

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

**פרוטוקול מספר 0007-21  
כ"ה ניסן תשפ"א 07/04/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:19  
בנוכחות: דורון, אסף רועי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, גל שרעבי דמאיו

מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	השתתפו ה"ה:
מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה	ליאור שפירא, עו"ד	
מ"מ וסגנית ראש העירייה	אופירה יוחנן וולק	
חבר מועצה	אסף הראל	
סגנית ראש העירייה	מיטל להבי	
סגן ראש העירייה	ראובן לדיאנסקי, עו"ד	
סגנית ראש העירייה	חן אריאלי	
סגנית ראש העירייה	ציפי ברנד פרנק	
חבר מועצה	רועי אלקבץ	
סגן ראש העירייה	אלחנן זבולון	
חבר מועצה	גל שרעבי דמאיו	
מהנדס העיר	אהוד כרמלי, אדר'	נכחו ה"ה:
משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	
ס. בכירה ליועמ"ש	אושרת שפי, עו"ד	
מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר	אורלי אראל	
שמאית הועדה המקומית	אילנית לוזון שגב	
עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה	עו"ד פרדי בן צור	
מנהל תחום מקרקעין	דני ארצי	
ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	רות אריאל	
מ. מח' תכנון מרכז	לריסה קופמן, אדר'	
מ. מח' תכנון מזרח	איל רונן	
מתכנן תנועה ארוך טווח כלל אזורי	אלון סיגלר	
מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	אלה דוידוף	
רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי	אירינה זילברמן	
רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי	אירית לבהר גבאי	
ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו	אביגדור פרויד	משקיפים
נציג רשות מקרקעי ישראל	עמי אלמוג	
משרד הפנים	מלי פולישוק, עו"ד	

**פרוטוקול מס' 21-0007 מיום 7.4.2021 אושר בישיבה  
21-0009 ביום 28.04.202**



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

**פרוטוקול מספר 21-0007  
כ"ה ניסן תשפ"א 07/04/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:19  
בנוכחות: דורון, אסף רועי, חן אריאלי, אלחנן גל שרעבי

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 21-0006 מיום 10/03/2021			
הפקעת חלק מחלקה 205 בגוש 7109 דיון בהפקעה - דיון רגיל		1	1.
הגדוד העברי 35-39 דיון לאחר פרסום 106ב' לקבלת החלטה	507-0307736	3	2.
אחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 (רח' כל ישראל חבר (2) דיון באיחוד - דיון רגיל		16	3.
עזרא דרום - תמוז דוחן - צפון פארק דרום דיון בהתנגדויות 106ב'	507-0205187	19	4.
התחדשות מתחם קיציס דיון בעיצוב ארכיטקטוני		59	5.
הברזל 7 דיון בעיצוב ארכיטקטוני		71	6.
תכנית לפיד דיון בהפקדה		77	7.
העברת זכויות מדיזינגוף 10 לפרישמן 46 דיון בהפקדה	507-0880112	102	8.
מדיניות רצועת חוף מרכז ת"א דיון באישור מדיניות (3)		109	9.
השוק היווני דיווח החלטת ועדה מחוזית מתאריך 22.3.21 (3)	507-0704874	126	10.

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
7109 - הפקעת חלק מחלקה 205 בגוש 7109	07/04/2021
דיון בהפקעה - דיון רגיל	1 - - 0007-21

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.

**מיקום:** הרחבת דרך בפינת הרחובות המסגר – ישראל ב"ק (המסגר 80-78, ישראל ב"ק 1)



**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
חניית אספלט בתחום זכות הדרך, מדרגות גישה לעסק, מבנה חד קומתי בבנייה קלה.	דרך	כ-130	560	פרטית	205	7109

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לדרך עפ"י:

"תב"ע 2058 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3221 מיום 04/07/1985 ט"ו בתמוז התשמ"ה (עמ' 2850)"  
"תב"ע 3756 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6370 מיום 02/02/2012 ט' בשבט התשע"ב (עמ' 2361)"

**מצב חוקי:**

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

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

**חוו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 205 בגוש 7109 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ופינוי השטח התפוס, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חוו"ד אגף הנכסים:**

השטח דרוש לעירייה במסגרת פיתוח תשתיות פרויקט שדרת הקריה. פינוי השטחים הבנויים יעשה על פי דין, לרבות הפיצוי באם יגיע בגין ההפקעה.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מקרקעין)

אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 תיאור הדיון:**

**בשל כשל טכני הדיון לא הוקלט. עיקרי הדברים הוקלדו במהלך הדיון.**

ליאב הררי: הפקעה ברח' המסגר 78-80 פינת רחוב ישראל ב"ק 1, בשטח של כ-130 מ"ר. השטח מיועד לדרך בהתאם לתב"ע 2058 ולתב"ע 3756.  
דורון ספיר: מדובר הרחבת המדרכה  
ליאב הררי: השטח להפקעה דרוש לעירייה במסגרת פרויקט שדרת הקריה, בין היתר, לצורך הרחבת מדרכות וסלילת נתיבי אופניים.

**בישיבתה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר להפקיע חלק מחלקה 205 בגוש 7109 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל ופינוי השטח התפוס, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, אלחנן זבולון

<b>מס' החלטה</b>	<b>התוכן</b>
07/04/2021	35-39 - הגדוד העברי 4515/מק/תא - 507-0307736
2 - - 21-0007	דיון לאחר פרסום 106ב' לקבלת החלטה

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

**מיקום:**



**כתובת:**

- הגדוד העברי 33
- הגדוד העברי 35
- הגדוד העברי 37
- הגדוד העברי 39
- הגדוד העברי 41
- נווה שאנן 18
- בני ברק 9
- בני ברק 11

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6946	מוסדר	חלק	76-78, 68, 64, 45, 42, 9	46, 3-8

**שטח התכנית: 3.192 דונם**

**מתכנן:** אדרי' אורי שלום, סטביליטי סטודיו אדריכלים

**יזם:** ביפארם בע"מ

בעלות:

מספר חלקה	כתובת	בעלות	אחוז הסכמה לתב"ע
45	הגדוד העברי 33	-וויש צור -דדשוב חברה להשקעות בע"מ -שמיאן רבי קלימי -שמיאן רבקה -שמיאן הרצל -שמיאן ציון -יעיש אירית -פרנקל ישעיהו -שרפיאן שארוך -סעיד שלום -מעלם בלנש -מעלם סמי - יאקאב יואל - יאקאב דבורה - מועלם דוד - כהן דנה - כהן רועי - אורנשטיין משה - ריקה זיו - ריקה חובב - ריקה אוסנת - גלס אלדד - איסכרוב דוד - איסכרוב חן - מרין אלינור - סלם מאיר -סלם קופרשטיין תמר - מדינת ישראל -פילוסוף מרגלית - איסכרוב אורה - וויש צור -ראובן חיים -ראובן שרה -אריאל אהרון - ריס גולנרה - קולין לואיזה - וויש איילת	58% מבעלי הזכויות + 65% מהרכוש המשותף
77	הגדוד העברי 35	- ברונסון אילן - סורוקר אלכסנדר - ברונסון אייל - שקולר יובל - ביפארס בע"מ	100%
78	הגדוד העברי 37	מ.מ. קונטיקי השקעות בע"מ	100%
76	הגדוד העברי 39	עיריית תל אביב	100%
68	הגדוד העברי 41 פינת בני ברק	עיריית תל אביב	100%
42	בני ברק 9	הגדוד העברי 39 בע"מ	100%
9	בני ברק 11 פינת נווה שאנן 18	אפרתי אפרים אפרתי ניסן על-גל מגה בילדינג בע"מ איצקוביץ' אלכסנדר	100%

**מצב השטח בפועל:**

הגדוד העברי 33 – קיים מבנה בן 5 קומות (4 קומות מגורים מעל קומה מסחרית)  
 הגדוד העברי 35 – קיים מבנה בן 6.5 קומות (5 קומות מגורים מעל קומה מסחרית)  
 הגדוד העברי 37 – מגרש ריק  
 הגדוד העברי 39, 41 פינת רחוב בני ברק – מגרש ריק  
 בני ברק 11 פינת רחוב נווה שאנן – קיים מבנה מסחרי בן קומה אחת

**מדיניות קיימת:** אזור מעורב לתעסוקה ומגורים בהתאם לתכנית התקפה ובהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000. מדיניות התכנון הרלוונטית בשכונת נווה שאנן מאפשרת הקמת בניינים עם קומת קרקע מסחרית ומגורים בקומות עליונות. גודל ממוצע של יח"ד עומד על 50 מ"ר (כולל ממ"ד). בבינוי עד 6 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת גג חלקית בנוסף.

**מצב תכנוני קיים לפי התכנית הראשית תא/1595:**

1. צפיפות מותרת: 12 יח"ד למגרש
2. חלוקת חלקה 9 (רחוב בני ברק 11 פינת רחוב נווה שאנן) ל-2 חלקות שלא בוצעה בפועל
3. הוראות עיצוב אדריכלי לקומת קולונדה ברחוב הגדוד העברי

**מצב תכנוני מוצע:**

1. הגדלת הצפיפות המותרת: תוספת של כ- 34 יח"ד מעבר למאושר, קביעת שטח יח"ד ממוצע על-60 מ"ר כולל ממ"ד.
2. קביעת מספר קומות מרבי של 6 קומות כולל קומת קרקע, ובנוסף בניה על הגג מתוקף ג1
3. תוספת הקלה כמותית 6% + 2.5% לקומה נוספת. סה"כ 8.5% לכל מגרש.
4. קביעת שטחי שירות: 35% מהשטח העיקרי ובתוספת מרחבים מוגנים
5. קביעת קומת קרקע מסחרית
6. התרת ניווד זכויות בין הקומות ללא חריגה מסך הזכויות המותרות
7. החלת הוראות תמ"א 38 על בניינים קיימים במידה ויעמדו בתנאי סף לתמ"א 38 וקביעת צפיפות יח"ד לגבי חלקות אלו.
8. קביעת הוראות בינוי וביטול הוראות עיצוב אדריכלי שנקבעו בתכנית הראשית
9. ביטול חלוקת חלקה 9 ל-2 חלקות כפי שאושר בתכנית הקיימת בהסכמת הבעלים

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
196% (כולל 8.5% הקלות)	187.5%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
5,349	5,117	מ"ר	
32.6%	37.5%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
891.5	1023.4	מ"ר	
7 כולל בניה על הגג מתוקף ג1	6 כולל בניה על הגג מתוקף ג1	קומות	גובה
26	אין התייחסות	מטר	
שינוי מינורי לקווי הבניין	לפי קווי בניין		תכסית
מבוקש תקן חניה 0	אין התייחסות		מקומות חניה
94	60		מספר יחידות דיור

**דברי הסבר נוספים:**

התכנית הינה תכנית בסמכות הועדה המקומית בהתאם לסעיף, 62.א.ד). לחוק התכנון והבניה. התכנית מתבססת על הפרצלציה ומגרשי התכנון שנקבעו בתכנית 1595 המאושרת ואינה משנה אותם, למעט ביטול חלוקת חלקה 9 ל 2 מגרשי תכנון בתכנית המאושרת, חלוקה שלא בוצעה ליצירת מגרש תכנון מאוחד בהסכמת בעלי הקרקע.

יעוד הקרקע הינו מעורב, והשימושים המוצעים הינם לטובת מגורים ומסחר, כאשר קומת הקרקע כולה תשמש כקומה מסחרית פעילה ובנוסף שימושים נלווים למגורים.

הוראות הבינוי כוללות תוספת קומה אחת מעבר למס' הקומות המאושרות עד לסך של 6 קומות וקומת גג חלקית, תוך התאמה למדיניות התכנון הנהוגה בשכונת נווה שאנן, ובהתאם לזכויות בניה מאושרות. קומת הקרקע תהיה בנסיגה כך שתתאפשר זיקת הנאה להולכי רגל והרחבת המדרכות הקיימות. כן בוטלה ההוראה לגמר המבנים בטיח "שפריץ" שנקבעה בתכנית המאושרת.

זכויות הבניה הן בהתאם לזכויות המאושרות בתכנית התקפה בתוספת זכויות בניה המותרות מכורח הקלות כמותיות בהתאם לחוק.

התכנית קובעת הוראות בדבר גודל יח"ד ממוצעת בשטח של 60 מ"ר(כולל ממ"ד) וסה"כ תוספת של 34 יח"ד מעבר למאושר. תמהיל הדירות מאפשר דירות בשטח 50 מ"ר ודירות בשטח של 70 מ"ר בהתאם למגבלות התכנון.

בחלקה מס' 45 ברח' הגדוד העברי 33 נבנה בנין בן 5 קומות בהתאם להוראות התכנית התקפה, התכנית הנוכחית מאפשרת תוספת בניה מכורח תמ"א 38 במידה והוא עומד בתנאי הסף לקבלת תמריצי תמ"א 38 עד ל 6 קומות וקומת גג חלקית, כפי שנקבע בחלקות האחרות בתכנית. במידה ולא, תתאפשר תוספת הקומה בהתאם להוראות תכנית זו.

תיאום תנועה: התכנית משמרת את דרך הגישה בעורף החלקות כפי שנקבע בתכנית המאושרת 1595, שתשמש לפריקה וטעינה לטובת קומת הקרקע המסחרית, לפינוי אשפה.

נערך תיאום מול אגף התנועה להסדרת הכניסות והיציאות העתידיות למגרשי התכנון המתבססות כאמור על דרך הגישה כפי שנקבעה בתכנית המאושרת. יש לציין כי התכנית סמוכה לתחנת לוינסקי (כ-50 מ') שעתידה לשרת את קווי הרק"ל הקו הירוק העובר בשד' הר ציון והקו הסגול העובר ברח' לוינסקי. בשל כך מומלץ בהתאם לחוות הדעת התנועתית לבטל את תקן החניה הנדרש כך שיעמוד על תקן 0.

תיאום מול היחידה האסטרטגית: התכנית תואמה מול היחידה האסטרטגית ונקבע כי בשל היקפה המצומצם לא נדרשת כל הקצאה לצרכי ציבור מעבר לקיים. השטחים הפתוחים הקיימים נשמרו בתכנית המקודמת.

תיאום מול אגף נכסים: התכנית תואמה מול אגף נכסים שבבעלותו חלק מהשטחים בתחום התכנית.

שיתוף הציבור: נערך יידוע של הבעלים בתחום התכנית, והיקף ההסכמות הבעלים לקידומה עומד על 100% בכל החלקות, מלבד חלקה 45, בה היקף ההסכמה עומד על 58% מבעלי הזכויות + 65% מהרכוש המשותף

**זמן ביצוע:**

מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0307736	שם התכנית תא/4515 - הגדוד העברי 39-33	מגיש התכנית כיפארים בע"מ	עורך התכנית אורי שלום
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
עצמאית "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	עצמאית	עצמאית מיוחדת	עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (כח חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	עירונית	כפרית	יש אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> 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 <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחות הסעיף בחוק
תכנית המעדכנת את תכנית תא/1595 (התכנית הראשית) ומגדילה את מספר יחידות הדיור המותר בכל מגרש זכויות הבניה יהיו לפי התכנית הראשית בתוספת הקלות ושטחי שירות התכנית מקודמת בהתאם לסעיף 23 להוראות תמ"א 38 התכנית מבטלת הוראות שנקבעו בתכנית הראשית, קובעת הוראות בינוי, קובעת זיקות הנאה ומשנת קווי בניין. התכנית מאחדת את חלקה 9.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)
	62 א. (ד) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות לכלול עניינים על אף האמור בתכנית כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור 802 - נווה שאנן ומתחם התחנות המרכזיות	יהתייחסות למאפייני הבינוי הייחודיים של השכונה
		+

לא רלוונטי	אין	לא רלוונטי	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי:
			- מתחם חופי - מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - מרקם בנוי לשימור - הוראות לעיצוב רחובות
+	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, שימושים יקבעו לפי סעיף 3.4.1. במתאר	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	שימושים מותרים: -מגורים -משרדים -מסחר 1 -תעסוקה 1 - בקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים ביעוד חזית מסחרית	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	שימושים נוספים מותרים: מסחר 2.	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	רת"ק בסיסי יחיה בתתאם לזכויות תבנית מכוח תכנית מאושרת. ירחיק מרבי 3.5	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	סעיף 3.1.5: בהתאם למגור על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם.	בכל שטח חציר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	עד 8 קומות	מספר קומות מירבי: אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה;	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
		אין	עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב;
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)		
לא רלוונטי, אין תוספת שטח עיקרי	מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) - (ה)	אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	הקצאה לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם יקבעו בת הוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
לא רלוונטי	סעיף 3.5 - ימכו ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) ותוראות נוספות, כולל הנבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית	הוראות לבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכנית קודמות

+	שימושים – גינות, צירים ירוקים, נתיבי אופניים, כיכרות, בית עלמין -שטחי הכניח ייקבעו בהתאם לשטחים המאשרים על פי תכניות קודמות, -הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	בכל שטח התוכנית	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת הגדרה '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 פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לסמרט)
+	אזור העדפת הולכי רגל.	נספח תחבורה	3.8 – הוראות למרכיבי תחבורה – כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: רכבים (3.8.2) המרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) תוונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
לא רלוונטי	אין	מרקם בנוי לשימור; מבנה או אתר לשימור; אתר עתיקות; על פי נספח העתיקות	שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
+	תכנית בעלת השפעה סביבתית - תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד ומסחר מצד שני	בכל שטח התוכנית	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) תשומות לסטות מהוראות סעיף 4.4
לא רלוונטי	אין	אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני; אתר טבע עירוני או מקומי;	הוראות בנושא טבע עירוני – סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)
+	מתקני תשתית בנות הקרקע - תנאי להיתר יהיה הבטחת ביצוע תשתית - רדיוסי מגן	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מנרש 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) תשמל (4.6.6)

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאה - לפי סעיף 62א(ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), (א3) וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) - (א17) שבו. 62א(א) למעט: (א1) -- קביעה או שינוי גודל וקומות, (א2) -- שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א3) -- הגדלת מספר יחיד, (א4) -- תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית
מהות הסעיף	סעיף קטן (א1)
ביטול חלוקת חלקה 9 לחלקות 3א ו-3ב, המופיע בתשריט התכנית הראשית ולא מומשה	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
שינוי קווי בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
שינוי הוראות בנייה ועיצוב	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
הקלות כמותית בשיעור 6% וכן בשיעור 2.5% לקומה. הכלטה של מרפסות מעבר לקווי בניין עד ל-40% מאורך קו הבניין. הבלטת מרפסות לתחום השצי"פ, כך שאורך הבליטה לא יעלה על 1.2 מ'.	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחלופי)
זיקת הנאה למעבר רגלי. זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות	קביעת הוראות לעניין חריגות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע תנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
	סעיף קטן (א19)

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מספר ת.ז. 025302735	חתימה	תאריך 30-05-2019	שם ושם משפחה אורי כרמי, אדרי
מספר ת.ז. 2438776	חתימה	תאריך 29.5.2019	שם ושם משפחה הראלה אברהם אוזן, עו"ד

תן בועה | 2017

העתקים  
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ לאשר את התכנית לדיון בועדה המקומית בכפוף:

- קומת קרקע תכלול חזית מסחרית ובאופן שלא יפחת מ 70% מאורך החזית המוצעת. בתחום המוצע למסחר יותרו שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
- התוכנית תכלול נספח בנייה מנחה. עיצוב סופי של המבנים וחומרי גמר יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.
- עדכון מסמכי התכנית לאישור סופי של היועמה"ש.
- קביעת תקן 0 בכל תחום התכנית לאור סמיכותה לתחנת לוינסקי (הקו הירוק, הקו הסגול)
- חתימת הבעלים על כתב שיפוי כתנאי להפקדה בפועל.

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

בישיבתה מספר 0010-19' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

אלי דיגא: תוכנית הגדוד העברי היתה בעבר בדיון בוועדה המקומית הוגשה ללא תאום עם צוות התכנון, עכשיו התוכנית מובאת לדיון להפקדה לאחר תיאום עם הצוות.  
 אורי שלום: מציג את התוכנית  
 חן אריאלי: למה רק מגורים ומסחר ולא תעסוקה?  
 אורי שלום: אלו היעודים הקיימים אנחנו לא משנים יעוד.  
 אסף הראל: מדוע אין תועלת ציבורית? מדוע אנחנו שלמעשה חלק מבעלי הקרקע ויכולים לקבוע מדוע לא עושים קומה הראשונה יעוד ציבורי אנחנו אחד מהבעלים.  
 אורי שלום: חלקה 39 נרכשה מהעיריה באופן פרטי.  
 אלי דיגא: אלו לא שטחים ציבוריים. לאגף נכסים יש זכויות סחירות לא לשימושים ציבוריים, בנוסף זו לא תכנית שמוסיפה שטחים שניתן להטיל עליה מטלות, היא תוכנית שמסדירה הוראות בינוי וצפיפות יח"ד.  
 התכנית מתירה תוספת קומה עד ל 6.65 קומות בהתאם למדיניות הנהוגה בנווה שאנן. לא מוסיפים זכויות נוספות מלבד הקלות מותרות בחוק.  
 אסף הראל: למה אתה לא מוסיף קומה ומקבל עוד קומה?  
 אלי דיגא: כי זו תוכנית קטנה שחלקה כבר בנוי מדובר בסה"כ 3 מגרשים קטנים.  
 מלי פולישוק: למה צריך תב"ע?  
 אלי דיגא: כי צפיפות יחידות דיור המאושרת מביאה לדירות גדולות חלקן עד 100 מ"ר שאינו תואם את המדיניות הנהוגה בשכונת נווה שאנן.  
 אסף הראל: האם לא שווה להוסיף קומה כמו שעושים במגדלים?  
 למה לא להגיד באופן אוטומטי עוד קומה ולקבל זכויות ציבוריות ושקומה ראשונה תהיה ביעוד ציבורי.  
 אלי דיגא: בתוכניות גדולות אנו מיישמים את התועלות הציבוריות, בתכנית מסוג זה המתבססת על פרצלציה קיימת וגודל מגרשים קטן כ- 400 מ"ר בממוצע, הקצאת שטחים ציבוריים בנויים לא תיעשה באופן מיטבי והדבר יהווה מעמסה כלכלית כבדה שלא תעמוד בהלימה להיקף התכנית.  
 אלי דיגא: המלצנו על תקן 0 לחניות בגלל הקרבה לקו הירוק והסגול, מדובר בדיוור להשכרה. תנאי להפקדת התכנית נדרש חתימת בעלים על הסכם שיפוי. בעיקרה זו תכנית שנועדה להסדיר את המצב הקיים על בסיס הזכויות התקפות והיא בהתאם לסמכות הוועדה המקומית.

**הוועדה מחליטה:**

- לאשר את התוכנית להפקדה ע"פ חוות דעת הצוות בכפוף לתנאים הבאים:
6. קומת קרקע תכלול חזית מסחרית ובאופן שלא יפחת מ 70% מאורך החזית המוצעת. בתחום המוצע למסחר יותרו שימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי.
  7. התוכנית תכלול נספח בינוי מנחה. עיצוב סופי של המבנים וחומרי גמר יקבעו לעת הוצאת היתר הבניה.
  8. עדכון מסמכי התכנית לאישור סופי של היועמ"ש.
  9. קביעת תקן 0 בכל תחום התכנית לאור סמיכותה לתחנת לוינסקי (הקו הירוק, הקו הסגול)
  10. חתימת הבעלים על כתב שיפוי כתנאי להפקדה בפועל.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אסף הראל.  
**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 8504 בעמוד 971 בתאריך 05/11/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

08/11/2019	ידיעות אחרונות
08/11/2019	מעריב הבוקר
07/11/2019	מקומון ת"א

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

התדהר 5, בנין ATOWER ת.ד. 4326 רעננה 4366507

עו"ד יובל פלדה

**עיקרי ההתנגדות:**

מס' סידורי	המתנגד	פירוט ההתנגדות	מענה צוות התכנון	המלצת צוות התכנון
1	עו"ד יובל פלדה בשם אלון מאור ויוסף ביבס	ביטול זכות הדרך שנקבעה בתכנית 1595 בחלקות 3-9 בגוש 6946 וזאת לאור העובדה שהדרך לא הופקה ולא מומשה מעולם ע"י הרשות המקומית	<p>1. תכנית 1595 יצרה מצב לא שוויוני כאשר קבעה זכות דרך ברוחב 8 מ', 4 מ' מחלקות צפוניות 41 מ' מחלקות דרומיות והנחתה שחישוב הזכויות מהחלקות הדרומיות הכלולות בתחום התכנית יחושב מגודל חלקת מקור לפני ההפקעה והחלקות הצפוניות צומצמו ללא פיצוי בזכויות.</p> <p>2. מבדיקה שנערכה מול אגף נכסים ומחלקת שומה והשבחה, תחום הדרך (למעט חלקה 64 בגוש 6946) לא הופקעה ע"י הרשות המקומית ולא שולמו פיצויים לבעלי הזכויות בגין שינוי הייעוד בתכנית 1595</p> <p>3. מבדיקה שנערכה מול אגף התנועה עולה כי ניתן לצמצם את זכות הדרך 45 מ' בלבד ואין צורך תנועתי בתחום הדרך בתחום חלקות 3-9. תחום הדרך בחלקות 42, 77 ו 78 נותן מענה לגישה ל 44 חניות פרטיות בהיתר של מבנה חדש בגודל העברי 35 (חלקה 77)</p>	לקבל את ההתנגדות ולשנות את יעוד הדרך למגורים ומסחר בחלקות 3-9 בגוש 6946
2	עו"ד יובל פלדה בשם אלון מאור ויוסף ביבס	ביטול האמור בסעיף 4.3 בהוראות התכנית לעניין קו בניין קדמי לגדוד העברי מאחר והדבר יגרום לחסימת זרימת האוויר	הבליטה של הבינוי בעומק של 50 ס"מ מעבר לקו מגרש מעל קומת הקרקע הינה הוראה תב"עית בתכנית 1595, מדובר במאפיין עיצובי ברחוב שמומש כבר בשני מבנים בגדוד העברי 35 ו 33. הבליטה אינה פוגעת בזרימת האוויר.	לדחות את ההתנגדות

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות יפו)

לקבל את התנגדות מס' 1 ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולדחות את התנגדות מס' 2

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-20' מיום 22/07/2020 תיאור הדין :

אלון הרשקוביץ מציג את התוכנית בקצרה עו"ד יובל פלדה : מייצג אלון מאור ויוסי ביבס הם בעלי הזכויות ברח' נווה שאנן. ההתנגדות היא לאותה דרך שהופקעה בתוכנית 1591 משנת 1974 אבל בפועל לא בוצעה הפקעה לאורך השנים. התוכנית היום לא משאירה מרווח וחצר אחורית. אנחנו סבורים שלאחר כל הרבה שנים שלא בוצעה הפקעה בפועל זה מהווה פגיעה עתידית במקרקעין שלנו לבצע תוכניות בניה עתידיות, לאור העובדה שלא משאירים מרווח שקיים היום. המרווח לא דרוש בתוכנית החדשה וכל הבניינים הגובלים בנווה שאנן וכמובן הבנין שלנו, צירפתי פסיקה של השופט רונישטיין לענין ההפקעה לאחר כל כך הרבה שנים וגם אי אפשר לאשר תוכנית בגלל שלא הופקעה.

אסף אשרוב אדריכל : אין התנגדות למהות התוכנית והיוזמה מבורכת. ההתנגדות העקרונית מורכבת מ2 דברים : דרך השירות היתה אמורה לשרת בנווה שאנן משנת 75 את כל השכונה ולמעשה פוגעת בזכויות ולמעשה מבחינה תכנונית כל הבניינים שפונים לגדוד העברי דרך השירות לא פגעה בהם יש להם חצר אחורית והפרדה בעוד שדרך השירות יושבת בקו אפס עם הבניינים. היא הפקיעה את השטחים ולא מנעה זכויות בניה, התוכנית דאגה לשמור על זכויות הבניה, אבל דרך השירות הזו לא משרתת ואין בה צורך לשרת את הדיירים בגדוד העברי כי הם יכולים להיכנס מהרחוב אם רוצים חניה או כל דרך אחרת. בעוד המבנים על רח' נווה שאנן אין להם כניסה לרכבים ואין צורך להיכנס עם לרכבים, אבל זה מונע מהם את כל החצר האחורית וההפרדה בין לבין. דרך השירות הזו היום לדוגמא למשאיות אין יכולת להיכנס אלא ברוורס. תשאירו את התוכנית כמו שהיא רק תבטלו את הדרך הזו 40 שנה לא השתמשו בה, אני חושב שזה ייטיב עם התוכנית ויסדר את החצרות שנמצאות בנווה שאנן וישמור על צביון השכונה.

אלי לוי : דרך השירות הזו היא פרטית ?

אסף אשרוב : לא היא ציבורית

אלי לוי : אז אם היא ציבורית איך אתה יכול לצרף אותה לחצרות?

אסף אשרוב : בפועל היא פרטית לחלוטין וכל המגרשים רשומים והדרך הזו לא הופקע בפועל היא עדיין פרטית זה לבטל את הסימון של הדרך שאין בה צורך, בשנות ה-70 רצו לסדר משהו ולא עשו והיא לא נותנת שום דבר.

**מענה הצוות:**

אלון הרשקוביץ : הסעיף הראשון - דרך השירות רוחבה הוא 8 מ' נקבעה כיעוד דרך ושונתה מיעוד מסחיר ליעוד דרך 4 מ' מהחלקות הצפוניות של נווה שאנן 41 מ' מהחלקות הדרומיות. הדרך לא הופקעה מעולם בפועל ויש על הדרך הצפונית הזו מבנים סככות מחסנים. יתרה מזו שנווה שאנן בנויה מבלוקים באף אחד מהם אין דרך שירות פנימית. בדקנו עם תנועה ונכסים ולא שולמו על קרקע הזו פיצויים ולא בוצעה הפקעה.

אסף הראל : יש פה שאלה קניינית ותכנונית.

דורון ספיר : קודם אנחנו עונים תכנונית.

אלון הרשקוביץ : התב"ע החדשה קובעת תקן חניה אפס בכל המבנים, אך למבנה המערבי הישן יותר אין חניה בכלל ולמבנה השני יש 4 חניות עיליות בהיתר. בדקנו האם ניתן לאפשר גישה באמצעות דרך של 4 מ' לכלי הרכב ובאופן זה נשנה יעוד של 4 מ' הצפוניים ליעוד סחיר ונשאיר את ה4מ' הדרומיים כדרך. לצורך מתן שירות ובכדי להגיע 4ל החניות הללו מספיקה דרך של 4מ' וניתן לצמצם את הדרך 8מ' ל4מ'.

הראל אברהם אוזן : אם הועדה תחליט לאשר את ההמלצה של הצוות המשמעות היא שתצטרכו לעשות פרסום לפי סעיף 106 ב'. מי עשוי להיפגע כתוצאה מהצמצום איזה מגרשים עשויים להיפגע כתוצאה מהצמצום שלהם נצטרך לשלוח הודעות?

אלון הרשקוביץ : יש לשלוח הודעות לכל המגרשים והחלקות בתחום בתוכנית ולכל החלקות הסמוכות בבלוק. אנחנו משנים את היעוד מיעוד סחיר ערב אישור התוכנית 1595 כלומר תוכנית F. אנחנו ממליצים לוועדה לשקול לקבל את ההתנגדות בכפוף לפרסום 106 ב' לחלקות בתחום התוכנית ולחלקות הסמוכות. להתנגדות השניה הטענה ביטול קו בנין אפס לגדוד העברי. תבע F המנדטורי קבעה אזורים לבניה בקו בנין אפס רציף, וגם 1595 קבעה חזון אל מול לב השכונה יתרה מזו בפועל כבר נבנו 2 מבנים בקיר משותף ולכן את ההתנגדות הזו אפשר לדחות.

אסף הראל : במישור התכנוני זה כן מקום שהוא שונה משאר רחובות בנווה שאנן, כי דופן אחת יש מדרחוב ובדופן השניה יש מסחר וחזית מרכזית. למשל אם אדם עובר דירה אם לא תהיה דרך שירות והמשאית שלו תחסום את המעבר- פריקה וטעינה. במקומות שאנחנו רוצים לעודד הולכי רגל אם נסתכל על טובת הכלל נכון שיהיה פחות נוח לבעלי הדירות אבל בשני רחובות ראשיים יחסית בשכונה ושהולכת לגדול ולהתפתח גם רחוב וגם גינה יש לנו אופציה שלא תהיה פריקה וטעינה ברחובות כי יש אפשרות לדרך השרות. אני לא רואה סיבה לבטל אותה, ברור שהם מעדיפים שיהיה להם חצר אבל כמות הולכי הרגל שאמורות להיות שם עדיף לטובת כלל הציבור להשאיר את דרך השרות ולכן אני נגד לקבל את ההתנגדות. דורון ספיר : דרך השירות עד איפה היא נמשכת?

אורלי אראל : אין לנו מקרים שעוברת שם דרך שירות באזורי מגורים.

אסף הראל : את מכריחה אותם להכניס משאיות.  
אלון סיגלר אגף התנועה : הדרך הזו לא ממומשת ולא קיימת בפועל. זו דרך שלא קיימת כבר 40 שנה  
משאית לא מצליחה להיכנס שם ולהסתובב. זו לא סמטה שמשרתת אף אחד בפועל ויתרה מזו הדרך  
מאפשר 4 מ' משמים ל4 חניות. הדרך הזו הקיום שלה פוגעת בזכויות קנייניות אין בה צורך תנועתית או  
תחבורתי לא מימשו אותה והיא לא תתרום למרחב ולהורדת משאיות היא לא בטיחותית. כדרך אין בה  
שום תועלת לא תחבורתי ותנועתית ולא תפקודית לבניינים עצמם.

אסף הראל : מדרחוב נווה שאנן יהיה מדרחוב פעיל ויפרח ברגע שיהיה מתחם השומרון ועל כן אתה מגדיל  
את הסיכויי שמשאיות יבואו לשם.  
אלון אגף התנועה : יש מדרחובים בכל רחבי העיר והמשאיות יודעות להכניס בשעות הטעינה והפריקה  
שאינן עומס של אנשים, ומשאיות יעצרו במקומות שיהיה להם נוח לעמוד.  
אלון הרשקוביץ : אנחנו עוסקים בקנה מידה של כל השכונה וגם תכנון המדרחוב עומד לנגד עינינו ויש כאן  
מקרה פרטי, המשאיות היכנסו בכל מקרה, צריך שתהיה הסתכלות מידתית.  
אסף הראל : בעד לקבל את המלצת הצוות.  
אלון הרשקוביץ : הועדה תשקול בכפוף לפרסום 106ב'.  
דורון ספיר : מקבלים את חו"ד לגבי שני הסעיפים.  
הראלה אברהם אוזן : צמצום הדרך או ביטול הדרך הוא בהתאם לתכנית 5000 ויש לנו סמכות לעשות  
זאת.  
אני מקווה שעד הדיון הבא תהיה עמדה של הועדה המחוזית בנוגע להערה שקיבלנו לפי סעיף 109 לחוק.

### **בישיבתה מספר 0013-20' מיום 22/07/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה לאחר ששמעה את המתנגדים ואת המלצת מהנדס הועדה שוקלת לבצע בתוכנית את התיקון הבא :  
שינוי יעוד הדרך למגורים ומסחר בחלקות 9-3 בגוש 6946 נוכח העובדה שהדרך לא הופקעה ולא מומשה.  
הודעה בדבר השינוי תפורסם לפי סעיף 106ב, לחוק במתכונת הפקדה למעט פרסום ברשומות ותשלחנה  
הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתחום התוכנית ולבעלי הזכויות בחלקות 9-1, 42, 45-47, 64, 68, 76-78  
בגוש 6946 הגובלות בתוכנית ההתנגדויות תוגשנה תוך 21 ימים

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל

#### **דיון לאחר פרסום 106ב'**

התכנית פורסמה לפי סעיף 106ב' כפי שהוחלט ע"י הועדה.  
בעיתונים : מעריב הבוקר ומקומון ת"א בתאריך 4.12.20, עיתון מעריב בתאריך 3.12.20.

לא הוגשו התנגדויות לפרסום.

#### **חו"ד צוות :**

לאחר פרסום 106ב' מומלץ לועדה לקבל את ההתנגדות כמפורט מטה ולתקן בהתאם את מסמכים  
התכנית :  
לשנות את יעוד הדרך למגורים ומסחר בחלקות 9-3 בגוש 6946.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת מתן תוקף לתכנית.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21' מיום 07/04/2021 תיאור הדיון :**

**בשל כשל טכני הדיון לא הוקלט. עיקרי הדברים הוקלדו במהלך הדיון.**  
אלון הרשקוביץ : התכנית נקבעה כטעונה אישור השר לפי סעיף 109 לחוק ואנו ממתינים לאישור המחוז.  
התכנית פורסמה להתנגדויות לפי סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה. מהות השינוי שנדרש לאור ההתנגדות  
הינו שינוי יעוד הקרקע של החלק הצפוני של דרך השירות הפנימית מייעוד דרך לייעוד הקרקע המקורי  
לפי תכנית ראשית שהינו מגורים.

לא הוגשו התנגדויות ולכן מומלץ לקבל את המלצת הצוות להתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית בכפוף לאישור הוועדה המחוזית.

**בישיבתה מספר 0007-21'ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לקבל את ההתנגדות ולשנות את יעוד הדרך ליעוד מגורים ומסחר בחלקות 9-3 בגוש 6946 ולתקן בהתאם את מסמכים התכנית.

לדחות את שאר ההתנגדויות ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לאישור שר הפנים לפי סעיף 109(ב) .

משתתפים : דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, אלחנן זבולון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- אחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 (רח' כל ישראל חבר 2)	07/04/2021
דיון באיחוד - דיון רגיל	3 - - 0007-21

**מוסד התכנון המוסמך לבטל החלטת ועדה לאיחוד החלקות:** ועדה מקומית לתכנון ובניה

**תוכן הבקשה:**

ביטול החלטת ועדה לאיחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 ברחוב כל ישראל חברים 3, 5 בשכונת נווה צדק מתאריך 07/11/2001.



**מפת התמצאות**

**גושים וחלקות:**

גוש	מספרי חלקות בשלמותן	השטחים בדונם מטר
6928	28	0.226
	29	0.248

**מגיש הבקשה:**

מהנדס העיר

**בעלי הקרקע:**

חלקות 28, 29 בגוש 6928 – מאיר רינה (ת.ז. 008187858).

**פרטים:**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 07.11.2001 פרוט' 27 – 2001 ב' החלטה 1, אישרה את הבקשה לאיחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 לאחר שנעשה פירסום כחוק בתאריך 31.7.2001 עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה (ראה בהמשך את סיכום הדיון הקודם).

לאחר החלטת הועדה בעלי החלקות לא פעלו להשלמת רישום התשריט.

תכנית תפרי נווה צדק דרום תא/3501 אושרה למתן תוקף בתאריך 23/05/2013. התכנית שינתה את ייעוד החלקות באזור לתכנון בעתיד לאזור מגורים, סימנה את המבנים בחלקות לשימור (לא בהגבלות

התוכן	מס' החלטה
בקשה לביטול אחד חלקות 28, 29 בגוש 6928 (רח' כל ישראל חברים 5-3) דיון באיחוד - דיון רגיל	

מחמירות) וקבעה בסעיף 6.4.15 כי לא יותר איחוד חלקות לשמירה על אופיה הייחודי של נווה צדק המאופיינת בחלקות קטנות.

### תיאור החלטת ועדה לדיון הקודם מתאריך 07/11/2001 החלטת הועדה המקומית לאישור איחוד החלקות

דיון לאחר פירסום בקשה לאיחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 (רח' כל ישראל חברים 2) ליצירת מגרש בניה אחד עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה – תשריט 398.

**מסמכי רקע:** תשריט לאיחוד חלקות 398 שהוכן ע"י דרור בן נתן, מודד מוסמך (מיום 29.5.2001).

**בעלי הקרקע:** חלקות 28, 29 בגוש 6928 – מאיר רינה (ת.ז. 008187858).

**תוכן הבקשה:** דיון לאחר פירסום בקשה לאיחוד חלקות ליצירת מגרש בניה אחד.

**פרטים:** הועדה המקומית לתכנון ולבניה בישיבתה מיום 18.7.2001 פרוט' 21 – 2001 ב' החלטה 4, דנה בבקשה הנ"ל והחליטה לאשר לפרסם את הבקשה לאיחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 ולשוב ולדון לאחר פירסום כחוק עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

בהתאם להחלטה הנ"ל, פורסמו מודעות עפ"י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 בעיתונים "הארץ" ו"מעריב" מיום 31.7.2001 ובמקומון "העיר" מיום 2.8.2001.

הודעות חולקו לנוגעים בדבר והודבקו במקום כמקובל.

להלן לתזכורת טבלת האיחוד המוצע:

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות	
	סופי	ארעי
0.226	28	
0.248	29	
0.474		1

הוגשה התנגדות אחת לאחר מועד ביום 2.9.2001 של עו"ד גבעון חנוכה בשם מרשיו שרגא בירן וזאב שיינברג, התנגדות אשר הוסרה ביום 18.10.2001.

**חוו"ד מה"ע:** ממליץ לאשר את הבקשה.

ישיבה קודמת מספר 2001-21 מתאריך 18/07/2001 סעיף 4  
**החלטת ועדה:** הועדה מחליטה פה אחד לאשר לפרסם את הבקשה בדבר איחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 רח' כל ישראל חברים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.  
הועדה תשוב ותדון לאחר הפרסום כחוק.

**החלטת ועדה:** לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 רח' כל ישראל חברים ליצירת מגרש בניה אחד.

מס' החלטה	התוכן
	בקשה לביטול אחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 (רח' כל ישראל חברים 5-3) דיון באיחוד - דיון רגיל

בתאריך 20/11/2019 הוחזרה הערבות להבטחת הסדר הקרקע לבעלים, על פי בקשתם תוך ויתור על דרישתם לאיחוד החלקות.

### מצב קיים:

בחלקה 28, ברחוב כל ישראל חברים 3, קיים מבנה לשימור בן קומה אחת הבנוי בקו בניין 0 לרחוב כל ישראל חברים ובו חצר מקורה בקירוי קל.  
בחלקה 29, ברחוב כל ישראל חברים 5, קיים מבנה לשימור בן קומה אחת עם גג רעפים הבנוי בקו בניין 0 לרחוב כל ישראל חברים ובו חצר פתוחה.  
בשני המבנים פועלת מסעדת דלאל.

### חוות דעת עו"ד הראלה אברהם אוזן מתאריך 17/01/19:

בהתאם לסעיף 142 לחוק כל עוד לא נרשם התשריט רשאית הועדה המקומית לבטלו, להתלותו או לשנותו ובלבד שניתנה לבעל הקרקע או למי שעלול להיפגע הזדמנות להשמיע טענותיו.  
אין ספק שחלוף השנים ממועד אישור התשריט בשנת 2001 – 17 שנה- כמו גם השינוי במצב התכנוני ואישורה של תכנית 3501 שאינה מתירה איחוד חלקות מהווה עילה ראויה לביטול התשריט.  
לכן, אם חווה"ד התכנונית כיום הינה כי אין מקום לאשר את איחוד החלקות המבוקש (לאחר בדיקת המקרה לגופו) יש להביא התשריט לדיון בועדה המקומית לדיון בו יבחן ביטולו ולתת לבעלים זכות טיעון בעניין. אם חווה"ד התכנונית כי האיחוד שאושר ראוי, ניתן לרשום התשריט.

### חוו"ד מה"ע:

האיחוד שאושר בועדה אינו תואם את תכנית תא/3501 ולכן אין מקום לאשר את איחוד החלקות. כמו כן הערבות הבנקאית שניתנה להבטחת הסדר הקרקע- הוחזרה, על פי בקשת בעלי החלקות הנדונות. היות שכל החלטת וועדה שניתנה נותרת בתוקף עד שלא מבטלים אותה מומלץ לאשר את הבקשה לביטול החלטת הועדה לאיחוד החלקות.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21' מיום 07/04/2021 תיאור הדיון:

#### בשל כשל טכני הדיון לא הוקלט. עיקרי הדברים הוקלדו במהלך הדיון.

טל מלץ: לאחר החלטת הועדה משנת 2001 לאשר את איחוד החלקות, בעלי החלקות היו צריכים להשלים את הליך רישום החלקות אך הרישום לא נעשה. אנחנו מבקשים לבטל את החלטת הועדה בעקבות שינוי מצב סטטוטורי בשנת 2013 עם אישור תכנית תא/3501 אשר קבעה כי לא יותר איחוד חלקות. הערבות להבטחת הסדר הקרקע הוחזרה לבעלים, לבקשתם.  
דורון ספיר: בעקבות שינוי מצב סטטוטורי נבטל את האיחוד.  
מלי פולישוק: הערבות הוחזרה לבעלים בסוף 2019. נשאלת השאלה מדוע ביטול החלטה על איחוד החלקות מובא לדיון בועדה המקומית רק כעת ולא מיד לאחר ביטול הערבות.  
בדיון ניתנה לבעלים זכות טיעון בעניין.  
אנדראה לייטרסדרוף: לאחר אישור הועדה על איחוד החלקות הרישום לא הושלם כתוצאה מאי הבנה. הערבות, שהופקדה לפני זמן רב, הוחזרה רק לאחר פניית הבעלים ולא מיוזמת העירייה. רצינו לאחד את החלקות ורק לאחר שהבנו כי לא ניתן ביקשנו את החזרת הערבות וחבל שההליך לקח כל כך הרבה זמן.  
אודי כרמלי מה"ע: מדובר בהליך בירוקרטי לחלוטין שהחל לפני זמן רב. לאחר שהתקבלה החלטת הועדה לאחד את החלקות, האחריות הבלעדית להשלמת ההליך היתה בידי בעלי החלקות. הבאת הנושא לביטול החלטת הועדה הוא פרוצדורלי בלבד ומהווה את הנדבך האחרון לסיים את ההתנהלות באופן מסודר.

### בישיבתה מספר 0007-21' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה בהתאם לסמכותה בסעיף 142 לחוק התכנון והבניה לבטל את החלטתה מיום 7.11.2001 לאשר בקשה לאיחוד חלקות 28 ו-29 בגוש 6928, אשר טרם נרשמה בלשכת רישום המקרקעין. זאת מהטעם שאיחוד החלקות שאושר בשנת 2001 אינו תואם את תכנית תא/3501, שפורסמה למתן תוקף ביום 23.5.2013, הקובעת את המבנים הקיימים על חלקות אלו לשימור ואוסרת על איחוד החלקות. יצוין שהערבות הבנקאית שניתנה להבטחת הסדר הקרקע- הוחזרה, על פי בקשת בעלי החלקות הנדונות.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
	- בקשה לביטול אחוד חלקות 28, 29 בגוש 6928 (רח' כל ישראל חברים 5-3) דיון באיחוד - דיון רגיל

התוכן	מס' החלטה
507-0205187 תא/מק/3946 - עזרא דרום - תמוז דוחן - צפון פארק דרום	07/04/2021
דיון בהתנגדויות 106ב'	4 - - '21-0007

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

- להלן סיכום דיוני הועדה שהתקיימו בעבר לגבי תכנית זו:
- 17.10.2012 – הוצגה לוועדה תכנית לבניית 467 יח"ד בסמכות הועדה המחוזית. בתום הדיון הוחלט לצאת לסיור במרחב התכנית.
- 24.10.2012 - התקיים סיור בשטח התכנית
- 07.11.2012 - החליטה הועדה לשוב ולדון להצגת חלופות בינוי נוספות בפני הועדה.
- 14.08.2013 - החליטה הועדה לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בהתאם לחו"ד מה"ע.
- 15.05.2019 - אישור התכנית להפקדה בסמכות הועדה המקומית בהתאם לחו"ד צוות.
- 11.03.2020 - דיון בהתנגדויות לתכנית והחלטה על פרסום 106ב בדבר השינויים לכלל מרחב התכנית .

### מיקום התכנית: דרום שכונת עזרא, בסמוך לספורטק דרום ושטחי פארק דרום

גבולות התכנית: במערב - רחוב חירותנו

במזרח - רחוב שתולים

בצפון - רחוב תמוז

בדרום - רחוב דוחן

### תרשים מיקום:



### גוש/ חלקה:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6136	מוסדר	חלק מהגוש	28-35

שטח התכנית : 28,114 מ"ר

מתכנן : אדר' אילה רונאל שביל המרץ 6, ת"א-יפו.

שמאי : איל טדי הראל

יוזם התכנית : רשות מקרקעי ישראל.

בעלויות : רשות מקרקעי ישראל ופרטיים

### מצב השטח בפועל:

הבעלות בשטח התכנון הינה בעלות משותפת לרשות מקרקעי ישראל, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל ובעלים פרטיים המתגוררים במרחב. בחלקה המערבי של התכנית קיימת בנייה נמוכה למגורים. חלק ניכר מהדיירים בחלק זה הינם בעלים רשומים בטאבו. בחלקה המזרחי של התכנית, ממזרח לרחוב גופר, קיימת בניה למגורים ולתעשייה קלה ומלאכה. לרוב המתגוררים בשטח זה אין רישום בטאבו (רשם המקרקעין), בשטח קיימת בניה בלתי מוסדרת בשטחים הסחירים ובדרכים.

### מצב תכנוני קיים:

תכניות בניין עיר תקפות : 507-0177683, תא/5000, תמא/3/38, 507-0271700, תא/במ/2/2215 ג', תא/ע/1, תא/ח', תא/מ/1, תא/ג/1

תב"ע תקפה : 2215 ג

יעוד קיים : אזור מגורים ב

שטח התכנון : 28,114 מ"ר

זכויות בניה : 80% למגרשים קטנים מדונם, 120% למגרשים גדולים, עד 3 קומות

שימוש : מגורים.

תא/5000 הגדירה מרחב זה לאזור מגורים בבניה עירונית - רח"ק 4-2.5 עד ל- 15 קומות (לפי נספח עיצוב עירוני).

במקבץ שימושים ראשי- מגורים ובמקבצי השימושים הנוספים- מסחר 1, בקומת הקרקע

### יעוד קיים:

שטח בדונם	יעוד קרקע
19.903	מגורים
0	מבני ציבור
0	שטח ציבורי פתוח
8.211	דרכים ושבילים
28.114	סה"כ

### מצב תכנוני מוצע

תיאור מטרות התכנית:

התכנית ממשיכה בעשיה תכנונית להסדרת חלקות המושע בשכונת עזרא. מטרת התכנית הינה עידוד להתחדשות הבינוי בשכונה תוך מתן זכויות בניה והאפשרות למיצוי זכויות אלה למגורים עבור בעלים פרטיים המתגוררים בתחום התכנית, בעלים פרטיים שאינם תופסים חזקה בפועל לצד הסדרת מערך התשתיות הציבוריות, שטחי הציבור, הדרכים והתווית דופן הפארק.

- פירוק המושע ע"י חלוקה למגרשי משנה על-פי המתוכנן.
- שיקום, ציפוף ופיתוח של דרום שכונת עזרא, תוך כדי הגדרת אזורי מגורים שונים המיועדים לבניה חדשה במרקמים ובצפיפויות משתנות.
- קישור השכונה הקיימת אל הפארק והספורטק ע"י התוויית שבילים ושטחים פתוחים.
- הנעת תהליך התחדשות עצמית.
- הוספת שטחי ציבור ושטחים פתוחים במרחב התכנית.
- הסדרת מערך התנועה וחיבור השכונה לפארק הסמוך ולרחוב שתולים.

#### עקרונות הבינוי:

- שמירה על אופי בינוי 'מפורק', יצירת עירוב בין בנייה נמוכה, בנייה גבוהה ושטחים פתוחים.
- יצירת מגוון של טיפוסי בנייה שונים ושטחים פתוחים שונים.
- שמירה על קישור ונגישות מהשכונה לפארק.
- הגדרת דופן לפארק ובה חזית מסחרית פעילה לכיוון פארק מנחם בגין.
- ישימות כלכלית, כולל אפשרות יישום בשלבים לאור מורכבות הפינויים.

**צפיפות:** במגרשים בבנייה נמוכה: עד 19 יח"ד/דונם  
במגרשים בבנייה רוויה: עד 35 יח"ד/דונם

**שטח עיקרי ממוצע ליח"ד:** 76 מ"ר

**סה"כ יח"ד:** 471 יח"ד

**יעוד מוצע:**

שטח בדונם	יעוד קרקע
18.012	מגורים
1.578	מבני ציבור
0.869	שטח ציבורי פתוח
7.655	דרכים ושבילים
28.114	סה"כ

**נתונים נפחיים:**

**מספר קומות:** מ: 2 עד 19

**תכסית:** במגרשים החדשים בבנייה רוויה: עד 50%

**קווי בניין:** משתנה

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

פיתוחה של התכנית מאפשר את חיבורם של רחובות תמוז ובדולח לרחוב שתולים. הסדרה ופיתוח הרחובות בתחומה, הקמת מדרכות ראויות, זיקות הנאה וקישוריות לפארק הסמוך.

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

התכנית יוצרת מגוון רחב של אזורי בניה למגורים ומסחר כלפי פארק בגין הסמוך. מרחב התכנית יוצר מחד את הדופן לפארק והמפגש עם מגדלי שכונת הארגזים ברחוב שתולים, ומאידך, שומר על הבניה 'המפורקת' והנמוכה יותר כלפי לב שכונת עזרא.



**זכויות בניה מוצעות:**

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
באחוזים	במ"ר	באחוזים	במ"ר		
	38491	80% למגרש קטן מדונם 120% למגרש גדול מדונם עד 10% תוספת בעבור הריסת מבנה קיים	21484	שטח עיקרי	זכויות בנייה למגורים
	13784		לי"ר	שטח שירות מעל הקרקע	
	ע"פ תכנית 1ע		לי"ר	שטח שירות מתחת לקרקע	
	2-19		1-3	קומות	גובה
	עד 50%		עד 50%		תכסית
	5,680 מ"ר		ללא		זכויות בניה למבנים ומוסדות ציבור
	ע"פ התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה				מקומות חניה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0205187	שם התכנית תא/3946 מתרחם תמוז- דוחן	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	שרך התכנית אדרי אילה רוטאל
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגילחיי (שערך לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה רחל התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפקד נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שחוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מס' הסעיף בחוק	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	
מס' 62 א: (ג) חוק התייג' התשכ"ה	סמכות הנהגת עמאות עם תוכנית מתאר כוללת (מתווסף לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 22.11.2016).	תוכנית התחדשות עירונית בשטח סגול ב' כ- 18 דונם. התוכנית בשטחה של רמת-פרגולית המאפשר את מקושי הזכויות, וצורת סגור דרכים ויצירתם של שטחי ציבור פתוחים	
<b>התכנית הילה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת/תא/5000, כמפורט להלן:</b>			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	ויהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
התייחסות במסמכי התכנית לצירים ירוקים וקדחה לפארק ללא מסמך מדיניות נפרד. התכנית מסדירה דרכים קיימות וחדשות כמו גם שציג המחברים אל הפארק. אישור תכנית זו להקדחה מהווה אישור של מסמך מדיניות בתחומה.	מסמך המדיניות יתייחס לצירים ירוקים מקומיים בין פארק שטח בנין לשכונת המגורים	906 א - שטח אזרחי תכנון - יזון פארק בנין	הוראות מיוחדות - שטח סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בשטח הוראות מיוחדות למתחמי החכנון.
+	סעיף 3.2.4 סעיף 3.5.1	לפי תשריט אזרחי יעד: 906 א - אזרח מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת ייעוד קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגיש.
+	סעיף 3.2.1 (א) התכנית מוסיפה מעל 100 יח"ד במקום לבדיקה תכנית.	לפי תשריט אזרחי יעד: 906 א - אזרח מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) [צמיחת הבניה לא תפחת מ-18 יחיד לדונם]	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	מקבצי שימושים נוספים בקומת הקרקע-מסחר 1.	אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4) [צמיחת הבניה לא תפחת מ-18 יחיד לדונם]	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-n) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	2.5 רחיים - מתחת ל- 0.5 דונם / 3 - 2.5 רחיים - 0.5-1.5 דונם / 2.5-4 רחיים - מעל ל- 1.5 דונם סעיף 3.2.4 (ב)	לפי תשריט אזרחי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה נד' לשטח חגניה חסרבי.

<p>בהתאם לתכנית 19.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.1.5</p>	<p>כלל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>בכל תא שטח מאוגדר גובה הבינוי המקסימלי הניתן לכגיה כך ששנה על מגבלת הגובה המתארית לעור זת.</p> <p>למעט בתא שטח 23 כקרן הרחובות שתולס דדוחי בו יתאפשר מבנה עד 19 קומות, מתוכן 4 בהקלה לפי סעיף 4.2.6(א) (9%) לחוק</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>בהתאם למסמך העיצוב העירוני: עד 15 קומות</p>	<p>מספר קומות מירבני: עד 15 קומות.</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות במסמך העיצוב: בהתאם לחמשת התרחישים המפורטים בסעיף 4.2.6</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית תייגה לסיבותיה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע במסמך העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>תשריט התכנית והוראות הבינוי מנשרים על הדבלי קומות מהסביבה הקיימת (4.2.2) (3א) - בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) - 4.2.4 תחזית מרחביות בדבר נטיעת עצים</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעת עצים.</p>
<p>בתחום התכנית 1.5 דונם שטח ביעוד למבני ציבור ושטחים סמוכים עבור מבני ציבור, המשולבים במבני המגורים.</p> <p>כמו כן, מוספים כ- 800 מ"ר יעד לשנייה. שטחי החקלאות לנרכי ציבור הינם עייף חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי.</p> <p style="text-align: center;">+</p>		<p>לפי תשריט אזורי יעד: 906 - אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)</p>	<p>חקנאות לנרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוערה החלטה להמקדי תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה לאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>בהתאם לתכנית צי. כמו כן, תתאפשר תוספת של 1 דהיק עבור מצללות וסככות צל.</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>3.5.1 (א) - שימושים למבני ציבור 3.5.2 (ב) 3.1.6 (ג)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור מוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שעקב בנין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בנין סמל של יותחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנת ציבורי, בנין אם ביעוד חדש ובנין אם ביעוד על פי תכנית קודמות</p>

<p>סעיף 3.6.13 מפרט חוראות לבני ציר ירוק עירוני</p> <p>סעיף 3.6.13 (ב) (2) באיר ירוק עירוני- האפשרות להבטוח רצועת לא בניה ברוחב של סמ"מ, ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים</p> <p style="text-align: center;">+</p>	<p>סעיף 3.6.13 מפרט חוראות לבני ציר ירוק עירוני</p> <p>בכל שטח התוכנית: רחוב שתולים מוגדר כציר ירוק עירוני</p> <p>רוחב דוחן כרחוב מרחב עם מסחר לעבר הסניף</p>	<p>סעיפים 3.6.18 - קביעת חוראות למרחב הציבורי</p> <p>3.6.1 הוראות נוגעות למגוון אזוריים תמאנודים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' ציר ירוק עירוני</p> <p>סמוך לשטח מתנת מטרופוליני</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - כולל חוראות כליות (3.8.1) וחוראות לעושים הבאים: (3.8.2) דרכים (3.8.7) תכן חניית (3.8.8) נתיבי תחבורה ציבורית</p>
	<p>3.6.14 רחוב שכונתי/מקומי</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת חניית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לתפקדה (4.4.5) חסמנות לשטח מחוראות סעיף 4.4</p>
<p>בתאום חוויי- איכות הסביבה</p>	<p>מטמטן בתקטן ותכנית</p> <p>4.4.1 (3) תמנית בעלת השפעה סביבתית בשל שימוש מסחר בקרקע.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים המאים: מגיש חמויעד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחבנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מנן (4.6.3) ניקור (4.6.4) ביוב (4.6.5) השמל (4.6.6)</p>
<p style="text-align: center;">+</p>	<p>4.6.2 4.6.4 4.6.5 4.6.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית קו ביוב ראשי מתוכנן ברחוב שתולים</p>	

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית משמרת ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית מאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבג.
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין יועדים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
סעיף	מחוזת הסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (חוקלות)
סעיף קטן (א19)	קביעת תוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בתחום המפורט בסעיף.

תצהיר ותחילומות			
ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומבאחי כי התכנית היא במסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המיוחד) כמסומן בסעיף (2) בסופו זה.			
מחוזת היעדר:			
שם זשם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד נבול, אודי	052082413		30/4/19
הודתי המשפטי להעדה:			
שם זשם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
יראלה אברהם אודן, שיד	2438776-9		30.4.2019

ת ממש | 2018

התקנים  
בני אילנה סולמי - ראש עץ (מחשוב מסכירות ועדה מחוזית)  
בוות תכנון

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)  
מומלץ לאשר את התכנית להפקדה.

מומלץ לוועדה המקומית לקבל החלטה כי נוכח ניסוח תכנית המתאר יש לראות בתכנית זו אישור מסמך מדיניות נקודתי בתחומה בנושא צירים ירוקים בין פארק מנחם בגין ושכונת המגורים.

לעת פרסום התכנית יתקיימו מפגשי שיתוף ציבור להסבר ומתן מענה על שאלות.  
כפי שנקבע ב-03.12.2017 בתת הועדה לנושא שיתוף ציבור.

יש להשלים את עריכתם של עדכונים ותיקונים טכניים למסמכי התכנית כתנאי להפקדה בפועל.

**בישיבתה מספר 0008-19' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

### **מהלך הדיון :**

מיכל שרון : תוכנית תמוז דוחן שכונת עזרה, תוכנית של 28 דונם יוזמי התוכנית רמ"י. מציגה את התוכנית במצגת.

אסף הראל : הכל בהסכמה יש פיננסיים? מה צפוי שם?

אופירה יוחנן וולק : מה עם אפשרות לדב"י? לא קבלנו סקירה על התוכנית בעבר?

פאר ויסנר : ב-2012 התוכנית הגיעה לוועדה המקומית. זו אדמת מינהל שכולל תושבים שאין להם בעלות ויש שם פולשים. התוכנית לא לוקח את המורכבות של הוצאה לפועל. אני מציע לחברי הועדה לפקוד את אדמת הכשורי

עמי אלמוג : אין לו שום ענין בקרקע ולכן אין לו זכות דיבור.

פאר ויסנר : מה שמקבלים בתוכנית זו תוצאה לא טובה. לשכונת עזרה מגיע עיר עם רחובות עם בנינים של 6 ו-7 קומות כמו שחשבו שצריך להיות ולא מגדלים. הועדה לא יודעת כמה בעלי קרקע יש בשטח ויש עוד רשימה של בעלים שלמעשה אין להם קרקע שם. יש שן שבזמנו עיריית ת"א הפקיעה שהיא המשך רח' שתולים ודוחן. יש שם כמה משפחות שהם פארק. אלי לוי אמר שצריך להכניס את המשפחות לתוכנית. שהחטא שעשינו ב-2012 ולא העברנו והוחלט ללכת לכל האנשים בשטח ולראות כיצד להכניס אותם לקו הכחול. אני מבקש מחברי הועדה לקחת את הנושא ולהבין את הנושא ולא להשאיר לשלב ההתנגדויות ולנסות להגיע לפתרון מושכל. גם לתושבים שיושבים מחוץ לפרויקט וגם בפנים. אני מבקש להכניס את הפרטים ב-2012 את כל הישיבות שיוצג לחברי הועדה על מנת שיוכלו לקבל החלטה מושכלת.

עמי אלמוג : הנושא של הקו הכחול נדון עם אגף הנכסים עם אלי לוי. הנושא נדון לפני 8 שנים וסוכם. רמ"י לא יכניסו את האנשים שנמצאים בתוך הפארק לתוך התוכנית הזו מה שנקבע פה נקבע. הפארק הזה הופקע ע"י אלי לוי לפני 8 שנים זהו טיפול נפרד של העירייה. תוכנית 1358 ד' חלה מדרום אלי לוי בקש להפקיע וזה המצב. לא כל מי שיושב מסביב לתוכנית נכניס אותו לתוכנית הזו. התוכנית כבדה ועדין אנחנו מחלקים את השטח למגרשים ולשפר את העסק ולא מתכוונים לשנות את הקו הכחול.

עופר גבאי : נציג של מדאוס יש לנו 25% מהתוכנית קנינו ב-2008 את השטח ומאז אנחנו שבויים ולא יכולים לעשות כלום ומתמודדים עם פולשים חדשים שנכנסים אבל אי אפשר למשוך את יותר .

איל רונן : ביחס לדברים שצוינו. בראשית הדרפט מופעים תמצית הדיונים שהתקיימו . מאחר וחלק מהתוכניות נערכות על תקופה ארוכה והדרפטים מגיעים להיקף מאוד גדול, על כן אנחנו מציינים את המועדים ואת ההחלטות וכל מי שיבקש את הפירוט כל אחד יכול לבקש ולקבל את הפירוט והמקור.

ליאור שפירא : אם אני מסתכל על השורה המסכמת אז החלטתם לאשר ולהביא לוועדה.

אורלי אראל : התוכנית הקודמת לא מתאימה לתוכנית המתאר והתוכנית הנוכחית היא חדשה. עכשיו התוכנית הקודמת לא מתאימה לתוכנית המתאר והתוכנית הנוכחית היא חדשה.

איל רונן : הגישה שהתנגדנו תמיד היתה הרחבת הקו הכחול והחלתו על תחום מנחם בגין על מנת לפתור את הבניה הלא מוסדרת והמורכבת שיש במזרח העיר. היא לא מקובלת עלינו ולא נרחיב את הקו הכחול.

התוכנית השתנתה נספח הבינוי, חלוקת השטחים התאמת התשריט להוראות תוכנית המתאר, יצירת מעברים בין השכונה לבין הפארק והוספה של מפל גבהים בין דופן הבינוי של הפארק שבה יהיה נכון

שחלק של הבינוי שבין מזרח העיר לפארק יוגדר ויוכלו ליהנות ממנו תושבי השכונה, ומרקם השכונתי הנמוך לא יפגע זה בבניה הגבוה.

דופן שכונת עזרה נפגשת עם פארק בגין בדופן אחת ונפגשת עם שכונת הארגזים עם בניה גבוהה. אפשר לראות את הבינוי הנמוך לאחר תהליך הפרצלציה בשכונה. והבניה החדשה המוצעה משקפת את הזכויות לבעלים וגם לבעלים הלא נוכחים וכן את החזון התכנוני לייצור דופן בנויה לפארק. מרבית הדופן בנויה כיום בבניה לא מוסדר וזאת בתחום השטח ציבורי שקבוע כ-5/3. תוכניות הפרצלציה בשכונת התקווה ועזרה מאופיינות בחלקות מושות היסטוריות שאין בהכרח קשר בין המחזיק בזכויות הקניין לבין המקום שבו הוא מתגורר. מטרת התוכנית להסדיר ולחבר את הקניין לבעלים. לכן המרחבים שאושרו

בניה אחרי ההסדרה הקניינית יוכלו הבעלים לפנות לבימ"ש להסדיר את הבניה הלא מוסדרת ע"מ שתפונה. הבניה שלא כלולה בתוכנית היא לא באחריות התוכנית לפנות.

אסף הראל: האם יש פינויים?

אודי כרמלי: בתשריט החלוקה רואים בצפון המערבי הקונספציה אומרת למרות שזו מושע לבוא לשחזר ולסדר את המגרש על פי התפיסה שלו בפועל ולא על פי התפיסה בטאבו. המטרה לא להרוס בתים אלא להסדיר לפי זיקה נכסית קניינית מובהקת לעומת זיקה נכסית מובהקת בשטח. יש שם אנשים שיושבים עשרות שנים ואין להם זיקה קניינית לקרקע. הלוגיקה היתה מי שיש לו זיקה פיזית בשטח יותר מכמה שנים שבנה את ביתו דאגנו שההקצאה שלו תהיה בהקצאה ציבורית. זאת מתוך הנחה שתהיה לו יכולת להסדיר זאת בצורה ובה אדם לא נזרק מהבית.

אסף הראל: אז כמה אנשים יש שם מה מקבלים?

אודי כרמלי: זה יהיה הסדר נכסי מול רמ"י, ורמ"י יודעת לעשות זאת הם עשו זאת בתוכניות אחרות והסדירו את זכויותיהם.

מלי פולישוק: יש להם זכויות לא מסומנות?

עמי אלמוג: הם לא רשומים בשום מקום

מלי פולישוק: אמרת שיש אנשים שיש קשר בין איפה שהם יושבים לזכויות בטאבו.

אודי כרמלי: יש קשר בין כך שהם רשומים בטאבו והם תופסים חלק החלקה. כעקרון בחלקת מושע השיוך הינו לכולם.

אסף הראל: יש אפשרות שנקבל יותר מיידע? שיציגו לנו.

איילה רונאל: כל מי שרשום בנסח הטאבו מקבל מגרש בתחום התוכנית. מתבצעת התאמה שנעשית על ידי איזון שמאי. אחרי כן יש אנשים שנוכחים בשטח ואינם רשומים בטאבו ואלו אנשים מבחינה היסטורית מתחלקים לאנשים שרשומים לפני 86 ואחרי 86. כל המגרשים הוקצו לרשות מקרקעי ישראל, כל בעלים הפרטים לא סובכו עם קרקע שמתגוררים בה אנשים. שני המגרשים הגדולים שנמצאים במזרח התוכנית הם המגרשים שמוקצים לרמ"י ובהם יש בניה הלא מוסדרת והיא תבוא להסדר בין רשות למקרקעי ישראל. היא מקבלת תכנון של 6-8 של השכונה. שאלות כמה אנשים יש שם אף אחד לא יודע. איל רונן: התוכנית תעבור את הנקודה ואת אבן הבוחן אחרי ההפקדה על מנת להביא את כל בעלי העניין שנסדיר את התחלת התוכנית היא בזמן ההפקדה שלה. התוכנית מורכבת בבסיסה ולא כוללת דיור בהישג יש.

אורלי אראל: להשית בניה של דב"י לתוכנית זה בלתי אפשרי מאחר ויכול להיות שהתוכנית היא לא כלכלית.

אסף הראל: מה עושים אם התוכנית המוצעת לא תואמת את מה שיש בשטח?

אורלי אראל: לכן מדינת ישראל לוקחת את הנושא על עצמו.

איל רונן: התוכנית מציעה 108 יח"ד תוספת ביחד למצב המאושר.

אודי כרמלי: חטיבת השטח מתונה ויודעים מה האזור שנמצא בסימן שאלה. יש הנחת בסיס היא שיש מספיק שטח לתוכנית, שהיא תשווק בצורה הוגנת לציבור.

ליאור שפירא: אז ממליצים לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד צוות.

אודי כרמלי: מבהיר כי בעקבות הערה של היועמ"ש לסעיף של חו"ד הצוות שבו מבוקש להסתכל על התוכנית כמסמך מדיניות.

#### הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה בהתאם לחו"ד הצוות.

(דורון ספיר לא נכח בהחלטה)

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי

**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 8445 בעמוד 14968 בתאריך 19/09/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

06/09/2019 ידיעות אחרונות

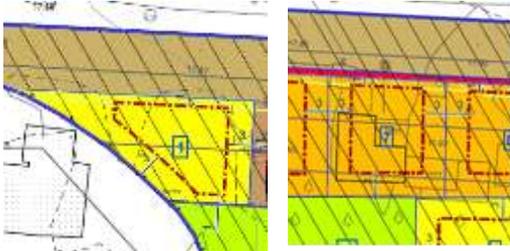
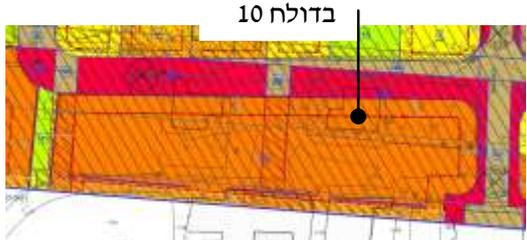
06/09/2019 מעריב הבוקר

05/09/2019 מקומון ת"א

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

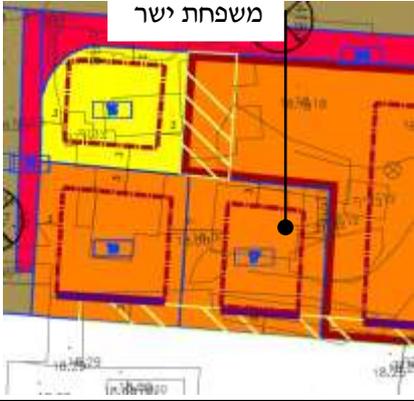
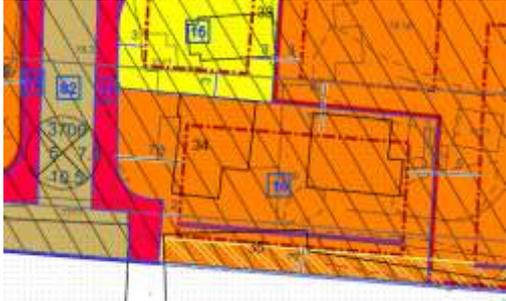
- 01 אורי ויוסי אברהמי - בדולח 10 תל אביב - יפו
- 02 רשות שדות בתעופה - נתב"ג ת.ד. 70100 137
- 03 רשות מקרקעי ישראל - דרך מנחם בגין 125 תל אביב - יפו
- 04 דוד פלקסר ע"י עו"ד ניר רוזן - דרך בן גוריון דוד 2 רמת גן
- 05 ציון אפרת וחיים ביתלחם - דוחן 12 תל אביב - יפו
- 06 שחר ותומר גובאני ע"י עו"ד יובל גלאון - ד. מנחם בגין 52 תל אביב - יפו
- 07 משפחת ישר שמואל משה שולה - גופר 25 תל אביב - יפו
- 08 עקיבא ובטי ברזילי - רחוב גופר 25 תל אביב - יפו
- 09 עקיבא ברזילי - רחוב גופר 25 תל אביב - יפו
- 10 מעטוף יהונתן ואורטל - רחוב מנחם מדמון 50 תל אביב - יפו
- 11 מאיר כרמלה - רחוב תמוז 55 תל אביב - יפו
- 12 מאיר פרץ - רחוב תמוז 56 תל אביב - יפו
- 13 אזולאי דגנית ולירן (משה) - רחוב תמוז 56 תל אביב - יפו
- 14 מלכיאן יצחק - רחוב תמוז 54 תל אביב - יפו
- 15 עופר גבאי ו-30 מחזיקים ע"י עו"ד דן בן-נר - מגדל המוזיאון ברקוביץ 4 תל אביב - יפו
- 16 יעקב בן יוסף ע"י עו"ד ניר בן יוסף - העליה 10 עפולה
- 17 זינגול מנשה אליהו אברהם וישראל - רחוב בדולח 13 תל אביב - יפו
- 18 'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריר - מגדל צ'מפיון ששת הימים 30 בני ברק
- 19 שלום ושלומית קרביץ - רחוב ויצמן 13 חולון
- 20 זוגייר אביבה וזהבי בנימין ע"י עו"ד כהן יצחק - יגיע כפיים 2 תל אביב - יפו
- 21 יעקב אור (אינהסאז) - סירקין 15 חולון
- 22 מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן - ההסתדרות 14 גבעתיים

המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
01 אורי ויוסי אברהמי	<p>בעלות המתנגדים נקבעה בתכנית המופקדת במגרשים 1 ו-7 כאשר בפועל מתגוררים בנכס ברחוב בדולח 10 מאז 1958.</p>  <p>להתנגדות צורפו נסח טאבו, תשלומי ארנונה, מים, חשמל, ואישורים נוספים.</p>	<p>על פי הצהרת המתנגדים והמסמכים הנלווים יומלץ לקבל את התנגדות זו ולהעתיק את זכויותיהם לתא שטח 21 המכיל בתחומו את הכתובות האמורה.</p> <p>מגרש זה ישויך להם יחד עם שותפים נוספים. פגישה אישית התקיימה עמם ב- 22.10.19 וב- 23.02.20 במחלקת התכנון.</p> 

<p><b>לקבל התנגדות זו</b> לקבוע את זכויותיהם במגרש 21 יחד עם שותפים נוספים ולקבוע בהוראות התכנית כי ניתן יהיה להתיר היתר לחיזוק המבנה בלבד.</p>			
<p>יומלץ להטמיע בהוראות התכנית ומסמכיה את הסעיפים כמבוקש ע"י הרשות ובהתאם להנחיותיה.</p>	<p>תחום התכנית ממוקם באזור הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2-4-20 תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון. התכנית אינה מאזכרת תכנית מתארית זו ולכן מבקשים לשנות את הוראות התכנית בסעיפים 1.6 (יחס בן תכניות), 6.3 (תנאים למתן היתר) ולהוסיף 6.14 בהתאם למצוין בהתנגדות.</p>	<p>רשות שדות התעופה</p>	<p>02</p>
<p><b>לקבל התנגדות זו</b></p>			
<p>במסמכי התכנית ובעקרונות השומה (ראו סעיף 10.2 שווי מרכיב הקרקע במצב החדש וקביעת שטח מיוחס) הובאו בחשבון מקדמי התאמה מבניה נמוכה לבניה גבוהה ויחס ההפחתה בגין הפרשי צפיפות.</p>	<p><b>1. בחינה שמאית בגין הפרשי צפיפות</b> בתאי שטח 19 ו-23 צפיפות 32 ו-35 יח"ד ואילו בתאי שטח 16,20 ו-21 הצפיפות 24 יח"ד. המתנגדת טוענת כי השמאי לא יחס הפחתה בגין הפרשי צפיפות.</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>יומלץ להשאיר את הניסוח כפי שמופיע בהוראות התכנית המופקדת, סעיף 6.11, ללא הבדלה בין קרקעות פרטיות לאלו של רשות מקרקעי ישראל באשר להנחיות הפקעת השטחים הציבוריים.</p>	<p><b>2. תיקון לסעיף הפקעות בהוראות התכנית</b> רישום השטחים הציבוריים (6.11) בהוראות התכנית בהתאם לנוסח זה. "מקרקעין המועברים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי רשות מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה"  במייל שהתקבל ב-30.12.2019 נשלחה הבהרה- המנהל מבקש לשנות את התנגדותו בנוסח המוצע לסעיף הפקעות כשבסופו במקום המילים בסוף המשפט "יפעלו לפי הנחיות היועמ"ש לממשלה" יבוא "יפעלו על פי דין"</p>	<p>רשות מקרקעי ישראל</p>	<p>03</p>
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			

<p>א. במרחב התכנית מוסדרות חלקות המושע, בין הרחובות תמוז מצפון ודוחן מדרום. רחוב דוחן גובל בפארק מנחם בגין הקבוע בתכנית 1358 ד' פארק מנחם בגין ותמ"מ 5/3.</p> <p>ב. תחום התכנית נקבע בהתאם לחלקות המושע ואינו חל על פארק דרום והבנייה הקיימת בתחומו, נשואי התנגדות זו.</p> <p>ג. בהתאם לסעיפים א' ו-ב'. כמו כן, אין בטענותיו הכלכליות בסיס לשינוי התכנית.</p> <p>ד. עקרונות התכנית קובעים יצירת מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים וכן מערך דרכים לרחוב דוחן וזאת לשם חיזוק הקשר בין השכונה לפארק. כמו כן, קביעתם של שטחי מסחר בדופן הפארק מחזק את הקשר וקיומה של דופן פעילה לפארק בעבור הציבור.</p>	<p>המתנגד מחזיק מראשית שנות ה-70 במגרש בשטח כ-800 מ"ר ברח' שתולים 60א. חלק ממגרשו בתחום התכנית וחלקו מחוץ לתחומה. המתנגד מבקש להיכלל בתחום התכנית</p> <p><b>1. אי מימוש מטרות ועיקרי התכנית</b></p> <p>א. <u>פינוי והסדרת מרחבים</u> מגרש המתנגד נמצא בחלקו בתחום התכנית וחלקו מחוצה לה. קביעת תחום התכנית בדروמה בחלקה 35 שרירותית ומחמיצה הזדמנות להסדרת המרחב המוחזק במלואו.</p> <p>ב. <u>אי בצוע סקר ומיפוי מחזיקים</u> במידה והיה מתקיים היו מורים על הכללת מגרשים שלמים.</p> <p>ג. <u>עמדת יזמי התכנית, רמ"י, וצוות התכנון לאי הגדלת מרחב בתכנית</u> חלק ממגרש המתנגד בתוך תא שטח 23 הכולל שטח בניה של מעל 20,000 מ"ר (כ-200 יח"ד). המתנגד לא רואה סיבה כלכלית או תכנונית שכל מגרשו יהיה בתחום התוכנית מה שיכול לספק פתרונות למספר רב של מחזיקים על אף שבפועל קיימים מחזיקים בודדים.</p> <p>ד. <u>קישור השכונה לפארק ולספורטק</u> המגרש בתחום ה'טיילת' שחוצצת בין התכנית לפארק. במצב הנוכחי גם לאחר מימוש התכנית לא ייהנו התושבים מקישור לפארק. התכנית מחמיצה הזדמנות היסטורית לפתיחת הפארק. יישום התכנית במתכונתה יהווה עוול חברתי ותכנוני כך שלא ייווצר דופן מבנים לפארק.</p> <p>סעיפים 1(א), 1(ב), 3-5, 11-14 בהתנגדות</p>	<p>דוד פלקסר ע"י עו"ד ניר רוזן</p>	<p>04</p>
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>הוראות התכנית מתייחסות בסעיפים 6.3 'תנאים למתן היתר' ו-6.7 'הריסות ופינויים' לנושא הפינויים הנדון בהתנגדות. הוראות אלו מתייחסות לכל בינוי הנמצא במגרש, במלואו או בחלקו, לעת בקשה להוצאת היתר בניה. כמו כן, פינוי שטחי הציבור והדרכים הגובלות, לשביעות רצון מהנדס העיר, כך שיהיו פנויים מכל שימוש וחזקה.</p>	<p><b>2. קביעת הוראות הריסה ופינויים</b> בעיון בתכנית לא נמצא מנגנון מוסדר וקביעת אי מתן היתר בניה ו/או שיפוי הרשות המקומית לעניין פינוי השטח. נכון היה לקבוע מנגנון הקובע את פינוי המגרשים החצויים הן באמצעות קביעת הוראה מפורשת בנושא או לחילופין ע"י הרחבת הסעיף "המטלות הציבוריות" כך שזים שיממש את התכנית יפנה שטח זה.</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיפים 1(ג), 6 בהתנגדות</p>		

<p>הבעלים היחידים בחלקה 35 גוש 6136 במלואה הינה רשות מקרקעי ישראל אשר יזמה תכנית זו ועל כן מיודעת בכל פרטי ומסמכי התכנית.</p> <p>כמו כן, יש לציין שבכל מסמכי התכנית ובטבלת ההקצאות והאיזון מופיעה חלקה 35 בבעלות מדינת ישראל .</p>	<p><b>3. פגם בפרסום ההתנגדות</b></p> <p>בנוסח הפרסום נשמטה חלקה 35 גוש 6136. פגם זה אינו מאפשר דיון בהתנגדויות ונדרש פרסום מחודש לתכנית.</p> <p>סעיפים 1(ד), 7-9 בהתנגדות</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>המתנגדים אינם בעלי זכויות בנסחי הטאבו ומרבית המבנה לגביו טענותיהם מצוי בשטחי הפארק אשר אינו מהווה חלק מהתכנית הנדונה.</p> <p>ההסדר לאופן הפינויים ו/או מתן פיצויים איננו חלק מהדיון התכנוני.</p>	<p>למתנגדים זכויות בנכס בגוש 6136 חלקה 35 ברחוב דוחן 12.</p> <p>הנכס כולל מבנה חד קומתי ו-4 יח"ד בחצר זאת מכוח ירושת הגב' אגאציאן טורן ז"ל אשר חזקה בנכס משנת 1958 מתנגדים לפינוי ללא הסדר.</p> <p>המתנגדים מבוגרים וקשי יום וללא פתרון דיור חלופי.</p>	<p>ציון אפרת וחיים בית- לחם</p>	<p>05</p>
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>תהליך הפקדת התכנית בוועדה המקומית לתכנון ובניה התבצע ע"פ החוק.</p> <p>המתנגד זומן לדיון בהתנגדויות.</p> <p>בהמשך להתנגדות שהוגשה נוצר קשר עם עורכי הדין לשם קבלת מסמכים נוספים לחיזוק טענותיו ב-11.12.19 וב-26.12.19 וזאת מכוון שלא צורפו מסמכים נוספים והמתנגד אינו רשום בנסחי הטאבו.</p> <p>אף על פי כן, לא התקבל מענה לפנייתנו.</p>	<p>המתנגדים הינם בעלי זכויות ברחוב דוחן 14 וטוענים כי התכנית אינה חוקית ומבקשים לזמנם לדיון.</p>	<p>שחר ותומר גובאני ע"י עו"ד יובל גלאון</p>	<p>06</p>
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p>	<p><b>1. פגיעה בגודל הקרקע הקיים בטאבו.</b></p> <p>סעיפים א ו-ב בהתנגדות</p>	<p>משפחת ישר שמואל משה שולה</p>	<p>07</p>

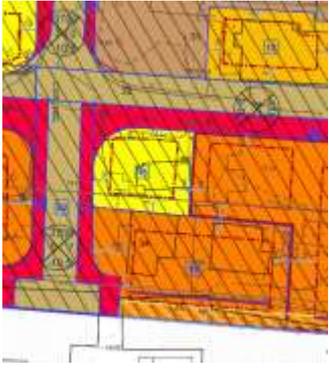
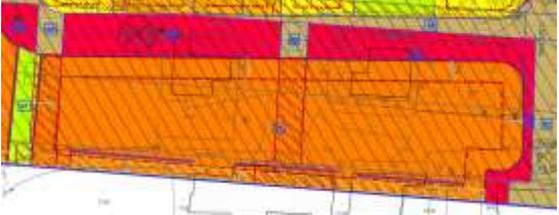
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>יומלץ כי מגרש 16, כמוגדר בתכנית המופקדת, יפוצל לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום שהוצהר ע"י המתנגדים. המגרש המזרחי ישויך למשפחת ישר והמערבי למשפחת ברזילי. בהוראות התכנית יתאפשר איחוד שני המגרשים ותחויב אישור תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי לקבלת היתר בניה בשל מיקומו בדופן הפארק. כמו כן, תקבע זיקת הנאה נוספת במגרש 23 לשם גישה נוחה למגרש הנ"ל.</p> 	<p><b>2. מיקום ושיוך הנכס ללא שותפים</b>  המתנגדים אינם מעוניינים בחיבור הקרקע והנכס לבעלויות נוספות בחלקה וללא תלות בתנאים. הנכס בכתובת גופר 25.</p>  <p align="right"><i>סעיפים א ו-ב בהתנגדות</i></p>	
<p align="center"><b>לקבל התנגדות זו</b></p>		
<p>שטחי המסחר ושטחי הציבור המופנים אל הפארק באים לתת חזית פעילה ומגוונת וליישם את ערוב השימושים לרווחת התושבים.  שטחי המסחר בתכנית ייבנו על פי ההוראות המופיעות בתכנית ובהתאם לאישורה של תכנית עיצוב אדריכלי, תוך הגבלת השימושים המותרים בהתאם לתכנית המתאר, הסדרת התשתיות הנדרשות והגבלת חיבור פיזי ופגיעה במגורים בהתאם להנחיות הרשות לאיכות הסביבה.  במגרש המתנגדים <u>תתאפשר</u> חזית פעילה כלפי הפארק בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.</p>	<p><b>3. שטחי מסחר</b>  מתנגדים לבניה עתידית הכוללת שטחי מסחר עקב גרימת רעש, נזק, עשן, פיח וכד'.</p> <p align="right"><i>סעיף ג בהתנגדות</i></p>	
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		

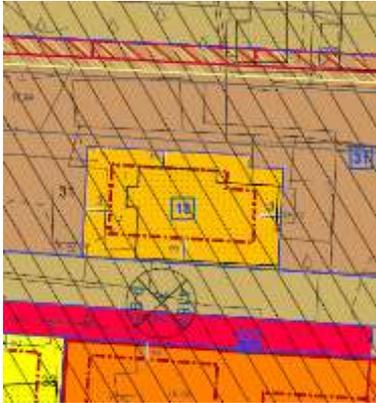
<p>אחת ממטרות תכנית במתווה רה פרצלציה הינה הסדרת חלקות המושע כך שיתאפשר רישומם של מגרשים לבעליהם בנסחי הטאבו. על מנת להסדיר את החלוקה למגרשים ולייצר פרצלציה, יש להתייחס לשטחים בייעוד דרך שאינם מופיעים בנסח הטאבו. לכן, נעשה חישוב של הפרשה באופן אחיד ביחס לכלל הבעלים בתכנית.</p>	<p><b>4. מתנגדים לפרצלציה</b> מתנגדים לפרצלציה כל עוד אין גוש וחלקה מוסדרים. דורשים את הסדרת המושע ללא תנאים והפקעות.  סעיף ד בהתנגדות</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>התקיים מפגש תושבים, אליו הוזמנו כלל הבעלים בשטח התכנית ובו השתתפו נציגי המתנגדים. כמו כן, זומנו לפגישה אישית במחלקת תכנון מזרח עם צוות התכנון לבקשתם (18.12.2019).</p>	<p><b>5. דרישה לפגישה אישית</b> המתנגדים מבקשים פגישה אישית עם כל דייר ודייר המחזיק בטאבו להסדרת המושע בלי תנאים והפקעות, לרבות אלו להם שיוך במושע, לפגישה אחת.  סעיף ה בהתנגדות</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b> היות ונערכה פגישה לבקשתם במחלקת התכנון</p>			
<p>התכנית מאפשרת את מימוש הזכויות והתחדשות האזור תוך יצירת דופן לפארק ומימוש אפשרות התחדשותה ופיתוחה של השכונה. פירוקן של חלקות המושע והסדרת מגרשי המגורים מאפשרים התחדשות עצמית ואת פיתוחו של המרחב הציבורי. התכנית תואמת את עקרונות והוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.</p>	<p><b>6. שינוי השכונה</b> מתנגדים בכל תוקף לשינוי מבנה השכונה (כיום), לרבות כבישי גישה מרכזיים והפיכתה למרכזית וציבורית מיותרת ותהרוס את הצביון השקט של השכונה וסביבתה.  סעיף ו בהתנגדות</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>יומלץ כי מגרש 16, כמוגדר בתכנית המופקדת, יפוצל לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום שהוצהר ע"י המתנגדים. המגרש המזרחי ישויך למשפחת ישר והמערבי למשפחת ברזילי. בהוראות התכנית יתאפשר איחוד שני המגרשים ותחויב אישור תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי לקבלת היתר בניה בשל מיקומו בדופן הפארק.</p>	<p>למתנגדים בית קיים ברח' גופר 25, גוש 6136 חלקה 34, שנבנה בהיתר. לאור האמור מעוניינים להשאירו כמו שהוא ללא שותפים.</p>	<p>עקיבא ובטי ברזילי</p>	<p>08</p>

	 <p>להתנגדות צורפו תשלומי ארנונה, היתר בניה ותעודת גמר.</p>		
<p>לקבל התנגדות זו</p>			
<p>זכויות המתנגד רוכזו במגרש אחד, בבעלות המתנגד. הכתובות המצוינות בהתנגדות נמצאות ברובן ביעוד דרך עוד בתכנית מאושרת 2215ג' תכנית שיקום שכונת עזרא', אשר בתוקף מ-14.02.1991. ואליה לא התנגדו. שיקולים תכנוניים של רצף בינוי והפרדה בין בעלות מדינה לבעלים פרטיים אינם מאפשרים מימוש זכויות המתנגד בבדולח 14 ובבדולח 15.</p>	<p>בבעלות המתנגד שטח קרקע של 265 מ"ר בגוש 6136 חלקה 33 ברחוב בדולח 15 ו-14 (תמוז 54א). בדולח 14 מתגוררת ביתו ובבדולח 15 בן אחיו. מעוניין לקבל את זכותו בשטח המדובר. להתנגדות צורפו תשלומי ארנונה, נסח טאבו, חוזה קניה ואישור מקרקעי ישראל עם מיקום הנכס.</p>	<p>עקיבא ברזילי</p>	<p>09</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>הסדר פינויים ו/או מתן פיצויים איננו חלק מהדיון התכנוני. נושא זה מסור לרשות מקרקעי ישראל במעמדה כבעלת הקרקע וכרשות מנהלית. בכל מקרה אין להתנות את אישור התכנית בהסדר ורשות מקרקעי ישראל תפעל לביצוע סקר מחזיקים וגיבוש מדיניות ביחס לאתר עם ובמקביל להשלמת התכנון.</p>	<p>המתנגדים מתגוררים ברחוב בדולח 15. התכנית מביאה לפינויים מביתם ולכן מבקשים בית חלופי.</p>	<p>מעטוף יהונתן ואורטל</p>	<p>10</p>
<p>לדחות התנגדות זו</p>			
<p>המתנגדת אינה רשומה בנסחי הטאבו ומשויכת רק בחלקה לתחום התכנית, על פי הצהרתה. הכתובת האמורה ממוקמת בתכנית</p>	<p>המתנגדת מתגוררת ברחוב תמוז 55. המתנגדת ללא אמצעים ובמידה ותידרש לפנות את ביתה מבקשת כי ידאגו לה לבית חלופי.</p>	<p>כרמלה מאיר</p>	<p>11</p>

<p>המאושרת תא/3329 'גבעולים תמוז' (בתוקף מ-2007) ונרשמה בבעלות 'רשות הפיתוח'. כל התייחסות לגבי תחום התכנית בהתאם למענה התנגדות 10</p>					
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>					
<p>בהתאם למענה התנגדות 10</p>	<p>המתנגד מתגורר עם אשתו ושבעת ילדיו ברחוב תמוז 56. התכנית פוגעת וגורמת לפינוים מביתם ועל כן מעוניינים בבית חלופי.</p>	<p>מאיר פרץ</p>	<p>12</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>					
<p>בהתאם למענה התנגדות 10</p>	<p>המתנגדים מתגוררים עם ארבעת ילדיהם ברחוב תמוז 56. המתנגדים מעוניינים בבית חלופי במידה ויפונו.</p>	<p>אזולאי דגנית ולירן (משה)</p>	<p>13</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>					
<p>בהתאם למענה התנגדות 10</p>	<p>המתנגד ובני משפחתו, 11 משפחות בעלות קשר דם, טוען כי התכנית מתעלמת מחזקתו וזכויותיו וגורמת כי יאבד את כל רכושו ולכן מבקש מהוועדה לדחות את התכנית עד שהמדינה תדאג לזכויותיו.</p>	<p>מלכיאן יצחק</p>	<p>14</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>תכנית זו הינה תכנית המקודמת על ידי רשות מקרקעי ישראל ואין בה להתנות פתרונות פרטיים של יזם/קבלן בתמורה להגדלת זכויותיו כקבוע במסמכיה. התכנית מקודמת כחוק ובהתאם להוראות ועקרונותיה של תכנית המתאר תא/5000.</p>				
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>					

<p>מגרש 19 ומגרש 23 משויכים בתכנית זו למדינת ישראל ללא שותפים פרטיים נוספים. אין להתייחס למגרש 19 כנושא כלל המענה לסוגיית הבניה הבלתי מוסדרת במרחב. הסדר לאופן פיננסי ומתן פיצויים איננו חלק מהדיון התכנוני. נושא זה מסור לרשות מקרקעי ישראל במעמדה כבעלת הקרקע וכרשות מנהלית.</p>	<p>המתנגדים, כ-30 מחזיקים, טוענים כי זיקתם לקרקע הינה בגדר "מצב קיים" מזה שנים רבות. בתכנית נקבע כי על היזם או בעל הקרקע לפנות בפועל מחזיקים בקרקע ושטחי ציבור סמוכים, התניה זו מותירה את המצב ללא כל אפשרות כלכלית למימוש מעשי של התוכנית בשל מספר המחזיקים והעלות הצפויה לפינויים. מגרש 19 נותר ללא אפשרות ראלית למימוש הבניה הלכה למעשה.</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיפים 1.3-2.6 ו-3.1-3.2 בהתנגדות</p>		
<p>במענה שהתקבל מידי רשות מקרקעי ישראל, המהווה בעלים בלעדיים במגרש המוזכר, הקביעה כי המנהל "לא מתעסק עם פולשים" איננה נכונה בעליל וכך גם הקביעה כי המנהל מטיל את פינוי המחזיקים השונים על הרוכש. המנהל לא יכול לשווק קרקע עם פולשים ועל המדינה לפנות בעצמה טרם שיווק המקרקעין (למעט "דיירות מוגנת").</p>	<p>מדיניות מנהל מקרקעי ישראל, שהינו הבעלים של מרבית הזכויות במגרש 19, היא שאינו "מתעסק עם פולשים". במקרה של מכרז מטיל המנהל את חובת הפינוי על הרוכש ולכן יש לבדוק ייתכנות כלכלית.</p> <p>סעיפים 2.7-2.8 ו-3.1 בהתנגדות</p>	<p>עופר גבאי ו-30 מחזיקים ע"י עו"ד דן בן-נר</p>	<p>15</p>
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>הסדר הפיצויים אינו חלק מהדיון התכנוני. דוגמת הפיצויים שצוינה הינה של יזם פרטי, הרשאי להחליט איך, אם וכמה לתת למחזיקים מסוגים שונים. אין להשליך על תכנית הנדונה הסדרים המבוצעים ע"י יזם פרטי מה גם כי מדובר בשכונה סמוכה בעלת אופי שונה מזה הנדון.</p>	<p>בהתאם להצהרת נציג הדיירים, מר עופר גבאי, יש להתייחס לפיצוי המחזיקים כדוגמת שכונת הארגזים הסמוכה- פיצוי המחזיקים בדירה בת 4 חדרים ופיצוי כספי ותשלומים נוספים.</p> <p>סעיפים 2.9-2.10 בהתנגדות</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			

<p>מגרש 19 ומגרש 23 משויכים בתכנית זו למדינת ישראל ללא שותפים פרטיים נוספים. אין להתייחס למגרש 19 כנושא כלל המענה לסוגיית הבניה הבלתי מוסדרת במרחב. אחת ממטרות התכנית הינה רצף בינוי והפרדה בין בעלויות הפרטיים והמדינה זאת בכדי לאפשר מימוש והתחדשות השכונה ללא תלות בין הגורמים הנ"ל.</p>	<p><b>חוות דעת שמאי</b></p> <p>במגרש 19 מגיעים במסגרת התכנית לרח"ק 4, המשקף את הרח"ק המקסימלי אליו ניתן להגיע בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. לפי דוגמת הארגזים הסמוכה והמצב בשטח התכנית אינה ישימה בהתייחס למגרש 19.</p> <p>פתרון השמאי (חלקי) – צירופם של מגרש 31 (ביעוד למבנים ומוסדות ציבוריים) ומגרש 18 (הוגדר שמגרש מגורים) לשטח מגרש 19.</p> <p>העתקת זכויות מגרש 20 (אשר שויך לחברת מדאוס-מר עופר גבאי- ברח"ק 2.62) למגרש 19 'המאוחד' וזכויות המבנים ומוסדות ציבור למגרש 20. הגדלת הזכויות במגרש החדש – המשויך כעת לרמ"י ופרטיים תאפשר כלכליות חלקית למימוש התכנית.</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיפים 2.11-2.22 ו-3.3 בהתנגדות</p>		
<p>בהתאם לתכנית המופקדת שיוך המתנגד למגרש 21. על פי ההתנגדות שהוגשה והצהרתו יומלץ לשנות שיוך זה למגרש 15 (רחוב גופר 23) ביחד עם בעדני יגאל, אשר שיוך למגרש זה בתכנית המופקדת.</p> 	<p><b>1. זיקה למגרש</b></p> <p>המתנגד הוא בעל זכויות 335/11394 גוש 6136 חלקה 33 ומתגורר ברחוב גופר 23.</p>  <p>סעיף 1 בהתנגדות</p>	<p>יעקב בן יוסף ע"י עו"ד ניר בן יוסף</p>	<p>16</p>
<p><b>לקבל התנגדות זו</b></p>			
<p>בעת פרסום התכנית נשלחו מכתבים לכלל הבעלים הרשומים בטאבו בחלקות הנכללות בתכנית. כמו כן, פורסמה הפקדת התכנית בעיתונים, בלוחות המודעות ועל פי הנוהל העירוני.</p>	<p><b>2. אי שליחת הודעה כמחויב בחוק</b></p> <p>לטענתו לא נעשתה פניה קודמת חרף העובדה כי תכנית זו מהווה פגיעה תכנונית וכלכלית בו. הפרת הוראות הדין בכך שלא נשלח לבעלים הודעה בדבר הפקדת התכנית כפי שמוגדר בחוק.</p>		

<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p align="center">סעיפים 2, 6-8 בהתנגדות</p>		
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית ע"פ נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית. התכנית אינה מחייבת הריסה בעת אישורה אלא לעת קבלת היתר בניה בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p align="center"><b>3. פגיעה בזכויות המתנגד</b>  הוראות 'איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים' הן פגיעה במתנגד כוון שלא מאפשרות את מיצוי זכויותיו . בתכנית מתקיימת הפקעת חלקים במקרקעין ו/או הריסת מבנה המגורים.  סעיפים 4-5 בהתנגדות</p>		
<p align="center"><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>יומלץ לתקן את גבול המגרש בהתאם לגבולות הבינוי הקיים ללא שינוי ביחס השטח המוקצה למתנגד בהתאם לטבלאות ההקצאה.</p>	<p>לטענת המתנגדים השטח שהוקצה אינו תואם את גודל ומיקום השטח עליו מתגוררים בפועל, רח' בדולח 13.</p> 	<p align="center">זינגול מנשה אליהו אברהם וישראל</p>	<p align="center">17</p>
<p align="center"><b>לקבל התנגדות בחלקה</b></p>			
<p>בטבלאות האיזון אין להביא בחשבון עלויות אלו, ויש להתייחס לקרקע כזמינה לבנייה, ללא דחייה וללא כימות הוצאות פינוי במידה והיו בעבר וללא התחשבות בפינוי מבנים קיימים. אותו כני"ל התייחס השמאי גם במגרשים אחרים המיועדים לפינוי בתכנית</p>	<p align="center"><b>1. הוצאות חברת 'מדאוס' לשמירה על הקרקע</b>  מדאוס השקיעה עלויות כספיות בפינוי פולשים, פינוי והריסת מבנים, גידור, שמירה על הקרקע אשר לא נלקחו בחשבון בטבלאות האיזון. מרכיב זה מפלה את מדאוס מול רמ"י בטבלאות האיזון.</p>	<p align="center">'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריך</p>	<p align="center">18</p>

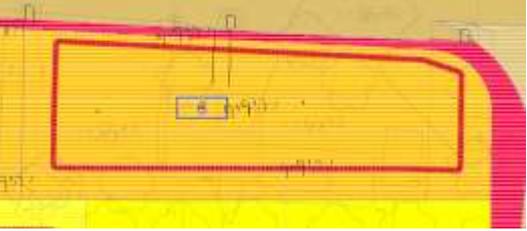
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>כמו כן דורשת המתנגדת כי מצב זה יילקח בחשבון בהתייחס למצב 'נכנס' בטבלאות המצורפות.</p> <p>סעיף 2, 11, 12, 21, 22, 37, 46 בהתנגדות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• הגדרתו של מגרש משני מותנת כל עוד לא מקודמת תכנית במרחב ואינה מתייחסת לזכויות הניתנות למימוש בו כי אם רק את גבולותיו.</li> <li>• המסמך המצורף הינו תיק מידע עבור מגרש בשטח של 2,762 מ"ר (נספח ד'). בהתאם לתיק המידע הזכויות הינן למגרש מגורים בן 3 קומות בשיעור בניה של 80% משטח המגרש או בהתאם לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית במגרש הגדול מ-1 דונם.</li> <li>• ב-23.01.2013 אישרה הועדה את הבקשה לחפירה ודיפון עבור שטח של 2,762 מ"ר ובהתאם לקובץ ההנחיות ודרישות מהנדס העיר. בקשה זו לא מומשה.</li> </ul> <p>לאור מסמכים אלו ובהתאם לבדיקה תכנונית ובחינת זיקה לשטח תכנוני רציף במרחב יומלץ לוועדה כי בעבור תחום המגרש שהוגדר בשטח של 2,762 מ"ר, יוגדר ה'מצב נכנס' ע"פ 120% בעוד ששאר רשומות הבעלות שנרכשו במרוצת השנים יהיו ב'מצב נכנס' לפי 80%, כפי שהוגדר לשאר הבעלים הפרטיים וכפי שניתן בתיק המידע המצורף ע"פ התכנית המאושרת.</p>	<p><b>2. פערים בחישוב זכויות בניה במצב נכנס</b></p> <p>טענת המתנגדת כי קיימים פערים באופן חישוב הזכויות ב'מצב הנכנס' וזאת על אף אישורם של מגרש משני והיתר חפירה ודיפון.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• הגדרת מגרש משני – ב-31.08.2011 אישרה הוועדה המקומית מגרש משני בשטח 2762 מ"ר (שטח בעלות 3717.8 מ"ר).</li> </ul> <p>סעיף 3 בהתנגדות (נספח ג')</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• המתנגדת ערכה והגישה לוועדה המקומית בקשה לחפירה ודיפון של שטחים שנרכשו ופוונו על ידה, בשטח כולל של 3,717.8 מ"ר. בקשת החפירה ודיפון אושרה ע"י הוועדה.</li> </ul> <p>סעיף 4 בהתנגדות (נספח ד' ו-ה')</p>	
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה</b></p>		
<p>טבלאות ההקצאה שערך השמאי גיל יזרעאלי שעסק בעבר בתכנית אינן סטטוטוריות ועל כן אין לייחס אליהן חשיבות בתכנית המופקדת. כמו כן, המסמך הנדון היה לשם תכנית בהיקפים שונים ובסמכות הוועדה המחוזית</p>	<p><b>3. קיפוח בהשוואה להקצאות גיל יזרעאלי.</b></p> <p>במסגרת התכנית בגלגולה הקודם בסמכות הוועדה המחוזית הועברה ל'מדאוס' טיוטת טבלת איזון והקצאות. התייחסותם הינה כי</p>	

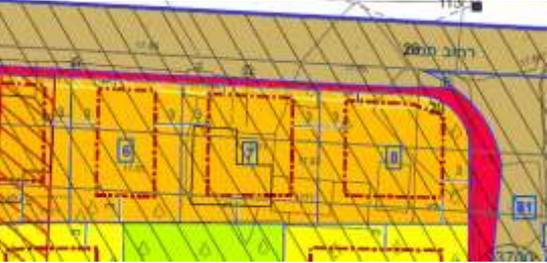
<p>ובגדר הצעה בלבד. לפי נספח י' המצורף להתנגדות - סיכום פגישה אצל מה"ע 21.07.2015 – נאמר ע"י השמאי גיל זרעאלי כי הצעת הזכויות במגרשים נעשית ללא קשר לפינויים בתכנית.</p>	<p>בטבלה הנוכחית יש קיפוח בהשוואה להקצאות גיל זרעאלי משנת 2014. קיים פער עצום בין השטחים האקווי, מספר יחידות הדיור.  סעיף 5, 23, 24, 25, 33 בהתנגדות</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>לעניין אופן הצגת טבלת ההקצאה, אין חובה לנקוב בערכים מספריים כפי שטוענת חברת 'מדאוס', בהתאם לסעיף 9 בתקן מספר 15 של מועצת השמאים, עולה כי נתון "שווי יחסי" (אקוויוולנטי) יוכל להחליף את שדה השווי שבטבלה. הנ"ל מהווה שווי לכל דבר שהרי בהכפלתו בשווי למ"ר מבונה מתקבל שווי שוק ריאלי.</p>	<p><b>4. טבלת ההקצאות מציגה ערכי שווי אקוויוולנטי ולא נוקבת בערכים כספיים.</b>  סעיף 6, 44 בהתנגדות</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>עקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית נבחנו ונבדקו על ידי הצוות המקצועי של הוועדה המקומית ונמצא על ידם כי הנתונים נבחנו בצורה אובייקטיבית לחלוטין.</p>	<p><b>5. אי שקיפות בהעברת ההנחיות עליהן התבססו עקרונות השומה בתכנית זו.</b> עד מועד זה לא קיבלה המתנגדת את פירוט ההוראות וההנחיות שניתנו לשמאי. מועלה חשש כי התכנית מיצרת העדפה ברורה לרמ"י יוזמת התכנית.</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיף 7, 8.3, 33, 34, 35, 36, 38, 46 בהתנגדות</p>	
<p>לעניין המבנים הכוללים מבני ציבור, לא נהוג להביא אלמנט זה בשווי המגרשים בטבלאות הקצאה ואיזון. הנ"ל אמור לקבל ביטוי בשומת היטל ההשבחה שתצא בעתיד.</p>	<p><b>6. התכנית אינה מתחשבת בהבדלי שווי במגרשי תמורה בשל המטלות הציבוריות.</b>  סעיף 10 בהתנגדות</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		

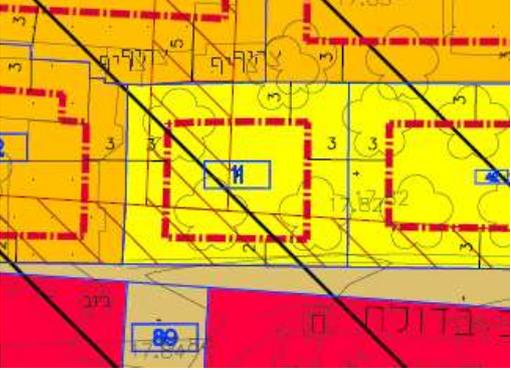
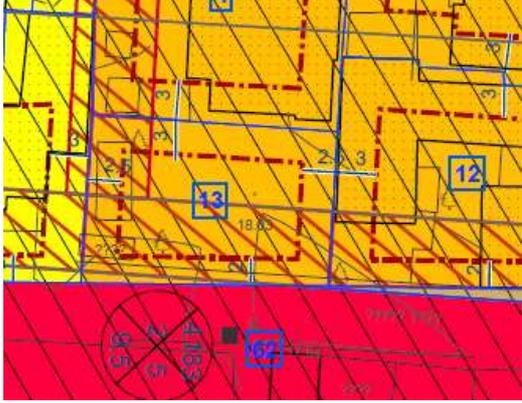
<p>ראה מענה טענה 2 בהתנגדות זו.</p>	<p><b>7. היעדר שוויון יחסי בניתוח זכויות ה"מצב המאושר".</b></p> <p>פערים במצב הנכנס בחישוב זכויות הבניה בין רמ"י למדאוס. חלקות המקור של רמ"י חושבו בהיקף של 120% ואילו אלו של מדאוס בהיקף של 80% וזאת על-אף הגדרה של מגרש משני הגדול מדונם ע"י הועדה המקומית. השטח העקרי במצב המאושר 8,129 מ"ר ובתכנית 6,722 מ"ר. אחוזי הבניה למדינה במגרש 19% 258% ואילו במדאוס 161%</p> <p>הדבר מהווה פגיעה כפולה הן מבחינת זכויות ביחס למצב מאושר והן מבחינת אחוזי בניה בהשוואה לרמ"י</p>	
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה</b></p>	<p>סעיף 17-20 בהתנגדות</p>	
<p>קביעת הצפיפות, מספר יחידות הדיור וחלקה היחסי של המתנגדת נקבע בהתאם לעקרונות התכנון ו'המצב הנכנס' כפי שקיבל מענה בסעיף 2 לעיל.</p>	<p><b>8. התכנית מפלה את המתנגדת לעומת רמ"י -</b></p> <p>א. קיפוח זה בא לידי ביטוי מבחינת צפיפות, מבחינת מספר יחידות הדיור ובחלקה היחסי בתכנית.</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיף 25 27 32 38 46 בהתנגדות</p>	
<p>היות ורק חלקה מספר 35 היא הגובלת בפארק בגין, אזי רק לה ניתן מקדם התאמה למיקום, ולא לשאר החלקות הממוקמות מצפון לה. חלקה זו נמצאת בבעלות רשות מקרקעי ישראל בלבד.</p>	<p>ב. התכנית מפלה בכך שמעניקה לרמ"י "מקדם קרבה" לפארק בגין בשיעור 10% בעבור חלקה 35 ולא למדאוס. מבקשת להעניק לה מקדם קרבה במצב היוצא</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיף 26 32 בהתנגדות</p>	
<p>ראה מענה טענה 1 בהתנגדות זו.</p>	<p><b>9. מצב קיים בשטח-</b></p> <p>התכנית אינה מתחשבת במבנים קיימים ופולשים, במצב החדש. שמאי התכנית לא הביא בחשבון את רכיבי דחיה בקרקע בגין פינוי הפולשים והוצאות הבניה.</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיף 28 בהתנגדות</p>	

<p>לעניין המבנים הכוללים מבני ציבור, לא נהוג להביא אלמנט זה בשווי המגרשים בטבלאות הקצאה ואיזון. הנ"ל אמור לקבל ביטוי בשומת היטל ההשבחה שתצא בעתיד.</p>	<p><b>10. הפליה בגין מטלות ציבוריות –</b>          התכנית מורה על הקמת שטחי ציבור מבונים במגרשים 20,21 ו-23 (300מ"ר) ואין הוראה דומה לגבי שאר מגרשי התמורה.          אין הבדלה בטבלת ההקצאות בגין מטלה זו.</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיף 29 בהתנגדות</p>	
<p>פרוק חלקות המושע למגרשים מבוססת על שיקולים תכנוניים, המצב בשטח ועקרונות השומה. אופן חלוקת המגרשים נבחן ונמצא ראוי ע"י הצוותים המקצועיים וזאת בהתאם לעקרונות התכנון ולתכנית המתאר תא/5000 בסמכות הועדה המקומית.</p> <p>המגרשים אשר יועדו לרשות מקרקעי ישראל הינם מגרשים בהם בניה בלתי מוסדרת הנבדלת ועל כן לא קיימת הפליה בגין זה.</p> <p>לא יומלץ על חלוקת מגרש 21 וזאת בהתאם לתכנית המתארית.</p>	<p><b>11. מיקום ואופן ההקצאה-</b>          הוועדה מתבקשת לתקן את מסמכי התכנית וטבלאותיה בשל מיקום ואופן הקצאה במושע של מגרשי התמורה שאינו כדן.          הוקצו למדאוס שני מגרשים האחד בבעלות משותפת עם עיריית ת"א-יפו והשני עם עיריית ת"א יפו ועוד 6 בעלים פרטיים. זאת לעומת רמ"י אשר לה הוקצו שני מגרשים בשלמות ומגרש נוסף בבעלות משותפת עם עיריית ת"א-יפו.          הדבר מפלה מבחינת בעלות נפרדת וזמינות המגרשים.          הדבר ניתן בחלוקת מגרש 21 לשני מגרשי תמורה. כך שהמגרש הפנוי יוקצה למדאוס בלבד.</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיף 39-38 46 בהתנגדות</p>	
<p>ראה מענה טענה 2 בהתנגדות זו.          הקצאת המגרשים עבור המתנגדת בוצעה לפי עקרונות התכנון וניתנת למימוש במגרשים הנדונים ללא הקצאות נוספות ושילובם במגרשים 'תפוסים' המיועדים לרשות מקרקעי ישראל.</p>	<p><b>12. יחס ל'מגרש משני'</b>          המגרש שהוגדר כולל בתוכו את מגרש 20 וחלק ממגרש 21. עקרון המיקום והשוויון יביא לדרישת המתנגדת להקצות את זכויותיה במגרש זמין שיהיה קרוב ככל האפשר למגרש שהוגדר. לכן יש להקצות למדאוס זכויות נוספות במגרש 23, בדיוק כמו שהוקצה לרמ"י בשל חלק מקור 35.</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>סעיפים 42-41 46 בהתנגדות</p>	
<p>ההפרשות לצרכי ציבור בתכניות מהסוג הזה הינן במסגרת המקובלת ועל פי דין.          בתכניות איחוד וחלוקה מחדש מגיעים לאחוזי הפרשה גבוהים יחסית כאשר הבעלים מפוצים במסגרת התכנית להשבחה גבוהה למצב המאושר בתמורה.</p>	<p><b>13. פערים בהפרשות לצרכי ציבור מול מצב מאושר .</b>          שיעור ההפקעה קרוב לסך מחצית משטח התכנית (45.75%) אינו סביר, אינו מידתי ואינו כדן.</p>	<p>סעיף 43 בהתנגדות</p>

<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>תכנית עיצוב אדריכלי במגרשים הסמוכים לדופן הפארק נדרשת מבחינה תכנונית בשל היקפי הבניה, מיקומם וחשיבותם. נושא תכנוני זה אינו בא לידי ביטוי בטבלאות האיזון כוון שנדרש בכל המגרשים ביעוד מגורים ד' מבחינה תכנונית.</p>	<p><b>14. היעדר התחשבות לעניין תכנית בינוי עיצוב ופיתוח</b> המתנגדת מבקשת כי יינתן ביטוי כלכלי בשל דחייה וסיכון לעיצוב ופיתוח. <i>סעיף 45 בהתנגדות</i></p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>טבלת האיזון נבדקה ע"י תחום מקרקעין בשיתוף עם שמאי התכנית ולא נמצאה כפוגעת בקניינם של הבעלים בתכנית ולכן לא קיים צורך בתיקון ההקצאות והאיזונים מלבד הנושאים עליהם יומלץ לקבל באופן חלקי כפי שנטענו בהתנגדות זו.</p>	<p><b>15. עקרון האיזון</b> התכנית פוגעת בקניינה של המתנגדת ללא תכנית ראויה ובמידה שעולה על הנדרש ועל כן מבקשים להורות על תיקון מסמכיה ההקצאות והאיזונים לטובת מדאוס. <i>סעיפים 48-53 בהתנגדות</i></p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>התכנית המופקדת קודמה בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, ומתאימה לאופי הבינוי ולרוח התכנית ביחס לאזור זה.</p>	<p>המתנגדים מתגוררים ברחוב היורה 11 בשכונת עזרא (מחוץ לתחום התכנית) בבית בהיתר. לטענתם תכנית זו סותרת את עמדת העירייה אשר הגבילה את שטחי הבניה, הצפיפות וגובה המבנים וזאת כדי להשאיר את אופייה הכפרי של השכונה.</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>מסמכי התכנית כוללים נספח ביוב וניקוז המבטאים התייחסות לגבי התשתיות הנדרשות לעת מימוש התכנית. תכנית זו מסדירה בתחומה רחובות, כבישים, מדרכות ומרחב ציבורי אשר אינם קיימים כיום (גם אם מוגדרים סטטוטורית) בשל הבניה הלא מוסדרת במרחב. כמו כן, קיימות הפרשות בתחומה להרחבת והסדרת הרחובות הקיימים ויצירת שבילים ונגישות לכוון פארק מנחם בגין. תתווסף במסמכי התכנית הערה כי במגרשים ביעוד מגורים ג' ו-ד' תחויב חניה תת קרקעית לכלל המבנים בתחום המגרש ויוצגו פתרונות למתקני התשתית, פינוי האשפה, נושאים סביבתיים בהתאם לתכנית עיצוב אדריכלי.</p>	<p>הגדלת הצפיפות תביא לעומס על התשתיות האזוריות ובמיוחד על הצפיפות בכבישים. מבקשים לא לאשר את היקף הצפיפות ולהורות על הנמכת המבנים</p>	<p>שלום ושלומית קרביץ</p>	<p>19</p>

<b>לקבל התנגדות זו בחלקה</b>			
<p>המגרשים הגדולים אליהם מתייחסים המתנגדים מחויבים בקידום תכנית עיצוב אדריכלי לאישור הועדה המקומית. אופי הבינוי יבחן בעת הכנת תכנית זו ועמה בחינת הדופן לפארק והשפעת הבינוי על סביבתו. בתכנית המופקדת מוצע בנספח הבינוי מבנה בודד בן 19 קומות בפנינת רחוב שתולים ופארק מנחם בגין, והינו המשכי לבינוי המתוכנן בסמוך כחלק מתכנית שכונת הארגזים. יתר הבינוי מוגבל לגובה של 14 קומות לכל היותר.</p>	<p>התכנית הנדונה ממוקמת במרחק 150 מ' דרומית למבנה וגורמת לחסימה של נוף ואוויר ע"י חגורת מבנים בגובה 19 קומות ותביא לירידה בערך הנכס. במידה ולא יוכל שינוי בתכנית דורשים כי יפוצו בשל פגיעה בערך הנכס.</p>		
<b>לדחות התנגדות זו</b>			
<p>בהתאם למסמכים שצורפו להתנגדות וביניהם תיעוד ההליך המשפטי אל מול מדינת ישראל להסדרת בעלותם יומלץ לוועדה כי מגרשים 6,7,8 יוקצו למדינת ישראל, כך שניתן יהיה לממש הסדרה בהתאם לפסיקה המשפטית העתידית.</p> <p>שיוך זה יאפשר הסדרה עתידית בהתאם להכרעת הדין ללא הקפאת קידום תכנית זו.</p> 	<p>המתנגדים הינם בעלים והמחזיקים היחידים בנכס משנת 1947 ועד היום.</p> <p>בשנת 1965 נרשמו החלקות עליהן ממוקם הנכס (גוש 6136 חלקה 29/30) ע"ש מדינת ישראל כתוצאה מחוק נכסי נפקדים.</p> <p>כעת נמצאים המתנגדים בהליך משפטי מול מדינת ישראל בבית המשפט המחוזי בת"א, להסדרת הרישום בחלקות.</p> <p>בתכנית הנדונה נכסם חולק לשלושה מגרשים ושויך לבעלים שאין להם זיקה לחלקות.</p> <p>לראיה המתנגדים משלמי ארנונה ומיסים אחרים בכתובת זו.</p> <p>מבקשים להקפיא כל הליך אשר יפגע בזכויותיהם.</p>	<p>זוגייר אביבה וזהבי זוגייר בנימין</p>	20

<p>לקבל התנגדות זו בחלקה</p>	 <p>להתנגדות זו צורפו מפת מדידה, הסכם משנת 1958 ותיעוד ההליך המשפטי מה-12.09.19.</p>		
<p>בהתאם לתכנית המופקדת שויכו זכויות המתנגד למגרשים 11 ו-14. יומלץ לרכז זכויות אלו למגרש 42 ללא שותפים. מגרש 42 בתכנית המופקדת יועד לשצ"פ ועל כן מוצע להגדיר את מגרש 1 לשצ"פ בעת קבלת התנגדות זו ובהתאם להתנגדות מס' 01. המתנגד יידוע לגבי המלצה זו.</p>	<p>המתנגד בעל זכויות בגוש 6136 חלקה 31 ברחוב תמוז. במסגרת התכנית הוקצה לו מגרש תפוס. מבקש כי יוקצה לו מגרש ללא שותפים נוספים, פנוי ממבנים ותפיסות. מבקש ליידעו בטרם הדיון לגבי מיקום ושטחו של המגרש המוקצה לו.</p>	<p>יעקב אור                  (אינהסאז)</p>	<p>21</p>
<p>לקבל התנגדות זו</p>			

<p>יומלץ לשנות את שיוכם בהתאם להצהרתם ולמסמכים הנלווים בהתנגדות, למגרש 11 ללא שותפים.</p> 	<p><b>1. זיקה למגרש</b>                  לטענת המתנגדים לפני למעלה מ-24 שנה נרכש ע"י אביהם המגרש בכתובת בדולח 11 בגוש 6136 חלקה 31.                  במסגרת התכנית הוקצה להם מגרש במיקום שונה מזה שנרכש, להלן מגרש מס' 13, התפוס בחלקו.                  מבקשים כי יוקצה להם מגרש 11 ברחוב בדולח 11.</p> 	<p>מרוז אסף                  ארון אמיר                  וחשאי                  אירן</p>	<p>22</p>
<p><b>לקבל התנגדות זו</b></p>	<p>להתנגדות צורף הסכם רכישה משנת 1995 בן צוינה הכתובת, בדולח 11.                  סעיפים 1-4, 9-10 בהתנגדות</p>		
<p>יומלץ לשנות את שיוכם בהתאם להצהרתם ולמסמכים הנלווים בהתנגדות, למגרש 11 ללא שותפים. היקף הזכויות יבחן בעת עדכון מסמכי התכנית.</p>	<p><b>2. הקצאת מגרש ריק ללא שותפים</b>                  במרוצת השנים שמרו עליו המתנגדים כמגרש ריק ללא בניה בלתי מוסדרת בתחומו.                  המתנגדים אף ניסו לקדם בניה בתחום המגרש אך בשל קידום התכנית נמנעו לממש את זכותם.</p>		
<p><b>לקבל התנגדות זו</b></p>	<p>להתנגדות מצורפת מדידה מה-29.03.2015                  סעיפים 5-8 בהתנגדות</p>		
<p>יומלץ להביע בצורה תמציתית ואחודה את מטרות התכנית.</p>	<p>1. בהוראות התכנית, סעיף 2.1, יש לציין מטרה אחת לתכנית</p>	<p>מחוז ת"א- אישור השר</p>	<p>23</p>
<p><b>לקבל התייחסות זו ולתקן בהתאם</b></p>			
<p>הצירים הירוקים יסומנו במסמכי התכנית כמבוקש.</p>	<p>2. יש לסמן בנספחי התכנית את הצירים הירוקים המקומיים.</p>		
<p><b>לקבל התייחסות זו ולתקן בהתאם</b></p>			

<p>בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ובסמכות הוועדה המקומית ניתן להפנות לתכנית נושאיות וביניהן תכנית ע1. יומלץ להשאיר את ההערה כי הזכויות תהינה ע"פ ע1 ללא פירוטן בטבלה ולהוסיף בהוראות התכנית כי ביעוד מגורים לא יתאפשרו שימושי מגורים בתת הקרקע. כמו כן, יוסף כי התכנית בתת הקרקע לא תעלה על 80% אחוז.</p>	<p>3. יש לפרט את זכויות הבנייה בתת"ק.</p>	
<p><b>לקבל התייחסות זו בחלקה ולתקן בהתאם</b></p>		
<p>בבחינת טבלה 5 בהוראות התכנית יומלץ על פי הנחיית המחוז להכיל את שטחי המרחבים המוגנים בטבלת זכויות הבנייה ללא הערה כללית. נבחן ונמצא כי שטח זה הוטמע בטבלה ובטעות הושארה הערה כללית אשר יש לבטלה.</p>	<p>4. יש לכלול את שטחי הממ"דים בזכויות הבנייה</p>	
<p><b>לקבל התייחסות זו ולתקן בהתאם</b></p>		
<p>יומלץ להטמיע הנחיה זו במסמכי התכנית</p>	<p>5. יש לציין בסעי' ז לטבלה 5 את זכויות הבנייה למצללות.</p>	
<p><b>לקבל התייחסות זו ולתקן בהתאם</b></p>		
<p>בשל גודלם ומיקומם של המגרשים והשטחים המבונים ביעוד מבנים ומוסדרות ציבור יומלץ לקבל הנחיה זו להגדרת מגוון השימושים הציבוריים והטמעת זכויות הבניה בטבלה 5 בהוראות התכנית. השימושים האפשריים יהיו עבור חינוך, ספורט, דת, רווחה, קהילה, משרדים עירוניים, תרבות, נופש ושירותי רפואה.</p>	<p>6. יש לפרט את השימושים האפשריים ואת סך זכויות הבנייה ליעוד מבנים ומוסדרות ציבור.</p>	
<p><b>לקבל התייחסות זו ולתקן בהתאם</b></p>		

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לקבל באופן מלא

- א. התנגדות 01 - אורי ויוסי אברהמי
- ב. התנגדות 02 - רשות שדות התעופה
- ג. התנגדות 07 – סעיף 2 - משפחת ישר שמואל משה שולה
- ד. התנגדות 08 - עקיבא ובטי ברזילי
- ה. התנגדות 16 – סעיף 1 - יעקב בן יוסף ע"י עו"ד ניר בן יוסף
- ו. התנגדות 17 - זינגול מנשה אליהו אברהם וישראל
- ז. התנגדות 18 – סעיף - 'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריר
- ח. התנגדות 21 - יעקב אור (אינהסאז)
- ט. התנגדות 22 - מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן  
ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

- א. התנגדות 18 – סעיף 2, 7 - 'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריר
- ב. התנגדות 19 – סעיף 1, 3 - שלום ושלומית קרביץ
- ג. התנגדות 20 - זוגייר אביבה וזהבי זוגייר בנימין  
ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

- א. התנגדות 03 – רשות מקרקעי ישראל
- ב. התנגדות 04 – דוד פלקסר ע"י עו"ד ניר רוזן
- ג. התנגדות 05 - ציון אפרת וחיים בית-לחם
- ד. התנגדות 06 - שחר ותומר גובאני ע"י עו"ד יובל גלאון
- ה. התנגדות 07 – סעיף 1, 3, 4, 5, 6 - משפחת ישר שמואל משה שולה
- ו. התנגדות 09 – עקיבא ברזילי
- ז. התנגדות 10 - מעטוף יהונתן ואורטל
- ח. התנגדות 11 – כרמלה מאיר
- ט. התנגדות 12 – מאיר פרץ
- י. התנגדות 13 - אזולאי דגנית ולירן (משה)
- יא. התנגדות 14 – מלכיאן יצחק
- יב. התנגדות 15 - עופר גבאי ו-30 מחזיקים ע"י עו"ד דן בן-נר
- יג. התנגדות 16 – סעיף 2, 3 - יעקב בן יוסף ע"י עו"ד ניר בן יוסף
- יד. התנגדות 18 – סעיף 1, 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 - 'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריר
- טו. התנגדות 19 – סעיף 1, 3 - שלום ושלומית קרביץ

מוצע לקבל את התייחסות מחוז ת"א בהתאם למפורט בטבלה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם. כמו כן, בשל שינוי ההפניה לתכנית צ' יש להטמיע במסמכי התכנית את ההוראות אגף מבני ציבור לשמירה על איכות ומיקום השטחים הציבוריים הבנויים במגרשים הסחירים.

יומלץ על פרסום לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה לכלל מרחב התכנית לאור ההתנגדויות כפי שהובאו בדראפט הוועדה.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-20ב' מיום 11/03/2020 תיאור הדין:**

מיכל שרון: סורקת את עיקרי התוכנית. עמי אלמוג: התוכנית הזו חלק ממתחם שלם בכל אזור דרום בר לב שנבדק ע"י המדינה ונבקש לקדם אותה בעתיד. אסף הראל: האם יש מתווה לגבי הפינויים? עמי אלמוג: ראשית שהתוכנית תקבל תוקף ולאחר מכן המינהל יעשה סקר מחזיקים וכך תקבע הדרך לגבי המחזיקים. אסף הראל: יש תושבים שגרים עשרות שנים והשאלה היא מה הם מקבלים. עמי אלמוג: בד"כ יש קריטריונים להחלטה כיצד לבדוק את מצב הזכויות של אותם תושבים. מיטל להבי: גורמי הממסד הם אלו שיפנו או בכוונתכם להשית את זה על היזם או כמו מקרה חכשורי? עמי אלמוג: מקרה חכשורי היה מקרה ייחודי וזה לא יקרה שוב. כשנקבל תוקף לתוכנית נוכל לעשות את כל הבדיקות. ראובן לדיאנסקי: את כל התנאים הללו אפשר לקבל בתנאי להיתר. איל רונן: השלב הזה מגיע בשלב תוכנית העיצוב ובוחנים את כל הבחינות בשלב תוכנית העיצוב. נושא הקניין והבעלויות. עמי אלמוג: אין להם זכויות רשומות. אורלי אראל: רמ"י לא יכולים לשווק קרקע תפוסה אלא אם הם הגיעו להסכמות. מלי פולישוק: שלב ההתנגדויות הוא השלב שאותם תושבים טוענים ובסוף הדין אפשר לראות את המשקל. אורלי אראל: הקרקעות הן של רמ"י הם לא פרטיות והם צריכים להגיע להסכמים עם חוכרים ומי שגר שם. עמי אלמוג: כל תוכנית שאנחנו נכנסים לקרקע זה רק כאשר נקבל תוקף לתוכנית. אודי כרמלי: כל תוכניות הפרצלציה עובדות כשני עשורים. הטכניקה היא ברורה יש את בעלי הזכויות המתגוררים בתחום התכנית, אלו שלא מתגוררים ואלו שמתגוררים ויש זכות קניינית כזו או אחרת ויש אנשים שאין להם שום זכות באף מקום. בתוך כל אלה אין לנו שום יכולת לדעת על תושבים שלא רשומים בשום מקום ואנחנו נוקטים בטכניקה מסוימת שעבדה בכמה תוכניות פרצלציה. עמי אלמוג: הקרקע הזו היא במושע והחלקות הללו הם חלקות רוחב ואין מקום שאפשר להגיד מה הזכויות של מאן דהו והזכות של המדינה לטפל בקרקע עצמה קיימת לאחר אישור התוכנית ושיוך הקרקע לגורם המסוים שהופך להיות בעלים בקרקע. אורלי אראל: הוגשו 22 התנגדויות מתוכם 6 התנגדויות ממליצים לקבל באופן מלא.

### **דין בהתנגדויות:**

#### **התנגדות 1-**

מיכל שרון: התנגדות 1 אורי יוסי אברהמי- ההתנגדות התקבלה והם משויכים למגרש 21. יוסי אברהמי: מקובל עלי ואני רוצה לדעת באלו תנאים. האם בתנאי השטח במקום עצמו מיכל שרון: אתה תהיה עם שותפים נוספים בחלקה שהיא בגודל של כ-3 דונם עם עוד 6 שותפים יוסי אברהמי: קנינו את החלקה ולא היו לי שותפים. דני ארצי: מדובר בפירוק מושע ואי אפשר לרצות את כולם.

מיכל שרון: מקריאה את המתנגדים שמקבלים את ההתנגדות באופן מלא מתוך הדראפט - התנגדויות 1,2,8,17,21,22.

#### **התנגדות 16-**

יעקב בן יוסף: לא ידעתי על קיום התוכנית ואני רוצה לדעת מה הזכויות שלי מה אני מקבל? אודי כרמלי: הסכמנו עם מה שרצית.

#### **התנגדות 21-**

יעקב אור: רציתי לדעת האם השטח פנוי ומה גודל השטח?

מיכל שרון : על פי רוב הוא פנוי כרגע אי אפשר להגיד את השטח הסופי רק אחרי קבלת החלטה.  
מלי פולישוק : הראשון אמרתם שהוא צריך להיות עם 6 שותפים?  
מיכל שרון : פיזית הוא מתגורר שם, ושאר האנשים לא. אולם, סך הזכויות שמוקצה במגרש 21 כדי שיעמוד בתוכנית המתאר הוא ברח"ק העליון ולכן זה עם עוד שותפים כדי שהחלוקה תהיה על פי סך הזכויות במגרש אחד.

### **התנגדויות שקבלו באופן חלקי:**

התנגדות 19-

שלום ושלומית קרביץ מקבלים באופן חלקי שלום קרביץ : אתם מבקשים לבנות מגדלים. לא די במגדלים של חכשורי ותשובה שחוסמים כיוון אויר אחד. אתם רוצים מגדל של 19 קומות ועוד מבנים של 14 אנחנו לא יכולים לחיות עם חסימה כזו של גובה. אנחנו רוצים שישארו המבנים הנמוכים. מדוע גובה כזה של בניה, מ-8 קומות ל-14 הגובה מוגזם והבניה הזו גומרת לי את האוויר. אנחנו רוצים לשמור על הבניה הנמוכה. האם יש כוונה בבניין של תשובה 24 לקומות.

התנגדות 20-

**ישראל נציג של יצחק כהן - זוגייר :** בתיק הזה יש המרצת פתיחה בבימ"ש מחוזי אנחנו טוענים לבעלות.

התנגדות 18-

**עו"ד צפרייר מייצג את מדאוס :** אני חוזר על כל הטענות שנאמרו בהתנגדות. אנחנו בעלים רשום של 7 דונם ברוטו בתוכנית כלומר 20% משטח התוכנית. התוכנית מוטה מאד לטובת רמ"י כבעלים רואים סעיפים שמטרתם להשיא את החלק של רמ"י באיחוד וחלוקה, ואני חוזר שצריך לתקן את הטעות כפי שצינתי בהתנגדות שלנו. הנציגים של רמ"י נתנו הנחיות לשמאי התוכנית כיצד לעשות את האיחוד וחלוקה, בקשתי את ההנחיות ולא היה ניתן לראות את ההנחיות, אילו אפשר היה לראותם היה אפשר להבין מה קרה. אנחנו מבקשים לקבל על כל החלקות שלנו אחוזי בניה של 120% בהתאם לתוכנית 2215 ג' ובהתאם לעקרונות השומה של אייל טדי סעיף 95. לא יכול להיות חולק שמגיע לנו 120%, כי למי שיש יותר מדונם מגיע 120%, למרות זאת המינהל קבל 120% על כל חלקותיו ואנחנו קבלנו רק 80% על כל חלקתנו. ראיתי את הדפרט ויש המלצה לקבל חלקית את ההתנגדות ולאשר לגבי חלק מהזכויות קבלו המליצו לאשר 120% אבל לא מספיק. כפי שהמינהל מקבל כך גם אנחנו צריכים לקבל וצריך לתת על כל החלק שלנו את אחוזי הזכויות שמגיע לנו בהתאם לתוכנית שבתוקף.  
נקודה נוספת היא מתן זכות יתר בחלקת השביל שבבעלות רמ"י שפונה לפארק. משום מה השמאי החליט שחלקה שפונה לפארק תקבל תוספת, אולם החלקה היא על שביל גישה ברוחב 4.5 מ' ולא יכול להיות חולק שזו לא תהיה חלקת בניה. לתת את התוספת כדי שהחלק באו"ח יגדל נתנו ולעומת זו חלקה 34 שלנו שהיא החלקה הגדולה שלא גובלת בפארק לא קבלה את התוספת ולכן צריך לתת לחלקה 34 את התוספת כדי שהדברים יהיו מאוזנים. אנחנו פינינו חלקות ומכניסים לתוכנית מגרשים ריקים מסודרים ונקיים ובניגוד לתקנות חיברו אותנו למגרש 21, אנחנו זכאים לקבל מגרשים נפרדים. שלחנו פתרון לצוות כיצד אפשר לחלק את חלקה 21 ל-2 חלקות, ניסינו להציע לפרק את מגרש 21 ולתת לנו את הזכויות שמגיעות לנו במגרשים נפרדים. בקבוצה שלנו אנחנו מחזיקים כ-20% משטח התוכנית אנחנו לא יכולים לשבת בצד ולראות כיצד נותנים זכויות לאחרים זכויות שמגיעות לנו כדי שהאיזון ישמר.

מיכל שרון : נותנת מענה להתנגדויות של שלום ושלומית קרביץ, לזוגייר ולחב' מדאוס מתוך הדראפט. דני ארצי : רמ"י נכנסה עם בעלויות מעל דונם ולכן קבלה 120% בעוד שמדאוס רכשה שטחים ולכן הוא חושב שבגין שטחים שהיא רכשה מגיעים לה גם ה-120%.

מיכל שרון : בבחינה של רצף תכנוני לפי 2215 ג' אתה יכול להגדיר מגרש משני והגדרת מגרש משני לא מגדירה זכויות ב'מצב נכנס' כי אם מגדירה תפיסה ונתונה להחלטת הועדה.  
תגובת עו"ד צפרייר : בעניין המגרש משני - אנחנו יחידים שאישרנו מגרש משני אז אם ההצדקה למתן 120% למגרש משני רמ"י לא היו אמורים לקבל 120% וקיבלו. לדבר השני מה שקובע איזה זכויות יש לנו בטאבו במועד הפקדת התוכנית וזה 7 דונם רשומים בטאבו ומושע. אז אין שום בסיס להפרדה וזה ענין משפטי ולא תכנוני. מפנה את הועדה להחלטת ועדה בנושא זה במתחם גן השוטר אשרתם 120% מדובר פרוטוקול 18-0018 מ-15.8.18 קבלתם את הטענה הזו במדויק.

הראלה אברהם אוזן : בחנו את כל הטענות של עו"ד צפרייר ואכן יש בהחלטתה הבחנה בין מצב שמוציא היתר בניה לשטח קרקע לא לשטח תאורטי בטאבו זו האבחנה שעשינו ונתנו את הביטוי של קבלת ההתנגדות אופן חלקי. העבודה שהבעלים בטאבו ברגע שאין תפיסה בקרקע ברצף קרקעי שמאפשר להוציא היתר בניה ולהגדיר מגרש אתה לא יכול לדרוש את הזכויות הגבוהות היכן שיש הגדרת מגרש שם התקבלו ה-120%.

דני ארצי : ביום הפקדת התוכנית לרמ"י היה מעל דונם וזאת בניגוד למתנגד שרכש לאורך הזמן קרקע בתכנית.

איילה רונאל: תקנון 2215 קובע כי מי שהחזיק זכויות מעל דונם לעת אישור התוכנית זכאי לקבל 120% ולרמי היה ומלבד זאת התקנון קובע כי מי שמגדיר מגרש משני ומוכיח רצף תכנוני יכול לקבל. לכן רמ"י מקבל את 120% בגין המועד, ומדאוס שהוכיח רצף תכנוני מקבל עבור 2.736 דונם.

התנגדות 3-

בשם המדינה עמי אלמוג: בעצם קבלת זכויות במגרשים שהם צפופים יותר היה צריך לבוא לידי ביטוי מקדם צפיפות וכאן הוא לא היה והתשובה של הצוות לא עונה על הטענה שלנו ואנחנו לא מקבלים את תשובתכם.

התנגדות 4-

עו"ד קובי פלקסר בשם דוד פלקסר: ההתנגדות מחולקת ל-3 נקודות עיקריות. ראיתי את התשובות, המגרשים הללו נרכשו ע"י סבא שלי ואנחנו נמצאים שם מתחילת שנות ה-70. לא ברור מדוע לא כללו את המגרש בקו הכחול ורק 85 מ"ר מתוך 850 מ"ר נכנסו לתוך התוכנית. האינטרס הוא ליצור רצף והיה נכון להכניס את המגרש הזה לתוכנית והמענה לא ענה לנקודה. במטרות התוכנית כתוב שיש מנגנון של פיננסיים אך לא מפורט כיצד רק ציון שיהווה תנאי למתן היתר בניה. והנקודה השלישית פרסום של התוכנית לא כלל חלקה 35 כאשר התוכנית כוללת חלקה 35. התשובה של הועדה שהבעלות על החלקה היא של רמ"י ולכן הם ידעו ולא היה צריך לכלול את זה בפרסום התשובה לא מקובלת וצריך לעשות פרסום חוזר.

התנגדות 5-

ציון אפרת וחיים בית לחם: ההורים שלי התגרשו 54 ואמא שלי מצאה צריף שמישהו מכר לה היו לה מסמכים ופנינו לאותם אדם שמכר לה. אנחנו יושבים שם משנת 54 ובשנת 55 אנחנו משלמים חשמל וארנונה ועברנו סבל בתואר. אי אפשר להגיד לנו שאין לנו זכויות בשטח ולפנות אותנו אנחנו יושבים שם 60 שנה. לא ברור לי הדין לגבנו.

התנגדות 9-

ברזילי עקיבא: לגיטימי יש בית ברחוב גופר 25 ולי יש בית בבדולח 14 ושני הבתים לא קשורים אחד לשני בכלל. הועדה החליטה שהבית שלי ישב על הגג שלה כאשר אני לא מדבר איתה 20 שנה. אני מעוניין להישאר במגרש שלי שקניתי אותו עם בית ויש לי אישור ממקרקעי ישראל בין משפחת ישר והכל מאושר הבאתי הכל לוועדה. מדובר ב-265 מ"ר טאבו.

מיכל שרון: לעקיבא יש 2 רשומות בנסחי הטאבו רכזנו את הזכויות למגרש 16 סמוך למשפחת ישר. בבדולח 14 ו-15 זהו מבנה שנמצא בתחום הדרך גם בתוכנית המאושרת לכן מבחינה תכנונית אין שם מגרש פיזי לבניה ולכן רכזנו אותך ואת הזכויות בדופן הפראק.

ברזילי עקיבא: אבל אין לי מה לעשות שם לקחתם את המגרש שלי זה לא הוגן תחזירו לי את הבית.

#### ניתן מענה להתנגדויות – 3,4,5,6,9 מתוך הדרפט.

התנגדות 3-רמ"י

התנגדות 4- דוד פלקסר: תחום התוכנית הוגדר ולא השתנה ב-2019 ואינו מכיל את החלקות שנמצאות בפארק.

איל רונן: הפארק קבוע בסמכות מחוזית בתמ"מ 5/3.

התנגדות 5- ציון אפרת: נמצאים בתחום הפארק וללא נסח טאבו.

אסף הראל: התנגדות 5 היא דוגמא – תושבים שגרים שם משנת 55 אך אנחנו מוודאים בנוגע לפיננסיים. עמי אלמוג: רק אחרי שנדע איזה קרקע נקבל יקבעו הזכויות, אני מניח שמישהו שיושב 50 שנה יקבל משהו איך וכמה לא ידוע.

התנגדות 6-

טוענים שהתוכנית אינה חוקית. יצרתי קשר עם העו"ד אשר אמרה שאין מסמכים נוספים לצרף. אנחנו דוחים את ההתנגדות מאחר והתוכנית בוצעה כחוק ואין להם מסמכים שמוכיחים את בעלותם.

רון חולדאי: העובדה שהמציאות שבמסגרתה אנחנו במו"מ בין המינהל היזם ועם מתיישבים בשכונת ארגזים בהסכמות על תהליך של פיננסי, במקביל מנהלים עם רמ"י תהליך לגבי הפארק. לכן הנושא צריך להתבצע ע"פ קריטריונים. לכן לומר במקום שצריך לנהל מו"מ כמה מהלך כזה הוא בלתי אפשרי. מי שרוצה לקבל נתונים מדויקים על דברים שלא יודעים אותם עדיין ויכולים להתבצע רק אחרי ביצוע החלוקה, רוצה דברים שלא ניתנים לתת אותם, כשעוסקים בענייני תכנון לא עוסקים בענייני כספים.

עקיבא ברזילי: התוכנית לא יכולה לתת לו זכויות היכן שהוא מבקש בבדולח 14 15.

דורון ספיר: אני מבקש שתשבו ותסבירו לו את העניין.

מלי פולישוק: מה אתם עושים עם אנשים שיש להם בית.

איל רונן: הוא בזכות דרך במסגרת מימוש התוכנית המבנה הזה יצטרך להיהרס.

התנגדות 7-

**משפחת ישר:** ההורים שלי קנו את האדמה ונמצאים שם כמעט 65 ואין מה לקחת לנו.

מיכל שרון: אנחנו מפרידים אתכם ממשפחת ברזילי ואתם מקבלים את הזכויות ע"פ נסחי הטאבו וע"פ עקרונות השומה איפה שאתם נמצאים היום ללא שותפים. אנחנו לא מקבלים את טענת הפגיעה כי

התוכנית כן משביחה ושאתם מתנגדים לפרצלציה, אנחנו לא מקבלים את ההתנגדות למסחר כי אנחנו כן רואים ערך למסחר ולגבי שינוי השכונה, אכן התחדשות עירונית כשמה כן היא משנה את השכונה. משפחת ישר: אני מתנגד לקחת קרקע שיהיו מצטרפים נוספים. אני רוצה את השטח הקיים. התנגדות 10,11 מובאות לוועדה-

דורון ספיר: התנגדות מעטוף יונתן ואורטל – לא נמצאים. כרמלה מאיר – לא נמצאים. התנגדות 12-

**מאיר פריץ:** הבית שלי יושב בחלק בתמוז חלק של עקיבא ברזילי אנחנו רוצים להשאר שם, שיתנו לנו הצעה לקנות את השטח ויתנו לנו הצעה, למה להוציא אותנו למקומות אחרים?

התנגדות 13-

דורון ספיר: אזולאי דגנית ולירן: לא נמצאים.

התנגדות 14-

מלכיאן יצחק: נולדנו שם בשכונה עוד לפני המון שנים. הבטיחו לנו שיהיה שיקום שכונות בינוי. אני מקווה שלא יבנו מגדלים ויזרקו אותנו, ויהיה הגיהנום שלנו, ההתנגדות שלנו לא שיבנו אבל שיקחו אותנו בחשבון ושיפצו אותנו שלא נצא מקופחים, שכן יקחו אותנו בחשבון.

רון חולדאי: בתל כביר אין אחד שמגיע לו ולא מקבל אף אחד לא נזרק לרחוב, מה לגבי השטח שלך.

מלכיאן יצחק: לפי מבט ראותך מי שמגיע לו יש עוד מבטים. אני רוצה שייקחו אותנו בחשבון.

מיכל שרון: התנגדות 10,11,12,13,14 מבקשים בית חלופי. כפי שרמ"י אמרו הסדר פיננסי ו/או מתן

פיצויים אינו חלק מהדיון התכנוני ולמתנגדים אין נסח טאבו.

רשות מקרקעי ישראל תגיע להסדר אבל זה לא חלק מהליך אישורה הסטוטורי של התכנית.

התנגדות 15-

**עו"ד דן בן נר:** מייצג 31 משפחות שמר גבאי מרכז. התוכנית מתעלמת ממצאות ואין לה ערך מעשי צריך לתקן זאת. מגרש 19 שיש עליו את 30 המשפחות ומוקנות 89 יח"ד שכל הקרקע היא בבעלות רמ"י. יש את תקנון סעיף 6.7 שלא ניתן היתר בניה אלא אם בפועל כל המחזיק כל מה שנמסר על הקרקע יפונה. כלומר

לא יהיה ניתן לשווק את הקרקע כאשר יזם שיש בשה"כ 89 יח"ד והוא צריך לפנות בערך 50 דירות

חלופיות לתת. כלומר אין לתוכנית שום ערך כלכלי. הציע השמאי שלנו שיש כמה חלופות, על קרקע של 2.7

לתת 89 דירות זה מעט. אם המינהל יתן את הקרקע בחינם לזים כבר היום יש הפסד של 70 מיליון ש"ח יש

צילומי אוויר אז בשביל מה להוציא תוכנית שברור היא לא ברת שיווק מסחרי. השמאי הציג אלטרנטיבה

תכנונית אפשר לחבר או לשתף חלק בחלקה ציבורית לדוגמה את אמדאוס לשתף יחד עם חלקה 19 כדי

שתהיה חברה מסחרית שתעשה פירוק שיתוף עם המינהל. אין כאן מחשבה להיבט הכלכלי עיסקי

למימוש. המינהל אומר שהוא לא ישווק את הקרקע אם הוא לא יהיה מפונה. אני מציע שיהיה תנאי ברור

קרקעות בבעלות רמ"י לא תוצאנה לשיווק לזימים אלא אם כן יהיו הסדרי פיננסי. לפנות 50 מפחות זה לא

כלכלי.

**עופר גבאי:** לבדוק אפשרות תכנונית לקחת חלק מהזכויות של מדאוס להכניס בתוך המגרשים של רמ"י

ומדאוס יעשו פירוק שיתוף לרמ"י תוך פיננסי היושבים שם וכולם מקבלים את מה שהמגיע להם וזו הדרך

היחידה, אחרת התוכנית תכנס למגירה.

**אילן לוי:** אף אחד לא הסביר לדיירים מה עומד לקרות אנשים בעלי משפחות. אנחנו רוצים שאצלנו

בשכונה כולם יקבלו את מה שמגיע להם.

מיכל שרון: אין ליחס למגרש 19 בלבד את היכולת לשאת את הפינויים כוון שגם מגרש 23 שויך לרמ"י.

ההסדר איננו חלק מהדיון התכנוני ומסור לרשות לאחר אישור התכנית.

מיכל שרון: הערות שהתקבלו **מהמחוז** ראה **סעיף 23** בדראפט.

**דיון פנימי:**

ראובן לדיאנסקי: זוהי זריקת המרצה משמעותי לתוכנית חשובה שצריך לקדם אותם.

מלי פולישוק: מגרש 21 זהו מגרש של פרטיים, מה השטח של המגרש הזה.

מיכל שרון: כ-3 דונם.

מלי פולישוק: אולי כן יש מקום לפצל חלק מהמגרש.

איילה רונאל: במגרש 21 יש אילוצים יש את הבנין של יוסי אברהמי והוא נמצא בבדולח 10. אם מחלקים

את המגרש שלו ושמים בצד המזרחי שלו יחד עם אורי אברהמי אנחנו מגיעים למגרש שהשטח שלו יהיה

1668 מ' ובצד המערבי 1487 מ' על המגרש של 1487 מ' צריך להעמיס 8448 מ' זכויות בניה כאשר מבחינת

הרח"ק הוא יכול לשאת 5840 מ' ואילו במגרש השני יהיו זכויות בניה מאוד קטנות. אי לכך כדי לעשות

איזון אנחנו נדרשים לעשות מגרש אחד.

מלי פולישוק: צריך להסביר לאנשים שזה יתרון החיבור ולא חיסרון.

איילה רונאל: אנחנו ממקמים 3 בנינים שנמצאים על אותה חלקה וגם זה יקבע בתוכנית בינוי.

אלחנן זבולון: בנוגע לטענה של בן נר יש חלקה שמפנים 50 אנשים ומכניסים זכויות 89 דירות?

מיכל שרון: טענתם שרק מגרש 19 נושא בבניה הלא מוסדרת ומה אנחנו אומרים שגם מגרש 23, שניהם

שוייכו לרמ"י ומגרש 23 הוא כמעט כפליים בגודל שלו ולכן להתלות רק במגרש 19 זה לא נכון.

אנחנו ממליצים על פרסום 106 ב'.

**בישיבתה מספר 0004-20ב' מיום 11/03/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאחר שהועדה שמעה את המתנגדים הועדה שוקלת לבצע בתוכנית את השינויים הבאים :

מס' התנגדות	השינויים המוצעים	מגרשים
01	להעתיק את זכויותיהם של אורי ויוסי אברהמי ממגרשים 1,7 למגרש 21, יחד עם שותפים נוספים. מגרש 1 יהפוך לשצ"פ לאחר שינוי זה	21,1,7
07	פיצול מגרש 16 בתכנית המופקדת לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום המתנגדים וקביעת זיקת הנאה מרחוב בדולח.	16
09 / 08	פיצול מגרש 16 בתכנית המופקדת לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום המתנגדים וריכוז כלל זכויות של עקיבא ברזילי בנסחי הטאבו במגרש זה.	16
16	העתקת זכויותיו של יעקב בן יוסף ממגרש 21 למגרש 15, ברחוב גופר 23, יחד עם בעדני יגאל	21,15
17	תיקון מיקום המגרש על פי המבנה הקיים ללא שינוי ביחס השטח המוקצה למתנגד בהתאם למסמכי התכנית ולבדיקה תכנונית	18
18	חישוב זכויות הבניה עבור שטח בבעלות "מדאוס" של 2,762 מ"ר יהיה לפי 120% ב'מצב נכנס' ושאר השטח שבבעלותה לפי 80%. זאת לאחר בחינה תכנונית ובדיקת זיקה לשטח. אופן השיוך למגרשים יעשה לפי בדיקה תכנונית וע"פ תא/5000.	21, 20
20	איחוד מגרשים 6,7,8 ושיוכם למדינת ישראל. העתקת זכויותיה של דידרניק שרה ממגרשים 6 ו-8 למגרש 13	13, 6,7,8
21	העתקת זכויותיו של יעקב אור ממגרשים 14 ו-11 בתכנית המופקדת וריכוזן במגרש 42 ללא שותפים	42, 14, 11
22	העתקת זכויותיהם של מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן ממגרש 13 בתכנית המופקדת למגרש 11	11, 13

ההודעה בדבר השינויים תפורסם לפי סעיף 106ב' לחוק במתכונת הפקדה, למעט פרסום ברשומות. כל הרואה עצמו נפגע משינויים אלו רשאי להגיש את התנגדותו לאישור השינויים כולם או מקצתם בתוך 60 יום.

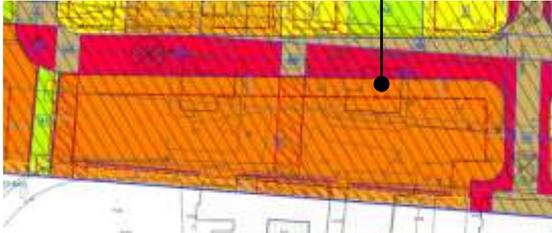
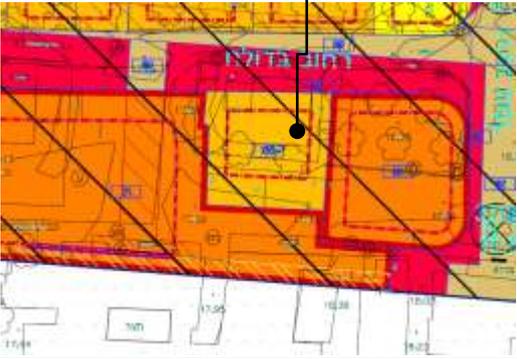
משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, זבולון יוחנן, ראובן לדיאנסקי

החלטת הועדה פורסמה בעיתונים 'מעריב הבוקר', ומקומו ת"א בתאריך 24.07.2020 ובעיתון מעריב בתאריך 23.7.2020. ועל גבי השילוט ולוחות המודעות ומשלוח הודעות.

### פירוט ההתנגדויות, שהתקבלו לפרסום 106ב' דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

להלן רשימת התנגדויות שהוגשו לפרסום 106ב':

- |    |  |
|----|--|
| 01 | אורי ויוסי אברהמי - בדולח 10 תל אביב – יפו, ע"י עו"ד בני כהן                         |
| 02 | עקיבא ובטי ברזילי - רחוב גופר 25 תל אביב – יפו, ע"י עו"ד הילי כהן הררי, שמאי זאב כהן |
| 03 | 'מדאוס' - מגדל צ'מפיון ששת הימים 30 בני ברק, ע"י עו"ד גיא צפרי                       |
| 04 | יעקב אור (אינהסאז) - סירקין 15 חולון, ע"י עו"ד חיים ברוך גרינברג                     |

המתנגד	תמצית הטענה	נימוק + המלצה
01 אורי ויוסי אברהמי	<p><b>1. מהות תכנית רה-פרצלציה</b> בהחלטת הוועדה מ-02.04.20 הובהר כי זכויותיהם יקבעו בתא שטח 21 יחד עם 6 בעלים נוספים. לא ברור מדוע לא בוצעה חלוקה ל-3 תאי שטח נפרדים כמתבקש בתכנית פרצלציה.</p> <p>(סעיפים 8-9 בהתנגדות זו)</p> 	<p>בהתאם לבקשתם ובחינה חוזרת לאחר קיום הדיון בהתנגדויות ותוצאותיו, נבחנה הקצאת מגרש נפרד למתנגדים. מוצע כי יוגדר למתנגדים מגרש נפרד ללא שותפים נוספים. יחד עם זאת, יש לציין כי בעת מימוש זכויותיהם במגרש החדש יחויבו המתנגדים בהריסת המבנה הקיים לשם הרחבת הדרך. בהוראות התכנית יקבע כי יתאפשר היתר לחיזוק המבנה הקיים בלבד – בהתאם להחלטת הועדה.</p> 
		<p><b>לקבל התנגדות זו</b> לקבוע את זכויותיהם במגרש חדש-100, ללא שותפים נוספים.</p>

<p>בהתאם למענה 1</p>	<p><b>2. הפליה בינם ולבין מתנגדים אחרים</b>  למרות שנעשה ניסיון להעבירם למגרשים ללא בעלים נוספים, העניין נעשה ללא הסכמתם ורצונם להישאר במקום אותו רכשו ללא שותפים.  (סעיפים 15-21 בהתנגדות זו)</p>		
<p><b>לקבל התנגדות זו</b>  לקבוע את זכויותיהם במגרש חדש-100, ללא שותפים נוספים.</p>	<p><b>3. הבהרה לגבי פיצוי וקביעת בעלות ללא שותפים</b>  אי בהירות לגבי פיצוי המתנגדים לכשיוקמו המבנים המתוכננים. כל העברה לדירה תהווה פגיעה באיכות חייהם. על כן עומדים על קבלת מלוא זכויותיהם ושמירה על איכות חייהם. זאת על ידי קביעת מגרש בבעלותם ללא שותפים נוספים והבהרות לגבי אופן פיצויים.  (סעיפים 23-26 בהתנגדות זו)</p>		
<p>בנושא הקצאת מגרש נפרד ניתן מענה בסעיפים מעלה. בנושא פיצוי ופגיעה באיכות חייהם, בשעה שיוקצה למתנגדים מגרש ללא שותפים ירשמו זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין והם יהיו האמונים על הנעשה במגרשים.  טבלת הקצאה ואיזון, המהווה חלק ממסמכי התכנית, תתעדכן בהתאם להחלטת הועדה לגבי חלוקת המגרשים.  איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין המצב הנכנס למצב היוצא.</p>	<p><b>לקבל התנגדות זו באופן חלקי</b>  לקבוע את זכויותיהם במגרש 100 ללא שותפים נוספים.  נושא העברה לדירה חלופית או פיצוי ע"י יזם מתייתרים בשעה שמוקצה מגרש נפרד.</p>		
<p>יומלץ להקצות למתנגד מגרש נוסף בסמוך לרחוב בדולח 15.  למתנגד עקיבא ברזילי קיימות שתי רשומות במצב הנכנס ובעקבות כך יחולקו זכויותיו בין שני מגרשים כמופרט בטבלת ההקצאה והאיזון. במגרש 16 יחד עם אלמנת אחיו בטי ברזילי ובמגרש 102 ללא שותפים נוספים. מימוש זכויותיו במגרשים אלו יחייב את הריסת כל המבנה הקיים, הנמצא בחלקו בתחום זכות הדרך המאושרת (להלן המבנה בבדולח 15).</p>	<p>התנגדות עקיבא ברזילי המתגורר ברח' בדולח 15 ובטי ברזילי המתגוררת ברחוב גופר 25. כמו כן, אף הגישו שתי התנגדויות נפרדות לשם הקצאת זכויותיו במגרש נפרד בדומה להקצאות סביבו.  החלטת הועדה הייתה הקצאת זכויות המתנגדים במשותף למגרש ברחוב גופר 25 בו בנוי בניין בהיתר.  (סעיפים 1-7 בהתנגדות זו)</p>	<p>עקיבא  ובטי  ברזילי</p>	<p>02</p>

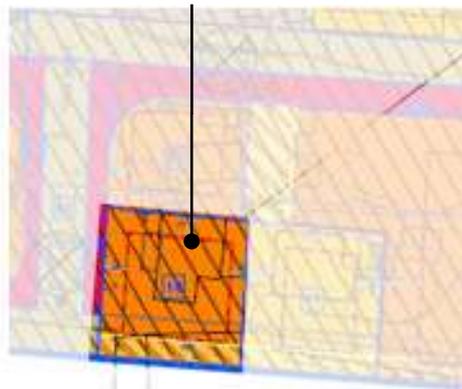


המבנה הקיים בזכות הדרך

**1. ריכוז הזכויות במשותף במגרש אחד**  
 ריכוזן של זכויות שני המתנגדים במגרש אחד יוצרת שותפות כפויה ואינה משקפת את המצב בשטח בו זכויותיו של המתנגד עקיבא ברזילי במצב הנכנס הינן בשתי חלקות נפרדות. כמו כן, ריכוז זה אינו משקף את הוראות תקן 15 המורות לשמאי לשאוף להפריד שותפויות במקרקעין ולמקמן קרוב ככל הניתן למקום החלקה המקורית. שמאי התכנית לא ציין מדוע חרג מהנחיה זו. המתנגד עקיבא ברזילי מבקש כי יוקצו לא זכויות בשני מגרשים נפרדים (ע"פ חלופת השמאי המוצעת) ללא צורך בהריסת המבנה הקיים.

(סעיפים 8-9, 13-14, 21-36, 59 בהתנגדות זו)

משפחת  
ברזילי



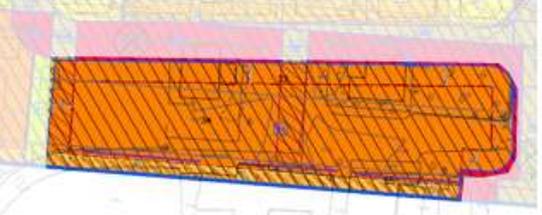
התנגדותם נסמכת גם על חוות דעת שמאי מקרקעין, זאב כהן ויעקב כהן, המצורפת להתנגדות זו.

#### לקבל התנגדות זו

לקבוע את זכויותיו של המתנגד בשני מגרשים נפרדים. מגרש 16 בשותפות עם גברת בטי ברזילי ומגרש חדש 102 ללא שותפים נוספים. מימוש זכויותיו יחייב את הריסת כל המבנה הקיים, הממוקם בחלקו בתחום זכות הדרך.

<p>א. חלוקת הזכויות לאחר הקצאת זכויות המתנגד במגרש חדש 102 מביאה לצמצום הזכויות הכוללת במגרש 16 כפי שהוצגו.</p> <p>ב. המבנה הקיים היום על פי היתר כולל 3 קומות וכ-3 יח"ד נפרדות. המבנה בנוי על חלקו הצפוני של המגרש וניתן לבצע תוספות למימוש הזכויות בהתאם לתכנית החדשה ואיך הכרח בהריסתו. לאור הנ"ל, הובא בחשבון תרומת המבנה הן במצב נכנס והן במצב יוצא ולכן לא הוצג בטבלה.</p> <p>ג. יש לציין כי טענה זו לא נטענה בהתנגדות לטבלה המופקדת וטענה זו אינה תוצאה של שינוי בטבלת האיזון המופקדת שבעקבותיה התפרסם שינוי לפי ס' 106ב'.</p> <p>להלן תצלום גג המבנה ברחוב גופר 25:</p> 	<p><b>2. הריסת המבנה הקיים</b></p> <p>בכדי לממש את מלוא הזכויות במגרש הנתון יש להרוס את המבנה הקיים אשר נבנה בהיתר.</p> <p>(סעיפים 8, 10, 37-41 בהתנגדות זו)</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>א. בהתאם למענה סעיף 2.</p> <p>ב. בנוסף בדברי ההסבר לתקן 15: "פרוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה", סעיף 5, דוגמא ב', מבנים אשר תורמים לשווי במצב הנכנס ובמצב היוצא, אפשרי להקצות לבעל הקרקע את אותו המגרש עליו קיים הבניין אשר אינו מיועד להריסה מבלי להביא בחשבון את שווי המבנה במצב נכנס/יוצא, היות והוא מתקזז בין 2 המצבים ונשאר אצל בעל הקרקע.</p> <p>ג. יש לציין כי טענה זו לא נטענה בהתנגדות</p>	<p><b>3. אי הכרה בשווי מחוברים</b></p> <p>לא הובא בחשבון שווי המחברים הקיימים בטבלת ההקצאה והאיזון. דבר זה מהווה התעלמות ממצב קיים לפיו לבניין יש היתר כדין ושוויו לא קיבל ביטוי בטבלאות.</p> <p>השווי הפיזי של הבנה הקיים עולה על השווי בטבלאות התכנית.</p> <p>(סעיפים 9-12, 14, 42-50, 53-55, 60 בהתנגדות זו)</p>	

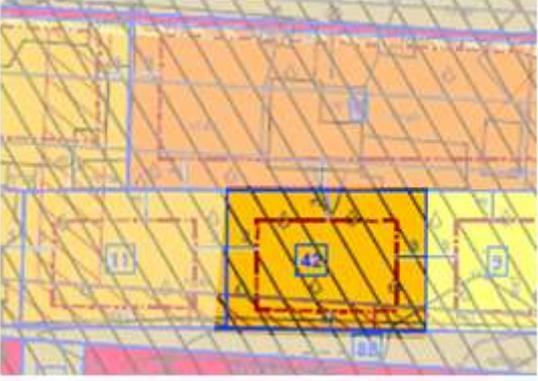
<p>לטבלה המופקדת וטענה זו אינה תוצאה של שינוי בטבלת האיזון המופקדת שבעקבותיה התפרסם שינוי לפי ס' 106ב'.</p>			
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>שמאי התכנית ערך את טבלאות ההקצאה והאיזון עפ"י תקנות החוק ותקן 15 השמאי שמאפשר לערוך את הטבלאות לפי שטחים אקוויוולנטיים ושווי יחסי המוצג באחוזים. המסמכים נבדקו ואושרו על ידי שמאי הועדה המקומית.</p>	<p><b>4. סעיף 122 לחוק התכנון והבניה</b> טבלת ההקצאה אין ביטוי לשווי היחסי של המקרקעין של המתנגדים והזכויות אינן משקפות את השווי האמיתי. <i>(סעיפים 51-52 בהתנגדות זו)</i></p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>בדיון בהתנגדויות שהתקיים ב-11.03.20 הוחלט, בהתאם להמלצת הצוות המקצועי והשירות המשפטי, כי לאור מסמכים שהועברו ובהתאם לבדיקה תכנונית ובחינת זיקה לשטח תכנוני רציף במרחב יומלץ לוועדה כי בעבור שטח של 2,762 מ"ר, יוגדר ה'מצב נכנס' ע"פ 120% בעוד ששאר רשומות הבעלות שנרכשו במרוצת השנים יהיו ב'מצב נכנס' לפי 80%, כפי שהוגדר לשאר הבעלים הפרטיים וכפי שניתן בתיק המידע המצורף ע"פ התכנית המאושרת.</p> <p>זאת בשעה שרמ"י מחזיקה ב'מצב נכנס' רשומות העולות בשטחן על 1 דונם ועל כן הומלץ כי יש להקצות את זכויותיה על פי 120%.</p> <p>כמו כן, הגדרתו של מגרש משני מותנת כל עוד לא מקודמת תכנית במרחב ואינה מתייחסת לזכויות הניתנות למימוש בו כי אם רק את גבולותיו.</p>	<p><b>1. פגיעה חמורה בשוויון היחסי - הקצאת 40% ביתר על כל שטחי רמ"י, שלא כדיון.</b> התכנית מפלה לטובת רמ"י, יזמית התכנית, באופן בוטה, הבא לידי ביטוי בזכויות בהתבסס על תכנית 2215. לטענת המתנגדת בתכנית 2215 אין שום בסיס לטענה שדי בהחזקת זכויות של מעל דונם לעת אישור התכנית לקבלת 120%. רמ"י אינה בעלת מגרש משני בתחום התכנית ואינה מחזיקה ברוב השטחים הרשומים על שמה מאחר שבהם בניה שאינה מוסדרת.</p> <p>פרשנות המתנגדת כי 120% במצב נכנס יוקצו אך ורק למגדירים מגרש משני אשר גודלו מעל לדונם. זאת בשעה שלמתנגדת הוקצו זכויות בחסר. על כן, לנוכח החלטת הועדה להקצות זכויות של 120% רק למגרשה המשני של מדאוס אין להקצות לרמ"י על פי 80% ולחלק את הזכויות העודפות בין הבעלים השונים.</p>	<p>'מדאוס' ע"י עו"ד גיא צפריר</p>	<p>03</p>
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>שמאי התכנית הביא בחשבון שטח של 2,762 מ"ר, שהינו לפני הפרשות לצרכי ציבור בשיעור כ-29%, וכך חושבו הזכויות לכל הבעלים בתכנית.</p>	<p><b>2. יישום לקוי של החלטת הועדה בעניין מדאוס בתכנית המתוקנת</b> קיימת טעות באופן חישוב תוספת הזכויות בגין</p>		

לא בוצעה הקצאת חסר לרעת המתנגדת.	שטח 'מגרש משני'. קיימת הקצאת חסר לרעת המתנגדת ב-322.6 מ"ר זכויות למגורים ב'מצב נכנס'. טעות זו נובעת, לטענתם, בשל אי גילום שטח ה'מגרש המשני' נטו, לשטחו ברוטו לפני הפרשות לצרכי ציבור.	
<b>לדחות התנגדות זו</b>		
<p>עקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית נבחנו ונבדקו על ידי הצוות המקצועי של הוועדה המקומית ונמצא על ידם כי בוצעו בצורה אובייקטיבית וכדין.</p> <p>אין בפגישות שבוצעו עם המתנגדת בשעה שהתכנית הייתה בסמכות הוועדה המחוזית להשליך על התכנית המופקדת בסמכות הוועדה המקומית.</p> <p>בהתאם לבחינה תכנונית ושמאית נוספת ולאחר תמורות בתכנון לאחר הדיון בהתנגדויות, נמצא כי ניתן להקצות למתנגדת את מגרש 21 ללא שותפים פרטיים נוספים.</p>	<p><b>3. אופן ההקצאה אינו כדין ועומד בניגוד להסכמות צוות תכנון מזרח לריכוז זכויות 'מדאוס' במגרשים בבעלות נפרדת.</b></p> <p>יש להקצות את חלקו המערבי של מגרש 21 לבעלות נפרדת של המתנגדת. זאת לפי סיכומי עבר ועל פי דין לריכוז בעלויות ללא שותפים.</p>	
 <p style="text-align: center;"><b>לקבל באופן חלקי</b></p> <p>הקצאת זכויות המתנגדת במגרש 21 ללא שותפים פרטיים נוספים. במגרש זה יוקצו שטחים ציבוריים בנויים על פי פרוגרמה.</p>		
<p>שמאי התכנית ערך את הטבלאות לפי שטחים אקוויוולנטיים ושווי יחסי המוצג באחוזים, הכל עפ"י תקנות החוק ותקן 15 השמאי.</p>	<p><b>4. טבלת ההקצאה והאיזון אינה ערוכה לפי הנדרש בתקנות התכנון והבנייה.</b></p> <p>על פי התקנות בטבלאות חסרים, בין היתר, פירוט שווי במצב נכנס, מועד קביעת השווי במצב נכנס, פירוט שווי מגרשי התמורה ומועד קביעת שווי מגרשי התמורה ופירוט מספר יח"ד</p>	

<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>ב'מצב יוצא'. בשל יישום לקוי זה אין מנוס בהגשת ערר בהמשך הליכי התכנון. תתבקש הועדה להורות על תיקון ההקצאות כמבוקש.</p>	
<p>החלטת הועדה בהתנגדויות, כפי שהתקבלה ב- 11.03.20, הביאה לשינויים בהתאם לשמיעת ההתנגדויות וחוות דעת הצוות המקצועי אשר המליצה לקבל/לקבל באופן חלקי מספר לא מבוטל של התנגדויות. בשל כך מתקיים דיון זה לאחר פרסום לפי סעיף 106ב לכל הבעלים בתכנית. התכנית הועלתה לצפייה באתר 'תכנון זמין' ונשלחה למתנגדת לבקשתה.</p>	<p><b>5. שינויים בתכנית המתוקנת לאחר דיון בוועדה</b> התכנית המתוקנת כוללת שינויים בתמהיל יעודי הקרקע, צמצום שטח בניה. שינויים אלו לא קיבלו ביטוי בהחלטת הועדה.</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>הגדרת ייעודו של מגרש מבוצעת כתוצר של תכנון וחלוקת הזכויות בין המגרשים. קביעת ייעוד המגורים מסווגת ע"פ אחוזי הבינוי הכוללים במגרש ומובנת במערכת המבא"ת. כתוצאה מהשינויים שבוצעו מגרש 21 מוגדר כעת כ'מגורים ד' בתצורתו החדשה.</p>	<p><b>6. פגיעה במתנגדת בשל שינוי ייעוד מגרש 21 בתכנית המתוקנת</b> בתכנית המתוקנת שונה ייעוד מגרש 21 מ'מגורים ד' ל'מגורים ג' דבר הפוגע בזכויות המתנגדת ולא נזכר בהחלטת הועדה. כמו כן, שינוי זה אינו משתקף בטבלת ההקצאה של התכנית המתוקנת המתייחסת למגרש 21 'מגורים ד'.</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	<p>(סעיפים 5.1 בהתנגדות זו)</p>	
<p>שינוי בגודלן של היחידות ממסכי עבר, לטענת המתנגדת, נובע ממדיניות הועדה המקומית לעניין גודל יח"ד ממוצע. תמהיל יחידות הדיור הסופי יקבע בעת תכנית העיצוב האדריכלי ועל פי המלצת היחידה לתכנון אסטרטגי וזאת על מנת לייצר וודאות תכנונית. כמו כן, הטיעון כי יש לשנות תכנון לשם קבלת הקלה עתידית אינו רלוונטי בשעה שהכוונה ליצר תכנון מיטבי ולתת מענה לצרכי הציבור.</p>	<p><b>7. פגיעה ב'מדאוס' בשל הקטנת שטחי יח"ד ללא בסיס בהחלטת</b> מנייתוח המסמכים עולה כי מספר יח"ד של המתנגדת אמנם עלה, אולם שטחן הממוצע של הדירות קטן מתחת לרף 80 מ"ר. הקטנת היחידות מונעת מהמתנגדת שימוש ב'הקלת שבסי' שהיה אפשרי. לפיכך תבקש כי שטח יח"ד יוגדל חזרה בהתאם לתכנית המופקדת.</p>	<p>(סעיפים 5.2 בהתנגדות זו)</p>
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		

<p>בהתאם לבחינה תכנונית ושמאית נוספת ולאחר תמורות בתכנון נמצא כי ניתן להקצות למתנגדת את מגרש 21 ללא שותפים פרטיים נוספים.</p> <p>מגרש זה יוקצה למתנגדת וימוקמו בו שטחים ציבוריים בנויים אשר ירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו.</p> <p>יחד עם זאת הוספת השותף בוצעה כדין בשל החלטת הועדה המקומית.</p>	<p><b>8. פגיעה ב'מדאוס' בשל תוספת שותף למגרש 21</b></p> <p>בתכנית המופקדת הוקצה המגרש למדאוס+6 שותפים ואילן בתכנית המתוקנת נוסף שותף. מספר השותפים הוגדל שלא כדין תוך דילול זכויותיה של המתנגדת.</p> <p>(סעיפים 5.3 בהתנגדות זו)</p>	
<p><b>לקבל באופן חלקי התנגדות זו</b></p>		
<p><b>א.</b> תכנית 2215 ג קובעת בסעיף 10, סעיף קטן ג(2), כי הועדה "ראשית לאשר זכויות מרביות של 120% במגרשים הגדולים מדונם... ובכל מקרה שלא יותרו אחוזי בניה הגבוהים מ-130%." אין אלו זכויות מוקנות כי אם ניתנות לחוות דעת הועדה. בתכנית זו נמצא כי אין להביא בחשבון זכויות מרביות של 130% ב'מצב הנכנס' לאף אחד מהבעלים.</p> <p><b>ב.</b> התכנית הינה תכנית בסמכות מקומית בהתאם לתא/5000 ובהתאם לעקרונותיה.</p>	<p><b>9. השמטת תוספת זכויות בתחשיב 'מצב נכנס'</b></p> <p>יש לתת ביטוי ב'מצב נכנס' לפי הוראות תכנית 2215 לפי זכויות בניה של 130% המבטאות זכויות בניה במגרשים הגדולים מדונם כולל הריסת מבנים. המתנגדת היא היחידה אשר הוציאה הוצאות לפינוי והריסות מבנים קיימים ועל כן יש לחשב זכויות מוקנות אלו.</p> <p>(סעיפים 5.4 בהתנגדות זו)</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		
<p>התכנית הינה מכח תכנית המתאר תא/5000 ובאה לקבוע את היקף הזכויות המקסימלי הנכון ביותר מבחינה תכנונית והמגובה שמאית.</p> <p>נקבע כי במגרשים הנ"ל בהם צפיפות גבוהה באופן משמעותי כמו גם היקף הבינוי, אין מקום להוסיף זכויות נוספות ויחידות דיור מכח תכנית ג'1. בקומה העליונה הדרישה היא כן לשמור על עקרונות התכנון אשר נקבעו בתכנית ג1.</p> <p>היקף השטחים במגרשים אלה ומספר יחידות הדיור הינו הנכון ביותר תכנונית ושמאית ולא מוצע לאפשר תוספת על כך.</p>	<p><b>10. השמטת זכויות לפי תכנית ג1</b></p> <p>בתכנית המופקדת נקבע כי תכנית ג1 אינה חלה לעניין תוספת שטחי בניה ותוספת ליח"ד רק למגרשים 19,20,21,23. אפליה זו פוגעת באופן קשה, שלא כדין בזכויותיה וקניינה. יש לתקן את התכנית בהתאם.</p> <p>(סעיפים 5.5 בהתנגדות זו)</p>	
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>		

<p>הנחיות התכנון ופגישות העבודה בנוגע לתכנית האמורה (תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת כלל הבעלים) אינן חלק ממסמכי התכנית אלא בגדר התייעצויות פנימיות, חוות דעת והמלצות שניתנו לצורך קבלת החלטות בקשר לתכנית ולפיכך אין חובה למסרן. על אף האמור לעיל במרוצת השנים התנהל דיאלוג רצוף ומשמעותי בהיקפו בו הושמעו טענות מרשתך והתקבלה התייחסותכם/פניותיכם לנושאים שונים וניתן להם מענה מקצועי.</p>	<p><b>11. חוסר שקיפות והנחיות עלומות.</b>          'מדאוס' מתנגדת לדרך קידומה של התכנית המביעה חוסר שקיפות שתוצאותיה פגיעות חמורות שלא כדין, ולא תיתן לה יד. השינוי פוגע במישרין במתנגדת ומצמצם את אפשרויות הבניה והשימוש בתת הקרקע. מדאוס תבקש לאפשר שטחים נלווים למגורים גם ב'מגורים ג' וב'מגורים ד'.</p> <p>(סעיפים 6,8 בהתנגדות זו)</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>בהתאם להערות הועדה המחוזית שהוצגו בפני כלל המשתתפים בדיון בהתנגדויות נקבע כי יש לכלול בטבלה 5 את כלל שטחי השירות כולל את המרחבים המוגנים. ראי סעיף 23 בפרוטוקול הדיון 'מחוז ת"א-אישור השר' סעיף קטן 4.</p>	<p><b>12. הפחתת שטחי ממ"דים שהוקצו בתכנית המופקדת</b>          בתכנית המופקדת הוחרגו שטחי הממ"דים משטחי השירות ונקבעו בנוסף. בתכנית המתוקנת נקבע כי שטחים אלה כלולים בשטחי השירות. שינוי זה לא נזכר בהחלטת הועדה ומביא לפגיעה בזכויותיה של המתנגדת. יש לתקן ולקבוע כי השטחים יתווספו לשטחים המופיעים בטבלה.</p> <p>(סעיפים 7 בהתנגדות זו)</p>		
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>יומלץ כי זכויותיו של המתנגד יתפצלו בין מגרש 42 כפי שנקבע לאחר הדיון בהתנגדויות ובמגרש חדש נוסף, מגרש 103. זכויות המתנגד יחושבו על ידי שמאי התכנית ויאושרו ע"י שמאי הועדה בהתאם לזכויותיו, עקרונות השומה והפרשות נדרשות לצרכי ציבור.</p> 	<p><b>1. פגיעה בזכויות המתנגד</b>          בתכנית המופקדת הוקצו למתנגד שני מגרשים נפרדים בשטח של 526 מ"ר בעוד שבתכנית המתוקנת הוקצה מגרש אחד בשטח של 250 מ"ר.</p>	<p>יעקב אור          ע"י עו"ד          חיים ברוך          גרינברג</p>	

			
<p>לקבל התנגדות זו</p>			
<p>הקצאת זכויות הבנייה נעשית על פי נסחי הטאבו ובהתאם לעקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התכנית. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה בשווי אקוויוולנטי בזכויות הבניה בין 'המצב הנכנס' ל'מצב היוצא' ולא בשטח המגרש, זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה.</p>	<p>2. גריעה בזכויות המגיעות למתנגד על פי דין הן בתכנית המופקדת והן בתכנית המתוקנת נגרעו מהמתנגד שטחים המגיעים לו ע"פ דין</p>		
<p>לדחות התנגדות זו</p>			

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

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה :

לקבל באופן מלא

- א. התנגדות 01 - סעיף 1 ו-2 - אורי ויוסי אברהמי
- ב. התנגדות 02 - סעיף 1 - עקיבא ובטי ברזילי
- ג. התנגדות 04 - סעיף 1 - יעקב אור ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל באופן חלקי

- א. התנגדות 01 - סעיף 3 - אורי ויוסי אברהמי
- ב. התנגדות 03 - סעיף 3, 8 - 'מדאוס' ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את התנגדות

- א. התנגדות 02 - סעיף 2, 3 ו-4 - עקיבא ובטי ברזילי
- ב. התנגדות 03 - סעיף 1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10 ו-12 - 'מדאוס'
- ג. התנגדות 04 - סעיף 2 - יעקב אור

יומלץ לקבל את חו"ד הצוות בכל ההתנגדויות שנשמעו ביחס ל-106 ב' בנוסף להמלצות הצוות התכנוני מתאריך 11.03.20 ולאחר תיקון המסמכים בהתאם ותיקונים טכניים, ולתת תוקף לתוכנית.

להלן השינויים המוצעים במגרשים :

מגרשים	השינויים המוצעים	מתנגדים
100, 21, 1, 7	להעתיק את זכויותיהם של אורי ויוסי אברהמי ולהקצות מגרש נפרד ללא שותפים נוספים. יתאפשר היתר לחיזוק המבנה הקיים בלבד. מגרש 1 יהפוך לשצ"פ לאחר שינוי זה.	אורי ויוסי אברהמי
17, 16	פיצול מגרש 16 בתכנית המופקדת לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום המתנגדים וקביעת זיקת הנאה מרחוב בדולח. מגרש חדש 17.	משפחת ישר
102, 16	פיצול מגרש 16 בתכנית המופקדת לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום המתנגדים. זכויותיו של עקיבא ברזילי ישוייכו למגרשים 16 ו-102. מימוש זכויות אלה מותנות בהריסת כל המבנה אשר בחלקו בתחום הדרך בתכנית המאושרת.	עקיבא ובטי ברזילי
21, 15	העתקת זכויותיו של יעקב בן יוסף ממגרש 21 למגרש 15, ברחוב גופר 23, יחד עם בעדני יגאל.	יעקב בן יוסף
18	תיקון מיקום המגרש על פי המבנה הקיים ללא שינוי ביחס השטח המוקצה למתנגד בהתאם למסמכי התכנית ולבדיקה תכנונית.	זינגול מנשה אליהו אברהם וישראל
101, 21, 20	- חישוב זכויות הבניה עבור שטח בבעלות "מדאוס" של 2,762 מ"ר יהיה לפי 120% ב'מצב נכנס' ושאר השטח שבבעלותה לפי 80%. זאת לאחר בחינה תכנונית ובדיקת זיקה לשטח. - אופן השיוך למגרשים יעשה לפי בדיקה תכנונית, שמאית וע"פ עקרונות תא/5000. - הקצאת זכויות המתנגדת במגרש 21 בתצורתו החדשה, ללא שותפים פרטיים נוספים. במגרש זה יוקצו שטחים ציבוריים בנויים ע"פ פרוגרמה ותקבענה זיקות ההנאה. - הקצאת מגרש 101 נפרד לבעלים פרטיים.	חברת 'מדאוס'
, 13, 6, 7, 8 103	איחוד מגרשים 6, 7, 8 (תכנית מופקדת) ושיוכם למדינת ישראל. העתקת זכויותיה של דידרניק שרה ממגרשים 6 ו-8 למגרש 13. בעקבות התנגדות יעקב אור הוקצה מגרש 6 למדינת ישראל בו נקבעו זכויותיה ומגרש נפרד, 103, ליעקב אור. מגרש 6 מאפשר הסדרה עתידית בהתאם להכרעת הדין בהליך משפטי מול משפחת זוגייר.	זוגייר בנימין, אביבה וזהבי
42, 14, 11	העתקת זכויותיו של יעקב אור ממגרשים 14 ו-11 בתכנית המופקדת וריכוזן במגרש 42 ובמגרש 103, ללא שותפים.	יעקב אור (אינהסאז)
11, 13	העתקת זכויותיהם של מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן ממגרש 13 בתכנית המופקדת למגרש 11.	מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 תיאור הדיון :

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/4393 - דרום גן השוטרות</b>	<b>15/08/2018</b>
<b>דיון בהתנגדויות (2) - דיון פנימי לצורך דיווח וקבלת החלטה</b>	<b>1 - 0018-18</b>

## **בשל כשל טכני החלק הראשון של הדיון לא הוקלט אלא רק הוקלדו עיקרי הדברים.**

מיכל שרון : התנגדויות 106 ב' תמוז דוחן. התוכנית היא תוכנית רה פרצלציה על פי תכנית המתאר תא/5000- מציעה בקצרה את התוכנית.

### **דיון בהתנגדויות**

יוסי אברהמי : מהות התכנית היא רפצליציה. אנחנו מתנגדים להיות עם שותפים אבל לא לעצם התוכנית. עו"ד הילי הרי (התנגדות ברזילי) : נפלה טעות בזיהוי של הבית. מדובר על רחוב בדולח 15. המבנה נמצא מתחת לדרך ולא בתחום הדרך. אנחנו מבקשים לקבל את המגרש איפה שהבית שאינו בתחום הדרך. נבקש כי תתקיים בחינה תכנונית נוספת.

זאב כהן שמאי (התנגדות ברזילי) : הטעות בזיהוי הבית כממוקם בדרך. הדרך המתוכננת נמצאת צפונה למבנה הקיים. אנחנו מבקשים שתכירו במבנה הקיים ולא להרוס אותו וגם לא להקנות לנו מגרש שתפוס ע"י פולשים. הדבר חסר הגיון ואין תכנונים ואין מעשים. גם השמאי מטעם העירייה אמר שלא הצליח לזהות בצורה מדויקת את המקום של המגרשים. שמשכלים בצילום אוויר לא רואים את המבנה שנמצא מתחם לעצים. אבל כן רואים בעמ' 15 לחו"ד שלי. רואים את המיקום המדויק. מדאוס עו"ד גיא צפרייר- אני חוזר על כל הטענות ומתמקד בטענות 1 ו 2. טענתי שאין שום בסיס להקצות 120% לרמ"י. אני חוזר ואומר שעל היעוץ המשפטי להסביר איפה בכל הוכנית 2215 יש התייחסות ממנה הוחלט להקצות 120% לרמ"י. התוצאה היא שחיקה של הזכויות, אנחנו נעמוד על זכויותינו. הפנתי גם לטעות אחרת בהקצאה. הקצו בעקבותיו זכויות בשטח של 2,762 מ"ר אני מפנה לפרוטוקול שלכם זה לא השטח שבעלות שממנו יש לגזור. אני מבקש שהדברים הללו יבדקו אבל פגיעה ושחיקה של זכויות כאלה לא נרשה.

יעקב דרור : קבלתי 2 מגרשים בסך של כ-550 מ"ר אבל כוון שהיו תפוסים בחלקם הגשתי התנגדות. אח"כ בהתנגדות קבלתי מגרש אחד ריק. אני מבקש לקבל את השטח שנתנו לי. אני לא רוצה להתנגד לתוכנית אבל תפצו אותי בזכויות בניה.

### **מענה הצוות**

מיכל שרון : נותנת מענה להתנגדויות במצגת ומתוך הדרפט. איל רונן : לגבי התנגדות מס' 2 – לאור הפרטים שהועלו ושיחה נוספת, לגבי התנגדות מס' 2 אנחנו ממליצים לועדה לדחות את ההתנגדות המקורית ולהקצות את זכויותיו במגרש המערבי ולא לייצר מצב שהוא מורכב בעתיד.

### **תגובת המתנגדים:**

אורי- מקבלים  
עקיבא ובטי ברזילי- אין שום מקום לקחת את הזכויות הנפרדות אחרי שהועדה המליצה שראוי להפריד את החלקות. נפלה גם טעות בזיהוי המבנה של בדולח 15. המתנגד מעדיף להתמודד עם פינוי הפולשים מאשר ליצור את השותפות הכפויה הזו ולמנוע את הזכויות שלו.  
מדאוס – לא קבלנו תשובה מה הבסיס ההקצאה של 120% לרמ"י. אין תשובה כי אין קייס.  
יעקב אור – לא הבנתי מה הפיצוי שאני אמור לקבל  
דורון ספיר : לפי השמאות  
יעקב אור - אין אני אדע  
דורון ספיר : לפי מסמכי התוכנית הסופיים

### **דיון פנימי:**

אסף הראל : מבחינתי אפשר לאשר את עזרא.  
מיכל שרון : אבקש לחדד לגבי התנגדות ברזילי וגם לגבי 120% בהתנגדות של מדאוס.  
הראל אברהם אוזן : ברזילי הגיש התנגדות לתוכנית המופקדת וביקש לא להיות עם בטי ולהיות במגרש בנפרד. הוא הצביע בהתנגדות שלו על המגרש שהוא ביקש והועדה שקלה לקבל את ההתנגדות הזו ולכן היא עשתה פרסום לפי 106 ב', שהמטרה של הפרסום הוא ליידע את סביבתו אם יש למישהו מה להגיד בנושא. הוא הגיש שוב התנגדות ל106 ב' ולאחר שיחה מאתמול שמיכל שרון ניהלה איתו הסתבר שהוא בהתנגדות שלו התכוון למגרש אחר וכי המגרש שהוא רצה תפוס. היום הוא אומר אני מוכן שתתנו לי את המגרש הזה ואני אסתדר עם מי שתפס אותו. הנוכחות של המתנגד מאד בעייתית ואני לא חושבת שצריך לקבל אותה, כי יש כאן אחריות לועדה המקומית ולגורמים המקצועיים באישור של התוכנית הזו. אנחנו לא נתנו לאף בעלים פרטי בתחום התוכנית הזו להיות עם מישהו שתופס מגרש. היחידה שקיבלה מגרש תפוס זו המדינה וזה המטעם שזו הקרקע שלה והיא לא שמרה עליה ולכן היא נשארת עם הקרקע התפוסה וכמדינה היא תדע להסתדר. אם נקבל את בקשתו ונאשר זאת בתוכנית. מה המשמעות של אישור הבקשה

שלו שהתוכנית אחרי שהיא מאושרת הולכים לרשום אותה בטאבו והוא ימצא את עצמו רשום בטאבו כבעלים על מגרש שיושב עליו מישוהו אחר, הוא יצטרך לפנות את מי שתפס את המגרש וזה עולה כסף. כלומר, גם אם הוא נותן את הסכמתו "תנו לי אני אסתדר" הוא לא מבין את המשמעויות הכלכליות של הענין והתוכנית שהיא תוכנית של איחוד וחלוקה באיזונים שלה היא לא הביאה זאת בחשבון. אסף הראל: איך את יודעת אולי הוא כן מכיר, אולי הוא מבין את המשמעות. הראלה אברהם אוזן: כאשר הוא הציע את הצעתו לגבי המגרש סברנו שהמגרש ריק זו היתה נקודת המוצא שלה הסכמתנו. אם בשעתו היינו יודעים שהמגרש תפוס לא היינו שוקלים את הבקשה. יש לכך משמעויות שמאיות שאנחנו לא הבאנו בכלל לידי ביטוי בטבלה שלנו. להגיד שהוא מסכים זה לא אחראי. אסף הראל: דיברנו איתו? בדקנו אם הוא מודע לכך. מיכל שרון: הוא אמר את זה במהלך הדיון שהוא מסכים לכך. הראלה אברהם אוזן: בנסיבות שנוצרו ומאחר ואנחנו לא מקצים לבעלים פרטיים מגרשים תפוסים רק למדינה וזו לא הקצאה שכזו שאמורה לבוא לידי ביטוי בשיקולים כלכליים מה שלא נעשה שלמעשה הוא אומר אל תתקנו את הטבלה אני אסתדר. זה לא נכון מקצועית בסוף הוא ימצא את עצמו בבור כלכלי. אסף אראל: אלא אם כן יש לו הסדר. הראלה אברהם אוזן: לא יודעת אם יש לו הסדר, וכל הענין הזה נודע לנו רק אתמול בערב. מיכל שרון: בתוכנית המופקדת הוא ובטי היו במגרש יחד עם משפחת ישר. בהתנגדויות הוא לא אמר להפריד את בטי ואותו. הפרדנו אותו ממשפחת ישר אבל כשה106 הגיע בדיון בהתנגדויות הוא אמר אני נמצא באמצע מגרש של רמ"י שיש שם בעיה תכנונית ואם נקצה לו את המגרש אנחנו חורגים מת.א. 5000 ומשנים לגמרי את התכנון וגם זה חלק ממכלול של עוד תפיסות באזור. אז הוא רצה באזור אחר (מצביעה בתשריט במצגת) ובמסגרת 106'ב' אמרנו שנבחן זאת ובגלל שאתה הצעת אנחנו ניתן כלומר זה יהיה המענה של 106. אתמול הוא אמר כי הוא רוצה את המגרש איפה שהבנין שלי שעכשיו הוא אמר שזה לא זיהוי נכון. אנחנו מבקשים לחזור להחלטה של ההתנגדויות כלומר להפריד אותו מישר אבל להשאיר אותו עם בטי. הראלה אברהם אוזן: לגבי חברת מדאוס, הבנתי בדיון שהתקיים היום כי עו"ד מטעם מדאוס אמר שהוא רוצה לשמוע את התשובות מהשירות המשפטי. התוכנית לוותה עם השירות המשפטי לאורך כל הדרך. אחרי שהועדה קבלה החלטה לעשות פרסום של 106'ב' אנחנו קבלנו מחב' מדאוס ומב"כ מכתבים מאד מאיימים על הגורמים המקצועיים שלקחו חלק בתוכנית הזו. כשקוראים את המכתבים יש כאן תחושה של איום על הגורמים המקצועיים ואנחנו בעיצומו של הליך אחרי דיון בהתנגדויות בתוכנית עוד לפני שהועדה קבלה החלטה ונראה שהיה כאן ניסיון לשנות את חו"ד המקצועיות שלהם. התוכנית היא לפי תא/5000 בחלק מהמגרשים היא הלכה לפי עקרונות תוכנית 2215'ג' ובמגרשים הגדולים שהיא יצרה היא חרגה מתוכנית 2215'ג' ועבדה לפי תא/5000 והוסיפה זכויות בניה. למדינה יש כ-50% מהבעלות בקרקע, וזיהינו זאת באמצעות השלילה. ידענו מי הבעלים הפרטים שהם גם תוספים חזקה בשטח ולאחר מיפויים קבלנו שטחים רציפים, שהם שטחים תפוסים, שהתאימו להחזקה של המדינה בקרקע. כלומר המדינה מחזיקה בתוכנית הזו בשטח רציף של יותר מדונם. לכן לפי הוראות התוכנית במצב הנכנס המדינה יכלה לקבל 120% שזו הבחינה שלנו. חב' מדאוס לאורך השנים האחרונות רכשה בעלויות, כאשר המגרש המשני שבו היא הצליחה להראות קשר בין הבעלות לבין התפיסה בשטח כל היתר הם שטחים באוויר. איפה השטחים הללו אנחנו לא יודעים. אנחנו הלכנו לקראתם למרות שיכולנו לומר עשיתם הגדרה של מגרש משני אבל הלכה למעשה לא הוצאתם היתר בניה ולמרות שיש לכם מגרש משני זה לא שווה שום דבר ובמצב הנכנס גם בשטח הזה אתם צריכים לקבל 80% ולא 120%. בסופן של דבר החלטנו לתת פרשנות מקלה לתת להם על המגרש המשני שקבלנו 120% למרות שלא התקדמו בתהליך. כל ההגדרה של מגרש משני בתוכנית 2251'ג' היא למטרה של הוצאת היתרי בניה. זה לא מספיק להם מכוון והם אומרים שבמצב היוצא ריכזתם את כל הבעלויות שלנו בשטח רציף מעל דונם אנחנו רוצים שגם השטח הרציף הזה יקבל 120%. אבל טענתנו הינה שזה לא היה במצב הנכנס ולא היה לכם שום שטח רציף מעל דונם. השטח הרציף היחיד שהצבעתם עליו היה אותו שטח שהוגדר כמגרש משני ולכן אתם לא דומים למדינה ואין אפילו ולכן יש פה התנהלות מאד מדוקדקת שאנחנו בודקים את עצמנו בציציות והתוצאה הסופית היא מטיבה איתם. נראה שהם לא מבינים את משמעות הבקשה שלהם כוון שלתת לנו 120% זה אומר שבעלי המגרשים הפרטיים יקבלו פחות ואין לכך הצדקה. דורון ספיר: מקבלים את ההתנגדויות בחלקם בהתאם לחו"ד הצוות וכפי שהוספה במהלך הדיון לעניין משפחת עקיבא ברזילי ולתת תוקף לתוכנית.

**בישיבתה מספר 0007-21' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל את חו"ד הצוות בהתנגדויות שנשמעו ביחס ל-106 ב' למעט ביחס להתנגדות עקיבא ובטי ברזילי שהתנגדותם נדחית ולגביה יש לחזור להחלטת הועדה מיום 11.3.2020 המשקפת את ריכוז זכויותיהם. בהתאם לכך ולהמלצות הצוות התכנוני מתאריך 11.03.2020 לקבל חלק מההתנגדויות ולדחות את היתר, ולאחר תיקון המסמכים בהתאם ותיקונים טכניים, לתת תוקף לתוכנית.

להלן ריכוז השינויים המהותיים שהועדה אישרה בתכנית:

מגרשים	השינויים	ביחס להתנגדות
100, 21, 1, 7	להעתיק את זכויותיהם של אורי ויוסי אברהמי ולהקצות מגרש נפרד ללא שותפים נוספים. יתאפשר היתר לחיזוק המבנה הקיים בלבד. מגרש 1 יהפוך לשצ"פ לאחר שינוי זה.	אורי ויוסי אברהמי
17, 16	פיצול מגרש 16 בתכנית המופקדת לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום המתנגדים וקביעת זיקת הנאה מרחוב בדולח. מגרש חדש 17.	משפחת ישר
16	פיצול מגרש 16 בתכנית המופקדת לשני מגרשים נפרדים בהתאם למיקום המתנגדים. זכויותיו של עקיבא ברזילי ישוויו למגרש 16	עקיבא ובטי ברזילי
21, 15	העתקת זכויותיו של יעקב בן יוסף ממגרש 21 למגרש 15, ברחוב גופר 23, יחד עם בעדני יגאל.	יעקב בן יוסף
18	תיקון מיקום המגרש על פי המבנה הקיים ללא שינוי ביחס השטח המוקצה למתנגד בהתאם למסמכי התכנית ולבדיקה תכנונית.	זינגול מנשה אליהו אברהם וישראל
101, 21, 20	- חישוב זכויות הבניה עבור שטח בבעלות "מדאוס" של 2,762 מ"ר יהיה לפי 120% ב'מצב נכנס' ושאר השטח שבבעלותה לפי 80%. זאת לאחר בחינה תכנונית ובדיקת זיקה לשטח. - אופן השיוך למגרשים יעשה לפי בדיקה תכנונית, שמאית וע"פ עקרונות תא/5000. - הקצאת זכויות המתנגדת במגרש 21 בתצורתו החדשה, ללא שותפים פרטיים נוספים. במגרש זה יוקצו שטחים ציבוריים בנויים ע"פ פרוגרמה ותקבענה זיקות ההנאה. - הקצאת מגרש 101 נפרד לבעלים פרטיים.	חברת 'מדאוס'
, 13, 6, 7, 8 103	שיוכה של מדינת ישראל למגרש 6 בתצורתו החדשה. העתקת זכויותיה של דירניק שרה ממגרשים 6 ו-8 למגרש 13 בתכנית המופקדת. בהמשך להתנגדות יעקב אור שונה מגרש 6 ונקבעו זכויותיו של מר אור בנפרד, במגרש 103. מגרש 6 מאפשר הסדרה עתידית בהתאם להכרעת הדין בהליך משפטי מול משפחת זוגייר.	זוגייר בנימין, אביבה וזהבי
42, 14, 11	העתקת זכויותיו של יעקב אור ממגרשים 14 ו-11 בתכנית המופקדת וריכוזן במגרש 42 ובמגרש 103, ללא שותפים.	יעקב אור (אינהסאז)
11, 13	העתקת זכויותיהם של מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן ממגרש 13 בתכנית המופקדת למגרש 11.	מרוז אסף ארון אמיר וחשאי אירן

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ציפי ברנד.

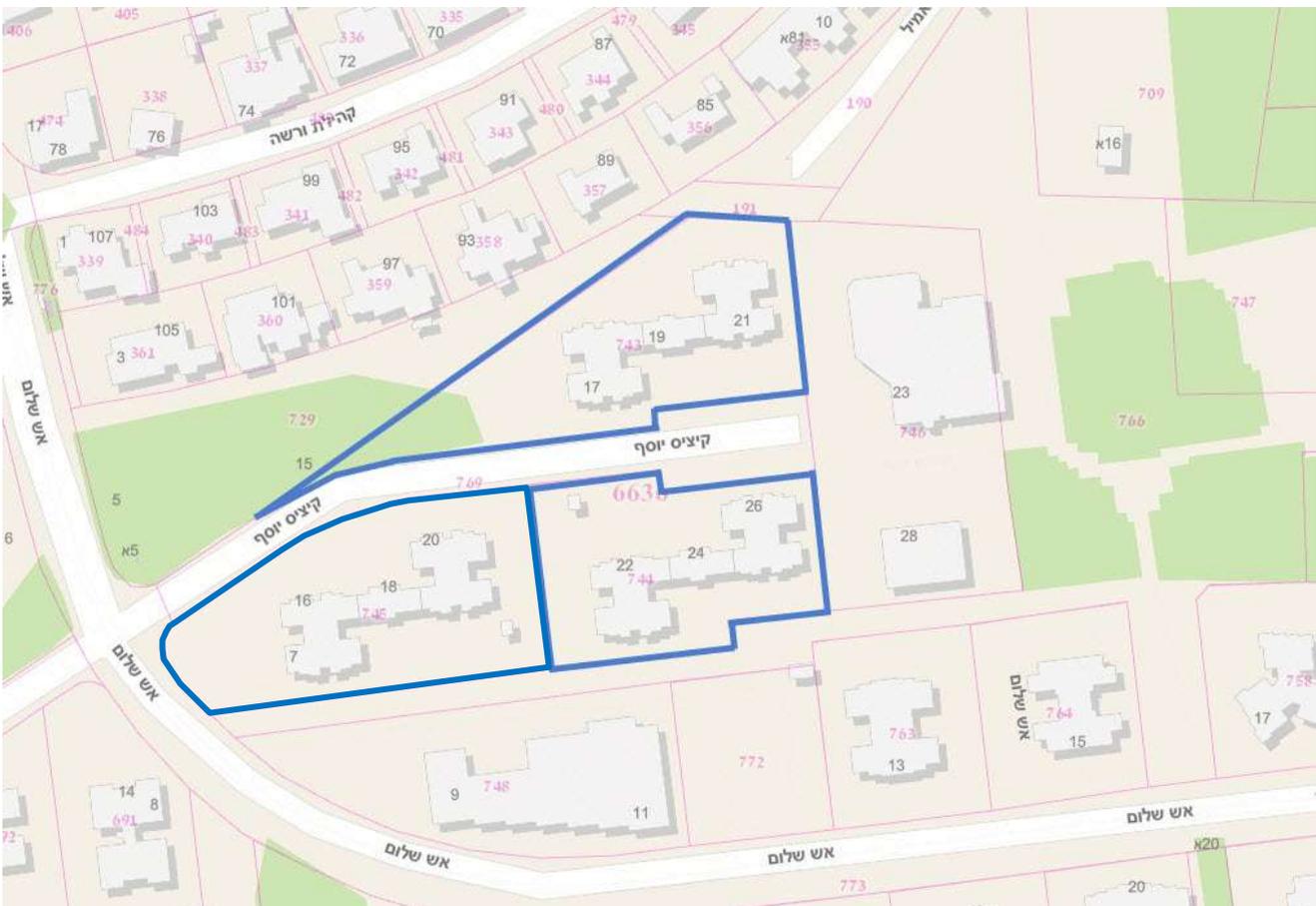
**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** ועדה מקומית לתכנון ובניה

**מיקום:**

התוכנית ממוקמת בשכונת הדר יוסף, לאורך רחוב קיציס יוסף, במגרשים 1-3 כהגדרתם בתוכנית מס' 1203, להלן "התוכנית הראשית".

**כתובת:**

רחוב קיציס יוסף  
 מספרי בתים 16,18,20,22,24,26,17,19,21



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	743	חלק מהגוש	מוסדר	6636
	744	חלק מהגוש	מוסדר	6636
	745	חלק מהגוש	מוסדר	6636

**שטח התכנית:**

3.26 דונם + 3.75 דונם + 4.06 דונם

**מתכננים:**

**אדריכל התכנית:** י.א. ישר אדריכלים.

בר אוריין אדריכלים.

**מתכנן פיתוח ונוף:** בלוקה אדריכלות נוף בע"מ.

**יועץ בניה ירוקה:** wawa.

**יועץ תנועה:** דגש הנדסה בע"מ.

יורם בש הנדסה אזרחית.

**יזם:** חב' אפריקה ישראל התחדשות עירונית, חב' אזורים, חב' בניין עיר, חב' אקרו נדל"ן בשם חוכרים שונים, קבוצת בהרי.

**בעלות:**

חלקות 743 ו-744 – בעלים שונים באמצעות יפוי כוח תכנוני שניתן למשרד עו"ד מ. פירון

חלקה 745 - "סוהו בהרי בע"מ".

**מצב השטח בפועל:**

במתחם ישנן סה"כ 120 יחידות דיור ב-6 מבנים המחוברים בצמדים בגמלוני הבניין.

כל בניין בן 4 קומות, מעל לקומת עמודים, 3 כניסות וסה"כ 40 יח"ד בבניין.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"ע תקפה: תכנית מס' 1203ב' (להלן: "התכנית הראשית")

יעוד קיים: מגורים, דרך, חנייה.

שטח התכנון: כ-11 דונם.

סה"כ יח"ד: 120 יח"ד.

**מדיניות קיימת:**

- תכנית המתאר תא/5000 מגדירה את המתחם כאזור ביעוד מגורים בבנייה עירונית.
- מדיניות העירונית לתמ"א 38 אזור תכנון 29 – הדר יוסף הריסה ובנייה: תמריצי תמ"א מרביים ותוספת הקומות על פי נספח עיצוב עירוני בתוכנית המתאר – 8 קומות.
- כמו כן, במגרשים מעל 2 דונם נדרש תאום תכנון מול צוות התכנון טרם פתיחת בקשה להיתר – בהתאם לתאום התכנון יצאו תיקי המידע להיתר (מס' 201901808, 201901800, 201901919) המאפשרים הקמת מבנים בני 11.5 קומות מעל קומת הקרקע מתוכן 3 קומות במסגרת פרסום הקלה בהתאם תקנות.
- לפי תב"ע 1203ב' נדרש לאשר תכנית עיצוב אדרכלי ע"י הועדה המקומית
- קומות הגג תהיינה בהתאם לג-1 – 65% מתכסית הקומה שמתחתיה.
- קווי הבניין לפי תיאום עם צוותי התכנון ובהתאם לתוכנית הראשית. נדרש פתרון לחנייה בת הקרקע.
- בניית מרתפים במגרש לפי תכנית ע-1.

**טבלת נתונים - זכויות בניה מוצעות:**

אין בתכנית העיצוב כדי להוסיף שטחי בנייה מעבר למותר לפי הוראות התכנית הראשית והוראות תמ"א 38. כמו כן, אין בתכנית העיצוב כדי לאשר סטייה מתקנות התכנון והבנייה. חישוב זכויות הבנייה מכוח תמ"א 38 ייבחן בשלב היתר הבנייה.

**1. מצב תכנוני מוצע:**

תכנית העיצוב כוללת 3 מגרשים ביעוד מגורים ובמסגרת הריסה ובנייה מחדש מכוח תמ"א 38 תיקון 3 בהתאם למסמך המדיניות המעודכן מיום 22/11/2017 ובהתאם להוראות תוכנית מס' 1203ב' המחייבות הכנת תכנית עיצוב ואישורה בוועדה המקומית כתנאי למתן היתר בנייה.

תכנית העיצוב כוללת שיפורים במרחב הציבורי לרבות תכנון תחום הדרך ברחוב קיציס, צמצום רמפות כניסה לחניה, התייחסות למעברים ציבוריים ומתן זיקות הנאה לשימוש הציבור וזיקות הנאה הדדיות.

**הדמיות המבנים:**

**קיציס 17-26**



**קיציס 16-20**



## 2. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### אפיון המבנים בפרויקט

#### א. תיאור כללי:

תכנית עיצוב זו מתייחסת למגרשים 1-3 הפונים לרחוב קיציס יוסף כהגדרתם בתכנית הראשית (חלקות 743,744,745).

- **בחלקות 743 ו-744**: התכנון כולל 4 בניינים בני 11 קומות מעל קומת קרקע ובנייה על הגג.
- **בחלקת 745**: התכנון כולל בניין אחד בן 9 קומות מעל קומת קרקע ובנייה על הגג ב- 3 כניסות.
- התכנון כולל דירות גן כלפי החזית האחורית וכלפי חזית הצד, וחצרות משותפות לרווחת הדיירים.
- התכנון כולל מתן זיקות הנאה לשימוש הציבור לשם קישור בין רחוב קיציס, בית פרנקפורט, רחוב שלום אש והשצ"פ הגובל מצפון. תכנית העיצוב כוללת הוראות לזיקת הנאה.
- תכנית העיצוב כוללת תכנון חדש לרחוב קיציס (המזרחי), משימוש קיים לחניה על קרקעית לרחבה עירונית כלפי "בית פרנקפורט" שתהייה מגוננת ומשולבת נטיעות, פנוי מכלי רכב וחניה עיליות ונגיש להולכי רגל.
- במסגרת היתרי הבניה תפורסמנה הקלות לתוספת קומות בשלושת המגרשים: בחלקות 743 ו-744 תוספת של 3 קומות ובחלקה 745 תוספת של קומה אחת. אישור התכנון המוצג לאחר אישור ההקלות מותנה בפירסומן ואישורן על ידי הוועדה המקומית במסגרת היתרי הבניה.

#### ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

- מפלס הכניסה הקובעת למבני המגורים הוא  $0.00 = +10.00$  בהתאם להוראות תמ"מ 2/5 הדנה בפשט הצפה.
  - גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ'.
  - גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' בהתאם להנחיות המרחביות עבור בניינים גבוהים.
  - קווי בנין:
- קווי הבנין יהיו בהתאם למפורט מטה- וכמפורט להלן:
- חלקה 743 בנין 1: לצפון 8 מ', למזרח (בית פרנקפורט) 4 מ', לדרום (רח' קיציס) 3 מ'.
- חלקה 743 בנין 2: לצפון 3 מ', לדרום מערב (רח' קיציס) 7 מ' ובדרום מזרח (רח' קיציס) 3 מ'.
- חלקה 744 בנין 3: לצפון (רח' קיציס) 3 מ', למזרח 4 מ', לדרום 3 מ'.
- חלקה 744 בנין 4: לצפון (רח' קיציס) 7 מ', מערב 4 מ' לדרום 4 מ'.

- חלקה 745 : לצפון (רח' קיציס) 7 מ', למערב 7 מ', לדרום 4 מ', מזרח 4 מ'
- מרחק בין הבניינים :
  - בחלקה 743 : כ-13 מ'
  - בחלקה 744 : כ-13 מ'

ג. תמהיל דירות  
בחלקות 743 ובחלקה 744 יתוכננו סה"כ 178 יח"ד לפי הפירוט הבא :

- סה"כ דירות קטנות בשטח של עד 80 מ"ר פלדלת : 4 יח"ד
- סה"כ דירות בשטח של עד 83 מ"ר פלדלת : 16 יח"ד
- סה"כ דירות בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר פלדלת : 60 יח"ד.
- סה"כ דירות בשטח ממוצע של כ-115 מ"ר פלדלת : 80 יח"ד.
- סה"כ דירות פנטהאוז בשטח ממוצע של כ-130 מ"ר פלדלת : 8 יח"ד.
- סה"כ דירות גן בשטח ממוצע של כ-110 מ"ר פלדלת : 10 יח"ד.

- בחלקה 745 יתוכננו סה"כ 89 יח"ד לפי הפירוט הבא :
- סה"כ דירות קטנות 2-4 חדרים בשטח של עד 80- מ"ר פלדלת : 13 יח"ד
  - סה"כ דירות בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר פלדלת : 30 יח"ד.
  - סה"כ דירות בשטח ממוצע של כ-115 מ"ר פלדלת : 39 יח"ד.
  - סה"כ דירות פנטהאוז בשטח ממוצע של כ-130 מ"ר פלדלת : 5 יח"ד.
  - סה"כ דירות גן בשטח ממוצע של כ-110 מ"ר פלדלת : 2 יח"ד.

## 2.1 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

### א. חומרים :

- חזיתות המבנים יחופו בגמר טיח ו/או חיפוי קשיח בגוון בהיר. יותר שילוב חיפוי דקורטיבי בחזיתות המבנים כמפורט בנספחי תכנית העיצוב.
- הזכוכית תהיה שקופה, בהירה, low e, ועם החזר (רפלקטיביות) מירבי כלפי חוץ של עד 14%.
- בפתחים תשולב מערכת חלונות רצפה-תקרה עשויה זכוכית בידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית בתוך הזכוכית.
- חומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה ע"י אדריכל העיר.

### ב. מרפסות :

- יותרו מרפסות עבור דירות בקומת קרקע מוגבהת (בכ- 50 ס"מ) בהתאם לקונטור המרפסות בקומות הטיפוסיות.

- שטחי המרפסות יהיו לפי תקנות התכנון והבנייה. מרפסות בולטות לא יחרגו מתחום קווי הבניין.
- מעקות המרפסות יהיו מברזל מסורג.
- חומרי הגמר הסופיים יאושרו בעת הוצאת היתר הבניה ע"י אדריכל העיר.

**ג. קומות הגג:**

בחלקות 743, 744, 745 תכסית הבניה בקומת הגג יהיו בהתאם לתכנית ג1 בחלקות 743 ו-744 ישולבו קורות היקפיות במישור חזיתות המבנים.

**א. שילוט:**

מיקום השילוט ומאפייניו יהיה בהתאם להנחיות העירוניות.

**ב. חזית חמישית:**

מתקנים טכניים ימוקמו על הגג באופן שיובטח הסתרתם, כמפורט בתוכנית עיצוב זו.

**ג. תאורה אדריכלית:**

תאורת המבנים ומאפייניה יהיה בהתאם להנחיות העירוניות.

**2.1.1 קומת הקרקע/קומת הכניסה**

**א. כניסות המבנים:**

- כניסות הולכי רגל לבניי המגורים תהיה מרחוב קיצים יוסף.
- לצדי הכניסות ובסמיכות למבני המגורים, יפותחו שטחים מגוננים משותפים לדיירי הבניינים.

**ב. קומת הקרקע:**

קומת הקרקע כוללת מבואות כניסה לדיירי הבניינים, חדרים טכניים, חללים לרווחת הדיירים. תותר הצמדות חצרות פרטיות לדירות בקומת הקרקע כלפי החזית האחורית והצידית בלבד, בהתאם לנספחי תכנית העיצוב.

**2.2 תנועה וחניה**

- החניה במתחם המגורים תהיה בתת הקרקע בלבד.
- כניסה ויציאה מן החניונים התת קרקעיים יתוכננו בסמיכות לבניי המגורים וכמתואר בתשריט הבינוי והפיתוח של תכנית עיצוב זו.
- תקן החניה יהיה לפי התקן שיהיה תקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
- מפלסי המרתפים ופירוט מקומות החניה יהיה בהתאם למסמכי תכנית העיצוב - במפלסי הקרקע ותת הקרקע, וכן על פי נספח התנועה של תכנית העיצוב, ויקבעו סופית בהיתר הבניה באישור אדריכל העיר.
- חניות אופניים יהיו לפי תקן, בהתאם לנדרש בהנחיות המרחביות ומיקומם יהיה כמפורט בנספחי תכנית העיצוב, בחדרי אופניים בקומת הקרקע, בקומת המרתף העליון ובתחום הפיתוח בסמוך לכניסות לבניינים.

- התכנית כוללת שינוי למערך התנועה והחניה הקיים ברחוב: המשכו המזרחי של רחוב קיציס יפותח לרחבה מרוצפת ומגוננת, מוגבלת לתנועת הולכי רגל בלבד, הגובלת במבנה הציבור הקיים בגבולה המזרחי של התכנית (בית פרנקפורט). תנועת כלי הרכב ברחוב קיציס בצידו המזרחי תוגבל עד לקו הרמפות הצידיות של חלקות 743 ו 744 בהתאמה.
- מיקום הכניסה לחניונים התת קרקעיים יהיה כמפורט בנספחי תכנית העיצוב. רמפת כניסה לכלי רכב עבור מגרשים 744 ו-745 תהיה כניסה משותפת ומיקומה ייקבע לפי החלקה הראשונה שתצא למימוש. תירשם זיקת הנאה הדדית בתת-הקרקע למעבר כלי רכב. בכל מקרה תבוצע רק רמפה אחת למגרשים 745 ו - 744 לפי קידום הביצוע במגרשים.

## **2.4 נגישות**

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

## **2.5 מערכות**

### **א. מתקנים טכניים והנדסיים:**

- ככלל, כל המערכות הטכניות ישולבו בתחום הבינוי ולא יהוו מפגע פיזי או אסתטי כלפי השטחים הפתוחים בתחום המגרשים הפרטיים.
- כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות. חדרי שנאים ימוקמו בתת הקרקע, בהתאם להנחיות המשדד להגנת הסביבה לגבי מרחק השנאים מתחומי המגורים ובתיאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית. אוורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו באישור היחידה לאיכות הסביבה.
- חדרים טכניים ימוקמו במרתפי החניה התת קרקעיים ובמפלס הקרקע של בנייני המגורים.
- צובר גז ישולב בשטחי הפיתוח הפרטיים ויהיה מוצנע.
- "גמל מים" ראשי למגרש במעטפת הפיתוח כמצויין במסמכי תכנית עיצוב ובהתאם לאישור והנחיות הגורמים הרלוונטיים.
- במסגרת היתר הבניה יפורט מיקום מתקני תשתיות פרטיים וציבוריים כדוגמת ברזי כיבוי אש, פילרים וכו', ובכל מקרה ישולבו במעטפת המבנים ולא יוצבו במעברים ובמדרכות.

### **ב. מערכות מיזוג אוויר:**

- מעבי מיזוג אוויר עבור השימושים השונים במגרש ימוקמו באופן נסתר, חלקם בחדרים טכניים בקומות וחלקם על גגות מבני המגורים.

### **ג. איורור חניונים ושטחים מסחריים:**

- שחרור עשן והוצאת CO ממרתפי החניה יבוצע דרך גגות המבנים. מיקום עקרוני של מערכות אלו מצוין בתכנית עיצוב זו.
- הכנסת אוויר צח תבוצע מתחום המגרש בהתאם לתכנון שיאושר בתכנית העיצוב ובהיתרי הבניה..

**ד. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:**

- חדרי אצירת האשפה, ימוקמו במפלס המרתף העליון. פינוי האשפה יבוצע באמצעות חדרי אצירת ביניים, חדרי מחזור ומעלית אשפה לפינוי עגלות מתת הקרקע לחדרי פינוי אשפה במפלס הרחוב. חדרים אלו ימוקמו בתחום הבניין בקומת הקרקע באזורים פנימיים.
- חדרי האשפה יהיו ממוזגים או מאווררים.
- פתרון פינוי האשפה אושר מול אגף התברואה בעיריית ת"א בשלב תכנית עיצוב זו ויתואם סופית לעת הוצאת היתר הבניה.

**ה. הנחיות אקוסטיות:**

- הפרויקט יתוכנן ויבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א, לעת הוצאת היתר הבניה.

**ו. מים:**

- פתרון ניהול מי נגר עילי יהיה כמפורט בתכנית העיצוב. בכל מגרש ישמר לפחות 15% שטח פנוי מבנייה מעל ומתחת לקרקע בחפיפה.
- שטחי השהיית מי נגר יחושבו על ידי הידרולוג לפי קובץ הנחיות לבניה ירוקה שבתוקף, כמופיע בתכנית עיצוב זו.

**ז. כיבוי אש:**

- רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסמכי תכנית העיצוב הכללית.
  - ברזי סניקה ימוקמו ע"פ הנחיות רשות כיבוי אש וישולבו כחלק אינטגרלי בחזיתות המבנים.
- בכל מקרה, כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי ובהתאם לאישור והנחיות הגורמים הרלוונטיים.**

**2.6 . גמישות:**

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

**3. הנחיות הפיתוח הסביבתי**

**3.1 פיתוח השטח**

- זיקות הנאה לשימוש הציבורי יפותחו ברצף מפלסי וללא אמצעי תיחום. יהיו פתוחות למעבר ושהייה של הציבור במשך כל שעת היממה. תחום זיקות הנאה כמסומן בתוכנית הבינוי העיצוב והפיתוח האדריכלי.
- צובר גז הממוקם בתחום זיקת הנאה יהיה ללא קירות בולטים. במידה ויידרשו קירות יועבר צובר הגז למיקום שאינו בתחום זיקת הנאה.
- שטחי הפיתוח בכל מגרש יפותחו ברצף מפלסי ותפקודי עם המדרכות הגובלות ולאור רצועות השצ"פ בגבולות הצפוניים הדרומיים, המזרחיים והמערביים של המתחם.

תיחום בגבולות המגרשים הפונים לרחוב קיציס יוסף יפורט בתכניות הפיתוח להיתר, ובהתאם לפרטים הכלולים בנספחי תכנית העיצוב. גדרות ההפרדה בגבולות המגרשים יהיו בגובה מירבי של 70 ס"מ ויוצגו בתוכנית העיצוב. גידור של הגינות הפרטיות יהיו בגובה של 150 ס"מ ויוצגו בתכניות העיצוב – תותר התקנת ספסלים, פרגולות, עמודי תאורה, ריצוף ו/או חיפויי קרקע שונים, שבילים ורחבות בשטחים הלא מבונים בתחומי מגרשי המגורים.

- ריצופים - חומרי הגמר בפיתוח יהיו בתיאום עם אדריכל העיר ובכפוף להסכם אחזקה מול עיריית ת"א.
- הריצוף יותאם לתקן דריכה והחלקה של תנאי חוץ, יהיה ברצף מפלסי עם פני הפיתוח הסובבים אותו ועל פי חוברת פרטים סטנדרטיים של עיריית ת"א. תינתן העדפה לריצוף בגוון בהיר.

### 3.2 נטיעות

- בתחום המגרשים יינטעו עצים לפי מפתח של לפחות עץ אחד לכל 50 מ"ר שטח פתוח.
- העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם. עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים.
- באזורים המיועדים לנטיעת עצים, יובטח בית גידול בעומק של 1.5 מ' לפחות.
- בתי הגידול יהיו רציפים. נפח אדמה יהיה לפחות 24 קו"ב לעץ.
- הוראות לטיפול בעצים קיימים יתואמו ויאושרו מול אגרונום העירייה, לפי הנחיות תכנית העיצוב הכללית וסקר עצים מעודכן לרבות עצים לשימור בחצרות של דירות הגן.

#### **4. בניה ירוקה: –**

- 4.1 תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 והנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.
- 4.2 **יעילות אנרגטית** – המבנים בתחום המגרש של תכנית עיצוב זו יעמדו בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.
- 4.3 **ניהול מי נגר** – תכנית עיצוב זו מציגה פתרונות לטיפול במי הנגר על מנת לאפשר הקטנת ספיקת השיא היוצאת ממגרשי המגורים במעל ל-50%.
- 4.4 **חסכון במים** – פתרונות לחסכון במים כמתואר בנספח הבניה הירוקה המצורף לתכנית העיצוב.
- 4.5 **אוורור מפולש** – סכמת אוורור דירות מתוארת בנספח הבניה הירוקה המצורפת לתכנית העיצוב ע"פ הנחיות להערכת תפקוד המצורפות לתקן ת"י 5281 "מערכות פסיביות לחימום ולקירור מבנים ומיקרו אקלים עירוני".

#### **5. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:**

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב למעט אם צוין אחרת בתכנית העיצוב.

#### **6. שלביות:**

ניתן יהיה לבנות ולפתח ולהוציא היתרי בנייה במגרשים בתחום תכנית העיצוב, באופן שכל מגרש בתחום תכנית העיצוב ניתן יהיה לאשר ולבצע ללא תלות במגרשים הגובלים, בכפוף לביצוע עבודות הפיתוח הכלולות בכל מגרש.

1.

#### **7. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה: -**

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור: אדריכל העיר, אגף שפ"ע והתייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
  1. תנאי להיתר בניה יהיה:
  - הבטחת רישום זיקות ההנאה בהתאם לתכנית תקנה 27.
  2. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.

#### **8. תנאי לתחילת עבודות:**

אישור אדריכל העיר לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

#### **10. תנאי לאכלוס:**

2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות, בתי גידול ושמירה על עצים.

**חו"ד משותפת, מוגשת ע"י משרד אדר' העיר ומח' תכנון צוות :**

היות ותכנית העיצוב קודמה על בסיס תיאום תכנון לתמ"א 38 כבר לפני 3 שנים וכך גם נידונה בפרום מה"ע, מוצעות דירות גן בחזית אחורית באופן חריג למדיניות הקיימת. היות ותכנית העיצוב תואמת למדיניות העירונית לתמ"א 38 בהיקף יחידות הדיור (עד 50 יח"ד תוספת למגרש) לא נדרש שטח ציבורי או הכנת תב"ע. תמהיל יחידות הדיור תואם למדיניות הועדה לתמ"א 38.

מוצע לאשר את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. אישור סופי של אדריכל העיר לנושאים הבאים :
  - פיתוח ברחובות, במגרשים הפרטיים ובזיקות ההנאה, אופן הפניית שטחים בבעלות פרטית לשטחים בבעלות עירונית (שצפ, מבנה ציבורי, דרך וכו') או בזיקת הנאה, מפלסי פיתוח בהיקף המגרש, עומק נטיעות, שימור וטיפול בעצים קיימים, חתכי רחוב, חניית אופניים, מיקום מתקנים טכניים, תחילת הרמפות בקו הבינוי, חומרי גמר עקרוניים בחזיתות ובפיתוח, טיפול בגגות,
  - 1. התייחסות אגף שפ"ע לתכנון השטחים הפתוחים והרחובות.
  - 2. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול הגורמים העירוניים, מומלץ שתחזוקת השטחים בזיקות ההנאה תהיה על ידי העיריה.
  - 3. הצגה ותאום עם הגורמים הרלוונטים לנושא חניית לנכים, תפעול אשפה וכיבוי אש לבית פרנקפורט.
  - 4. הצגת אישור סופי : אגף תנועה ודרכים, בניה ירוקה ותברואה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21-ב' מיום 07/04/2021 תיאור הדין :**

תמיר קהילה : התוכנית קודמה בתאום לתכנון לפי מדיניות תמ"א 38. המדיניות מחייבת תיאום תכנון במגרשים גדולים ו/או להם אין קווי בנין בתב"ע תקפה. בתהליך גילנו כי התב"ע הותיקה החלה במקום דורשת תוכנית עיצוב ולכן פירטנו את תיאום התכנון לכדי תוכנית עיצוב. עיקר התכנית הוא פיתוח ופירוט ותיאום סביב המרחב הציבורי ואיך מפתחים אותו ברחוב צר ללא מוצא שמסתיים בבית פרנקפורט, ואיך מייצרים מציאות בה הרחוב יוכל להכיל את ההתחדשות של 3 מבנים גדולים במצב הנכנס. יש להסתכל על כך כפתרון של תמ"א 38.

אבנר ישר ואביב : מציגים את הפרויקט במצגת דורון ספיר : הורדת הילדים לבית פרנקפורט. דוגמא : מגיע רכב עם ילד רוצים להוריד את הילד ורוצים לראות שהוא מגיע לבית פרנקפורט האם זה יכול להתקיים במצב התכנוני שאתם מציעים? האם יהיה קו ראיה לכניסה של בית פרנקפורט?

אבנר ישר : מבחינה תנועתית היה יותר טוב אם היה כביש ופה (מצביע במצגת) סובה. אנחנו כאן יצרנו רצף להולכי רגל הכל מרוצף, יש פה מאבק בין הולך הרגל למכונית.

דורון ספיר : ראשית אני רוצה להיות בטוח שהעלאה וההורדה היא בטוחה וסבירה מבחינת התפקוד שלה ואפשר לסמוך על ההורדה. שנית מבני מס' 5 יש לו חזית מאד רחבה ויש קטע ארוך שאין בו מעבר. האם בדקתם אפשרות ליצור מעבר?

גידי בר אורין : כן, הבנין בנוי על הטיפולוגיה הקיימת היום בכל המרכז שלו זה קומת עמודים שמאפשר זיקת הנאה שאפשר לעבור בבנין.

דורון ספיר : הנחת את דעתי. מה בנוגע להורדת הילדים.

אבנר ישר : כרגע מתוכנן שכאן אפשר לעצור ולהוריד ילדים ואפשר להסתובב ולחזור.

תמיר קהילה : התפיסה היא שיש עדיפות לרחבה גדולה ולהולכי רגל. אם מישהו רוצה להגיע עם הרכב ולהוריד את הילדים שלו, סביר להניח שהוא יגלה שלא כדאי לו, בנוסף יש מדרום חניון ציבורי.

אבנר ישר : יש חניון ואפשר ללכת בצורה בטוחה לאורך רח' קיציס ויש מעבר ויש חניות לאורך רח' קיציס. דורון ספיר : יש קו ראיה או אין.

אבנר ישר : נדאג שיהיה קו ראייה. זה גם איך שמנהלים את השטח הציבורי ובמענה יש חניות לאורך רח' קיציס, יש חניה ציבורית.

מיטל להבי : במדיניות קיימת 8 קומות ואפשר להעלות ל-11.5, מתי אפשר להעלות במדיניות ממס' קומות שמוגדר במדיניות ליותר קומות בסמכות מקומית? מתוקף מה נותנים הקלה? מה התכנית? הסבר לגבי התשריט של זיקות ההנאה כמו למשל מה שעובר דרך בנין האם זיקת ההנאה היא 24/7 לובי ומה היקף זיקות ההנאה?

אבנר ישר : מבחינת תכנית החניונים הם אלה שממלאים את האדמה יותר מלמעלה והמקסימום הוא 83% כלומר 17% חלחול מינימום וזה גם 24% ו-34%. התשריט אין תשריט זה לא תב"ע. תמיר קהילה : זיקות ההנאה בהסכמה ורואים אותן על תוכנית הפתוח. במגרש המערבי זיקות ההנאה הן לאורך שלום אש ו-4 מטרים לאורך רח' קיציס וזה עבור הולכי הרגל. שאר המעברים הם מעברים בגיבון המשותף ולדיירי הבניין בלבד. בחלקה הדרום מזרחית לאורך רח' קיציס 4 מ' המשכי זיקת הנאה שמחברת אותנו למרכז המסחרי ולחניון הציבורי בדרום. במגרש הצפוני יש לאורך רח' קיציס 3 מ' של זיקות הנאה וגם משולש במערב שמשמש בפועל כשצ"פ וימשיך לשמש כשצ"פ וגם שביל המשכי צפונה לשצ"פ באזור קהילת ורשה לבית פרנקפורט. אלו זיקות ההנאה, בשאר שבילים הציבור לא מסתובב. במגרש המערבי זיקות ההנאה הם רק לאורך הרחובות. מיטל להבי : מה שנשאר גינה יש רחוב אני חושבת שהמעבר חשוב. אי אפשר לדבר על גריד ובסוף אין תוכנית לגריד.

תמיר קהילה : יש גריד אבל צריך לתפור אותו במימוש של פרויקטים שונים. יש ניתוקים שנתפרים במסמך מדיניות שבימים אלו מגובש ומובא לועדה. זו לא תב"ע זו תוכנית עיצוב. אני לא יכול לדרוש במסגרת תוכנית עיצוב לקיציס שיעשו תכנון על מגרשים פרטים בקהילת ורשה, אני מראה את התכנון בקהילת ורשה כרקע.

הראלה אברהם אוזן : חלה פה תוכנית שקובעת שתנאי להוצאת היתר בניה היא להכין תוכנית עיצוב (תוכנית 1203) ולפי המדיניות שהועדה אישרה שרוצים תמ"א 38 במגרש מעל 3 דונם צריך לתאם את התכנון עם הצוות. כבר בתוכנית עיצוב הזו שאנחנו מאשרים היא מביא את הפוטנציאל של תמ"א 38 במגרש ואז אפשר להגיע לגבהים הללו עם הזכויות של התוכנית המאושרת + התמ"א + קומה בהקלה כאשר אנחנו פה עוסקים בתוכנית עיצוב והצוות נתן את דעתו לתוצאה העיצובית שתתקבל לפוטנציאל שיקבלו אחרי ההקלות. מכיוון שמדובר במגרשים מאד גדולים הדבר הנכון מבחינה תכנונית היה לבקש זיקות הנאה. אנחנו מקבלים את זיקות ההנאה האלה בהסכמה של הבעלים הפרטים כי אנחנו בשלב הבא נגיע לועדה עם בקשות להיתר בניה לפי תמ"א 38 שם יש לנו שיקול דעת בענין הזה.

אנחנו מאשרים תוכנית עיצוב ששייכת יותר לעולם היתרי הבניה מאשר לעולם התב"עי. כאשר יביאו לועדה תוכנית עיצוב בעתיד כבר יממשו את הפוטנציאל ויביאו את נושא ההקלות בהיבטים העיצוביים, באמירה ברורה שכל ההקלות תתבקשנה ותאושרנה, אם תאושרנה, במסגרת הבקשה להיתר בניה. מיטל להבי : אני מבקשת לקראת הדיון בהיתר תבחנו את נושא זיקות ההנאה שיהיו ברורות בחלק השמאלי של התוכנית שהן מחברות ושיהיה גריד ויקח מבחינת חיבוריות. תמיר קהילה : יש לתקן טעות בתנאי לאכלוס סעיף 10, בסעיף הראשון "רישום בפועל של זיקות ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב". התיקון הוא "ולכלי רכב" - להוריד את ה"או". ליאור שפירא : מי שבונה את הרמפה צמודה אליו זה יתרון או חיסרון?

אבנר ישר : יתרון זו שאלה בעיני מי, זה לא משמעותי. ליאור שפירא : השאלה אם זה אינסנטיב להתחיל את הבניה או שהיזם השני יתחיל את הרמפה אצלו. תמיר קהילה : האינסנטיב הוא שהתמ"א לא תהיה בעוד שנה וחצי. אז נראה שכולם רוצים להתחיל את הבניה.

גידי בר אורין : מבחינתנו אנחנו רוצים להתחיל לבנות וברור שאם נבנה ראשונים נעשה את הרמפה אצלנו.

## בישיבתה מספר 0007-21' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :

1. אישור סופי של אדריכל העיר לנושאים הבאים :

פיתוח ברחובות, במגרשים הפרטיים ובזיקות ההנאה, אופן הפניית שטחים בבעלות פרטית לשטחים בבעלות עירונית (שצפ, מבנה ציבורי, דרך וכו') או בזיקת הנאה, מפלסי פיתוח בהיקף המגרש, עומק נטיעות, שימור וטיפול בעצים קיימים, חתכי רחוב, חניית אופניים, מיקום

מתקנים טכניים, תחילת הרמפות בקו הבינוי, חומרי גמר עקרוניים בחזיתות ובפיתוח, טיפול בגגות,

2. התייחסות אגף שפ"ע לתכנון השטחים הפתוחים והרחובות.
3. תנאי לאיכלוס רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור וכלי רכב.
4. חתימה על התחייבות לחתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול הגורמים העירוניים, בנוגע לזיקות הנאה שכן מומלץ שתחזוקת השטחים בזיקות ההנאה תהיה על ידי העיריה.
5. הצגה ותאום עם הגורמים הרלוונטים לנושא חניות לנכים, תפעול אשפה וכיבוי אש לבית פרנקפורט.
6. הצגת אישור סופי : אגף תנועה ודרכים, בניה ירוקה ותברואה.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, אסף הראל, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
07/04/2021	תא/תעא/3561(2) - הברזל 7
6 - - 21-0007	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

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

**מיקום:**

ממערב : חלקה 359 דרך - מצפון : חלקה 622 שצ"פ - ממזרח : חלקות 350,351 - מדרום : רח' הברזל

**כתובת:** רח' הברזל 7, תל אביב-יפו



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6638	מוסדר	חלק	302

**שטח התכנית:** 2.162 דונם

**מתכנן:**

אדריכל תכנית: בר אוריין אדריכלים  
מתכנן פיתוח ונוף: עומרי עוז אמר – אדריכל נוף  
יועץ בניה ירוקה: ESD פיתוח סביבה וקיימות  
יועץ תנועה: דגש הנדסה

**יזם ובעלות:** קרן ריט

**מצב השטח בפועל:**

בניין משרדים בן 5 קומות הכולל קומת קרקע מסחרית ו-4 קומות תעסוקה, מעל 2 קומות מרתף חניה.

**מצב סטטוטורי קיים:**

תכנית תא/3561 – "אזור תעסוקה צפוני רמת החייל"  
מאפשרת תוספת זכויות בגין שיפור המרחב הפתוח.

**מצב תכנוני קיים:**

על המגרש חלה תכנית תא/3561 אזור התעסוקה רמת החייל. התכנית קובעת זכויות בניה –עד 600%.  
425% שטח עיקרי לתעסוקה ומסחר ו 175% שטח שירות.  
ייעוד המגרש –תעסוקה, ומסחר בקומת הקרקע.

**מצב תכנוני מוצע:**

בהתאם לתכנית תא/3561, מוצעת תוספת של 7 קומות משרדים מעל 5 הקומות הקיימות.

בהתאם להוראות התכנית מוצעות חזיתות מסחריות לכיוון רחוב הברזל ולכיוון השצ"פ (שיפותח בעתיד).  
כמו כן מוצע מעבר הולכי רגל בדופן המערבית של המגרש למעבר בין רחוב הברזל לשצ"פ.

**טבלת נתונים:**

לפי תכנית תא/3561		נתונים	
12,136	מעל הקרקע	שטחי בניה	
12		מספר קומות	
12,972	600%	זכויות	
1046 - 48% מ"ר לקומה	מעל הקרקע	תכסית	
2,066 - 95% מ"ר	מרתפים		

**הדמייה – 2 חלופות לגוון חיפוי**



**תכנית פיתוח השטח**



**2. העיצוב האדריכלי****2.1 אפיון המבנה בפרויקט**

**א. תיאור כללי** – בניין בן 12 קומות מעל 2 קומות מרתף. קומת קרקע מסחרית לכיוון רחוב הברזל. בחזית הדרומית ולכיוון השצ"פ המתוכנן בחזית הצפונית. ולובי כניסה בהתאמה למבנה המחודש. כדי לאפשר פתיחת חזית אחורית תוכנן פיתוח המגרש בהתאם כולל ביטול חדר טרפו ושימושים טכניים בקומת הקרקע וטיפול בגינות ובהתחברות נכונה למפלסים העתידיים של השצ"פ. במפלס הקרקע מתוכנן מעבר רגלי ומוצל בין רחוב הברזל לשצ"פ העתידי הגובל בחזית האחורית של המגרש.

**ב. קווי בניין** – קווי הבניין יהיו ע"פ תכניות בתוקף ובהתאם לתכנית מותרת בתכנית 3561:

- קו בנין קדמי לרחוב הברזל 10 מ' (לפי תכנית 3561).
- קו בנין צידי מזרח – לפי בנין קיים 5 מ', מבקשים 4.5 מ' (במסגרת התכנית מותרת בתב"ע).
- קו בנין צידי מערב – לפי בנין קיים 5 מ', מבקשים 4.5 מ' (במסגרת התכנית מותרת בתב"ע).
- קו בנין אחורי לכיוון השצ"פ 7 מ'.

**2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת****ד. חומרים**

- תוספת הקומות החדשות ע"ג קונסטרוקציית פלדה המשמשת גם לחיזוק העמודי בטון הקיימים. הקונסטרוקציה הינה גלויה וחיצונית לבניין הקיים.
- המעטפת של הקומות החדשות מקירות מסך כולל זכוכית בידודית בין עמודי הפלדה הנושאים את הבניין.
- על גבי קונסטרוקציית הפלדה החיצונית תורכב מעטפת רפפות אלומיניום (ממה החזית החומה? נאמר קורטן- שאינו אלומיניום ??? אשר תתן מענה לפתרון הצללה וכמו כן תיצור מראה אחיד לבניין הקיים ולתוספת.

**ה. הצללות** – הצללת אזורי השחייה והשבילים יעשה ע"י המבנה עצמו ונטיעות בהתאם לדוח הצללות שהינו חלק ממסמכי התכנית. בגג הבניין מוצעים אלמנטי הצללה קלים לאפשר שהייה.

**ו. הצללת פנים הבנין** – מעטפת רפפות קבועה או מסתבסבת על גבי חזיתות הבניין. מערכת ההצללה הינה חלק אינטגרלי בחיפוי כלל הבניין החדש והישן ותמוקם על גבי כלוב "קונסטרוקציית הפלדה החיצונית.

**ז. חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג**

- מערכות טכניות הממוקמות בקומות אלו יוסתרו על ידי אלמנטים קלים וע"י מעקה גג.
- גג המבנה, ישמש בחלקו, אזור שהיה ופעילות לדיירי המשרדים ויפותח בהתאם. כולל גינות והצללה. בנוסף מתוכננת גישה נגישה אל הגג.
- גג המבנה ישמש אזור שהייה למי נגר בחלקו, ויחופה בשכבת חצץ בגובה של כ-30 ס"מ, ע"פ חישוב הידרולוג.

**2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה**

**קומת הקרקע** - כולל חזית מסחרית לכיוון רחוב הברזל ותוספת חזית מסחרית לכיוון השצ"פ העתידי. מתוכננת גישה רגלית בין רחוב הברזל לשצ"פ העתידי.

קומת הקרקע תכלול שטחי שירות למסחר והסעדה ואזור ישיבה בחזיתות הבניין. פריקה וטעינה תעשה דרך מרתף החניה וע"י תוספת מעלית שירות שתחבר בין מרתף 1- לקומת הקרקע.

בשטח שסביב המבנים מתוכנן מרחב ציבורי מגונן ומרוצף, לפרט אילו הנחיות יושמו- גובה אדמה לנטיעות, סוג הנטיעות, חומרים- ריצוף, ספסלים.

**כניסות** - כניסה ראשית לבניין המשרדים, מצד מערב, לפי הקיים היום. השביל הוארך כולל מעבר לשצ"פ עתידי. לובי הכניסה. פינוי אשפה יבוצע בהתאם לפינוי היום מרחוב הברזל מדחסנית קיימת בהתאם לדרישות אגף תברואה (האם תואם ונסגר בהיבט מיקום, מס' דחסניות ומיכלים).

כניסות למסחר, כולל כניסה נגישה מרחוב הברזל ולמסחר האחורי דרך השביל גישה לבניין בדופן המערבית. כניסה קיימת לחניון קיים מרחוב הברזל.

**2.4 נגישות**

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

## 2.5 מערכות

- ח. **מתקנים טכניים והנדסיים** – חדר טרפו הקיים בדופן הצפונית (האחורית) של המגרש יועתק לתת קרקע והחזית האחורית תפותח לחזית מסחרית פעילה.
- ט. **מערכות מיזוג אוויר** – יחידות מיזוג האוויר ימוקמו על הגג הטכני
- י. **אוויר חניונים ושטחים מסחריים** – אוורור חניונים מאולץ שיאוורר בתעלות לגג המבנה.
- יא. **אצירה ופינוי אשפה, מחזור** – פינוי אשפה יבוצע בהתאם לפינוי היום מרחוב הברזל מדחסנית קיימת בהתאם לדרישות אגף תברואה
- יב. **כיבוי אש** – רחבת כיבוי אש מתוכננת בחזית הבניין על רחוב הברזל.

## 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### 3.1 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

- מי נגר:** תיעול ואיגום מי הנגר, כפי שמופיע בתכנית הפיתוח, השהיית מי נגר תעשה ע"י כיסוי רוב הגג העליון בשכבת חצץ בגובה כ-30 ס"מ. השהיית מי הנגר תואמה עם הידרולוג ומאושרת מול רשות הניקוז. מי הנגר ינוקזו לרחוב הברזל הנמוך ממפלס השצ"פ העתידי.
- הוראות לשתילת צמחיה:** בשטח סביב המבנה מתוכנן אזורים מגוננים. המרתף הקיים מתפרש על 95% משטח המגרש. הגיבון המתוכנן – כ-15% משטח המגרש, מתוכנן על אדמה גננית המוגבהת בחלקה ומנצלת את הפרשי הגבהים בין השצ"פ העתידי למגרש הנדון. גובה גיבון נע בין 70 ס"מ ל 150 ס"מ בהתאם לתכנון הגיבון ולניתן במסגרת גיבון מעל מרתף קיים.

### 4. מאפייני בניה ירוקה

- תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.
- א. **דו"ח רוחות** הבניין עומד בדרישות. דו"ח רוחות הוגש למחלקת קיימות במשרד אדריכל העיר ואושר.
  - ב. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** צורף בנפרד נספח הצללות על מנת לשפר משמעותית את ההצללה במגרש, תוכננו עצים רחבי צמרת לשתילה. בהתאם לדו"ח המצורף שתואם מול מחלקת קיימות במשרד אדריכל העיר הראנו שיפור משמעותי באחוזי ההצללה ועמידה באחוזים הנדרשים. **יש לתאם את עצי הצל בתחום המדרכה עם שפ"ע ובת"ש**
  - ג. **דו"ח תרמי עקרוני** דו"ח תרמי צורף בנפרד. צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי. (ראה: [http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard\\_num=1052820100](http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100)).

### ד. התקנת לוחות PV לייצור אנרגיה

יוקצה שטח של 200 מ"ר עבור התקנת מערכת PV לייצור אנרגיה בקומת הגג הפתוח לרווחת המשתמשים. ייבחנו אפשרויות מיקום שונות, כגון התקנתם על גבי אלמנטים להצללה, על מעקה הבטיחות וכד'.

### ה. ריצופים

נעשה שימוש בחומרים בעלי גוונים בהירים בחיפוי המבנה ובשטחי הפיתוח, וכן שימוש באלמנטים להצללה לשטחים הציבוריים הפתוחים למניעת אפקט "אי החום העירוני".

### ו. טיפול במי נגר

- צורפו בנפרד דוח ותוכנית הידרולוג שאושרו ע"י הגורם הרלוונטי.
- הוצג נפח הנגר הנוצר בשטחי המגרש בעת אירוע שיא בהסתברות של 1:50 שנה.
- הוצג פתרון לטיפול והשהיית מי הנגר בגג המבנה על ידי שימוש באלמנטים יעודיים, כאשר בשטחי הפיתוח בקרקע המים ינוקזו באופן חופשי לרחוב הברזל.
- ז. **תנאי להוצאת היתר בניה יהיה עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.** חלות דרישה זו תהיה על כל סוגי המבנים והשימושים בשטח התכנית.

## 5. גמישות:

- א. חלוקה פנימית במבנה תיקבע בעת הוצאת ההיתר.
- ב. שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יהיו לאישור מהנדס העיר ולא יחייבו שינוי תכנית עיצוב.

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

1. השלמת תאום ואישור היחידה לבנייה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת.
2. תאום הצבעים וחומרי הגמר בחזיתות ואישור אדריכל העיר.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 תיאור הדיון :**

גידי בר אוריין : מציג את התוכנית התכנון מקודם ע"פ עקרונות תא/ 3561 : תוספת קומות מעל בניין קיים, פיתוח קומת קרקע הכולל הריסת חסמים במדרכה והרחבת המדרכה. בחזית אחורית פיתוח מעבר לשצ"פ הנחושת העתידי. תכנון חזית מסחרית לשצ"פ. מעטפת חדשה. גג ירוק. מלי פולישוק : בדרפט הצגתם 2 חלופות. לחזית- כהה ובהירה- מה הולך להיות. גידי בר אוריין : חזית בהירה. דורון ספיר : אם אין הערות נאשר את העיצוב הארכיטקטוני.

**בישיבתה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים :

1. השלמת תאום ואישור היחידה לבנייה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת.
2. תאום הצבעים וחומרי הגמר בחזיתות ואישור אדריכל העיר.

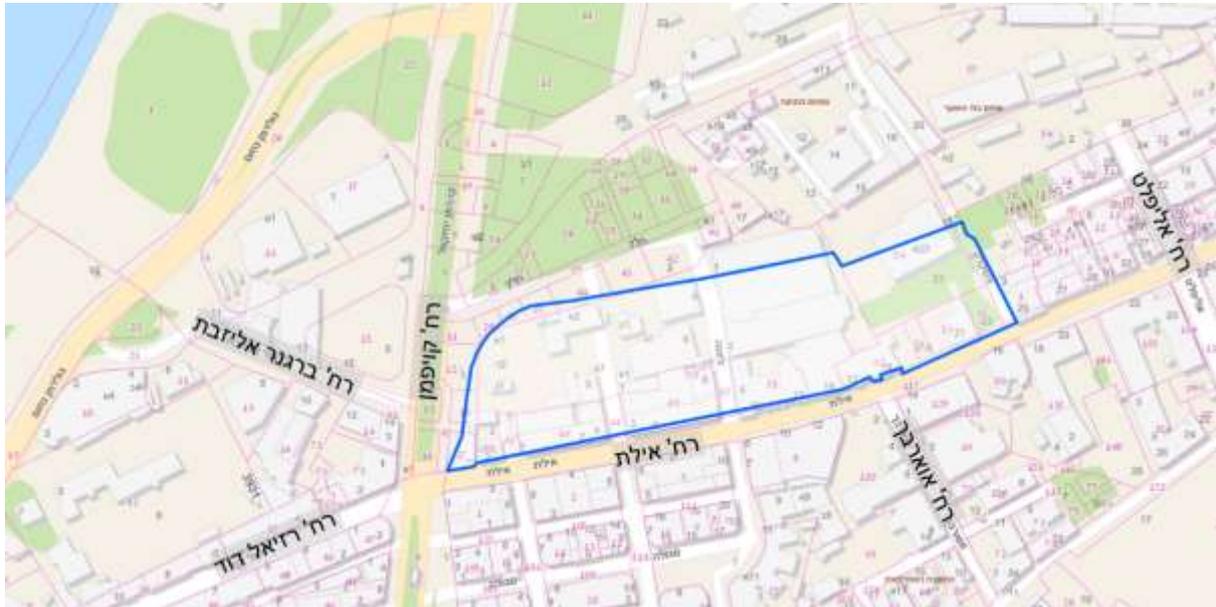
משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/5016 - תכנית לפיז	07/04/2021
דיון בהפקדה	7 - - '21-0007

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית לתכנון ובנייה**

**מיקום:**

התכנית נמצאת מדרום למסילת קו הרק"ל האדום, ובין הרחובות קויפמן במערב, רח' אילת בדרום ורח' אשקלון במזרח.



**כתובת:**

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7011		חלק	63-66, 55, 48-53, 18	12-11, 17, 20-19, 47-43, 54, 62, 67

**שטח התכנית: 20.413 דונם**

**מתכנן: Pelli Clark Pelli Architects – יסקי מור סיון אדריכלים**

פיתוח – מאזא ארכיטקטורה

תנועה – דגש

תשתיות – סירקין בוכנר קורנברג

אגרונום – טל גליקמן

מודד – מדבא

שמאי – יוסי ברק

סביבה – אלפא פרוייקטים

הידרולוג – גלבע מהנדסים

שימור – גיורא סולר

**יזם:** תל אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת, ב.ו.ב מדף 41 בע"מ

**מגיש התכנית:** תל אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת (בבעלות של 51% משטח התכנית), ב.ו.ב מדף 41 בע"מ (בבעלות של 38% משטח התכנית)

**בעלות:** פרטיים - תל אביב ביץ' פלאזה שותפות מוגבלת (10,363 מ"ר), ב.ו.ב מדף 41 בע"מ (7,826 מ"ר) עיריית תל אביב – יפו (1,367 מ"ר), רשות מקרקעי ישראל (857 מ"ר)

חלקה	שטח החלקה	שטח החלקה הכלול בתחום הקו הכחול (מ"ר)	בעלי הזכויות בשטח שבתחום הקו הכחול	חלקם בתחום הקו הכחול (מ"ר)	יזם / מגיש
47	11,649	8,134.0	ביץ' פלאזה	0.8094	מגיש ויזם התכנית
		2,229.0		0.2218	
67	595	369.0	עת"א	0.0367	
66	167	167.0	עת"א	0.0166	
62	423	33.0	עת"א	0.0033	
63	241	113.0	עת"א	0.0112	
		128.0		0.0127	
64	244	244.0	עת"א	0.0243	
65	313	313.0	עת"א	0.0311	
43	468	7.0	ר"פ	0.0007	
44	532	132.0	ר"פ	0.0131	
45	236	116.0	ר"פ	0.0115	
46	150	67.0	מדינת ישראל	0.0067	
20	156	20.0	ר"פ	0.0020	
11	353	1.0	ר"פ	0.0001	
12	693	125.0	ר"פ	0.0124	
19	266	165.0	ר"פ	0.0164	
17	268	215.0	ר"פ	0.0214	
18	258	240.0	ר"פ	0.0239	
		18.0		0.0018	
54	4,459	2,534.0	קנדה ישראל	0.2521	מגיש ויזם התכנית
48	1,019	1,013.0	קנדה ישראל	0.1008	מגיש ויזם התכנית
		6.0	ר"פ	0.0006	
49	1,292	1,292.0	קנדה ישראל	0.1286	מגיש ויזם התכנית
50	55	55.0	קנדה ישראל	0.0055	מגיש ויזם התכנית
51	1,008	1,008.0	קנדה ישראל	0.1003	מגיש ויזם התכנית
52	742	742.0	קנדה ישראל	0.0738	מגיש ויזם התכנית
53	581	581.0	קנדה ישראל	0.0578	מגיש ויזם התכנית
55	346	346.0	קנדה ישראל	0.0344	מגיש ויזם התכנית
סה"כ	25,919	20,413		20,413	

**מצב השטח בפועל:**

התכנית נמצאת בדופן הצפונית של רח' אילת, ומדרום למרחב התחנה ולמסילת הקו אדום ותחנת אליפלט, אשר נמצאת בהקמה. בשטח התכנית קיימים מבנים ארעיים ומבנים למסחר, מלאכה תעשייה זעירה וסככות. לאורך רח' אילת מבנים בני קומה אחת עד שלש הכוללות חזית מסחרית. מרחב התכנון במצב תחזוקתי ירוד. מדרום לתכנית נמצאת שכונת נגה, עם מבנים בני קומה אחת עד ארבע, בהם חזיתות מסחריות במרבית המבנים. מצפון נמצא מרחב התחנה, מבנים לשימור בני קומה או שתיים המשמשים למסחר, שימושים ציבוריים.

בשטח בוצע סקר היסטורי מקוצר שמצא כי ברח' אילת 21 קיימים שרידי מבנה ששימש כאחד המבנים הראשונים בהם שכנה הגימנסיה העברית הראשונה. מצבו הפיזי של המבנה ירוד והשתמר רק חלק קטן מהמבנה המקורי.

### מדיניות קיימת:

התכנית כלולה בתחום מרחב המסילה, שבין רח' אילת לתוואי מסילת הרכבת ההיסטורית. למרחב התכנון מסמך מדיניות תא/9032 שאושר בשנת 2009, עבר עדכון בשנת 2011 ועדכון נוסף שאושר ב- 18.11.2020 בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. חזון המדיניות: פיתוח ושיקום הרקמה העירונית במרחב המסילה וחיזוק הקשרים לסביבתה.

### מטרות המדיניות:

- בחינת המדיניות הקיימת ביחס לתכנית המתאר תא/5000, וקביעת הנחיות לתכנון בהתאם.
- שיקום השלד המרחבי – חיזוק צירי רוחב המקומיים, חיזוק צירי האורך העירוניים, שיקומו ופיתוחו של ציר אורך פנים מרחבי.
- עיבוי הרקמה הבנויה – יצירת מרקם עירוני מחובר לסביבתו פיזית ופרוגרמטית
- חיזוק ההשפעות המרחביות עם המרחבים השונים בטיפולוגיות בינוי, שימושים ומשתמשים.

### עקרונות התכנון הרלוונטיים:

1. קישוריות -
  - א. שמירה על הרחובות החוצים כך שישמרו על תפקודם ברשת העירונית.
  - ב. מיסוד רחובות קיימים בפועל.
  - ג. השלמת רשת הרחובות לרבות המשך סמטת שלוש, רחוב אוירבך, רוחמה וניצנה.
  - ד. חיזוק הציר הפנימי במרכז המרחב להולכי רגל ומעבר כלי רכב, בהתאם למיקום ולתנאים.
  - ה. שמירה על מעברים להולכי רגל.
  - ו. פתיחה של מעברים נוספים בכללם מסמטת שלוש ועד לפארק המסילה.
  - ז. פארק המסילה - שמירה על מעברים חופשיים לציבור והבינוי והשימושים יתייחסו לחזית הפארק.

### 2. בנייה מרקמית -

- מימוש מטרות מדיניות מרחב המסילה תלויה בהתחדשות בנייה מרקמית רציפה והמשכית.
- א. גובה הבינוי: מספר הקומות וגובה הקומות לבנייה המרקמית ייקבע בהתאם למיקום במרחב ולבניינים הסמוכים.
  - ב. קווי בניין: ככלל, קווי הבניין ייצרו בינוי מרקמי מלווה רחוב. קווי הבניין הקדמיים יתייחסו לקווי הרחובות הקיימים ולקווי הבניין של המבנים לשימור, יהיו המשכיים להם, וזאת למעט במקומות בהם יוחלט על הרחבת מדרכות במסגרת תכניות מפורטות.
  - ג. עיצוב: בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית (ובכלל זה מסד), בחזיתות הקרקע המסחריות, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב.

ד. קומות הקרקע: קומות הקרקע יהיו בשימושי מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, יפנו חזית קדמית מסחרית לרחוב ולפארק המסילה, כל זאת לאורך לפחות 70% מחזית כל מבנה, וזאת במטרה ליצירת חזית רחוב פעילה.

ה. שימושים: בקומות הבניה המרקמית שמעל הקרקע יותרו שימושים מגוונים, בכלל זה תעסוקה, מגורים, מלונאות, מסחר בילוי ופנאי.

### 3. בנייה חריגה מסביבתה (מגדלים) –

תכנון המגדלים יעשה תוך דגש על הטמעתם בתוך הבנייה המרקמית והפחתת מאפיינים מתחמיים מופנמים, כך שיתרמו לרקמה העירונית המתחדשת ולמימוש מטרות המדיניות:

א. תכנון המגדלים יאפשר שמירה על מעברים וקישוריות לפי עקרונות השלד המרקמי.

ב. המגדלים יכללו מסד מרקמי לפי עקרונות הבנייה המרקמית.

ג. המגדלים יבנו בנסיגה של לפחות 8-10 מ' מקו הבניין הקדמי לאורך רחוב יפו-אילת, על מנת לשמור על גובה בנייה מרקמית לאורך הרחוב.

ד. שטח קומות מגדלים ברוטו, כולל גרעין וכולל מרפסות, יהיה מקסי' 1200 מ"ר.

ה. גובה הבנייה יהיה עד 40 קומות, על פי תכנית המתאר תא/5000.

ו. גובה קומה טיפוסית יהיה בהתאם למדיניות העירונית לגובה קומות.

ז. זכויות הבנייה יהיו לפי תכנית המתאר, ונפחי הבנייה יהיו בהתאם לעקרונות אלה. לא תתאפשר חריגה מעקרונות אלה לטובת מימוש זכויות בנייה.

ח. השימושים יהיו לפי המותר בתכנית המתאר באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים (משרדים, מגורים עד 25%, מלונאות ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית, בעת אישור תכנית עיצוב). בקומות הקרקע והמסד יותרו השימושים לפי עקרונות הבניה המרקמית.

### 4. עקרונות תכנון למרחב משנה לפיד -

א. ככל הניתן ישמרו מעברים מזרח-מערב בעומק המרחב. מעברים צפון-דרום מרחוב אילת עד למסילה, יובטחו על בסיס המשך הרחובות מדרום לרחוב אילת.

ב. בתחום זה יתאפשר קידום תכנית בסמכות ועדה מקומית בהתאם לנפחי הבנייה ע"פ מדיניות תא/9032 'מדיניות מתחם המסילה' מתאריך 03.08.2011, ללא תוספת זכויות לפי תכנית המתאר.

ג. הוספת מגדל שלישי ושינויים בתמהיל השימושים יבחנו במידה ויאפשרו פיתוחו של פרויקט בעל תועלת מלונאית בסטנדרט כדוגמת רשת המלונות הבינלאומית 'ארבע עונות', ובעלת משמעות בקנה מידה עירוני ובעל תרומה משמעותית למרחב הציבורי. תכנית כזו תעמוד בשאר הוראות תכנית המתאר ועקרונות מדיניות זו, ותהיה בסמכות ועדה מחוזית.

ד. כל תכנית שתערך במקום זה תתייחס לכיכר העירונית, במפגש רחוב אילת עם רחוב קויפמן בכניסה לשד' ירושלים, לפי ההוראות למוקדים עירוניים במדיניות זו.

ה. במסגרת התכנית ייבחן הצורך בהרחבת רחוב אילת לטובת הרחבת מדרכה, נטיעת עצים ושביל אופניים.

### מצב תכנוני קיים:

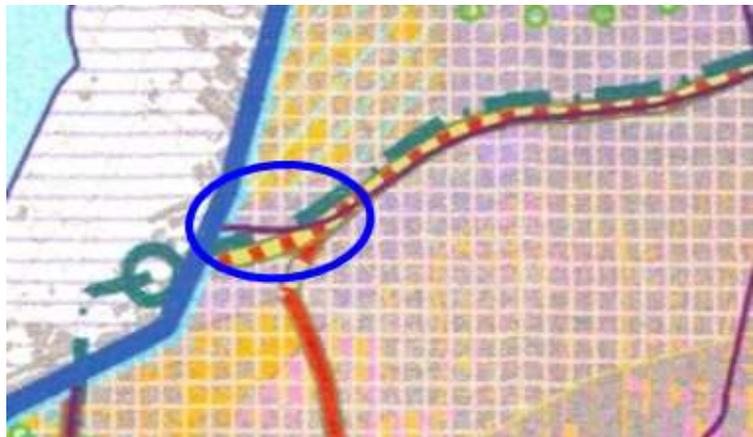
**תא/1200 (10.9.1975)** - "פיתוח מנשייה" - מייעדת את השטח ל"אזור לתכנון בעתיד", בשטח זה "לא תורשה כל בניה בשטח זה לפני אשור תכנית מפורטת ותכנית בינוי מיוחדת, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר בניה בשטח זה אם יתברר שהקמת המבנה המבוקש לא תפריע לתכנון בעתיד". תכנית זו אינה מבטלת את תכנית יפו A ומתנה הגשת היתרי בניה מכוחה בהתאם לסעיף הני"ל.

-  דרך קיימת או הרחבה
-  אזור לתכנון בעתיד



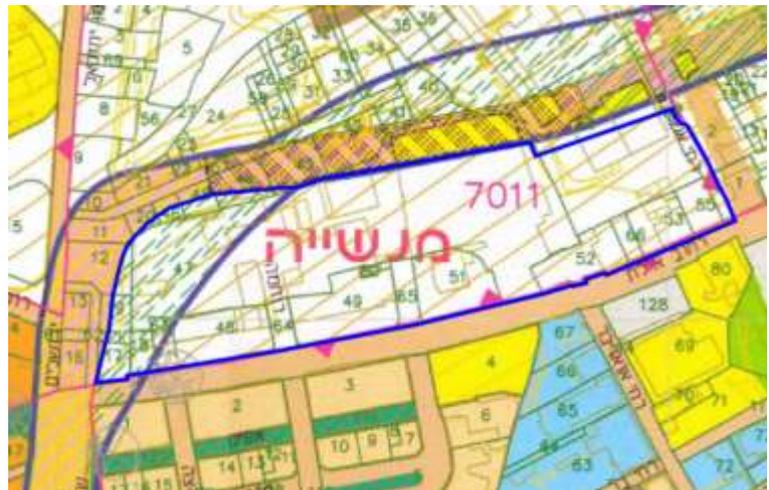
**תמ"מ 5 (15.4.2010)** - המתחם מסומן כהמשך של אזור מע"ר, הנמצא בסמיכות מיידית לתחנת רכבת ולציר מטרופוליני ראשי.

-  אזור מע"ר מטרופוליני
-  מתחם עירוני מוגן
-  אזור מוטת תח"צ
-  ציר ירוק מטרופוליני
-  דרך עורקית מטרופולינית קיימת לטיפול
-  תוואי רכבת קלה תמ"מ 1/5, תמ"מ 1/1.5 - (י"הקו האדום)
-  תחנת רכבת קלה תמ"מ 1/5, תמ"מ 1/1.5 - (י"הקו האדום)

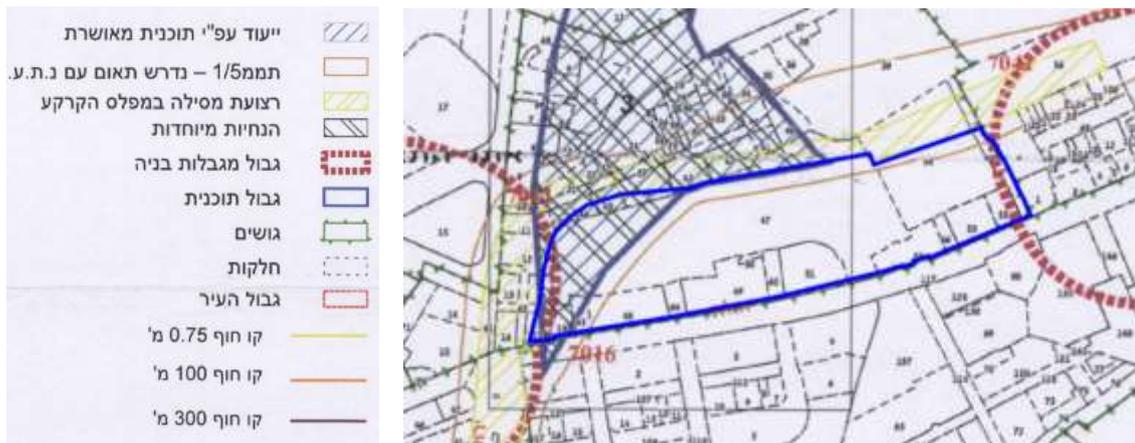


**תמ"מ/1/5 (25.12.2003)** - תכנית מתאר מחוזית להקמת תוואי הרק"ל והתחנות. כוללת את סימון רצועה תת קרקעית למטרו עתידי, בתחום התכנית. השטחים במפלס הקרקע נותרים בייעודם הקודם, עפ"י התכניות התקפות החלות בשטח.

-  דרך קיימת
-  דרך מוצעת
-  רצועת מסילה במקום הקרקע
-  רצועת מסילה תת קרקעית
-  שטח עתידי לרצועת מסילה תת-קרקעית
-  שטח המעד לתחנה במקום הקרקע



**תא 3867 (13.1.2014)** - תנאים להקמת מבנים ארעיים לעבודות להקמת הרכבת הקלה הקובעת זכויות בניה, דרישות למתן היתר, תנאים להריסה ושיקום ופיתוח אתרי הבניה.



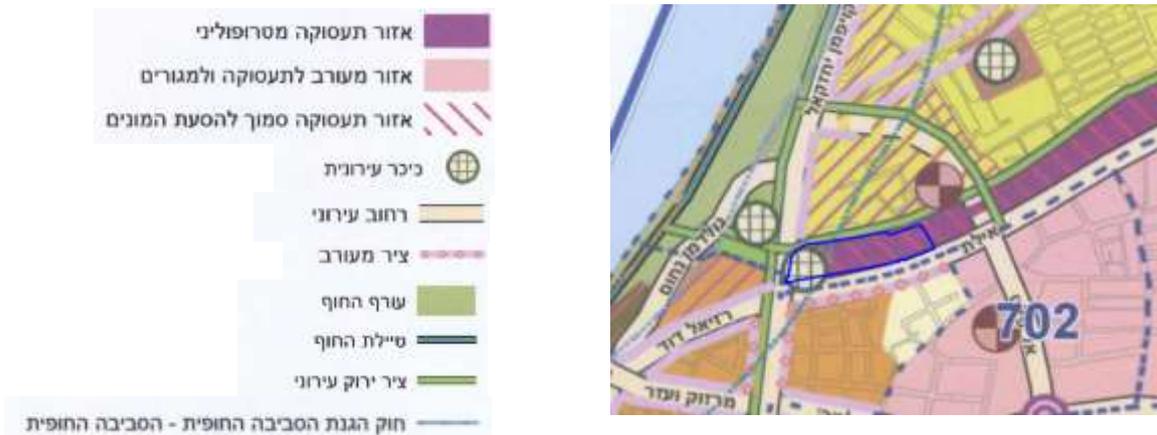
**תכנית תא/5000 (22.12.2016) -**

נספח ייעודי קרקע - מרחב התכנית מוגדר כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים וציר ירוק עירוני וכיכר עירונית. רח"ק מירבי 12.8 (עבור מגרש מעל 1.5 ד' בייעוד אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן).

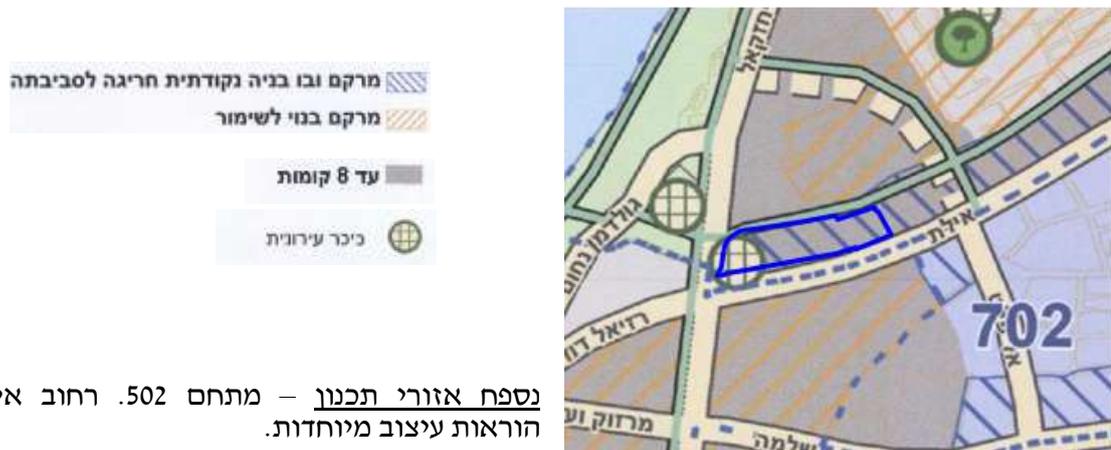
שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים

שימושים נוספים: מגורים וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 מתחת למפלס הכניסה הקובעת ובכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים בתממ/5.

התכנית נמצאת בתחום קו ה-300 מ' מחוף הים ותצטרך להיות נידונה בוולחוו"ף טרם אישורה.

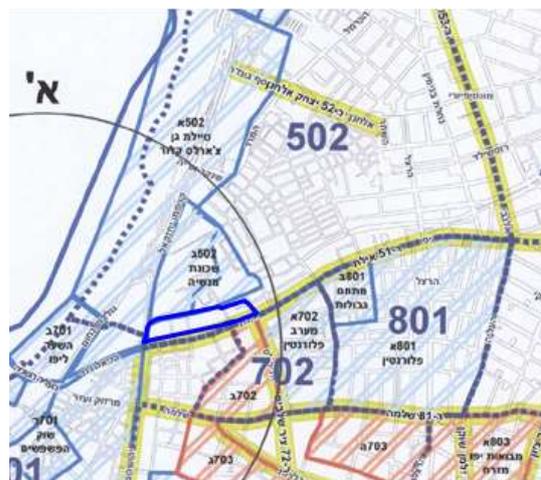


נספח עיצוב עירוני - מרחב התכנית מוגדר כאזור בינוי עד 8 קומות ומרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה, כיכר עירונית בחלקה המערבי של התכנית.



נספח אזורי תכנון - מתחם 502. רחוב אילת עם הוראות עיצוב מיוחדות.

- רחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות
- מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות
- גבול אזור תכנון



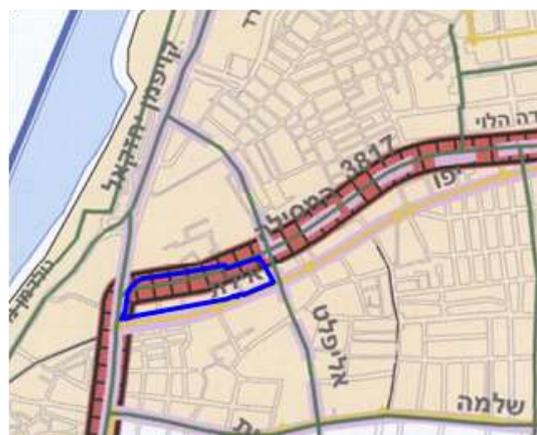
נספח תשתיות - קו שפד"ן מתוכנן, רצועת מים

- תחמ"ש קיימת
- רצועת מים
- קו ביוב ראשי
- קו שפדן מתוכנן
- קו תעול ראשי
- קו תעול ראשי לשדרוג
- קו תעול ראשי מתוכנן
- שטח פתוח



נספח תחבורה - מתע"ן - קו אדום וברחי אילת- נתיב העדפה לתחבורה ציבורית, קו אדום תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)

- קווי מערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן)**
  - אדום
  - ירוק
  - סגול
  - צהוב
  - כחול
  - ורוד
  - חום
- 
- אזור העדפת הולכי רגל
  - שביל אופניים
  - נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית
  - דרך עורקית עירונית מוצעת
  - דרך עורקית עירונית

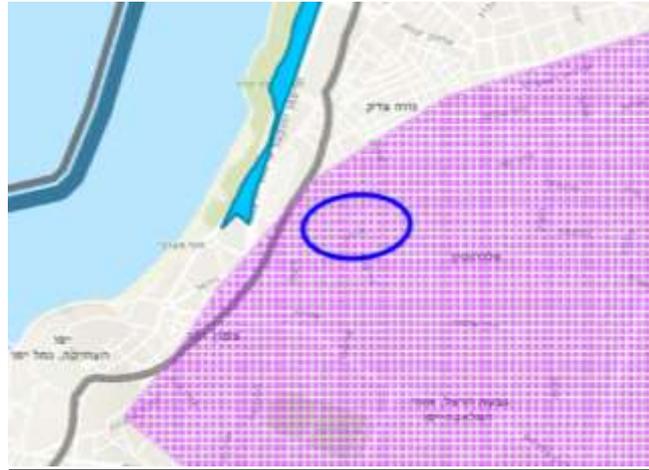


הוראות עבור מתחם 502, טבלה 5.4 בהוראות התכנית

חובת הכנת מסמך מדיניות חדש. בהוראות לרחוב אילת – בניה נקודתית חריגה מסביבתה: בניה נקודתית חריגה מסביבתה תותר על פי מסמך מדיניות ועד 40 קומות. ותכנית שאינה תואמת את מסמך מדיניות תותנה בהכנת מסמך מדיניות חדש לכל המתחם ולמגרשים בצומת אליפלט (טבלה 5.4). הוראות ר-51 רחוב אילת. – הוראות לעיצוב רחובות וקוי בניין

**תמא 1 -** תכנית מתאר ארצית מקיפה המלכדת לקודקס אחד תכניות מתאר ארציות לתשתיות ולשטחים פתוחים. שטח התכנית נמצא באזור רגישות להחדרת מי נגר עילי.

-  אזור רגישות להחדרת מי נגר עילי
-  פארק חוף עירוני
-  רצועת דלק
-  חוף עירוני



**תשריט מצב מאושר:**



**יעוד קיים:** תא/1200 – אזור לתכנון בעתיד  
 תא/3867 – שטח עתידי לרצועת מסילה תת-קרקעית.





**1. תאי השטח בתכנית**

התכנית קובעת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים על ידי יצירת מספר תאי שטח, כדלקמן: שני מגרשים סחירים: מגרש 101 המורכב מארבעה תאי שטח ומגרש 102. תאי שטח 101A ו-102 ביעוד מגורים ותיירות לטובת בניית מסד מרקמי ו-3 מגדלים בני 35-45 קומות בגובה מקסימאלי של 180 מ' מעל פני הים.

**בתא שטח 101A** מסד מרקמי בגובה 3-8 קומות, ומעליו ייבנו עד 2 מגדלים: מגדל מערבי ("מגדל 1") למגורים בן 39 קומות סה"כ, ובגובה מקסימלי של 160 מ' מעל פני הים. מגדל מזרחי ("מגדל 2") למגורים ומלונאות בן 45 קומות סה"כ, ובגובה מקסימלי של 180 מ' מעל פני הים. בתא שטח זה יוקם מלון בדרגה הגבוהה ביותר, דוגמת מלון 4' העונות' עם מספר חדרי המלון ויחידות הדיור כמפורט בהמשך. סך הזכויות הכוללות העל קרקעיות בתא שטח זה יתחלקו לעד 55% למגורים ולפחות 45% למלונאות ומסחר.

בנוסף מוצעים 5,300 מ"ר ברוטו שטחי ציבור בנויים על קרקעיים בשימושים שיהיו תואמים לאופי הפרויקט לשיקול דעת הוועדה המקומית, וייקבעו במסגרת תכנית העיצוב. **בתא שטח 102** ייבנה מסד מרקמי בגובה 3-5 קומות, ומעליו מגדל ("מגדל 3") למגורים, מסחר ומלונאות בן 35 קומות סה"כ ובגובה מקסימלי של כ-150 מ' מעל פני הים. מספר חדרי המלון ויחידות הדיור כמפורט בהמשך. סך הזכויות הכוללות העל קרקעיות בתא שטח זה יתחלק לעד 55% למגורים ולפחות 45% למלונאות ומסחר.

כל המגדלים ייבנו בנסיגה מדופן רחוב אילת של לפחות 8 מ' על מנת לשמור על רציפות הבנייה המרקמית לאורכו. קומות המסד מייצרות דופן מסחרית רציפה לארבע הזיתות הפרוייקט – רחוב אילת, הכיכר העירונית, סמטת אשקלון ופארק המסילה.

**תאי שטח 101B ו-101C** ביעוד שפ"פ, יחד עם שטח בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור במגרשים 101A ו-102, מהווים המשך פארק המסילה לאורך החזית הצפונית של התכנית, המקשר בין מרכז העיר במזרח אל הכיכר העירונית במערב התכנית ומשם לים.

**תא שטח 101D** ביעוד שפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור, המהווה את המשכו של רח' אורבך דרך גשר להולכי רגל העובר מעל תוואי מסילת הרכבת ועל ידי כך מחבר את שכונת נגה והמושבה האמריקאית מדרום לפארק התחנה, שכונת נווה צדק ולשכונת מנשייה העתידיה מצפון.

בשלושת תאי השטח ביעוד שפ"פ תינתן זיקת הנאה על קרקעית לשהייה ומעבר הולכי רגל לטובת הציבור במשך כל שעות היממה וכל ימות השנה. בתת הקרקע תינתן זיקת הנאה לעירייה לצורך מעבר תשתיות ולא תתאפשר בו בנייה.

**תאי שטח 301, 302 ו-303** מוצעת כיכר עירונית, כמסומן בתכנית המתאר, על צומת הרחובות קויפמן ואילת בשטח כולל של כ-3.3 ד'. בכיכר נפגשים מספר צירי תנועת הולכי רגל, היא נמצאת בכניסה הצפונית ליפו ושד' ירושלים, ומשמשת נקודת מפגש בין המרקם הבנוי לבין הכניסה לחוף הים. בכיכר מוצע פיתוח נופי נרחב הכולל גם אלמנט הצללה ושיבה המהווה מוקד משיכה. בכיכר יתאפשר ריהוט רחוב ופינות ישיבה עבור המסחר בקומת הקרקע ככל שיקבע בתכנית העיצוב והפיתוח. בתת הקרקע של הכיכר עובר קו השפד"ן.

**בתיאום מול איגודן עלו המגבלות הבאות:**

- מגבלות בנייה: תישמר רצועה של 15 מ' (6.5 מ' מציר כל צינור) נקייה מבינוי. קירות סלאריים יכולים להגיע עד לקצה הרצועה.
- מגבלות פיתוח: לא יתאפשר פיתוח מעל הצינורות עצמם (נטיעות או ריהוט רחוב). בשאר תחום הרצועה ניתן לשתול נטיעות עם שורשים לא תוקפניים ובכפוף לבדיקת הצורך במיגון. אלמנטים נוספים ברמת הפיתוח דוגמת פרגולות או פסלים יתאפשרו בתחום הרצועה, אך יידרש תיאום פרטני. הביסוס יהיה ללא כלונסאות ועם יסודות רדודים.

**תא שטח 401**, רצועה ברוחב 5 מ' לאורך רח' אילת בייעוד דרך מוצעת, מאפשרת מעבר תשתיות ו/או הרחבת רח' אילת לטובת מדרכה/שביל אופניים/נטיעות, לפי צרכי העירייה.

**תא שטח 501** בייעוד מבנים ומוסדות ציבור. בתא שטח זה ייבנה מבנה ציבורי מרקמי בן 4 קומות לצרכי תרבות, קהילה, חינוך, ספורט ורווחה וכל שימוש אחר בהתאם לתכנית צ' בהיקף של 1400 מ"ר ברוטו ובתכסית של 95%. בקומת הקרקע תפותח חזית פעילה לרח' אילת, בקו בניין 0 ויתאפשרו שימושי מסחר תעודת אכלוס (המהווה תעודת גמר) למבנה תהיה תנאי לאכלוס המבנה הראשון שיוקם בתא שטח 101A. ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו (כולם או חלקם) לתא שטח 101A כשטח ציבורי בנוי. הנושא ייקבע במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.



תכנית קומת קרקע



תכנית גגות

**2. פריסת שימושים**

**תא שטח 101A:** קומת הקרקע תשמש למסחר הפונה להיקף המבנן החיצוני. בנוסף, יהיו שימושי מגורים ומלונאות לטובת לובאים וכן שטחי ציבור עירוניים בנויים ושימושים בעלי אופי ציבורי. קומות המסד ישמשו לטובת מלונאות, מסחר, שטחי ציבור בנויים ושימושים בעלי אופי ציבורי ותמך למגורים (חדר כושר, מועדון בריכה וכו'). המגדל המערבי ישמש למגורים, המגדל המזרחי ישמש למגורים ולמלונאות. בתת הקרקע יתאפשרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע בכלל זה שימושים עיקריים למעט יחידות מגורים וחדרי מלון. כן יתאפשרו שימושי תמך לכלל השימושים מעל הקרקע ושימושי מסחר 2.

**תא שטח 102:** קומת הקרקע תשמש למסחר ושימושים בעלי אופי ציבורי הפונה להיקף המבנן. בנוסף, יהיו שימושי מגורים ומלונאות לטובת לובאים. קומות המסד ישמשו למלונאות ומסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי קומות המגדל ישמשו למגורים ומלונאות. בתת הקרקע יתאפשרו שימושי תמך לכלל השימושים מעל הקרקע ושימושי מסחר 2.

**תאי שטח 101B ו-101C:** בשפ"פ עם זיקת הנאה למעבר ושהייה יתאפשר פיתוח סביבתי, תשתיות ומתקנים הנדסיים עירוניים. לא יתאפשרו תשתיות פרטיות, למעט תשתיות ומתקנים לאיסוף מי נגר עילי. עוד יתאפשר, ריהוט רחוב ופינות ישיבה תוך שמירה על מעבר רציף ופנוי להולכי רגל ואופניים. רחוב המעבר הפנוי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. בתת הקרקע, ניתן למקם מתקני תשתית ציבוריים ומתקנים פרטיים לאיסוף מי נגר עילי. מיקומם יתואם במסגרת תכנית העיצוב.

**תא שטח 501:** קומת הקרקע תפותח כחזית פעילה ויתאפשר בה מסחר. בשאר קומות הבניין שימושים ציבוריים. הכניסה והמבואה לשימושים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי רחוב אילת.

**3. זכויות הבניה המוצעות**

סה"כ מוצעים 129,700 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע ברח"ק 9.45 (ובנוסף שטחים עבור מרפסות) בהתפלגות הבאה:

**תא שטח 101A (בשטח 9,929 מ"ר) – 5,300 מ"ר + 90,000 מ"ר = 95,300 מ"ר שטח כולל על קרקעי:**  
מגורים – לא יעלה על 49,500 מ"ר (55% מתוך 90,000 מ"ר)  
מלונאות ומסחר – לא יפחת מ- 40,500 מ"ר (45%)  
ובנוסף שטחים ציבוריים בנויים\* – 5,300 מ"ר  
רח"ק: 9.6

תכסית מקסימלית בקומות המסד: 85% מסך תא השטח ובתחום קווי הבניין  
תכסית מקסימלית בקומות המגדלים: 1200 מ"ר ברוטו כולל גרעין ומרפסות  
\* ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.

**תא שטח 102 (בשטח 3,536 מ"ר) – 33,000 מ"ר שטח כולל על קרקעי:**  
מגורים – לא יעלה על 18,150 מ"ר (55%)  
מלונאות ומסחר – לא יפחת מ- 14,850 מ"ר (45%)  
רח"ק: 9.3

תכסית מקסימלית בקומות המסד: 80% מסך תא השטח ובתחום קווי הבניין  
תכסית מקסימלית בקומות המגדל: 1200 מ"ר ברוטו כולל גרעין ומרפסות

**תא שטח 501**

מבנים ומוסדות ציבור – 1400 מ"ר שטח כולל על קרקעי

\* ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.

**מרתפים**

בתאי שטח 101A, 102 וב- 501 תותר הקמת עד 5 קומות מרתף.  
מגרש 101 (כולל את תאי שטח 101A, 101B, 101C ו-101D) – בהיקף של כ-87% משטח המגרש  
תא שטח 102 – בהיקף שלא יעלה על 85% משטח תא השטח  
תא שטח 501 – בהיקף של 100% משטח תא השטח

**סך זכויות הבניה :**

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי			
		250 (2)				40500 (1)	A101	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות
		350 (4)				49500 (3)	A101	מגורים	מגורים ותיירות
						5300 (5)	A101	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ותיירות
5	45 (8)	180 (7)	85	49645 (6)		95300	A101	<סך הכל>	מגורים ותיירות
		350 (9)				14850 (1)	102	מלונאות (אכסון מלונאי)	מגורים ותיירות
		175 (10)				18150	102	מגורים	מגורים ותיירות
5	35 (11)	150	80	15028 (6)		33000	102	<סך הכל>	מגורים ותיירות
5	4		95	2205		1400	501	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
		סה"כ יחידות		תמהיל השימושים הסחירים	שטחי בניה כוללים על קרקעים		שימוש		<סך הכל>
		600		45%	55,350		מלונאות ומסחר		
		525		55%	67,650		מגורים		
					6,700		מבני ציבור		
					129,700		סך הכל		

**הערות ברמת הטבלה**

- השטחים מהווים שטחים כוללים, עיקרי+שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת ומתחתיה. כפוף להתאמת שטחי שירות על פי הקבוע בתקנות התכנון והבניה ובחוק.
- במקרים בהם כתוצאה מהשימוש הנעשה במבנה, לאחר הוצאת היתר, נדרשת חלוקה שונה בין השטח העיקרי לשרות ניתן יהיה לעשות זאת מבלי שהדבר יהווה סטייה ניכרת כהגדרתה בתקנון התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית), תש"ב - 2002 ובתנאי שסך כל שטחי הבנייה במגרש לא יעלו על השטח הכולל (עיקרי ושירות) המותר באותו תא השטח, מעל הקרקע ושטחי המלונאות והמסחר לא יפחת מ- 45% שטח כולל על קרקעי.
- בנוסף לשטחים בטבלה זו, יתווספו שטחים למרפסות. שטחן הכולל של המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר יח"ד וחדרי המלון בפרוייקט ושטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר. שטח זה ייועד למרפסות בלבד

- ושימוש אחר בו יהווה סטייה ניכרת.
- ד. שטחים המיועדים עבור ארקדה/קולונדה/מעברים אחרים בזיקת הנאה/גגונים המהווים כניסה וכל אלמנט קירוי או הצללה אחר יהיו בנוסף לשטחים המותרים בטבלה.
  - ה. ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.
  - ו. ניתן לנייד שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לקרקע (במסגרת סך הזכויות המותרות מתחת לקרקע). לא יותר להעביר שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע הערות לטבלת הזכויות:
  1. סך שטחי המלונאות מהווים 45% מסך הזכויות בתא השטח (לא כולל שטחי ציבור בנויים). מתוך שטחים אלו יוקצו שטחים למסחר כמפורט בסעיף 5. תוספת שטחים למסחר מעבר לשטחים אלו יהיה על חשבון שטחי המלונאות וזאת מבלי לגרוע במספר חדרי המלון או הפחתת הסטנדרט המלונאי כמפורט בסעיף 7 ו-14.
  2. מספר החדרים ושטחם ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב אדריכלי.
  3. סך שטחי המגורים מהווים 55% מסך הזכויות בתא השטח (לא כולל שטחי ציבור בנויים).
  4. תתאפשר תוספת מספר יחיד או הפחתתן, עד 20% מסך יחיד המופיעות בטבלה, וללא תוספת זכויות בנייה עיקרי או שירות לשימוש המגורים. מספרן וגדלן ייקבע בעת הכנת תכנית העיצוב אדריכלי.
  5. ככל שבתא שטח 501 לא יתאפשר מיצוי 1400 מ"ר לשטחי ציבור, יתווספו שטחים אלו (כולם או חלקם) לתא שטח A101. הנושא ייקבע בתכנית העיצוב.
  6. לשטחים אלו יתווספו בתת הקרקע עד 5% מסך השטח עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלת השטחים הציבוריים.
  7. השטחים בתת הקרקע מהווים שטחים כוללים עבור כל השימושים בתא השטח. יוקצו שטחים עיקריים לטובת שטחי תמך למלונאות, מגורים ומסחר בכל קומות המרתף.
  8. גובה מגדל 1 אבסולוטי עד 160 מ'. גובה מגדל 2 אבסולוטי עד 180 מ'.
  9. מגדל 1 - 39 קומות. מגדל 2 - 45 קומות. קומות גלריה /יציע על פי הוראות החוק.
  10. מספר יחידות מלונאיות מירבי.
  11. מספר יחידות דיור מירבי. תותר בנייתן בפועל של פחות יחיד. מספרן ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.
  12. קומות גלריה /יציע על פי הוראות החוק.

#### 4. מרתפים

תותר הקמת עד 5 קומות מרתף. השימושים עפ"י המפורט בסעיף 11.

תכסית:

מגרש 101 (כולל את תאי שטח 101A, 101B, 101C ו-101D) – בהיקף של כ-87% משטח תא השטח בכללותו.

תא שטח 102 - עד 85% משטח המגרש.

תא שטח 501 – בהיקף של 100% משטח תא השטח.

קווי הבניין כמסומן בתשריט ובנספח קווי הבניין.

בתא שטח 101A יותרו מרתפים משותפים/ורמפה משותפת עם תא שטח 501.

ניתן יהיה לתכנן את קומות המרתף כקומות גבוהות שיאפשרו הסבת חניה לשימושים עיקריים שאינם מגורים או מלונאות דוגמת אחסנה לוגיסטית וחוות שרתים.

#### 5. חזית מסחרית

א. בקומת הקרקע תפותח חזית מסחרית פעילה באורך של כ-70% מהיקף המבנן החיצוני כולו בתאי השטח 101A ו-102, עפ"י תכנית העיצוב.

ב. ב-75% מאורך החזיתות יישמר רוחב יחידה מסחרית של 3-10 מ'. איחוד יחידות מסחריות יותר באישור מהנדס העיר.

ג. השימושים בחזית המסחרית יהיו עבור שימושים מסחריים ע"פ תכנית המתאר. ניתן יהיה לקבוע שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי נוספים התורמים לפעילות העירונית.

ד. בתא שטח A101 שטחי המסחר לא יפחתו מ-2400 מ"ר ולא יעלו על 3600 מ"ר.

בתא שטח 102 שטחי המסחר לא יפחתו מ-1000 מ"ר ולא יעלו על 2900 מ"ר.

ה. בתא שטח 501 תתאפשר חזית מסחרית בקומת הקרקע. המסחר המותר יהיה בהתאם למופיע בסעיף ג.

ו. מיקומן הסופי של היחידות המסחריות, שטחי הציבור והלובאים בקומת הקרקע ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

#### 6. יחידות דיור

יחיד - תא שטח 101A

סה"כ יחיד: 350

צפיפות נטו: 35 יחיד לדונם

תתאפשר תוספת מספר יח"ד או הפחתתו, עד 20% מסך יח"ד המופיעות בטבלה, וללא תוספת זכויות בנייה עיקרי ושירות לשימוש המגורים. מספרן וגדלן ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. גודל ממוצע ברוטו של יח"ד: 118-176 מ"ר. במגדל 2 (מעורב שימושים) לא יותרו ממ"דים ויינתן פתרון מיגון קומתי.

**יח"ד - תא שטח 102**

סה"כ יח"ד: 175

צפיפות נטו: 50 יח"ד לדונם

תתאפשר תוספת מספר יח"ד או הפחתתו, עד 20% מסך יח"ד המופיעות בטבלה, וללא תוספת זכויות בנייה עיקרי או שירות לשימוש המגורים. מספרן וגדלן ייקבע בעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי. גודל ממוצע של יח"ד: 80 מ"ר עיקרי.

לא יותרו ממ"דים ויינתן פתרון מיגון קומתי

סה"כ יח"ד בתכנית: 525

צפיפות נטו בתכנית: 39 יח"ד לדונם

צפיפות ברוטו בתכנית: 26 יח"ד לדונם

**7. חדרי מלון**

תא שטח 101A – 250.

תא שטח 102 – 250-350

סה"כ – 500-600 חדרי מלון

המלון בתא שטח 101A יהיה ברמת מלון "ארבע העונות" או כדוגמתו. הקריטריונים לאיפיון דרגה זו כמופיע בסעיף 14 א.

בשני תאי השטח, מספר החדרים ושטחם ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית עיצוב אדריכלי.

**8. נתונים נפחיים**

מגדל 1 (מערבי) – 39 קומות, גובה מקסימלי של 160 מ' מעפ"י

מגדל 2 (מרכזי) – 45 קומות, גובה מקסימלי של 180 מ' מעפ"י

מגדל 3 (מזרחי) – 35 קומות, גובה מקסימלי של 150 מ' מעפ"י

תותר הקמתן של קומת גלריה/יציע על פי הוראות החוק.

**9. קווי בניין**

כמפורט בתשריט ובנספח קווי הבניין.

**קווי בניין תא שטח 101A:**

קו בניין צפון – 5 מ' צפון-עילי למגדל – 5 מ'

דרום – 0.00 מ'

מערב – 0.00 מ'

מזרח – 0.00 מ'

קו בניין עילי לקומות המסד – 0.00 מ' לכל הכיוונים

קו בניין עילי למגדל צפון – 5 מ'

דרום – 8 מ' למגדל 1, 25 מ' למגדל 2

תתאפשר הבלטת מרפסות ובליטה לכיוון הכיכר העירונית מעל הקומה השלישית של עד 2.8 מ', בתיאום ובאישור אגף נכסים. עומק הבליטה ייבחן במסגרת תכנית העיצוב ותתאפשר הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין עילי של מגדל.

**קווי בניין מגרש 102:**

קו בניין צפון – 4 מ'

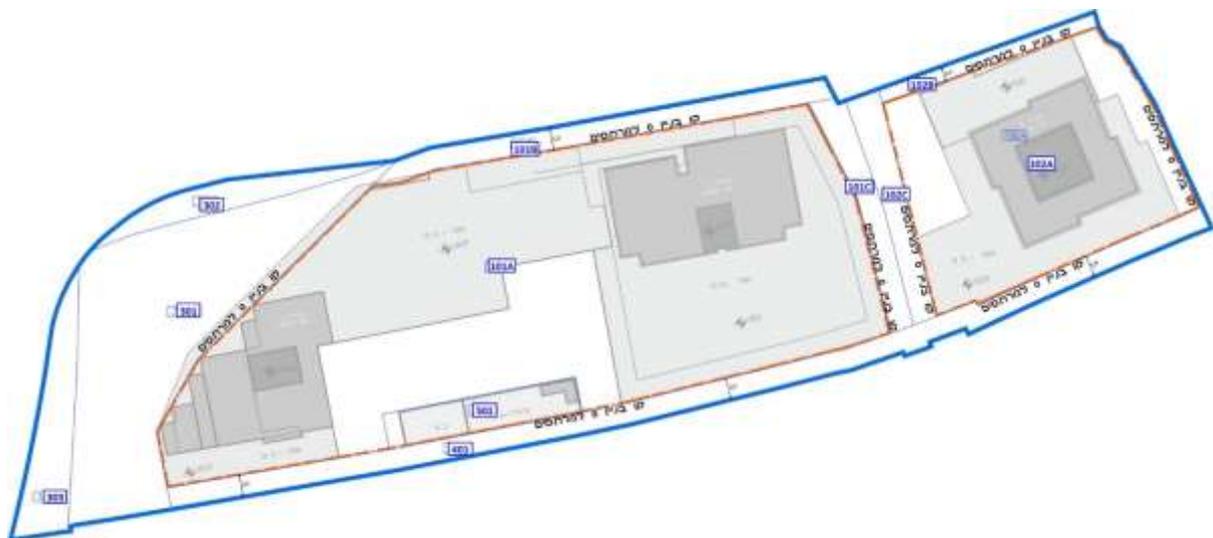
דרום – 0.00 מ'

מערב – 0.00 מ'

- מזרח – 5 מ'
- קו בניין עילי לקומות מסד – 0.00 לכל הכיוונים
- קו בניין עילי למגדל צפון – 9 מ'
- דרום – 8 מ'
- מערב – 16-22 מ'
- מזרח – 5 מ'
- קו בניין 0 לקומות מרתף, כמסומן בנספח קווי הבניין.



נספח קווי בניין בקומת הקרקע ומעליה



נספח קווי בניין לקומות המרתף

**10. גובה קומות**

גובה הקומות הטיפוסיות, מעל מפלס הכניסה ומתחתיו, ייקבע בהתאם למדיניות הועדה המקומית, למעט בקומות הקרקע וקומות המסד בהן יותר קומות גבוהות וחללים כפולים. ניתן יהיה לשלב במגדלים קומות החורגות מהמדיניות העירונית כל עוד נשמר הגובה הכולל. גובה הקומות הסופי ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי בכפוף לפרמטרים הבאים: שימושים, הנדסיים, עיצוביים וכיו"ב.

**11. פירוט יעודים/שימושים**

שימושים	שטח קרקע	% מהתכנית	סה"כ
מגורים ותיירות	13,465	65.96%	73.42%
שטח פרטי פתוח	1,523	7.46%	
דרך מוצעת	1,361	6.67%	
כיכר עירונית	3,623	17.75%	26.58%
מבנים ומוסדות ציבור	441	2.16%	

#### א. מגורים ותיירות

שימושים מעל הקרקע: מלונאות, מגורים, מסחר 1 ומסחר 2, שימושים נלווים, שטחי בידור ופנאי, אולמות כנסים ואירועים, בריכות שחיה פרטיות וציבוריות פנימיות וחימוניות, מסעדות, מתחמי ספא, חדרי כושר, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים בכל השימושים, שימושים בעלי אופי ציבורי, שטחים ציבוריים לצרכי תרבות ושטחים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין. שימושים מתחת לקרקע: כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון. כמו כן יותרו: שטחי שירות תת-קרקעיים לחניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים), מחסנים לרבות אחסנה לשטחי מסחר, שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים, חדרים ומתקנים הנדסיים וטכניים, שטחים תפעוליים, תשתיות, שטחי תמך ושטחי שירות לטובת שימושי המלונאות, המגורים והמסחר.

#### ב. שטח פרטי פתוח

שימושים: א. פיתוח סביבתי הכולל ריהוט גן ורחוב, אלמנטים של הצללה, מערכות ישיבה חימוניות לטובת המסחר, גינון ונטיעות, אלמנטים עיצוביים, וכיוצא בזה.  
ב. שבילים להולכי רגל ולרוכבי אופניים.  
ג. מתקנים טכניים עליליים ותת קרקעיים, תשתיות תת קרקעיות, מתקנים לאיסוף מי נגר, כפי שיתואר בתכנית העיצוב.  
ד. רחבות כיבוי אש.

#### ג. דרך מוצעת

שימושים: מסעות, מדרכות, חניה, שבילי אופניים, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, מצללות וכדו'. קווי ומתקני תשתית. תותר הקמת רחבה לכיבוי אש.

#### ד. כיכר עירונית

שימושים: א. שטחים פתוחים טבעיים, מגוונים ונטועים.  
ב. משטחים לתנועה, שהייה, בילוי ונופש של הולכי רגל ואופניים.  
ג. ריהוט גן ורחוב לרבות פסלים, ספסלים, מצללות, אלמנטי מים, מערכות ישיבה לטובת המסחר בתא שטח 101. מיקומם ייקבע במסגרת תכנית העיצוב, ולאחר אישור אגף נכסים.  
ד. מתקנים טכניים ותת קרקעיים ועיליים, תשתיות תת קרקעיות ומתקני תשתית, לרבות קו השפד"ן המוגן ברצועה ברוחב של 15 מ', כמופיע בתשריט.  
ה. לא יותר מעבר כלי רכב למעט מעבר רכב חרום, הצלה ותחזוקה ורחבות כיבוי אש.

#### ה. מבנים ומוסדות ציבור

שימושים: בכל המפלסים שימושים לצרכי תרבות, קהילה, חינוך, ספורט ורווחה וכל שימוש אחר בהתאם לתכנית צ', מסחר ושאר שימושים בעלי אופי מושך קהל המתאים לתמהיל השימושים הכללי בפרוייקט ולמיקום המבנה. השימוש הסופי של המבנה ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי ובתיאום עם היזם. מתחת למפלס הקרקע: חניה לכלל השימושים המפורטים בתכנית, מתקנים טכניים, מחסנים.

#### **12. שטחים ציבוריים בנויים**

א. בתא שטח 101A ייבנו 5300 מ"ר (עיקרי ושירות) לשימושים ציבוריים מעל הקרקע לצרכי תרבות, קהילה, חינוך, ספורט ורווחה וכל שימוש אחר בהתאם לתכנית צ', מסחר ושאר שימושים בעלי אופי מושך קהל המתאים לתמהיל השימושים הייחודי בפרוייקט ולמיקום בשטח. שטחים אלו ימוקמו בקומות המסד לאורך מעבר אוירבך, עם גישה מקומת הקרקע. המיקום סופי של השטח הציבורי הבנוי ייקבע

- בתכנית העיצוב האדריכלי.
- ב. לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חניה על פי התקן ובמפלס קומת המרתף העליונה ובמיקום שיוסכם בתכנית העיצוב לטובת השימוש הציבורי. תקן החניה לדו גלגלי יהווה תקן מינימום.
- ג. לשטחים אלו יתווספו שטחי שירות בתת הקרקע בהיקף שלא יעלה על 5% מסך השטחים הציבוריים הבנויים.
- ד. יותר שימוש סחיר הנלווה לשימוש הציבורי בהיקף של עד 20% מהשטח הציבורי.
- ה. השטחים הציבוריים יהיו רציפים ורגולריים ככל הניתן.
- ו. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יבנו בקומת הקרקע וימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב, בהיקף שלא יעלה על 450 מ"ר. בשטח זה תינתן אפשרות למסחר. המיקום והשטח הסופי ייקבעו בתכנית עיצוב אדריכלי.
- ז. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים יהיו נפרדים כפי שייקבע בתכנית העיצוב.
- ח. הכניסה והמבואה לשטחים הציבוריים ימוקמו במיקום נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.
- ט. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים ככל הניתן, כפי שיאושר בתכנית העיצוב.
- י. גובה קומות המסד ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. ניתן יהיה לקבוע גובה כל קומה בשטחים הציבוריים בהתאם לצרכים, וזאת בסך גובה המסד בלבד.
- יא. בתקרת השטחים הציבוריים לא תותר העברת תשתיות עבור השימושים הסחירים. ככל שלא ניתן מבחינה תכנונית למנוע העברת תשתיות כאמור, תוקם תקרה מפרידה בין השטחים הציבוריים לבין השימוש המבוקש למניעת רטיבות בשטחים הציבוריים.
- יב. חזיתות השטחים הציבוריים יכללו חזית שתאפשר פתיחת חלונות, פתחים ו/או אוורור בהתאם לתכנית העיצוב.
- יג. ככל הניתן תתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות התקנת מערכות תנועה נפרדות ובלעדיות בכל הקומות בהן קיימים שטחים ציבוריים, בהתאם לשימוש הציבורי שייקבע.
- יד. תכנון השטחים הציבוריים יכלול פתרונות אוורור בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה (לרבות עבור מטבח מבשל בשטחים ציבוריים, אלא אם ייקבע שהשימוש לא דורש זאת במסגרת אישור תכנית העיצוב).
- מיקום השטחים הציבוריים יקבע כך שלא תחול עליהם מגבלות כגון קרבה לכניסה/יציאה מחניון, מגבלות רעש, פליטות אוויר וכד', וזאת לפי דרישות גורמי העירייה הרלוונטיים.

### 13. זיקות הנאה

- א. תא שטח A101: תינתן זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל בכל שטח הקולונדה לחזית הצפונית ברוחב מינימלי של 5 מ', בהמשך רחוב ניצנה ברוחב מינימלי של 10 מ' ובכל השטח שאינו מבונה בכיכר הפנימית, כולל המשך רחוב רוחמה, למעט רמפת הירידה לחניה ופתחי אוורור. המשך רחוב ניצנה יאפשר מעבר רציף עד לדופן המסילה. המשך רחוב רוחמה יאפשר מעבר עד לכיכר העירונית.
- ב. תינתן זיקת הנאה לכלי רכב בתת הקרקע לטובת נגישות לחניה בתא שטח 501.
- ג. תא שטח 102 תינתן זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל בכל שטח הקולונדה לחזית הצפונית ברוחב 4 מ', בסמטת אשקלון ברוחב 5 מ' ובכל השטח שאינו מבונה לכיוון מעבר אוירבך. באזור זה תפותח כיכר פעילה לטובת הציבור.
- ד. בתאי שטח B101, C101 ו-D101 תינתן זיקת הנאה לשהייה ומעבר הולכי רגל לטובת הציבור מעל הקרקע. בתת הקרקע תינתן זיקת הנאה לעירייה לצורך מעבר תשתיות.
- ה. כלל זיקות הנאה יפותחו בהמשך ובאופן רציף לשאר המרחבים הפתוחים בתכנית.
- ו. פיתוח השטח במפלס הקרקע ייעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים.
- ז. ריצוף המדרכות ברחובות הגובלים, בתחום המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יהיה בהתאם לפרט עירוני והמשכי למדרכות שבתחום זכות הדרך, למעט באזור הכיכר הפנימית בתא שטח 101A. חומר הריצוף באזור זה ייקבע בתיאום עם העירייה בתכנית העיצוב.

- ח. באזורים עם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר רגלי המשמשים כמדרכה בהיקף הפרוייקט לא יותרו פתחים להכנסת אוויר.
- ט. בשטחים אלו תתאפשר הצבת ריהוט לצורך בתי אוכל המפנים חזית פעילה לכיוון השפ"פ, תוך שמירה על מעבר רציף להולכי רגל. המיקום הסופי ייקבע בתכנית העיצוב.
- י. יותר מעבר רכב חירום בלבד.
- יא. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה יהיו פתוחים למעבר ושהיית הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, ותירשם בגינם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
- יב. בשטח זה לא תותר הצבת גדרות או מחסומים מכל סוג שהוא.
- יג. מיקומן ושטחן הסופי של זיקות ההנאה ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.

#### 14. מלונאות

- א. הבטחת השימוש המלונאי בתא שטח 101A :
1. בתא שטח זה יוקם מלון ברמה הגבוהה ביותר כדוגמת מלונות רשת "ארבע העונות" (Four Seasons Resorts and Hotels).
  2. שטח חדר מלון נטו לא יפחת מ-40 מ"ר. סה"כ השטחים על קרקעיים חלקי מספר חדרי המלון לא יפחת מ-110 מ"ר ברוטו.
  3. מספר החדרים ושטחם ייקבע בתיאום עם משרד התיירות ומהנדס העיר לעת הכנת תכנית העיצוב אדריכלי.
- ב. השימוש המלונאי בתא שטח 102 :
1. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אחסון תיירותי של משרד התיירות כפי שיהיו תקפים באותה העת.
  2. מספרי חדרי המלון וגודלם ייקבע באישור הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב ו/או ההיתר.

#### 15. עיצוב אדריכלי

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הכנת תכנית עיצוב ופתוח אדריכלי בתחום התכנית באישור הועדה המקומית כתנאי להוצאת היתר בנייה.
- ב. תכנית העיצוב והפיתוח תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו ותכלול את הנושאים הבאים :
1. העמדת המבנים, פריסת השימושים השונים ובייחוד שטחים לצורכי ציבור, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח נטיעה וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, ריצוף בשטחים פתוחים וריהוט רחוב.
  2. מיקומם הסופי של המגדלים בתחום קווי הבניין המוצעים בתכנית ותכנית קומה טיפוסית.
  3. מספר קומות המסד.
  4. מספר יחידות הדיור והיחידות המלונאיות, התמהיל ושטחן.
  5. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה תשתיות, מתקנים הנדסיים (כגון פתחי איורור, יציאת חרום) אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים כגון שילוט או פרטים נוספים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
  6. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח של המדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, יפורטו מפלסי קומות המרתף, ויוגדרו גבהים מחייבים ועקרונות עיצוב של המבנים בתכנית.
  7. סימון זיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית ומיקומן הסופי.
  8. הצגת הפתרונות העקרוניים לגבי בנייה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת.
  9. המלצות למיתון רוחות של יועץ סביבה יבואו לידי ביטוי מפורט.
  10. תכניות מרתפים המפרטות מערכת אוורור.

11. במסגרת תכנית העיצוב ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתכנית המפורטת.
12. תכנית נטיעות במרחב הפרטי והציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים, פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים ע"י עיריית תל אביב-יפו, הגדרת גודל העץ ועיצובו, פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשית, שיטת הניקוז והאורור של הקרקע ותכנון מערכת השקיה המשלבת את עיבוי מי המזגנים. התכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז.
13. בעיצוב חזיתות הבניה המרקמית (ובכלל זה מסד), בחזיתות הקרקע המסחריות, תינתן התייחסות לטיפולוגיות המאפיינות את הסביבה ואלו הקיימות במרחב.
14. קומות הקרקע - עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות סמוכות
15. תכנית העיצוב תתייחס לעקרונות הפיתוח הבאים:
  - א. קישוריות – הפרוייקט יפותח כך שיתאפשר מעבר נוח בין כל קצותיו, ובכלל זה מרח' אילת לכיוון פארק המסילה דרך מעבר אוירבך ומסמטת שלוש הממשיכה כדופן לפארק המסילה לכיוון הכיכר המערבית וליים.
  - ב. מדרג שטחים פתוחים עפ"י רמת החשיפה, המיקום והשימושים.
  - ג. כיכר עירונית – פיתוח כיכר שוקקת חיים ובעלת מגוון שימושים לשיבה, שהייה ואירועים מיוחדים לאורך כל שעות היום. הפניית חזיתות מסחריות לכיכר והצבת אלמנטי משחק ושיבה. הצבת פסל אייקוני שיהווה נקודת ציון עירונית בפינה הדרום מערבית.
  - ד. כיכר אוירבך – כיכר פעילה המהווה נקודת המעבר לכיוון מנשייה ע"י גשר מעל תוואי הרק"ל. הכיכר תפולס כך שתאפשר גישה נוחה הן מהמבנה בתא שטח A101 והן מתא שטח 102, ללא מדרגות. כמו כן, יתאפשר מעבר רציף בין הקולונדות בשני תאי השטח דרך הכיכר.
  - ה. מעבר אוירבך – פיתוח מעבר צר בחלקו הקרוב לרח' אילת כדי ליצור המשכיות לרחוב הקיים. תוספת אלמנטים "משחקיים" ואומנותיים לקירוי. חזיתות מסחריות פעילות לכיוון המעבר.
  - ו. חומריות – שימוש בחומרים מקומיים, צורניות וטקסטורות ששואבים השראה מהסביבה.
  - ז. נטיעות – שימוש בצמחייה מקומית ים תיכונית תוך התייחסות לקרבה לים. נטיעת עצים נותני צל.

#### 17. תחבורה, תנועה, תשתיות:

- א. בתכנית מתוכננת הפקעה ברוחב 5 מ' לאורך רח' אילת לצורך הרחבת מדרכות והעברת תשתיות.
  - ב. המתחם גובל בחלקו הצפוני עם קו הרק"ל האדום. תקן החניה יהיה תקן מקסימום ובהתאם לתקן התקף עבור מרכז העיר לאזור בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית ומתע"ן. תקן החניות למגורים לפי חישוב של 0.5 מק' חניה ליח"ד
  - תקן החניה עבור מלונאות יהיה 1:8 חדרי מלון. תקן עבור מסחר ועבור שטחים ציבוריים מבונים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה ובהתאם לשימוש. עבור מסחר- תקן 1:50.
  - תקן עבור אופנועים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
  - תקן עבור אופניים יהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.
  - ג. תותר הקמת עד 5 קומות מרתף.
  - ד. מתוך סך החניות במרתף, לפחות 10% ממקומות החניה יותקנו עמדות טעינה לרכב חשמלי.
  - ה. המספר הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב כפוף לחו"ד אגף התנועה.
  - ה. במסגרת תכנית העיצוב יינתן פתרון לרכב שיתופי בהתאם למדיניות העירונית.
  - ו. ירידה למרתפים:
- תא שטח 101A – יותרו 2 גישות לרמפות ירידה לחניון: רמפת ירידה לחצר משק בחלקו המזרחי של תא השטח ורמפת ירידה לרכב פרטי בחלקו המרכזי. הגישה לרמפה זו תבצע מרחוב אילת כהמשך לרחוב רוחמה, לתוך הכיכר הפנימית. תותר כניסת אוטובוסים לכיכר זו. תא שטח 102 –

תוקם רמפת ירידה עצמאית לחניון לרכב פרטי ותפעולי מרחוב אילת.  
מיקומן הסופי של הרמפות ייקבע בעת עריכת תכנית עיצוב אדריכלי, כפוף לחוו"ד אגף התנועה

### 18. איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

לתכנית התקבלו הנחיות מהיחידה הסביבתית ואגף אדריכל העיר (בניה ירוקה ותכנון בר קיימא). להלן הדו"חות שיש לערוך וממצאיהם:

- א. זיהום קרקע – נדרש סקר היסטורי ותכנית דיגום ככל שתידרש שיאושרו ע"י המשרד להגני"ס. האישור הינו תנאי להפקדת התכנית.
- ב. דו"ח הידרולוגי, מי תהום ונגר עילי – לתכנית הוכן דו"ח הידרולוגי. עיקר ממצאיו:
  1. יש להשאיר כ- 15% משטח תאי השטח הפרטיים (כולל ביעוד שפ"פ) נקיים מבינוי מעל ומתחת לקרקע. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר, לגינון ולנטיעת עצים.
  2. חישוב השטח הדרוש ייעשה עבור מגרש 101, הכולל את תאי שטח A101, B101, C101 ו-D101 ועבור תא שטח 102.
  3. ניהול מי הנגר באתר יתוכנן באופן מפורט בהתאם להנחיות תמ"א 1 ועיריית תל אביב-יפו התקפות בעת קבלת היתר הבניה.
  4. יש לקבל את אישור רשות המים לתכנון ניהול הנגר באתר.
  5. לצורך מתן היתר הבניה יש לערוך חוות דעת הידרולוגית לניהול מי נגר עילי המבוססת על דו"ח חקירת קרקע.
  6. בתאי שטח A101 ו-102 יותקנו אמצעים לחלחול ו/או השהיה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרשים, על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכמת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
- ג. אסבסט – יש לבצע סקר אסבסט לעת הוצאת היתר בניה.
- ד. אקוסטיקה – חוות הדעת תתייחס לרעש ממקורות מכאניים המשפיעים על הפרוייקט וסביבתו ומקורות הרעש מחוץ לגבולות התכנית המשפיעים על התכנית. בנוסף, תתייחס חוות הדעת לרעש תחבורה כולל השפעות מהרכבת הקלה והרעידות, בחינת השפעת התכנון המוצע על שטחי הציבור, והשפעת מבני הציבור על המגורים.
- ה. איכות אוויר – יש להתייחס למקורות הפליטה הצפויים משטח הפרוייקט והטיפול בהם. פליטת אוויר (מגנרטור לשעת חירום ושטחי מסחר) תהיה לגג המבנה הגבוה, בגובה 2 מ' מעל מעקה הגג או הגג העליון.
- ו. מיקרו אקלים - נעשתה בדיקת מיקרו-אקלים בנושאי צל ומשטר רוחות שאושרה ע"י אדריכל העיר. עיקר ממצאיה:

#### 1. קרינת שמש והצללה:

- כל הגגות זוכים לזכויות שמש מלאות.
- רוב חזיתות המבנים מדרום ודרום-מערב לפרוייקט (נווה צדק) זוכות לחשיפת קרינה מספקת במצב הקיים ובתוספת התכנית המוצעת. עבור החזיתות שאינן זוכות לזכויות מלאות השפעת הבינוי היא נמוכה ואינה עולה על 10%.
- שטח ציבורי פתוח המושפע ממניפת הצל של הפרוייקט הינו חוף ציבורי מצפון-מערב, אשר זוכה לחשיפה מספקת לפי דרישות ת"י 5281.

#### 2. רוחות:

- כיווני הרוח הדומיננטיים באתר הם מכיוון דרום מזרח, צפון מערב ודרום מערב.
- קיימת השפעה משמעותית על קרבת המתחם לים, עקרב רוחות מערביות והבניה הנמוכה והספורדית מכיוון זה.
- ניתוח תוצאות הבדיקה מציג עמידה בקריטריון לנוחות ובטיחות, עבור רוחות במהירות הגבוהה מ-6 מ/ש. בגגות קומות המסד העליונות מתקבלת חריגה מקריטריונים לנוחות ובטיחות, יבוצע תכנון מתקדם לאזורים אלו, לעמידה בדרישות.

- ז. אנרגיה - במסגרת התכנית יוכן סקר אנרגיה הכולל סימולציה לקרינה אלקטרומגנטית משטח הפרוייקט ומתקני חשמל סמוכים והנחיות למיגון מקרינה זו במידת הצורך. סקר זה יהיה תנאי להפקדת התכנית. על פי ממצאי הסקר תחול חובת ייצור אנרגיה וכן יותקנו פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש.
- ח. טיפול בחומרי חפירה ומילוי – התייחסות כמשאב. ניצול חוזר מירבי של עודפי עפר לשימושים שונים כגון מילוי, שימוש לאגרנט ומצעים וכו'.
- ט. הנחיות למניעת מטרדים סביבתיים בזמן העבודות לרבות מטרדי רעש ורעידות, זיהום אוויר בדגש על כלי צמ"ח – חפירה, קידוח, ציוד בנייה, וכן של תנועת המשאיות לאתר הבניה וממנו.

### 19. עצים בוגרים ונטיעות

- א. לתכנית הוכן סקר עצים כנדרש.
- עצים לשימור – 4 עצים בקצה המזרחי של רח' אילת, 4 עצים בקצה הצפון מזרחי של תא שטח 102 ומקבץ בקצה המערבי של הרחוב, באזור הכיכר העירונית. שאר העצים בתחום התכנית לעקירה.
- ב. יש לתאם את נטיעות העצים בתכנית עיצוב אדריכלי ולתכנן בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית.
- ג. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, תוך שיקול דעת לעניין הקרבה לים, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- ד. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- ה. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות
- ו. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף.
- ז. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' עומק אדמת גינון נטו מעל המרתפים.
- ח. העצים יגודלו במשתלה עפ"י הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- ט. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- י. בית גידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- יא. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה.
- יב. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר ימולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- יג. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- יד. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

### 20. התייעצות עם הציבור

בהתאם להחלטת תת הוועדה לשיתוף הציבור מתאריך 1.11.20, התכנית תוצג לציבור לאחר הצגתה בוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

### טבלת השוואה :

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	1200	963
זכויות בניה לקומה	מ"ר	129,700
גובה	קומות	עד 45
	מטר	עד 180 מ' מעל פני הים

תא שטח 101A – 85%		תכסית
תא שטח 102 – 80%		
תא שטח 501 – 95%		
676 פרטי+34 נכים		מקומות חניה

זמן ביצוע : שוטף

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- מומלץ לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית, בכפוף לתנאים הבאים :
- הבטחת הקמת השימוש המלונאי הייחודי כדוגמת מלון "ארבע עונות" והשטחים המיועדים לו. הבטחת השימוש המלונאי הנוסף והשטחים המיועדים לו.
  - הוראות התכנית יכללו מנגנון לקביעת תמהיל גודל היחידות המלונאיות.
  - השלמת תיאום נספח תנועה עם אגף התנועה. כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון פתוח לציבור.
  - תיאום שטחי מסחר מינימליים ומקסימליים שיתרו. יש להוסיף התייחסות לאפשרות לבתי אוכל.
  - השלמת תיאום הוראות בנייה ירוקה, תכנון בר-קיימא והגנת הסביבה עם גורמי העירייה הרלוונטיים.
  - תיאום תמהיל יח"ד עם היח' לתכנון אסטרטגי. בכל אופן, מספר יחידות הדיור וגודלן לא ישנה את סך זכויות הבנייה למגורים.
  - לא תתאפשר תוספת קומות או תוספת גובה מעבר למבוקש.
  - השלמת תיאום משפטי לעניין הקמת השטח הציבורי במגרש הציבורי.
  - השלמת תיאום הוראות התכנית לשטח הציבורי הבנוי ולמגרש הציבורי עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים. תבחן האפשרות להרחבת המגרש הציבורי והבניין הציבורי לפי חוות דעת אגף מבני ציבור. כמו כן יש להשלים תיאום השימושים שיתאפשרו. בשטח הציבורי הבנוי יש לאפשר שימושים ציבוריים מגוונים בהתאם להגדרתם בתכנית המתאר.
  - לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה עבור ארקדות, קולונדות, מעברים אחרים, קירוי או הצללות בזיקות הנאה וכד'.
  - סיכום ההקצאות והתועלות הציבוריות הכלולות בתכנית.
  - השלמת תיאום תחום איחוד וחלוקה עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
  - קידום הסכמים והתחייבויות לפי הנחיות אגף נכסים.
  - חתימה על כתב שיפוי.
  - התאמה ועמידה בתקנות משרד התיירות.
  - הצגת תיאום הנדסי לתכנון.
  - תיאום סט מסמכים מלא מול גורמי העירייה השונים.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21ב' מיום 07/04/2021 תיאור הדיון :**

רועי אלקבץ לא משתתף בדיון

- יואב סרנה : אני עובד עם סילברסטיין שהוא היזם מרכז הסחר בניו יורק. הם חברו להקים מלון עם 4 עונות בתל אביב. הפרויקט מוגש כפרויקט אחד.  
 גיסטין סמרטד : מציג את חברת 4 עונות באנגלית  
 עמי מור : מציג את התוכנית ע"פ מצגת.  
 ליאור שפירא : מה היחס במגדל של קנדה בין מגורים למלונאות.  
 עמי מור : 55% מגורים 45% מלונאות בכל הפרויקט ובכל אחד מתאי בשטח בפני עצמם. המלונאות נמצא במגדל המרכזי זה ה'פור-סיזנס' זה האלמנט שלו שמעליו יש עוד מגורים.  
 ליאור שפירא : מה רמת מלון בקנדה (מגדל מזרחי).

עמי: המלון הוא בין 4-5 כוכבים אבל נשמרת להם הגמישות.  
אלון מטוס: לא נדרשה רמת מלון גבוה כמו שנדרשה בשני המגדלים האחרים.  
ליאור שפירא: חבל שלא דרשנו את אותה רמה שתמיד אנחנו דורשים.  
אודי כרמלי: התשתיות של המגדל המזרחי לא יאפשרו את מה שFour Seasons נותן השטחים שלו ענקיים. יש חלקים במלון שינועו בין 4,5 כוכבים. ראובן לדיאנסקי: יכולים לתת קצת לשוק החופשי לשחק.  
אורלי אראל: יש הרבה מלונות של 3 כוכבים קרובים לים.  
אסף הראל: זה המקום היחיד שאנחנו חורגים ממדיניות המסילה ומוסיפים עוד מגדל.  
אורלי אראל: במסמך מדיניות המסילה יש כזו חלופה וזה תואם את מדיניות המסילה.  
אסף הראל: בואו נגיד בית מלון ולא Four Seasons שיכול להפוך "למלונות פאתל", אנחנו לא רוצים ליצור חומה, אלא ריווח. במסמך המקורי של המסילה עושים הכל מלונות ואולמות, אני מבין, אבל יש כאן מגורים.  
עמי מור: גודל החדרים וכמות השטחים כפי יוצגו בפרוט וייקבעו בתוכנית העיצוב. זה נדיר שאנחנו מגיעים לתב"ע ברמת פירוט כל כך מדויק. הפרויקט הזה תוכנן ותואם עם four seasons ועם המתכננים שלהם והיחס של שטחים משרתים ויחס החדרים כמו למשל שחדר הכי קטן במלון הוא 50 מ' ועלות של חדר במלון הזה הוא מעל מיליון ורבע דולר ומדובר על 250 חדר. יכול להיות "למלונות פאתל" ויקרה ש four seasons יעלמו אז "למלונות פאתל" יצטרך להפעיל מלון בעוצמות הללו.  
אסף הראל: או שנקטין לו את החדרים.  
אודי כרמלי: אנחנו לא בונים מלון four seasons. זו תוכנית בסמכות מחוזית אנחנו חורגים בתמהיל. זכויות הבניה המסה המרכזית נשארת כמו תוכנית המתאר. אנחנו מבקשים חריגה בתמהיל ובגובה יש כמה קומות בולטות בבנין האמצעי. הרח"ק הכולל הוא פחות מהרח"ק הקבוע. תוכנית המתאר יצרה את המצב הזה שמייצרת זכויות של 2 ו 3 מגדלים, אנחנו פרסנו בצורה כזו כי אנחנו חושבים שהדרך הזו כי מה שחשוב לנו הוא מה שקורה במפלס הקרקע שנוצר גריד עירוני שיוצר את המתחם ומייצר שטחים פתוחים, והיה שם הישג שיוצר מבנה ציבורי על חזית רחוב אילת, הולך הרגל ירגיש שזה מרחב שלו. הסיפור כאן הוא לא רק ההשפעות החיוביות של מלונאות-על שמייצרת עוד כלי המלונאי תירותי. יש משמעות למלונאות בעולם המלונאות העולמית. הוא מעסיק ענק ומייצר מקומות תעסוקה הרבה יותר מהשימוש הגנרי של השטחים הללו.  
אסף הראל: תעשו עשייה אבל אל תדחוס עוד ועוד ובסוף מה מקבלים עוד מלונאות ועוד מגורים אתה לא עושה עשייה משמעותית עירונית אתה לא נותן כאן פתרון למרכז כנסים.  
אודי כרמלי: נותנים כאן משהו שלעיר אין היום גם מבחינת רמת המלונאות. מחויבויותינו לייצר את כלל המלונאות בעיר.  
אסף הראל: זה פרויקט שחציו הוא לא מלונאי.  
אודי כרמלי: זה בדיוק מה שאנחנו מבקשים בתמהיל. במקום התמהיל העירוני אנחנו רוצים להגיע לתמהיל מיוחד של 45% ו 55% והטיעונים שלך הם לגיטימים אבל התכוונות עירונית יש מקום לדבר כזה.  
אסף הראל: הרבה יותר קל לי לקבל 3 מגדלים ו 3 מלונות שאנחנו בסמכות מחוזית ואומרים שבמסד עושים אולמות כנסים כך הרבה יותר קל להבין עירונית מה מקבלים פה ולמה עושים את מעשה הדחיסה. ראש העיר: אני מסכים אבל זה לא ניתן לביצוע, אין מי שבא לבנות מלונות. העיר צריכה הרבה בתי מלון.  
העיר ת"א צריכה מלון אחד מהסוג של four seasons וחשוב שיהיה כזה. יש סוג תירות מסויים וצריך ללכת איתו. במשך השנים הבאנו סוגי מלונאות מאכסניות עד מלונות בוטיק ויותר אבל להביא מלון כמו four seasons נדרשנו במו"מ ארוך קשה ולהביא לידי כך והגענו לסיכום. היה בזה תשלום כמו 55%-45%. שתיים זה המגדלים, אי אפשר לבקש לא לגעת בנווה צדק וביפו ולהגיד שאפשר לצופף את העיר הלבנה, יש נתיב של תחב"צ ורכבת קלה והמקום היחידי שניתן לבצע בני לגובה הוא לאורך נתיב המסילה. אנחנו לא חורגים מתוכנית המתאר וה 3 מגדלים הללו הם מתוך המגדלים שעוד יהיו וזה נכון אורבנית לעשות את זה. איפה יגורו האנשים איך אפשר לפתח את העיר. הצלחנו להביא פרויקט מלון דגל של העיר הזו, מה שהיה פעם הילטון של ת"א. נניח שהם יפשוטו רגל כמה מלונות זה קרה להם מה האסון הגדול.  
אסף הראל: זה אסון כי זה מלון.  
ראש העיר: זה לא רק מלון איכויות הבניה הם שונות הוא אותו דבר בכל העולם.  
אסף הראל: בכל העולם יש מגורים?  
רון חולדאי ראש העיר: יכול להיות שכן אבל לא בכל מקום צריך מגורים. אני נגד בנית מגורים לאורך חוף הים והייתי צריך להתפשר אחרת לא יבנו. היה כאן מו"מ ארוך וכולם עוסקים ויש פורמט של קח או אל תיקח. אני צריך כאן פרקטיקה.  
אסף הראל: הקרקע של ת"א מתייקרת  
רון חולדאי ר"ע: זה לא עוזר לבתי המלון. זו תעשיה כלכלית. מימון מלונאות  
אסף הראל: השאיפה שלנו שיהיה ציר הליכה לים, כמה מטר יש שם? למעט הצורך בבריכה בנין המסד הנמוך שעושה דופן למסילה הצפוני יותר האם התכסית לא יכול להיות יותר קטנה?.

עמי: ניתן לראות (מעלה שקופית) בשד' ירושלים בפניה של קוייפמן יש ירידה למטה ולאורך הפרויקט הקו האדום יורד לגמרי למטה. אנחנו נפנה 2 קומות והמרחב שניתן בצד הוא 10 מ' ושביל האופנים מסומן בצד השני ומתאחד רק בקוייפמן. בסיכום עם הצוות פינינו מעבר 5 מ' של ציר המסילה, הוספנו עוד 5 מ' של קולונדה כפולה בגובה שתתן הרגשה של הליכה מוגנת לאורך הציר גם בכדי שנוכל לגנון יותר לאורך בערך 160 מ'. זו קרקע שלנו שאנחנו נותנים לציבור זיקת הנאה.

אסף הראל: אם היינו מוותרים על כמה חנויות בקומת הקרקע והראשונה היינו מקבלים מרחב ציבורי מקורה כן לאפשר את הברכה למעלה. לכן למה אנחנו מעמיסים הרבה מסחר אם אפשר לתת אזור מוצל. אורלי אראל: יש לנו המשך רחובות שחשבנו להמשיך את הגריד העירוני גם בתחום התוכנית התלבטנו האם רחובות פתוחים להולכי רגל האם לסגור אותם ובסוף ההמלצה שלנו היתה שחייבת להיות המשכיות של הגריד העירוני. לכן רואים המשך של רח' אורבך עם הרחבה שמתפתחת שם אבל גם ניצנה רוחמה ותיצרה יש המשך של הגריד.

עמי מור: הדרך היחידה להדגיש את הגריד הוא ע"י הנגיב הבנוי. צריך לזכור שלמעלה נמצאים השטחים המלונאיים חדרי אוכל, כושר חלקים משרתים. (מציג בשקופית) כל האזור המקווקו הוא זיקת הנאה. אורלי אראל: הירוק הוא שפ"פ עם זיקת הנאה.

אלון מטוס: פרויקטים כאלה הם מחברים. אסף הראל: ברור אבל אין סיבה שהדופן הצפונית תהיה אטומה לכל האורך אם אפשר לחצות אותה ולתת חיבור יותר מתווך בין המקטעים.

אלון מטוס: אתה מציע לבטל את קומת קרקע ולעשות קומה מפולשת. עמי מור: יש גבול כמה שטח מקורה זה לא תמיד נעים, יש מידה. נבדוק את זה בתוכנית העיצוב. מיטל להבי: נושא זיקות הנאה והמעברים, בשום מקום לא כתוב שמירה 24/7 מבוקש שזה ייכתב בתקנון. אנחנו רוצים לעשות חיבוריות בין נווה צדק לפלורנטין והשלוש רחובות חשובים ובתנאי שזיקת הנאה תוגדר כזיקת הנאה ולא מעבר 24/7. הרוחב במקומות מסוימים לא ברור. יש זכויות תא 5000 רעיונית מקנה זכויות.

אורלי: תא 5000 לא מקנה זכויות. דורון ספיר: תא 5000 נותנת מסגרת תכנונית שאפשר לאשר במסגרתה. מיטל להבי: אנחנו חורגים מ%75 לתעסוקה עברנו ל%55 וחורגים במגדלים. אני מבקשת שהנתונים יהיו ברורים. מה התכסית?

אלון מטוס: בדרך כלל אנחנו מפרטים איזה תכסית על או קרקע. מיטל להבי: יש הערה על יתרת החניות חניות ציבוריות האם יהיה חניון ציבורי? הגדרה לחניה דו גלגלי צריכה להיות בתוך התוכנית ולא בהינתן התקן. תשקלו לעשות מתקן חניה דו גלגלית רב קיבולת תת קרקעי בגלל שזה קרוב לתחנת הרכבת. לתת התייחסות לחניה דו גלגלית בכלל וגם לשיתופי, תתנו לשיתופי מקום בתקן. בשום מילה לא הוזכרה תחבורה ציבורית. האם לאור הרחבת הרחוב צפונית תחנות אוטובוס או תמיכה של תחבורה ציבורית?

אורלי אראל: אם משרד התחבורה יחליט שתהיה תחנת אוטובוס זו לא החלטה שלנו. בתב"ע לא שמים תחנות.

מיטל להבי: כאשר אומרים שחלק גדול מהאנשים יגיעו בדרכים אלטרנטיביות ואם אנחנו קובעים שחלק מההגעה יהיו בדרכים אלטרנטיביות אז שהמושג הזה יקבל ביטוי בתב"ע. ראש העיר: את ממונה על תיק התחבורה תדאגי שתהיה תחבורה ציבורית אין לזה שום קשר לדיון הזה אנחנו לא נותנים את המרחב הציבורי כאן יהיה נת"צ. אנחנו מייצרים זכויות לתב"עות. דורון ספיר: מונחת המלצת הצוות לאשר את התוכנית.

אסף הראל נמנע בעד: ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, דורון ספיר ציפי ברנד. התוכנית אושרה להפקדה. מיטל בקשה שיביאו אליה את הנתונים שהיא בקשה.

### **בישיבתה מספר 0007-21 מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

- לאשר להעביר את התכנית לדיון בועדה המחוזית, בכפוף לתנאים הבאים:
- הבטחת הקמת השימוש המלונאי הייחודי כדוגמת מלון "ארבע עונות" והשטחים המיועדים לו.
  - הבטחת השימוש המלונאי הנוסף והשטחים המיועדים לו.
  - הוראות התכנית יכללו מנגנון לקביעת תמהיל גודל היחידות המלונאיות.
  - השלמת תיאום נספח תנועה עם אגף התנועה. כל החניות שאינן בתקן המגורים לא יוצמדו וישמשו כחניון פתוח לציבור.

- ד. תיאום שטחי מסחר מינימליים ומקסימליים שיותרו. יש להוסיף התייחסות לאפשרות לבתי אוכל.
- ה. השלמת תיאום הוראות בנייה ירוקה, תכנון בר-קיימא והגנת הסביבה עם גורמי העירייה הרלוונטיים.
- ו. תיאום תמהיל יח"ד עם היח' לתכנון אסטרטגי. בכל אופן, מספר יחידות הדיור וגודלן לא ישנה את סך זכויות הבנייה למגורים.
- ז. לא תתאפשר תוספת קומות או תוספת גובה מעבר למבוקש.
- ח. השלמת תיאום הוראות התכנית לשטח הציבורי הבנוי ולמגרש הציבורי עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים. תבחן האפשרות להרחבת המגרש הציבורי והבניין הציבורי לפי חוות דעת אגף מבני ציבור. כמו כן יש להשלים תיאום השימושים שיתאפשרו. בשטח הציבורי הבנוי יש לאפשר שימושים ציבוריים מגוונים בהתאם להגדרתם בתכנית המתאר.
- ט. לא תתאפשר תוספת זכויות בנייה עבור ארקדות, קולונדות, מעברים אחרים, קירוי או הצללות בזיקות הנאה וכד'.
- י. סיכום ההקצאות והתועלות הציבוריות הכלולות בתכנית.
- יא. השלמת תיאום תחום איחוד וחלוקה עם הגורמים העירוניים הרלוונטיים.
- יב. קידום הסכמים והתחייבויות לפי הנחיות אגף נכסים.
- יג. חתימה על כתב שיפוי.
- יד. התאמה ועמידה בתקנות משרד התיירות.
- טו. הצגת תיאום הנדסי לתכנון.
- טז. תיאום סט מסמכים מלא מול גורמי העירייה השונים.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מיטל להבי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
46 פרישמן 10 לפרישמן 46 - העברת זכויות מדיזינגוף 10 לפרישמן 46	07/04/2021
דיון בהפקדה	8 - - 21-0007

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

**כתובת:**

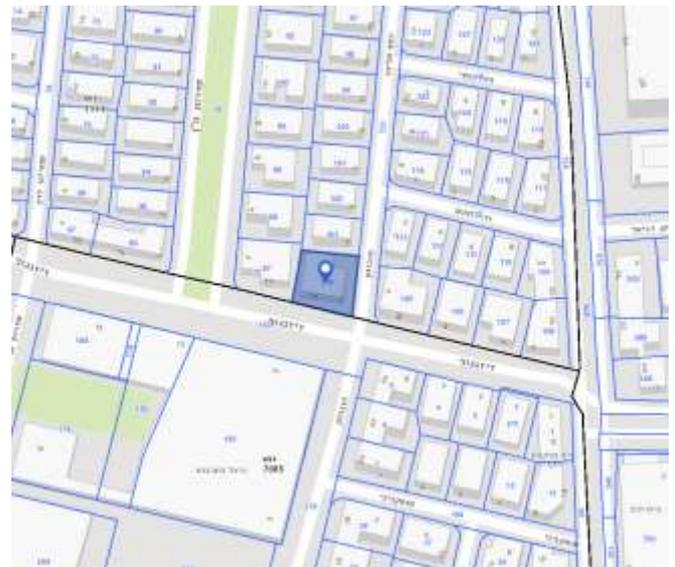
**דיזינגוף 10 פינת יוסף אליהו, פרישמן 46, אסתר המלכה 3.**

**מיקום:**

**דיזינגוף 10 פינת יוסף אליהו:** גוש 7111, חלקה 104.  
**פרישמן 46, אסתר המלכה 3:** גוש 7091, חלקה 203.



פרישמן 46, אסתר המלכה 3



דיזינגוף 10 פינת יוסף אליהו

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7111			104	
7091			203	

**שטח התכנית:**

**דיזינגוף 10 פינת יוסף אליהו:** 742 מ"ר.  
**פרישמן 46, אסתר המלכה 3:** 2,634 מ"ר.

**מתכנן: יסקי מור סיון אדריכלים**

**יזם: אלי זמיר**

**בעלות:**

**פרישמן 46- אלי זמיר**  
**דיזינגוף 10- פרטיים:** אוקס דורה, אוקס נחמן

**מצב השטח בפועל:**

**דיזינגוף 10 פינת יוסף אליהו:**

בנין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חשופה בקרן הרחובות דיזינגוף 10 ויוסף אליהו 1. הבניין סיים את עבודות השימור בשנת 2020. הבניין הוקם בשנת 1936 בסגנון הבינלאומי וסווג בתכנית השימור כמבנה עם הגבלות מחמירות.

למבנה נערך תיק תיעוד שאושר ע"י מחלקת השימור.  
סטטוס: הסתיימו עבודות שימור לפי היתר מס' 17-0312 והתקבל אישור גמר ב-7/2020.

**פרישמן 46, אסתר המלכה 3 :**

מגדל מגורים חדש בן 29 קומות (בסה"כ) מעל קומת קרקע הידוע בשם מגדל פרישמן, נמצא ברובע 3 במרכז תל אביב ומהווה מתחם שמוקף ברחובות משלושת עבריו מצפון לכיכר צינה דיזינגוף.

**מדיניות קיימת:**

לעודד שימור ושיפוץ מבנים לשימור והתחדשות עירונית ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכח תכנית השימור 2650 ב' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

**מצב תכנוני קיים :**

**דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו :**

**תכניות תקפות:** 2650 ב', תת"ל/ 102 - קו מטרומ 2, משמ/ 121 - שינוי משבצות חקלאיות (29/07/1990), 58, 180

**יעוד קיים: אזור מגורים א' (לפי תכנית 180)**

**שטח המגרש: 742 מ"ר**

**זכויות בניה :** לפי הקיים (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.  
סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 430.96 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות מחודש אוקטובר 2019 המבוסס על שומה מתאריך 03/01/2019, לשווי קרקע 28,5000 ש"ל למ"ר.

**בתוכנית זו מבוקש להעביר 162.21 מ"ר מיתרת השטחים במבנה כפי שמצוין בסעיף**

**8.1 של הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 03/01/2019.**

בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכס מהמבנה ברחוב דיזנגוף 10 מבקשים מהוועדה המקומית לאשר תמריץ של 15% מיתרת שטחי הבניה הניתנים לניוד, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה השביעית, השמינית והתשיעית.

לאחר ניוד הזכויות המבוקש בתכנית זו יותרו במגרש המוסר 268.75 מ"ר.

**פרישמן 46, אסתר המלכה 3 :**

**תכניות תקפות:** תא/2220 א, א/3616 א, 3916

**יעוד קיים:** מגורים ד'

**שטח המגרש:** 2,634 מ"ר.

**זכויות בניה:** סה"כ שטח הבניה המותר למגורים הוא 33,265 מ"ר, מתוכם :

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה מכוח תכנית תא/2220 א : 10,080 מ"ר

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה מכוח תכנית 3916 : 1,010 מ"ר  
(שטח למרפסות)

שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה מכוח תכנית 2650 ב' : 750 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי : 11,840 מ"ר

שטח שירות מעל מפלס הכניסה : 7,525 מ"ר

שטח שירות מתחת למפלס הכניסה : 13,900 מ"ר

**גובה :** 104 מ' (עם אפשרות להגבהת חדר מכונות למעלית לגובה של 106 מ').

**מצב תכנוני מוצע :**

**תיאור מטרת התכנון :**

1. עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תוכנית השימור, במגרש ברחוב דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור  
בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 162.212 מ"ר עיקרי בייעוד מגורים א' מהמגרש המוסר.  
היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים עפ"י הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 03/01/2019 ועפ"י הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 03/04/2019, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650ב.

1 מ"ר ביעוד מגורים א' במגרש המוסר שווים ל- 2.76699 מ"ר ביעוד מגורים ד' במגרש המקבל.

**עיקרי הוראות התוכנית :**

1. העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות במגרש ברחוב דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו למגרש המקבל ברחוב פרישמן 46, אסתר המלכה 3.
  - 1.1 מחיקת 162.212 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו.
  - 1.2 תוספת 448.84 מ"ר עיקרי במגרש מקבל עבור הגדלת מרפסות במסגרת קורות קיימות ותוספת מרפסות חדשות בהתאם לקיים.
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
פרישמן 46, אסתר המלכה 3	דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו	פרישמן 46, אסתר המלכה 3	דיזנגוף 10 פינת יוסף אליהו		
תוספת של <u>448.84</u> מ"ר עיקרי למרפסות	הפחתה של <u>162.212</u> מ"ר עיקרי.	11,840 עיקרי + 21,425 שירות ומתוחם 13,900 בתת הקרקע	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך <u>03/01/2019</u>	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
ללא שינוי	ללא שינוי	120	כקיים		מספר יח"ד
ל"ר	ל"ר	ל"ר	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
ללא שינוי	ללא שינוי	ק"ק + 26 קומות + 2 קומות גג = 29 קומות	כקיים	קומות	גובה
ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	כקיים	מ'	קווי בניין
ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	כקיים		חניה

## הסברים נוספים ותנאים למימוש :

## 1. תנאים להפקדת התכנית :

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.  
 ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנו, מבעל המבנה לשימור.

## 2. רישום הערה :

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

## זמן ביצוע :

כ-10 שנים מיום אישור התוכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

## תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0880112	שם התכנית תאמק/4971 - נידוד זכויות מדיונוף 10 למרישטן 46, תל אביב יפו	מגיש התכנית זמיר אל	עורך התכנית יסקי מור סיון אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא תוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלת התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן : יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן :			

מחוז הסעיף בחוק	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדת מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורשת המוצעת	
סמכות העדה עומאת עם תוכנית המתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 נסתי) תתי/21.12.2016	62.1 (ג) חוק תתי/ב התשכ"ו	<p>המבנה ברחוב דיזנגוף 10 מילך יוסף אימור ו-10 מבנה לשיפור בתכנית המפורשת על פי תוכנית השיפור המאושרת תא/2650.</p> <p>מטרת התוכנית הינה לשדר שימור ושיפור מבנים לשימור האמצעות העברת זכויות בניה מסוג לשימור בתכנית המתאר עיסוקים השימור במגזר ברחוב דיזנגוף 10 תינתן יוסף איתו ותביעה הראויה לתנאים לשם הכשרת בוצע השימור.</p> <p>הוספת הזכויות במבנה במגרש המקבל תיעד לתוספת שטחים עקרום עבור הגדלה ותוספת מספרות במסגרת אזורות קיימות.</p> <p>בתוכנית תוכנית שימורם סך הכל 162.12 מ"ר עיקרי ביעור מגרש א' המגרש האוסף ברחוב דיזנגוף 10 תינתן יוסף איתו.</p>	
<p>התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:</p>			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	ויהיו השטח בתוכנית המתאר	תנאים רלבנטים בתוכנית המתאר	ההוראות בהוראות המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4	המגרש המקבל - מתחם תכנון 301 - תכנון תישן ומרכז עירי - אזור מגורים בבניה עירונית עם ציר מעורב וחזית מסחרית	ליך	ליך
קביעת הוראות למתחמי תכנון טיפיים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנין לשימור	טימן הסתמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני - המגרש המקבל - מרקם בנין לשימור	סעיף 5.3.3 - מרקם בנין לשימור	תכנית הינה תכנית לנידוד זכויות לפי תכנית השימור העירונית 2650 ב' ואינה מוסיפה רתיק.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א)	ליך	ליך	ליך
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ב)	לפי תשריט אזורי תיעוד: המגרש המקבל - אזור מגורים בבניה עירונית עם ציר מעורב וחזית מסחרית	ליך	ליך
			השימושים הינם המנויים הינם להדליל מרפסות בזתאם לתכנית התקפות ובחזית למקבץ שימושים הראשיים.

<p>הכניין נבנה למי תכנית תקפה מסי 2220 אי המאפשרת רחיק גדול יותר מחמורת בתכנית המתאר.</p> <p>תואם</p> <p>מוסמט זכויות לשטחי בניה מגיד זכויות מגיין לשימור מדיונגף 10 על פי תכנית השימור תא/2650 ב'.</p>	<p>סעיף 3.3.4 (ג) בתכנית חמגידת זכויות ממבנים לשימור שקבע בתכנית השימור אל שטח תכנית ניתן לקבוע רחיק העולה על חרייק המרבי וככדי ששן הזכויות מעבר לרחיק המרבי לא יעלה על תוספות זכויות הבניה חסוקנית בגין ניד זכויות כאמור על פי תכנית השימור.</p>	<p>לפי תשריט אזור הישרד המגרש המקבל - אזור מגורים בבניה עירונית עם ציר מערב וחזית מסחרית</p> <p>סעיף כללי לא זהוי מאורפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על תרחיק המרבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לשיחם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הישרד.</p>
<p>תואם</p> <p>העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בתגבלות מחמורות ברחי דיונגף 10 למגרש מקבל במרישמך 46 ומחיקת זכויות הבניה מהמבנה לשימור בתגבלות מחמורות</p>	<p>סעיף 2.5.3 (ב) מתיר להחיל חראות תכנית נושאית קדומת (תכנית השימור תא/2650 ב') בתכנית המסורטת החדשה.</p> <p>סעיף 4.3.1 + 4.3.3</p>	<p>מבנת או אתר לשימור: המגרש המסור ברחי דיונגף 10 חינו בגין לשימור לפי תכנית תא/2650 ב'</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 חראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>

תצהיר ותתימות			
בדוקתי את סוגיית חממכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומך בסעיף (ג) בטופס זה			
מהנדס הושרד:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אחוד כרמלי, אורי	014841517		24.3.2021
הועד-חממכטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עייד	2938976-9		22.3.2021

העתיקה  
גבי אילנה סילמו - ראש עקי (מוחשבט מוכירות ועדה מחוזית)  
עוות תכנון

**חו"ד צוות :** (מוגש ע"י מבנים לשימור)

- לאשר את הפקדת התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :
- ג. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
  - ד. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור.
  - ה. בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הנכס מהמבנה ברחוב דיזנגוף 10 מבקשים מהוועדה המקומית לאשר תמריץ של 15% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד (64.64 מ"ר), המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה השביעית, השמינית והתשיעית.
  - ו. הוועדה המקומית תהיה רשאית לבצע רישום בפועל של הערה במגרש לשימור בהגבלות מחמירות, עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התשע"ב 2011, בדבר מחיקת זכויות הבנייה שנעשית מכח תכנית זו.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21' מיום 07/04/2021 תיאור הדיון :**

שרון טרייגר : תוספת במסגרת הקורות הקיימות. תוכנית שמביאה את השטחים ממבנה לשימור. דורון ספיר : קיימות קורות ומקבלים רצפה מהשטח המנויד משימור. בכמה מרפסות מודבר? רחל פלר : מרפסות שישנן רק בצד המזרחי מדובר 34 מרפסות. בחלק מהמרפסות קיימות ריצפה ויש חלק מהמקומות שמשלימים את המרפסות. מיטל להבי : זה ממש שממה אורבנית. אודי כרמלי : אחת הפינות הכי יפות וטובות דורון ספיר : לאשר את העברת הזכויות ואת ה-15% תמריץ בגין השנה השביעית השמינית והתשיעית בהגבלות. מיטל להבי : הם קבלו יותר מידי זכויות. אורלי אראל : מגיע לו מהשימור. חייבנו אותם לעשות את הקורות סביב הבנין הם לא רצו לעשות את הקורות.

**בישיבתה מספר 0007-21' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

- לאשר את הפקדת התוכנית בכפוף לתנאים הבאים :
- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
  - ב. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דן, מבעל המבנה לשימור.
  - ג. לאשר תמריץ של 15% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד (64.64 מ"ר), המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה השביעית, השמינית והתשיעית.
  - ד. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר.
  - ה. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית

משתתפים : דורון ספיר, מיטל להבי, אסף הראל

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

**מדיניות תכנון - רצועת חוף מרכז ת"א**  
**בין רח' גורדון בצפון ורח' יוסף גונדר בדרום**  
**מתחמים חופיים 301ב', 501ב', 502ב'**

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

**כתובות:**

הירקון 1-115 (אי זוגיים בלבד, דופן מערבית), הרברט סמואל 2-114.  
 פרישמן 1-4, טרומפלדור 1-6, הירדן 1-6, אלנבי 1-6,8,10, יונה הנביא 1-10, גאולה 1-8, הרב קוק 1-6,  
 אהרונסון 1-10א, זרובבל 1-6, עזרא הסופר 1-8, נחמיה 1-10, דניאל 1-11, כרמלית 2.

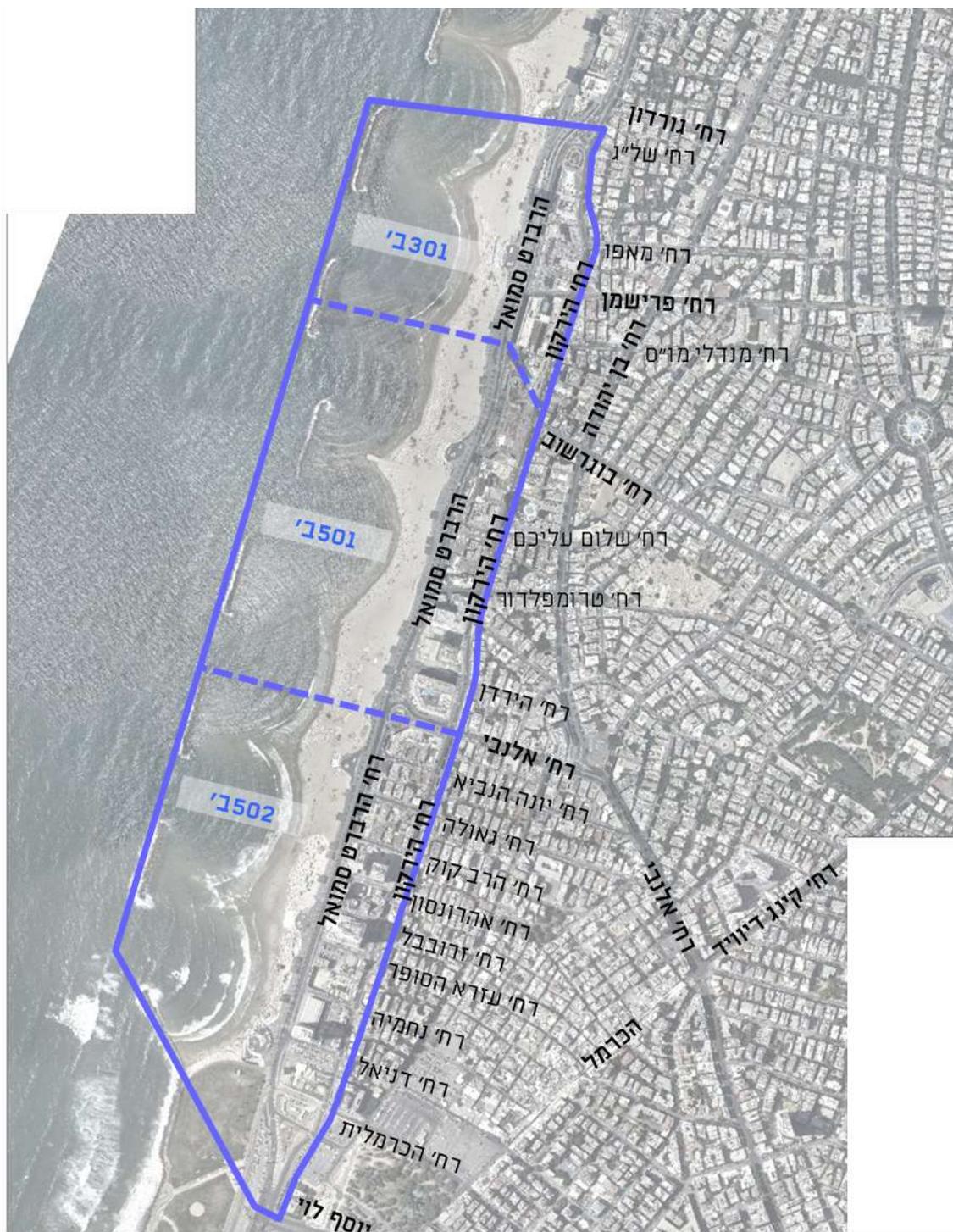
**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6914	מוסדר	חלק	1-16,21-30,34-36,107-113, 115-116,120,122-123	
6916	מוסדר	חלק	39-42,50,100,102,104,106, 112-114,118-120,122,125,127	101,103,105
7229	מוסדר	חלק	1-4,29-30,35-38,55-56,58, 82, 84-89,91,95,96-97,104,108, 111-112,116,120-121	93
7002	מוסדר	חלק		3,13
7407	מוסדר	חלק		1,3
7406	מוסדר	חלק		1,2,5,50
6967		חלק	10	14,15
6905		חלק	2-6, 9, 12, 44-47, 75, 80-85, 87, 91-93,103-104, 106-107, 110	88
6907		חלק	1-11, 13-15, 126, 128, 130, 160-161	137
6909		חלק	1, 90-93, 107-110, 117, 119-120, 122	88
7404		חלק	1	4
7405		חלק	1, 5	4
7406		חלק		1, 5

**מתכנן:** מח' תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מנהל ההנדסה. בשיתוף אגף התנועה ומשרד אדריכל העיר.

**יזם:** ועדה מקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** עירייה + פרטיים



מפה 1 - מפת התמצאות

**א. תיאור המצב קיים:**

מרחב חוף הים במרכז העיר ת"א - מרח' גורדון בצפון עד רח' יוסף גונדר בדרום - מורכב מרצועות אורך (ראה מפה 2):

**1. חוף הים**

- המרחב החולי, בו מתקיימת פעילות פנאי ונופש. במקום ניתנים שירותי חוף שונים, והוא כולל חופים מוכרזים – חוף אביב, חוף ירושלים, חוף בוגרשוב, חוף פרישמון, חוף גורדון.
- בחוף מתקיימת פעילות לפי הוראות תכנית המתאר לאזור הייעוד חוף הים (תא/5000 סעיף 3.6.4).
- בינוי קיים בדופן המערבית של החוף, לאורך הטיילת ובמשולב איתה כחלק מפיתוח הטיילת. הוא כולל שירותי חוף ומסחר שמתאפשר לפי תב"ע מאושרת לשירותי חוף תא/3484.

**2. טיילת החוף**

- הוקמה מחדש לפני מספר שנים, בהתאמה להוראות תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.6.8), ולפי תכנית עיצוב מאושרת תאע/3484.
- כוללת טיילת עילית עם מצללות, מדרגות ישיבה ו'גבעות' תצפית, מעל מוקדי פעילות שירות ומסחר שפונים לחוף הים.
- שביל אופניים מלווה את הטיילת לכל אורכה מצידה המזרחי, לאורך רחוב הרברט סמואל.

**3. רחוב הרברט סמואל**

- רחוב הים שלאורך טיילת מרכז העיר, שנמשך מרח' גורדון בצפון ועד רח' יוסף גונדר בדרום. דרך עורקית עירונית לפי תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.8.2 ד').
- לאורכו מתאפשרת תנועת רכב חד סטרית מצפון לדרום - שני נתיבים מצפון עד רח' טרומפלדור, ומשם שלושה נתיבים דרומה שממשיכים לאורך גן צ'ארלס קלור (רחוב קויפמן). לכל אורכו מלווה את הרחוב ממזרח דרך שירות, עם נתיב חניה/שניים.
- הדופן המזרחית בנויה ברובה, עם ארקדה מלווה באופן חלקי וללא עיצוב מחייב, לעיתים מוגבהת מדרך השירות. החזיתות פעילות בחלקן בלבד, בשימושים שונים בדגש על מסחר מסוגים שונים.

**4. רצועת הבינוי**

- המגרשים בנויים ברובם, בבניינים בקני מידה שונים, מתקופות שונות ובמצב תחזוקתי שונה. חלקם בנייני דירות ותיקים בני מספר קומות, חלקם מבנים גדולים וחדישים יותר הכוללים גם בנייה לגובה. חלק מהמגרשים פנויים ומשמשים לחנייה. השימושים מעורבים וכוללים בעיקר מגורים ומלונאות. מסחר מתקיים באופן חלקי בקומות הקרקע.
- רצועה זו עוברת תהליך התחדשות וצמיחה - מתוך כוונה לקדם את התיירות בעיר, ולפתח את רצועת החוף, הרחובות המחברים את העיר לים וחזית הים עצמה כמרחב ציבורי איכותי לצרכי פנאי ונופש.
- תכנית המתאר מגדירה את רצועת הבינוי בייעוד מגורים בבניה רבת קומות (תא/5000 סעיף 3.2.5), מוטה למלונאות (תא/5000 סעיף 3.7.2), ובעלת חזיתות מסחריות (תא/5000 סעיף 3.4.3).

**5. רחוב הירקון**

- הרחוב שמחבר בין המרקם העירוני בדופן המזרחית שלו, לרצועת הבינוי מוטה המלונאות לאורך הדופן המערבית, ומערבה לחוף הים. דרך עורקית עירונית לפי תכנית המתאר (תא/5000 סעיף 3.8.2 ד').
- הרחוב משלים להרברט סמואל מבחינת תנועת רכב - בין רח' יוסף גונדר בדרום ועד רח' גורדון בצפון הוא חד סטרי לתנועת רכב כיוון צפון, עם שני נתיבי תנועה לאורכו. הרחוב צר ברובו,



**ב. מדיניות קיימת:**

תפיסת העולם התכנונית ברצועה זו מגובשת ונמצאת בתהליכי תכנון ומימוש. התכנון מבוסס על היררכיית התכנון העירונית – החל בתכנית האסטרטגית לעיר שקובעת את החזון, תכנית המתאר שקובעת את המסגרת לתכנון, ומסמכי מדיניות תכנון שנערכו לאורך השנים וקובעים את אופן המימוש.

**1. תכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו (עדכון 2017)**

- רצועת החוף מאופיינת כמרכיב חשוב בזהות והאופי העירוני, עמוד שדרה תפקודי ועיצובי ומוקד פעילות מרכזי. רצועת החוף תמצב את ת"א-יפו כעיר חוף מובילה ברמה הארצית והבינלאומית.
- התכנית האסטרטגית מגדירה את קווי המדיניות לתכנון בחוף - יש לחזק את הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, לשפר את איכות חזית הבינוי העירוני לאורך החוף, ולהרחיב את מגוון הפעילויות לאורכו.

**2. תכנית המתאר תא/5000 (מתן תוקף 2016)**



מפה 3 - רצועת החוף בתכנית המתאר

תשריט אזורי ייעוד :  
 חוף הים, עורף החוף, אזור  
 מגורים בבנייה רבת קומות, אזור  
 מוטה מלונאות, ה. סמואל  
 והירקון רח' מסחריים

נספח עיצוב עירוני :  
 רצועת הבינוי - עד 25 קומות,  
 צירים ירוקים

נספח תנועה :  
 הרברט סמואל והירקון –  
 רחובות עורקיים עירוניים

תכנית המתאר מסדירה את מסגרת התכנון בחוף הים, בטיילת, ברחובות וברצועת הבינוי שבין הירקון והרברט סמואל (ראה מפה 3). ברצועת הבינוי לאורך חוף הים היא קובעת:

- אזור ייעוד מגורים בבניה רבת קומות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.2.5) - בשימוש ראשי למגורים. זכויות הבניה לאזור הייעוד:

גודל מגרש	רח"ק בסיסי	רח"ק מירבי
עד 2 דונם	2.5	4.5
מעל 2 דונם	2.5	5.0

- אזור מוטה למלונאות (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.7.2) – בכפוף להוראות אזור מוטה מלונאות ניתן להגדיל את זכויות הבניה לרח"ק 6. לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתכנית חדשה ייעודו לשימושי מלונאות, כאשר בחישוב שטחי הבניה לשימושי מלונאות - מתוך כלל שטחי הבניה שבתכנית העתידית מהם מחושב התמהיל, לא יילקחו בחשבון שטחי בניה המיועדים בתכניות קודמות למלונאות.
- חזיתות מסחריות לרחובות הירקון והרברט סמואל (כמפורט בתא/5000 סעיף 3.4.3) – בשימוש ראשי מסחר 1 ו/או תעסוקה 1 לאורך לא פחות מ-80% מחזית המגרש.
- גובה (נספח עיצוב עירוני) – עד 25 קומות.
- נספח אזורי תכנון – טיילת וחוף מרכז ת"א מחולק לשלושה תחומים: 301ב', 501ב', 502ב'. לכל אחד מהאזורים חלות ההוראות המיוחדות בטבלה 5.4. בשלושתם נדרש אישור הועדה המקומית למסמך מדיניות למרחב חופי (לפי תא/5000 סעיף 5.3.1) לצורך קידום תכניות מכוח תכנית המתאר.

**מסמך המדיניות שמובא לאישור הועדה המקומית נערך במסגרת זו.**

### 3. מסמך מדיניות רחובות הרברט סמואל והירקון (2010,2014)

תפיסת התכנון ארוך הטווח לרחובות אלה כוללת:

#### הרברט סמואל

- ביטול דרך השירות המזרחית ותכנון מחודש שלה כמרחב ציבורי להולכי רגל, והרחבה של טיילת החוף לצד המזרחי של רח' הרברט סמואל. המדיניות כוללת התייחסות לפיתוח הרחובות מזרח-מערב כרחובות מוטים הליכה רגלית ופיתוח צמתים מוטים חציית הולכי רגל.
- קיים תכנון ראשוני לביטול דרך השירות מרחב אלנבי בצפון ועד רחוב הכרמלית בדרום. בימים אלה מתחיל תהליך תכנון מפורט בהובלת חברת אתרים, משרד אדריכל העיר ומח' תכנון מרכז, מתוך כוונה להוציא אותו לפועל.

**במסגרת מסמך המדיניות זה אנחנו ממליצים על קידום תכנון מחדש לרחוב הרברט סמואל, גם לחלקו שצפונית לרח' אלנבי**

#### רחוב הירקון

- מדרום לרח' אלנבי – מדיניות בהליך מימוש מתקדם כוללת הרחבת הרחוב הירקון מ-10 מ' ל-21 מ'. ההרחבה נעשית בהפקעה בדופן המערבית של הרחוב, מתוך תכניות שמקודמות לאורכו בהתאמה לתכנית המתאר. מתוך 10 בלוקים עירוניים ב-8 כבר אושר התכנון הכולל את ההפקעה, וב-2 הנוספים מקודם תכנון לקראת דיון בועדה המקומית. ב-2 מהבלוקים כבר מומשה ההפקעה ובשאר תמומש בשנים הקרובות.

## אישורו של מסמך מדיניות זה יאפשר השלמת התכנון להרחבת רחוב הירקון במקטע שדרומית לרח' אלנבי

- מצפון לרח' אלנבי – לא מתאפשרת הרחבת הרחוב באופן רציף. הרחבות מקומיות של הרחוב ימומשו היכן שניתן. הרחבת מדרכה מזרחית בכ-40 ס"מ לצורך נטיעת עצים. ביטול חניות ניצבות ונתיבי הורדה והעלאה של נוסעים לטובת הרחבה ורציפות של מדרכות. יצירה והתחדשות של רחבות עירוניות מקומיות היכן שניתן. טיפוח המעברים הציבוריים אל הים. יצירת צמתים מוטי חצייה רגלית.

### במסגרת מסמך המדיניות זה אנחנו ממליצים על תכנון מחודש לרח' הירקון על פי עקרונות אלה

#### 4. מסמך מדיניות תכנון למתחם חופי 502ב' (2013)

המדיניות נמצאת בהליכי מימוש מתקדמים:

- טרם אישורה של תכנית המתאר תא/5000, אושר התכנון ברצועת החוף בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובנייה ובהתאמה להוראות מתחם 16 לפי תמ"א 13 שינוי 4 המופקדת. התכנון נערך לפי עקרונות מסמך מדיניות 502ב' שהוכן באגף תכנון העיר בעיריית תל אביב ואושר בועדה המחוזית. המדיניות כוללת הנחיות בינוי, עיצוב ופיתוח שבאות לידי ביטוי בתכניות שאושרו זה מכבר בחלקים נרחבים של רצועת החוף, ולמעשה היא נמצאת בהליכי מימוש.
  - מדיניות זו מנחה גם מספר תכניות שנמצאות בהליכי תכנון מתקדמים. תכניות אלה נערכות בהתאם לתכנית המתאר, והן בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובנייה.
- מסמך המדיניות המוצע כאן לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה תואם את עקרונות המסמך המאושר ומעדכן את ההנחיות היכן שנדרש, כמפורט מטה. אישור המדיניות יאפשר לועדה המקומית לאשר תכניות מכוח תכנית המתאר תא/5000, ולהמשיך את מימוש החזון התכנוני.**

#### ג. מצב תכנוני קיים:

בתחום התכנון מגוון תכניות מתקופות שונות שיוצרות תמהיל מגוון של שימושים וטיפוסי בינוי (ראה מפה 4).

#### 1. תכניות למלונאות ומגורים

חלק ניכר מהתכניות המאושרות מגלמות את תפיסת תכנית המתאר להקמת פרויקטים בשימושים מוטי מלונאות, בשילוב עם מגורים ומסחר. חלקן הגדול נערך בהתאמה למדיניות זו. חלקן הגדול מאושר אך עדיין נמצא בתהליכי מימוש.

##### בין גורדון לפרישמן

- מלון שרתון (מתן תוקף 1976) – מלונאות, קיים
- מלון יובל (מתן תוקף 2004) – מלונאות, לא מומש עדיין

##### בין פרישמן ובוגרשוב

- מלון דן (מתן תוקף 1963) – מלונאות, קיים
- קינג דייוויד (מתן תוקף 1982) – מלונאות ומגורים, קיים

##### בין בוגרשוב לאלנבי

- מגדלי טיילת דויד (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, בבנייה
- מגדל האופרה (מתן תוקף 2008) - מלונאות ומגורים, קיים

##### בין אלנבי ליוסף גונדר

- אמבסדור (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת ומבוטלת, יידרש תכנון מחדש
- הירקון 33-37 (מתן תוקף 2017) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תכנית עיצוב בהכנה

- הירקון 23-27 (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תב"ע לתוספת מלונאות בהכנה.
- רויאל ביץ' (מתן תוקף 2008) – מלונאות ומגורים, ממומשת
- מגדל ליאון (מתן תוקף 2016) – מלונאות ומגורים, בהקמה, תכנית משלימה לכל הבלוק בהכנה.
- כרמלית-הירקון (מתן תוקף 2015) – מלונאות ומגורים, לא ממומשת, תכנית עיצוב בהכנה (מגרש 1) ותב"ע משלימה בהכנה (מגרש 2).

## 2. תכניות למלונאות

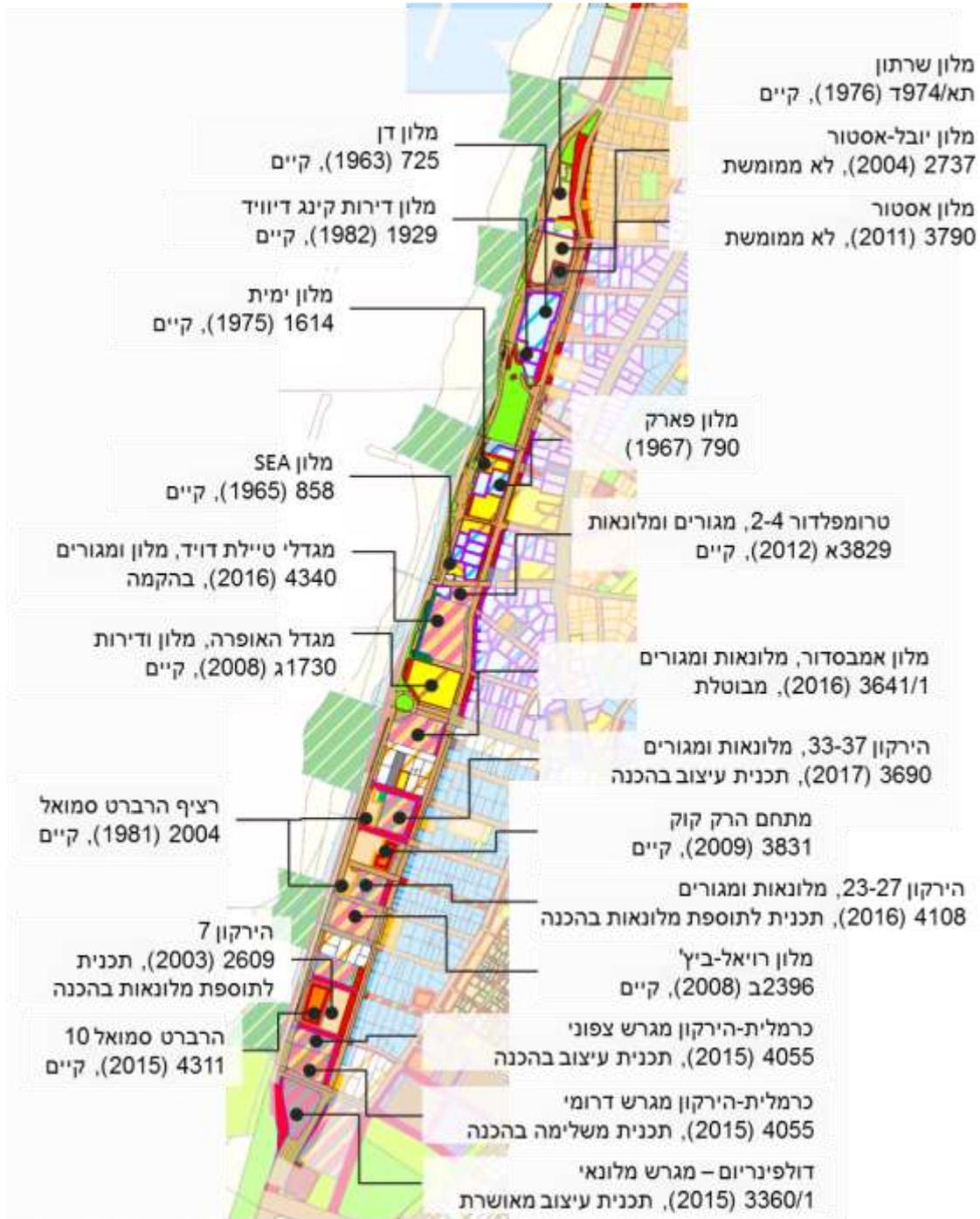
- בנוסף קיימים מלוונות בקנה מידה קטן יותר, רובם ותיקים, לפי תכניות נקודתיות:
- מלון אסטור (מתן תוקף 2011) – מלונאות, התכנית לא מומשה. קיים מלון מתוקף תכנית קודמת.
  - מלון ימית (מתן תוקף 1975) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
  - מלון פארק (מתן תוקף 1967) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
  - מלון SEA (מתן תוקף 1965) – מלונאות, קיים
  - טרומפלדור 2-4 (מתן תוקף 2012) – מלונאות ומגורים, קיים
  - מלון אברטל (מתן תוקף 2014) – מלונאות, קיים, תכנית בהתאמה לתכנית המתאר בהכנה.
  - מלונאות ג' (מתן תוקף 2007) – תוספת זכויות למלונאות למלוונות

## 3. תכניות למגורים

- בתחום המדיניות נמצאים מבני מגורים לפי תכניות נקודתיות:
- רציף הרברט סמואל (מתן תוקף 1981) – קיים
  - מתחם הרב קוק (מתן תוקף 2009) – קיים
  - מתחם אהרונסון הרב קוק (מתן תוקף 1994) – קיים
  - הרברט סמואל 10 (מתן תוקף 2015) – קיים
  - נחמיה-דניאל (מתן תוקף 2003) – לא ממומש, בת"ע לתוספת מלונאות בהכנה

## 4. נוספים

- בתחום התכנון נמצא מבנה השגרירות האמריקאית לפי תכנית קיימת. מתחם השגרירות רחב מתחום התכנית, והוא כולל גם מגרש מלונאי ואת זכות הדרך של רחוב שלום עליכם בין הירקון והרברט סמואל. **בכל תכנית עתידית בתחום זה יפתח רח' שלום עליכם לשימוש הציבור.**
- על שאר המגרשים חלות לרוב תכניות מנדטוריות 44 (מתן תוקף 1941) ו60 (מתן תוקף 1940), בייעודי מגורים ומשרדים.



מפה 4 - תכניות נקודתיות ברצועת החוף

**ד. מטרת מסמך המדיניות**

- המשך תכנון למימוש תכנית המתאר ברצועת החוף
- הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב
- קביעת עקרונות בינוי, עיצוב ופיתוח לתכנון
- קידום הרחבת ופיתוח הרחובות והמרחב הציבורי לטובת כלל המשתמשים

**ה. עקרונות המדיניות לתכנון****1. כללי**

מדיניות התכנון ברצועת החוף מבוססת על שלושה מרכיבים:

- **פיתוח רצועת הבינוי** - לטובת התחדשות ופיתוח חזית הים והגדלת השימוש המלונאי. נפחי הבנייה לפי תכנית המתאר מאפשרים פרויקטים משמעותיים, הכוללים בין השאר הקמת מגדל אחד או שניים בכל בלוק עירוני. במסגרת התכנון נעשות הרחבות ושיפורים בתפקוד הרחובות והמרחב הציבורי ככלל, בזיקות הנאה לשימוש הציבורי, ובמקומות מסוימים בהפקעות. מעבר לתוספת שטחי מלונאות התועלות הציבוריות באות לידי ביטוי בתוספת שטחי ציבורי בנויים.
- **הרחבת והתחדשות המרחב הציבורי** - לטובת שיפור השימוש לטובת כלל המשתמשים ברצועת החוף. המרחב שסביב הבניינים המתוכננים מחדש מיועד לשימוש של הציבור, בין אם בזיקות הנאה לשימוש הציבורי או בהפקעות. בתכנון הרחובות נלקח בחשבון תפקידם כחלק מרשת המרחבים הציבוריים.
- **התחדשות הרחובות** - לטובת שיפור החיבור בין העיר וחוף הים. מדיניות תכנון הרחובות מבוססת על שילוב הרחובות האורכיים – הרברט סמואל והירקון - עם הרחובות הניצבים, תוך מתן דגש על שיפור קישוריות הולכי הרגל ורוכבי האופניים.

**2. זכויות בנייה בתכניות**

זכויות הבנייה יהיו לפי הוראות תכנית המתאר.

- צפונית לרח' אלנבי רח"ק מקסימלי יהיה 6 ולא יתאפשר ניווד זכויות מעל לכך.
- דרומית לרח' אלנבי בלבד תתאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמתאפשר בטבלה 5.4 לתכנית המתאר תא/5000, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי. רח"ק מקסימלי יהיה 6.5 ולא יתאפשר ניווד זכויות מעל לכך.
- ניווד זכויות למרפסות ייבחן נקודתית.
- לא יחולו תמריצי תמ"א 38, כך שהתחדשות תתאפשר בתכנון ובאיחוד מגרשים.

**3. הוראות בינוי ועיצוב לתכניות****3.1. כלפי רח' הירקון**

- דרומית לרח' אלנבי – מכל תכנית במקטע זה יופקעו כ 11 מ' לצורך הרחבת הרחוב ל 21 מ' סה"כ. בנוסף, קו הבניין יהיה 4 מ' בזיקת הנאה לשימוש הציבורי. שטח ההפקעה וזיקת הנאה יפותחו כחלק מהרחוב ותוך התייחסות למגרשים הסמוכים. תכנון ארוך טווח יקבע את חתך הרחוב העתידי.
- צפונית לרח' אלנבי – קו הבניין שיקבע במסגרת תכנון יהיה בזיקת הנאה לשימוש הציבורי. ככלל יבוטלו חניות ניצבות ונתיבי הורדת והעלאת נוסעים לטובת הרחבת מדרכות. היכן שניתן יצירת רחבות וכיכרות ציבוריות והתחדשות אלה הקיימות.

3.2. כלפי רח' הרברט סמואל:

- קו בניין 0 וארקדה בזיקת הנאה.
- חתך הארקדה והעיצוב שלה יקבעו תוך התייחסות למגרשים הסמוכים. ככל הניתן יהיה מפלס הארקדה המשכי לזה של הרחוב.
- בתכנון לביטול דרך השירות המזרחית ותוספת שטח ציבורי במקומה, תינתן התייחסות להידוק הקשר לשטח הארקדה והחזית המסחרית.

3.3. כלפי הרחובות מזרח-מערב:

- קו בניין בזיקת הנאה לשימוש הציבור 4 או 3 מ', בהתאם לרוחב הרחוב. שטח זה יהיה בזיקת הנאה לשימוש הציבור ויפותח כחלק מהרחוב.

3.4. גבהים

- מסד ובינוי מרקמי כלפי רחוב הירקון ולאורך הרחובות מזרח-מערב – גובהו ייבחן ביחס למגרשים השכנים ויהיה בגובה מקסימלי של עד 8 קומות.
- מסד ובינוי מרקמי כלפי רחוב הרברט סמואל - גובהו ייבחן ביחס למגרשים השכנים ויהיה בגובה של עד 6 קומות.
- קומת הקרקע תהיה בגובה של עד 6.5 מ' ברוטו.
- קומת הביניים (קומת המגדל הנמוכה שמשמשת בגג המסד) תהיה בגובה של עד 6 מ' ברוטו.
- למעט קומת הקרקע וקומת הביניים יהיו שאר הקומות, מסד ומגדל, בגובה של עד 3.6 מ' ברוטו.
- חריגה מגבהים אלה תתאפשר באישור מהנדס העיר ובמידה וישמר הגובה האבסולוטי הכולל ללא חריגה בגובה.
- הבינוי יהיה בסך הכל עד גובה 25 קומות, בכלל זה קומת הקרקע, קומות טכניות וקומות גג.

3.5. הוראות בינוי

- תכסית קומת מגדל לא תעלה על 800 מ"ר, כולל מרפסות.
- המגדלים יתוכננו כך שישמרו על פרופורציות שמפנות חזית צרה לכיוונים מזרח ומערב.
- מגדלים ימוקמו ככל הניתן בדירוג האחד מהשני ולא יוצבו בשורה רציפה.

3.6. מרתפים

- בהתאם לתכנית ע1.

4. שימושים בתכניות4.1. מסחר

- לפחות 80% מהחזיתות הפונות לרחובות הירקון והרברט סמואל יהיו חזיתות פעילות, מסחריות או בעלות אופי ציבורי ויפנו לרחובות. לפחות 50% מהחזיתות יהיו ביחידות מסחר עצמאיות.
- מיקום שטחי המסחר יהיה ככל הניתן כף שיפנה גם לרחובות מזרח-מערב.
- ככל הניתן יתוכננו שטחי מסחר גם בחזיתות הפונות לרחובות מזרח-מערב.

4.2. מלונאות

- השימוש המלונאי בכל תכנית לא ירד מ 60% מתוך סך השטחים הכולל במצב היוצא, ובכל מקרה יעמוד במינימום המוגדר בתכנית המתאר לאזור מוטה מלונאות.

4.3. מגורים

- תמהיל יח"ד ייקבע לכל תכנית בנפרד ובתיאום עם היח' האסטרטגית.

4.4. הקצאות לצרכי ציבור ותועלות ציבוריות

- הקצאות לצרכי ציבור יחושבו עבור תוספת כלל השימושים בהתאמה להוראות תכנית המתאר.

- תועלות ציבוריות יהיו בהתאמה להוראות תכנית המתאר. לא יחושבו תועלות עבור תוספת השימוש המלונאי.
- פרוגרמה לשטחי ציבור ותכנון השטח למבני הציבור יעשה בתיאום עם גורמי העירייה הרלוונטיים ובהתאם להנחיותיהם, בכלל זה אגף מבני ציבור והיחידה האסטרטגית.
- השימושים הציבוריים ייקבעו בשלב תכנית העיצוב, ויהיו בהתאם לתכנית צ' וע"פ הצרכים העירוניים.

#### 5. תחבורה, תנועה, תשתיות בתכניות

- לא יתאפשרו כניסות למגרשים מרחובות הירקון. דרומית לאלנבי גם לא יתאפשרו כניסות מרחוב הרברט סמואל.
- לא יתאפשרו פתחים תפעוליים כלפי הרחובות הירקון והרברט סמואל.
- מפרצים להורדה והעלאת נוסעים ולפריקה וטעינה של סחורות ייבחנו נקודתית לאורך הרחובות מזרח-מערב בלבד, וזאת בתיאום עם אגף התנועה ובפרט שלא יפגעו ברציפות המדרכות וישמרו על רוחב סביר שלהן.
- חנייה תהיה בהתאם למדיניות הועדה המקומית. 1:0.5 למגורים, או התקן התקף, הקטן מביניהם.
- בכל תכנית חדשה יוגדרו מקומות חנייה ציבוריים במסגרת שטח החניון הפרטי, היינו אינם מוצמדים ופתוחים לשימוש הציבור, גם אם בתשלום. מספר מקומות החנייה הציבוריים יעמוד על 50 חניות אך ייבחנו ביחס לסך כמות החניות המוצעות. החניות ייספרו במסגרת התקן התקף.

#### 6. איכות סביבה בתכניות (בנייה ירוקה, חלחול והשהיית מי נגר, השפעה על אקלים, מטרדים וכו')

- כל הבניינים ובפרט המגדלים יעמדו בתקנים ובדרישות גורמי העירייה הרלוונטיים בכלל זה היח' לאיכות הסביבה ואדריכל העיר.
- 15% משטח כל תכנית יהיו פנויים לניקוז מי נגר ולשטחי חלחול.
- כל מגדל יחויב בביצוע סקר אנרגיה בשלב התב"ע, בו יידרש להציג תמהיל אנרגטי כפי שזה נקבע ע"י היחידה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, אגף אדריכל העיר באותה עת. הסקר יציג פתרונות לחסכון באנרגיה לפי המדרג הבא: התייעלות אנרגטית, ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים (PV), ייצור בטכנולוגיות נקיות (קוגנרציה). מסקנות הסקר יוטמעו בשלב תכנית העיצוב האדריכלית.

#### 7. תכנון הרחובות

- מדיניות התכנון לרחובות ברצועת החוף כמפורט מעלה בפרק המדיניות הקיימת. במסגרת מסמך מדיניות זה מומלץ לקדם את תכנונם לפי העקרונות המפורטים. הרברט סמואל –
- מומלץ לממש את המדיניות לביטול דרך השירות לטובת הרחבת המרחב הפתוח לטובת באי החוף, תוך מימוש עקרונות המדיניות הקיימת: תוספת שטח לפעילות פנאי בחוף, תוספת הצללות, מתקנים ופעילות מסחרית שאינם מתאפשרים בטיילת החוף, עידוד השימוש בחזית המסחרית, יצירת מרחבי חצייה מוטי הליכה רגלית לאורך הרברט סמואל. הירקון והרחובות הניצבים -
- מומלץ לתכנן מחדש את הרחוב למימוש עקרונות המדיניות הקיימת לטובת חיזוק הקשר בין העיר והחוף: הסדרת זכות הדרך, שיפור המדרכות, ביטול חניות ניצבות ונתיבי הורדת והעלאת נוסעים לטובת הרחבת מדרכות, יצירת צמתים מוטים הולכי רגל, יצירת רחבות וכיכרות ציבוריות, טיפוח המעברים הציבוריים אל הים, תכנון פעילות מסחרית בחזיתות הרחוב, נטיעת עצים.

#### ו. שיתוף הציבור

- ביום ג', 04/08/2020, 20:00, התקיים כנס מקוון דרך פלטפורמת "זום", במהלכו הוצגה מדיניות התכנון בהשתתפות כ-50 תושבות ותושבים, ונציגים מהעירייה.
- הצגת המדיניות כללה התייחסות לבינוי, לרחובות ולמרחב הציבורי, כמפורט במסמך זה. כמו כן הוצגו 2 תוכניות עיצוב שנמצאות בהליכי תכנון (הירקון 37-33, וכרמלית הירקון מגרש צפוני), 31 תב"עות שנמצאות בהליכי תכנון (הרברט סמואל 24-18, הרברט סמואל 54-50, ימית-פארק-רוסלקה).
- במהלך הכנס נשאלו שאלות ותשובות ניתנו במהלך הכנס. כל השאלות והתשובות מרוכזות בסיכום הכנס שנשלח למשתתפים.

### ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את המדיניות המבוקשת.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-20ב' מיום 16/09/2020 תיאור הדיון:

אלון מטוס: מציג את המדיניות במצגת.

אופירה יוחנן וולק: מלון דן היום לקח את האזור בהרברט סמואל כחול לבן והפך אותו לחניות פרטיות של המלון איך תמנעו את זה כאן בתוכנית הזו?  
 אורלי אראל: מסמך מדיניות זו לא תב"ע זהו מסמך שינחה אותנו בתכניות המפורטות.  
 אודי כרמלי: חד משמעתי סיטואציה כמו מלון אם תגיע אחרי אישור המדיניות הזו ההמלצה שלנו תהיה להישען על מסמך המדיניות ולא לאשר. הדגש יהיה לטובת הולכי הרגל.  
 אופירה יוחנן וולק: אתה רוצה שאאשר מסמך מדיניות וביטול דרך השירות בלי שיש פתרונות כחלופה.  
 אורלי אראל: כל תוכנית, גם ביצוע ביטול דרך השירות של רח' סמואל יהיה בתוכנית עבודה וברור שצריך לתת פתרון פרטני.  
 אסף הראל: קוראים לה דרך שירות אבל זה לא באמת דרך שירות כי הכניסה למלונות הם מהרחובות הצדדים ואין שם שום שירות. דרך השירות הפך להיות חניות וזה בזבוז משאב ציבורי.  
 כרגע זה מסמך מדיניות שמדבר על חזון ותפיסת עולם. ברגע שהועדה מאשרת נכנסים לתוכנית עבודה לגבי רח' הרברט סמואל ומוצאים פתרונות.  
 אורלי אראל: החזית המזרחית של הטיילת היא נוראית אופירה יוחנן וולק: אז מה זה קשור לדרך שירות.  
 אודי כרמלי: אנחנו כן רוצים שהחזיתות של כל הפרויקטים תהינה נורמליות ומתקשרות עם כל המתחם. ראובן לדיאנסקי: אני רואה שהקו הכחול של המדיניות נכנס לים. מה הכוונות של בניה שזולגת לחוף מסעדות והסדרת מקומות למסעדות, מה קורה עם רצועת החול? אני רוצה לדעת מה הולך להבנות מהרברט סמואל הירקון מערבה. איך משטר הרוחות מאחורי המלונות ישפיע אם יש נספח לגבי זה לגבי הצל אם יש התייחסות לגבי זה. תחנת הדלק מה קורה איתה והאם מפנים אותה?  
 שולה קשת: משבחת את המדיניות. האם המסמך תואם את תמ"א 1? מה המשמעות העיצובית של מה שמוצע כאן מדוע אין הדמיה כמו שצריך? אין שרטוטים של חתכי רחוב של הירקון והרברט סמואל. מה המרחב הציבורי אחרי חוף הים? אין התייחסות לחיבור בין הרחובות לטיילת ואיך מתחברים לים כמו רח' גאולה שיוורדים לים ומגיעים לאוטוסטרדה ואי אפשר להגיע לים. אתם מציעים להשאיר 40% מגורים למרות שהאזור אמור להיות מוטה מלונאות לפי תוכנית המתאר. בעיני 40% מגורים זה הרבה. כמה יחידות דיור יהיו שם אין תמהיל דיור ואין הנחיה לקיים שיתוף ציבור. בכל זאת אני מברכת על סמך המדיניות.  
 ליאור שפירא: ברח' הירקון יש תופעה של רכבים שחונים מתחת לעמודים של הבנינים זו תופעה שתמשיכו?  
 אסף הראל: יש כאן עבודה מבורכת של אזור שהיה מוזנח ונותנים לו להתחדש. האם המדיניות יכולה שלא לאשר בכל המקומות 25 קומות. שאני מסתכל אני רואה חומה אחידה שיש דרך לא ליצור אחידות שתיצור חומה הייתי מכניסה את זה למדיניות.  
 מלי פולישוק: יש אפשרות לבנות רק מגדלים מבחינת הגובה?  
 אסף הראל: למה צריך לרשום 50 מקומות חניה?

אורלי אראל: בחוף הים יש תוכנית 3484 זו תוכנית שקיבעה בנייה על המטרים וחלה מערבית לטיילת. בהתאמה לתוכנית עשו את תוכנית הפתוח לטיילת וקבעו במטרים בכל מרכז חופי כמה מטרים יבנה וכמה X'מ' יהיו להסעדה וכמה לשירותים ציבורים וכד'. זה רק להציג שיש כזו תוכנית, מסמך המדיניות לא ישנה את התב"ע התקפה כי זו תב"ע שעלתה לנו בדמים ובסופו של דבר אושרה בעתירה מינהלית בבי"מ. ראובן לדיאנסקי: האם במדיניות הנוכחית של אזור רצועת חוף מרכז, האם כל נושא רצועת החוף מוטמע במדיניות הנוכחית (הקודמת) או שהיא לא חלק מהמדיניות? אורלי אראל: המדיניות לא נוגעת בתב"ע ראובן לדיאנסקי: כל נושא רצועת החוף לא נכלל במדינות הקודמת. אורלי אראל: לא היתה לה התייחסות פה שכן יש תב"ע תקפה. ראובן לדיאנסקי: האם אתם מביאים מתוך המצב הקיים? האם הוא מעוגן במדיניות? לריסה קופמן: גבולות המדיניות נקבעו מתוך תוכנית המתאר אבל לא משנים את המצב הקודם שלא היה ממש מעוגן באותה מדיניות. ראובן לדיאנסקי: אז האם במדינות הנוכחית כל סוגיית חוף הים כלולה במדיניות הנוכחית. אלון מטוס: כמצב קיים. אורלי אראל: המדיניות הקיימת לא היתה משהו מקובע כמו היום שמציגים, עכשיו מאגדים ראובן לדיאנסקי: אז באיגוד החדש לא יהיה שיח סביב רצועת החוף שכן אנחנו מתבססים על אותה תב"ע קיימת שמתבססת באופן ממוקד לעניין הזכויות וכו'. נושא כזה צריך לבוא בקידמת סדר היום כי הוא חשוב ומקיף מאוד. אלון מטוס: המדיניות לא מתייחסת לגן צ'רלס קלור ותחנת הדלק. לגבי החתכים והתשריטי הם קיימים בחומרי הרקע אבל במלל הדברים תוארו באופן ברור. לגבי 40% המגורים, זהו אזור ביעוד של מגורים בבניה רבת קומות, ועליו נוסף שהוא מוטה מלונאות. יש כאן מגורים קיימים ואנחנו עושים ככל שאפשר להגדיל את השימוש המלונאי. שיתוף ציבור נעשה. לגבי החניות והכניסה מתחת לעמודים כל זה יקבע במסגרת התכנון המפורט שאנחנו נעשה לרח' הירקון. אנחנו רוצים לבטל לדוגמא מול מלון ימית, במסגרת העבודה תחנת המוניות נעשה יישור של החניות כדי למנוע גריעה מהמדרכות. איפה שניתן נקבע מפרצי חניה אבל הם לא יהיו ניצבים לרח' אלא מקבילים וכל זה במסגרת תכנון מפורט. אופירה יוחנן וולק: זו הפחתה דרמטית אלון מטוס: המדיניות שלנו ליצור רח' מוטה הולכי רגל. מציג שקופית של אילוסטרציה של כל התוכניות שנמצאות בהכנה. יש מגוון בבינוי הקיים והמתוכנן, ויהיו כאן עוד כמה מגדלים של 25 קומות. אבל ברמה מספר הקומות נקבל, לדעתי יש יתרון להגיע 25 קומות שנפחי המגדלים יוצרים מגדלים תמירים ויש לתמירות יתרון. והדבר ייצר סדר במראה. ההתייחסות שלנו היא לבינוי מרקמי ובינוי מסד. יש בינוי גם שהוא לא מגדלי. אסף הראל: האם בתוכנית יש מצב של שורה של מגדלים של 25 קומות צפופים אני בעד לא בכל מקום יהיו מגדלים, אני רוצה שיהיה 6 קומות. יש פתרון לזה? לריסה קאופמן: מצפון לאלנבי אפשר לבדוק זאת ומדרומי לא אפשרי. הקלטה הופסקה לצורך התייעצות בנושא הגובה אורלי אראל: מציעה לאשר את מסמך המדיניות כפי שהוצע והועדה מבקשת מאיתנו לבדוק מחדש את נושא הגובה המקסימלי שניתן לאשר בהתאם לתוכנית המתאר ובהתאם לתוכניות שמקודמות ונחזור עם המסקנות, אבל מבוקש לאשר את מסמך המדיניות. אופירה יוחנן וולק: מאושר פה אחד. הראלה אברהם אוזן: לאשר את המדיניות המבוקשת והועדה מבקשת לבדוק את הגובה המקסימלי ולהציג את המסקנות. אסף הראל: הרציונל לא למקסם לכל אורך החוף 25 קומות אלא איך ליצור קו חוף מגוון יותר בחלקו ממצה את הזכויות ובחלקו לא ממצה.

### **בישיבתה מספר 0017-20ב' מיום 16/09/2020 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את המדיניות המוצעת. בתכניות שאושרו לקידום בפורום מהנדס העיר טרם אישור מסמך מדיניות זה, יהיה ניתן לאשר תמהיל שימושים בהתאם להחלטת הפורום, וזאת באישור מהנדס העיר. הועדה מבקש לבדוק מחדש את נושא הגובה המקסימלי שניתן לאשר בהתאם לתוכנית המתאר ולתוכניות המקודמות ולחזור עם מסקנות.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי

**דיון חוזר ביום 10/03/2021:**

בישיבתה מיום 16.09.20 דנה הועדה במדיניות התכנון לרצועת חוף מרכז ת"א והחליטה לאשר אותה. הועדה ביקשה "לבדוק מחדש את נושא הגובה המקסימלי שניתן לאשר בהתאם לתכנית המתאר ולתכניות המקודמות ולחזור עם מסקנות".

לצורך זה מצורפת סקירת תכניות הכוללות מגדלים בחוף הים, ראה מפה מצורפת. במפה מפורטות – תכניות ממומשות (מגדלים קיימים), תכניות מאושרות (מגדלים בשלבי תכנון שונים), תכניות בהכנה (שמוסיפות מגדלים) ותכניות בהכנה שמשלימות למסגרת תכנית המתאר (על בסיס מגדלים מאושרים).

למפות מצורף ניתוח מספר קומות ותכסיות המגדלים. מסגרת הקומות שמאפשרת תכנית המתאר ברצועה זו היא עד 25 קומות. ניתן לראות שבין אם במגדלים הקיימים ובאילו המתוכננים נשמר סדר גודל דומה של קומות במגדל, כ-24. כמו כן, שהתכסית הממוצעת של המגדלים ירדה בין אלה הקיימים לאלה המתוכננים. ניתן להבין שהגובה המתארי סביר ביחס לרח"ק המתארי ולתכניות שמקודמות ברצועה זו.



ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-21'ב' מיום 10/03/2021 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0006-21'ב' מיום 10/03/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21'ב' מיום 07/04/2021 תיאור הדיון :

ירד מסדר היום  
בישיבתה מספר 0007-21'ב' מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מס' החלטה	התוכן
07/04/2021	4914/מח/תא-507-0704874 - השוק היווני
10 - - '21-0007	דיווח החלטת ועדה מחוזית מתאריך 22.3.21 (3)

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המחוזית**

**דרפט זה הינו דיווח לועדה המקומית על החלטת הועדה המחוזית לדחות את התנגדות מהנדס העיר בדיון להתנגדויות מתאריך 22.03.2021 ישיבה מס' 1349.**

החלק הראשון של הדרפט הוא דיווח לועדה המקומית בדבר הגשת התכנית לועדה המחוזית כפי שהוצג בדיון בתאריך 12.6.19 בו הועדה המקומית החליטה שלא להמליץ על הפקדת התכנית בסמכות הועדה המחוזית. חלקו השני של הדרפט הוא הדיווח לועדה המקומית שנערך ב 12.02.2020 על החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית השוק היווני. חלקו השלישי של הדרפט מציג את התנגדות מה"ע ואת ההחלטה לדחות את ההתנגדות.

**חלק ראשון - דיווח לועדה המקומית מתאריך 12.6.19 על הגשת התכנית לועדה המחוזית: רקע:**

\*תכנית זו הוגשה ע"י היזם לאישור הועדה המחוזית. דראפט זה הינו דיווח לועדה המקומית. מתחם השוק היווני בצפון יפו הוקם במאה ה 19. מבני האבן המסחריים מייצרים סמטאות צרות שמעניקות למתחם אופי מרקמי מיוחד. על המתחם חלה תב"ע 2572 שאושרה ב 1995. התב"ע המאושרת קבעה את מבני השוק לשימור, אפשרה להוסיף עליהם קומות, ותימרה את שימורם בתוספת של 40% שטחי בניה. בנוסף, התב"ע המאושרת קבעה תוספת מקסי של קומות מעל המבנים לשימור כך שבמבנים בשולי המתחם יתאפשר לבנות מקסי 4.5 קומות ובמבנים בלב המתחם יתאפשר לבנות מקסי 3.5 קומות. תכנית המתאר תא/5000 לא הוסיפה זכויות מעבר לקיים בתב"ע המאושרת 2572. תכנית זו מבקשת להוסיף זכויות בניה מעבר לרחק המקסי בתכנית המתאר תא/5000 ולכן הוגשה ע"י היזם לועדה המחוזית.

**מיקום: צפון יפו, השוק היווני**

**כתובת:**

- רח' הגמנסיה העברית 4, 5, 10-7, 12
- רח' יהושע בן פרחיה 1-4
- יועזר איש הבירה 5-7, 9
- פנחס בן יאיר 3, 4, 6, 8, 10
- שמעון הצדיק 18, 20



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7071	מוסדר	חלק	7-8, 13-17, 97, 99-100, 114-115	10, 12, 95-96, 98, 127

**שטח התכנית : 7.54**

**מתכנן:** אילן פיבקו אדריכלים

**יזם:** פוגלר בשוק היווני

**בעלות:**

חלקות סחירות - פוגלר בשוק היווני.  
חלקות ביעוד דרך ודרך משולבת – עיריית ת"א-יפו.  
התכנית שהוגשה למחוזית אינה מציינת את בעלות העירייה.

**מצב השטח בפועל:**

מבני השוק ההיסטורי – מבני אבן בני 1-2 קומות המשמשים בעיקר למסחר.

**מדיניות קיימת:**

תכנית המתאר תא/5000  
ייעוד – אזור מגורים בבניה עירונית.  
רח"ק – בין 2.5 עד 4 לפי גודל מגרש.  
אזור – 701ה' צפון יפו.  
מס' קומות מותר – עד 5 קומות לפי הפירוט לאזור תכנון 701ה'.



עד 8 קומות  
מרקם בנוי לשימור

מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות

אזור מגורים בבניה עירונית  
חזית מסחרית

- שימושים – תכנית המתאר מאפשרת שימוש עיקרי למגורים ו/או שימושים כללים עבור מלונאות ושימוש נוסף למסחר. השימושים המבוקשים בתכנית זו הם מגורים, מסחר ומלונאות. שימושים אלה תואמים את תא/5000.
- רח"ק – רח"ק מקס' באזור מגורים בבניה עירונית נקבע לפי גודל המגרש: מתחת לחצי דונם - עד 2.5 רח"ק, 1.5-0.5 דונם - עד 3 רח"ק, מעל 1.5 דונם – עד 4 רח"ק. המגרשים בתכנית זו אינם עולים על 1.5 דונם. רח"ק 4 המבוקש חורג מתא/5000.
- מרקם בנוי לשימור (נספח עיצוב עירוני תא/5000) - נדרשת הכנת מסמך מדיניות כתנאי לקידום תכנית חדשה באזור זה. לא נערך מסמך מדיניות לעניין השימור באזור זה.

**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
400%	300%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
22,618	17,208	מ"ר	
		אחוזים	זכויות בניה לקומה
		מ"ר	
4.5	3.5-4.5	קומות	גובה
		מטר	
100%	100%		תכנית
60	0		מקומות חניה

**חוו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

השוק היווני מהווה מתחם היסטורי לשימור המצוי בסמוך לשוק הפשפשים ולעיר העתיקה ומאופיין במרקם סימטאי. התב"ע המאושרת 2572 החלה במתחם השוק היווני קבעה את המבנים במתחם לשימור, קבעה זכויות בניה ותוספת קומות מעל המבנים לשימור כך שבמבנים בשולי המתחם יתאפשר לבנות מקסי' 4.5 קומות ובמבנים בלב המתחם יתאפשר לבנות מקסי' 3.5 קומות. כמו כן, התב"ע המאושרת הוסיפה ותימרה את השימור בזכויות בניה נוספות. תכנית המתאר תא/5000 שאושרה ב 2016 סימנה את המתחם כ"מרקם עירוני לשימור" ולא הוסיפה זכויות מעבר לתב"ע המאושרת 2572.

התכנית המוצעת מבקשת להוסיף כ 5,000 מ"ר שטח בנוי מעבר לרח"ק המקסי' בתכנית המתאר. כמו כן, התכנית המוצעת קובעת 4.5 קומות על כל המבנים שהותר להוסיף עליהם קומות בתכנית המאושרת, קומה אחת מעל המבנים הנמוכים יותר לפי התב"ע המאושרת.

מאחר ולמתחם נקבעו תוספת קומות ונקבעו זכויות בניה רבות עליהן נוסף תמריץ לשימור המבנים, דעתנו היא שכבר ניתנו כל התמריצים הנחוצים על מנת לאפשר למתחם להתחדש תוך שימור המבנים הקיימים ומרקם הסמטאות. כך התייחסה גם תכנית המתאר אל המתחם, כאשר לא הוסיפה זכויות נוספות מעבר לתב"ע המאושרת וסימנה את המתחם כמרקם עירוני לשימור. אנו לא נמליץ על קידום התכנית בועדה המחוזית, מאחר ואין הצדקה להוסיף נפח בנוי מעבר למאושר. ובנוסף, אין הצדקה תכנונית לפרוץ את תכנית המתאר.

עם זאת, נמליץ לקדם שינוי לתכנית המוצעת כך שתתאים לתכנית המתאר ותהיה בסמכות הועדה המקומית. התכנית תכלול את כל מרחב השוק כולל דרכים ושטחים שחירים שאינם כלולים בתכנית זו. התכנית שאנו נמליץ לקדם תהיה במסגרת הנפח המקסי' שנקבע בתכנית המאושרת 2572 (3.5-4.5 קומות), על מנת להשלים נפח זה ניתן לנייד זכויות משימור בסמכות הועדה המקומית.

**בישיבתה מספר 0010-19 ב' מיום 12/06/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לריסה קאופמן מ"מ מה"ע.

**מהלך הדיון :**

אורלי אראל : זו תוכנית שניסו לקדם אותה היו דיונים וההמלצה שלנו לבעלי הקרקע כדי לקדם תוכנית ואם הוא רוצה לממש את הזכויות זה יהיה רק מניוד משימור ובסמכות מקומות. היזם הגיש את התוכנית ישירות לוועדה המחוזית. הועדה המחוזית בישיבה צוות מול צוות היא בקשה את המלצת הועדה המקומית.

ראובן לדיאנסקי : אני מבקש לתקן את הדרפט זהו לא דיווח זה דיון.

אורלי אראל : היות ולא בדקנו את התוכנית אני מבקש שהיזם יציגו את התוכנית ונעבור לדיון פנימי.

**משרד פיבקו - אלימן מעיין : מציגה את תכנית במצגת.**

**יוני צרפתי : ממשיך לפרט את נושא ניוד הזכויות.**

מיטל להבי: באיזה שטח מדובר?

יוני צרפתי: לא חורגים המגובה.

אסף הראל: מעטים המקרים שמגיעים לא בהסכמת הצוות מדוע?

יוני צרפתי: המחלוקת היא שהצוות התנגד שהתוכנית תהיה בסמכות מחוזית אלא הוא רצה את התוכנית בסמכות מקומית ולהשתמש בניוד שטחים לשימור לטובת התוכנית. הדבר לא אפשרי כי צריך לנייד את השטחים שקיימים מחוץ למגרשים של המלונאות ורק אח"כ ליצוק את השטחים החדשים פנימה לתוך המגרש וניוד שטחים למגורים בסמכות ועדה מקומית ומאותו רגע התב"ע הזו הפכה לתב"ע מחוזית. אסף הראל: אני מבקש לדעת למה אתם חושבים אחרת לא הפרוצדורה.

יוני צרפתי: הצוות חשב שהמגרשים הפנימים שיהיו עם קומה אחת פחות מאשר המגרשים החיצונים. משהתקדמו ראינו שע"פ 5000 המגרשים האלה ניתן לתת יותר קומות ע"פ 5000. לאחר מכן הצוות אמר שהוא יסכים אם נניד זכויות, ברגע שבא נושא ניוד הזכויות גלשנו מחו"ד תכנונית לחו"ד איך לבצע את התהליך ואם התוכנית מקובלת צריך למצוא את הדרך איך לקיים אותה. זה לא בסמכות עיריה להעביר תב"ע כזו.

מיטל להבי: מדובר בתכנון שהוא מיטבי עם הכניסה ליפו ומידתי. הבקשה ל-4.5 קומות היא מקובלת בעיניי. מה ההקצאה לצורכי ציבור?

חן אריאלי: האם יש התייחסות של היזם לתושבי יפו המקומיים ולמורשת השכונתית שיש במקומות הללו?

יוני צרפתי: אנחנו לא מוספים מטר אחד למגורים מעבר למטרים שקיימים בתבעות תקפות. שנית אנחנו משמרים כמות נכרת של הבנינים מוסיפים חלקם רק את קומת הקרקע והיתר שימור מלא. מוסיפים בית מלון ביפו ולכן אין התייחסות לתושבי יפו.

יותם בן יעקב: לא הציגו את הקונפליקט בצורה טובה. היזמים מבקשים 5000 מ' זכויות בניה יותר מהמתאר. יש זכויות שניתנו בתב"ע המאושרת שהוסיפה עוד 40% תמריץ לטובת השימור וקבעה 3.5 קומות בלב המתחם ו-4.5 בפריפריה. מדובר בתוספת זכויות בניה למלונאות בדבר הזה פורצים את תוכנית המתאר. אנחנו אומרים שבתב"ע המאושרת יש זכויות רבות + תוספת לענין השימור. באה תוכנית המתאר ולא הוסיפה זכויות מעל התב"ע המאושרת והיזמים מבקשים לפרוץ את המתאר. אין הצדקה לכך, זהו לא ענין תכנוני, הסיבה שרוצים לפרוץ את המתאר היא הכלכליות של הפרויקט, אין קשר לתכנון. כל מה שמבוקש מעבר למתאר לא לענין כי אין הצדקה לפרוץ את המתאר. כן נסכים לנייד משימור כדי למלא את הנפח לפי התב"ע המאושרת. נאמר שאין זכויות בקרן לשימור אבל יש, אנחנו נסכים לנייד מעבר למתאר במסגרת הנפחים הקיימים. פריצת המתאר היא משמעותית וזהו ענין רוחבי שמשפיע על כל התוכניות שמקודמות בעיר.

ליאור שפירא: הפריצה של המתאר היא מלונאות?

יותם בן יעקב: הפריצה של המתאר היא עוד 5000 מ' בזכויות בניה. הם לוקחים את הזכויות למגורים ושמים את כולן במגרשים למגורים ואת כל האקסטרא מבקשים למלונאות. אנחנו אומרים שבתוך הזכויות המותרות בתב"ע המאושרת ובמתאר ניתן לקדם את המלונאות והמגורים. בתוכנית המתאר קיימת אפשרות להוסיף רח"ק ע"י מדיניות לעדוד מלונאות רק במגרשים בהם יש יותר מ-50% מלונאות. היזמים מבקשים להוסיף רח"ק 1 על כל אחד מהמגרשים כאשר רק 2 או 3 מתוך 10 המבנים הם למלונאות. לכן זה לא עבר את חו"ד של היועמ"ש.

אורלי אראל: יש תוכניות שפורצות מתאר אבל בתוכנית הזו התועלת הציבורית היא תוספת של מלונאות. התב"ע התקפה מאפשרת למלונאות ולכן אנחנו לא רואים סיבה אמיתית ללכת לתוכנית בסמכות מחוזית. במידה והנפחים נדרשים בשביל תפקוד המלון עדיין תוכנית המתאר פתחה פתח ואמרה אם רוצים תוספת זכויות מעבר למה שקבעה טבלה 5 בתוכנית המתאר אפשר לעשות זאת בניוד משימור. אנחנו מוכנים לבחון את האפשרות אבל לעמדתנו אין תועלת ציבורית אמיתית שסותרת את תוכנית המתאר. ליאור שפירא: שהם אומרים שהם לא פורצים שהם עושים שימוש בזכויות לשימור שמעבירים ואז הם עומדים בתוכנית 5000.

אורלי אראל: תוכנית המתאר הטמיעה את התבע התקפה כאשר נותנים עוד זכויות כעקרון הם לא צריכים תבע הם יכולים להוציא היתר בניה כי זו תבע תקפה.

ליאור שפירא: האם הפרשנות של היזם שאומר שהוא לא חורג מתוכנית המתאר היא לעת העברת זכויות משימור לאותו מתחם ואז למעשה יש לו את הזכות לעשות זאת.

אורלי: יש כאן שני דברים שונים. אם היזם רוצה לעשות תוכנית בסמכות ועדה מקומית להעביר שטחים ממלונאות למגורים זו היתה תוכנית בסמכות מקומית כי אתה עומד במגבלות של תוכנית המתאר. מה שהוא הציג שהוא רוצה עוד 5000 מ' ותוכנית המתאר לא נתנה ולכן התוכנית בסמכות מחוזית. אנחנו מוכנים לשקול את התוספת זכויות אבל שיהיה בניוד משימור כי אז תהיה תועלת אמיתית. מלי פולישוק: תוכנית המתאר לא נתנה תוספת זכויות אבל האם הנימוקים תקפים?

אורלי אראל: הקומה הבנויה היא מאוד גבוהה היא כמעט 2 קומות צריך לראות מה מתקבל בחתך הרחוב. לא סתם שבטבלה 5 נאמר במפורש הזכויות שיש וחשבנו שתוספת הקומה היא בעייתית.

יוני צרפתי: תוכנית המתאר מאפשרת 5 קומות ולכן לא חרגנו מתוכנית המתאר. אף יזם בר דעת יקח שטחי מגורים קיימים ויוציא היתר בניה וימכור דירות יוקרה ביפו ויהפוך אותם למלון. השאלה האם הועדה רוצה עוד בית מלון ביפו או מגורים. הכוונה שיהיה בית מלון פשוט. אף יזם לא יקח שטחים של דירות ששווים 50 אלף למ"ר ויבקש לבנות מלון ששוה פחות. ליאור שפירא: אם לא נקבל את הדברים נבנה מגורים. יש לנו זכויות בניה למגורים

היזם: המתחם נטוש עם פשיעה למעלה מ-25 שנה זו אחת הסיבות שהוא לא התרומם. התוספת היא 16 מ' מלונאות מסוג C. יש עדין בעיות והיו פה הרבה רצונות טובות, ולאורך הזמן הגיעו חו"ד משפטיות שרובם טרפו את הקלפים. בסופו של דבר כדי להוציא את הפרויקט אנחנו נאלצים לעשות בסמכות מחוזית. החלק החיצוני הוא 4.5 קומות והפנימי הוא 3.5 קומות ואותו אנחנו רוצים להשוות לחיצוני. אורלי אראל: הצוות צריך המלצה של הועדה המקומית לועדה המחוזית לכשיהיה דיון בועדה המחוזית אנחנו נציג את עמדת הועדה המקומית בדיון להפקדה במחוזית.

אסף הראל: מה התועלת הציבורית? יוני צרפתי: לכאורה הייתי צריך לחלק את התהליך שונה אף אחד לא יעשה 2 תב"עות. הדרך של ניוד זכויות גוררת אותנו לשני תהליכים אחד העברת זכויות בסמכות מחוזית הראלה אברהם אוזון: למה צריך לנייד זכויות, הניוד הוא פיקציה במובן התכנוני כי אין בעיה לקחת את השטח הזה עם הזכויות ולהפוך אותו למלון.

#### דיון פנימי:

אירית סייג: הדיון המהותי האם פורצים את תוכנית המתאר? האם אנחנו מבטלים על מנגנון ניוד הזכויות משימור שזו תועלת ציבורית? ברגע שיזם יבין שהוא יכול ללכת לועדה המחוזית מבלי לנייד את הזכויות ולא לשלם היטל השבחה של 100% הוא יעשה את זה. צריך להבין את השלכות הרוחב לדבר הזה.

#### הועדה מחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לא להפקיד את התוכנית כמפורט בחו"ד הצוות - פה אחד

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חן אריאלי, אסף הראל

\*\*\*\*\*

**חלק שני - דיווח לועדה המקומית מתאריך 12.2.2020 על החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית "השוק היווני" בניגוד להמלצת הועדה המקומית:**

**בישיבת המליאה של הועדה המחוזית מתאריך 30.12.2019 הוחלט להפקיד את תכנית "השוק היווני".**

להלן לשון פרוטוקול הדיון בהפקדה:

#### **רקע:**

מתחם השוק היווני (שוק המנזר) ממוקם בצפון יפו בין הרחובות דוד רזיאל, שמעון הצדיק ויועזר איש הבירה. המתחם הוקם במאה ה-19, וכולל מבני אבן ברובם בני קומה אחת, סמטאות צרות המקשרות את פנים המתחם, ושערים הפונים לרחובות החיצוניים. מבני מתחם השוק היווני הוגדו כמבנים לשימור בתכנית המאושרת תא/במ/45 / 2572 מתחם כיכר השעון, שאושר בשנת 1995.

בתכנית המתאר תא/5000 האזור ביעוד מגורים בבניה עירונית, במרקם שמור לבינוי, עם רח"ק בין 2.5 ל-4 לפי גודל מגרש. תכנית המתאר לא הוסיפה זכויות מעבר לתכנית המאושרת תא/במ/2572 / 45.

מטרת התכנית לחדש את האזור ע"י קביעת מתחם משולב של מבני מלונאות ומסחר לאורך רחובות דוד רזיאל ובית האשל, ומבני מגורים ומסחר בשאר המגרשים במתחם, והכל תוך הגדרת המבנים לשימור, בהתאם להגדרתם לשימור בתכנית הראשית.

התכנית קובעת שלושה טיפוסים שימור: "שימור א" מחמיר (מבנים 1-3) בו לא תותר הריסת המבנה ולא תותר בו כל תוספת (למעט שטחי שירות הכרחיים לתפקודו), "שימור ב" (מבנה 13) בו לא תותר הריסה אך תותר תוספת בניה המתחשבת באיכויות הארכיטקטוניות וההיסטוריות של המבנה והפרטים הראויים לשימור ו"קומת קרקע לשימור" (מבנים 4-12) בו לא תותר הריסת קומת הקרקע אך תותר תוספת בניה המתחשבת באיכויות הארכיטקטוניות וההיסטוריות של המבנה והפרטים הראויים לשימור.

התכנית מוסיפה קומות וזכויות בניה מהתכנית המאושרת, עד לגובה 5 קומות (כולל קומת קרקע

וקומת גג בנסיגה) ולכדי בניה של סה"כ 157 יח"ד ב - 12,305 מ"ר עיקרי למגורים ומסחר, ו - 85-100 יח"ד מלונאות ב - 3,960 מ"ר עיקרי לתיירות ומסחר.  
התכנית כוללת תיקי תיעוד למבנים בתחומה.

הוועדה המקומית דנה בתכנית ביום 12.6.19, והמליצה לוועדה המחוזית לא להפקיד את התכנית. נימוק הצוות המקצועי היה כי אין הצדקה להוספת נפח בנוי מעבר לתכנית המאושרת, אשר קבעה תוספת קומות וזכויות כתמריצים לשימור המבנים, וכך אין הצדקה תכנונית לפרוץ את תכנית המתאר, אשר לא הוסיפה זכויות מעבר לתכנית המאושרת.

### הוחלט: להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. הוועדה סבורה כי לתכנית חשיבות בשימור המרקם ההיסטורי והבניינים בעלי הערכים האדריכליים ההיסטוריים הקיימים בו, וכן חשיבות בהגדלת ההיצע המלונאי בעיר, ועל כן רואה לנכון להעצים את הפיתוח במתחם כולל הגדלת גובה הבניינים בקומה נוספת מעבר לתכנית המאושרת, בהתאם להגדרת שימור המבנה ותיק התיעוד.
  - מדובר באזור תיירות, במיקום אסטרטגי בין הים והעיר העתיקה, סמוך לשוק הפשפשים ומוקדי בילוי נוספים, בו קיימת חשיבות להגדיל את ההיצע המלונאי, תוך שמירה על המבנים והאזורים ההיסטוריים. שימורם ושיפוצם של המבנים, והטיפול בסמטאות ההיסטוריות ושערי השוק, יתרמו לפיתוח של האזור והחייאתו, תוך הכנסת אוכלוסייה חדשה למתחם ההיסטורי.
2. שטחי בניה עיקריים, שימושים ומס' יח"ד:
  - א. מגורים ומסחר:
    - (1) זכויות בניה: 10,805 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם עד 2,575 מ"ר למסחר.
    - (2) שטח למרפסות - 12 מ"ר ליח"ד. סגירת שטח המרפסות תהווה סטייה ניכרת.
    - (3) מס' יח"ד - 155 יח"ד.
  - ב. מסחר ותיירות:
    - (1) זכויות בניה 3,960 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם עד 830 מ"ר למסחר.
    - (2) שטח מרפסות 8 מ"ר ליח"ד. סגירת שטח המרפסות תהווה סטייה ניכרת.
    - (3) מס' יחידות מלונאות: 100 - 85, בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות.
    - (4) חזית המלון תהיה חזית פעילה ובעלת שימושים מסחריים או שימושי מלון נגישים לכלל הציבור.
    - (5) השימוש למלונאות יהיה בבעלות אחודה.
    - (6) לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים/חשמל/גז ותשתיות אחרות.
3. בינוי:
  - גובה המבנים האבסולוטי יקבע לכל מבנה, בהתאם לגובה המבנה ההיסטורי. יפורט גובה 0.00 של כל מבנה וכן גובה מירבי עבורו:
    - (1) מבנים לשימור א' - הגובה המירבי ומספר הקומות, בהתאם לתיק התיעוד.
    - (2) מבנים לשימור ב' ומבנים עם קומת קרקע לשימור - הגובה המירבי יחושב לפי: קומת קרקע קיימת + חלל טכני בגובה 1 מ' מעל קומת הקרקע + 3 קומות בגובה 3.2 מ' + קומה בנסיגה וגג טכני בגובה שלא יעלה על 5 מ' (כולל מעקה הגג).
  - מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:
    - א. לאורך המדרכות יתוכננו נטיעות, על מנת ליצור צל רציף בהתאם למסמך המדיניות לנטיעות והגנה על עצים במרחב העירוני דצמבר - 2015 של הוועדה המחוזית.
    - ב. שמירה של 15% תכסית פנויה מבינוי מתחום התכנית, עבור חלחול.
5. תנאים להיתר בניה:
  - א. תנאי להיתר בניה למלון יהיה עמידה בתקנים הפיסיים של משרד התיירות.
  - ב. תנאי להיתר בניה יהיה אישור הוועדה המקומית למסמך עיצוב אדריכלי.
  - ג. תנאי למתן היתר בנייה לתוספת הבניה במבנים לשימור יהיה חו"ד מחלקת השימור בעיריית תל אביב-יפו לתיק התיעוד המפרט, ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו לתיק התיעוד המפורט.
6. תנועה וחניה:
  - א. תקן חניה בייעוד "מלונאות ומסחר" יהיה 0.
  - ב. חניה למגורים ולרכב דו גלגלי תינתן בתת הקרקע במגרשים 12 ו - 15 כדלקמן: חניה למגורים - 80 חניות למגורים בתת הקרקע.

- תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לפחות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה.  
ג. תותר עד קומת מרתף אחת מתחת לקרקע.  
ד. לא תתאפשר כניסת כלי רכב לדרך המשולבת, למעט רכב תפעולי.  
ה. יובטח מעבר חופשי של הציבור בסמטאות וברחובות בכל שעות היממה.
7. תיאומים ואישורים :  
א. הטמעת חו"ד יועצת התנועה לשכת התכנון, בתיאום עם לשכת התכנון.  
ב. הטמעת הנחיות המשרד להגנה"ס, לעניין מניעת מטרדים, פסולת בניין וקרקעות מזוהמות, עפ"י מכתבם מיום 24.10.19, בתיאום עם לשכת התכנון.  
ג. אישור הוולחוי"ף לתכנית, מאחר והתכנית נמצאת בתחום קו הסביבה החופית – 300 מ' .  
8. כללי :  
א. בתא שטח 10 יוסף ע"ג התשריט סימון של מבנה לשימור "קומת קרקע לשימור".  
ב. תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.  
ג. תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון.

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0002-20' מיום 12/02/2020 תיאור הדיון :**

יותם בן יעקב: מציג את הדיווח והחלטת הועדה המחוזית הועדה המחוזית החליטה להפקיד את התוכנית בניגוד להמלצת הועדה המקומית לא להפקיד את התוכנית.  
דורון ספיר: יש להגיש את התנגדות הועדה המקומית לתוכנית בהתאם להחלטות הועדה המקומית בעבר.

### **בישיבתה מספר 0002-20' מיום 12/02/2020 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

הועדה קיבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית.  
הועדה מחליטה להגיש התנגדות לתכנית כשתופקד, בהמשך להחלטות הועדה המקומית בעבר.  
משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, חן אריאלי, רועי אלקבץ

\*\*\*\*\*

**חלק שלישי – הצגת התנגדות מה"ע והחלטת הועדה המחוזית לדחות אותה :**

**התנגדות מהנדס העיר :**

לכבוד  
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה

**הנדון: התנגדות מטעם מהנדס העיר לתכנית "מתחם השוק היווני" מס' 507-0704874**

השוק היווני מהווה מתחם היסטורי לשימור המצוי בסמוך לשוק הפשפשים ולעיר העתיקה ומאופיין במרקם סימטאי. מתחם זה הינו מתחם ייחודי בעל ערכים אדריכליים והיסטוריים יוצאי דופן. תב"ע

2572 שאושרה ב- 1995 וחלה במתחם השוק היווני קבעה את המבנים במתחם לשימור, קבעה זכויות בניה ותוספת קומות מעל המבנים לשימור. כמו כן, התב"ע המאושרת הוסיפה ותימרה את השימור בזכויות בניה נוספות שהוקצו בנפרד עבור שמירת המבנים. תכנית המתאר תא/5000 שאושרה ב- 2016 סימנה את המתחם כ"מרקם עירוני לשימור" ולא הוסיפה זכויות מעבר לתב"ע המאושרת 2572.

התכנית שאושרה להפקדה ע"י הוועדה המחוזית (החלטה מתאריך 30.12.2019, ישיבת מליאה מס' 808) מוסיפה כ-4,000 מ"ר שטח בנוי על קרקעי מעבר לרח"ק המקסי האפשרי בתכנית המתאר. כמו כן, התכנית קובעת בינוי של 4.5 קומות בכל המבנים במתחם למעט המבנים לשימור מחמיר לאורך רחוב יפת.

מוגשת בזאת התנגדות לתוספת הזכויות מעל המקסימום המותר בתכנית המתאר ובתב"ע המאושרת, ולתוספת הקומות מעבר למאושר בתב"ע 2572. השוק היווני מהווה נדבך משמעותי בהתפתחות יפו אל מחוץ לעיר העתיקה ומיסודה של כיכר השעון כמרחב הציבורי החשוב ביותר ביפו. תכנון במרחב חשוב זה חייב להעשות בצורה רגישה השמה את עיקר הדגש על שמירת ערכיו יוצאי הדופן. התכנית המאושרת 2572 התייחסה בהוראותיה לסמטאות הפנימיות ולרחוב יפת ע"י מדרג גבהים: במבנים בשולי המתחם התב"ע מאפשרת לבנות מקס' 4.5 קומות, במבנים בלב המתחם מתאפשר לבנות מקס' 3.5 קומות, ובדופן לרחוב יפת נקבעו המבנים לשימור מחמיר ללא תוספת קומות. במתחם כל כך רגיש שכבר תומרץ לצורך יישום השימור ונקבעו לו זכויות ותוספת קומות אין הצדקה לקדם תוספת נוספת תוך ביטול הבינוי ההדרגתי והעצמת נפחי הבניה מעבר למצב המאושר. כבר בהתאם לתכנית המאושרת מתחם השוק עומד בפני תהפוכה בה הבינוי ההיסטורי יהפוך להיות קומת מסד של פרויקט חדש והסמטאות הצרות יעברו בין מבנים בני 3.5-4.5 קומות במקום מבנים בני קומה-שתיים בלבד. תוספת הבינוי המבוקשת עוד מעבר לתב"ע המאושרת תקצין את השינוי שעומד לעבור המתחם באופן שיפגע במרחב הסמטאות, וישנה לרעה את היחס בין הישן לחדש. לאור זאת, אני מגיש התנגדות לתכנית זו.

בברכה,

אדר' אודי כרמלי מהנדס העיר

\*\*\*\*\*

הוועדה המחוזית דנה בשלוש התנגדויות לתכנית: התנגדות יוזמת ומגישת התכנית - קבוצת פוגלר, התנגדות דיירי אזור השוק היווני והתנגדות מה"ע. הסעיף השלישי בהחלטה שמובאת כאן עוסק בהתנגדות מה"ע.

### החלטת הוועדה המחוזית מתאריך 22.03.2021 מס' ישיבה 1349:

#### רקע:

מדובר בתכנית למתחם השוק היווני הממוקמת בצפון יפו, מטרתה שימור המבנים הקיימים והסמטאות המאפיינות את המקום, וכן תוספת שימושי מלונאות ומסחר במבנים לשימור שבחזית רחוב דויד רזיאל (לכיכר השעון). התכנית מגדירה את רמת השימור של המבנים בהתאם לשימור שנקבע בתכנית המאושרת תא/במ/45/2572: מבנים לשימור א' מחמיר, שימור ב' ומבנים עם קומת קרקע לשימור, כאשר תנאי להיתר בניה הכנת תיק תיעוד מפורט לכל מבנה. בתחום התכנית נקבעו 10,805 מ"ר למגורים ומסחר עבור 155 יח"ד, וכן 3,960 מ"ר למלונאות ומסחר עבור 100-85 יח"ד מלונאיות. התכנית מספקת 80 חניות תת קרקעיות עבור שימושי המגורים וכן חניות תת קרקעיות עבור רכב דו גלגלי ואופניים בהתאם לתקן התקף לעת הכנת היתר הבניה.

#### הוחלט:

הוועדה סבורה כי מדובר בתכנית חשובה וראויה, המאזנת בין שתי מטרותיה העיקריות: שימור המבנים והמרקם ההיסטורי של השוק היווני, והגדלת היצע המלונאות באזור אטרקטיבי וחשוב זה ביפו. הפיתוח המוצע יהיה בהתאם להגדרת השימור של כל מבנה ותיק התיעוד המלא שיוכן עבורו, ויביא לשיקום האזור והחייאתו המחודשת לטובת תושבי המקום והמבקרים בו. בהתאם לכך, הוועדה ראתה

לנכון להפחית שטחי מגורים ולאפשר את תוספת הבניה לעומת התכנית המאושרת עבור שימושי המלונאות בלבד, ובכך לסטות לצורך המטרות האמורות מתכנית המתאר.

**1. ההתנגדות יוזמת ומגישת התכנית פוגלר בשוק היווני יפו שותפות מוגבלת, ע"י עו"ד מיטל טויסטר רוזנטל ועו"ד יהונתן מונרוב:**

א. לטענה כי החלטת הועדה המחוזית להפקדת התכנית, אשר הפחיתה את שטחי הבניה למגורים ומסחר ל- 10,805 מ"ר ויח"ד בהתאם, הביאה לכך ששטחי הבניה למגורים בתכנית המופקדת קטנים משטחי הבניה למגורים בתכנית המאושרת תא/ במ/ 45/ 2572, שהינם 12,305 מ"ר. דבר הפוגע בכלכליות התכנית שעיקרה מתבסס על שטחי המגורים - **לדחות את ההתנגדות.** הועדה סבורה כי ייחודו של המתחם ורגישותו מבחינה ארכיטקטונית - מצדיקים העצמת זכויות מינורית רק עבור מלונאות שנדרשת באזור. בהתאם לכך, קבעה התכנית שימוש למלונאות ומסחר במקום חלק משטחי המגורים, דבר אשר הצריך צמצום זכויות הבניה למגורים בהתאמה. בהתייחס לסך זכויות הבניה לעומת התכנית המאושרת, התכנית אכן הפחיתה את זכויות הבניה העיקריות למגורים ב- 1,500 מ"ר, אך הוסיפה 3,960 מ"ר עיקרי עבור מלונאות עבור 100-85 יח"ד מלונאיות חדשות. קרי, התכנית המוצעת מוסיפה זכויות בניה בשיעור של 2,460 מ"ר עיקרי וכן תוספת לא מבוטלת של יח"ד מלונאיות. בנוסף, התוכנית מוסיפה כ- 1,800 מ"ר עבור שטחי שירות על קרקעיים למגורים, לצורך עמידה בתקנים העדכניים. על כן סבורה הועדה, כי מדובר על תכנית המטיבה לעומת התכנית המאושרת.

ב. לטענה כי בתכנית המופקדת הופחתו זכויות הבניה למגורים ומסחר, אך נפח הבינוי נותר ללא שינוי מנוסח התכנית שהוגשה, הן מבחינת מספר הקומות, והן מבחינת קווי הבניין. אין הצדקה בהפחתת השטחים העיקריים למגורים ומסחר, באופן שלא יאפשר לנצל כראוי את הנפח האמור. הועדה הבהירה בהחלטתה כי הנפח המבוקש מוצדק לאור חשיבות שימור המבנים והגדלת היצע המלונאות וכאמור עולה כי הועדה הותירה את הנפח המבוקש על מנת להבטיח את היתרונות הגלומים בתכנית המחייבים תוספת בינוי למימושם (כגון שימור המבנים, פינוי פולשים, דרישות רשות העתיקות וחפירות ארכיאולוגיות, הגדלת היצע המלונאות והחייאת השוק) - **לדחות את ההתנגדות.**

בהחלטת הועדה להפקדה הודגש כי הנפח המבוקש נועד לאפשר את הגדלת היצע המלונאי ביפו, תוך שמירה על המבנים ההיסטוריים שהוגדרו לשימור, מתן גמישות תכנונית למיצוי

מיטבי של הזכויות הנוספות והחייאת השוק היווני. התכנית קובעת את זכויות הבניה המקסימליות ואת הנפחים המקסימליים שהועדה ראתה לנכון לאשר. כוונת הועדה המחוזית אינה למלא את מלוא הנפח אלא לאפשר גמישות תכנונית כמפורט לעיל ולתת מלונאות. לפיכך, הועדה לא רואה לנכון להוסיף זכויות בניה מעבר למה שהוסיפה בהחלטתה להפקדה כמפורט בסעיף קודם.

ג. לטענה כי לאורך תהליך התכנון הבהירו הגורמים המקצועיים ליוזמי התכנית כי אין כוונה שהתכנית המופקדת תגרע מהיקף השטחים העיקריים למגורים ולמסחר המותרים לפי המצב המאושר, וכי מעיון בתמליל הדיון בוועדה המחוזית, נראה כי כלל לא הייתה כוונה להפחית את השטח האמור. על פניו נראה כי מדובר באי הבנה באשר להיקף שטחי הבניה המותרים במצב הקיים. כן לא צורף נימוק בהחלטה להצדקת הפחתת הזכויות. תמליל הדיון מצורף כנספח להתנגדות - **לדחות את ההתנגדות.**

החלטת הועדה להפקדה התקבלה לאחר שהועדה שקלה בכובד ראש את התכנון אשר הוצג בפניה על ידי עורכי התכנית ויזמיה והן את עמדת הועדה המקומית, רשות העתיקות והמועצה לשימור אתרים, אשר התנגדו לתוספת הזכויות ונפחי הבניה בתכנית כפי שהוגשה. ההחלטה שהתקבלה מבטאת באופן מיטבי את האיזון הכולל, מחד הגנה על ערכי שימור גבוהים ומאידך תוספת זכויות המאפשרת שימוש למלונאות במתחם זה.

ד. לטענה כי יש לבטל בסעיף 6.3 (1) בהוראות כי תנאי למתן היתר בניה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי. התכנית קובעת הוראות מפורטות לעניין עיצוב המבנים לשימור, הוראות לעניין חומרי הגמר, וכן חלות על המקרקעין הוראות עיצוב מפורטות מכוח מדיניות עיצוב יפו (מדיניות 2016) והנחיות מרחביות לאזורים היסטוריים בעיר. כמו כן, עפ"י התכנית המופקדת, פרטי עיצוב רבים כפופים לאישור מחלקת שימור ומהנדס העיר, כגון חזיתות מבנים ואפיון הפתחים, אופי

תוספת הבניה, הפרטים וחומרי הגמר וכל פעולה חיצונית לאחזקתו של המבנה לשימור א' - **לדחות את ההתנגדות.**

הדרישה לאשר תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי למתן היתרים, נועדה להשלים רובד תכנוני חשוב והכרחי, בראיה מתחמית, למתחם לשימור רגיש וייחודי זה, המתאפיין בבניו בלתי רגולרי, המייצר סיטואציות מקומיות רבות הדורשות פתרון נקודתי. הועדה סבורה, שנספח הבינוי המנחה אינו ברזולוציה המאפשרת מתן מענה למגוון נושאים שיש לפתור ברמה המתחמית, לפני הוצאת היתרים פרטניים למבנים.

הצגת תכנית העיצוב האדריכלי למתחם לאישור הועדה המקומית, תאפשר בחינה מעמיקה של פתרונות עיצוביים עבור תוספות הבניה המבוקשות למבנים לשימור, התייחסות לחתכי הסמטאות השונים, תכנון לביצוע של הפיתוח הנופי המקשר, מיקום תשתיות וכדומה. בנוסף, קיימת חשיבות לתכנית העיצוב האדריכלית על מנת להבטיח את איכות המרחב הציבורי בתחום התכנית אשר פותח לא מכבר ע"י העירייה. לנוכח הרגישות האדריכלית הגבוהה ברמה המתחמית והצורך שפורט לעיל, הועדה רואה לנכון להותיר את התנאי לאישור תכנית עיצוב אדריכלי, לאישור הועדה המקומית.

ה. לטענה כי התכנית קובעת תקן חניה לאופנועים לפחות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, אשר יינתנו בתת הקרקע במגרשים 12 ו-15, כאשר עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג-1983, תקן חניה המזערי עבור 155 יח"ד הינו 16 מקומות חניה (לפי 1 חניה ל-10 יח"ד), ותקן החניה המזערי למסחר הינו 17 מקומות חניה (3,405 מ"ר מסחר לפי תקן 1: 200 מ"ר), ובסה"כ 33 מקומות חניה לאופנועים. יובהר כי לעניין מלונאות התקן הארצי כלל אינו דורש מקומות חניה לאופנועים – **לדחות את ההתנגדות.**

הוראות התכנית קובעות את חובת התאמה לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה. נספח התנועה הינו נספח מנחה, המציג את האפשרות ליישום לעת הזו. הנושא ייבחן בשלב ההיתר.

ו. לטענה כי יש לקבוע תקן חניה "אפס" לאופנועים לשימוש מסחר, שכן אין אפשרות תכנונית להתקין את מספר מקומות החניה האמור לאופנועים בחניונים המתוכננים במגרשים 12 ו-15 בשל מגבלות תכנוניות של שימור המבנים. בשל מגבלה זו תוכננו מלכתחילה רק 80 מקומות חניה לרכבים, וכך צוין גם בנספח התנועה. בנוסף, מיקום חניית אופנועים בתת הקרקע של מגרשים 12 ו-15 בלבד אינה צפויה לשרת את הבאים לשימושי המסחר הפזורים במתחם. – **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

הועדה רואה חשיבות במתן מקומות חניה לרכב דו גלגלי לפחות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי הבניה, בעיקר במתחם הבנוי מסמטאות ורחובות צרים. בשל אופי המתחם, הועדה לא רואה לנכון לפזר את מקומות החניה במתחם אלא לרכזם במגרשים אשר נקבעו לחניה תת קרקעית. בהתאם לכך, ועל מנת לאפשר גמישות תכנונית במתן פתרונות החנייה הנדרשים, קובעת הועדה כי מספר קומות המרתף במגרשים 12 ו-15 יוגדל ל-3 קומות מרתף. שטחי השירות התת קרקעיים עבור שטחי החניה הנ"ל יתעדכנו במסמכי התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון.

ז. לטענה כי אין הצדקה למקס את מקומות החניה הנדרשים לאופניים בחניונים התת קרקעיים במגרשים 12 ו-15 בלבד, אלא יש לפזרם ברחבי תחום התכנית. הפרויקט כולל מספר רב של מבנים, ועל כן קיימת עדיפות שמקומות החניה לאופניים ימוקמו לאורך הרחובות עבור נגישות נוחה מהמבנים השונים. עפ"י מסמך "מתחם שוק היווני (ת"א-יפו) – תקציר מילולי להסבר מערך התנועה", ע"י חברת דגש הנדסה יועצי התנועה של התכנית, הכוונה אכן הייתה לפזר את מקומות החניה לאופניים ברחבי התכנית לאורך המדרחוב, וזאת בשל האילוצים הקיימים של מבנים לשימור ולפי ההקלה כי לא נדרש לספק מענה לתקן החניה במבנים לשימור. בהתאם הוצג בנספח התנועה "פרט סכמטי למתקן אופניים" אשר מציג מתקן חניה לאופניים המיועד להתקנה ברחוב - **לקבל את ההתנגדות בחלקה.**

ח. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף ויינתן בתת הקרקע בכל תאי השטח בתחום התכנית.

ט. לטענה כי יש לשנות את ניסוח סעיף 6.2(1) בהוראות לעניין כלל המבנים לשימור, הקובע כי רק "במקרים מיוחדים תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר שינוי של מחיצות פנימיות". יש להסיר את המילים "במקרים מיוחדים" מאחר והוראות התכנית, המתירות ניווד שטחים למגורים, הוספת שימושים למלונאות וכו', תחייב שינויים ניכרים במחיצות הפנימיות. הסוגיות המחייבות

שינויים במחיצות הפנימיות נדונו בישיבות התכנון והיו מקובלות על הגורמים המקצועיים לרבות מחלקת שימור, והן בכל מקרה מחויבות באישור הוועדה המקומית ונתונים לשיקול דעתה ועל כן אין הצדקה להצר שיקול דעת זה - **לקבל את ההתנגדות.**

סעיף 6.2 (1) יתוקן כך שיוסרו מהסעיפים המתייחסים לשינוי מחיצות פנימיות המילים "במקרים מיוחדים", ובסוף המשפט יתווסף: "הכל עפ"י תיק התיעוד המפורט ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו".

ט. לטענה כי יש לתקן סעיף 6.1 לעניין יחס לתכנית תא/ ע במקום "כפיפות" ל- "שינוי". בהערה ליחס התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תא/ ע ממשיכות לחול. הערה זו מופיעה ביחס לתכנית תא/ 5000, תא/ 452 ותא/ 2572 שהיחס הנקבע הוא שינוי - **לקבל את ההתנגדות.**  
יחס תכנית תא/ ע יתוקן ל- "שינוי".

י. לטענה כי קיימת טעות סופר בסעיף 4.3.2 (א)4 (4) המפנה לס"ק 3-4 לעיל. יש להפנות לס"ק 3 בלבד (שכן ההוראה עצמה היא ס"ק 4) - **לקבל את ההתנגדות.**  
יוסר מסעיף 4.3.2 (א)4 (4) הפנייה לס"ק (4).

יא. לטענה כי יש לתקן כותרת סעיף 4.4.2 (ג) להוראות שהינה "מסחר", מאחר וס"ק 1 ו-4 עוסק במסחר, אך ס"ק 2 ו-3 עוסק במלונאות - **לקבל את ההתנגדות.**  
ס"ק 2 ו-3 העוסקים במלונאות יועברו לסעיף 4.4.2 (ה), אשר כותרתו תשתנה ל- "מלונאות".

יב. לטענה כי יש לתקן בטבלה 5 את הערה ב', המתייחסת למבנים לשימור א' בתאי שטח 8B, 7B ו-114, מאחר ובתא שטח 114 ישנם שני מבנים שרק אחד מהם הינו לשימור א'. יש להפנות למבנים לשימור א' המסומנים בתשריט התכנית כמבנים 1-3. בנוסף, יש לתקן טעות סופר בסיפא ההערה המפנה בשוגג לסעיף 4.2.2 (א)1 במקום סעיף 4.4.2 (א)1 להוראות - **לקבל את ההתנגדות.**  
בטבלה 5 הערה ב' תתווסף הפניה למבנים המסומנים בתשריט 1-3 ותתוקן מספר ההפניה. בהתאם לכך יוסף להערה (4) ו- (5) כי מודבר על מבנה לשימור המסומן בתשריט כמבנה 3.

יג. לטענה כי יש לתקן סעיף 6.3 (5) ו- 6.3 (6) תנאים להיתר בניה, מאחר ועפ"י ס"ק (5) רק במקרה בו במסגרת תכנית הדיגום נמצאו חריגות בריכוזי מזהמים יידרש מיגון, אך בס"ק 6 נכתב כי תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית מיגון. יש לתקן ס"ק (6): "תנאי להיתר בניה במגרש שבו נמצאו חריגות כאמור בס"ק (5), יהיה הגשת תכנית מיגון עפ"י...". - **לקבל את ההתנגדות.**  
סעיף 6.3 (6) יתוקן בהתאם.

יד. לטענה כי יש להוסיף לשם התכנית "מח" ומספר התכנית, כך שהשם שיופיע יהיה "תא/ מח/ 4914 - כמתחם השוק היווני" - **לקבל את ההתנגדות.**  
שם התכנית ישונה ל- "תא/ מח/ 4914 - מתחם השוק היווני".

## 2. ההתנגדות הן עצמון ואחרים דיירי אזור השוק היווני יפן:

א. לטענה כי מתחם השוק הינו אזור צפוף והוספת דירות ומסחר למתחם תגרום להגדלת הצפיפות ולפגיעה קשה באיכות חיי התושבים. האזור הינו אזור מגורים ברובו ועל כן אין לנסות להפכו לגרסה של שוק הפשפשים. כבר בתקופה לפני פרוץ מגפת הקורונה השוק היווני פעל באופן מלא, דבר שיצר עומס על האזור והתשתיות, כך שאישור התכנית ייצור מפגעים ומטרדים שאינם ברי פתרון - **לדחות את ההתנגדות.**

התכנית מפחיתה את מספר יח"ד וזכויות הבניה למגורים לעומת התכנית המאושרת. הוועדה מציינת כי מדובר באזור בעל חשיבות היסטורית ובמיקום ייחודי אשר הועדה סבורה כי יש לחדשו ולאפשר החייאתו ובכך להביא לשגשוגו התרבותי והכלכלי, וזאת בין היתר ע"י תוספת שימושי מלונאות למתחם, לצד שימור הערכים האדריכליים.

ב. לטענה כי הוספת דירות ושטחי מסחר במתחם תיצור מפגע תחבורתי מבחינת מצוקת חניה, שיהפוך את חיי התושבים לבלתי נסבלים. מדובר באזור עמוס שלא יכול לספוג עומס תחבורתי נוסף או עומס על התשתיות והיעדר מקומות חניה באזור. הרחובות הסובבים את המתחם מהווים חניה לאנשים הבאים לבלות באזור: תאטרון גשר, בתי קפה, המסעדות באזור ולעיתים לבאי אצטדיון

בלומפילד, ועל כן חיי התושבים נפגעים מכך. נספח התנועה אינו נותן פתרון לנושא זה, ועליו להתייחס הן למקומות החניה למבנים החדשים והן לקיימים באזור - **לדחות את ההתנגדות**. התכנית כאמור אינה מגדילה את מספר יח"ד לעומת התכנית המאושרת אך יחד עם זאת קובעת פתרון חניה בתת הקרקע עבור 80 חניות למגורים לכלל המתחם, וכן מעודדת שימוש ברכב דו גלגלי ואופניים ע"י קביעת מקומות חניה אף עבורם בתת הקרקע. המתחם ממוקם במקום מרכזי בעיר יפו, בקרבת תחבורה ציבורית, ומאפשר שימוש מלונאי, אשר לו השפעה תחבורתית נמוכה יותר, כפי שאף משתקף בתקן החניה הנדרש.

ג. לטענה כי יש לשקול את טובת ורווחת איכות החיים של תושבי עוטף המתחם ועל הרשות המקומית לספק לתושביה איכות חיים ראויה ולא קושי מהגדלת שטחי הבניה הפרטיים והציבוריים בתכנית לטובת יזמי נדל"ן - **לדחות את ההתנגדות**. התכנון המוצע למתחם השוק נשקל ונבחן במטרה להגיע לתכנון המיטבי לאזור, תכנון המאפשר שימור המבנים ההיסטוריים תוך הרחבת הנגישות של אזור ייחודי זה לציבור על ידי הגדלת ההיצע המלונאי באזור. בנוסף, מציינת הוועדה כי התכנית תשקם ותשמר את האזור ובכך תתרום לאיכות חייהם של הדיירים בסביבתו.

ד. לטענה כי יש להכין תסקיר איכות סביבה ותסקיר קהילה וחברה וההשפעות על כל צפון יפו, על מנת לוודא שימור לא רק על המבנים אלא על כל המרחב וקנה המידה שלו: החללים הציבוריים – הרחובות, וההחלטה על שימורם באה לשמר את כל המכלול. השינוי בתכנית המופקדת ישמר את המבנים אך יהרוס ויבטל את שימור החלל, דבר המנוגד להחלטות שאושרו בעבר. על כן יש לשמר את המצב הקיים במתחם - **לדחות את ההתנגדות**. אין בתוספת הזכויות בתכנית לטובת מלונאות כדי להצריך תסקיר איכות סביבה או קהילה ובחינת השפעתו על כל צפון יפו. התכנית מתייחסת למבנים ההיסטוריים וסביבתם, לתכנית צורפו תיקי תיעוד מקדימים עבור כלל המבנים בתחומה, שסקרו את המבנים לשימור והיסטוריית המקום. התכנית מבדילה בין סוגי שימור שונים ומבטיחה שימור וטיפול בכל מבנה שהוגדר לשימור במתחם. כל תוספת בניה תהיה בהתאם לתיק תיעוד מלא שיוגש למגרש ויהיה באישור מהנדס העיר או מי מטעמו, וכן התכנית מחויבת אישור תכנית עיצוב אדריכלי למתחם, כמפורט בסעיף 1 (ד) לעיל.

נציין כי בפני הוועדה עמדה עמדת המשרד להגנת הסביבה כי ניתן לפטור מתסקיר והיא סבורה כי בהתאם להנמקות המשרד להגנת הסביבה אין צורך בתסקיר במקרה זה.

ה. לטענה כי אין לאפשר הוספת קומות והקלות בגובה הבניינים, שכן בסמטאות צרות כפי שקיים במתחם בניה לגובה תיצור אווירת חנק, תטיל חושך בסמטאות ומחנק - **לדחות את ההתנגדות**.

מדובר בתוספת בניה מינורית של עד קומה אחת לעומת התכנית המאושרת למקום, עבור מלונאות. התכנית קובעת את הגובה המקסימלי שניתן להגיע אליו, כאשר המטרה היא לאפשר גמישות תכנונית בשימור המבנים ומתן תוספת הבניה הנ"ל.

ו. לטענה כי החברה היזמית כבר בנתה בניין אחד במתחם (רחוב שמעון הצדיק 12) עם הקלות בגובה וללא פתרון חניה. במהלך בנייתו השתלטה החברה היזמית על שני רחובות והפקיעה אותם לעצמה על חשבון הציבור, ונגרם נזק לרחובות המשופצים הסמוכים לאתר הבנייה. אישור התכנית המופקדת עשוי לגרום לנזק זהה, להרס הסביבה ומטרד קשה לתושבים. החברה היזמית מתנהלת בבריאות ללא התחשבות בתושבים - **לדחות את ההתנגדות**. ככל ונעשו עבירות לעת הבניה יש לפנות לגורמי האכיפה המוסמכים בעירייה. יש לציין כי סעיף 6.7 בהוראות קובע הוראות ואמצעים למניעת מטרדים, בין היתר לעניין הגשת דו"ח סביבתי למניעת מפגעים בזמן העבודות, התייחסות להיבטי רעש, רעידות וזיהום אוויר, פסולת בניין וכו'.

ז. לטענה כי מתחם השוק היווני והרחובות הסמוכים לו שופצו וחודשו לאחרונה בעלות ניכרת. השקעה זו תרד לטמיון במידה והתכנית תאושר - **לדחות את ההתנגדות**. התכנית יוצרת התחדשות תוך שימור המתחם. בנוסף, ראה מענה לעיל לעניין הוראות למניעת מטרדים ומפגעים בזמן ביצוע העבודות.

3. להתנגדות מהנדס העיר אדר' אודי כרמלי:

א. לטענה כי התכנית שאושרה ע"י הועדה המחוזית מוסיפה כ- 4,000 מ"ר שטח בנוי על קרקעי מעבר לרח"ק המקסימלי האפשרי בתכנית המתאר, והתכנית קובעת בינוי של 4.5 קומות בכל המבנים במתחם למעט המבנים לשימור מחמיר לאורך רחוב יפת. אין לאפשר את תוספת הזכויות מעל המקסימום המותר בתכנית המתאר ובתב"ע המאושרת 2572, שכן השוק היווני מהווה נדבך משמעותי בהתפתחות יפו אל מחוץ לעיר העתיקה ומיסודה של כיכר השעון כמרחב הציבורי החשוב ביותר ביפו, ועל כן יש לתכננו בצורה רגישה, השמה את עיקר הדגש על שמירת ערכיו יוצאי הדופן - **לדחות את ההתנגדות.**

הועדה סבורה כי מדובר בתכנית מאוזנת ושקולה, שזכויות הבניה שניתנו בה הינן בהתאם לתכנון המיטבי למתחם ייחודי זה, המשלב תוספת שימושי מלונאות ויח"ד מלונאיות ושימור המבנים ההיסטוריים והסמטאות הסובבות אותם. כאמור מדובר על תוספת של 2,460 מ"ר עיקרי עבור מלונאות, הנחוצים במיקום אטרקטיבי זה ביפו.

ב. לטענה כי אין לבטל את מדרג הגבהים אשר נקבע בתכנית המאושרת ביחס לסמטאות הפנימיות של המתחם ולרחוב יפת: במבנים בשולי המתחם התב"ע מאפשרת לבנות מקסימום 4.5 קומות, ובמבנים בלב המתחם מתאפשר לבנות מקסימום 3.5 קומות, ובדופן לרחוב יפת נקבעו מבנים לשימור מחמיר ללא תוספת קומות. אין לאפשר תוספת קומות המבטלות את הבינוי ההדרגתי והעצמות נפחי הבניה מעבר לתכנית המאושרת, בה ניתן תימרוץ לצורך יישום השימור ונקבעו זכויות ותוספת קומות - **לדחות את ההתנגדות.**

הועדה סבורה כי נפח הבינוי המקסימלי המוצע בתכנית, המהווה תוספת של עד קומה בחלק מהמבנים במתחם, הינו סביר. הועדה צמצמה כאמור את זכויות הבניה למגורים ב- 1,500 מ"ר לעומת התכנית המאושרת ובכך שמרה על איזון בגובה הבניינים בלב המתחם המיועדים לשימוש המגורים.

ג. כבר בהתאם לתכנית המאושרת המתחם עומד בפני תהפוכה, בה הבינוי ההיסטורי יהפוך להיות קומת מסד של פרויקט חדש, והסמטאות הצרות יעברו בין מבנים בני 4.5-3.5 קומות במקום מבנים בני קומה – שתיים בלבד. תוספת הבינוי המבוקשת מעבר לתב"ע המאושרת תקציין את השינוי שעומד לעבור המתחם באופן שיפגע במרחב הסמטאות, וישנה לרעה את היחס בין הישן לחדש - **לדחות את ההתנגדות.**  
ראה מענים לעיל לעניין סך תוספת זכויות ונפחי הבניה.

#### 4. להערות מנהל התכנון עפ"י סעיף 109 לחוק:

א. יש להוסיף להוראות התכנית סעיף בנוסח הבא: "היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק במבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413" - **לקבל את ההערה.**

ב. ככול שהתכנית מציעה תוספת של 100 יח"ד חדשות לתכנית יש לבחון את האפשרות להקצאת יח"ד קטנות" בהתאם לקבוע בחוק - **לדחות את ההערה.**  
התכנית אינה מוסיפה 100 יח"ד חדשות לעומת התכנית המאושרת, אלא יח"ד מלונאיות.

#### 5. תיקונים:

א. סיווג התכנית ישונה לתכנית מתאר מקומית בעלת הוראות מפורטות.

ב. בכל מקום בו כתוב מחלקת שימור יבוא מהנדס העיר או מי מטעמו.

ג. מסמך סביבתי ייבחן במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

**לתת תוקף לתכנית בהתאם לאמור לעיל.**

החלטת הוועדה לתת תוקף לתכנית תהיה תקפה לשלושה חדשים מיום פרסום החלטה. ככל שלא יוגשו במהלכם מסמכים מתוקנים בהתאם להחלטה, תבוטל התכנית ותיסגר, ללא צורך בדיון נוסף.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

דיווח החלטת ועדה מחוזית 1349 מתאריך 22.3.21.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-21 מיום 07/04/2021 תיאור הדיון :**

**בשל כשל טכני הדיון לא הוקלט אלא רק הוקלד בדיון.**

יותם בן יעקב: מדווח על החלטת הועדה המחוזית לגבי השוק היווני לאחר ששמעה את ההתנגדויות לתכנית.

יותם בן יעקב: סה"כ התוכנית מוסיפה כ 4000 מ"ר יותר מהמותר בתכנית המתאר. אורלי אראל: אנחנו ממליצים לקבל את החלטת הועדה המחוזית.

דורון ספיר: לא מומלץ להגיש ערר.

ראובן לדיאנסקי: רוב הבתים שם לשימור. בכל האזור של השוק היווני אין עצים ויש המון עמודים. חלק מהמטלות לזימים לשים במקום סטופר עץ ולמנוע את החניות של המכוניות על המדרכות.

אסף הראל: החלטה של המחוז דיי מקוממת ולהוסיף קומה תוספת מלונאות לא ברור מה הבסיס של ההחלטה. פורצים את המתאר בשביל להוסיף את המלונאות. אני כן מקבל את המלצת הצוות לא להגיש ערר.

ליאור שפירא: אני חושב שכן צריך להגיש ערר. כדי שהדבר יהווה דוגמא לתוכניות עתידיות. נכון שהוועדה המחוזית היא רגולטור.

ראובן לדיאנסקי: אני מסכים שיש כאן התערבות של המחוז יחד עם זאת אני חושב שצריך יותר מלונאות בעיר. אני בעד הצבעה.

רועי אלקבץ: אני חושב שצריך להגיש ערר.

אסף הראל: השיקול לא להגיש ערר הוא הסיכוי שלא לזכות בו.

דורון ספיר: זו לא תוכנית בסמכות מקומית אלא מחוזית, המחוזית תפסה סמכות על התוכנית ולכן אין התערבות שלנו. אנחנו התנגדנו לתוכנית.

אושרת שפי: אם מחליטים להגיש ערר לא יפרסמו את התכנית למתן תוקף.

#### הצבעה

בעד להגיש ערעור

בעד: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, אסף הראל

נגד: מיטל להבי, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי, דורון ספיר

**בישיבתה מספר 0007-21 מיום 07/04/2021 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה קיבלה דיווח על החלטת הועדה המחוזית.

משתתפים: דורון ספיר, רועי אלקבץ, אסף הראל, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא