ 3.5 מ' . המדרכות הרחבות יאפשרו הלכתיות נוחה ובטוחה של הולכי הרגל במרחב הרחוב, כולל באזורי ממשק עם דופן מסחרית פעילה, שבהם המדרכות הורחבו מעבר ל~3.5 מ'. בנוסף, הרחבת המדרכות מאפשרת יצירת רצועות לנטיעות ולהצללה, שמירה על עצים בוגרים קיימים בתחומיהן כמו כן, ישוריינו זיקות הנאה למעבר לציבור לטובת הרחבת המדרכות הקיימות בסמיכות לחזית המסחרית.

בנוסף, התוכנית מציעה שצ"פ פנימי מרכזי גדול, שסביבו מתוכננים המבנים החדשים, היוצר מפגשי הליכה בין דיירי המבנים השונים, תוך מתן קישוריות עירונית גם לסביבה הקרובה שמחוץ לגבולות התכנית, באמצעות צירי הליכה בטוחים ומטופחים.

שבילי אופניים

שבילי אופניים מתוכננים בדרך קיבוץ גלויות (משני צידי הרחוב, תנועה בכיוון מזרח - מערב) כאשר הם ימשיכו מעבר לגבולות התוכנית, מערבה עד רח' שלמה (סלמה), ומזרחה (מתחת לנתיבי איילון) יתחברו לשבילי האופניים המתוכננים ברח' לח"י (מזרח ת"א / שכונות: עזרה, התקווה, הארגזים) עפ"י תכנית מדיניות העירייה לקידום וקישוריות בין שבילי האופניים בעיר תל אביב-יפו.
בנוסף, מתוכנן שביל אופניים דו-סטרי בצידו המזרחי של רח' ישראל מסלנט (בקטע שבין קיבוץ גליות לרח' האסיף). שביל זה יתחבר למערך שבילי האופניים המתוכנן שבחלק הצפוני של דרך קיבוץ גלויות. התחברות לשבילי האופניים בצד הדרומי של קיבוץ גלויות תהיה דרך צומת מרומזר של רחובות מסלנט/קיבוץ גלויות. תחנת אופנידן קיימת ברחוב מסלנט 13 (מצפון לרחוב כוכבי).

מיתון תנועה

הרחובות הפנימיים בשכונה הינם רחובות ממותני תנועה (פסי האטה קיימים, ומהירות נסיעה של עד כ ~ 30 קמ"ש). מגמה זו תימשך לאור תוספת יחידות דיור למגורים, תוספת מבני ציבור וחינוך ורצון לשפר את ההלכתיות בשכונה, בתצורה מופרדת ובטוחה מתנועת שאר כלי הרכב.

תחבורה ציבורית

בהתאם לתוכנית "מהיר לעיר" (שמקדמת חברת נתיבי איילון במטרופולין ת"א-יפו) רחוב דרך קיבוץ גליות מתוכנן כציר העדפה עתידי לתחבורה ציבורית.. כיום פועלים מספר קווי תחבורה ציבורית בדרך קיבוץ גלויות כולל 2 תחנות בקרבת הפרויקט: דרך קיבוץ גלויות / חיל השריון (צד צפוני וצד דרומי) קווים: 7, 34, 41. התוכנית מראה ברקע את הסדרי התחבורה הציבורית שברחוב דרך קיבוץ גלויות.
קוו המטרו (M1) ותחנת המטרו (שמתוכננת בצד הדרומי של דרך קיבוץ גלויות), נמצאים במרחק הליכה של כ- 125 מטר ממרכז השכונה.

המרחק השכונתי הוא בין כ- 75 מטר לכ-175 מטר מרחוב קיבוץ גלויות ולכן כל השכונה מכוסה מבחינת מרחקי הליכה קצרים וסבירים ממערכות תחבורה עתירות נוסעים מתוכננות בשטח יחסית

מישורי ונוח להליכה לרחוב קיבוץ גלויות. לפיכך לשכונה רמת שרות טובה מאד ביחס למיקום מערכות התחבורה הציבורית, ובכך מעודדת את השימוש בה.

התכנית המוצעת כוללת התייחסויות ושיפורים נרחבים בכל נושאי התחבורה, כולל נגישות נוחה וקרובה למערכות תחבורה עתירות נוסעים, קישוריות מערך שבילי האופניים ושיפור ההלכתיות להולכי הרגל במרחב הציבורי.

עתיקות:
התכנית ממוקמת בסמיכות לתחום בית הקברות המוסלמי ואתר עתיקות מוגדר. הועברה בקשה לחוות דעת והנחיות רשות העתיקות במרץ 2022.

התייעצות עם הציבור
נערך מפגש בעלים לפני כ6 שנים עם תחילת התכנון במתחם. קידום התכנית הופסק דאז בעקבות מגבלות משמעותיות שנבעו מסוגיות איכות הסביבה .
ב1.11.2021 נערך מפגש עם כלל בעלי הנכסים בו הוצגו עקרונות התכנון. כמו כן, מרבית מבעלי הנכסים נמצאים בקשר ישיר מול אגף תכנון עיר ומעודכנים באופן שוטף בהתקדמות התכנון.

3.8.2021 נערכה תת ועדה לשת"צ שדנה במתווה שיתוף ציבור לעדכון תכנית האב לשכונת שפירא, במסגרת דיון זה נדונה תכנית זו כחלק ממרחב התכנון השכונתי.
ב9.8.2021 נערך מפגש שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה ,עקרונות התכנון המקודמים והקפי הבניה. כחלק ממהלך זה הוצגו עקרונות התכנון לתכנית "הפרדס הקטן" הכלולה בו. במפגש נכחו פעילים, נציגות תושבים ובעלי ענין נוספים בשכונה.

לעת הפקדת התכנית בפועל יתוכנן מפגש נוסף עם תושבי האזור ופעילי השכונה לעדכון בדבר הפקדת התכנית והצגת התכנון המוצע.

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4246 507-0168989	שם התכנית פרדס קטן	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	עורך התכנית רונאל אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	■ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללנית בשטח התכנית
תל אביב יפו	■ עירונית ☐ כפרית		■ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה **בסמכות ועדה מחוזית** כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא **לא** בסמכות מקומית			
■ התכנית הינה **בסמכות ועדה מקומית** כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

	תאור כללי של התוכנית המבוקשת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
	תוכנית זו תחליף הוראות שונות בשטח מגרש 2 דונם, הקרוי שטח התכנית אזור מגורים ג' לתחום תמיר, בכפר 4 בנינים מגורים, ירושלים, לגבי הוראות הנוגעות לגובה שלי 19-5 קומות	62 א (ג) חוק התכנון והבנייה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מחאר כוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתו. תוקף 22.12.2016).

התכנית תהיה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים המתאמלים את התכנית: המתאר הכוללני תא/5000, כמפורט להלן:

	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	הוראה מחייבת בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	התאמה להוראות בתוכנית המוצעת
	הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	**אזור תכנון 803- שכונת שפירא**	אזור מגורים- תנאי להפקדת תכנית יהיה חכנת מסמך מדיניות לאזור התכנון בכללותו שיתייחס להיבטים תשונים. לאורך קבוץ גלויות- רחק מרבי – 5 גובה המבנים לאורך חזית תרחוב יהיה עד 10 קומות ובצמתים ראשיים עד 15 קומות.	+ תכנית האב (2006) תגדירה מתווה התחדשות כולל לשכונת בהיבט תכנוני-חברתי תוך התייחסות לשימושי קרקע, גובה, חנית, שטחי ציבור, תמהיל דיור, שימושים, עיצוב אדריכלי. מרחב תכנון זה נקבע כשטח לתכנון מפורט ללא הנחיות מיוחדות. תנאי להפקדה לפי טבלה 5.4 (אזור 803) יתיח אישור עדכון תכנית האב (2022) אשר יתייחס לתכנון המפורט במתחם זה בדגש על הקצאות, תמהיל דיור ועיצוב אדריכלי. + התכנית כולל ביעוי בדופן קבוץ גלויות בגובה של 8 קומות משולב בבניח של 19 קומות בצמתים -4 קומות מבוקשות בחקלה לפי סעיף 62א(א)9. + לאורך רחוב קבוץ גלויות נעשית בחינה נקודתית של כל מקטע בחתאם ובמסגרת לתכניות המקודמות בו.
		ר-82 ציר קבוץ גלויות	רחוב קבוץ גלויות (ר-82) יתולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.	
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	**לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים** בבניה עירונית	מקבץ שימושים ראשי- מגורים- סי' 3.2.4	+ מגורים ד' דרך מוצעת מסחר ותעסוקה שטח למבנים ומוסדות ציבור
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) תגדרת השימושים המותרים בחתאם למקבצי השימושים באזור חייעד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**לפי תשריט אזורי חיעוד: אזור מגורים** בבניה עירונית	סי' 3.2.4 מקבץ שימושים ראשי- מגורים	+ מגורים-עפיפות: 38 יח"ד\דונם
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	**שימושים נוספים** בהתאם לאזור חייעוד **שימושים כללים, תשתיות ונלווים –**	לפי סעיף 3.1.1 ח. ניתן לקבוע יעד קרקע המתיר שימושים נוספים מחיקף העולה על האמור בס"ק ד' ובלבד שהיקף השטחים	+ התכנית קובעת שימושים נוספים (שימושי תעסוקה) בהתאם להוראות הסעיף בתחום התכנית ואינה עולה על 25%

	בכל אזורי היעוד בכפוף לחנחיות המפורטות.	לשימושים נוספים באזור היעוד שבאותו אזור תכנון לא צפוי לעלות על 25% מסך כל שטחי חבניה לשימושים סחירים המאושרים בו. חחישוב כאמור יעשה בחנחח שבכל המגרשים בחם טרם אושרו חכניות מכוחה של חכנית זו יאושרו 25% משטחי הבניה לשימושים נוספים. אישור ינחן אם שוכנעה הועדה כי אין בשימוש הנוסף המבוקש כדי להפריע לחפקוד השימושים הראשיים בחרחום חחכנית וכדי לפגוע באופיו של אזור התכנון. מקבץ שימושי משרדים- במבנה שכולו נועד לשימושי משרדים- סעיף 3.2.4 (5) מסחר 1- סי' 3.2.4 (א)4 שימושים כללים 1.3.1.1ו- מבנים ומוסדות ציבור	מחיקף השטחים הצפויים לשימושים נוספים באזור היעוד בתחום חתכנון 803. (בשטח המדובר כ320 דונם) חתכנון המוצע כולל הפרדה אדריכלית, תפקודית ונופית בין מרחב המגורים ומרחב התעסוקה. התכנית קובעת מגרש ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור.
קביעת שטחי בניית - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח חבניה המרבי.	**לפי תשריט אזורי יעוד** אזור מגורים בבניה עירונית	סי' 3.2.4 (ב) – בהתאם לגודל מגרש : 0.5-1 ד' - רחק 2.5-3 מעל 1.5 ד'- רחק 2.5-4 **תוספת שטחי בניה עד לרחק מרבי בהתאם לשיקולים שנלקחו בחשבון (הקצאה ציבורית, תרומה למרקם עירוני)**	+
קביעת שטחי בנייה תעולים על חרח"ק חמירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היעוד.	**סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי**	בהתאם לטבלה 5, ניתנת תוספת רח"ק 1 בבינוי לאורך קבוץ גלויות. (סעיף 3.1.4א) מרפסות למגורים (3.1.4.ה) תוספת רחק 1 למצללות ביעוד לשימוש ציבורי (סעיף 3.1.4.ו)	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	**בכל שטח העיר**	**על פי ע1**	+
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניית נקודתית חרינה לסביבתה' ועליית מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	**מספר קומות מירבי:** עד 8 קומות עליה ל15 קומות בהתאם להוראות טבלה 5 לאורך קבוץ גלויות (ר-82)- סעיף 4.2.6.א	מספר הקומות על פי נספח העיצוב- סי' 4.2.2 (א) 1	בניה משולבת, 8-19 קומות (15 קומות תוך הטמעת הקלה בקומות ל19) המרחק בין הבניין הגבוה למגרשים הגובלים לא יפחת מ- 12 מטרים גובה קומות טיפוסיות למגורים עד 3.3 מטר וגובה קומת קרקע

		גובה חבניה-סעיף 4.2.2(ג)1	עד 6 מטר ע"פ סעיף 4.2.2(ג) גובה קומח טיפוסית לתעסוקה יתאפשר עד 4.5 מטר ע"פ סעיף 62א(א) 5 לחוק. תשמר נסיגה בקומות העליונות בהתאם לסעיף 4.2.2(ג)3
קביעת תוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	**כלל שטח התוכנית**	תוראות כלליות בנושא בניה בהתאם לנספח ביני. תנאי לחיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח. הנחיות בדבר נטיעות מוטמעות בתקנון. (סעיף 4.2.4)	+
תקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאיט למגורים לייעוד למגורים ,רק אם נקבעו בת הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	**לפי תשריט אזורי יעוד:** אזור מגורים בבניה עירונית	מחות החקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+ תואם מדיניות היחידה האסטרטגית לכלל השכונה
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כ'אזור למוסדות ציבור עירוניים וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי ,בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	**בכל שטח התוכנית,** מבנים ומוסדות ציבור	**בהתאם לסעיף 3.5.1** **בהתאם לסעיף 2.5.3. (ב)**	+ התכנית מקצה שטח למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של כ- 0.78 דונם. התכנית מציעה שינוי לתכנית צ'
קביעת תוראות למרחב הציבורי **סעיפים 3.6.1 – 3.6.18** **הוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'** שטח פתוח מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי.	**בכל שטח התוכנית,** לפי המסומן בתשריט אזורי חיעוד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חיישדים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל חגבלה בדבר שינויי 'יעוד (ד).	+ התכנית מקצה שטח ציבורי פתוח בחיקף של כ- 3.2 ד'. תתכנית משנה את מיקומם של שטחי ציבור פתוחים ושבילים קיימים ומגדילה את שטחם בחיקף של 1.84 דונם . תתכנית כוללת הרחבת רחוב מסלנט ורחוב קבוץ גלויות באופן נקודתי. רחוב 3677 שינוי יעוד קרקע מ"ישכיל" ל"דרך משולבת" בהתאם לתחום דרך קיים.

תוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) קווי מתע"ן (3.8.4) תקן חנייה (3.8.7)	**נספח תחבורה**	3.8.1 **קבוץ גלויות**- דרך עורקית רב עירונית. 2.ב.3.8.2 קו בנין **רחוב מסלנט, רחוב כוכבי יצחק** -3.8.2 (ה) 1 -דרך מקומית **חיל השריון**- קו מתע"ן (ירוק) גובל בתכנית- (סי 3.8.4) תקן חחניה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף. בסמכות הוועדח לחקטין את תקן החניח (סי 3.8.7א')	+ קיימת חוו"ד דעת תחבורתית + + תוואי חמתע"ן מוטמע בנספח חנוף +
שימור – סעיף 4.3 אתר עתיקות (4.3.4)	**אתר עתיקות:** על פי נספח העתיקות	שטח חתכנית כולל סימון של אתר עתיקות בדופן המערבית.	+ הועברה פניח לחוו"ד רשות העתיקות
איכות סביבה - סעיף 4.4 חגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) **חסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4**	**בכל שטח התוכנית**	תכנית חנובלת בדרך עורקית רב עירונית-סעיף ב.4.4.1 תכנית חקובעת שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה –סעיף 4.4.1ד תכנית הכוללת בתחומח קרקעות ו\או מי תחום החשודים כמזוהמים על פי משרד לחגנת הסביבה- חובת בדיקת גזי קרקע - סעיף 4.4.1.ט הועדה, בכפוף לחמלצת מה"ע והרשות לאיכה"ס רשאים לפטור\לחקל תכנית בחתאם לשיקולים- סעיף 4.4.6	+ קיימת חוו"ד סביבתית בניח ירוקה-4.4.3 הנחיות כתנאי לחיתר-שימור מים\ניקוז\חוראות לחיתר-סעיף 4.4.4
תשתיות – סעיף 4.6 **פרק חתשתיות כולל חוראות בנושאים חבאים:** מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	**בכל שטח התוכנית**	שטח פנוי לחלחול סי 4.6.4 ביוב סי 4.6.5	+ תתכנית דורשת שטח תלחול שלא יפחת מ15% בכל אחד מהמגרשים. נספחי מים, ביוב, ניקוז

	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)		
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית תחלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו- (17) שבו. **62א (א) למעט:** (4א) – קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יח"ד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		שימוש בתוכנית המפורטת
	סעיף	מהות הסעיף	
	סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	+ או"ח ללא חסכמת בעלים
	סעיף קטן (א)(2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף	+
	סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור	+
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין חקבוע בתכנית	+
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי חוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים	+
	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחקלה לפי סעיף 147 ('יחקלות')	+ חטמעת תוספת קומות
	סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת...ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי חתכנית חיא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את חמיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אדר'	025332435		7.7.2022
היועץ המשפטי לוועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אוזן, עו"ד	24389769		4.7.2022

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר קידום התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
2. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
3. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות ותיקון המסמכים בהתאם
4. אישור מחלקת אדריכל העיר –תכנון בת קיימא והטמעת הערות רלוונטיות במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
5. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו
6. עדכון זכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור ל240% על מנת לאפשר מימוש בהנף אחד עם המגרש הציבורי הסמוך הקיים.

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

עדי בסיס: מציגה את התוכנית במצגת. המדיניות מוטמעת בתוכנית הזו
איילה רונאל: בעלי הקרקע מעוניינים הפרוייקט יזמי שמשלב מגורים ותעסוקה. זה לא אנשים שגרים שם אלו בעלי הקרקע.
שמואל לכנר עו"ד: מייצגים בעלים בחלקות. הבעלים מתארגנים ורוצים תוכנית כפי שנאמר. בשיתוף ציבור הבעלים, הם מאוכזבים מהיקף הזכויות. התכנית מתעלמת שמתוכננת תחנת מטרו והתוכנית מתעלמת מהוראות תמ"א 70 והעצמת זכויות ולא תואמת את מגמות התכנון . התוכנית לא ממצה את הפוטנציאל של אזור פתוח 20 דונם וכל האזורים כאלה ליד תחנת מטרו. זו תוכנית שמתאימה לשנות ה-90 ולא לתקופה הנוכחית. היחס בין התעסוקה למגורים הוא לא מספיק לא צריכות להיות מגבלות על כמות המגורים שאפשר להוסיף וההפרשות לצורכי ציבור לא פרופורציונאלית במיוחד שיש מגרש סמוך.
אודי כרמלי: אתה מכיר את חוק ההסדרים אתה מנסר את הענף שאתה יושב עליו.
חיים גורן: אם אתם רוצים לחכות אתם תכנסו להיטלי השבחה ולמשהו אחר מבחינה כלכלית. עיריית ת"א יודעת לדבר עם תמ"א 70 ולא תפרוץ את תוכנית המתאר. כל המטרה של מסמך המדיניות להתאים את מה שקורה בשכונה ותוכנית המתאר 5500 לכן כל ניסיון הוא יפגע בבעלים ויעכב את התוכניות הללו ולא ידוע עד מתי.
שמואל לכנר עו"ד : אין שם הרבה תושבים רק 2 או 3 בנינים, אנחנו לא מפקפקים בהיטל השבחה אבל אנחנו חושבים שהעיריה יכולה לצופף יותר את המקום.
ליאור שפירא: לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לחוו"ד צוות.

בישיבתה מספר 0022-22ב' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 36) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

7. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
8. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
9. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות ותיקון המסמכים בהתאם
10. אישור מחלקת אדריכל העיר –תכנון בת קיימא והטמעת הערות רלוונטיות במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
11. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו
12. עדכון זכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור ל240% על מנת לאפשר מימוש בהנף אחד עם המגרש הציבורי הסמוך הקיים.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, 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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10999 בעמוד 2356 בתאריך 26/12/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מקומון ת"א	23/12/2022
הארץ	23/12/2022
ישראל היום	23/12/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:
בתקופת ההפקדה הוגשו 12 התנגדויות לתכנית:

אלון ראובני	רחוב המצודה 29 אזור 5800173
אלון ראובני	רחוב המצודה 29 אזור 5800173
אלון ראובני	רחוב המצודה 29 אזור 5800173
אריאל בלום	רחוב ז'בוטינסקי 43 רמת גן 5251114
ז'נט אמיר שמאית	רחוב גור יהודה 4 תל אביב - יפו 6215812
לאה דורון	רחוב הקשת 4 תל אביב - יפו 6676504
נשיץ ברנדס אמיר עו"ד	תובל 5 תל אביב 6789717
נת"ע	מרכז עזריאלי חולון 1 בנין A הרוקמים 26 ת.ד. 1802 חולון 5885849
עו"ד רונן אברהמוף	רחוב תל חי 1 נתניה 4240324
עו"ד רונן אברהמוף	רחוב תל חי 1 נתניה 4240324
עו"ד שהם קרן	דרך בגין מנחם 132 תל אביב - יפו 6701101
מהנדס העיר ת"א-יפו	

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. התנגדות עו"ד זנט אמיר מטעם בעלים בגוש 6981\ חלקה 68-אקוני יעקב-יורשים (סלסי רבקה,אקוני מנחם,אקוני יהושע)

	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
	9	היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים בעבור בניה עתידה להרס.	לקבל חלקית את ההתנגדות- תוספת שווי בגין מחוברים בהתאם להיתר קיים	הוצג רישיון 1054 מיום 11.01.1955 להקמת בנין הכולל קומת עמודים מפולשת וקומה א' - דירה בת 2 חדרים וח"ש בשטח 57.35 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח 15.5 מ"ר. בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס, לאור קיומו של היתר הבניה וסימונו בתשריט תכנית תא\589 יש לחשב בגינו תרומת מבנים.
	9	הגדלת שווי יחסי למחוברים	לקבל את ההתנגדות	מכיוון שמדובר בבניה ותיקה משנות ה50, שווי מחוברים שניתן הינו הולם את גיל המבנה והפחת הקיים. אולם לאחר בדיקה נוספת של עלויות עדכניות, מבקשים לעדכן את שווי המחוברים ל-3,500ש"ח/ מ"ר
	9.2	יש לבטל הפחתה בעבור דיור בהישג יד –לקבל שווי זהה בגין דיור להשכרה	לדחות את ההתנגדות	בתחשיב הנדון בוצע היוון תזרים ההכנסות לדירה "רגילה" ביחס להכנסות המופחתות בהיקף 60% בלבד לדיור בר השגה, וזאת לתקופה קצובה של 25 שנה. בנוסף, ניתנה הפחתה בשיעור כ-15% בגין המטרד הכרוך בהקמת מנגנון רישום ופיקוח. לאור הנ"ל הוצג תחשיב המצביע על ירידת ערך בשיעור כ-40%. היקף הפחתה זה תואם להיקף ההפחתה בתכניות דומות בתל אביב וברשויות אחרות באזור המרכז.
בהתאם לכך, נדרש תיקון טכני -התאמת מסמך עקרונות השמאות לתקנון התכנית ומדיניות עירונית - משך תקופת הדב"י (25 שנה).(ראה המלצת הצוות)				

2. התנגדות לאה דורון, בעלת זכויות בקרקע גוש 6981 חלקה 72.

	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
		טענה כוללת לפגיעה כלכלית כתוצאה מהמצב המוצע לעומת הבנין הקיים.	לדחות את ההתנגדות	גב' דורון מחזיקה במצב הקודם בחלק בשיעור כ-125 מ"ר מבונה ב"מצב קודם", בעוד ב"מצב החדש" מוקצה לה, בהתאם לחלקה היחסי בתכנית, סך של כ-404 מ"ר מבונה. מכאן שטענתה לענין היקף השטח שיתקבל אינה נכונה. יתכן שכוונתה הינה להיקף שטח המגרש או לבית

				הקיים, אך בבניה רוויה אין משמעות לשטח זה אלא לשטח המבונה. כמו כן, טענתה לענין עלויות הבניה אינה נסמכת על תחשיב אלא על רשימת סוגי עלויות שרובם אינם רלוונטיים לטבלת ההקצאות. ואינם מוכיחים את טענתה לפגיעה בזכויותיה.
3. התנגדות אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981- שושנה חזיוב (יורשת שמואל חז'יוב\חגיוב)				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	5-10	היקף שטח נכנס שגויה לנושא חישוב שווי	לדחות את ההתנגדות	חלקה 77 בשטח רשום ומשתתף של 749 מ"ר. מתוך שטח זה 529 מ"ר ביעוד למגורים ו-220 מ"ר ביעוד לדרך. בגין שטח הדרך (מגרש 2036) שטרם הופקע ניתן מקדם 0.1 כמפורט בהוראות הקווים המנחים (ראה הערות להתנגדות בחלקה 78)
	5-10	חסרה התיחסות לתבע 589 שפורסמה למתן תוקף ב1962	לקבל את ההתנגדות	אכן התכנית נשמטה מרשימת התכניות ב"מצב קודם" במסמך הגורמים והשיקולים. עם זאת, זכויות הבניה הנגזרות ממנה ותשריט התכנית הוטמעו במסגרת תכנית 590 אשר אושרה שש שנים מאוחר יותר. לאור כך, מומלץ להטמיע את רישום תכנית 589 בפרק "תכניות במצב קודם" במסמך הגורמים והשיקולים ועדכון מסמכי התכנון בהתאם ככל שידרש (תקנון ותשריט מצב מאושר)
	5-10	טענה כי שטח שהופקע על ידי העירייה צריך לחזור לבעליו- תבע 589 (חלקה 99)	לדחות את ההתנגדות	בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה אשר יילקח בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע <u>במרשם</u> (טאבו) למעט מקום בו הועברה החזקה בחלק החלקה לגורם המפקיע אך טרם נרשמה ההפקעה או אושרה תכנית איחוד וחלוקה אחרת שטרם נרשמה, מה שאינו כך בחלקות הנדונות.
	11	היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים בעבור בניה עתידה להרס	לקבל חלקית את ההתנגדות- תוספת שווי בגין מחוברים בהתאם להיתר קיים	בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס. במקרה דנן הוצג רישיון 982 מיום 16.03.1956 להקמת בית מגורים בן קומה אחת המכיל דירה בת 2 חדרים וח"ש, סה"כ 56 מ"ר בתוספת כ-15.6 מ"ר מרפסת. לאור קיומו של היתר הבניה וסימונו בתשריט תכנית תא\589 יש לחשב בגינו תרומת מבנים בהתאם.
	11	הגדלת שווי יחסי למחוברים	לקבל את ההתנגדות	מכיוון שמדובר בבניה ותיקה משנות ה50, שווי מחוברים שניתן הינו הולם את גיל המבנה והפחת הקיים. אולם לאחר בדיקה נוספת של עלויות עדכניות, מבקשים לעדכן את שווי המחוברים ל-3,500ש"ח/ מ"ר.
4.התנגדות רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241, גוש 6981- לאה אברהמוף, יעקב פוזיילוף ומרים כהן				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	ב,ג	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	היקף הרחק שניתן כיום במסגרת תכנית המתאר המאושרת (תא\5000) מהווה את הקיבולת התכנונית לשכונת שפירא. זאת תוך התיחסות למיקום השכונה אל מול אופיה המאופיין בבניה מרקמית (שיכונים) וצמודת קרקע ("הרביעיות"). על כן, תכנית זו מציעה מחד, רח"ק גבוה יותר ובניה אינטנסיבית במעטפת השכונה ומאידך, בניה מרקמית כלפי לב השכונה הדומה באופיו למרקם השיכונים הסמוך אשר נמצא בהליכי התחדשות

				נקודתיים. זאת באופן מאוזן ככל הניתן. **תמ"א 70** טרם אושרה ונמצאת כיום בדיונים והשגות בנוגע להיקפה ואופן ישומה ועל כן קידום היקפי הבנייה בהתייחס לתמ"א 70 אינם רלוונטים. מתוך הרצון לייצר ודאות בעבור כלל הגורמים ובלוח זמנים ישים וברור אנו ממליצים להתקדם עם התכנון שהופקד בהתאם לתא\5000.
	ג(17)	השוואה לתכנית תא\ 4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה לתכנית אפטושו ליוויק איננה רלוונטית שכן תכנית זו קודמה בסמכות ועדה מחוזית במתווה של בינוי מתחם מגורים ולאחריו פינוי ארבעה שיכוני רכבת (128 יח"ד) מדופן איילון. תכנית זו קודמה באופן חריג ויחודי על מנת לתת מענה ראוי להתחדשות בניינים קיימים הנתונים למגבלות לאור הסמיכות לאיילון. כאשר שטחם הנוכחי יפונה לטובת שטח רחב ציבורי פתוח ובנוי לטובת תושבי השכונה. תכנית זו איננה משקפת את "קו הרקיע" הצפוי לאזור זה ואיננה ההשואה הנכונה בטענה מסוג זה. יתרה מכך, בהשוואה למתוכנן בסביבה, בסמיכות למגרש הנדון : ממזרח, בניה קיימת של 5 קומות. מצפון שני בניינים בהליך היתר של תמא 1\38 אשר עתיד להיות בן 7 קומות(כולל קומת גג). וממערב תבע נקודתית המציעה 7 קומות.
5.התנגדות רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 73, גוש 6981- יורשי פוזאילוב (פוזיילוף)				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	ב(13-7) ג(14-21)	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**.
		על מנת לשפר את תכנון הדירות יש להגדיל את מספר הבניינים או להגביה אותם, מוצגות דירות "נחותות"\ כלואות.	לקבל חלקית את ההתנגדות	1.נספח הבינוי הינו מנחה בלבד במיוחד לנושא אופן חלוקת הדירות כאשר בתכנון מפורט מתאפשר תכנון של הדירות בקומה, בתמהיל מגוון ,עם כיווני אוויר איכותיים . לשם כך, נקבעו קווי בנין הקפיים בלבד תוך השארת גמישות לתכנון מטבי במסגרת תכנית העיצוב והיתר הבנייה. 2.תקנון התכנית מאפשר בתא שטח 64 כמות מינימלית של מבנים (4 מבנים) ועל כן במסגרת תכנית העיצוב בכפוף לתכנון איכותי ומיטבי, ניתן להוסיף אגף או לקבוע את אופן פיזור הדירות תוך גמישות מלאה להקמת מגוון טיפולוגיות מגורים. יחד עם זאת, על מנת לאפשר את מלוא הגמישות לתע"א מספר קומות מקסימלי בבניה מרקמית בכלל מרחב התכנון יעלה מ8 ל9 קומות (כולל קומת גג חלקית).
	ג(18)	השוואה לתכנית תא\ 4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**.
	ג(18)	השוואה לתא\4466 תכנית פרצלציה בשכונת שפירא	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה לתכנית תא\4455 הינה השוואה מחמירה שאינה מטיבה עם טענת המתנגד שכן תכנית זו שמרה על אופי השכונה תוך התאמה לתכנית המתאר על ידי שמירה של בניה נמוכה בלב השכונה 4 עד 6 קומות ועליה לגובה 15 קומות בדפנותיה באופן נקודתי בלבד. בתכנית "הפרדס הקטן" הנדונה שולבה בנייה אינטנסיבית יותר לגובה מינימלי של 8 קומות ולגובה מגדלי של 19 קומות.
	ג(24-22)	ביטול הפקעה	לדחות את ההתנגדות	סך שטח החלקה הובא בחשבון בתחשיב השווי. מתוך סך שטח החלקה 218 מ"ר המסומנים ביעוד "דרך" חושבו במקדם דרך בשיעור 10% משווי היעודים הצמודים אליו כמפורט בהוראות פרק ג' לקווים המנחים - "עריכת שומות לדרכים" - לפיהן קרקע המשמשת לדרך עירונית תחושב לפי 10%

				משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה בהתאם לנוהג שהשתרש בישראל.
6. התנגדות קרן שהם -ארנון תדמור לוי- בשם בעלים בחלקה 76,242,243, גוש 6981- חברת "משהב" ויוסי רדושינסקי				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	ג1	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**.
	ג2	הפניה לתא\5500-ביצוע עדכון נקודתי במסלנט בתכנית המתאר	לדחות את ההתנגדות	ההפניה לעדכון תא\5500 ברחוב מסלנט איננה רלוונטית ,מוצגת באופן שגוי ואף מחזקת את המלצת צוות התכנון , שכן מדובר בשני תיקונים טכניים : 1- הסדרת ותיקון נקודתי של בנייני שיכון קיימים ביעוד המותאם לאופי בנייתם כיום בדומה לכלל השיכונים בשכונה הבנויים בגובה 4-5 קומות ("מגורים בבניה עירונית" עד 8 קומות) ובזהה ליעוד מרחב תכנית "הפרדס הקטן". 2. הסדרת בנייני מגורים נמוכים בייעוד המותאם לאופי בנייתם כיום –בניה נמוכה ("אזור בבניה עירונית נמוכה" עד 4 קומות).
	ג3	השוואה לתכניות סמוכות- השוואה לתכנית תא\ 4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**.
	ג3	השוואה לתא\4466 תכנית פרצלציה בשכונת שפירא	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 5- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 73**.
	ג3	השוואה להר ציון חזנוביץ תא\4205	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה אינה רלוונטית שכן במרחב זה לא מקודם תכנון , יתרה מכך התכנית שמוצגת על ידי המתנגדים הוגשה על ידי יזם פרטי, ללא המלצת הגורמים המקצועיים בעת"א, תוך אי התאמה לתכנית המתאר והמדיניות העירונית. ואף קבלה המלצה שלילית מהועדה המחוזית ואיננה נדונה.
7. התנגדות נשיץ-ברנדס-אמיר בשם בעלי ענין בקרקע-חלקות 63,66,67,69,70,72,73,74,75,77,78,223,243 גוש 6981 -אורנה פגירסקי,גל פנחסי, רפי משה – (צורף יפוי כח רק מ3 בעלים בחלקות66,69,73)				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	9	השוואה לתכניות בסמיכות לנתיבי אילון	לדחות את ההתנגדות	בהבט התכנוני- לאור הקפי הבניה ומיקום מרחב התכנון בצומת רחובות ראשיים נכון להוסיף ולשלב שימושים מגוונים בשכונה (מסחר, מרפאות, נותני שירותים ומשרדים..). בהתאם לתכנית המתאר (תא\5000) סעיף 3.2.4 (סעיף קטן 5) באזור ביעוד "מגורים בבניה עירונית" לא ניתן לשלב בבנין שימושי תעסוקה ושימושי מגורים, אלא יש לשמר על הפרדת שימושים בבנין נפרד. הדוגמאות המובאות בהתנגדות זו אינן רלוונטיות שכן מציגות תכניות שקודמו ביעוד קרקע ראשי של תעסוקה אן מע"ר.
	9	הגדלת יעוד המגורים ע"ח שטחי התעסוקה- השוואה לפרויקטים שאושרו על נתיבי איילון ללא מגבלות אוויר	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהבט הסביבתי- במקביל לאישור התכנית בוצע בשנת 2022 הליך כלל עירוני לניטור מזהמים לאורך נתיבי איילון על ידי הרשות לאיכה"ס בעיריית תל אביב. הרצת המודלים שכוילו בהתאם לבדיקות אלו הסתיימו לפני מספר שבועות ונראה כי ניתן לאשר הקלה במגבלות שנדרשו עד כה על מרחב התכנון במיקום השימושים הרגישים (מגורים). על כן, מוצע לבחון המרה של שני בנייני תעסוקה

				מרקמיים לשימושי מגורים, תוך השארת דופן תעסוקה ומשרדים כלפי נתיבי איילון. זאת, בכפוף לתיאום ואישור הרשות לאיכה"ס. ככל ויוחלט על המרת שטחי תעסוקה ותוספת יחידות דיור למרחב התכנון נדרש תוספת הקצאת שטחים ציבוריים מבונים ועדכון היקף יחידות הדיור בהישג יד בהתאמה (15%). (ראה חוו"ד צוות התכנון)
	15	טענה כי הקצאת 10% שטח סחיר לעיריית ת"א באופן "לא חוקי"	לדחות את ההתנגדות	עיריית ת"א נכנסה כבעלים בחלקות 99 ו-223 בגוש 6981 וחלקות 120 ו-142 בגוש 6974 - בגין שטחי המגורים ב"מצב קודם" בתחום חלקות אלו קיבלה עת"א חלקים ממגרשי התמורה כמו בעלים אחרים בתכנית. בגין השטחים ביעוד ציבורי -בעלות העירייה במצב הקודם נרשמה "מתחת לקו".
	11-12	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**.
	13-14	קושי במימוש התכנית-הגדלת מספר הבניינים ותאי השטח.	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהתאם לחוד אגף התנועה, מרחב תכנון מסוג זה הממוקם בסמיכות לרח' קיבוץ גלויות וחיל השריון מחייב ייעול והפניית רמפות לרכב מהרחוב הפנימי. פיצול מגרש הבניה למספר מגרשים יוביל בהכרח לקטיעת המרחב הנופי, הוספת רמפות כניסה לחניונים וחוסר יעול של כלל התשתיות הנדרשות. דבר אשר ייפגע באיכות התכנון, הבניה ובאיכות המרחב הנופי באופן משמעותי.על כן נמליץ לא לקבל התנגדות לנושא זה. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, תקנון התכנית מותיר גמישות מקסימלית לתע"א, תתאפשר תוספת קומה לצורך גמישות–ראה מענה להתנגדות מספר 5- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 73.** לנושא, קו בנין כלפי שצ"פ – מרחק זה נועד במהותו לשמור מחד על ציבור המשתמשים ומאידך על תושבי הבנין הן בהבט הבטיחותי ואקוסטי .קו הבנין שהוגדר הינו מינימלי ומאפשר את מלוא הגמישות. ממליצים לדחות התנגדות לנושא זה. יחד אם זאת, יתאפשר הבלטת מרפסות למרווח הקדמי הפונה לתא שטח 20 (שצ"פ) עד 1.6 ממישור החזית. ככל ואין פגיעה בחופת עצים בוגרים קיימים.
	13-14	על מנת לשפר את תכנון הדירות יש להגדיל את מספר הבניינים או להגביה אותם, ולאפשר קו בנין 0 לשטח ציבורי פתוח.		
				בהמשך לכך, מבוקשת תוספת זכויות בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שביל" על מנת לאפשר גמישות לחיבור עתידי בתת הקרקע בין החניון ביעוד מגורים וביעוד תעסוקה , <u>ככל שידרש</u> תכנונית ובכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים.
	10	הגדלת שטח סחיר-טענה כי היקף ההקצאה לצרכי ציבור גבוה (כ47%)	לדחות את ההתנגדות	אופן החישוב המוצג בהתנגדות שגוי שכן הקצאות לצרכי ציבור נעשות ביחס לשטח התכנית הסחיר <u>ללא</u> הכללת שטחים ציבוריים קיימים (מוסדות ציבור, שביל, שצ"פ וכד'). על כן היקף הקצאת שטחי ציבור עומד על כ27% בלבד. (שטח סחיר לחישוב הקצאה הוא 13.96 דונם). יתרה מכך, מדיניות שכונת שפירא שאושרה בועדה בשנת 2022 קובעת הקצאות קרקע לצרכי ציבור בהיקף שלא יפחת מ 30% , כאשר מינימום 25% יוקצה כקרקע והיתרה, בתוספת שטחי ציבור מבונים (בהתאם לחלף הפקעה לפי המתאר ביחס של 1:2.7). לאור התנגדות הבעלים (המרת שטחי תעסוקה למגורים) והמלצת אגף תכנון עיר לקבלה באופן חלקי. ככל ויתווספו יח"ד במרחב התכנון, היקף

				ההקצאות לצרכי ציבור יותאם בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית , תוך התאמה למדיניות שכונת שפירא.(תא\9142)
8. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 74, גוש 6981- רועי מנשה,ניר מטרני ואברמוביץ קלרה				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	2א	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**.
	2ב	בעלות מעורבת בחלקת מושע של חברות בניה ופרטיים וחשש מפגיעה בפרטיים	לדחות את ההתנגדות	אין כל מניעה בהקצאה משותפת לבעלים שונים/חברות בניה תוך הקפדה לקבלת הקצאה בהתאם לחלקו היחסי של כל בעלים ב"מצב החדש". יתרה מכך מרחב התכנון כולל מיעוט חברות יזמיות : חברת "משהב" הופרדה ואינה מקבלת זכויות במסגרת מגרשים 64 ו-113 הנדונים. וחברת "שכון עובדים" אשר מקבלת חלק בשיעור יחסי קטן ההולם את חלקה הזעיר בתכנית. בנוסף, בגין ריבוי המחזיקים ניתן מקדם מושע כמפורט בהוראות התכנית.
	7א	החזרת הפקעות עבר שלא בוצעו יש להשיב לבעליהם	לדחות את ההתנגדות	בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה אשר יילקח בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם (טאבו) למעט מקום בו הועברה החזקה בחלק החלקה לגורם המפקיע אך טרם נרשמה ההפקעה או אושרה תכנית איחוד וחלוקה אחרת שטרם נרשמה, מה שאין כן בחלקות הנדונות.
	2ד,2ה,2ו 10	אופן תחשיב שטח אקוויוולנטי והתכנית פוגענית	לדחות את ההתנגדות	תחשיב שמאי המתנגדים הוכן על בסיס שטח ב"מצב קודם" לאחר שחזור הפקעות בניגוד להוראות תקן 15
	2ז'	היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת בגין מחוברים בעבור בניה.	לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת)	בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס. מעיון בתיק הבנין עולה היתר יחיד לבנין בן קומה אחת - דירה בת 2 חדרים וח"ש בהתאם לרישיון 982 מיום 19.8.1960, ללא פירוט שטח או תשריט הבקשה להיתר. יצוין כי שמאי המתנגד לא הציג כל אסמכתא להיקף הבנוי בפועל בהתאם להיתר זה ולפיכך לא ניתן להביא בחשבון את היקף הבנוי בפועל ואת תרומת המבנה לקרקע ב"מצב הקודם", **לכן במידה ויוצג לשמאי התכנית היתר בניה מפורט או אסמכתא המכילה שטחי בניה מפורטים ניתן יהיה להוסיף תרומת מחוברים .**
	2ז,7א	הפניה לתא\2707 לנושא מבנים קיימים	לדחות את ההתנגדות	**תכנית 2707** קובעת כי הועדה תראה בנין כקיים בהיתר לצורך החלפת גגות ו/או שיפוצים בלבד, בכפוף למספר רב של התניות, לרבות היעדר היתר מסיבות היסטוריות , התאמה למפת מדידה פוטוגרמטרית מאושרת משנת 1991, אישור מחלקת מדידות כי קונטור וגובה הבנין זהים לבנין שהיה קיים עד 1991, מצ"ב פיזי של מבנה המאפשר את הבקשה המוצעת, קבלת דרישת הועדה להריסת מחסנים, סככות ותוספות אירעיות לרבות אלו שהיו קיימים מלפני שנת 1968 וכן הוכחת הבעלים להיעדר שינויים בין המבנה הקיים למפה הפוטוגרמטרית משנת 1991. בתיק הבנין לא הוצגו כל אסמכתאות להסדרת סוגיות אלו בהתאם להוראות תכנית 2707 בכל הנוגע למבנים הישנים שלא נמצא להם היתר בתיק.

	9. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 78, גוש 6981- יעקב ושלמה פינקלשטיין			
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	2א	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 241**.
	2ב	בעלות מעורבת של חברות בניה ופרטיים וחשש מפגיעה בפרטיים	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 8- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 74**.
	2ג	החזרת הפקעות עבר שלא בוצעו יש להשיב לבעליהם	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 8- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 74**.
	2ד,2ה	אופן תחשיב שטח אקוויולנטי והתכנית פוגענית	לדחות את ההתנגדות	שטח 193 מ"ר המסומן כדרך בתחום החלקה חושב במקדם דרך בשיעור 10% משווי היעודים הצמודים אליו כמפורט בהוראות פרק ג' לקווים המנחים - "עריכת שומות לדרכים" - לפיהן קרקע המשמשת לדרך עירונית תחושב לפי 10% משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה בהתאם לנוהג שהשתרש בישראל.
	2ו	מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים לבניה קיימת.	לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת)	הטענה אינה מפורטת, אינה נוקבת בהיקפי המבנים הבנויים ונטענת בעלמא, מה גם שהשמאי עצמו מדווח כי המבנים הוקמו טרם הקמת המדינה (דהיינו - מבנים בני כ-80 אשר הפחת בגינם איין את שווים זה מכבר.) יתרה מכך, לא הוצג היתר ועל כן טענה זו אינה רלוונטית. **לכן במידה ויוצג לשמאי התכנית היתר בניה מפורט או אסמכתא המכילה שטחי בניה מפורטים ניתן יהיה להוסיף תרומת מחוברים.**
	2ו	הפניה לתא\2707 לנושא מבנים קיימים	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 8- **רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 74**.
	10. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 83, גוש 6981- סעדי אדוארד חלפון			
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	2	מגרש מגורים בשטח 0.7 דונם אשר לא נכלל בתחום התכנון	לדחות את ההתנגדות	המגרש הנדון נושא זכויות בניה מאושרות אשר הוחלט על ידי בעל המגרש שלא לממשם, להבדיל מהמגרש הסמוך אשר מימש את זכויותיו ובנה בהיתר בשנת 2001 בנין בן 3 קומות (6 יח"ד) בבניה איכותית. מתוך הרצון לעודד בניה מאוזנת ומגוונת תוך מימוש זכויות בניה מאושרות בלוח זמנים קצר הוחלט שלא לכלול מגרש זה בתכנית הנדונה לפינוי-בינוי. יתרה מכך, ברמה התכנונית לא נמצאה הצדקה לשלב מגרש בגודל ובמיקום זה, הנמצא בסמיכות לבניה קיימת של 3-5 קומות בשימוש מגורים ושאינו ברצף גאוגרפי למרחב התכנון בהליך ממושך של תב"ע , שכן נפחי הבניה המאושרים כיום במגרש אינם שונים באופן משמעותי מהתכנון הרצוי במגרש הנדון.
	11. התנגדות נת"ע			
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	5.4	התאמת נספח העצים בתכנית לנספח העצים בתתל 101\ב - בתחום התתל	לקבל את ההתנגדות	מומלץ לתקן ולעדכן את נספח העצים בתכנית בהתאם לתתל 101, בתחום התתל בלבד.
	5.1,5.3	סימון תתל 101\ב בתשריט מצב מאושר,	לקבל את ההתנגדות	

		לרבות סימון בתת קרקע		
	5.2	הטמעת מגבלות ודרישה לתיאום כתנאי להליך הרישוי	לקבל את ההתנגדות	
12. התנגדות מהנדס העיר ת"א-יפו				
	סעיף ההתנגדות	**מהות ההתנגדות**	**המלצה**	**מענה להתנגדות**
	1	הנחייה תקנונית המאפשרת מימוש שטחי ציבור סמוכים בהיתר אחד והכפפתם לתכנית צ'.	לקבל את ההתנגדות	
	2	ריכוז בעלות בתים משותפים דרום א עם עת"א והקצאתם ביעוד תעסוקה בלבד	לקבל חלקית את ההתנגדות	לדחות את ההתנגדות לנושא הקצאה ביעוד תעסוקה בלבד- בעקבות מדיניות הדיור העירונית (תא\9146) שאושרה ב31.8.22 בועדה המקומית. בתאום עם אגף נכסי עירייה ומה"ע, השטחים הסחירים יוקצו גם כשטחי מגורים בהתאם לעקרונות השמאות של התכנית ובעלי הענין בקרקע. הדירות העירוניות יכללו דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית. לקבל את ההתנגדות לנושא ריכוז בעלות "בתים משותפים דרום א" ועת"א באותו מגרש.
	3	עדכון הוראות בינוי לנושא הבלטת מרפסות, עדכון הנחיות כלליות לטבלה 5.	לקבל את ההתנגדות	
	3	תוספת שימושים, עדכון שלביות	לקבל את ההתנגדות	
	4	תיקונים טכניים במסמכי התכנית כולל טבלאות אחוד וחלוקה.	לקבל את ההתנגדות	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות מספר 7- נשיץ-ברנדס-אמיר בשם בעלי עניין בחלקות 66,69,73 בהתאם לחוו"ד הצוות ותיקון מסמכי התכנית באופן הבא :

1. שינוי יעוד חלק מתא שטח 113 מתעסוקה ומסחר למגורים.(צידו המערבי של המגרש) והסתת תא שטח 22 בהתאמה בכפוף לאישור סופי של הרשות לאיכה"ס.

בהתאם לחוו"ד היחידה האסטרטגית, בעקבות המרת שטחי בניה משימוש מסחר ותעסוקה לשימוש מגורים בהיקף של כ 7000 מ"ר והגדלת סך יח"ד הקבועה בתכנית בעוד כ- 52 יח"ד (הכוללות תוספת של 8 יחידות דב"י בהתאמה.) תדרש הקצאת שטח קרקע של כ0.5 דונם לשטח למוסדות ציבור.
התוספת תתוכנן כהרחבה למגרש הציבורי המוצע (0.78 ד') בכדי שיוכל לשמש עבור שימושי חינוך נורמטיביים.
באם ישנן מגבלות תכנוניות, בתיאום עם היחידה האסטרטגית, תיבחן המרה של שטח זה ל-1350 מ"ר מבונה
(מקדם המרה 2.7:1 + תוספת שטחי שירות נלווים בהיקף של 15% בתת הקרקע).
במצב זה השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או התחתונות במבני התעסוקה בשאיפה באגף נפרד המופנה כלפי פנים השכונה, נגיש כלפי השכונה.
שטחים אלו יהיו מסך השטחים המותרים בתכנית המופקדת ויומרו משטחים בשימוש תעסוקה ומסחר.

2. תיקון טבלאות האחוד וחלוקה בהתאמה לשינוים המבוקשים
מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו ועליהם תנתן זכות התנגדות לציבור לפי סעיף 106ב כפי שהופקדה התכנית. הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע במרחב התכנון באמצעות משלוח הודעות לתקופה של 30 יום.
3. עדכון הנחיות הבינוי לבנייני התעסוקה והמגורים בהתאם לתצורת המגרש החדשה. (קווי בנין, תכסית וכד')

4. עדכון כלל מסמכי התכנית בהתאם להנ"ל.
5. תוספת הנחיות להקמת שטח למוסדות ציבור בנויים בכלל מסמכי התכנית.

- מומלץ לקבל את התנגדות 1 ו-3 :

עו"ד זנט אמיר בשם בעלים בחלקה 68, גוש 6981, אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981
בנושא עדכון שווי בגין "מחוברים" בעבור בניינים לגביהם הוצג היתר בניה ועדכון מסמכי השמאות בהתאם.

- מומלץ לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת) את התנגדות 8 והתנגדות 9 –אלון ראובני בעבור תוספת שווי מחוברים לבניה קיימת –**ככל ויוצג היתר בניה או אסמכתא רלוונטית לשמאי התכנית.**

- מומלץ לקבל את התנגדות 3- אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 בנוגע להטמעת התיחסות לתבע תא\589 ועדכון מסמכי השמאות והתקנון בהתאם.

- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות 5 רונן אברהמוף בשם בעלים בחלקה 73 והתנגדות 7 נשיץ ברנדס בשם בעלי ענין בחלקות 66,69,73- לנושא גמישות תכנונית והנחיות בינוי (הבלטת מרפסות ותוספת קומה לבניה מרקמית בכלל התכנית.)

- מומלץ לקבל את התנגדות 11- חברת נת"ע ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (נספח עצים, תקנון, תשריטים)

- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות 12- מהנדס העיר
לדחות התנגדות לנושא ריכוז שטחים סחירים בבעלות חברת "בתים משותפים דרום א" ועת"א ביעוד תעסוקה בלבד.
בעקבות מדיניות הדיור העירונית (תא\9146) שאושרה ב31.8.22 בועדה המקומית. בתאום עם אגף נכסי עירייה ומה"ע, השטחים הסחירים יוקצו גם כשטחי מגורים בהתאם לעקרונות השמאות של התכנית ובעלי הענין בקרקע. הדירות העירוניות יכללו דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית.
לקבל את יתרת ההתנגדות ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (תקנון,שמאות, נספח בינוי) .

- נדרש תיקון טכני, התאמת מסמך עקרונות השמאות לתקנון התכנית ומדיניות עירונית-משך תקופת הדב"י.

- בעקבות הסוגיות שעלו מוצע להוסיף זכויות בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שביל" על מנת לאפשר גמישות עתידית למעבר בין החניונים במגרש התעסוקה, ציבורי ומגורים , בכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים בהיקף של כ300 מ"ר בתת הקרקע ועדכון השימושים המותרים בתקנון בהתאם.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-23ב' מיום 28/06/2023 תיאור הדיון :

עדי בסיס: מציגה בקצרה את עיקרי התוכנית.
ג'נט אמיר שמאית בשם משפחת אקוני : הבנתי שההתנגדות שלי בחלקה התקבלה. בטבלת ההקצאה הייתה התעלמות מהיתר בניה שקיים בנכס, הייתה גם התייחסות לשווי, לא ראוי לרשום 2000 שקל. טבלת ההקצאה אומרות שלא צריך להתייחס לשווי הנכס אבל לפחות לתת שווי האמיתי לבלוקים שקיימים. כאשר מדברים על בניה חדשה מדברים גם על הוצאות עקיפות. התקן הוא בעייתי לא מתייחס לשווי הנכס לכן יש לפחות לתת שווי לבלוקים אמתיים. לגבי דיור בר השגה, ישנם מכרזים שאומרים שההפחתה לא ראויה , הפחתה של 40% היא מאוד משמעותית, למה לא לתת לנכס הזה שווי מלא? למה הוועדה המקומית נותנת למישהו צ'ק של 30% משווי הקרקע?
דורון ספיר: לאה דורון בעלת זכויות בקרקע, לא נמצאת.
אריאל בלום שמאי בשם בעלת הקרקע של מחצית מחלקה 57 : בשנת 1952 שני בעלי קרקע אלברט מטלון וחברת הוד רכשו פרדס, אישרו תוכנית 270. ההתנגדות מתייחסת ל לרצועה דרומית חלקות 70-62 ורצועה צפונית חלקות 78-71 הרצועה הדרומית הגישה אליה מקיבוץ גלויות ולטובת החלקות הצפונית נקבעה בתוכנית 270 רצועת דרך. בשנת 62' הבינו שקיבוץ גלויות הופך להיות רחוב ראשי ואין אפשרות לתת גישה ממנו, ולכן העבירו את רצועת הדרך למרכז המתחם, תב"ע 589. באותה תכנית נקבע שהרצועה הצפונית שבוטלה ברובה, תפוצל חזרה ותסופח לחלקות שמדרום כמגרשי בניה חדשים. לא הגדירו את התוכנית כאיחוד וחלוקה היות וחוק תכנון הבניה נולד רק בשנת 65'. גם בתוכנית שבאה אחריה 590 שחלה על כל שכ' שפירא , גם בה מסומן בתשריט אותו הדבר, רצועת דרך שבוטלה תצורף לחלקות. אנו לא מדברים על הפקעה אלא איחוד וחלוקה שנעשה בשנת 62'. אבקש להתייחס לאיחוד וחלוקה. התקן אומר להסתכל על מצב תכנוני נכון למועד התכנית. נבדקו תוכניות נוספות שנעשו באותו מתחם, גם שם בוטלה הדרך וצורפו למגרשים, העירייה לא ביקשה שום זכויות. המגרשים שלנו הם לא 750 מטר, תכנונית הם קצת מעל 700 מטר, לעירייה אין שום חלק. בטבלאות ההקצאות העירייה רשמה את חלקה 99 שזו חלקת

הדרך בחלוקה ל-2. 1141 דרך שהפכה למגורים העירייה לקחה לעצמה כשהיא אמורה להתחלק בין 6 החלקות ומחצית החלקה הצרה שנמצאת בקצה. זו תוספת של 175 לכל מגרש.
ה-528 מ"ר שנקבעו +התוספת של 175 מ"ר איתם אנו אמורים להיכנס לתוכנית.
עו"ד רונן אברהמוף: מייצג את בעלי הזכויות בחלקה 73 יורשי המנוח פוזילוב אריה וכן מייצג את בעלי הזכויות בחלקה 241. מבקש להודות לצוות המקצועי על קידום התוכנית עם זאת מביע אכזבה, לאחר שקוראים את תכנית תמ"א 70, וגם למתחם הזה שהוגדר מוטה מטרו, עוצמות הבניה שנקבעו בו עומדות על רחק 6, לעניינו בתא שטח 506 עומד על רחק 4, ובתא שטח 64 ו-113 עומד על רחק 5. התוכנית חוטאת למטרה ולחזון שקבעה המועצה הארצית וקביעת צפיפות כל כך נמוכה. למשל בתא שטח 506 צפיפות של 31 יח"ד לדונם, זה רחוק מהמימוש של אותו חזון כפי שנקבע בתמ"א 70. ידוע לי שתמא 70 עדיין לא קיבלה תוקף, אבל לא ראיתי התייחסות בתגובת הוועדה למכתבה של הגב' יעל סלומון, שבו הבהירה שהוראות תמ"א 70 הועברו לרשויות. מבחינתנו התוכנית המוצעת בהיקף הזכויות המוצעות מהווה פגיעה בזכות הקניין, בחוק זכויות האדם וחירותו. פגיעה גם בחזון וגם במימוש פוטנציאל לזכויות. התוכנית מופלית לרעה למול תוכניות סמוכות. לגבי הסוגיה של אילוץ תכנוני ועל פי התשריט שהוצע אנו רואים תכנון של דירות כלואות, תכנון בעייתי וגם ביצירת קו השוואה של קו הרקיע. הנטייה של הוועדה היא להגביה את גובה הקומות מ-8 קומות ל-9 קומות , אם יש נכונות למנוע מצב של דירות כלואות רצוי להשוות ל 10 קומות שיהיה קו אחיד התואם לתכנית הסמוכה. יש ליישר קו עם תמא 70 לגבי הרחק שנקבע שם. אין ספק שזה יימנע מראה של טלאי על טלאי. לסוגיית ההפקעה אוסיף, לגבי תקן 15 שאין לשחזר הפקעות עבר, בסעיף 8.5 סעיף קטן ב' נאמר יש להתאים את הזכויות לגבי גודל הקרקע הנכנסת בהתאם ל תוכנית מאושרת גם אם היא לא נרשמה, לא ניתן להתעלם מהוראות התוכנית תא\ 589 לצמצום דרך צפונית ויצירת חלקות השלמה במסגרת הצרכה של הדרך הצפונית מצפון לחלק הדרומי לאותן חלקות 77-71 ככל שהדבר לא ייעשה, נוצר מצב שאינו הגיוני. הוועדה המקומית לוקחת את חלקה 99 שצומצמה משמעותית, נשארת על תילה בניגוד לאותה השלמה שנעשה לחלקות 142-141 לא רק שלא עושות את ההשלמה, עיריית ת"א מנכסת לעצמה שטח שהיה דרך וקובעת זכויות למגורים שהולך לכיסה של העירייה מצד אחד ומצד שני לא מנכסת את הזכויות של דרך דרומית שבוטלה. נוצר מצב שמערכת נאחזת במקל של שני קצוות. אבקש לעשות חשיבה מחודשת לסוגיה זו. היות וישנם יורשים שלא זכו בטבלת איזונים והקצאות אבקש לקבל החלטה שלפני הפרסום למתן תוקף יעודכנו שמותיהם בהתאם לנסח הטאבו העדכני.
עו"ד שמוליק לכנר: מייצג בעלי זכויות בחלקות 63,66,67,69,70,72,73,74-78,223,243 אנו סבורים שהעירייה יכלה לעשות תכנית צפופה יותר כוללת מגורים ותכנון התואם את המרחב שבו כלולה התוכנית. הפרדס הקטן היה החצר האחורית של שכ' שפירא. מדובר בשטח נמוך ממפלס השכונה.
אנו נמצאים על קיבוץ גלויות, עורק ראשי, סמוך לתחנת מטרו והתוכנית לא משקפת מבחינת העוצמות. לא מוצה הרחק האפשרי והדבר הוא עוול שמבוקש לתקן. ההישענות על הדוח הסביבתי שנערך על סמך נתונים משנת 2016 שגויה. היקף המגורים צריך להיות יותר גדול, האזור פחות מתאים לתעסוקה. נוצר מצב בגלל שהוראות איחוד וחלוקה לא היו תקפות בתוכנית 589, עיריית ת"א החזיקה בקרקעות על שמה שהיה מיועד לדרך, הייעוד עבר מהעולם, ההוראה התכנונית שמחייבת את העירייה להחזיר את החלקות לבעליה המקוריים. תכנית 589 העתיקה את הדרך מבלי לעשות את השינויים הקניינים ולפיכך נוצר מצב שהעירייה מחזיקה רצועת דרך בחלק הצפוני דרך שבוטלה והופכת לבעלת ייעוד קנייני סחיר ואילו הבעלים נשארו עם ייעוד לדרך שלא מומש ולא בוצע. כעת במסגרת איחוד וחלוקה העירייה קיבלה 10% מהשטחים הסחירים וזה עיוות. בעלי הזכויות הפרטיים נשארים עם רצועת הדרך ומקבלים מקדם של 0.1 ומכך הם נפגעים פעמיים ומבוקש לתקן זאת. להיקף הקצאה לצרכי ציבור בהיקף של 47% מהשטחים הסחירים, כל השטחים שהופרשו במסגרת התוכניות הקודמות לא מומשו ולכן אין סיבה לא לקחת את השטח הלא מפותח, לקבוע את 27% מכלל השטח ולא רק משטחים שנותרו לנו על ידי הפקעה שלא מומשה. לא מדובר בשחזור חלקות. אין שטחים שפותחו לטובת העירייה. יש יחידות דיור בשטח.
הוועדה נעתרה באופן חלקי וקיבלה את התנגדות, אנו מבקשים להכליל את הוראות לשימוש בקרקע ולאחר מכן לשימוש חורג, אנו מבקשים לפצל במסגרת התוכנית את מגרשי המגורים למגרשי משנה כדי שנוכל לצאת לפיתוח גם באופן חלקי.
אלון ראובני שמאי: מייצג את חלק מבעלי חלקי 83,74,78. התכנון הקיים לא מטיב עם בעלי הקרקע מאוד מקשה על החלוקה והזכויות עדיף לחלק למתחמים יותר קטנים. לגבי מימוש וכדאיות התוכנית במקרים מסוימים פוגעת. לחלקה 74 יש מבנים שאושרו כדירות ויש לראות אותן כמחוברים ולא כמבנים להריסה ולא חוקיים. לחלקה 78 היא חלקה שהופקעה ברובה ואין לה זכויות.
חלקה 83 חיכתה הרבה שנים למימוש, אפשר לעשות תכנון מיטבי ולצרף את השטח החום ולתת שטחי מענה לשטח הציבורי יותר טוב.
דורון ספיר: התנגדות נת"ע, לא נמצאים פה. אנא הציגו את התנגדות מס' 2, נת"ע ומהנדס העיר.
עדי בסיס: התנגדות נת"ע התקבלה במלואה. לגבי התנגדות מהנדס העיר – ההתנגדות ביקשה לעשות דיוקים בשטחי הציבור ולהכפיף אותן לתכנית צ', לעדכן את הוראות הבינוי, הנחיות כלליות בטבלה 5 תוספת שימושים, עדכון שלביות, תיקונים טכניים במסמכי התכנית וגם במסמכי איחוד וחלוקה. לנושא ריכוז בעלות של בתים משותפים דרום א' עם עיריית ת"א ולהקצות אותם בייעוד תעסוקה בלבד.
קיבלנו אותה חלקית, נאחד את הבעלות אבל היא כן תפוצל בין מגורים לתעסוקה כמו כל בעלי הקרקע בתוכנית. ההתנגדות התקבלה חלקית.

דורון ספיר: התנגדות מהנדס העיר מתקבלת בחלקה.
עדי בסיס: מקריאה את התנגדות 2 - לאה דורון. אנו מבקשים לדחות את התנגדות 2 בהתאם לפירוט המפורט בחוות הדעת.
קרן שהם והדס אברמוביץ אדריכלית ועורכת דין מייצגות את חב' משהב ויוסי רדושינסקי: ההתנגדות בגין נקודה הזמן בתהליך עדכון של תכנית המתא"ר, עובדה מבורכת שהעירייה יוזמת תוכנית, תת"ל 101 זו תכנית בתוקף וחשוב להדגיש את היציאה הצפונית שנקבעה ומרוחקת 10 מטרים בלבד מקצה הבינוי. מדיניות שכ' שפירא אינה מתייחסת לכך אין אפקט לקרבה הזו. תמ"א 70 דובר שהיא אושרה ויש אלמנטים על הקו הכחול, אנו יושבים במרכז M1 של קו המטרו, תחנה במרכז העניינים. תכנית המתאר (תא\5500)שומרת על אותו מרקם נמוך בקרית שלום וברב שכ' שפירא שממשיכה לקיים בינוי נמוך ברחק של בין 3-1. נתון נוסף שחשוב בתמ"א 70 הקו המרוסק האדום שקבע רחק 6 ואנו לא קרובים אליו. התוכנית מתעלמת מציר מסלנט, הדפנות של ציר כזה אמורות להיות יותר אינטנסיביות ממה שתוכנית הפרדס הקטן מאפשרת. בחנו את מערך המתע"ן 17 תחנות של 5 קווים שונים, מדובר במקום מאוד אינטנסיבי, לא קרה אפקט משמעותי בעקבות המטרו. שלוש הזדמנות שזיהינו במרחב ציר מסלנט, טופוגרפיה, המלצתנו להגביה את הבינוי ב-5 קומות, הגדלת הבינוי בדופן מתאפשרת. צמידות לשטחים פתוחים, צמידות לקו הכחול מאפשר היקף זכויות רחב יותר. וכן לאפשר הגדלת עוצמות בניה. אנו מייצגים 15 אחוז במתחם, לטענתנו התוכנית לא תיושם , אין תמריץ ליישם אותה. מבוקש מהוועדה תשוב ותחשוב איך אפשר לעדכן את התוכנית בהתאם לתכנון מוטה למטרו ועוצמות הבניה שמנהל התכנון מכוון אליה. תכנון לא עושים על רקע בינוי קיים אלא על בסיס של תכנון תקף.מדובר בקרקע פרטית של אנשים וחשוב שיהיה תכנון מיטבי. תא\ 5500 מאוד רלוונטית, לכן חשוב לעדכן אותה גם במתחם הזה.
עדי בסיס: נותנת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
חיים גורן: משאירים תעסוקה רק בפינה הדרום מזרחית וכל השאר ממירים למגורים?
עדי בסיס: נכון, ממירים. בשינוי מהגרסא שהופקדה אשר מחלקת את מרחב התכנון לתעסוקה ומגורים באמצע, לאחר קבלת ההתנגדות אנחנו מאפשרים תכנון מוטה יותר למגורים. ממשיכה לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.
מלי פולישוק: כמה אחוז מגורים וכמה אחוז תעסוקה?
דני ארצי: לנושא הדב"י הוא חושב לפי 60 אחוז שהוא המקדם המקובל שלוקח בחשבון את התוספת השישית לחוק. לנושא שחזור ההפקעה, בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור. לא ניתן לחזור אחורה לתכנית 589 שזו חזרה לשטחי הדרכים. לעניין המדידה , המדידה היא מדידה אנליטית והיא זו שקובעת. לעניין הטענה שהעירייה משתמשת בשטחים של התכנית הקודמת שהיו שייכים לבעלים, טענה זו אינה נכונה, אגף הנכסים בדק , הקרקע הזו עברה לעירייה בשנת 1957 בדרך של מכר על פי צו בית משפט.
הילה אשכנזי: איחוד וחלוקה בתכנית נעשה לפי נסחי טאבו. העירייה רשומה בנסח ולכן על פי מצב נכנס ויוצא היא תכנס עם הזכויות שלה, בכל טענה שיש יש להכריע במסגרת הערכאות המתאימות ולא כאן.
דני ארצי: לטענה שהעירייה קיבלה חלקים, העירייה לא קיבלה בגין הדרך הזו אלא בגין שטחי מגורים. בגין דרך לפי תקן 15 היא לא קיבלה, חשוב להדגיש.
חיים גורן: השטח דרך שסופח, באיזה שלב נמכר לעירייה?
הילה אשכנזי: העירייה רשומה כבעלים בחלקה 99 על פי מכר. אם יש טענת הפקעה יש לנהל שיח וזה אמור להיות בערכאות המתאימות ויוכרע בבית משפט, לא כאן. הלוח איחוד וחלוקה משקף את זכויות העירייה על פי נסחים.
אורי שושני שמאי: לעניין הטענה של תוכנית 2707, הוראות התוכנית מאוד מחמירות. לטענה של הדב"י התחשיב הוא פשוט, יש הפחתה של זרם תשלומים לתקופה קצובה וידועה ויש עוד הפחתה בגין ההפרעה בין הבעלים לבין החברה שצריכה לנהל את זה, 40% תואם גם לתוכניות אחרות בסביבה.
אריאל בלום שמאי: לגבי החלקה שטוענים שהיא מכר, כאשר אני ניגש לטאבו אני לא יכול לקבל מידע על חלקה זו, עליכם להציג לנו את המידע.
עו"ד שמוליק לכנר: לגבי חלקה 99 וההפרשה לצרכי ציבור שבוטלה, לעירייה יש אחריות לבדוק את העניין עובדתית. בתקופה זו היו הרבה העברות לעירייה שנעשו כדרך של הפקעה. תכנית 589 עשתה בפועל איחוד וחלוקה רק שזה לא אושר בפרצלציה. מדובר על חלקות השלמה שאמורות להצטרף לחלקות המקוריות. הבעלים נשארים עם נזק כפול בגלל הדרך הזו , העירייה קיבלה את הדרך לבעלותה המירה את הייעוד לסחיר ולאחר מכן את הדרך השניה לא הפקיעו ולא שילמו פיצוי. יש לבדוק את טענותינו.
הראלה אברהם אוזן: עיינתי בתשריט תוכנית 589 חלקת ההשלמה היא בחלק מאוד קטן. העירייה רשומה כבעלים של הקרקע שקיבלה בדרך מכר ולא הפקעה. ניתן לנהל הליכים אזרחיים מול העירייה כולם יודעים זאת ואף דורשים מאתנו מסמכים. נציגת אגף הנכסים טוענת שמדובר במכר ולא בהפקעה, היא בדקה זאת ואין לי כל ספק בכך.
דורון ספיר: ניתן לפנות לאגף הנכסים לקבלת המידע
חיים גורן: האם יש לכך השלכה תכנונית?
עדי בסיס: לא מדובר בשינוי תכנוני, אנו נותנים זכויות סחירות עבור הדרך.
חיים גורן: היה יותר מדיון אחד בתוכנית הזו, גם תמ"א 70 היתה לנגד עינינו. מדובר בתוכנית שיכולה להתממש בטווח מאוד קצר וחשובה טובת השכונה והציבור. השאיפה שהתכנון יהיה תואם ומיטבי למה

שקורה בשכונה, יש תכנית חריגה אחת באזור. במקרה זה אין פינוי של מאות דיירים ואין סיבה להעצמת הבניה באזור הזה. לדעתי והבנתי אין סיבה להעצים ב-50 אחוז, הגמישות למגורים מהווה פשרה סבירה.
דורון ספיר : אני חולק וחושב שצריך תעסוקה על קיבוץ גלויות יותר ממגורים.
מילי פולישוק : אם הוועדה רוצה מאוד לקבל את ההצעות זה יעבור למחוזית?
דורון ספיר : תלוי אילו הצעות, אנו כרגע בסמכות מקומית
הראלה אברהם אוזן : לאחר שמיעת ההתנגדויות הוועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות ולפרסם 106ב' לאחר עדכון מסמכי התוכנית כדלקמן והעדכון באותם נושאים שדיברנו : הקטנת שטח הקרקע בייעוד תעסוקה, העברת שטחי הבניה המפורטים למגרש המגורים, ללא הגדלת שטחי בניה, תוספת של 624 מ"ר למרפסות, ביצוע תיקונים בהתאם של מסמכים התוכנית והטבלאות ופרסום ל-106 ב' להתנגדויות. לאחר 106ב' נחזור ונתקדם. ההמלצה לוועדה היא לתת 60 ימים לסבב ההתנגדויות.
אודי כרמלי : חשוב להבין היטב מה תמ"א 70 אומרת, היא בעיקר תמ"א שמייצרת זכויות למען גזירת ערכים כלכליים למען המדינה. לא סתם חלק גדול מהתוכניות שאושרו בוועדה הם לפני תחולת מיסוי תמ"א 70.
מציע למתנגדים לבחון את הדברים היטב ולהבין את משמעות בקשתם.
דורון ספיר : ההמלצה כפי שהקריאה היועצת המשפטית מתקבלת פה אחד, נפרסם 106 ב' בהתאם להנחיות, 14 יום למילוי מסמכים למי שלא הגיש היתר בניה.

בישיבתה מספר 0011-23ב' מיום 28/06/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות ולכן מחליטה לפרסם התיקונים המוצעים לפי סעיף 106ב לחוק לאחר עידכון מסמכי התכנית כדלקמן :

במלואן ודחיית יתרת הטענות המובאות בהתנגדויות הנ"ל.

1. צמצום תא שטח 113 (יעוד תעסוקה ומסחר) והרחבת תא שטח 64 (מגורים) בהתאמה). כתוצאה מכך המרת שני מבנים מרקמיים משימוש תעסוקה לשימוש מגורים(מעל קומה מסחרית) והסתת תא שטח 22 בהתאמה. בכפוף לאישור סופי של הרשות לאיכה"ס.
2. עדכון זכויות הבניה וטבלה 5 כדלקמן : תוספת 52 יח"ד בתא שטח 64 (מתוכם 8 יח"ד דב"י בהתאם למפורט ומדיניות הדיור העירונית) , המרת 7000 מ"ר מתעסוקה ומסחר (תא שטח 113) לשימוש מגורים(תא שטח 64) ותוספת שטחי מרפסות ותת קרקע בהתאמה.
3. המרת 1350 מ"ר מתעסוקה לשטח ציבורי בנוי+ הקצאת 15% שטחי שירות נלווים בתת הקרקע- בתא שטח 113.
4. הטמעת הנחיות להקמה, תכנון והקצאת שטחי הציבור המבונים במסמכי התכנית.
5. התאמת הנחיות בינוי לשינויים המוצעים (הבלטת מרפסות, קווי בנין, תוספת קומה, נסיגות, זיקות הנאה וכד')
6. תיקון מסמכי השמאות בהתאם לחוו"ד הצוות והתאמת כלל מסמכי התכנית (שמאות, נספח בינוי, תשריט, תקנון ונספחים).
7. ביצוע תיקונים בהתאם לחוו"ד צוות (תיקון טכני משך תק' הדב"י ותוספת זכויות נקודתית בתת הקרקע ביעוד "שביל")
8. לבצע תיקונים בהתאם למפורט בחוות דעת צוות בכלל מסמכי התכנית ובמסמכי השמאות, **זאת ללא תוספת שטחי בניה בכלל התכנית, למעט תוספת שטחי מרפסות בסך 624 מ"ר לדירות המגורים.**
9. **לגבי ההתנגדויות בקשר לחלקות 74 ו- 78 בגוש 6981 ככל שיוצגו היתר בניה או אסמכתא רלוונטית לשמאי התכנית בתוך 14 ימים ממועד ההחלטה, השמאי יערוך תיקון מתאים בטבלאות או"ח בתכנית טרם פרסומן במסגרת 106ב.**

מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו לציבור באופן בו פורסמה הפקדת התכנית, למעט פרסום ברשומות . כמו כן, הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע במרחב התכנון באמצעות משלוח הודעות .המועד להגשת ההתנגדויות יהיה תוך 60 יום מהפרסומים בעיתונים ומקבלת ההודעות.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן קראוס, מאיה נורי

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת פרסום 106ב' הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. אריאל בלום, שמאי מקרקעין בשם משפחת חגיוב בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 77
2. עו"ד שמואל לכנר ועו"ד עדי בן אנוש ורדי בשם בעלי מקרקעין בחלקות 75-63,66,67,69,70,72, 77, 78, 243 בגוש 6981.
3. עו"ד רונן אברהמוף בשם רפאל, יוסף ומשה פוזיילוב, גב' זהבה שם טוב בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 73 ולאה אברהמוף, יעקב פוזיילוב ומרים כהן בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 241

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. אריאל בלום, שמאי מקרקעין בשם משפחת חגיוב(חלקה 77 גוש 6981)

מהות התנגדות	מענה לטענה	המלצת הצוות
1.1 שחזור חלקות- שטח חלקה בייעוד מגורים במצב הנכנס שגוי, בהתעלם מתב"ע 589 במסמך עקרונות השומה. דרישה לביטול זכויות העיריה בחלקי חלקה 99 המסומנים כיום כמגורים לטובת בעלי החלקות הגובלות מדרום, דהיינו – שחזור הפקעות לאור העובדה כי שטח זה הופקע מבעלי החלקות במסגרת תכנית 589.	הטענה נדונה בשלב הדיון והומלץ לדחות אותה. (ראה התנגדויות מס' 3 סעיפים 5-10, עמ' 183 בפרוטוקול הדיון) מודגש כי במסגרת תכנית מסוג איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים יש לפעול לפי תקן 15.	לדחות את ההתנגדות
1.2 פיצוי בגין תרומת מבנים- הערכת חסר של שווי מבנה קיים בחלקה 77 גוש 6981 בהיבטי עלויות הקמה ושטחים נלווים של מבנה קיים	התמורה בגין תרומת המבנים ניתנה במלואה ובהתאם להחלטת הוועדה בהתנגדויות. בגין תרומת המבנים ניתנה לחלקה 77 תמורה המסתכמת ב-18.8 מ"ר אק'. בעלות המתנגד הינה במחצית מהחלקה ומכאן שלמשפ' חגיוב מוקנית תמורה בסך 9.4 מ"ר אק'. תרומת המחוברים עודכנה בהתאם ואושרה ע"י שמאי הועדה.	לדחות את ההתנגדות

2. עו"ד שמואל לכנר ועו"ד עדי בן אנוש ורדי בשם בעלי מקרקעין בחלקות 75-63,66,67,69,70,72, 77, 78, 243 בגוש 6981.

מהות התנגדות	מענה לטענה	המלצת הצוות
2.1 מבוקש להגדיל הגדלה נוספת של שטחי המגורים, מעבר ל-7,000 מ"ר שהתווספו	תכנית המתאר תא/5000 קבעה אזור זה כאזור בבנייה עירונית למגורים ולא כאזור מעורב למגורים ותעסוקה. לפי	לדחות את ההתנגדות

בעקבות ההחלטה בדיון להתנגדויות מאחר ואושרו תכניות אחרות המאפשרות קביעת מגורים במקומות קרובים יותר לדופן האיילון כמו תכנית החרש, מתחם טרה, מתחם אפר האוס ומאחר ובעתיד צפויים לרדת היקפי זיהום האוויר מתחבורה	תא \5000 מגרש ביעוד אזור מגורים בבנייה עירונית יכול לכלול שימוש תעסוקה ומסחר ככל ויהיה עצמאי ללא עירוב שימושים ברמת הבניין. במקרה דנן משום שהמגרש המזרחי מצוי על דופן האיילון ואינו מתאים לשימושי מגורים בקומות התחתונות, נקבע המגרש כמגרש לתעסוקה מקומית. יצירת מגרש מעורב של תעסוקה ומגורים מאפיינת אזורי תעסוקה אינטנסיביים – המתאפיינים בשימושי מע"ר, ואינה מתאימה למרחב תעסוקה מקומי שנקבע בדופן של שכונת מגורים. הקפי הבניה בשימושי המגורים בתכנית המוצעת מייצגים את הקיבולת התכנונית הראויה והמאוזנת לשכונת שפירא המתחדשת אשר מאופיינת במרקם קיים נמוך בפנים השכונה ובניה חדשה המשלבת בניה מרקמית ומגדלית בדופן השכונה.	
2.2 שטחי הציבור שהוקצו בתכנית גדולים מהצורך הפרוגרמטי (47%) מעבר לנדרש בתכנית שפירא 25%-30% יש להכליל בקו הכחול של התכנית שטחים סמוכים בייעוד ציבורי	הטענה נדונה בשלב הדיון והומלץ לדחות אותה. (ראה התנגדויות מס' 7 סעיפים 10, עמ' 186 בפרוטוקול הדיון) הכללת שטחי ציבור קיימים סמוכים, הנותנים מענה לאוכלוסייה הקיימת בשכונה, לא נותנת מענה לתוספת אוכלוסייה עתידית ואין הצדקה תכנונית להכלילם בתכנית.	לדחות את ההתנגדות
2.3 הגדלת נפחי הבניה- מ-9 קומות ל-10 קומות על דופן קיבוץ גלויות ואף הוספת קומות בהקלה כפי שמתאפשר בתכנית המתאר, וזאת מאחר ותמ"א 70 קיבלה תוקף מאז הדיון בהתנגדויות.	התכנית הופקדה טרם אישורה של תמ"א 70 ומתאימה גם לעקרונות של תא/5500 שהופקדה על ידי הועדה המחוזית ונבחנה בהתאמה לתמ"א 70 , עם זאת במטרה לסייע במימוש ושמירה על גמישות לשלב תכנית העיצוב מומלץ לקבל התנגדות זו לנושא תוספת קומה עשירית עבור המבנים המרקמיים שבתא שטח 64 (ללא תוספת זכויות), במסגרת תכנית העיצוב ידייקו הנחיות עיצוב לתכנון קומה זו. תוספת זו תביא לצמצום משמעותי של דירות בעלות כיוון אוויר אחד. יחד עם זאת יצוין כי תמהיל הדיור המוצע בתכנית מאפשר מספר מצומצם של דירות קטנות עם כיוון אוויר אחד בתכנון	לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת מ-9 ל-10 ק'

	איכותי. יובהר כי תוספת הקומה הנ"ל לא תחול על המבנים המרקמיים בתא שטח 506 שם לא מתוכננות דירות בעלות כיוון אוויר אחד לאור האפשרות לשלב דירות בעורף קומת הקרקע.	
2.4 רוב המתנגדים קיבלו את זכויותיהם בתא השטח 64 באופן שיקשה עליהם לממש את זכויותיהם. יש להגדיל את מספר הבניינים וליצור תאי שטח נוספים על מנת להקל על המתנגדים, כדי להקל על המתנגדים את מימוש התכנית.	הנושא נדחה בהתנגדות קודמת- (ראה התנגדות 7, סעיפים 13,14 בעמ' 186 לפרוטוקול).	לדחות את ההתנגדות
2.5 על מנת לצמצם את מספר הדירות בקומה ולמנוע קביעת דירות עם כיוון אוויר אחד, יש להוסיף מגדל מגורים בתא שטח 64, להוסיף קומות למבנים המוצעים או להרחיב את תכסית המבנים המוצעים על חשבון השטח הציבורי הפתוח	לנושא תוספת קומות למבנים המרקמיים המוצעים- ראו מענה לסעיפים 2.3. לנושא הרחבת תכסית, הגדלת מספר המגרשים ותוספת מבנים- הנושא נדחה בהתנגדות קודמת- (ראה התנגדות 7, סעיפים 13,14 בעמ' 186 לפרוטוקול).	לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת מ-9 ל-10 ק'
2.6 יש לקבוע את מבנה המגורים הגבוה בקצה המזרחי של תא השטח 64 כדי להקטין את המרחק מבנייה מרקמית	כך או כך, מיקום המגדל בכלל החלופות במגרש יהיה בסמיכות לבניה מרקמית. יחד עם זאת, במטרה לסייע במימוש ושמירה על גמישות לשלב תכנית העיצוב ביחס לסביבתה , מומלץ לקבל התנגדות זו ולמחוק את סיומת הסעיף 4.1.2(א)(1) שקובע מיקום מגדל בדופן רחוב מסלנט ולהותיר גמישות למיקומו אם בדופן רחוב מסלנט\ או בדופן המזרחית של המגרש בסמיכות למגרש התעסוקה.	לקבל חלקית את ההתנגדות לנושא הותרת גמישות למיקום המגדל במגרש 64
2.7 יש להרחיב את מגרש המגורים 64 על חשבון השצ"פ או לאפשר קו אפס לשצ"פ כדי לאפשר גמישות תכנונית בנק' זו.	הנושא נדחה בדיון הקודם בהתנגדויות - ראה התנגדות 7, סעיף 13,14 בעמ' 186 לפרוטוקול.	לדחות את ההתנגדות
2.8 חלקות 99,223 בגוש 6981 וחלקות 120,142 בגוש 6974 קבועות בטבלאות האיזון עם הקצאה לטובת עיריית תל	לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סע' 106 ב'. העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו התנגדות 7 סע' 15 בעמ' 186 לפרוטוקול).	לדחות את ההתנגדות

אביב יפו – "מעל הקו", באופן שמביא להקצאת 10% מהשטחים הסחירים בתכנית לטובתה. שטחים אלה נקבעו מתוקף תכנית תא/590 בה ייעודם שונה למגורים ולא הושב לבעליו וכעת מוקצים לעירייה בשווים המלא.		
2.9 חלקים מחלקות המיועדים לדרך בבעלות פרטית מקבלים שווי נחות, זאת על אף שמעולם לא שימוש לדרך	לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סע' 106 ב'. העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו סע' 5ג' בעמ' 17 לפרוטוקול). מודגש, שעפ"י תקן 15 השמאי, קרקע בבעלות פרטית בייעוד ציבורי שלא נתפסה בה חזקה ציבורית תיכנס לפי שוויה ביעודה הציבורי.	לדחות את ההתנגדות

3. עו"ד רונן אברהמוף בשם רפאל, יוסף ומשה פוזיילוב, גב' זהבה שם טוב בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 73 ולאה אברהמוף, יעקב פוזיילוב ומרים כהן בעלי זכויות בגוש 6981 חלקה 241

מהות התנגדות	מענה לטענה	המלצת הצוות
3.1 הזכויות המוצעות בתכנית נמוכה מהרח"ק המינימלי שנקבע בתמ"א 70 , יש להתאים את הזכויות בתכנית בהתאם להוראות תמ"א 70.	התכנית מצויה בתחום תמ"א 70 עם זאת, התכנית הופקדה ביום 26.12.2022 טרם אישורה של תמ"א 70. על פי סעיף 6 להוראות התמ"א רשאית הועדה המקומית ליתן תוקף לתכנית אף אם אינה תואמת את הוראות תמ"א 70- ובלבד שיתקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בה. מעבר לכך, התכנית מתאימה גם לעקרונות של תא/5500 שהופקדה על ידי הועדה המחוזית ונעשתה תוך בחינה ממוקדת של אופי השכונה. תא/5500 הותאמה לתמ"א 70 כך שהתאמה אל תא/5500 משמעה התאמה לתמ"א 70.	לדחות את ההתנגדות
הרח"ק בתא השטח של המתנגדים 506- הוא 3.96 ולא 6 לא הגיוני שהתכנית תציע בתא שטח 506 זכויות שהינן נמוכות מהזכויות בתכנית המוצעת הקודמת	איזון הזכויות נעשה עבור השווי היחסי של זכויות הבעלים ולא עבור שווי המגרש. חלקו היחסי של הבעלים הפרטיים במגרש נותר 1.19% בגרסה המופקדת ובגרסה הנוכחית של התכנית.	

3.2 שטחים שהופקעו לטובת דרך וייעודם שונה למגורים- יש להכלילם בזכויות המתנגדים ולא לטובת עיריית תל אביב יפו	לא נכלל בסעיפים נושאי הפרסום לפי סע' 106 ב'. העניין נדון בדיון בהתנגדויות והומלץ לדחותו (ראו התנגדות 3 סע' 5 - 10 בעמ' 183לפרוטוקול).	לדחות את ההתנגדות
3.3 יש לאפשר בנייה של 10 קומות כדי לצמצם את מס' הדירות בעלות כיוון אוויר אחד	ראה מענה להתנגדות 2.3.	לקבל חלקית את ההתנגדות לעניין תוספת מ-9 ל-10 ק'
3.4 לא עודכנו שמות בעלי הזכויות: יורשיו של אריה פוזאילוף ז"ל- מבוקש כי יאמר בהחלטה כי שמות הבעלים שייכתוב בטבלת האיזון וההקצאה יהיו בהתאם לשמות בעלי הזכויות המפורטים בנסחי הטאבו העדכניים	יורשי הבעלים ירשמו בעת רישום התכנית (לאחר אישורה) ויכנסו בנעלי הבעלים המקוריים.	לדחות את ההתנגדות

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

1. להמליץ לוועדה המקומית לתכנון ובניה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בטבלת המענים לפי סעיף 106 ב'.
2. מומלץ לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כנדרש.

סעיף	תיקון סעיף	החלטה
2.3,3.3,2.5	תיקון טבלה 5 והערותיה, הוראות הבינוי ודברי ההסבר לתכנית באופן שיאפשר קביעת 10 קומות במקום 9 במבנים המרקמיים בתא שטח 64. קביעת הוראות לתכנון הקומה העליונה בנסיגה ודיוקם בתכנית העיצוב .	לקבל חלקית את ההתנגדות
2.6	תמחק סיומת הסעיף 4.1.2(א)(1) שקובע מיקום מגדל בדופן רחוב מסלנט ותיקבע גמישות למיקומו אם בדופן רחוב מסלנט\ או בדופן המזרחית של המגרש בסמיכות למגרש התעסוקה.באופן שיקבע סופית בשלב תכנית העיצוב	לקבל חלקית את ההתנגדות

בישיבתה מספר 0006-26ב' מיום 25/03/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

בשל המצב הבטחוני ירד מסדר היום.

מדיניות תכנונית בדבר כניסה לחניה פרטית ברחובות מסחריים במסגרת בקשות להיתר

1. כללי: מטרת מסמך זה היא קביעת מדיניות תכנונית בדבר כניסה לחניה פרטית ברחובות מסחריים, במסגרת בקשות להוצאת היתרי בנייה, לרבות בקשות לשימושים חורגים.

כניסת רכבים למגרשים פרטיים מרחובות מסחריים מובהקים יוצרת פגיעה משמעותית באיכות המרחב הציבורי, מחוררות את החזיתות, פוגעות ברצף המסחרי ובחוויית ההליכה, וקוטעות את רציפות נטיעות העצים. בנוסף, הן מייצרות סיכונים בטיחותיים להולכי רגל, ובצירי תנועה ראשיים אף מחמירות את הסיכון בשל שילוב תחבורה ציבורית ושבילי אופניים. מדיניות זו נועדה להבטיח ולעגן את השלד הציבורי ביצירת מרחב עירוני רציף, בטוח ואיכותי, המשרת את הציבור ומחזק את הפעילות המסחרית לאורך הרחובות.

הרחובות המסחריים בתל אביב מהווים אבן שואבת לתושבים, מבקרים ותיירים ומייצרים את השלד העירוני המאפיין את העיר. רבים מהרחובות המסחריים הינם צירים מרכזיים בהם עוברת תנועת הולכי רגל מרובה, שבילי אופניים, נתיבי תחב"צ ואף צירי הרק"ל. רבים ממוקדי העיר (מוזאונים, מרכזי תרבות, גינות, שירותים ציבורים ועוד) ממוקמים לאורך ובסמוך לרחובות אלו. מעבר לשמירת המסחר והחזית הפעילה ישנה חשיבות לרציפות תנועת הולכי הרגל ורוכבי האופניים ברחובות אלה שברובם משמשים רחובות מרכזים ברשת העירונית.

2. מיקום: כל העיר – בהתחדשות מגרשית בהוצאת היתר

מתכנן: מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, היחידה לתכנון אסטרטגי, היחידה לתכנון ארוך טווח באגף התנועה.

3. מצב השטח בפועל: ברוב הרחובות המסחריים בעיר שנקבעו בתוכניות מנדטוריות כדוגמת תכניות 44, 58,50 ,קיי, בי יפו אין התייחסות למניעת הפגיעה במרחב הציבורי על ידי גישות לחניה ברחובות המסחריים מן הטעם שרחובות מסחריים אלו נקבעו טרם התפתחות התחבורה הפרטית והשימוש הנפוץ בכלי רכב פרטיים. בהתאם להוראות התכניות המנדטוריות הבניה ברחובות אלו מאופיינת בחזיתות מסחריות רציפות ללא גדרות, כאשר המרווח הקדמי בין קיר הבניין לקו המגרש מצטרף לתחום הדרך וניתנת זיקת הנאה למעבר להולכי הרגל. הבינוי הינו ללא רצועה מפולשת וללא קומת עמודים חלקית, כאשר בפועל הבניה במגרשים אלו לא כללה חניה, למעט מקרים מעטים עם חניה טורית במרווח הצידי , לרכב או שנים.

כיום, במרבית התוכניות שמים דגש על רחובות מסחריים ואוסרים כניסה לחניה מהרחוב, כדוגמת תכניות אבן גבירול, ארלוזורוב ותכניות מפורטות ברחוב לה גוורדיה.

4. מדיניות קיימת / רקע: בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) , התשמ"ג- 1983 (להלן : תקנות החניה) ולתכנית מתאר מס' ח תכנית חניה לתל אביב יפו, היתר בניה יחייב התקנת מקומות חניה בתחום המגרש לפי שימושי הקרקע , בהתאם לתקן[1].

1. תקנות החניה ותכנית ח' קובעות מנגנון לפיו הוועדה המקומית רשאית לאפשר להקים את מקומות החנייה מחוץ למגרש או לפטור מהחובה להתקין מקומות חניה ולחייב בתשלום לקרן חניה, במידה והוכח כי לא ניתן להקים את החנייה במגרש משיקולים שבתכנון, סביבה, תחבורה, מאפייני המגרש וכו'.
2. מדיניות מס' 9072 לעניין תקן החנייה שאישרה הועדה המקומית, בעקבות התיקון משנת 2016 שנערך לתקנות החניה, התאימה את תקני החניה בתכנית ח ובתקנות החניה למדיניות העירייה. מדיניות זו לא התייחסה לסוגיית כניסה לחניה ברחובות מסחריים.
3. בשנים האחרונות אנו עדים לריבוי בקשות להיתרי בניה ברחובות מסחריים, לרבות רחובות כדיזנגוף, הרצל, יהודה לוי ונחלת בנימין הכוללות כניסות לחניות והקמת מרתפי חניה.
4. עד כה, מיקום הגישה לחניה נקבע בחוות דעת מהנדס.ת תנועה אזורי.ת הניתנת בתיק מידע על ידי אגף התנועה, וזאת בהתאם לשיקול דעת מקצועי תנועתי-בטיחותי בלבד.
5. מלבד שיקולים תנועתיים ובטיחותיים, ישנם שיקולים תכנונים ואורבניים שלא מקבלים ביטוי בחו"ד התנועתית, שניתנת ע"י גורמי התנועה ולא ע"י גורמי התכנון.
6. בכדי לשמור על אופיים ועל המרחב הציבורי בתחומם ממליץ מה"ע להסדיר את הנושא במדיניות תכנונית סדורה בראיה הוליסטית שתגדיר את הרחובות המסחריים המהווים בסיס חשוב בשלד העירוני מהם לא ניתן יהיה לאשר גישה לחניה.

[1] למעט בתכניות מסוימות כגון תכניות שקבעו תקן 0, תכניות שנתנו ש"ד לוועדה להקטין את תקן החניה כגון תכנית השימור 2650ב. בנוסף, ישנם מגרשים אליהם נמנעת גישה לרכב בתימרור, במגרשים אלה רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת, או שלא לקבוע מקומות חניה כלל, וזאת מתוקף סעיף 2ו' בתקנות החנייה.

5. מצב תכנוני מוצע:

1. בבקשות להיתר לא תותר גישה לחניה למגרשים מן הרחובות המסומנים במדיניות (ראו סימון על גבי תצ"א ובטבלה המצורפת מטה) שהינם ביעוד מסחרי על פי תוכנית מפורטת תקפה או במגרשים שבהם מסומנת חזית מסחרית לפי תוכנית מפורטת תקפה. רחובות אלה מהווים חלק מהשלד העירוני ההיסטורי והעתידי של העיר תל אביב יפו.
2. במדיניות מסומנים גם רחובות המוגדרים כמסחריים בתכנית המתאר, אך לא חלה עליהם במועד אישור מדיניות זו תוכנית מאושרת הקובעת בהם חזית מסחרית. ביחס לרחובות אלו תינתן אפשרות למבקש ההיתר לא להסדיר חניה בתחום המגרש ולהסדיר את תקן החניה באמצעות תשלום לקרן חניה, בכפוף לחוו"ד פרטנית
3. במגרשים ברחובות המסחריים / עם חזית מסחרית בתוכניות מפורטות תקפות, המסומנים במדיניות, תיבחן האפשרות למתן גישה לחניה בהתאם לשיקול דעת גורמי המקצוע במקרים הבאים:
    1. גישה מרחוב מקביל
    2. גישה מרחוב ניצב.
    3. בתוכניות בהם ישנה אפשרות להקמת חניונים משותפים, תינתן חניה למגרשים שמקימים חניון משותף עם מגרשים להם יש גישה לכניסה לחניה מרחוב ניצב או מקביל.
4. המדיניות מתייחסת רק להוצאת היתרי בניה ואינה מהווה הנחיות של הוועדה המקומית לקידום תוכניות חדשות ברחבי העיר.
5. בעת בקשה לתיקי מידע ברחובות מסחריים שאינם נכללים במדיניות זו חו"ד לנושא הכניסות לחניה תהיה פרטנית ותבחן כל מקרה לגופו.
6. אין במדיניות זו כדי לגרוע משיקול הדעת המוקנה לגורמי המקצוע ולוועדה המקומית הקבוע בדין שלא להתיר כניסה לחניה מנימוקים ומקרים אחרים שאינם כלולים במדיניות זו שיבחנו פרטנית.

6. רחובות המדיניות:

6.1 צפון העיר: פירוט הרחובות מופיע מטה

6.2 מרכז העיר: פירוט הרחובות מופיע מטה

6.3 דרום העיר: פירוט הרחובות מופיע מטה

6.4 מזרח העיר: פירוט הרחובות מופיע מטה

7. נספח רשימת הרחובות הנכללים במדיניות:

רחוב	מסחרי במתאר	מסחרי בתבע	נימוקים
צפון העיר			
פנחס רוזן/משה סנה	כן	חלקי	מדובר ברחוב הראשי של רובע 2 שמורכב ברובו מצמודי קרקע ואין בו רחוב מסחרי מלבד פנחס רוזן. הרחוב מוגדר ציר מעורב בתכנית המתאר עוד בתא/5000, הוגדר כרחוב מסחרי במדיניות שנעשתה לרחוב, ועתיד להיות מרכזי הרבה יותר עם קו צהוב ושתי תחנות מטרו. הרחוב עתיד לעבור התחדשות משמעותית בעקבות המטרו ותמ"א 70 ולהפוך כולו להיות רחוב מסחרי עירוני, ולא לתפקד כציר תנועה מסוכן כפי שהוא היום. גם בניתוח ספייס סינטקס שנעשה לכלל צפון העיר הרחוב זוהה כרחוב המשמעותי ביותר לפעילות מסחרית ולתפקוד כרחוב עם תנועות הולכי רגל משמעותיות.
איינשטיין	כן	חלקי	רחוב אינשטיין הוא רחוב מסחרי פעיל לאורך רוב הרחוב והיחיד בצפון-מערב העיר. חלקו של הרחוב מוגדר ציר מסחרי בתכנית המתאר תא/5000, ובעדכון תכנית המתאר כל הרחוב מוגדר כציר מסחרי. אינשטיין מוגדר גם כרחוב מסחרי במדיניות רמת אביב, ובתכנית רובע שדה דב.
מרכז העיר			
אלנבי	V	V	ציר מסחרי מרכזי, עם רק"ל עילי, מוגדר במתאר כרחוב מסחרי וציר עירוני , עם שביל אופניים. בציר מוקדים : כניסה לשוק הכרמל, בית הכנסת הגדול ועוד
בוגרשוב - בין טשרניחובסקי לירקון	V	V	המקטע שבין רחוב טשרניחובסקי לירקון. רחוב מסחרי עם נת"צ, שביל אופניים, מוגדר במתאר כרחוב עירוני ראשי. בוגרשוב נפגש עם גן לונדון בקצהו המערבי ומחבר לים.
בית הבד	V	V	רחוב מסחרי, מוטה הולכי רגל המייצר הזדמנות אורבנית במקום בו המסחר והמרחב מתמזגים ומייצרים מרחב שוטטות המחבר ומוביל אל תוך בית רומנו ופארק המסילה.
בית השואבה	V	V	סמטה מסחרית המהווה חלק מאזורי המסחר ההיסטורים של העיר. הגישות לסמטה מרחוב אלנבי שבסיום עבודות הרכבת הקלה צפוי להסגר לתונעת כלי רכב. צורתה ומיקומה טומן פוטנציאל אורבני של מרחב שיטוט מסחרי.
בן יהודה	V	V	ציר מסחרי המהווה חלק מהשלד המסחרי המובהק של רובע 3 ותוכנית גדס, בחלקו עם רק"ל עילי, ושביל אופניים, מוגדר במתאר כרחוב עירוני ראשי. בחלקו הצפוני איפה שלא עובר הרק"ל ישנו נת"צ והמקטע מסומן כנתיב העדפה לתח"צ.

ברזילי	V	V	רחוב מסחרי מהווה חלק מהשלד המסחרי ההיסטורי של העיר וחלק ממערך רחובות מסחריים של גן החשמל, מתאפיים במסחר מגוון
גרוזנברג - מאלנבי עד נחלת בנימין	V	V	ציר מסחרי מזרח מערב המחבר בין אלנבי לנחלת בנימין במחבר שבין המדרחוב למרחב מוטה הולכי הרגל התוסס של הנחלה.
דה פיג'טו	V	V	רחוב מסחרי, המהווה חלק מאזורי המסחר ההיסטורים של העיר, מאופיין ברובו מגרשים צרים מאוד (חלקם ברחוב הקטן מ-5 מ') הבנויים בקיר משותף. ברחוב מסחר מגוון מלאכה ותעסוקה
דיזנגוף (המסחרי) - בין קינג ג'ורג' לתערוכה	V	V	המקטע בין רחוב התערוכה לרחוב קינג ג'ורג'. ציר מסחרי מרכזי, מוגדר במתאר כרחוב עירוני ראשי, עם שביל אופניים ונת"צ. ברחוב מוקדים כגון, כיכר דיזנגוף, דיזנגוף סנטר.
דרך יפו אילת - דופן צפונית	V	V	מסחרי משני גדותיו, עם נת"צ מוגדר במתאר כרחוב עירוני ראשי. הרחוב מוביל ליפו ולים ומחבר לפארק המסילה. בתחומו ממוקם התדר. בגדה שבתחום רובע 5 חלה מדיניות המסילה כך שהתחדשות מכוח תוכנית המתאר ובהתאם למדיניות ניתן לאפשר גישה לחניה מרחובות ניצבים.
ה באייר	V	V	מסחרי, מהווה מוקד, מוגדר במתאר כרחוב עירוני ראשי. כיום לכל המבנים שיושבים על הכיכר קיים רחוב אחורי עם גישה לחניה.
הארבעה	V	V	מוגדר כרחוב עירוני במתאר, רחוב מסחרי קצר יחסית אך עתיר במוסדות ובמוקדים עירוניים (סנימטק, תיכון עירוני א, כיכר גבעון, שרונה מרקט) בדופן הדרומית חזית מסחרית רציפה עם קולונדה שלאורכה מעברי הולכי רגל לתוך כיכר גבעון.
החשמל	V	V	רחוב מסחרי ותיק, עתיר מבנים לשימור. בתחומו גן החשמל.
הירקון - מדרום ועד כיכר אתרים	V		מוגדר כרחוב עירוני ומסחרי במתאר ויוגדר כמסחרי בתוכנית רובע 5-6, . מתוכנן כנת"צ עתידי. רחוב הירקון נמצא בסמיכות לרצועת החוף המרכזית וככזה ממוקמים בתחומו בתי מלון מרובים ומגוונים.
הכרמל - בקצהו המערבי	V	V	רחוב הכרמל משמש המשך ישיר לשוק. חלק זה של רחוב הכרמל נושק לכרמלית ולגן הכובשים ומוגדר בתכנית המתאר כרחוב עירוני. במקטע זה צפויה להבנות תחנת מטרו.
המלך ג'ורג' - בין אלנבי לנצח ישראל וממאנה לפרישמן	V	V	רחוב מסחרי ראשי עם נת"צ ושביל אופנים בחלקו. הרחוב מתחיל בכיכר מסריק ומוביל לשוק הכרמל, ובתחומו ממוקם גן מאיר וחיבור לשוק בצלאל. הרחוב מוגדר כרחוב עירוני ראשי בתכנית המתאר ובעתיד צפוי לעבור בתחומו קו המטרו
המסגר	V	V	רחוב מסחרי אינטנסבי עם שביל אופניים שעבר שיפוץ כחלק משדרת הקריה. מוגדר בתכנית המתאר כמע"ר מטרופולני וכרחוב

			עירוני.
הרמב"ם	V	V	רחוב מסחרי קצר ממותן תנועה הנמצא בתחום המדרחוב של רחוב נחלת בנימין. הרחוב מוביל מרחוב אלנבי לשוק הכרמל.
הרצל - עד קיבוץ גלויות	V	V	מסחרי ראשי, עם שביל אופניים, מוגדר במתאר כרחוב עירוני ראשי. רחוב המהווה מוקד עם אופי מסחרי יחודי. רחוב הרצל חוצה את פארק המסילה.
השומר	V	V	רחוב מסחרי קצר ממותן תנועה הנמצא בתחום המדרחוב של רחוב נחלת בנימין. הרחוב מוביל מרחוב נחלת בנימין לשוק הכרמל.
חשמונאים - בין מנחם בגין לקרליבך	V	V	חלקו המסחרי של הרחוב מוגדר בתכנית המתאר כרחוב מסחרי וציר עירוני, ברובו מתוכנן. ברחוב עובר נת"צ, שביל אופנים ובעתיד צפויה להבנות בתחומו תחנת מטרו.
טשרניחובסקי - מאלנבי ועד זלמן שנאור		V	רחוב מסחרי מקטע שבין רחוב אלנבי לגן מאיר הממוקם בתחומו.
יהודה הלוי	V	V	רחוב מסחרי ותיק המוגדר בתכנית המתאר כרחוב עירוני, עם רק"ל תת קרקעי בחלקו הדרומי, רחוב עירוני ראשי בתא/5000. רחוב יהודה הלוי נשפך בקצהו הדרומי לפארק המסילה.
יהודה מכבי - בין ויצמן עד צירלסון	V	V	המקטע המזרחי מרחוב ויצמן עד רחוב נמיר. מסחרי, עם נת"צ, מוגדר במתאר כרחוב עירוני ראשי
ירמיהו	V	V	רחוב מסחרי מוגדר במתאר כרחוב עירוני ראשי, בחלקו עובר שביל אופניים המתחבר לפארק הירקון.
כיכר בזל	V	V	כיכר מסחרית עם מסחר מקומי, מוגדרת בתכנית תא 3616א' (רובע 3) במתחם מיוחד המצריך הכנת תכנית עיצוב כוללת למתחם.
כיכר מילאנו	V	V	כיכר מסחרית שכונתית סמוכה לחלקו הצפוני (בתחום מרכז העיר) של רחוב אבן גבירול המסחרי
לבונטין	V	V	רחוב מסחרי מגוון באזור גן החשמל עם ריבוי מבנים לשימור לאורכו. לאורך הרחוב מתקיים מרקם מסחרי רציף הכולל חנויות מעצבים, מסעדות, בתי אוכל וברים, לצד מוסדות תרבות שכונתיים כגון מרתף ההופעות "לבונטין 7".
לילינבלום	V	V	רחוב מסחרי המתחיל בנווה צדק ומסתיים ברחוב אלנבי, ברובו מורכב ממבנים לשימור
מונטיפיורי - מהשחר עד אלנבי	V	V	מהווה אחד מצירי הרחוב הוותיקים באזור מרכז העיר. לאורך הרחוב פועלים עסקים מסחריים מגוונים. והוא נהנה מנגישות גבוהה ומהקרבה לצירי תנועה מרכזיים כמו אלנבי, נחלת בנימין והאזור הסמוך למגדל שלום – מה שמחזק את אופיו כרחוב עירוני־מסחרי פעיל

מזא"ה - אלנבי ועד יבנה דופן דרומית	V	V	מקטע מסחרי קצר היוצא מאלנבי ומושך אליו תנועת אנשים ממנו, חלק מאזורי המסחר ההיסטורים של העיר.
מלכי ישראל	V	V	רחוב מסחרי היקפי המקיף את כיכר רבין וזולג אל חלקו המסחרי של כיכר מסריק. מעמדה של כיכר רבין ככיכר עירונית ולאומית מרכזית פעילה הופך את החזית המסחרית סביבה לרכיב חיוני בחוויית המרחב הציבורי, בתרומה לתפקודה של הכיכר הן כמרחב ציבורי שכונתי והן כמרחב ציבורי לאומי באירועים, טקסים הפגנות ועוד.
מקווה ישראל	V	V	רחוב מסחרי מקומי המהווה חלק מרשת הרחובות המסחריים של אזור גן החשמל, המחבר בין רחוב מנחם בגין לרחוב יהודה הלוי . החזית המסחרית והליכתיות ברחוב זה מעודדת מעבר בטוח ופעיל בין השכונות ומחברת בין אזורים מרכזיים בעיר. ברחוב מבנים רבים המיועדים לשימור
מרמורק - דופן דרומית		V	גדה הדרומית מסחרית, בגדה הצפונית שביל אופניים, רחוב עירוני ראשי ע"פ תא/5000, הרחוב מחבר ומוביל מצומת הרחובות קרליבך יהודה הלוי ואבן גבירול לכיכר הבימה. בתחום תת הקרקע ברחוב מתוכננת תחנת הבימה של קו המטרו
נחלת בנימין - עד רחוב יפו	V	V	רחוב מסחרי ותיק, המורכב ממקטעים בעלי אופי מסחרי מגוון בחלקו מדרחוב ורחוב ממותן תנועה. ברחוב ישנו שביל אופניים וכניסה לפארק המסילה.
פינסקר	V	V	רחוב מסחרי, מוגדר כרחוב עירוני ראשי בתא/5000, בחלקו עובר שביל אופניים. הרחוב מחבר בין כיכר דיזנגוף לרחוב אלנבי
שבזי	V	V	רחוב מסחרי והציר המסחרי המרכזי בשכונת נווה צדק. רחוב מוטה הולכי רגל המהווה מוקד תיירותי. ברחוב ממוקם מרכז סוזן דלאל למחול ולתאטרון.
שדרות יהודית	V	V	שדרה מסחרית, בשדרה עובר שביל אופניים. השדרה מסתיימת בגשר המחבר למזרח העיר.
שינקין	V	V	רחוב שנקין הוא אחד הרחוב המסחריים האיקונים של העיר. רחוב שוקק המחבר בין שדרות רוטשילד לכיכר מגן דוד. רחוב שהוא מוקד, לאורכו ממוקמת גינה שכונתית ומרכז קהילתי. לאורך הרחוב ישנו ציר אופנים. ברחוב מבנים רבים המיועדים לשימור
דרום העיר			
בר יוחאי - מקטע הר ציון - הרצל	V	V	מרחב מלאכה, מסחר ותעסוקה אינטנסיבי.
דרך יפו אילת	V	V	רחוב עירוני מסחרי משמעותי עם תחבורה ציבורית. לאורך הרחוב ריבוי מבנים לשימור.

דרך סלמה	V	V	רחוב מסחרי היסטורי בעל רצף מסחרי, עתיר הולכי רג. קיימת חשיבות בשמירת רצף מסחרי מקסימלי, כפי שנקבע בתכנית המתאר, מדיניות שפירא ותכניות מפורטות
העליה	V	V	רחוב עירוני מסחרי משמעותי עם תחבורה ציבורית. לאורך הרחוב ריבוי מבנים לשימור.
הרצל	V	V	רחוב עירוני מסחרי משמעותי עם תחבורה ציבורית. לאורך הרחוב ריבוי מבנים לשימור.
יהודה הימית	V	V	רחוב מסחרי היסטורי וחשוב, חלק ממרחב השיטוט שמחבר בין שדרות ירושלים, יפת והנמל.
יפת	V	חלקי	רחוב מסחרי היסטורי עמוס, צר ופקוק, יש חשיבות בשמירה על מקסימום חזית מסחרית מאחר ומהווה חלק מהותי באופי המקום. כמו כן, חתך הדרך צר מאוד ומומלץ לא להוסיף על תנועת הרכבים העמוסה.
לוינסקי	V	V	ציר עירוני מסחרי משמעותי המתחלק לכמה מקטעים: בתחום נווה שאנן עובר בו רק"ל בתחום פלורנטין -שוק שהוסב למדרחוב עם היתכנות עתידית להמשך. לאורך הרחוב ריבוי מבנים לשימור.
מטלון - העליה עד גבולות	V	V	רחוב המקשר בין התמח"ת לבלומפילד, רחוב הליכתי מסחרי בתחום פלורנטין, הפאה הצרה של הבלוק (ברוחב 30 מ') פונה כלפי הרחוב.
מסילת ישרים	V	חלקי	רחוב עירוני שכונתי הכולל מסחר רציף ועתיר תחבורה ציבורית. מגרשים קטנים, קיים קושי בקביעת חניון תת"ק משותף ללא איחוד של 3-2 מגרשים.
מרזוק ועזר	V	V	רחוב מסחרי הסטורי מקשר בין שדרות ירושלים, כיכר השעון ויפו העתיקה.
סלומון	V	V	רחוב מסחרי ראשי, המשך שדרות הר ציון.
עולי ציון	V	V	הרחוב המסחרי העיקרי של שוק הפשפשים. אזור מתוייר והליכתי.
פלורנטין	V	V	רחוב שכונתי מסחרי משמעותי. הוסב על ידי העירייה במאמץ רב להיות מרחב הליכתי- מדרחוב.
פרנקל ידידה	V	V	רחוב עירוני מסחרי משמעותי עם שביל אופניים עתידי. לאורך הרחוב ריבוי מבנים לשימור.
צ'לנוב	V	V	רחוב עירוני מסחרי משמעותי עם תחבורה ציבורית. לאורך הרחוב ריבוי מבנים לשימור.
קיבוץ גלויות מחיל השריון עד הר ציון	V	V	רצועת שכונת שפירא נמצאת ברובה הגדול בתכניות מאושרות ומקודמות, כולן ללא כניסה לחנייה מרחוב קיבות גלויות. מיקום סמוך לקו הירוק ולתחנת המטרו העתידית "קרית שלום". תכנית קיבוץ גלויות 93-87 - נקבעה ללא חנייה תת"ק.

ראש פינה	V	V	רחוב עירוני מסחרי משמעותי עם תחבורה ציבורית. לאורך הרחוב ריבוי מבנים לשימור.
רזיאל דוד	V	V	רחוב מסחרי הסטורי מלא מבנים לשימור, אזור מתוייר והליכתי, מקשר בין שדרות ירושלים, כיכר השעון ויפו העתיקה.
שדרות הר ציון	V	V	רחוב עירוני מסחרי משמעותי עם תחבורה ציבורית ורק"ל.
שדרות וושינגטון	V	V	שדרה הליכתית המשמשת כמדרחוב עם גישת רכב רק לחלק מהבניינים.
שדרות ירושלים	V	חלקי	הרחוב הוא תוואי של רכבת קלה.
מזרח העיר			
ערבי נחל +עליית הנוער	V	חלקי	דרך עורקית מטרופולינית קיימת בתמ"מ 5. קיים מסחר מקומי נקודתי ותכניות מפורטות הכוללות חזית מסחרית. מדובר ברחוב בעל דופן בתחום העיר גבעתיים, לאורכו מקודמות מספר תכניות הכוללות חזית פעילה.
עמק ברכה	V	חלקי	רחוב בו מקודמת שדרת צד, ציר בין ערים מוטה הולכי רגל ותנועות רכות המחבר בין שד' ירושלים (ר"ג) וכצנלסון (גבעתיים) ואל גשר יצחק נבון (עמק ברכה) מעל האיילון אל המע"ר הצפוני. הגישה לחניונים בתכניות תהיה מרחובות עורפיים.
נחלת יצחק	V	חלקי	רחוב בו מקודמת שדרת צד, קיים מסחר מקומי נקודתי ותכניות מפורטות הכוללות חזית מסחרית. הגישה לחניונים בתכניות תהיה מרחובות עורפיים.
משה דיין	V		דרך עורקית מטרופולינית קיימת בתמ"מ 5. ברחוב זה עובר הקו הצהוב (בתכנון), ושינוי חתך הרחוב ישליך גם על המשכו צפונה בפיתוח שדרה ותכניות מפורטות הכוללות חזית מסחרית.
יצחק שדה	V		רחוב בו מקודמת שדרת צד ותכניות מפורטות הכוללות חזית מסחרית. הגישה לחניונים בתכניות תהיה מרחובות עורפיים. דרך עורקית מטרופולינית קיימת בתמ"מ 5.
לה גווארדיה	V	חלקי	רחוב שמשנה את אופיו לכל ארכו בתכניות מפורטות הכוללות חזית מסחרית. מטרת ההגבלה למנוע הוצאת היתרי בנייה שיפרו את התכנון העתידי. הגישה לחניונים בתכניות תהיה מרחובות עורפיים. פעולה זו מיושמת כבר הלכה למעשה בתכניות הנמצאות בשלבי קידום שונים.
ההגנה	V		דרך עורקית מטרופולינית קיימת בתמ"מ 5. ברחוב זה עובר קו רק"ל (סגול) (בביצוע), וקיימת חזית מסחרית בתכניות.
אצ"ל	V		רחוב עם מסחר מקומי פעיל.
לח"י +בר לב	V		דרך אזורית בתמ"מ 5 (תכנית מתאר מחוזית) (461), דרך עורקית רב-עירונית בתא/5000. תכניות חדשות שקודמו ונמצאות בתוקף כגון מקטע שכונת הארגזים כוללות חזית מסחרית פעילה.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר את המדיניות המוצעת.

בנוגע לתיקי מידע שהיו בתוקף במועד אישור המדיניות אך טרם נפתחה עבורן בקשה להיתר, מדיניות זו תחול עליהם. ככל שבמועד אישור המדיניות קיימות בקשות להיתר שטרם ניתנה בהן החלטה ,שיצא להן תיק מידע המאפשר גישה לחניה מהרחוב המסחרי/ מחזית מסחרית, בקשות אלו יבחנו באופן נקודתי בחו"ד תכנונית פרטנית כחלק מהמלצת מה"ע לבקשה להיתר.

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

אודי כרמלי: עד לפני שנתיים שלוש נאמר שאין היתכנות ברובע 3 להתחדשות אלא רק לתוספת. כעת התחילו להגיע פרוייקטים שמצאו שזה כן כלכלי ברובע שלוש להרוס ולבנות בניינים חדשים.. אבל ברגע שעלתה הסוגיה של בניה על רחובות מסחריים עלה הקונפליקט מה החלק היותר חשוב במקטע האורבני הזה האם הצורך בחניה של התושבים או האם הכניסה מהמדרכה המסחרית לאורך רחוב מסחרי. המדיניות לא באה ואומרת לא תהיה חניה ברחובות מסחריים, היא אומרת לא תהיה כניסה לחניות מרחובות מסחריים. זה לא אומר שלא תהיה כניסה מרחובות צידיים או רחובות אחוריים. אני חושב שהאמירה הציבורית חשובה כאן. היא אומרת הפכנו פירמידה אנחנו מקדשים את מעמדו של הולך הרגל. בוודאי ברחובות המסחריים הראשיים ששם תנועת הולכי הרגל, היא תנועה מסיבית מאוד ואנחנו רוצים שהיא תהיה תנועה בטוחה ברורה. אנחנו לא רוצים לפלח את הרחובות האלה בכניסות ויציאות מחניות כי באופן סיסטמתי, ככה נהגנו שנים.
מיטל להבי: כבר שנתיים אני מבקשת לקבל את הדוח של המסחר בת"א
אודי כרמלי: זה הנושא הקודם שנדחה ויידון בשבוע הבא, זה הדו"ח.
מיטל להבי: עד היום לא ראיתי את התכנית ואין לי כל מגע אליה שאורלי דיברה שיש את כל היקף המסחר בעיר.
אודי כרמלי: זה נושא מס' 8 בסדר היום שמראה את הפדיון וכן הלאה.
ליאור שפירא: אבקש להציג את התכנית סעיף 9
אביה בן יקר: מציגה את התכנית ממצגת
אלחנן זבולון: האם באבן גבירול יש לך 4 חזיתות ו4 נתיבי נסיעה
אודי כרמלי: כן! אנחנו מכוונים שבצפון בשני רחובות בצפון יהיו חזיתות מסחריות מחייבות שינקזו קצת פעילות אורבנית לתוך המרחבים האלה, שכרגע סובלים מחוסר מוחלט בפעילות אורבנית של חזיתות מסחריות. והצמדנו אותם למקומות שבהם הראינו כאן גם כן גם ב5000 וב5500 שאנחנו חושבים שצריך לקבוע שם חזיתות מחייבות. זה כבר אמרנו במתאר ואושר. הרעיון להכניס עוד זכויות לאורך קווי מתע"ן בצפון רעיון שהתקבל בברכה.
אלחנן זבולון: יש הבדל בין גריד עירוני מסיבי בן יהודה אבן גבירול שעם זה כולנו הסכמנו לבין כל רחוב שיש בו חזית מסחרית ולא תהיה בו חניה.
אודי כרמלי: להזכירכם את גולף כיתן שלא רצו חזיתות מסחריות.
אלחנן זבולון: אתה רואה שאנחנו איתך. לא היו כאן תבעות שהבאתם עם חזית מסחרי וסרבנו. אבל בנין שהיה בו חניה ואתה אומר שבהתחדשות לא תהיה חניה המשמעות שלא תהיה גם התחדשות עירונית כי אף דייר לא יסכים לכך. כל המדיניות הזו לא חלה בתב"עות, בתב"עות אתה מתכנן קוביה יותר גדולה. הנושא רלוונטי בעיקר להתחדשות בניינית משמעותית, ואם אתה משקיע בהתחדשות בניינית ולא מכניס תנאי שבנין שקיים לו חניה יוכל לחזור אתה תחבל בהתחדשות העירונית.
ליאור שפירא: אתה יוצא מנקודת הנחה שלא תהיה להם חניה באף מקום אחר.
אלחנן זבולון: ברור שלא יהיה להם
אודי כרמלי: אף אחד לא אומר שלא תהיה שם חניה. מטרתה של המדיניות להסדיר את העיקרון לגבי רחובות מסחריים קיימים או עתידיים מעוגנים על ידי הועדה. אתם כועדה יכולים לקבוע ולא להשאיר לפרשנויות.
זבולון אלחנן: אנחנו מסכימים אבל אתה אומר לא ובלי הסבר.
אודי כרמלי: טעות אני תמיד נותן פתרון אחר ובנוסף אנחנו עושים מסמך מדיניות שזו מגמה. אנחנו מביאים בקשות כמו שמביאים בקשות שחורגות מחלחול מסיבה זו או אחרת, וכן נכון להגיד לציבור היזמים שלא יופתעו שלא יצרו מהלכים תכנונים שיוצרים מחוסר ידיעה. כי הועדה המקומית רוצה לראות חזית מסחרית.

ליאור שפירא: זה יהיה לשיקול דעת שלנו, אם נרצה לשנות את דעתנו נוכל במסגרת הועדה. אם אנחנו לא רוצים חניה ביהודה הלוי ועכשיו נראה את הפתרון לכל הבנינים שלא יכנסו דרך יהודה הלוי. מראה פתרון ברחובות צדדים במצגת
אלחנן זבולון: האמירה שלך שזה בידנו לא מדוייקת, כי מה שיקרה יזם יוציא תיק מידע ואז יגידו לו שהוא לא יכול לעשות חניה זה לא ישים.
ליאור שפירא: גורמי המקצוע אם הם יתקלו בבעיה הם יצפו אותה. לועדה יש שיקול דעת וגם לגורמי המקצוע
אלחנן זבולון: בואו נצביע בכל רחוב בנפרד
אודי כרמלי: אבל אני מבקש לדייק, לא תהיה כניסה לחניה על חשבון החזית המסחרית.
אלחנן זבולון: מהו קו צהוב איך זה קשור למסחר?
אופיר כהן: זה שילוב מוטיבציה אורבנית ופוטנציאל תחבורתי. הרחוב יהפוך לרחוב מוטה תנועה מוטורית לרחוב של תחבורה ציבורית. המשמעות היא שיהיו יותר הולכי רגל, בעתיד אנשים יעלו וירדו מאוטובוסים של BRT.
אלחנן זבולון: ב 30-40% ברחובות העיר יהיו תחנות מטרו או קו ירוק או קו אדום אז בוא נסגור את החניה בעיר
אודי כרמלי: אני מציע לדחות את הדיון. בפועל מתווספות עשרות מקומות חניות לעיר בכל פרויקט שנוסף במרחב האורבני.
אביה בן יקר: פנחס רוזן הוא לא מסחרי לכל אורכו ולכן זה להחלטת היזם.
אביגדור פרויד: ארגון הקבלנים מתנגד למסמך המדיניות
אביה בן יקר מציגה את הרחובות במרכז.
ה' באייר לא תהיה כניסה מתוך הכיכר.
בכיכר תמשיך להיות חניה כי כבר היום יש גישה לחניה מכביש שירות אחורי.
מיטל להבי: המדיניות העירונית שאני תומכת בה היא זה גריעת חניה ברחובות זה בשביל אופניים, נת"צ רכבת בשביל מדרכה רחבה. אבל איפה יחנו התושבים? הם יחנו במגרש הפרטי שלהם.
אביה בן יקר: במרכז העיר המרקם בנוי מהרבה מגרשים מאוד מאוד קטנים, אם עכשיו אנחנו נעשה כניסה לחניה בכל מגרש אנחנו נגמור את הרחוב המסחרי.
אלחנן זבולון: כלומר כל ארבעה-חמש עסקים מצדיקים מאתיים דיירים שיסתובבו בלילה.
אודי כרמלי: זה לא נכון כל מה שאנחנו אומרים זה לשמור על הרחובות המסחריים, לשמור על המדרכות לתת אפשרות לאבא וילד שהולכים ברחוב מסחרי שלא יפחדו כל רגע שרכב יוצא להם מכאן או מכאן. אתם רוצים להקריב את כל רחובות העיר לרכבים פרטיים. אנחנו לא מתנגדים לחניה ברחובות המסחריים אנחנו מתנגדים לכניסה לחניה ברחובות המסחריים. הפתרונות שאנחנו מציעים זה פתרונות מהרחובות הצידיים והאחוריים, איחודי מגרשים וכן יכול להיות שבמקרי קיצון לא תהיה חניה אם זה לא ניתן לפתרון. המשמעות של זה שאם אנחנו לא נקפיד על זה אנחנו נאבד את הרחובות המסחריים של העיר הזאת. כמה מכם היו חו"ל מסתובבים ברחובות המסחריים מישהו אי פעם ראה את התופעה הזאת ברחוב אוקספורד-סטריט נכנסים לו מכוניות עם עמודים.
אלחנן זבולון: האם אפשר שיהיה כתוב במסמך המדיניות משפט שאומר שבמידה ולא ניתן להיכנס מדרך צידית תותר הכניסה מהרחובות המסחרים.
אודי כרמלי: לא.
אלחנן זבולון: יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית.
ליאור שפירא: אומר אלחנן אני רוצה לפגוש את אותם אנשים שאין להם חניה ואתה חוסם אותם
אלחנן זבולון: בתבעות אין לך את הבעיה הזו
אודי כרמלי: ברור שזה יגיע לועדה
ליאור שפירא: אנחנו רוצים למצוא פתרון שבמקומות שאין לך כניסה אחרת לחניה להרשות כניסה לחניה, אחרת היזם לא יעשה את התוכנית.
אודי כרמלי: אתה תשלח אותם עכשיו לתכנן להשקיע ואז הוא יגיע לוועדה, ותגיד לו אין חניה.
אלחנן זבולון: אני מוכן לעשות מה שעשינו בפלורנטין מגרשים עד 270מ' ברחובות מסחריים, שזה באמת פוגע במבנה של המסחר לתת.
ליאור שפירא: אני מצטרף לעמדתך
אביה בן יקר: בסוף יש מגוון של משקי בית בתל אביב, ובתוכנית רובע 3 ברחובות המסחריים יש צפיפות גבוהה יותר של יחידות הדיור. לא כולם חייבים לגור על הרחובות המסחריים, לא כולם חייבים להחזיק רכב. יש התחדשות מסיבית וברחובות האלה נוספות חניות רבות.
מיטל להבי: ניתנו 190 אלף דוחות בצפון החדש
אורנה אני רוצה להשיב לך א', לא מתכננים עיר למה שקורה בחמש עשר השנים הקרובות מתכננים אותה לעתיד הרבה יותר רחוק.
אורנה ברביאי: ההקבלה שלנו לעולם נמצאת בנחיתות מלכתחילה כי אין לנו את התחבורה הציבורית שיש בעולם. יש לנו חתכי אוכלוסיה שונים. כשמביאים מדיניות ואנו לא יודעים אם מביאים את כל הרחובות מה המשמעות לאלה שכבר גרים שם איך אתה מניח שזה יעבוד?

ליאור שפירא: תכנון זה לטווח ארוך לעתיד לבעוד 50,20,10 שנים כל התחבורה הציבורית הרכבות והמטרו יהיו מוכנים. בהנחה שזה יהיה מוכן, אם אפשרת את כל הכניסות לחניות האישור של חניות על רחובות מסחריים ייפגע בתכנון. מדובר במדיניות ואם אנו טועים ניתן לשנות.
אורנה ברביבאי: הגמישות שאנו מאפשרים זה להצדיק את המדיניות שנקבע ופחות להעתר לבקשות. אנחנו מאשרים מדיניות אבל לא ברור בעבור שבעוד 50 שנה תהיה תחבורה ציבורית אני רוצה לקבוע את העוגנים לכן נדרשת החלטה עכשיו. כרגע אנשים חיים פה, אם צריך לאשר מדיניות לכל רחוב בנפרד זה בעיה כי לכל אחד זה צורך מיוחד. בשם האזרח שגר שם ויש לו שם מגבלה כזו או אחרת ובוודאות אין תחבורה מספקת, מה אתם רוצים שנצביע?
ליאור שפירא: אדם שגר שם כיום החניות יישארו, לא נפגע באף אחד. אבל אם יום אחד אותו אחד יירצה להרוס את הבנין ולבנות חדש לא נאפשר כניסה לחניה על רחוב מסחרי.
אורנה ברביבאי: אתה בעצם פוגע בדברים אחרים שאתה רוצה לקדם חזות העיר וכד', זה סותר. במובן מסויים אתה דוחק את האזרח שיגיד אולי לא כדאי לי לבנות. מה המשמעות לאזרח בנתיים. בנוחות הבסיסית של האזרח להגיע לביתו. הערכים נפגשים פה, ולכן צריך לשים לב למורכבות בהינתן לזה שאין תחבורה ציבורית ראויה מה המשמעות של זה.
ליאור שפירא: אנו ממש שם, ראי רח' יהודה הלוי במקום לבצוע את הרחוב מצאנו את האלטרנטיבה שמי שרוצה חניה יכול דרך רחובות צדדיים להגיע. כמן כן רח' פנחס רוזן לכל אורכו יש חניות ברחובות צדדים.
אורנה ברביבאי: אפשר לקיים סיור ולראות מה המשמעויות אבל אי אפשר לקדש ערך אחד על חשבון אחרים שברור שיש פגיעה. בשנים הבאות צריך לראות את נקודת מבטו של האזרח שתרצה שהוא יבנה. אני תוהה האם התכנית לא מבטלת את נקודת ראות של התושב ויש לעשות בדיקה עניינית, ואעשה זאת.
ליאור שפירא: גם אנו כחברי וועדה נבדוק רחוב רחוב ונדון. אתן 2 דוגמאות אם ניקח את רח' דיזינגוף ואבן גבירול כולנו היום מסכימים ואם ניקח את שד' בן גוריון או רח' פנימי אז היינו חושבים שיש לבדוק זאת רחוב . העירייה קבעה שהולך הרגל הוא במקום הראשון ואנו לא רוצים שכל רגע ברחוב מסחרי רכב יוצא ממדרכה. לכן נבדוק את זה.
ליאור שפירא: תעיינו ותעברו על רשימת הרחובות שוב.
אודי כרמלי: אנו פועלים ממקום סטטורי, כשהגענו לוועדת ערר ואמרנו שיש כאן חזית מסחרית חובה לא היתה בעיה. חשבתי שזה נושא שישמח אתכם, אנו אומרים בצורה ברורה שאנו לא פוגעים בחזיתות מסחריות ולא רוצים לראות ברחובות מסחריים את הפילוח של הרמפות.
מה שיו"ר הוועדה בא ואומר כאן שחלק מהסיבה שהוא רוצה לקדם את המהלך הזה כאן זה גם לשדר מסר ברור שבמקומות שבהם בחזיתות מסחריות יגבה כופר חניה ועם הכסף הזה ניתן יהיה לעשות אותם דברים שאנחנו רוצים.
ליאור שפירא: תעדכנו את סגנית ראש העיריה . הישיבה נעולה

בישיבתה מספר 0005-26ב' מיום 18/03/2026 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-26ב' מיום 25/03/2026 תיאור הדיון:

תומר צליח: אנו מבינים את חשיבות של המסחר מלווה רחוב ושל ההלכתיות המאוד חשובה במקומות מסוימים בעיר. כאשר מדברים על מדיניות שלא תאפשר ירידה לחניונים זו פגיעה בערכים ובזכויות של אותם מגרשים. זו פגיעה שלא יכולה להעשות בשינוי מדיניות אלא בדרך של תכנית עם פרסום ומי שנפגע מאותה תכנית יוכל להגיש תביעות לפי סעיף 197 .
ליאור שפירא: הבעייתיות שלכם זה שלא תהיה כניסה לחניות אבל אם תהיה אלטרנטיבה של כניסה לחניות מרחובות צדדיים עמדתכם שונה?
תומר צליח: נכון. לעניין כופר חניה, לא ייתכן שנעניש את אותו אדם פעמיים?!
ליאור שפירא: לקחנו את הכסף לבנות חניה במקום אחר
תומר צליח: כופר חניה זה לא משהו שבאמת רוצים. עדיף לבנות חניה במקום
ליאור שפירא: סגנית ראש העיר מיטל להבי מאוד יסודית ונעשו מס' דיונים בעניין כופר החניה וזה עומד בראש סדר העדיפויות שלנו.
תומר צליח: לדעתי זה סותר את מדיניות העיר שברוב המקומות היא רוצה להפחית מקומות חניה, כך שיש סתירה עם עניין כופר החניה. קיבלנו פניות מיזמים שלא ניתן להכיל זאת רטרואקטיבית גם למי שיש תיק מידע

ליאור שפירא: העמדה של הוועדה שתיק מידע בתוקף בהחלט מחייב אותנו, אלא אם כן זה משהו מאוד זועק לשמיים
תומר צליח: יש רשימה של רחובות שרוצים להכיל את המדיניות הזו אבל לא ראוי להכיל זאת על כלל הרחובות
ליאור שפירא : גם חברי המועצה בהחלט בדעתך, לא כל הרחובות שברשימה אנו נאשר, נדון בכך במצגת שתוצג בהמשך, כאשר נגיע לנושא זה.

ליאור שפירא : התחלנו את הדיון והוצג חלק עבר הירקון ומרכז, חברי הוועדה ביקשו להתעמק בחומר. חברי מועצה והוועדה פנו אליי והצעתי לחשוב על חלוקת הרחובות. דהיינו רחוב בדרג 1 רחובות שברור שלא נרצה בהם חניות כמו רח' דיזינגוף ורחוב בדרג 2, פחות ראשיים ומסחריים. ברחובות היותר בעייתיים נרצה לבחון אם יש כניסה מרחובות צדדיים לאותם בניינים זו אופציה מועדפת אם חברי המועצה והוועדה לא מרגישים בנוח לגרוע להם חניות. רח' 2 הוא כמו רח' פנחס רוזן
אודי כרמלי: כל הרחובות שיש להם חובת חזית מסחרית סטטוטורית זה בסדר. רחובות מדרג 2 שמופיעים כחזית מסחרית אבל אין להם בפועל בתכניות הסטטוטוריות הקיימות חזית מסחרית הם יהיו בדרג 2 ובהם יהיה ניתן להפעיל שיקול דעת.
אלחנן זבולון: זה פחות מעניין כי תב"עות נפתרות בהליך תכנון.
אודי כרמלי: כשמגיעים בקשות להיתרים במקומות האלה ההצעה המקורית לא לאפשר כניסה לחניה מהחזית הראשית. אם נפעל לפי המדיניות לא נאפשר כניסה מהחזית המסחרית , הצעת היו"ר לעדכן שזה רח' שיש להפעיל בו שיקול דעת וניתן לקבל החלטה אחרת
מיטל להבי: למה ההגדרה של רחוב עם חזית מסחרית מחייבת אותנו לבטל חניה?
אודי כרמלי : גם ברחובות שיוגדרו כמספר אחד אנו לא מבקשים לבטל חניות, רק מבקשים לבטל את האפשרות להיכנס מהחזית המסחרית הסטטוטורית , אפשר להיכנס מאחורה ומהצד ולאחד מגרשים. אנו מדברים על היתרי בניה קיימים. ההפרדה בין אחד לשתיים היא ברורה, אחד מסחריות חובה סטטוטוריות קיימות היסטורית ושתיים זה כל אלה שיש בהם חזיתות מסחריות אופציונליות או כאלה שיש עליהן מחשבות תכנוניות או כאלה שתכנית המתאר מגדירה אותם כחובה אבל עדיין אין שם תב"ע סטטוטורית שמגדירה אותם ככאלה
אביה בן יקר : מציגה את המדיניות ממצגת
מיטל להבי: אתחיל מאמירה כללית שאומרת השינוי בדרך, זו תוכנית שאנחנו עובדים עליה משנת 2014, האירוע הראשון היה בשדרות רוטשילד בשנת 2016 תחת הכותרת היפוך הפירמידה עם פירמידה הפוכה עם אלפי מבקרים. אני מחויבת להיפוך הפירמידה ולזה שהולכי הרגל נמצאים בראש הפירמידה ואחרי כן כל הנושא של האופניים והתחבורה הציבורית כמחזיקת תיק התחבורה. מצד השני אני גם מחויבת לתושבים ולהיותה של תל אביב אבן שואבת ואני מכירה את אותם סיפורים של אנשים שהגיעו לעיר ובגלל חוסר נגישות גם מבחינת חניה חזרו הביתה. תל אביב היא עיר תושביה וגם עיר מבקריה, אנו לא פריז שבה התחבורה הציבורית בפריז פעילה שבעה ימים בשבוע שעות הפעילות הן גם בסופי שבוע ויש להם פעילות של כל חמש דקות ואי אפשר להשוות אותנו לפריז. אין לנו עדיין מטרו, התחבורה לא עובדת פה בסופי שבוע ובשבתות.
אודי כרמלי : את טוענת שמכיוון שאין כיום פתרונות, אנו צריכים להקריב את העתיד שלנו ואת של ילדנו? כולנו יודעים שחלק לא קטן מהפתרונות הן בדרך, בעוד 10 שנים מצב התחבורה הציבורית הרכבתית יהיה יותר טוב
אלחנן זבולון : כל הבעיה זו תחבורה ציבורית? יש פה מישהו שכל השבוע נוסע בתחבורה ציבורית ובשבת ברכב? יש אחד כזה?
אודי כרמלי : להשעין את כל מסיכת הטיעונים שלך על הטיעון שלך זה חורה. את יודעת לקחת הנחות עבודה מקצועיות לעתיד והתפקיד של הוועדה הזו להסתכל על המחר.
מיטל להבי: לכל אדם שיושב פה יש רכב פרטי
אודי כרמלי : אנו מדברים על אחוזים בודדים מרחובות העיר שגם בהם יהיה ניתן להפעיל שיקול דעת
מיטל להבי: אני מוחה, כל מה שאני אציג במצגת זה דברים שלא נוח היה להם להציג
אודי כרמלי: המציאות שאת מציגה היא שכולם נוסעים במכוניות, מה הקשר בין כניסות לחניות לבנייני מגורים ברחובות מסחריים לנושא שלך?
מיטל להבי: אציג לכם את רח' יהודה הלוי שבו תראו שאין גישה לכל בניין מרחוב צידי. השאלה שלי היא למה שמגרש אחורי ייתן למישהו להיכנס לחזית הקדמית? נתנו לו תמריץ? נתנו לו תוספת זכויות?
אם רוצים לעודד גורמים כאלה ואחרים צריך לתת להם תמריץ ואם רוצים שלא תהיה חניה לכל מגרש כי הם קטנים והחזיתות קטנות אז אולי צריך שכל 100 או 150 מטר תהיה כניסה לחניה. אלה שיושבים בחזית יהיה להם את האינטרס המשותף להתאחד. רואים זאת במקטע יהודה הלוי-קרליבך-שיינקין, זה לא כמו שהוצג. כל האדומים המסומנים זה לאחר קיזוז המגרשים שיש להם גישה צידית.
גם ברח' משה סנה, בני אפרים, דבורה הנביאה, מדובר במגרשים קטנים, אין סיבה שמישהו שגר ברח' שקט ושכונתי ייתן כניסה מאחורה לרח' מסחרי , אלא אם כן ניתן להם תמריצים

ליאור שפירא: מה שאת מציגה זה לא המציאות. בקטע של דבורה הנביאה בצד המזרחי והמערבי יש כביש פנימי
מיטל להבי: אבל הם רוצים לעשות שם חזית מסחרית
ליאור שפירא: הבתים האלה לא יושבים על משה סנה
מיטל להבי: אם יש כביש הוא לא כביש גישה לחניה, שאותו רוצים לבטל
ליאור שפירא: תעלו בבקשה את מערכת GIS
אודי כרמלי: גם אם נרצה לכפות עליהם חזית מסחרית לא נוכל כי זה לא בתב"ע זה בדיוק ההבדל בין העולם ההיתרי לתכנוני
מיטל להבי: בעולם של ת.א 5000 אילו זכויות בניה יש להם?
לריסה קויפמן: במדיניות הזו מי שאין לו בתב"ע חזית מסחרית הוא לא יחויב באי כניסה
מיטל להבי: מי שירצה לממש את הזכויות שלו לפי המתאר לא יוכל לעשות זאת
לריסה קויפמן: הנושא ייבחן בתב"ע
מיטל להבי: אני מבינה שיבטלו את הכביש הפנימי בכדי שתהיה גישה למסחר
אודי כרמלי: בכל תכנית עתידית בתב"ע אפשר למצוא מס' פתרונות עתידיים
אביה בן יקר: תב"ע לא עושים על מגרש אחד קטן, עושים על כמה מגרשים ביחד ואז מוצאים את המקום להיכנס
מיטל להבי: אבקש לדעת אם מכביש שירות תהיה כניסה לחניה?
אודי כרמלי: כביש שירות נמצא בתוך זכות הדרך , אנחנו יכולים לעשות מה שרוצים בתב"ע
מיטל להבי: מכביש שירות תתאפשר כניסה לחניה?
אודי כרמלי: או שכן או שלא בתכנון זה ייקבע. זה תפקיד המדיניות שהוועדה תפעיל שיקול דעת
אלחנן זבולון: כיום מותר לו אנו רוצים לומר מהיום ואילך אסור
אביה בן יקר: ברגע שיצטרכו לבנות חניה משותפת היא תהיה הרבה יותר איכותית
אלחנן זבולון: מה שמיטל שואלת מה התמריץ למי שיש לו מגרש אחורי לתת זכות מעבר לכל השורה?
אודי כרמלי: אני לא עושים תב"ע למגרש בודד או שניים אלא תב"עות מתחמיות ונפתור זאת
מיטל להבי: אפשר לתת לכמה מגרשים בחזית שיש להם אינטרס משותף להתאחד ולעשות כניסה אחת, לאלה שבחזית יש אינטרס משותף לאלה שבעורף לא יהיה אינטרס
אלחנן זבולון: עניין המיגון נפגע , לגרום לבניין להתחדש רק בתנאי שהוא מתאחד עם עוד שישה שבעה בניינים זה בעייתי
מיטל להבי: עוד לא דיברנו על המיגון, כל הבניינים שהם לא יוכלו לעשות חניה ולא יהיה חניון תת קרקעי יעשו ממ"ד, כל החזיתות המסחריות לא יהיה להם מקלט. חזיתות מסחריות חובה לחשוב גם על המיגון.
רח' פינסקר הוא רחוב מסחרי, האם כל אלה שגרים ברח' השכונתיים מאחורה ייתנו לכל התנועה למסחר לבוא מאחורה וגם לפריקה וטעינה, זו פנטזיה
אודי כרמלי: כמה כניסות לחניה יש ברח' פינסקר?
מיטל להבי: רח' טשרניחובסקי הוא עוד רחוב שהכניסה אליו צריכה להיות מהצידי אבל לאחד את כל רח' ביאליק שהוא לשימור עם טשרניחובסקי זה לא הגיוני
לריסה קויפמן: גם היום הרחוב מתפקד ללא חניה, למה צריך להוסיף את החניה?
מיטל להבי: כי אנו מוסיפים דיירים
אלחנן זבולון: זה פחות רלוונטי לפי הצעת הפשרה
אביה בן יקר: בכל יתר הרחובות יש תקן חניה של אחד לאחד
מיטל להבי: מדובר במגרשים קטנים שלא מביאים אותם עם חניה ולוקחים כופר חניה. גם ברח' מרמורק. ברח' מסילת ישרים התושבים ביטלו שביל אופניים
ליאור שפירא: מה את מציעה לגבי רח' מרמורק?
מיטל להבי: אני מציעה שאם יש כמה בניינים סמוכים עם חזית אחת אפשר להגיד לשלוש בניינים, או ארבעה בניינים שיש להם חזית לאותו רחוב להתאחד ולעשות רמפה אחת. אם יש התחדשות עירונית אין מה לעשות אין להם חניה, אבל אם הם באים ועושים הריסה מה שמצמצם להם את התכסית כי הרי הנסיגות צריכות להיות גדולות אם הם מתאחדים שיעשו ואם לא אז לא
אודי כרמלי: אם נקבל בקשה להריסה ובניה ברח' מרמורק זה לא לגיטימי להגיד להם שאין להם יכולת ליצור כניסה ויציאה מרח' מרמורק?
מיטל להבי: יש במרמורק מגרש ריק הוא יהיה ללא חניה
אודי כרמלי: לא מחייב הוא יכול להיכנס מהצד. זו דוגמא מעולה שאותו יזם שיודע כבר מראש שהכניסה תהיה מרח' ביל"ו ולא מרח' מרמורק
מיטל להבי: היה מקרה של מגרש שיושב ברח' לינקולן פינת יהודה הלוי וביקש כניסה לחניה מרח' יהודה הלוי אמרו לו שאי אפשר
ליאור שפירא: אישרנו לו
מיטל להבי: אישרתם לו כניסה מלינקולן?
לריסה קויפמן: מרחוב כורש
מיטל להבי: אי אפשר להפוך את הרחובות השכונתיים הקטנים בשכונות למובילי תנועה

לריסה קויפמן : זה כניסה לחניה של מגרש שיושב על הרחוב
מיטל להבי: כולל למגרשים גדולים כמו של משטרת הג'קוזי?
לריסה קויפמן : כן
אודי כרמלי : אנו מנסים להציל כמה רחובות ספורים שבהן תישאר אותה הרגשה של להחזיק את היד של הילד ברחוב. מתוך מאות הרחובות של תל אביב, 70 הרחובות שאנו מכניסים למדיניות כדי לשמור על מה שיש והמחיר יכול להיות שלבניינים ספורים לא תהיה חניה, למדנו שמתוך 100 אחוז בקשות יהיה אחוז שניים של יזמים שלא רוצים לבנות חניה ויש לזה ביקוש היום בשוק. אין דבר כזה ברובע ארבע שמבנה מתחדש ללא חניה
מיטל להבי: ברח' מסילת ישרים נעשה בו שביל אופניים אבל כשאנו גורעים חניה בכחול אני בדעתו של פרופסור עומר מואב שצריך לתת חניה במגרש
אלחנן זבולון: זה גם יאפשר להרחיב את הרחובות, חוץ משביל האופניים לעשות מדרכה יותר רחבה מעבר יותר טוב, עצים, הצללה ופיתוח סביבתי
מיטל להבי: ברח' מסילת ישרים אם אתם חושבים שמי שגר בעורף יתחבר למי שגר בחזית , תעשו תב"ע שנותנת תמריצים כדי שיהיה כדאי לו לתת זיקת מעבר, אחרת אני אומרת לא תהיה זיקת מעבר ואז ההצעה אומרת תחברו כמה מגרשים שתיצור רמפה אחת. לגבי רח' חכמי ישראל
אודי כרמלי: כתוב חלקי
מיטל להבי: מה הכוונה חלקי?
אודי כרמלי: שאין שם חובת הקמת חזית מסחרית יש אפשרות לחזית מסחרית
מיטל להבי : ואם הוא יעשה תב"ע
אודי כרמלי : בתב"ע אין בעיה, לא היתה אף פעם בעיה של חניה
מיטל להבי: ברח' צ'לנוב כמות המגרשים שאין להם כניסה מרח' מקביל היא קטנה מאוד יחסית לכל הרח' וזה מראה שיש היגיון לבוא מרח' ניצב, זה מה שאני מנסה לראות גם מה טוב ונכון וגם מראה איפה יש תקלה, לעומת ההצגה החד משמעית ברח' יהודה הלוי שהוא לא חד משמעי למרות שאני מסכימה עמו. ברח' צ'לנוב הוא לא אותו דבר והחניון שם לא זול. לגבי רח' יגאל אלון הוא לא מסחרי ברובו, לא ייתכן שמישהו ברח' גוש עציון ייתן למישהו מההגנה להיכנס, צריך לשקול זאת. צריך לבדוק זאת במסגרת הכופר חניה, איפה מקימים במסגרת הכופר.
אודי כרמלי : זה רחוב עם הקו הסגול של הרכבת הקלה
אלחנן זבולון: עדיין, זה לא מעניין מדובר על חזיתות מסחריים ברחובות משמעותיים בעיר
אודי כרמלי: ההגנה זה לא רחוב מסחרי חשוב?
אלחנן זבולון : ההגנה זה אזור ישן שאין בו חניות והוא יכול להתחדש והוא לא מפסיד חניה כך שזה לא בעייתי , צמוד לשוק זו הנקודה היחידה הבעייתית. רח' האצ"ל אני מסכים לגביו
מיטל להבי: לגבי רח' דיזינגוף במקטע הצפוני מדובר במגרשים קטנים ויש קושי להיכנס מאחורה, יש מגרשים שבהם אפשר לאשר רמפה אחת לשיקולכם
אודי כרמלי : מדובר בתכנית רובעים שבה אנו לא רוצים לראות איחוד מגרשים
מיטל להבי : בין ארלוזרוב לבן גוריון המגרשים קצת יותר גדולים, מדובר ברח' שאין בו חניה חזיתית כמעט בכלל, החניה היא רק לגרים באזור.
אביה בן יקר : ארלוזרוב לא חלק מהמדיניות
מיטל להבי: אני בעד צמצום חניות במרחב הציבורי אבל אני בעד מתן זכות לחניה במרחב הפרטי, ובחניונים. אי אפשר גם לצמצם ברחוב זה וגם לצמצם ברחובות.
אומרים שאנחנו מוסיפים חניות אבל גרענו ברחוב 4100 חניות, בחניוני העירייה הוספנו 1100 מהחניות בחניונים ליחידות דיור הוספנו 17,000 חניות
אודי כרמלי: לא הוספנו 17,000 מקומות חניה אלא קרוב ל- 30,000 מקומות חניה המספרים האלה כוללים גם יחידות דיור קיימות שהוחלפו ביחידות דיור חדשות עם מקומות חניה ונכנסו ללא חניה
מיטל להבי: הנתונים נלקחו מטבלה עירונית שהיחידה האסטרטגית תציג לי נתונים לפי רובעים, כמה יחידות דיור יש וכמה חניות. ברור שבמרחב הציבורי בכדי לעשות שבילי אופניים, נת"צ ורק"ל גרענו חניות
אודי כרמלי : כנראה על כל דירה חדשה שנוספת , ברב המקרים נוספו עוד 2 מקומות חניה
אלחנן זבולון: יש מקרים של עיבוי, זה מתקזז
מיטל להבי : אבקש לקבל את הנתונים
אירית לב הר גבאי: יש לנו את הנתונים לגבי תוספת חניות זה במסגרת מדיניות החניה מאז שנת 2000 התווספו 56 אלף חניות בבנייה חדשה למגורים יותר ממחצית מסך המלאי בעיר. זה נכון לשנת 2017
מיטל להבי: כמה יחידות דיור התווספו? אבקש לקבל את הנתונים
אופיר כהן : הנתונים תמיד לטובת כמויות החניה כי ההתחדשות העירונית בהגדרה מוסיפה הרבה יותר מקומות חניה מדירות וברובעים 3,4 רואים זאת שבעתיים
מיטל להבי: אבקש לקבל את הנתונים של כל הרובעים. אבקש לקבל את נתוני מספר מגורים על נתוני מספרי חניות.
ליאור שפירא : אני חושב שיש הסכמה לעניין סיווג הרחובות 1 או 2
אודי כרמלי: זה רק אם אין חובה לחזית מסחרית בתב"ע

אלחנן זבולון : דיזינוגף הוא יוגדר רח' 1.
נעבור רחוב רחוב וכל רחוב שיש בו חובת חזית מסחרית הוא יסווג 1 וכל רח' שיש בו חזית מסחרית חלקית או יש חובה מתאר הוא לשיקול דעת, עדיין נמליץ שתהיה כניסה מהצד
אלחנן זבולון: אבקש שתהיה לכך פסקה חותכת. כל מגרש שיכול להיכנס מרחוב צידי בלי לפגעו בחזית המסחרית יחויב. בהעדר שאין אפשרות לא תותר כניסה מהחזית המסחרית ברחובות באזורים 2 תותר כניסה
אודי כרמלי : לשיקול הוועדה
אלחנן זבולון: מתי זה יגיע אלינו לשיקול דעת?
אודי כרמלי: בתיק מידע
אלחנן זבולון : התיק מידע זה לא אצלנו והוועדה זה בסוף התהליך
ליאור שפירא: ואם אופי הרחוב משתנה?
דייבי דישטניק: ששיקול הדעת יהיה הפוך, שברירת המחדל תהיה מה שאלחנן הציע ואם האופי של הרחוב משתנה וכו'
ליאור שפירא : דוגמא קלאסית לכך הוא רחוב מרמורק
מיטל להבי : יש להתייחס לרח' אם האפשרות לאיחוד מגרשים קיימת או לא קיימת ובאיזה תצורות
אביה בן יקר : את מתכוונת על מה שדיברנו בתכנית הרובעים?
מיטל להבי: נאמר שאיחוד מגרשים אסור אבל זיקת הנאה אפשרית. במקום שאי אפשר לאחד מגרשים אז אי אפשר לעשות תכנון מיטבי, אם כל מה שאפשר ממגרש עורפי למגרש חזיתי זה רק זיקת הנאה, אין בזה כדאיות.
לריסה קויפמן : ברובעים יש אפשרות לבנות חניון משותף, ככל שיש יותר שטח החניון שלך יותר יעיל
מיטל להבי : אם זו זכות מעבר שלא נותנת עוד מטר בקווי בניין , בגובה או בחזית האחורית. יש לתת תמריץ למי שנותן זיקת הנאה מאחורה וכך נראה יזמים שירצו שזה ייקרה. אי אפשר שרק יחידות הדיור ייכללו מרחב מוגן ברחוב מסחרי צריך לנסות להסתכל על מרחב מוגן גם על קונים ותיירים, הולכי רגל מזדמנים. מצד אחד אנו פועלים להיפוך הפירמידה ולתת קדימות להולכי רגל מצד שני אנו צריכים לדאוג גם לתושבים ולמבקרים מחוץ לעיר שמגיעים שיהיו חניות ואנשים מסוגים שונים יוכלו לגור בעיר, גם עם ילדים וגם עם מוגבלות וגם סתם כאלה שרוצים לבקר את המשפחה מחוץ לעיר, צריך למצוא את האיזון בין מה שאומרים חזית מסחרית פעילה בלי הפרעות של כניסה לחניות לבין מה שאנו רואים כרחובות עם עם פוטנציאל מסחרי אבל עדיין הם לא ועם רב מובהק של מגורים ועם קושי לייצר חניות מרחובות ניצבים ושם יש יותר מקום לשיקול דעת אם לאפשר חניה מהחזית או מהעורף. כדי שנצליח במטרה של לייצר חניות מהעורף אני מציעה לנסות לחשוב על תמריצים שיינתנו למגרשים בעורף. בסופו של דבר גם הפריקה והטעינה תהיה מהרחובות הניצבים, גם החניה לנכים תהיה ברחובות הניצבים הגריעה מכחול לבן היא מאוד משמעותית. מהניסיון שלנו למצוא פתרונות לתושבים הוא חשוב גם אם אנו לא רוצים להביא אותו על חשבון ההלכתיות ועל חשבון איכות של רחוב מסחרי. יש לחשוב בנושא של ניקוד והתועלות הציבוריות לחשוב על מישהו שמגיע עם פרויקט בגין תועלת ציבורית על מקלט. אני בעד לסמן את הרחובות כפי שהציע היו"ר
ליאור שפירא: אנו בהחלט בדעתך, כעת נגדיר את הרחובות.
אודי כרמלי: ברחובות בסיווג 2 תיק מידע במידה וניתן תהיה כניסה מהצד במידה ואין שום פתרון אחר תיק המידע יגיד כניסה מחזית קדמית, אבל ובמידה וזה קטסטרופה לגיטימי להגיע לוועדה ולבקש תיקון למדיניות. יש לכתוב זאת בתיקי המידע
אלחנן זבולון: במידת הצורך ורחוב ישונה מסיווג 2 לסיווג 1 יש לפעול לשינוי המדיניות
מיטל להבי: יש רחובות שניתן להוסיף? כמו רחוב הרברט סמואל
ליאור שפירא: אני גם בדעתך
אלחנן זבולון: זה פחות משמעותי כי זה בתב"ע
ליאור שפירא: מקריא את רשימת הרחובות בסיווג כל אחד מהרחובות
אודי כרמלי : כל הרחובות שהוגדרו בסיווג אחד החזית המסחרית מובילה ולכן תיאסר הכניסה לחניית תת קרקעית או עילית מהפאה הזו של המגרש כל שאר הפאות של המגרש ניתן להיכנס, . כל הרחובות שסומנו בסיווג 2 העדפה לכניסה לחניה מהרחוב הצידיים או האחוריים במידה ולא ניתן לפתור כניסה מהרחובות הצידיים או האחוריים תהיה כניסה מהחזית הקדמית, יש להוסיף, שברחובות אלו יהיה שיקול דעת לוועדה בדרך של שינוי סטטוטורי, קביעה של חזית מסחרית חובה וכנגזרת מניעת כניסה לחניה.
לירון שחר: מבחינה תכנונית אתם קובעים שתינתן חניה אבל יכול להיות שיקולים נוספים שאינם תכנוניים שהם תחבורתיים, זה ברור
אודי כרמלי: אולי זה אמור להופיע בראש ההחלטה, שאנו עוסקים במסמך מדיניות שמשמעותו שניתן לשנות דברים ולחזור לוועדה
אלחנן זבולון: כדאי להשיב על לדברי איגוד הקבלים
הראלה אברהם אוזן: התשובה לטענת איגוד הקבלנים מאוד פשוטה איפה שיש תכניות תקפות שקובעות חזית מסחרית הן אלה שקבעו את המצב הסטטוטורי ולכן אין צורך בתב"ע נוספת

אודי כרמלי: ההתייחסות של איגוד הקבלנים היתה לתכנית ח' כאילו היא נותנת זכות חניה אולטימטיבית ולא כך הדבר, לוועדה יש סמכות לא לאשר חניה

ליאור **שפירא:** מאושר פה אחד

בישיבתה מספר 26-0006ב' מיום 25/03/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את המדיניות המוצעת לנושא כניסות לחניות ברחובות מסחריים , בתיקונים המפורטים:

1. בהתאם לתפיסת הועדה כי תפקוד רחובות מסחריים תלוי בקיומו של רצף מסחרי מוטה הליכה, הועדה דירגה את הרחובות נשוא המדיניות בהתאם לעצימות המסחר ומרכזיות הרחובות ברשת העירונית לפי הטבלה המצורפת:

	שמות הרחובות
מדרג 1	**צפון**: איינשטיין **מרכז**:אלנבי, בוגרשוב (בין טשרניחובסקי לירקון), בית הבד, בית השואבה, בן יהודה, ברזילי, גרוזנברג (מאלנבי עד נחלת בנימין), דה פיג'וטו, דיזנגוף (בין המלך ג'ורג' לתערוכה), דרך יפו אילת (**מרכז ודרום**: שתי הגדות), ה באייר, הארבעה, החשמל, הירקון (מכרמלית עד בוגרשוב), הכרמל, המלך ג'ורג' (למעט כיכר מסריק חלקו הלא מסחרי), המסגר, הרמב"ם, הרצל (**מרכז ודרום:** אחד העם עד קיבוץ גלויות), השומר, החשמונאים (בין מנחם בגין לקרליבך), טשרניחובסקי (מאלנבי עד זלמן שניאור), יהודה הלוי (מהרצל למרמורק), יהודה המכבי (בין ויצמן לצירלסון), ירמיהו, כיכר בזל, כיכר מילאנו, לילינבלום, מונטיפיורי (מהשחר עד אלנבי), מזא"ה (אלנבי עד יבנה דופן דרומית), מלכי ישראל, מרמורק (דופן דרומית), נחלת בנימין (מכיכר מגן דוד עד רחוב יפו), פינסקר (מכיכר דיזנגוף עד בוגרשוב), שבזי, שדרות יהודית, שינקין, יצחק שדה (ממנחם בגין לאילון). **דרום:** דרך סלמה, העליה, יפת, לוינסקי, מטלון (מהעליה עד גבולות), מרזוק ועזר, סלומון, עולי ציון, פלורנטין, פרנקל ידידה, צ'לנוב, ראש פינה, רזיאל דוד, שדרות הר ציון, שדרות וושינגטון, שדרות ירושלים. **מזרח**: לה גווארדיה, ההגנה (מאילון עד יגאל אלון), אצ"ל
מדרג 2	**צפון:** פנחס רוזן, משה סנה **מרכז:** הירקון (בין בוגרשוב לכיכר אתרים), לבונטין, מקווה ישראל. **דרום:** בר יוחאי (מהר ציון ועד הרצל), יהודה הימית, מסילת ישרים, קיבוץ גלויות (מחיל השריון עד הר ציון) **מזרח:** ערבי נחל, עליית הנוער, עמק ברכה, נחלת יצחק, יצחק שדה (מאיילון מזרחה), לח"י, בר לב

2. ברחובות המסומנים בטבלה במדרג 1 , לא תותר כניסה לחניה מחזית הרחובות המסומנים במדרג 1. הכניסה תותר באחת מהאפשרויות הבאות:
   א. מרחוב מקביל או מרחוב ניצב
   ב. בתוכניות בהן יש אפשרות להקים חניונים משותפים במגרשים סמוכים תתאפשר כניסה ממגרש סמוך לו יש גישה לכניסה לחניה מרחוב ניצב או מקביל.

3. 3.1 ברחובות המסומנים במדרג 2 הכניסה לחניה תהיה באחת מהאפשרויות הבאות:
   א. מרחוב מקביל או מרחוב ניצב
   ב. בתוכניות בהן יש אפשרות להקים חניונים משותפים במגרשים סמוכים תתאפשר כניסה ממגרש סמוך לו יש גישה לכניסה לחניה מרחוב ניצב או מקביל.

3.2 ככל שיוכח כי לא ניתן לקבוע כניסה לחניה בהתאם לאפשרויות אלו תתאפשר כניסה לחניה מחזית רחובות המסומנים במדרג 2. במידה ומבקש ההיתר יבחר שלא להסדיר חניה בתחום המגרש ניתן יהיה לבחון הסדרת תקן החניה באמצעות תשלום לקרן חניה.

4. אין במדיניות זו כדי לגרוע משיקול הדעת המוקנה לגורמי המקצוע ולוועדה המקומית הקבוע בדין שלא להתיר כניסה לחניה מנימוקים ומקרים אחרים שאינם כלולים במדיניות זו שיבחנו פרטנית.

5. בנוגע לתיקי מידע שהיו בתוקף במועד אישור המדיניות אך טרם נפתחה עבורן בקשה להיתר, מדיניות זו תחול עליהם. ככל שבמועד אישור המדיניות קיימות בקשות להיתר שטרם ניתנה בהן החלטה ,שיצא להן תיק מידע המאפשר גישה לחניה מהרחוב המסחרי/ מחזית מסחרית, בקשות אלו יבחנו באופן נקודתי בחו"ד תכנונית פרטנית כחלק מהמלצת מה"ע לבקשה להיתר.

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

מדיניות לפיתוח מסחר מקיים בעיר תל אביב-יפו

מוסד התכנון המוסמך לאשר את ההנחיות/מדיניות: ועדה מקומית לתכנון ובניה

הסבר כללי:

בשני העשורים האחרונים חלו שינויים מרחיקי לכת בכל תחומי החיים: חדשנות טכנולוגית, מגיפה עולמית, סכסוכים בינלאומיים ומשבר אקלים משפיעים על ההתנהגות האנושית, על הרגלי הצריכה ועל אופן השימוש במרחב העירוני. קצב השינויים הללו הולך וגובר מידי יום. הפרדיגמות המוכרות של מסחר ותעסוקה נפרצו לטובת מודלים אחרים: מגמת העלייה המתמשכת של המסחר האלקטרוני ושל התעסוקה ההיברידית שינו את דפוסי הקנייה המסורתית ואת היקפי התנועה הרגלית ברחובות המסחריים ובמרכזי תעסוקה עירוניים. הטכנולוגיה היום מאפשרת עבודה ומסחר בזמן אמת וחוויית משתמש דיגיטלית ונוחה. פעולת הקנייה והמפגש עם הסחורה כבר אינם תלויים באופן בלעדי בנוכחות הפיזית של הלקוח בחנות, בתקשורת ישירה עם בית העסק או בשעות פעילותו.

שינוי בהיקפי המסחר הפיזי משפיעה באופן טבעי על המודלים העסקיים של בתי העסק, על הביקוש לשטחי מסחר פיזיים ועל אופן השימוש בהם, וכפועל יוצא גם על התפקוד העירוני. מוקדי המסחר העירוניים מאבדים את מרכזיותם הגיאוגרפית ועלולים ליצור מציאות של פגיעה בעסקים קטנים ומקומיים, בתרבות, בלכידות הקהילתית, בפני העיר ובחוסנה. מדיניות זו מבקשת להתמודד עם תופעות אלו בהיבט התכנוני ולקשור אותן למגמות דמוגרפיות, כלכליות, חברתיות, תחבורתיות ואחרות המתרחשות בעיר תל אביב-יפו.

מיקום: תל אביב יפו.

יוזם המדיניות: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, אגף תכנון העיר והיחידה לתכנון אסטרטגי.

מתכננים:

צוות עירוני: אגף תכנון עיר והיחידה לתכנון אסטרטגי

צוות יועצים חיצוני: בילד אסטרטגיה אורבנית, ד"ר קרן מיטרני

מצב תכנוני קיים:

כיום הפריסה והמאפיינים של המסחר נקבעים בכל תכנית מפורטת בנפרד או במסמכי מדיניות לאזור או לנושא מסוים. המקום היחיד שמספק רמה מסוימת של ראייה כוללת לתכנון המסחר בעיר הוא תכנית המתאר העירונית (תא/5000). יחד עם זאת, תכנית מתאר כוללנית, שהיא קשיחה מטבעה, אינה יכולה לפרט יתר על המידה על היבטי המסחר. כך, נוצר מצב שהתפיסה העירונית לגבי פריסת המסחר בעיר אינה ברורה דיה. מסמך מדיניות זה נועד לגשר על פער זה.

מדיניות קיימת:

יישום התפיסה התכנונית שנקבעה בתכניות תקפות, במסמכי מדיניות אזוריים, בתכנית האסטרטגית 2017, בתכנית המתאר תא/5000 ובתא/5500 המופקדת.

מדיניות מוצעת:

מתן כלים תכנוניים ליישום מיטבי של המדיניות הקיימת תוך דגש על צרכים פונקציונליים, חברתיים, כלכליים, פרוגרמתיים וקהילתיים, וכן מתן מענה לשינויים המקומיים והגלובליים באופי הצריכה ובענפי המסחר השונים.

מטרות המדיניות:

א. העלאת מודעות תכנונית לתמורות ולצרכים המשתנים של המסחר העירוני.
ב. פיתוח מתודולוגיה תכנונית לשיפור התפקוד, חווית השימוש ותחושת השייכות במרחבי המסחר בעיר ושטחי הציבור סביבם.
ג. יצירת "ארגז כלים" לתכנון מסחר במסגרת תוכניות מפורטות, תוכנית עיצוב אדריכלי והיתרי בניה.

מבנה המדיניות:

למדיניות שלושה חלקים עיקריים, ו-4 נספחים המצורפים כנספח למסמך זה.

א. תכנון מסחר בתכנית מפורטת (תב"ע) ו/או במסמך מדיניות אזורי
ב. תכנון מסחר בתכנית עיצוב
ג. תכנון מסחר בהיתר בניה

נספח 1 - מדריך לקביעת מספר יחידות המסחר וגודלן

נספח 2 - הנחיות לתכנון ועיצוב חזית מסחרית

נספח 3 - דגשים לתכנון מסחר ב"אזור פעילות מיוחד"

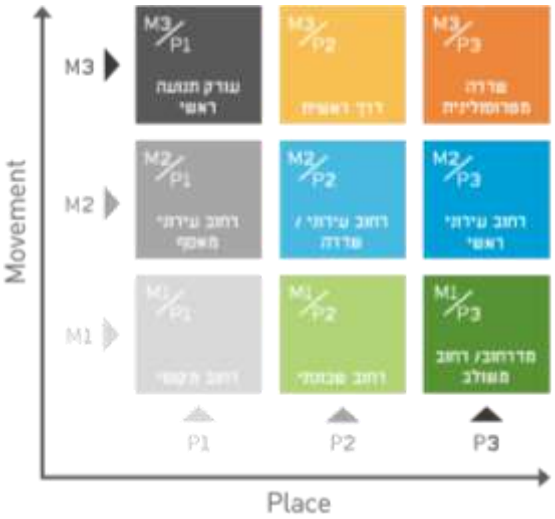
נספח 4 - ניתוח כלכלי לבדיקת השפעת תוספת חריגה של שטחי מסחר על המסחר הקיים

כלי מדיניות:

א. **<u>פעולות מקדימות לתכנון מסחר</u>**

a. <u>כמה? פרוגרמה כמותית לאמידת שטחי המסחר הנדרשים בתכנית</u>: כלי זה נועד לספק לצוות התכנון אומדן כמותי של סך שטחי מסחר הנדרשים במצב המוצע של התוכנית. התכלית של אומדן זה היא לוודא שהתכנית לא מייצרת עודף ביקוש או עודף היצע של שטחי מסחר. אומדן זה מייצר למעשה את הקשר המתבקש בין כמות התושבים, המועסקים והמבקרים העתידית בתחום ההשפעה של התכנית לבין היקף שטחי המסחר המוצעים בתכנית. זאת כמובן תוך הבחנה בין אזורים מוטי מגורים לבין אזורים מוטי מבקרים. **אך חשוב להדגיש! מדובר באומדן שנועד לשמש כאמת מידה בלבד. מה שקובע לבסוף זה התכנון.** כלומר, גם אם האומדן הפרוגרמתי יצביע על צורך בכמות נרחבת של שטחי מסחר, המדיניות מנחה את המתכנן לקבוע אותם בתכנית רק אם המיקום של התכנית ברשת הרחובות והשלד הציבורי הוא מרכזי דיו ויכול לייצר את תנועה אנושית מספקת לקיום שטחי מסחר אלו.

b. <u>איפה? מתודולוגיה לאפיון אופי הרחובות במרחב התכנון</u>: תכנון מסחר מחייב העמקה באופי הרחובות באזור התכנון והפוטנציאל שלהם לקלוט שימושים מסחריים. מדיניות זו מאמצת



את מתודת Movement&Place (להלן - M&P)[2] ככלי לזיהוי ולסיווג פוטנציאל התנועה האנושית במרחב התכנון, ובהתאם לפריסת המסחר ברחובות בתחום התכנית. מתודת M&P מציעה כלי תומך תכנון להגדרת אופי רחובות העיר והפוטנציאל התכנוני שלהם באמצעות זיהוי הקשר המתקיים בין שני פרמטרים תפקודיים: (1) <u>התפקוד התנועתי</u> - חשיבות הרחוב לתנועה מוטורית לסוגיה (אוטובוסים, רק"ל, מטרו, רכב פרטי) (M-Movement); (2) <u>התפקוד המרחבי</u> - חשיבות הרחוב כמקום לפעילות אנושית ולשהייה (P-Place). המתודה מנחה את המתכנן לסווג כל רחוב בתחום התכנון לאחד מ-9 טיפוסים באמצעות מטריצה המשקללת את רמת החשיבות של התפקוד התנועתי ושל התפקוד המרחבי. בדרך זו ניתן הן למפות את המצב התפקוד הקיים/מאושר (המצוי) של רשת הרחובות והמעברים הקיימים והן את הפוטנציאל היחסי של כל רחוב ברשת להכיל שימושים ופיתוח מחוללי 'מקום' כמו מסחר, שירותים, מבני ציבור, כיכרות עירוניות (הרצוי). כך ניתן להצביע על כיוון השינוי של רשת הרחובות במרחב התכנון.

ב. <u>**קווים מנחים לתכנון שטחי מסחר**</u>

a. <u>סולם עדיפויות לתכנון תוספת שטחי מסחר בתכנית</u>: מוצע כי הבחירה בטיפולוגית הבינוי המסחרי בתחום התוכנית ופריסתה המרחבית, תתבצע על פי סולם העדיפויות המוצע אשר ככלל נותן עדיפות למסחר בקומת הרחוב על פני מסחר במוקדים מסחריים, להשלמת רצף מסחרי ברחובות מסחריים קיימים ולקביעת רחוב מסחרי בהתאם לסימון בתכנית המתאר התקפה ובמסמכי מדיניות אזוריים מאושרים.

b. <u>קביעת שימושים</u>: מטרת הוראות אלה היא לאפשר לרחוב להיות "כלי קיבול גמיש" המסוגל להסתגל לתמורות בשוק ובהעדפות הצרכנים. המדיניות ממליצה להימנע מהגדרת שימושים ספציפיים ולדבוק במקבצי השימושים של תוכנית המתאר, תוך הרחבת השימושים המותרים בחזית הפעילה גם לשימושים ציבוריים ותעסוקתיים **המשרתים את ציבור מזדמן ומקיימים אינטראקציה עם הרחוב** (כמו סדנאות או שירותים קהילתיים). לצד זאת, נקבע איסור מפורש על "חנויות שחורות" (Dark Stores) ושימושי אחסנה או תפעול בחזית הפונה לרחוב, במטרה למנוע חזיתות אטומות ולשמור על מרחב עירוני שקוף, פעיל ומזמין.

c. <u>הוראות בינוי</u>: מטרת הוראות אלה היא להבטיח את השתלבות המסחר במרחב העירוני תוך מניעת קונפליקטים תפקודיים בין השימושים השונים במבנה ובסביבתו. הפרק מנחה וממליץ על הוראות לקווי בניין "אפס" ודרישה לעיצוב אדריכלי אחיד לאורך כיכרות ורחבות ציבוריות חדשות, לצד הנחיה לתכנן מראש את הסדרי התפעול (כגון פריקה, טעינה ולוגיסטיקה) כדי למתן חיכוך בין המסחר לשימושים אחרים. בנוסף, הוא כולל דגשים ליצירת חזיתות מסחריות פנימיות במגרשים גדולים, וקביעת סטנדרטים להצבת קיוסקים בשטחים ציבוריים תוך הגדרת שטחם ומיקומם המיטבי.

d. <u>הוראות פיתוח</u>: מטרת הוראת אלה היא להבטיח את איכות המרחב הציבורי, הנגישות והתפעול המיטבי של שטחי המסחר. המדיניות מנחה כי לאורך חזית מסחרית, השטח שבין קו הבניין לרחוב יפותח כהמשך רציף של המדרכה ללא גידור, מכשולים או הפרעות, תוך רישום זיקת הנאה למעבר חופשי לציבור. במוקדים מסחריים (חדשים או מתחדשים), מושם

[2]Jones, Peter, Natalya Boujenko, and Stephen Marshall. *Link & Place-A guide to street planning and design*. 2007.

דגש על יצירת שטחים פתוחים או מקורים לפעילות קהילתית, הבטחת כניסות להולכי רגל מכל רחוב גובל ומתן עדיפות לריכוז כלל היבטי התפעול והלוגיסטיקה בתת-הקרקע. בנוסף, הפרק מגדיר הנחיות להקמת רחובות מוטי הולכי רגל (קבועים או זמניים) ברחובות בעלי פוטנציאל שהייה גבוה (סיווג M1P3), במיוחד באזורי תעסוקה חדשים או במרקמים לשימור.

e. חזית מסחרית רציפה: באזורי ייעוד למגורים ולאורך צירי מתע"ן - לפחות 70% מחזית הבניין בקומת הקרקע, הפונה לרחוב בו נקבעה חזית מסחרית פעילה, תיועד לשימוש מסחרי. באזורי ייעוד לתעסוקה או אזור ייעוד מעורב בתכנית המתאר - לפחות 50% מחזית הבניין בקומת הקרקע, הפונה לרחוב בו נקבעה חזית מסחרית פעילה, תיועד לשימוש מסחרי.

f. מספר יחידות המסחר וגודלן: הנחיות אלה ממליצות על שטחים מזעריים ליחידות (15 מ"ר לחזית רחוב ו-25 מ"ר ליחידה פנימית) ונועדו לאפשר מקצב עירוני באמצעות הגבלת אורך חזית היחידה, בהתאם לרוחב חלל הרחוב וגודל המגרש. יחד עם זאת, על מנת לאפשר גמישות לגדלי עסקים שונים, הנספח מאפשר איחוד יחידות מסחר בהתאם לקנה המידה של הרחוב, כדי לאפשר היצע עסקי רחב וקנה מידה אנושי. בנוסף, הנספח מנחה על תמהיל גדלים מגוון במוקדים מסחריים ובמרכזי תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).

g. תכנון ועיצוב חזית מסחרית: הנחיות אלה עוסקות ביצירת ממשק איכותי ושקוף בין העסק למרחב הציבורי. הוא קובע גובה קומה מסחרית מוגדר בהתאם לייעוד ולקנה המידה של הרחוב ומחייב כניסות נגישות וישירות ממפלס המדרכה. ההנחיות דורשות שקיפות מרבית של חלונות הראווה, עיצוב אחיד לשילוט ולהצללה, והטמעה פנימית של מערכות טכניות וסורגים (שחייבים להיות לא אטומים) כדי לשמור על רציפות אסתטית, לצד הוראות מיוחדות לשימור מבנים והתאמה למאפייני "העיר הלבנה" היכן שרלוונטי.

h. תכנון שטחי מסחר במבני ציבור: עוסק בתכנון שטחי מסחר במבני ציבור (מכוח תוכנית "צ"), תוך הבחנה בין 'מסחר נלווה' המשרת במישרין את באי המבנה הציבורי, לבין 'מסחר רגיל' שאינו קשור תפקודית למוסד. 'מסחר נלווה' יתוכנן בכל מבנה ציבור בהתאם לצורכי המשתמשים, ומומלץ למקמו במפלס הרחוב. לעומת זאת, תוספת 'מסחר רגיל' מומלצת בהתאם למאפיינים הפיסיים של מרחב התכנון (כגון מגרש מעל 3 דונם וחזית מעל 40 מטר) ובבדיקה פרוגרמתית המוכיחה מחסור בהיצע המסחרי ברדיוס של 250 מטר מהאתר. עקרונות הבינוי ממליצים על מיקום לאורך חזית הרחוב או הכיכר, כניסות נגישות וישירות מהמדרכה והפרדה מוחלטת של תשתיות ומערכות מהמבנה הציבורי, כדי להבטיח תפקוד עצמאי ומניעת הפרעה לשימושים הציבוריים.

i. מיתון קונפליקטים: מתוך מטרה לאפשר שכנות טובה בין שימושי המסחר לשימושים רגישים כמו מגורים נורמטיביים, כתנאי להיתר בנייה, נדרש נספח המפרט אמצעיים שינקוט היזם למיתון מטרדי רעש, ריח, רעידות ומפגעי איכות אוויר.

זמן ביצוע: שוטף.

חו"ד צוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית לאשר את המדיניות.

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

בישיבתה מספר 0005-26ב' מיום 18/03/2026 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

ירד מסדר היום

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-26ב' מיום 25/03/2026 תיאור הדיון :

אודי כרמלי: הנושא הזה עלה כאן הרבה מאוד פעמים בוועדה לגבי השאלה לגבי חזיתות מסחריות מה חשיבותן האם נכון לעשות חזיתות מסחריות, אנחנו כל הזמן עובדים עם כל מיני כותרות בעיתונים המסחר ברחוב מת המסחר ברחוב חי או כולם עוברים לקנות באינטרנט, כולם עוברים לוולט וכל מיני אקסיומות כאלה. אנו חושבים ורואים שהנושא של חזית מסחרית יש לו חשיבות מבחינתנו תכנונית ראשונה במעלה בעיקר בגלל התפקיד של השכבה הזאת בבניין שהתפקיד הוא באמת לייצר את אותו עושר ומגוון משתמשים על המדרכה שצמודה לאותו בניין או כאנטיתזה למקום שבו השימוש הוא שימוש הומוגני למגורים בלבד או תעסוקה בלבד ואז אנחנו מקבלים שימושים יחסית מאוד מצומצמים על המדרכה וחיי רחוב יחסית מאוד מצומצמים, זה לא אומר שכל העיר צריכה להיות ככה או צריכה להיות ככה.
אנחנו בהחלט מקדמים שכונות מגורים איכותיות ללא חזיתות מסחריות שמתפקדות כשכונות מגורים אנחנו מקבלים שכונות מעורבות ואנחנו מקבלים אזורי מע"ר מאוד אינטנסיביים.
העבודה הזאת מנסה לתת לכל מתכנן שמגיעה אליו תב"ע חדשה ארגז כלים כדי לנסות ולהבין מה רמת האינטנסיביות ברחוב הזה, מה נכון לייצר כאן ועד איזה סוג שימושים וסוג פעילויות אנחנו היינו רוצים לראות במקום. תפקיד המדיניות לתמוך בתב"עות הבאות, זה דבר שאנחנו יודעים מה עושים היום ולא יודעים מה יקרה איתו בעתיד. יש להיזהר מהסקת מסקנות מידיות על משהו שקראנו בעיתון אתמול או משהו שמישהו אמר לפני יומיים. בסופו של דבר ערים הן נייר לקמוס של הנפש האנושית. בסוף לא משנה מה יהיה, אנשים צריכים בסופו של דבר את אותו קשר עם אנשים אחרים, את אותה הפריה הדדית. אני חושב שזה הערך המוסף המשמעותי שערים מציעות לאנשים שגרים בהם - זה מקור המשיכה המרכזי. כל עוד האדם יישאר חיה חברתית שנמשכת למקומות האלה אנחנו כן חושבים שהעיר צריכה לייצר כמה שיותר מקומות עם נקודות מפגש, נקודות אינטראקציה בין קהלים שונים, בין אוכלוסיות שונות, ומבחינתנו השכבה הזאת של החזית המסחרית היא הפוטנציאל הזה. אין ספק שהדברים האלה ילכו וישתנו עם השנים וזה יכול לקבל כל מיני טוויסטים. חלקם שאנחנו חושבים עליהם, חלקם אין לנו שום מושג בהם, הדברים הם דינמיים. רואים מקומות שפורחים, רואים תופעות חדשות לגמרי, הדברים האלה משתנים בהתאם לצרכים המקומיים. תל אביב היא עיר שנבנתה מיומה הראשון כמעט על ברכי תעשיית תיירות גם פנים ארצית וגם חוץ ארצית, כמעט שבע שנים הפוטנציאל התיירותי של העיר ירוד והנושא של חזיתות מסחריות יש לו משמעות גדולה מאוד גם בנושא של החיים התיירותיים בתוך עיר ונקווה שנחזור למקומות האלה הרבה יותר מוקדם מה שאנחנו חושבים. כל אחד בחוויות האישיות שלו ממקומות אחרים בעולם, איפה ולאן הוא הולך, המקומות שאליהם הוא נמשך. כשאתם משוטטים בערים ורואים שני רחובות - לאיזה רחוב אתם נמשכים? כנראה תמיד תמשכו לרחוב שבו אתה אתם תראו פעילות יותר גדולה וחזיתות מסחריות. הסיפור הוא גם סיפור תיירותי אבל כמובן קודם כול הנושא הוא אותו הווייב חמקמק של העיר. איך אנחנו שומרים עליו. אנחנו לא מייצרים כאן משהו חדש אלא מנסים להתאים את עצמנו לרוח הזמן.

ראובן לדיאנסקי: לפי התפיסה שלי העיר צריכה לתת מענה לתושבים מגיל אפס ועד פטירה.
אי אפשר לדבר על תל אביב כמקשה אחת לגבי פתרונות לעסקים והאופן שהעיר מרושתת עם עסקי רחוב. צריך להסתכל על העיר ב-3 רמות. יש את הלב של מרכז העיר ששם צריך שיהיה עסק מתחת למגורים ותורם לחיות האזור והביטחון האישי, יש אזורים פריפריילים ששם זה המקום שלנו לחזק את העסקים המסחריים. בת"א יש שוויון מלא, בשניהם הם נראים לא טוב. החלק המשלים של מדיניות מסחר בעולמות של מסחר רחוב היינו צריכים לקבל פעילות בהחייאת המרכזים בעיר. לגבי העניין שהעיר זה מפגש של אנשים זה נכון, היום מי שגר בשכונות השקטות - בין אם זה בעבר הירקון או בדרום מזרח - יודע שפעילויות מתבצעת גם בגני שעשועים, בגינות כלבים בגינות קהילתיות וכד' ולאו דווקא במקומות המסחריים. לדעתי בשכונות אלו לא צריך להיות מסחר מלווה רחוב. כשבוחנים את האופן שבו אנו רוצים לרשת את העיר במסחר יש לאפשר למי שרוצה לגור במקומות מסוימים וחשוב לו איכות חיים ברמת חיים מסוימת, ולכן יש להשאיר זאת ולעשות את החלוקה הזאת.
אני מצפה ממה"ע להביא מדיניות ולהגיע למצב שלא רק שיש רק מדיניות ויש תכנית, יש פרויקטורים שעובדים על איך להשביח ולשקם, איך לייצר יותר זכויות בניה גם לבעלי החנויות במרכזים המסחריים ולהפוך את המרכזים המסחריים למקומות שוקקי חיים.

מיטל להבי: אבקש להעלות מצגת כשאדבר.
ליאור שפירא: נושא המסחר ונושא החניה אין קשר ביניהם.
אודי כרמלי: ההבדל המהותי שפה אנו אומרים מה יהיה בעתיד והנושא של החניות זה איך להתמודד עם מצב תכנוני קיים.
אלחנן זבולון: בסעיף E נכתב באיזורי ייעוד למגורים ולאורך צירי מתע"ן לפחות 70 אחוז מחזית קומת הקרקע תייעוד לשימוש מסחרי, כלומר לא תהיה חניה.

אודי כרמלי : זה לא נכון, בתכנית ניתן לפתור הכל. מדובר בכלים לתכנון תב"עות לעתיד. העולם הצר של חזית מסחרית הוא הרבה יותר עשיר ומורכב, יש הרבה מצבים.
מיטל להבי: בנושא הזה חסרים לנו נתונים.

אודי כרמלי: יש מצגת שתוצג.
מיטל להבי : קיבלתי מרכיבי חישוב אבל לא חישוב, אין תשובה קונקרטית לחישוב יש רק שיטות חישוב ללא מספרים קונקרטים.
ליאור שפירא: ביקשתי את הדיון הזה תקופה ארוכה, גם כמי שמחזיק את תיק העסקים בעיר וגם כדי ליצור וודאות תכנונית. הרעיון כאן מאחורי המדיניות שתהיה חוברת שבה ייראה היזם או בעל העסק שככה אנחנו מצפים שהעיר תראה ואז היזם יפעל בהתאם. אני מבקש ודורש - שימוש חורג משמעותו היטל השבחה אני מבקש שכל חישובנו היטל השבחה ילכו לקולה ולא לחומרה, יש לעודד את העסקים הללו, יש למצוא את הדרך למצוא פרשנות מקלה ולא מחמירה. בנוסף, עסקי הלילה זה לב ליבה של העיר, יש להגדירם כנכס עירוני ואז הארנונה קטנה. אבקש שההגדרה של מועדון תיכנס תחת שימוש מסחרי. אילו היו מכניסים תחת שימוש מסחרי לא היו נכנסים לשימוש חורג.
אלחנן זבולון: אתה רוצה את זה בכל מקום בעיר?
ליאור שפירא: אנחנו נחליט, אבל שתהיה אופציה.
מיטל להבי: אתה צודק, בוודאי שהכרזה על נכס עירוני והקטנת ארנונה זו הדרך הכי טובה אבל גם ביטול אגרת עסקי לילה זו גם דרך אפשרית. בנוסף העניין של כופר חניה.
ליאור שפירא: בעניין הזה אנו מאוד מקלים, הם נדרשים לחוזה שכירות.
מיטל להבי : צריך לבטל את העניין של חוזה שכירות.
ראובן לדיאנסקי: בסופו של דבר אנחנו מסתכלים על אובדן ההכנסה. אבל אם זה לא יהיה מידתי נצטרך להתערב, אני מבקש את המידע מול העיניים.
ליאור שפירא : אנו וועדה תכנונית, ניתן לקבל מידע אבל זה לא אמור להשפיע על ההחלטה בכובע של הוועדה לתכנון ובניה.
ראובן לדיאנסקי : לכל אחד יש את הזכות להצביע כפי שהוא רואה לנכון.
ליאור שפירא : חבר המועצה צלנר אומנם לא חבר בוועדה אבל נאפשר לו לדבר בוועדה וזאת גם לאחר התייעצות עם המחלקה המשפטית.
יובל צלנר : בסוף הכלכלה של תל אביב בנויה על הרבה אדנים, אבל החזקה ביותר היא הרוח של העיר. חיי לילה שסוחפים תיירים זרים וישראלים. יש את ההיבט הכלכלי, העובדה שנקל על הארנונה של המסחר שהוא חלק קטן בארנונה שאינה למגורים אנו נפתח את הארנונה שאינה למגורים שהיא הנכס הכלכלי הכי חשוב של תל אביב. ככל שיש יותר מסחר פעיל כך יהיה יותר משרדים. בהרבה מובנים זה כמו להוריד מיסים ומאיצים את הכלכלה. הדברים האלו ייקלו במקום שבו כולנו נרוויח.
ראובן לדיאנסקי : לפי שמקבלים החלטה להוריד מיסים צריך לראות את המשמעות הכספית.
מיטל להבי: וועדה תכנונית אמורה לדון גם בנושאים תכנוניים וגם בנושאים כלכליים.
תומר צליח: אנו מבינים את חשיבות של המסחר מלווה רחוב ושל ההליכתיות המאוד חשובה במקומות מסוימים בעיר. כאשר מדברים על מדיניות שלא תאפשר ירידה לחניונים זו פגיעה בערכים ובזכויות של אותם מגרשים. זו פגיעה שלא יכולה להיעשות בשינוי מדיניות אלא בדרך של תכנית עם פרסום ומי שנפגע מאותה תכנית יוכל להגיש לפי סעיף 197 להגיש תביעות.
ליאור שפירא: הבעייתיות שלכם זה שלא תהיה כניסה לחניות אבל אם תהיה אלטרנטיבה שכניסה לחניות מרחובות צדדיים עמדתכם שונה.
תומר צליח : נכון. לעניין כופר חניה, לא ייתכן שנעניש את אותו אדם פעמיים?
ליאור שפירא : לקחנו את הכסף לבנות חניה במקום אחר.
תומר צליח: כופר חניה זה לא משהו שבאמת רוצים. עדיף לבנות חניה במקום.
ליאור שפירא: סגנית ראש העיר מיטל להבי מאוד יסודית ונעשו מס' דיונים בעניין כופר החניה וזה עומד בראש סדר העדיפויות שלנו.
תומר צליח: לדעתי זה סותר את מדיניות העיר שברוב המקומות היא רוצה להפחית מקומות חניה, כך שיש סתירה עם עניין כופר החניה. קיבלנו פניות מיזמים שלא ניתן להכיל זאת רטרואקטיבית גם למי שיש תיק מידע.
ליאור שפירא: העמדה של הוועדה שתיק מידע בתוקף בהחלט מחייב אותנו, אלא אם כן זה משהו מאוד זועק לשמיים.
תומר צליח: יש רשימה של רחובות שרוצים להכיל את המדיניות הזו אבל לא ראוי להכיל זאת על כלל הרחובות.
ליאור שפירא : גם חברי המועצה בהחלט בדעתך, לא כל הרחובות שברשימה אנו נאשר, נדון בכך במצגת שתוצג.
יובל צלנר : ברחובות מוטי מגורים כמו שכונת נחלת יצחק שבה יש 3 רחובות, רחוב עמק ברכה שהוא רובו מגורים עם מרכז מסחרי קטן ולא צפוי התחדשות עירונית, כלומר אנו הופכים שכ' מגורים פריפריאלית לשכונה שמאוד יהיה קשה להתקיים בה ללא חניה, נכון יותר להסתכל לא בפריזמה של מסחר אלא גם באלטרנטיבה לתושב, במיוחד בשכונות כאלה להבדיל מרחוב אבן גבירול.

רחובות שהם הרבה יותר מוטי מגורים ואין להם אלטרנטיבה להיכנס מרחובות צידיים, יש לחשוב על אלטרנטיבות ראויות לדוגמא שתהיה כניסה משותפת לשני בתים, למשל רח' עמק ברכה, דרך משה דיין, יצחק שדה וההגנה אלו רחובות שאין בהם אלטרנטיבה אמיתית לתושבים אלא אם כן יהיה איחוד מגרשים. למגרשים שבהם אין התחדשות עירונית בעתיד הקרוב כמו ברובע מזרח ולקבוע שלא תהיה שם מגורים במקומות שהמקטעים כל כך משמעותיים יש פה טעם לפגם, בעיקר בשכונות המגורים.

אודי כרמלי: מדובר במסמך חוצה רוחב במנהל הנדסה, רישוי עסקים, תכנון העיר, היחידה האסטרטגית כולם שותפים.
אדי אביטן: מציג את המדיניות.
ראובן לדיאנסקי: אנו קובעים מדיניות לגבי נושאים מסוימים אבל צריך לקבל גם דיווח איך מדיניות פוגשת מציאות? האם זה רלוונטי? האם זה מצליח? זה חלק מהעניין לבדוק אם המדיניות הצליחה או נכשלה?
אדי אביטן: המדיניות של שינקין לא התקדמה ולא אושרה. ממשיך בהצגת המדיניות.
אביגדור פרויד : מאלנבי עד שד' רוטשילד לא זכור לי שאין בניין מסחרי, מה המדיניות תשנה במצב הקיים?
אודי כרמלי: המטרה היא לא לשמר את הקיים אלא להראות כיווני חשיבה לעתיד. יש הרבה דילמות וסימני שאלה לא רק סימני קריאה.
אדי אביטן: ממשיך בהצגת המדיניות.
אבי פרשה: מציג את המדיניות במצגת.
ליאור שפירא : לא נראה לי שסופרים נשאר קבוע ובתי קפה מזמינים מרחוק? זה סותר את הפתיח.
אבי פרשה: אלו נתונים ארציים שחברת ש.ב.א מפרסמים
ליאור שפירא : בישיבות הנהלה אצל המנכ"ל קיבלנו רק על העיר עם פילוח.
אבי פרשה: אפשר לעשות את הניתוח ברמת העיר ביחס לעסקים הפיזים, שיש להם נקודת סליקה פיזית. אבל אם רוצים לעשות את ההפרדה בין הפיזי ללא פיזי לא ניתן לעשות זאת. בגלל שחברת הסליקה היא כלל ארצית לא ניתן לעשות את ההפרדה.
מיטל להבי : מעניין אותנו היקפי המסחר בעיר תל אביב ברחובות ואזורים ואם אפשר יחסית לשטחי המסחר שגדלים כל הזמן. אורלי אראל ציינה שיש נתונים על הנושא הסליקה, הבקושים וההכנסות.
אבי פרשה: עשינו בדיקות איך העסקים מתמודדים עם המלחמה אבל הנתונים מתקבלים באחוזי שינוי ביחס לנקודת בסיס
ליאור שפירא: מה אנו למדים מהגרף?
אבי פרשה: אנו למדים את עוצמת התופעה של המסחר המקוון
ליאור שפירא : איך אתם יודעים להפריד בין עסקה שנעשתה במקום פיזי או מרחוק?
אבי פרשה : לחברת ש.ב.א יש יכולת להפריד
אודי כרמלי : זו שאלה האם מקור העסקה במקום פיזי או באינטרנט. יש כאן עליה משמעותית במסחר באונליין.
ליאור שפירא : מה מייצג הצבע האפור במצגת?
אבי פרשה : 27 אחוז מעסקות אשראי במסעדה נעישות דרך וולט ודומיה.
חגית נעלי יוסף : זה מה שאנו רואים אובייקטיבית ברחוב, יותר נוכחות של סופרמקטים ויותר בתי קפה והסעדה שגם יש מרכיב של אונליין וגם פיזית.
ליאור שפירא: איך זה מסתדר עם הפתיח שלכם שפעם היינו הולכים לסופר ושותים קפה בבית והיום אנו עושים קניות הביתה ויוצאים החוצה לשתות קפה?
חגית נעלי יוסף : 60 אחוז מגיעים פיזית לשתות קפה
אודי כרמלי: את רב הקניות של מוצרים - בגדים אלקטרוניקה עושים יותר באונליין. אבל רב האנשים מעדיפים לקנות את הצריכה היומיומית שלהם, של מזון, לא באונליין, אחרת לא היה הסבר לכך שיש ביקוש לסופרמרקטים. קניות של הנעלה ופארם זה לא סופרמרקט.
אבי פרשה : ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת
דייבי דישטניק: המגמה עוד יותר מתחזקת, הרבה חברות מבטלות את יום העבודה מהבית. להעצר בשנת 2022 לאחר הקורונה לא נכון להציג כך את הדברים
אבי פרשה : זו תופעה שמשפיעה על מסחר, העבודה מהבית עדיין נשארה באיזשהי מידה. ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת
מיטל להבי: למספרות נוספו 292 מטר וכמה היה קודם?
אבי פרשה: בערך 350 אלף. אנו רואים את האלסטיות של הרחוב ולאן הוא רוצה להשתנות ואיך זה קורה.
מיטל להבי: למשל רח' לה גווארדיה קבענו חזית מסחרית לכל אורכו האם החזית מצדיקה את הביקושים? אנו רואים את העליה במטרים של הביקושים אבל אנו לא יודעים כמה הוספנו למסחר.
לא באים עם נתונים שחסר כך וכך מטרים במקום הזה. החשש הוא שיכול להיות שההצפה של שטחי מסחר גורמת לכך שכל שטח מסחר ירוויח פחות ובסוף לא ישתלם לשלם את הארנונה בעיר שלנו.

אודי כרמלי: חלק לא קטן מהמחקרים מראים שאם מוסיפים שטחי מסחר זה דווקא תורם למסחר הקיים וכתוצאה מכך כולם נהנים כך שזה לא בא אחד על השני. בלה-גווארדיה יש התחלה של חזית מסחרית ורואים איך היא עובדת.
דייבי דישטניק: זה אותו רעיון של שוק, הרבה חנויות אותו הדבר זה עוזר. זה שיווי משקל אותלינג.
ראובן לדיאנסקי: מה הכוונה מסחר כללי שאינו מזון?
אבי פרשה: צעצועים אלקטרוניקה, בגדים. ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.
ראובן לדיאנסקי: מעניין לראות איך התכנית פוגשת נניח את התכנית שעשינו את ההתמודדות עם משבר האקלים? צריך תנאים כדי ללכת להסתובב, מזג אויר, תחבורה. השאלה איך אתם מתמודדים עם מה שמוטל על היזם בעולמות האלה כדי לאפשר קיום של מסחר הלכה למעשה. דבר נוסף, צריך גם לשנות את התפיסה, עירוניות חדשה לא תהיה רק בית קפה ועסקים אלא גם קהילתיות שהאנשים מייצרים בעזרת העירייה. 90-80 אחוז מהסיבה שאנו עיר ללא הפסקה היא שאנו לא מפריעים ליזמים לעשות מסיבות ואירועים והופכים את תל אביב למה שהיא. אבקש להבין מה מוטל על היזם בעולמות האלה של הסביבה, הקיימות, אולי ברמת ההיתר ולא התב"ע, איך נותנים לו את התמריץ.
אבי פרשה: יש בכל מה שקשור לדברים שעוסקים בהם בתב"ע או בתכנית עיצוב התייחסות. ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.
מיטל להבי: שטח ירוק זה 3 מ"ר לנפש?
אבי פרשה: בין 6-3 מ"ר לנפש. תלוי באזור בעיר.
ליאור שפירא: יש מקרים שבאים אלינו יזמים ולא רוצים שבהיתר תופיע המילה מסחר, למה אנו מסכימים למצב שבו אנו מסכימים, כמו למשל ברחוב איינשטין, היה כתוב בתב"ע.
אבי פרשה: אתה צודק.
אדי אביטן: המדיניות לא מתמודדת עם תב"ע שכבר נקבעה, למה קבעו זאת בתב"ע זאת שאלה אחרת יכול להיות שהתושבים התנגדו שיקימו להם מסעדה מתחת לבית.
ליאור שפירא: צריך לציין זאת בתב"ע.
מיטל להבי: לגבי הפחתת מטרדים, כשהבניה נמוכה המטרדיות של מסעדה נוראית.
אדי אביטן: המדיניות יש לה קושי להתמודד עם תב"עות קיימות, למשל בכרם אין הגבלה למסעדות. אם זה מה שרוצים, זה רק לקדם תב"ע חדשה.
אבי פרשה: ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.
מיטל להבי: אשמח לקבל את הנתונים של שטחי מסחר פר מספר תושבים.
אדי אביטן: אנו מדברים פר רחוב או פר שכונה.
מיטל להבי: יש ברשותכם הרבה יותר נתונים ממה שמוצג.
אבי פרשה: יש רחובות שאין בהם מסחר והם טובים לאנשים.
מיטל להבי: השדרה ברוטשילד הרבה יותר טובה לאנשים. השאלה היא האם זו תנועה עוברת או משוטטת ונשארת ונהנת, לדעתי שד' חן היא שדרה עוברת.
ליאור שפירא: כי אין שם בית קפה, גם בשד' בן גוריון שנוציא את הבית קפה זו תהיה שדרה עוברת.
אבי פרשה: אני מסכים שאיכות השדרה זה קשורה לאיכות השהייה שהיא מאפשרת. ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.
חגית נעלי יוסף: כמו שיש פרוגרמה לשטחי ציבור, שב"צים ושטחי ציבור מבונים, הרעיון להראות פה כלי עבודה, יש פה מתודולוגיה שעוזרת לנו לבחון היכן להוסיף והיכן לא צריך, ואיזה מאפיינים ואיך מתגברים על עניין של מגוון.
מיטל להבי: זה כלי נפלא. כשתכנית 5500 הופקדה ללא פרוגרמות של שטחי ציבור. אבקש להסב את תשומת הלב שאינם קיימים באתר העירייה ולא נמצאים בצרופות לתכנית אבקש שתשלימו אותם.
אבי פרשה: ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.
ליאור שפירא: חסרים לי ציון ברחל ביתך הקטנה שיהיו ללא מגורים עבור בילויי לילה. תכתבו את המקומות בצורה ברורה. כך גם היזמים ידעו. בנוסף צריך לעשות אכיפה שלא יהיו מקומות שמוכרזים ללא מגורים. גם שיטת הסוכן לדוגמא שוק הפשפשים היה פורח ואז עשירי העיר בנו שם מגורים ופתאום עסקי הבילוי מפריעים להם, צריך לזכור מי שהיה שם קודם, צריך לציין זאת ליזמים שאנו רוצים לאפשר במינון הנכון לאפשר לבעלי העסקים להמשיך להיות שם, לתת לבעלי העסקים ביטחון, בעלי עסקים נלחצים שהם יצטרכו לסגור בגלל תלונות של תושבים, יש לשמור על העסקים כנכסי תרבות.
חן אריאלי: חשוב לשמר אותם, לאן ילכו חיי הלילה?
מיטל להבי: מוצגת לנו תמונת מצב של רובע, האם לא ראוי שברובע יהיה גם אזור שבו יהיה יותר תושבים שטחי ציבור ובתי ספר? אנו לא יכולים להשתמש באותה שיטת חישוב לכל אזורי העיר. יש אנשים שבאו לגור ברחוב שידעו שהוא למגורים, לא בכל אזור צריך לאמוד את כל המסחר.
ליאור שפירא: מסכים איתך
אבי פרשה: זו אמירה נכונה וזו אכן האבחנה – בין אזורים מוטי מגורים שיש להם שיטת חישוב אחת לבין אזורים מוטי מבקרים ששיטת החישוב שלהם היא אחרת.
מיטל להבי: אזור רובע 4 לא מוגדר למגורים?
אבי פרשה: יש חלקים שיותר ויש חלקים שפחות.
מיטל להבי: למה צריך להוסיף שם מסחר? שמישהו ירוויח פחות? שלא ילכו ברגל?

ליאור שפירא: הוועדה הזו לוקחת ברצינות את עניין של לשמור על גם על אזורים נטולי מגורים.
אבי פרשה : ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.
מיטל להבי: כל נושא של חיי לילה ומועדונים חייב להיות במפלס מינוס שלוש ולא במפלס הרחוב שלא יהיו מטרדי רעש, יש לציין זאת כסעיף בחיי לילה.

ליאור שפירא : צריך שזה יצוין במדיניות.
אודי כרמלי: נכון גם להדגיש זאת כתת פרק נוסף לנושא חיי לילה.
ליאור שפירא: זה יהיה התנ"ך של העירייה לעניין העסקים שישרת ויאגד את כולם, חשוב שזה יהיה נאיר וברור.
אבי פרשה : ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.
ליאור שפירא: האם יש אפשרות שהחנויות השחורות שהחזית תשתנה במהלך היום? אפשר לחייב דבר כזה?
אילת וסרמן: אני חושבת שהוא יכול לפתוח עסק יומי ואחר הצהריים ובלילה דנס בר. זה עידוד נהדר לבעלי העסקים, בשיטה כזו הם יכולים להיות במרכז העניינים וכן להיות פתוחים בשימושים אחרים משעות הבקר. אפשר לנצל את אותו נכס 3 פעמים.
חגית נעלי יוסף: השימוש הוא לא בשל המאפיין אלא גם בשעות היום. זה יכול להיות עסק שיפעיל בבקר ועסק אחר בערב, אבל כל הזמן הוא יהיה פעיל, זו הגמישות שמדובר בה. אנו רוצים לאפשר זאת.
מיטל להבי : יש לציין את עסקי הלילה ולשאול אותם אם הם מעוניינים.
ליאור שפירא : אבקש לציין זאת במדיניות.
חגית נעלי יוסף : נכון להחליף את המונח "חנויות שחורות" לאחסנה. כך זה יהיה ברור יותר למה אנחנו מתכוונים.
אלחנן זבולון: אז נשלח להם פקח?
ליאור שפירא: זו מדיניות הכוללת שלנו.
ראובן לדיאנסקי: צריך לראות כיצד המדיניות פוגשת את המציאות?
אודי כרמלי: יש פיקוח.
ליאור שפירא: זה מה שציינתי לגבי מועדון הברבי, באזורים שאסור בהם מגורים צריך לעשות את הפיקוח בצורה אחרת.
ראובן לדיאנסקי: אין לנו נתונים של רמת האכיפה האפקטיבית, איפה זה פוגש את היום-יום ועד כמה הגופים שלנו יעילים בלשמור על המדיניות? אם אין כתבי אישום ואין מניעה וזה לא פוגש את המדיניות?
ליאור שפירא: הוצג על ידי מחלקת הפיקוח על הבניה.
ראובן לדיאנסקי: גם הוצג כמה דברים מעוכבים במחלקה הפלילית.
ליאור שפירא: מה שאנחנו מלינים זה לעניין השימוש.
אודי כרמלי: לאחרונה היה מבצע על שד' ירושלים של הפיקוח על הבניה, חלק לא קטן מהחזיתות בוטלו וחלקן עם כתבי אישום. כיום ניתן לראות פחות מגורים לאורך השדרה ממה שהיה לפני חצי שנה. שהקו האדום נפתח והתחילה דינמיות ברחוב.
מיטל להבי : בין שאר השימושים שאני רואה למשל פריקה וטעינה שסוגרים למחסן, בחניונים אין אכיפה.
ליאור שפירא: לא רק חניונים כל מה שאנו מחליטים בוועדה צריך להיות מיושם.
מיטל להבי : אם בסוף רק קו אחד מגיע לרח' מסחרי או קו אחד של רכבת קלה, צריך להבין מה זה הרק"ל ומי נוסע בו?
אדי אביטן: לגבי שד' ירושלים, כשהתחלנו את המדיניות בחנו 5 מוקדים עדיין מוקדם לגבי שד' ירושלים להחליט איך הוא עובד. כעת מתחילה להתפתח שם תנועה. ממשיך בהצגת המדיניות מהמצגת.
מיטל להבי: אפשר להתייחס לעניין קולונודה ברח' אבן גבירול?
אדי אביטן: אנו מדברים על תב"עות עתידיות, אם יש באיזור ההכרזה קולונודה ברח' אבן גבירול וכעת הורסים ובונים בוודאי שנבקש קולונודה.
מיטל להבי: יש קולונודות ברח' הירקון. הן יבוטלו?
לריסה קויפמן: הן לא באמת קיימות, הן קיימות בתכנון לא בפועל.
אודי כרמלי : זה לא קולונדות.
מיטל להבי: למה לבטל קולונדות בכל איזור ההכרזה העיר הלבנה?
לריסה קויפמן: זה לא המאפיין הקיים באיזור העיר הלבנה חוץ מאשר את אבן גבירול. יש מס' קטן של מגרשים שבהן נדרשת קולונדה שאף פעם לא מומשה.
מיטל להבי: זה לתפוס מעומק המדרכה התפוסה.
לריסה קויפמן: המדרכה הזו אין בה רצף.

מיטל להבי: רב התת קרקע של עיריית תל אביב לא יכול לספוג משאית, אבקש לראות הנחיות.
אבי פרשה : מה שציינת מתייחס רק למוקד מסחרי חדש או התחדשות של מוקד מסחרי קיים, לא ברחוב
מיטל להבי: אבקש לחדד שהוראות לתת הקרקע יאפשרו תפעול, מה שלא קורה היום.
אדי אביטן : ממשיך בהצגת המדיניות מהמצגת.
ראובן לדיאנסקי : האם אנחנו נותנים ברמת המדיניות תעדוף לעסקים במבני ציבור שיש להם מחויבות קהילתית, למשל עסק שיש בו מזון מקיים, ברמה הערכית. בתוך מרכז קהילתי שנותנים חלל לבית קפה צריך לחייב אותו ולתעדף איזו תרומה מצד העסק לקהילה.
אודי כרמלי: אפשר במדיניות ואפשר לייצר סט של דרישות בהתקשרויות.
ראובן לדיאנסקי : במימד המכרזי החוזי אתה צודק במימד של קביעת המדיניות צריך לציין זאת.
חגית נעלי יוסף : בפעילות מסחרית בשטח ציבורי תהיה מדיניות עם עקרונות מנחים.
ראובן לדיאנסקי : אבקש להחריג את הפרק הזה ולא נאשר כעת, אבקש לראות זאת בטרם נאשר.
מיטל להבי: יש שני מונחים לא מובנים, מסחר נלווה שהוא 10 אחוז מסך השטח הציבורי והשני מסחר תוספתי מאיזה ספירת מטרים נמצא המסחר התוספתי?
אבי פרשה : המסחרי התוספתי הוא 10 אחוזים נוספים, האחוזים נקבעו בתכנית צ'.
מיטל להבי : מסחר תוספתי זה מושג חדש, שאומר במבנה ציבור יהיה מסחר מעל 10 אחוז.
אבי פרשה: אנו לא קובעים אחוזים ולא שטחי בניה.
מיטל להבי : כשאני מרימה יד לשטח ציבורי אני רוצה לדעת כמה מסחר יהיה שם שזה שטח מניב.
אודי כרמלי : כשאת מצביעה בתכנית עיצוב את רואה מטר על מטר מה את מאשרת, כל תכנית עיצב ומבנה ציבורי רואים בדיוק איזה חלק מיועד לחזית מסחרית.
מיטל להבי: אראה לכם שיש תכנית שבהן לא רואים זאת. איך שטח ציבורי הופך להיות מסחר נלווה?
אודי כרמלי: יש תב"ע צ', 10 אחוזים.
אבי פרשה: אנו ציטטנו את צ' ואת המתאר, אפשר לא לצטט אלא להפנות כי שם זה נקבע.
מיטל להבי: בצ' נקבע כמה תוספתי וכמה נלווה?
אבי פרשה: מסחר נלווה משמש במישרין את השימוש הציבורי ומסחר רגיל הוא מסחר רגיל לכל דבר. שניהם ציבוריים, אחד ישרת בהכרח את משתמשי מבנה הציבור ובשני יכול להיות כל דבר. בחזית הוא לרב יהיה מופרד.
ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.
ראובן לדיאנסקי : למה חייב לציין 10 מטר כמשהו מוחלט וקבוע?
אבי פרשה: זה רף מינימלי. אורך חזית 3 מטר.
ראובן לדיאנסקי : נראה לי שזה מגביל.
אודי כרמלי: אין בעיה שיהיה כתוב במילה "מומלץ" לפני.
אבי פרשה: זה מה שכתוב. ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.
אדי אביטן: ממשיך בהצגת המדיניות ממצגת.
מיטל להבי : מקודם הזכרתי שחזית שחורה היא גם נגזרת של הרחוב, מה המחויבות שלנו לרחוב מסחרי? לגבי פחי אשפה, ספסלים, מקלוט.
אדי אביטן: זו שאלה תפעולית.
מיטל להבי: חשוב לנו שרחובות מסחריים יצליחו, שחלונות הראווה יהיו מוארים וייתנו לנו את סיבת השוטטות. צריך להבטיח את התנאים.
אדי אביטן : אנו נבחן זאת.
מיטל להבי: לעניין הנושא של מסחר ציבורי יגיע לדיון אצל המנכ"ל ואגף הנכסים, על מה אנחנו תורמים לרחוב מסחרי.
ליאור שפירא : אבקש לחזור על דבריי שנאמרו במהלך הדיון, ענין היטלי השבחה אני מבקש שתהיה פרשנות מקלה. לעניין עסקי לילה צריך להחליט לקבוע שזה נכס תרבות וזה יהיה שווה הקטנת בארנונה. כל המסמכים של המדיניות שקושר תרכזו במקום אחד שאותו יזם יראה את הכל וברור איך פותחים עסק ולכן יש להגדיר בצורה ברורה איפה אנחנו רוצים שיהיו חיי לילה. בהיתרים העתידים לא לשים בתב"ע הגבלה כמו שהיה באיינשטיין. יש מגורים לא חוקיים ליד בתי עסק לבדוק איך אנחנו אוכפים את אותם מגורים שהם לא חוקיים. ברמת הסיווג מציע להכניס את המועדון בהגדרת מסחר וגם שם נחסוך את נושא שימוש חורג. מדיניות כופר חניה.
אדי אביטן : אנחנו נכתוב במייל ונעביר לך במייל שתאשר.
ליאור שפירא: כעת נאשר את המדיניות למעט את אותו פרק שהמשנה לראש העיר ראובן לדיאנסקי ביקש להחריג.
ראובן לדיאנסקי: האישור של המדיניות יהיה על תנאי בכפוף לכך שהפרק יתמלא לשביעות רצוננו בהיבטים שדיברנו עליהם כאן בכותרות.
מיטל להבי : רחוב מסחרי ראוי שיהיה לו כללים.
אודי כרמלי: בדיוק עכשיו הנחיות תכנון של המרחב הציבורי, ניתן להעביר לך את המסמך הזה. הנושא של מועדני לילה ייכנסו ברמה המתארית למסחר 2 שלא מתאים לכל מקום בעיר.
ליאור שפירא : אנו מאשרים את המדיניות בכפוף למה שנאמר

בישיבתה מספר 0006-26ב' מיום 25/03/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את המדיניות בכפוף להערות שנאמרו.

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