

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

**פרוטוקול מספר 26-0005**  
**כ"ט אדר תשפ"ו 18/03/2026 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:18  
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אמיר בדראן, עו"ד

מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגנית בכירה ליועמ"ש מנהלת יחידה לקידום זכויות בנכסים מזכיר ועדת בניין עיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון צפון רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה משנה לראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חברת מועצה	השתתפו ה"ה: ליאור שפירא, עו"ד חן אריאלי אלחנן זבולון מיטל להבי ראובן לדיאנסקי, עו"ד אורנה ברביבאי אמיר בדראן, עו"ד דייבי דיסטניק, ד"ר נוי אלראי שניצר	נכחו ה"ה: אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד ענת הדני, עו"ד הילה אשכנזי פרדי בן צור, עו"ד קרני פנינה גנוסר, עו"ד עדי בסיס, אדר' לריסה קופמן, אדר' רבקה פרחי אירית לבהר גבאי אלה דוידוף רות אריאל חדוה מזרחי	חסרים: חיים גורן מאיה נורי שקד, עו"ד דודו לניאדו	משקיפים אביגדור פרויד תמר פלדמן יונתן פרידמן
---	--	--	---	---	---

**פרוטוקול מספר 26-0005 מיום 18-03-2026 אושר בישיבה מספר**  
**26-0006 מיום 25-03-2026**

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

**פרוטוקול מספר 26-0005**  
**כ"ט אדר תשפ"ו 18/03/2026 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
 הישיבה נפתחה בשעה: 10:18  
 בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, חן אריאלי, אמיר בדראן, עו"ד

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 26-0004 מיום 04/03/2026			
מרחב הארד רמת החייל דיון בשינוי שלביות בתכנית מאושרת	507-0987735	1	.1
התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני		31	.2
נחל שורק דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	507-1058007	48	.3
תעא/4576 דש"א תל גיבורים דיון בעיצוב ארכיטקטוני		90	.4
השלמת מגרשי מגורים ברובעים 5-6 דיון בסעיף 78	507-1580760	105	.5
הרברט סמואל 54-50 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	507-0327239	109	.6
שונצינו 14,16 תל אביב דיון הערות ועדה מחוזית להחלטה להפקדה	507-0680736	152	.7
מדיניות למסחר מקיים דיון באישור מדיניות		171	.8
כניסות לחניות ברחובות מסחריים דיון באישור מדיניות		175	.9

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בשינוי שלביות בתכנית מאושרת	18/03/2026 1 - - 26-0005

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

**מיקום :**

אזור התעסוקה רמת החייל :  
 ממערב : רחוב ראול ולנברג  
 ממזרח : מתקנים של חברת חשמל- תחמ"ש ותחמ"ג  
 מדרום : רחוב הארד  
 מצפון : מבנים קיימים- מבנה לדיוור מוגן "עד מאה ועשרים", מדגל תעסוקה "טבעי" ; מבנים מתוכננים- תכנית "פניקס דבורה הנביאה" (תא/4486) מבנים ביעוד מגורים ותעסוקה

**כתובות :**

רחוב ראול ולנברג 28  
 רחוב הארד 2, 4, 6, 8, 10

שטח התכנית: 63.027 דונם

**מיקום התכנית :**



**גושים וחלקות בתכנית :**

מספר גוש	סוג גוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6338	מוסדר	34	
6638	מוסדר	283	
6639	מוסדר		86

**מתכננים :**

אדריכל תכנית : מיכאל וינד, משרד ארי כהן מיכאל וינד אדריכלות ובינוי ערים בע"מ  
 מתכנן פיתוח ונוף : אב אדריכלות  
 יועץ תנועה : מ.ת.ן הנדסה בע"מ  
 תשתיות מים, ביוב, ניקוז : ח.ג.מ מהנדסים יועצים ומתכננים בע"מ

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
מרחב הארד רמת החייל - 4987/מק/תא/507-0987735	18/03/2026
דיון בשינוי שלביות בתכנית מאושרת	1 - - 0005-26

סביבה : אתוס בע"מ  
**יזם:** רשות מקרקעי ישראל

**בעלויות ומגיש תכנית:**

בעלות מדינת ישראל. השטח כלול בהסכם בין רמ"י לחברת חשמל והתוכנית מוגשת ע"י רמ"י.

**מצב השטח בפועל:**

מרבית השטח כולל מגרשים פנויים, חלקם משמשים כחניה בתשלום. בשטח קיים מבנה ששימש להכשרת טכנאים של חח"י ומשמש כיום כמשכן זמני לבתי ספר ומיועד לפינוי.

**רקע תצלום אוויר:**



**מצב תכנוני קיים:**

תכניות תקפות – תא/738, תא/3561  
 תת"ל 71/ג – הקו הירוק של הרק"ל  
 תת"ל/103 - לתכנון קו מטר 3 M

יעוד קרקע: אזור תעשייה מיוחד (חב' החשמל), דרך להמשך רחוב הברזל.  
 שימושים: מתקנים מיוחדים של חב' החשמל, בייס מקצועי לחשמלאים.

**תשריט מצב מאושר :**



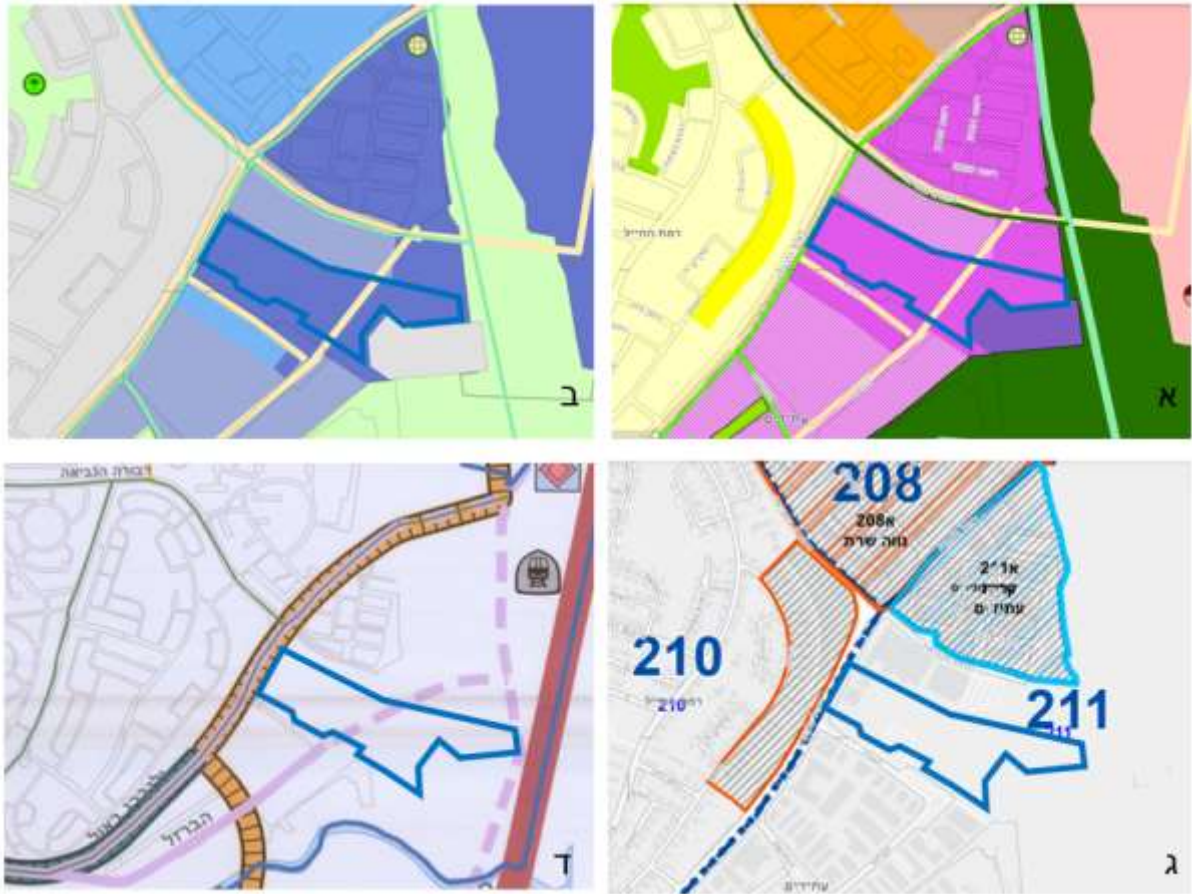
- תכנית מתאר 738 - תיקון לתכנית "ל" - שטחים מעבר לירקון (1966)**
- אושרה בשנת 1966, התכנית התוותה את המרחב דרומית לרח' ראול ולנברג כאזור תעשייתי אשר ברוות השנים התפתח לאזור תעסוקתי ומסחרי. תחום התכנון נבדל משאר שימושי התעשייה ויועד כ-"אזור תעשייה מיוחד (חברת חשמל)", בניגוד לשאר השטחים בתכנית, השטח בתחום התכנית כמעט ולא מומש מלבד בייס להכשרת טכנאים ותח' מיתוג. השטח משמש בפועל כחניה למבקרי ועובדים במרחב.
  - השימושים המותרים בתחום התכנון מכח תכנית 738 : שימושים הקשורים במתקנים המיוחדים של חברת חשמל, וכן בייס מקצועי לחשמל.

**תא/ 3561 אזור תעסוקה רמת החייל**

- תוכנית שבין מטרותיה שדרוג אזור התעסוקה רמת החייל
- תוכנית תא/3561 הרחיבה את זכות הדרך לאורך רחוב הארד ויצרה את זכות הדרך של רח' הברזל. שטחם של המגרשים הסחירים בתוכנית מרחב הארד לא נכלל בתשריט תוכנית תא/3561

**תכנית המתאר תא/ 5000 :**

- נספח אזורי תכנון : אזור מס' 211.
- תשריט אזורי ייעוד : אזור תעסוקה עירוני סמוך למערכת הסעת המונים בו ניתן לקבוע את השימושים הבאים, כולם או חלקם : מסחר 1, מסחר 2 תעסוקה 1 ומשרדים. שטחי הבניה המקסימאלי רח"ק 8 למגרש גדול מ-2 דונם.
- תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש.
- נספח עיצוב עירוני : בנייה עד 40 קומות ובכפוף למגבלת גובה רשות שדות התעופה.
- תשריט נספח תחבורה : תחום התכנית נמצא בקרבה לקו הירוק של הרק"ל ולתחנת מטרו M3 .
- באזור תעסוקה עירוני יותרו עד 25% מגורים. לא יותרו שימושים ממקבץ תעסוקה 2 ו 3.



מרחב הארד בתכנית המתאר : א. תשריט אזורי יעוד, ב. נספח עיצוב עירוני, ג. נספח תנועה, ד. נספח אזורי תכנון

**מטרות התכנית:**

תכנון מפורט לשלושה מבנים עירוניים מעורבי שימושים לתעסוקה, מסחר, ומגורים בצפון אזור התעסוקה רמת החייל, ובנוסף הקצאות קרקע לצרכי ציבור- שטחים בנויים ופתוחים.

**עיקרי הוראות התכנית:**

1. שינוי יעוד קרקע קיים 'אזור תעשייה מיוחד' ליעודים הבאים : מגורים מסחר ותעסוקה, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, שביל ודרך מוצעת, דרך קיימת.
2. קביעת זכויות בנייה לשימושי תעסוקה, מסחר בהיקף של 197,345 אלף מ"ר ברוטו.
3. קביעת זכויות בנייה למגורים בסך של 598 יח"ד, בהיקף של 63,535 מ"ר ברוטו ועד 25% מהשטחים הסחירים.
4. סה"כ זכויות הבנייה העל קרקעיות בכל מגרש לא יעלה על רח"ק 8.
5. קביעת תמהיל יחידות דוור, הכולל 15% דב"י במחירי שכירות מוזלת ו 5% דירות להשכרה ארוכת טווח.
6. קביעת הוראות שימוש ופיתוח לשטחים הלא בנויים.
7. קביעת קווי בניין לכל תא שטח.
8. קביעת זיקות הנאה לכלל הציבור אשר יחולו בכל שעות היממה ו-365 יום בשנה לשהייה ומעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
9. קביעת מספר קומות על ותת קרקעיות, גובה קומה מירבי וגובה מבנים מירבי.
10. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי, כולל הנחיות לסטוויים (קולונדה) ולחזיתות מסחריות.
11. קביעת הוראות לתכניות עיצוב אדריכלי ופיתוח.
12. קביעת הוראות להקמת מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית.
13. סימון מבנים לפינוי והריסה.
14. קביעת הוראות בניה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל דיון בשינוי שלביות בתכנית מאושרת	18/03/2026 1 - - '26-0005

15. קביעת הוראות לבניה ירוקה ויעילות האנרגטית, יעדי ייצור שנתיים מינימליים של אנרגיה ממקורות מתחדשים וקביעת נפח מי נגר מינימלי לניהול בתחום המגרש.
16. קביעת הוראות לעניין איכות סביבה, בנייה ירוקה וקיימות.

**תשריט מצב מוצע:**



**תיאור התכנית:**

אזור תעסוקה עירוני- עירוב שימושים  
 התכנית מקודמת מתוקף תכנית המתאר תא/ 5000 ומציעה אזור תעסוקה ומגורים משולב. התכנית מאפשרת פיתוח מרחב עירוני פעיל וחיי קהילה לצד שימושי תעסוקה, מסחר, פנאי ותמהיל מגורים מגוון. כמו כן התכנית קובעת מגרשים לשטחים פתוחים ומוסדות ציבור בהיקף כולל של 23.074 דונם וכן הרחבת דרכים בהיקף של 2.816 ד'.

**טבלת זכויות והוראות בניה:**

**שטחי בנייה:**

יעוד קרקע	שטח מגרש דונם	ד'	%
מגורים, מסחר ותעסוקה	16.575	שטח סחיר 32.6	51.7%
מסחר ותעסוקה	16.035		
מבנים ומוסדות ציבור	13.046	שטח ציבורי 30.43	48.2%
שטח ציבורי פתוח	10.028		
דרך מאושרת	4.527		
דרך מוצעת	2.816		
סה"כ	63.027		100%

**זכויות בניה:**

סחיר / ציבורי	שימוש	שטח קרקע (ד')	שטח בניה ברוטו (מ"ר)	אחוז מהשימושים	רח"ק
סחיר	תעסוקה מסחר	32.6 ד'	197,345 מ"ר	75.7%	8
	מגורים		63,535 מ"ר	24.3%	
ציבורי	מוסדות ציבור	13.04 ד'	52,184 מ"ר		4
סה"כ יעודים לבנייה		45.64 ד'	314,064 מ"ר		

<b>שטח ברוטו (על קרקעי)</b>	<b>גודל מגרש מוחלט</b>	<b>תאי שטח</b>
-----------------------------	------------------------	----------------

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארז רמת החייל דיון בשינוי שלביות בתכנית מאושרת	18/03/2026 1 - 26-0005

37160				מגורים
25150	8045		1A, 1B, 1C	תעסוקה
2050				מסחר
<b>64360</b>				<b>סה"כ מ"ר ברוטו</b>
<b>בקרה- 64,360=8*8.045 מ"ר ברוטו</b>				

שטח ברוטו (על קרקעי)	גודל מגרש מוחלט	תאי שטח		
26375				מגורים
39145	8530		2A, 2B, 2C	תעסוקה
2720				מסחר
<b>68240</b>				<b>סה"כ מ"ר ברוטו</b> * כולל שטח עיקרי למסחר בתת הקרקע בהיקף של 720 מ"ר
<b>בקרה- 68,240=8*8.530 מ"ר ברוטו</b>				

שטח ברוטו (על קרקעי)	גודל מגרש מוחלט	תאי שטח		
0				מגורים
120880	16035		3A,3B,3C,3D	תעסוקה
7400				מסחר
<b>128280</b>				<b>סה"כ מ"ר ברוטו</b>
<b>בקרה- 128,280=8*16.035 מ"ר ברוטו</b>				

### **שימושים:**

- קומת הקרקע:  
שימושי מסחר והסעדה; שימושים בעלי אופי ציבורי; מבואות לובי למגורים.  
**בקומות מעל לקרקע:**
- מגורים
  - תעסוקה (משרדים לסוגיהם)
  - שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון חדר כביסה וחדר כושר אשר ירשמו על שם הדיירים כרכוש משותף.
  - שימושים לפעילויות תרבות ופנאי.

- קומות המרתף
- חניות רכב
  - חניית אופניים ומלתחות לרוכבי אופניים בעדיפות לתת הקרקע ואפשרות במפלס הקרקע עפ"י תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
  - מעבר תת קרקעי לתחנת מתע"ן (לרבות מטרו ורק"ל)
  - מחסנים דירתיים
  - חוות שרתי מחשב
  - חצר תפעולית עבור פתרונות אשפה ומחזור ופריקה וטעינה.
  - מתקני תשתית לרבות חדרי שנאים, אשפה ומחזור, אגירת אנרגיה, פריקה וטעינה

### **תמהיל יחידות דיור:**

יח"ד: 598 יחידות דיור  
שטח ממוצע ליח"ד: 84 מ"ר שטח דירה כולל מרחב מוגן  
צפיפות: כ- 36 יח"ד/דונם (בתאי השטח הכוללים מגורים)

30% 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 52 מ"ר  
25% 66-85 מ"ר שטח ממוצע 75 מ"ר  
25% 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 95 מ"ר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>מרחב הארד רמת החייל - 4987/מק/תא/507-0987735</b>	<b>18/03/2026</b>
<b>דיון בשינוי שלביות בתכנית מאושרת</b>	<b>1 - - 0005-26</b>

20% 106-140 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 130 מ"ר

- השטח המפורט בתמהיל הינו שטח יחיד ברוטו, וכולל בתוכו את שטח הממ"ד אך ללא מרפסת בסמכות מהנדס העיר או מי מטעמו לאפשר סטייה של עד 2% מהתמהיל במקרה בו חישוב התמהיל לא ייצא תוצאה של מספרים שלמים, ניתן לעגל כלפי מטה את מס' יחיד בגודל ממוצע 50 מ"ר (ולא פחות מ-35 מ"ר).
- יחיד בר השגה משתלבות באותו תמהיל, ללא הדירות מעל 100 מ"ר.
- לא יותר איחוד דירות.

### דיון בהישג יד:

- א. התכנית מקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיון בהישג יד – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- ב. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית, בכפוף להוראות החלטת מועצת מקרקעי ישראל ביחס לגודל היחידות המקסימליות להשכרה. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- ג. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אוויר, וככל הניתן במבנה/אגף עצמאי ובבנייה מרקמית
- ד. יחידות הדיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים

### מספר קומות וגובה:

מסחר	תעסוקה	מגורים	תא שטח
קומת קרקע	עד 30 קומות	מרקמי עד 10 קומות מגדלי עד 30 קומות	1A, 1B, 1C מגורים מסחר ותעסוקה
קומת קרקע ומפלס תחנת מטר	תעסוקה עד 40 קומות	מרקמי עד 10 קומות	2A, 2B, 2C מגורים מסחר ותעסוקה
קומת קרקע	מרקמי עד 10 קומות מגדלי עד 40 קומות	ללא מגורים	3A, 3B, 3C, 3D מסחר ותעסוקה

מס' הקומות המותר מ: 10-7 עד: 40 (רח"ק 8)

- גובה: 175 מ' תעסוקה, 140 מ' מגורים
- גובה קומת מגורים טיפוסית עד 3.6 מטרים ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית לתעסוקה עד 3.8 מטרים ברוטו.
- גובה קומת מרתף טיפוסית לא יעלה על 3.5 מ', וגובה קומת מרתף עליון משולבת תפעול כ-6 מ'
- גובה קומה טכנית בגג בניה מרקמית כ-3.2 מ', בבניה מגדלית כ-6.4 מ'. גובה הקומות הסופי ייקבע במסגרת תכנית עיצוב אדריכלי.

### תכסית בינוי:

- תכסית הבינוי המינימלית במגרשים בייעודים סחירים היא 50% משטח המגרש
- תכסית הבניה (היטל אנכי של כל חלקי הבניין כולל מרפסות ובלטות): עד 80%. התכסית מבוקשת בכדי לצמצם את העמקת החניון ולהימנע מהקרבה למי התהום.
- לפחות 15% יהיה שטח רציף פנוי מבניה בחפיפה מעל ומתחת לקרקע עבור נטיעות ופתרונות חלחול

### קווי בניין:

- 0.0 כלפי רח' הארד ומרחב תחנת המטר
- 0.0 כלפי רח' ראול ולנברג. ישמר מרחק של 5 מטר במפלס הקרקע באמצעות זיקת מעבר לציבור (ברוחב 5 מטר) שסומנה בתשריט.
- 6.0 כלפי רח' הברזל בגדה המערבית
- 1.0 כלפי רח' הברזל בגדה המזרחית
- המגרשים האופייניים מזרחית לרח' הברזל מאופיינים בעומק שבין 75-90 מטר. המגרש בתחום התכנית הינו צר יחסית ברוחב 41 מטר בשל הימצאות התחמ"ג שמאחוריו (ממנו היה צריך לייצר חיץ

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל</b>	<b>18/03/2026</b>
<b>דיון בשינוי שלביות בתכנית מאושרת</b>	<b>1 - - '0005-26</b>

- של שצ"פ). קו הבניין המצומצם יחסית שולב באופן הדרגתי כ-27 מטר אחרי צומת הארד/והברזל ויש לציין כי חתך הרחוב המתוכנן (והמתואם) של המשך רח' הברזל כולל מרחבי הליכה ורכיבה נרחבים בנוסף לזיקות מעבר שמגדילות את גישת הציבור בתחום הפרטי.
- במקומות בהם מסומן קו בניין 0, תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורך חזית המגרש; היצמדות הבינוי נדרשת לפחות בשש הקומות התחתונות במבנה.
- בליטת מרפסות של עד 1.2 מ' לכיוון הייעודים דרך מוצעת/מאושרת, ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.
- קו בניין מינימלי בין שטח סחיר לשצ"פ יהיה 4 מ'
- קו בניין מינימלי בין שטח סחיר למבנה ציבור יהיה 4 מ'

### **מרפסות:**

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים בהתאם למפורט בטבלה מס' 5. תותר תוספת מרפסות רק למגורים ולכל יח"ד תותר הקמת מרפסת אחת.

- א. שטחה של כל מרפסת בשימוש למגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- ב. שטח המרפסות העולה על שטחי הבניה הכוללים במגרש, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.
- ג. תותרנה מרפסות שקועות, בולטות וחצי שקועות. לא תותר הבלטת מרפסות מעל תחום ביעוד שצ"פ.
- ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המותרים במגרש.
- ה. לא יותר צירוף שטח המרפסת לשטח יח"ד ע"י סגירתה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של המרפסות.

### **עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

#### **כללי:**

תוכנית זו כוללת את המתחם מצפון לרח' הארד, הנחצה ע"י רחוב הברזל שהינו הרחוב הראשי החוצה את אזור התעסוקה רמת החייל מצפון לדרום. התוכנית סמוכה לקו הירוק של הרק"ל העובר ברח' וולנברג, וכן לתחנת המטרו העתידית הצפויה לקום ברח' הארד.

#### **מרחקי הפרדה מתחמ"ג**

בגדה המזרחית של רח' הברזל, הוקמו בשטח מתקני חשמל: תחמ"ש ותחמ"ג עתידיים. בהתאם חלות מגבלות סביבתיות: נדרש מרחק פיזי מהמתקנים, ומוצעים בתא השטח רק שימושים שאינם למגורים. בגדה זו, יוקמו מבנים לשימושי תעסוקה, מסחר ופנאי. בין מתקני התשתית למבנים החדשים תפריד רצועה ברוחב 10 מ' ביעוד שטח ציבורי פתוח.

#### **מגורים ויצירת קהילתיות**

השטח ממערב לרח' הברזל יכלול מבני תעסוקה ומבני מגורים – הכוונה ליצור מרחב שיאפשר קהילתיות שבמרכזו שטחי ציבור פתוחים ומבני ציבור (מבנה מרכזי ומבנה נוסף). התכנית מאפשרת חיבור בין שני מבני הציבור המוצעים - מעבר תת קרקעי או מבנה גשר מקורה עילי). מבני המגורים חלקם בבנייה רוויה וחלקם בבנייה מגדלית. מוצע שהדיר, יוקם בהעדפה בבניוי נמוך, משיקולים כגון עלויות תחזוקה.

#### **שילוב גישה למתע"ן בקומות מרתף**

בשל הקרבה למערכות הסעת המונים- יתאפשר שימוש מסחרי בקומת המרתף במתחם המרכזי- כך שתשמש בין היתר גם ליציאה עתידית מתחנת המטרו. מוצע ליצור אפשרות לשילוב התחנות בקומות הקרקע של המבנים הגובלים.

#### **תחבורה, תנועה:**

- התכנית גובלת ברחובות קיימים:
- הברזל – הרחוב הראשי באזור התעסוקה.
- רחוב ראול ולנברג- בתחומו עובר הקו הירוק של הרק"ל.
- רחוב הארד – בתחומו מתוכננת תחנת מטרו של 3M.
- מוצעת דרך חדשה החוצה במרכז התכנית בין רחוב הארד לכיוון רחוב דבורה הנביאה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>מרחב הארד רמת החייל - 4987/מק/תא/507-0987735</b>	<b>18/03/2026</b>
<b>דיון בשינוי שלביות בתכנית מאושרת</b>	<b>1 - - '26-0005</b>

לאור פיתוח מערכת הסעת המונים ברחובות הגובלים, התוכנית מתבססת על שימוש בתחבורה בת קיימא, משלבת מערך שבילי אופנים ומייצרת תשתית הליכה מיטבית להולכי רגל. לא יותרו כניסות למרתפי חנייה מרחי' הארד ודבורה הנביאה. הגישה לרמפות כניסה למרתפי חנייה תתאפשר מרחי' הברזל ומהרחוב הפנימי החדש המתוכנן.

### חניה פריקה וטעינה:

- תקן החניה לרכב יהיה מופחת, בהתאם לאזור מוטה הסעת המונים.
- תקן חניה מקסימלי למגורים יהיה 0.8 ליחידת דיור או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. תקן חניה לדיור בהישג יד ולדירות הקטנות מ- 70 מ"ר יהיה 0.
- תקן חניה מקסימלי לתעסוקה יהיה 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למסחר יהיה 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה למבני ציבור יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה ובהתאם לשימוש שייקבע.

### חניות לאופנים ורכב דו גלגלי:

- תקן החנייה לאופנועים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה.
- תקני חנייה לאופניים יהיו בהתאם לתקן התקף או בהתאם למדיניות העירונית לנושא, התקן הגבוה מבין השניים, ויהיו תקני מינימום, קרי, ניתן להוסיף עליהם.
- הסדרי חניות אופניים (נגישות, טעינה חשמלית, חלקה בין חניית טווח ארוך/טווח קצר וכו') תהיה בהתאם למדיניות העירונית בנושא.

התוכנית מספקת תשתית חניה לכ-3,800 אופניים וכ-1,000 אופנועים, באמצעות הקצאת שטחים במרתפי החניה של תאי השטח הרלוונטיים. זאת, לבד מהקצאת מקומות חניה לדו-גלגלי בשטחים הציבוריים (מדרכות ושצ"פים), שיוקצו ע"י העירייה בהתאם למדיניות העירייה והתקנים החלים לעת פיתוח השטחים.

במבני מגורים, תותר הקמת חניית אופניים במחסן הנמצא במפלס קומת המגורים לדיירים בלבד. בכל אחד מתאי שטח ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" ו-" מסחר ותעסוקה" יוקמו מלתחות לרכבי אופניים לטובת ציבור המועסקים. המלתחות יתכננו בזיקה ישירה ונגישה לחניית האופניים. תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תציג את פתרון המלתחות ויחס לחניית האופניים.

### עיצוב

תכנית מרחב הארד, משתרעת משני עברי רחוב הברזל. הבינוי מלווה רחוב עם חזיתות פעילות/מסחריות לאורך הרחובות הגובלים.

התכנית כוללת שילוב של בניה גבוהה עד 60% מכלל השטח הבנוי. מיקום המגדלים נקבע במטרה לחזק את צירי הרחובות. גובה מקסימלי לבינוי לתעסוקה עד 40 קומות. מבנים לשימושי המגורים מגדלים עד 25-30 קומות ובנייה מרקמית 9-10 קומות.

### חזית מסחרית:

בכל המגרשים ביעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, שירותים בעלי אופי ציבורי לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית.

חזית מסחרית תהיה חזית פעילה לרחוב ו/או למרחב ציבורי אחר תוך אפשרות לשימושי מסחר, שימושים בעלי אופי ציבורי ומבני ציבור ככל ויהיו בעלי זיקה ישירה לרחוב באמצעות ריבוי שימושים, כניסות ושקיפות החזיתות.

### זיקת הנאה

בתשריט מסומנת זיקת הנאה למעבר רגלי במפלס הקרקע, בחציות מזרח-מערב במרכזם של 3 המבנים, וכן בדופן הצפונית של המבנים המזרחי והמערבי, הגובלת בשביל החוצה בגבול התוכנית הצפוני.

בתחום זיקת הנאה תהיה זכות שהייה ומעבר לכלל הציבור, להולכי רגל ולאופניים ללא מכשול בכל שעות היממה ובכל ימות השנה.

כמו כן נקבעה בתוכנית זיקת הנאה למעבר רכב בתת הקרקע, למעבר בין חלקי החניונים.

### קישוריות והליכתיות

התוכן	מס' החלטה
מרחב הארז רמת החייל - 4987/מק/תא/507-0987735	18/03/2026
דיון בשינוי שלביות בתכנית מאושרת	1 - 0005-26'

התכנית מעודדת הליכתיות ומציעה פיתוח של צירי תנועה ושבילים החוצים את תחום התכנון ומאפשרים גישה לשטחים הפתוחים הגובלים כגון נחל הירקון ונחל פרדסים במזרח לבין השכונות הגובלות ממערב. השימושים המוצעים הותאמו לסביבתם וכך פנאי ותעסוקה גובלים בתחמ"ג הגוזר מגבלות על השימושים בקרבתו.

### סביבה וקיימות:

- א. **קרינה:** עקב הימצאות תחנת מיתוג "ירקון" של חברת החשמל ממזרח לגבול התוכנית, בוצעו לתכנית בדיקות קרינה במצב הקיים (לא נמצאו חריגות), וכן חיזוי עבור מבחינת מגבלות קרינה במצב העתידי, לאור שינויים הצפויים במערך הולכת החשמל. המגרש היחיד הצפויים בו ערכי קרינה גבוהים מערך הסף המחמיר לשימושי מסחר ותעסוקה (7 mG) הינו חלק מזערי מהמגרש המצוי צפון לתחמ"ג (חלקה המזרחי של התוכנית). בהתאם לחיזוי זה נערכה התאמה של התוכנית, כאשר גבולות מגרש המסחר והתעסוקה הותאמו לגבול ערך ה-7 mG, וגבולות המבנה מצויים בערכי קרינה הנמוכים מערך זה. בנוסף נערכו השלכות קרינה אלמ"ג מקווי הרק"ל והמטרו ולא נמצאו חריגות צפויות.
- ב. **בדיקות קרקע:** בוצע סקר היסטורי לאפיון הקרקעות, על פיו לא נמצא פוטנציאל לזיהום קרקע בשטח התוכנית ובמגרשים סמוכים ואין צורך בביצוע סקר קרקע. לצד זאת קיים פוטנציאל להימצאות גזי קרקע, ובהוראות נקבע כי ביצוע תוכנית הדיגום לגזי קרקע (הכלולה בסקר) וקבלת אישור הג"ס מהווים תנאי לקבלת היתר הריסה/חפירה/בנייה בכל שטחה התוכנית.
- ג. **קווי מתח:** קיימות מגבלות כתוצאה מתשתיות החשמל בתחמ"ג ומקווי המתח העליון והעל-עליון המתחברים אליו. מגבלות אלו נסקרו לעיל בחלק העוסק בקרינה.
- ד. **רעש:** נבחן חיזוי רעש במצב עתידי ביחס לרק"ל ונמצא כי לא צפויות חריגות מקריטריון הרעש. ביחס למטרו לא נערכו תחזיות רעש מכיוון שלא צפויות השפעות רעש בזמן תפעול התחנה. נקבע בהוראות כי לכל היתר בנייה יצורף מסמך אקוסטי שיוגש לאישור היחידה לאיכ"ס בעיריית ת"א, אשר יתייחס למטרדי רעש צפויים ויקבע במידת הצורך אמצעים למזעור המטרדים.
- ה. **מיקרו אקלים:** בוצעו בדיקות באמצעות מודל במטהר לבחון את רמת ההשפעה של התוכנית המוצעת על סביבתה, ולספק המלצות כלליות לבינוי בתחום. דוח מיקרו אקלים מצורף לנספח הסביבתי ואושר ע"י מח' תכנון בר קיימא. נקבעה חובה לעריכת בדיקות מיקרו אקלים לרבות הצללות ורוחות במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ו. **בנייה ירוקה:** נקבעה חובת התייחסות לתקנים 5281 (מדדי בנייה ירוקה) ו-5282 (מדדי יעילות אנרגטית) בהתאם למסמכי המדיניות העירוניים.
- ז. **גגות ירוקים/כחולים:** נקבעה חובה לתכנן 60% מסך שטחי הגגות כגג ירוק (מגונן) או כגג כחול (מעכב נגר).
- ח. **סקר אנרגיה:**

1. נערך סקר פוטנציאל ייצור אנרגיה בהתאם להנחיות העירוניות, אשר מתייחס לצריכת אנרגיה, פוטנציאל ייצור אנרגיה ומרכזי אנרגיה. הסקר אושר ע"י המח' לתכנון בר-קיימא וצורף כחלק ממסמכי התוכנית.
2. נקבעה חובה לעריכת ניתוח צריכת אנרגיה ופוטנציאל ייצור אנרגיה במסגרת תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
3. המלצת סקר האנרגיה הינה לשילוב בין מערכת סולרית לחימום מים ולמערכת PV, למטרות ייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת וחיסכון בחשמל בחימום מי צריכה.

### ניהול מי נגר

- א. התוכנית נמצאת באזור המוגדר כרגיש להחדרת נגר עילי ע"פ תמ"א/1. המתחם אינו כלול בפשט ההצפה של נחל הירקון כפי שמסומנת בתמ"א 1 ובתמ"א 5/2.
- ב. לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית חופף ופנוי מבינוי. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים. שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מר ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.
- ג. יש ליישם אמצעי השהיה/ חלחול/ החדרת מי נגר בהתאם לעקרונות נספח הניקוז.
- ד. ניהול הנגר יבוצע החל מתחומי המגרשים ועד להזרמתו אל תשתית התיעול העירונית. בשטחי התעסוקה ומבני הציבור תבוצענה השהיות מקומיות באמצעות גגות ירוקים, וכן בשטחי המגורים מעל גגות החניונים ובשפ"פים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>מרחב הארז רמת החייל - 4987/מק/תא/507-0987735</b>	<b>18/03/2026</b>
<b>דיון בשינוי שלביות בתכנית מאושרת</b>	<b>1 - - 0005-26</b>

- ה. עודפי הנגר יזרמו אל רצועות מגוננות ברחובות, אל מערכת התיעול, ואל השצ"פים המקומיים. פתרון הקצה עבור אגן הניקוז הוא הובלה אל נחל הירקון באמצעות תשתית התיעול העירונית.
- ו. כל הבדיקות הנ"ל נדרשות בעת קידום התב"ע בכדי להבין את היתכנות התוכנית והיקף ההשקעות שידרשו עבור תשתיות וכד'.

### **תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:**

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח על ידי הועדה המקומית.
2. תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כוללת בקני"מ 500:1 תקודם לכל אחד מארבעת המבנים הבאים : 1A-1C, 2A-2C, 3A-3B, 3C-3D
3. תוכנית עיצוב תפורט בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו, ותתייחס להיבטים הבאים :
  - א. תנועה : דרכי הגישה, זיקות הנאה במתחם, תנועה וחניה. בתת הקרקע : כניסות, אזור תפעול פריקה וטעינה, חניות רכב פרטי ודו-גלגלי, חצר פריקה וטעינה, רחבות כיבוי אש.
  - ג. טופוגרפיה ופיתוח שטח : שיפועים מפלסים חתכים עקרוניים בתחום השטח, ממשק עם השטחים הגובלים, ניהול נגר ותשתיות רטובות, פיתוח המרחב שבין המבנים.
  - ד. בדיקות מיקרו אקלים לרבות הצללות ורוחות.
  - ה. יישום הוראות המחלקה לתכנון בר קיימא בעיריית ת"א- יפו.
  - ו. ניתוח צריכת אנרגיה ופוטנציאל יצור אנרגיה.
  - ז. העמדת המבנים וקביעת השימושים כולל מיקום מחייב של מסחר בקומת הקרקע.
  - ח. ייקבעו השימושים הציבוריים, מיקומם, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים והכל בהתאם למותר בתוכנית זו.
  - ט. קביעת אופן עירוב שימושים עם מגורים והפרדת כניסות בין מגורים לבין תעסוקה, מסחר ומבני ציבור.
  - י. אפיון חזיתות, חומרים
  - יא. קביעת גובה קומות סופי בנושא גובה כל קומה.
  - יב. מיקום סופי, בשטח המגרש, למתקני חנייה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות וחנייה לרוכבי אופניים, בהתאם להנחיות העירוניות.
  - יג. קביעת בית גידול לעצים בוגרים בתחום התוכנית.
  - יד. קביעת תחום פנוי לחלחול ולנטיעת עצים
  - טו. קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מפלס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה ולא לכיוון שטחים ציבוריים בנויים, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גרנטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.
  - טז. לשה"כ שטחי המסחר יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.
  - יז. הצגת מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת.
  - יח. הצגת מיקום מערכות מכניות של המסחר.
  - יט. הפרדת פירים בין מסחר/ תעסוקה / מגורים
  - כ. קביעת מיקום פרגולות למיתון רוחות בהתאם לחוות דעת סביבתית
  - כא. קביעת פתרונות אשפה בתיאום ואישור אגף תברואה.
  - כב. קביעת מיקום וכמות רחבות כיבוי אש.

### **עצים:**

- הנחיות לעצים חדשים :
- ייתן דגש על גינון ונטיעות צפופים ושתילת עצים רחבי נוף ועומק שתילה בהתאם להנחיות העירוניות לנטיעות.
- פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה, תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ולמעבר רכב חירום.
- עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן :
1. בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה.



**טבלת השוואה שטחי בניה:**

מצב מוצע	מצב קיים		נתונים
	רח"ק	רח"ק	
מגורים מסחר ותעסוקה		אזור תעשייה מיוחד	תא שטח, 1A, 1B, 1C
64,360	8		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
27,200 (מתוכם 2,050 מסחר)			תעסוקה מתוך סך הזכויות
37160			מגורים מתוך סך הזכויות
0			שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות
342			מספר יחיד
83 מ"ר פלדלת, 103 מ"ר ברוטו			גודל יחיד ממוצעת
10-30			מספר קומות
32,180			חניה
מגורים מסחר ותעסוקה		אזור תעשייה מיוחד	תא שטח, 2A, 2B, 2C
68,240	8		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
41,865 (מתוכם 2,720 מסחר)			תעסוקה מתוך סך הזכויות
26375			מגורים מתוך סך הזכויות
0			שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות
226			מספר יחיד
83 מ"ר פלדלת, 103 מ"ר ברוטו			גודל יחיד ממוצעת
10-40			מספר קומות
34,120			חניה
מסחר ותעסוקה		אזור תעשייה מיוחד	תא שטח 3A,3B,3 C,3D
128,280	8		סה"כ זכויות בניה מעל הקרקע
120,280 (מתוכם 7,400 מסחר)			תעסוקה מתוך סך הזכויות
0			מגורים מתוך סך הזכויות
0			שטחים ציבורים בנויים מתוך סך הזכויות
0			מספר יחיד
0			גודל יחיד ממוצעת
10-40			מספר קומות
64,140			חניה

**פרוגרמת היחידה לתכנון אסטרטגי**

עורכת המסמך: תמי כורם, אוגוסט 2023

**שטחי ציבור:**

שטח ביעוד בנייני ציבור נדרש: כ 13,000 מ"ר.

שטח ביעוד שטח ציבורי פתוח נדרש: 10,000 מ"ר.

מוצע למקם את השטח ביעוד בנייני ציבור במרכז המתחם, לא סמוך לדרכים ראשיות, ובאופן שיתאים למיקום בייס על יסודי.

יש לתכנן את מרבית שטח השצי"פ באופן שיתאים לגינה מקומית בסמוך לשבי"צ.

**תמהיל:**

התמהיל מתייחס לשטח עיקרי+ממ"ד (בסמכות מה"ע 2% סטייה מהמוצע):

30% 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 52 מ"ר

25% 66-85 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 75 מ"ר

25% 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 95 מ"ר

20% 106-140 מ"ר, שטח ממוצע לדירה 130 מ"ר

יחיד בר השגה משתלבות באותו תמהיל, ללא הדירות מעל 100 מ"ר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל</b>	<b>18/03/2026</b>
<b>דיון בשינוי שלביות בתכנית מאושרת</b>	<b>1 - 0005-26</b>

## חות דעת סביבתית

עורכת המסמך: מירי אידלסון, אוגוסט 2023

סביבת התכנית:

**מצפון** - דיור מוגן, מבנה מסחר, מסוף עתידים וקריית עתידים.  
**ממזרח** - תחמ"ג עתידים (תחנה מיתוג חדשה), פארק הירקון, נחל פרדסים וכביש 4.  
**מדרום** - רחוב הארד ובו שימושי מסחר ותעסוקה.  
**ממערב** - רחוב ראול ולנברג ושכונת המגורים רמת החייל. בית הספר הקיים בחלקה המערבי של התכנית מיועד להתפנות.  
**מצפון מערב** - שכונת המגורים נווה שרת.

במסגרת קידום התכנית נערך נספח סביבתי ע"י חב' אתוס אשר בחן את הנושאים הסביבתיים בהתייחס למיקומה של התכנית.

### **זיהום קרקע:**

שטח התכנית ממוקם בתחום המתווה לקרקעות מזוהמות באזור המוגדר חובת בדיקת קרקע, גזי קרקע ואזור רגיש להחדרת נגר עילי. נערך סקר היסטורי והוגשה תכנית דיגומים לגזי קרקע לאישור המשרד להגנת הסביבה. עפ"י הסקר ותגובת המשרד להגנת הסביבה ממאי 2022 אין חשד להימצאות קרקע מזוהמת בתחום התכנית. קיים חדש להמצאות גזי קרקע ולכן המסמך מציע תכנית לדיגום גזי קרקע שאושרה לביצוע. נדרש לתאם מול המשרד להגנת הסביבה מראש את מועד התקנת הבארות וביצוע הדיגומים בשלב היתר הבנייה.

### **קרינה:**

ממזרח לתכנית מצויה תחמ"ג עתידים וכן קווי מתח גבוה הגובלים בתחום התכנית. נערכו מדידות קרינה בפועל למצב קיים ומודל לבדיקת קרינה במצב עתיד. במסגרת קידום התכנית נערכה התאמה של הבינוי לערכי הקרינה החזויים. גבולות מגרש המסחר והתעסוקה הותאמו לערכים הנדרשים וגבולות המבנה נמצאים בתחום בו ערכי הקרינה נמוכים מהנדרש. בשטחים בהם נמצאים ערכים גבוהים מתוכנן שצ"פ ולא מתוכננת בו שהייה ארוכה של אנשים. בתקנון התכנית בסעיף 4.2 מסחר ותעסוקה: ב.2 הוטמע כי בתא שטח 3B לא תותר בנייה על קרקעית או שימושים המעודדים שהייה ממושכת של אנשים בשל הקרבה לכבלי מתח עליון הגובלים לתחום התכנון. סביב התחמ"ג מתוכננת רצועה ירוקה.

### **אקולוגיה:**

נערך סקר אקולוגי לפיו שטח התכנית בערכיות נמוכה שכן מדובר בשטחים מופרים מבחינת ערכיות אקולוגית, אך בסביבת התכנית: נחל פרדסים נמצא ממזרח לתכנית במרחק של כ-50 מ' ונחל ירקון (המצוי כ-250 מ' מדרום) אשר מאופיינים בערכיות גבוהה מאד בשל תפקודם כבית גידול לח ומסדרון אקולוגי, ומגוון המינים הגבוה בהם. שטחי החקלאות הינם ערכיות גבוהה, ושאר האזורים בערכיות בינונית ומטה, בשל מגוון מינים נמוך או היותם שטחים כלואים.

ניתנו הנחיות למזעור השפעות כגון: תכנון תאורה אקולוגית, טיפול במינים פולשים, ביצוע שיקום אקולוגי וכן הוטמעו הנחיות בנושא מעברי בע"ח.

במסגרת תקנון התכנית הוטמעו הנחיות בנושאי איכות אויר ואקוסטיקה לשלבים השונים של התוכנית.

כמו כן בשל מיקומה של התכנית בסמיכות לשימוש רגיש: דיור מוגן, נדרש כתנאי לתחילת העבודות תוגש תכנית להתארגנות אתר ונספח אקוסטי לביצוע במטרה למזער את המטרדים בזמן העבודות.

## חות דעת תחבורתית:

התוכן	מס' החלטה
מרחב הארד רמת החייל - 4987/מק/תא/507-0987735	18/03/2026
דיון בשינוי שלביות בתכנית מאושרת	1 - 0005-26

עורכת המסמך: אסיה פפרנו, חב' מ.ת.ן הנדסה בע"מ, 16/10/2021

ג.נ.

הנדון: **פרויקט מרחב הארד – תכנית מפורטת מס' 507-0987735**

חוות דעת מוגשת בהתאם לסעיף 3.8.1 (ה) בתכנית תא/5000:

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

בהמשך לבקשתכם ועל פי דרישת תכנית המתאר מצורף להלן דו"ח תחבורה לסיכום תאום הפרויקט עם אגף התנועה – עיריית ת"א – יפו:

### 1. רקע:

הפרויקט ממוקם בשכונת עתידים בצפון מזרח תל אביב בין הרחובות ראול ולנברג במערב, הברזל במזרח, הארד בדרום, דבורה הנביאה בצפון.

היקפי הבינוי בפרויקט כוללים

- 598 יח"ד מתוכם 299 דירות קטנות
- 11075 מ"ר מסחר
- 165565 מ"ר תעסוקה
- 16900 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור

### 2. תחבורה ציבורית:

לאור פיתוח מערכת הסעת המונים ברחובות הגובלים, התוכנית מתבססת על שימוש בתחבורה בת קיימא, משלבת מערך שבילי אופנים ומייצרת תשתית הליכה מיטבית להולכי רגל.

המרחב נמצא בנקודת הצטלבות של מספר קווי מתע"ן ולפיכך הינו משורת בצורה מיטבית על ידי תחבורה ציבורית.

ממערב לפרויקט מתוכנן קו ירוק של רק"ל עם תחנת דבורה הנביאה (תת"ל 71/ג)

מדרום מתוכננת תחנת מטרו של קו 3M – (תת"ל/103)

תחנות אוטובוס נמצאות בכל הרחובות הגובלים בתכנית: ראול ולנברג, הברזל, הארד ודבורה הנביאה.

### 3. הולכי רגל ואופניים:

חתכי רחובות שבהיקף הפרויקט כוללים שבילי אופניים: רחוב ולנברג – על פי תכנון נת"ע לקו ירוק של רק"ל, רחוב הארד ורחוב הברזל – במסגרת התכנית המוגשת. בנוסף מתוכנן שביל

מס' החלטה	התוכן
18/03/2026	מרחב הארד רמת החייל
1 - 0005-26	507-0987735 תא/מק/4987 - מרחב הארד רמת החייל
	דיון בשינוי שלביות בתכנית מאושרת

אופניים דו סטרי בשצ"פ הנמצא בצד הצפוני של התכנית המתחיל ברחוב ולנברג, סמוך לתחנת רק"ל דבורה הנביאה ומסתיים במזרח בפארק הירקון.

מארך הפיתוח ורחובות של הפרויקט כולל שבילים החוצים את הפרויקט בכיוונים מזרח – מערב וצפון דרום ומאפשר הליכתיות מיטבית.

מתוכנן קשר טוב בין כל מרכיבי הפרויקט וכן קשר עם תחבורה ציבורית – תחנת רק"ל דבורה הנביאה, תחנות אוטובוסים בכל הרחובות היקפיים וכן תחנת מטרו המתוכננת ברחוב הארד, בסמוך לפרויקט.

#### 4. תקני חניה, חניונים:

בשל סמיכות הפרויקט לקו רק"ל ולתחנת מטרו תקני החניה המוצעים לרכב פרטי מבוססים על תקנים מופחתים בהתאם למדיניות הועדה המקומית. התקנים לרכב פרטי הם מקסימליים, קרי, ניתן לרדת מהם. התקנים לחניות אופניים תואמים את מדיניות הועדה המקומית לבנייה ירוקה ותכנון בר קיימא ממאי 2023 והם תקני מינימום, קרי, ניתן לספק יותר.

להלן תקני חניה מוצעים:

#### תקן לרכב פרטי (מקסימלי):

דירות קטנות מ- 70 מ"ר ודירות דב" - 0

דירות מעל 70 מ"ר 1: 0.8

מסחר 1: 50

תעסוקה 1: 350

#### תקן אופניים (מינימלי):

דירות 2: 1

תעסוקה 1: 75

מבחר 1: 150

סה"כ מספר מקומות חניה לרכב פרטי בחניונים תת קרקעיים בפרויקט: 1260

סה"כ מקומות לאופניים: כ-3,950

בפרויקט 3 חניונים – מערבי – עם נגישות מרחוב הברזל, מרכזי עם נגישות מהרחוב הפנימי החדש, מזרחי – עם הנגישות מרחוב הברזל. לכל אחד מהחניונים מתוכננת מערך תפעולי, פינוי אשפה, פריקה וטעינה אשר יתבצעו בגבולות המגרשים.

#### 5. סיכום:

התכנון התחבורתי המוצע עבור הפרויקט משתלב במערך התכנון והמדיניות העירונית. הפרויקט משורת היטב על ידי תחבורה ציבורית וכתוצאה הינו מבוסס על תקני חניה מופחתים. מתקיימות בפרויקט עקרונות הליכתיות וקישוריות בדגש לתכנון שבילי אופניים, שבילי הולכי רגל מגוננים ומוצללים וצירי הליכה אורתוגונליים.

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0987735	שם התכנית מרחב הארד	מגיש התכנית רשות מקרקעי ישראל	עורך התכנית מיכאל יניד
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שערך לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
שם הרשות (בת חלח התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית <input type="checkbox"/> כפרית <input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין	
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש למרש טשא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית לחקמת מרחב העסיקה ומגורים משרב שימושים הנכללת בתחנות מסדר ורסיל וואת בטסה כולל של כ-42 די. התוכנית מציגת 3 תא שטח סהררים בטסה של כ-32 די וכו שטחים למוסדות ציבור כהיקף של 13 די ושניים בטסה כולל של כ-7.8 די. התכנית טסמגת לתריסה מבנה קיים הנכלל ברחי ראול ולברג. התכנית מציגת דרך מוצעת חרישה לאיבור הרחובות האודי דבורה הנביאה.	א. 62 (ג) חוק התריב התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללנית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מטע תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט לחלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת

הוראות מהותיות			
<p>א. נקבע שבייל המקביל לרחי הארד מרחי ולגברג עד הברזל. בנוסף, נקבע זיקות מעבר לחניית תאי השטח בסיוון המוזכר בהוראה. ב. התכנית מציעה 25% משטחים לשימוש מגורים ג. רחיק מירב 8 למגורים מחורים ר ד. מספר קומות מירב מוצע: 40.</p>	<p>א. יקבע צירים ירוקים מקומיים לעבר פארק חיקון במסגרת תכנית מפורטת. ב. יותרו עד 25% שטחים למגורים ג. רחיק מירב 8 ד. מספר קומות מירב: 40.</p>	<p>אזור מס' 211 - עתיים, אזור העסקה רמת החייל. סימן בחשיט יאור העסקה עירוני-1 יסמוך להסעת המונים</p>	<p>הוראות מהותיות - סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח החובנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי החכנון.</p>
<p>יעודים מתגעים: - מגורים מסחר ותעסוקה - מסחר ותעשייה עליונית ודע - מבנים ומסודות ציבור - שטח ציבורי פתוח - שבייל - ירך מוצעת</p>	<p>קביעת יעודי קרקע מבולתיים בהתאם לשימושים המותרים במקבץ השימושים המותר לאזור הייעוד ובתכנית מאושרת סעיף 3.3.3 א. שימושים מסחר 1 ר-2 תעסוקה 1 ומשרדים טבלה 5 מאפשרת עד 25% מגורים</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: - אזור תעסוקה עירוני</p>	<p>קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 ג) קביעת יעוד הקרקע בכל מגוש.</p>
<p>מסחר, תעסוקה ומשרדים - 25% מהשטחים המותרים למגורים - צפיפות ממוצעת לשימוש מגורים 36.8 יחיד/דינמו</p>	<p>לפי סעיף 1.6 מקבץ שימושי תעסוקה 1 ומסחר 1-2 ומשרדים עד פי טבלה 3 יותרו עד 25% מגורים</p>	<p>לפי תשריט אזורי היעוד: אזור תעסוקה עירוני</p>	<p>קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבץ השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבץ השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>מגורים ומסודות ציבור שטח ציבורי פתוח</p>	<p>שימושים כלליים לפי סעיף 1.3.1.1</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (n-) (פרוט מקבץ השימושים: סעיף 1.6)</p>
<p>תא שטח ביעוד סחור היום בשטח נדול מ-2 ר', רחיק מוצע הינו 8.</p>	<p>סווח שטחי הבנית נקבע בהתאם לאזור הייעוד (סעיף קטן ב) בכל אזור ייעוד בפרק 3). כמגורים מעל 2 דונם בסמוך לציר מתניץ עד רחיק 8 לפי סעיף 3.3.3 ב. סעיף 3.1.1 ג) סעיף 3.3 ג) תכנית עד 70% למגורים ומלונאות</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעד: אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בשיטת תוספת שטחי בניה עד לסטח הבניה הסרבי.</p>
<p>מגורים ומסודות ציבור שטח ציבורי פתוח</p>	<p>3.1.4 (n) רחיק 1 למגורים לשימושים ציבוריים</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על הרחיק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>שטחי הבניה בהת הקרקע וזו עד 50% מתרחיכם העל- קרקעי.</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5</p>	<p>בכל שטח היעד</p>	<p>קביעת שטחי בנייה והוראות בדבר 'בניה בקדחת חירום לסיומת' תלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגישה העיצוב.</p>
<p>לפי מספר קומות מירבי: לפי מספר קומות מירבי: עד 40 קומות</p>	<p>בהתאם לגישה העיצוב העירוני ובכפוף לשימושים</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי מספר קומות מירבי: עד 40 קומות</p>	<p>מספר קומות הקבוע בגישה העיצוב.</p>

<p>ב.גובה קומה טיפוסיית עד 3.6 מ' וקומות קרקע עד 6 מ' ג. לפי סעיף 4.2.2 ב. ישנם נספח בינוי עירוני, נספח תחבורה, נספח אקלים ונספח תשתיות</p> <p>ד. סעיף 4.2.2 (א)3 - בגבול הדרומי של התכנית קיים בינוי נמוך יותר אך מוסדר על ידי רחוב הארד שמורחב בתכנית ממורסת מאושרת שדומת. בגבול הצפוני של התכנית קיים מבנה ציבור ומבנה לידיו מוגן</p>	<p>4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.</p>	<p>אפשרות ליבנה נקודתיות חריגה לסביבתה: לא רלוונטי</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח הציבור: לא רלוונטי</p>	<p>(סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>א. קווי הבניין מהיירטים ומפורטים בתשריט ונספח הבינוי.</p> <p>ב. שולבו הוראות בדבר שימור עצים בסעיף 6.7.</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות עצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סדק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות עצים.</p>
<p>ג. שולבו הוראות בסעיף 6.1 (בינוי ומיתות) בנוגע לטיעת עצים החולמות את הוראות 4.2.1 ו-4.2.4.</p>			
<p>א. התכנית מקצה שטחים לצרכי ציבור בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית</p>	<p>מחוזת התקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועיה בכסוף לבדיקה תכנית מסודרת... בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה עירוני סמוך לחשטת המונים</p>	<p>4.1.1 סעיף - חקצאה לערכי ציבור - הועדה תחליט להפייד תכנית הכוללת חוספת שטחי בניה... או הסרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר חקצאה ואו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>א. התכנית מסבת שני מגרשים למסודות ציבור. רחיק מוצע 4.</p> <p>ב. הוראות הבינוי תהייה בהתאם לתכנית צ'</p>	<p>סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (פ). סעיף 3.5.3 תכניות נשאיות</p>	<p>בכל שטח התוכנית, סמל 'מוסד ציבורי' ו'מחוס לוגיסטי' מופיעים בתשריט אזורי היעד</p> <p>א. אין סימול מחויב בתשריט תכנית המתאר לבני תחום התכנית</p> <p>ב. מסבב המאשר אין יעודים מאושרים למוסדות ציבור ואו שטחים מתוחים ציבוריים אשר מוסבים ליעוד אחר.</p>	<p>3.5 סעיף - חוראות למבני ציבור - תהוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שאקבע בנין סמל 'מוסד ציבורי עירוני חדשי' או בנין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנת ציבורי, בין אם מיעוד חדש ובין אם מיעוד על פי תכניות קודמות</p>

<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - 3.6.1</p> <p>החלטה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מסדרמיליטרי, ים, סארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרוטוליטני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שבוטחי או מקומי, משך מעל דרך מרבית סחורה קידוי מעל דרך פרברית סחורה, בית עמקין, אזור לספורט)</p>	<p>א. בתשרי יעדו תקופה: רחוב עירוני (ארץ) ורחוב עירוני מוצע (המשך רחי הברזל)</p> <p>ב. בחוראות: יהם לסעיף 3.6.14 (רחוב עירוני).</p>	<p>סעיף 3.6 - ימרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שימחי בנייה (ב) והוראות טיפיות, כולל הגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד). 3.6.1 (א) (2)</p>	<p>א. התכנית הולמת את הטוב המאושר להמשך רחי הברזל (יעוד דרך מאושרת) ורחי הארד תוך הרחבות נקודותיות ודיוק החיבורים באופן מפורט לרחי דבורה הבנייה, ציר עתידים ורחי הארד. ג. התכנית חסומה צירים ירוקים המופיעים בתכנית מפורטת תא/5361 (אזור העסקה רמת החייל). ג. התכנית מביעה שצבים בעקט של 3.6 דונם ועלכו הוראות מיוחדות לשימחי שטחים והדרכים.</p>
<p>הוראות למרביו החבורה - 3.8</p> <p>כולל הוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי החבורה משולבים (3.8.5) תכן תנוה (3.8.7) נתיבי החבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p>נספח החבורה</p> <p>א. מופיע סימול של יידך עורקית עירונית מוצעת לרחי הברזל</p> <p>ב. מופיע סימול של קו מערכת החבורה עתידת טיפיות (במצב מחוב), דרך עורקית - רחי ולברג</p>	<p>עמיי סעיף 3.8.1 (ה) התכנית נדרשת למסדר מהגוס העיר מחוריד החבורתית</p>	<p>א. חוות דעת תנועתית.</p> <p>ב. קווי בניין לרחוב ראול ולברג - קו בניין 0. קו בניין לרחוב הברזל - 1.0.</p> <p>ג. התכנית כוללת התוויה של דרך מקומית חדשה ומחויבה את רחוב הארד ואת רחוב הברזל בחלקו החדש על פי תכנית תא/5561.</p> <p>ד. תכן התנוה ימא עמיי התכן המאושר לעת הגשת הבקשה להיתר.</p> <p>ה. קווי המתעין נובלים בתכנית אך אינם בתחומה נספח התנועה מטייט את כלל מערך התנועה לרבות קווי המתעין בתנאים עם נתיע.</p>
<p>איכות סביבת - סעיף 4.4</p> <p>הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תמאים להסקדה (4.4.5) הסמכות לשיטות מחראות סעיף 4.6</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p> <p>א. לפי סעיף 4.4.1 התכנית חובה בעל השפעה סביבתית.</p> <p>ב. לפי סעיף 4.4.2 נדרשת חוייד סביבתית.</p> <p>ג. לפי סעיף 4.4.3 נדרשות הוראות בנוגע לבניה ירוקה</p> <p>ד. לפי סעיף 4.4.4 נדרש התייחסות למפורט בסעיפים א-ה.</p>	<p>א. חוראות 4.4.4 לגבי א. ההנדרה לפי סעיף 4.4.1 נדרשת בשל עירוב השימושים המוצע וכן סמי קומות מוצע היחוד מ-20.</p>	<p>א. חוייד סביבתית לתכנית הכוללת מדירות לשימחי קרינה וקבעת תחומי מנובלות, סקר קרקע היסטורי ועוד</p> <p>ב. התכנית כוללת הוראות לבניה ירוקה</p> <p>ג. לתכנית נערך סקר אנוגיה להתייעלות אורגנית</p> <p>ד. לתכנית נערך סקר עצים ממורט ושילכו</p> <p>ה. הוראות בסעיף 4.7 לגבי שמירה על עצים.</p>
<p>תשתיות - סעיף 4.6</p> <p>סרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגיש המיעוד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להגנת תכניות (4.6.2) בריכות אנגיה ורדיוקסי טמן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>		<p>א. לתכנית נערכו הנספחים הבאים: - מים וביוב - ניקוז וניהול מי נגר</p> <p>ב. בחוראות התכנית: - חוראות ניקוז סעיף</p>

6.5 הוראות משניות ב-6.6 סעיף התכנית עומדת ב- 15% שטח מני מבניה על וחת קרקעית לצורך החלול			הסמך (4.6.6)
--	--	--	--------------

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית הותאר - לפי סעיף 66ז (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיל מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, כל אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.	
	66ז (א) למעט: (א4) - תביעה או שינוי גובה יקומית, (6) שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות לירוקות.	
	סעיף קטן (א1)	מחוז הסעיף
+	איחוד החלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד	סעיף קטן (א2)
+	הרחבת והארכת דרך בתוואו מאושר בהתאם למפורט בסעיף	סעיף קטן (א4)
+	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	סעיף קטן (א5)
+	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיבוד אדריכליים	סעיף קטן (א19)
+	קביעת הוראות לענין וריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחעברת... ולענין הסקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף	

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסיווג) כמסומן בסעיף 66 בסמך זה.			
מזהים חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי	025332735		8.9.2023
חיוך המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
דאגלה אברהם און, עויד	2438716-9		7.8.2023

ת.נ.מ. | 2017

**העתיקים**  
גבי אילנה סילמי - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)  
בוות תכנון

6:1402:2021

7:1402:2021

**חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)**

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- א. התכנית תקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- ב. תנאי להפקדה בפועל סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים: ייעודי קרקע, רישוי, הכנסות מבנייה ופיתוח, תנועה, איכות סביבה, נכסים, מבני ציבור, תכנון בר קיימא.
- ג. יש לעדכן את סקר העצים ומסמכי התכנית בהתאם להנחיות שניתנו על ידי אדריכל העיר.
- ד. יש להשלים תאום עם נת"ע לנושא תשתיות והסדרי תנועה לאורך ראוול ולנברג והארד.
- ה. קווי בניין: במגרשים למבנים ומוסדות ציבור קווי הבניין יהיו לי תכנית "צ".
- ו. במגרשים הסחירים הגובלים עם המגרשים הציבוריים יש לשנות את קו הבניין מ-4 מ' ל-5 מ'.  
**תכסית:** בסעיף 3.3.3 (ג) (1) בתכנית המתאר צויין כי "תכסית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש". מבוקשת תכסית בינוי אשר לא תעלה על 80% בהתאם לסעיף 62 (א) (5) בחוק התכנון והבנייה. הגובה האבסולוטי בתכנית נע בין 17.9-12.90 ונמצא בקרבת מרחב נחל ירקון. על מנת לצמצם את הקרבה למי תהום מבוקשת הגדלת התכסית שתסייע בצמצום העמקת החניון. הדרישה העדכנית (יחסית לתכנית המתאר הוותיקה יותר) לגישה ישירה של אופניים לחניון מייצרת דרישת שטח נוספת מעבר לנדרש לשירות רכב מנועי. התכנית עתירה שטחי תעסוקה ועתידה לכלול כ-3,950 מקומות חניה לאופניים (בלבד ללא רכב, משאיות ודו גלגלי) בשל המידות הצרות יחסית של תאי שטח 2 כ-32.4 מ', מגרש זה רגיש יותר מתאי השטח האחרים בשל הקושי במימוש חניון יעיל.
- ז. יש לשנות את ייעוד השצי"פ האורכי בדופן המזרחית של התכנית, ליעוד שביל מגוון ללא ספסלים בשל סמיכותו למתקן חברת חשמל.
- ח. תנאי להפקדה בפועל חתימה על הסכם תועלות והסכם להקמת הדבי".
- ט. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים.
- י. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- יא. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- יב. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש לאחר הפקדתה.
- יג. תנאי להפקדה בפועל- התאמת מסמכי התכנית למדיניות העירונית העדכנית לתכנון בר קיימא.
- יד. תנאי להוצאת היתרי בנייה לכלל המגורים יהיה הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-23'ב' מיום 16/08/2023 תיאור הדין:**

זיו לייבו: מרחב ארד 4987 תוכנית סמכות ועדה מקומית נמצאת באזור צפון אזור רמת החייל והתוכנית מקודמת ע"י רמ"י.  
 מיכאל וינד: מציג את התוכנית במצגת

מאיה נורי: למה רק 25% של מגורים כי כאשר אין עירוב שימושים. האם רק 25% מגורים יהיה המקום חי בערבים עירוב שימושים יחיה את האזור.  
 ליאור שפירא: צמוד לזה יש עוד בנין מגורים וזה יחיה את המקום.  
 מאיה נורי: האם זה יגרום יותר להליכתיות באזור?  
 ליאור שפירא: זו אדמה של המדינה עם כמות דבי" ולדעתי ראש העיר פנה לשר להגדיל את ההנחה וזו בשורה.

מאיה נורי: המקום הזה צריך את ההליכתיות.  
 אורלי אראל: דווקא באזור הזה חסר תעסוקה ולכן אנחנו מעודדים עירוב שימושים כדי להכניס תעסוקה ומסחר באזור שאין.  
 מאיה נורי: אני ממש שמחה שמייצרים מגורים ליד עבודה וש אפשר יהיה ללכת למקום העבודה ושאזור הזה יתקדם.

מלי פולישוק: 5500 משנה את החלוקה של 75% 25% ?

אורלי: אין שינוי בשימושים בחלוקה ההצעה שלנו לשנות את חישוב הזכויות. כלומר לתת זכויות לתעסוקה שהם מחושבות מ-70% במגרש וללא תלות כמה קרקע חומה נקבל בעתיד.

מלי פולישוק: תמיד התשובה היא בשל תוכנית המתאר אבל מכיוון שעל הפרק 5500 לא הופקד ולא אושר אולי כדאי כן לקחת בחשבון.

אורלי אראל: 5500 לא משנה את העקרונות שבאזורי תעסוקה בתפיסת העולם המקצועית. דורן ספיר: מתי תפקידו את התוכנית?

מלי פולישוק: לאור מה שעולה כאן אולי צריך לחשוב כי תמיד שואלים למה רק 25%. תחנת המיתוג מעל הקרקע או מתחת לקרקע? זה אזור בעיקרו תעסוקה למה משמשים שטחי הציבור מה הכוונה?

אורלי אראל: התכנית תצא לפועל שאנחנו תלויים ברמ"י יעשו הערכה בעירייה מה הצרכים הציבוריים. כרגע זה מגרש חום שהעירייה יכולה להשתמש בו. לפי פרוגרמה של תוכנית מה היקפים השטחים הציבוריים.

זיו לייבו: להוסיף לחו"ד צוות. מבוקש להוסיף תנאי שזו תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים ויש להטמיע תנאי נוסף להפקדתה שהוא תיקון מסמכי התוכנית בהתאם לכך והכנת טבלת הקצאות למסמכים הללו.

רבקה פרחי: יש טבלת הקצאה אבל אין על מסמכי התוכנית סימון של איחוד וחלוקה ולא צוין בתקנון שזו תוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.

עמי אלמוג: למה צריך את זה? יש טבלת הקצאה.

רבקה פרחי: יש טבלת הקצאה אבל זה לא מספיק צריך להוסיף שזה איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים לא כתוב בתקנון.

עמי אלמוג: נושא של דיור בהישג יד כפי שסוכם 15% יהיו להשכרה במחיר מופחת ויש להוסיף ע"פ התוספת השישית לחוק. נושא של 5% מיח"ד נעשה בהסכמה עם לייבה ונירה מנהלת המרחב אך 5% זה לא מדויק אני מציע לא לרשום 5% אנחנו ניתן את כל הבניין. המגרש הוא 32 יח"ד. אך זה יהיה כפוף להעברת השטרות בדובנוב זה היה בהסכם.

אודי כרמלי: זה לא קשור לוועדה הזו בכלל.

עמי אלמוג: אנחנו מבקשים שנושא ה-5% לא יכנס למסמכים.

אודי כרמלי: בלתי אפשרי.

אורלי: זה הסיכום בין המנכ"ל לנירה

אודי: התנאי היה שהוא תנאי סטטוטורי ונשמח שרשות מקרקעי ישראל תגדיל את מס' יח"ד להשכרה במסגרת השיווקיים. הבנו את התקדימים שלכם אבל יש לכם תפקיד ציבורי במעלה ראשונה, אם הדיור להשכרה לא יקבל דחיפה ממדינת ישראל זה לא יהיה. יש חשיבות גדולה מאוד לנושא ונבקש שתלכו לקראת העיר ת"א במסגרת השיווקיים. אבל חד משמעתי אני חושב שהדעה שלך חשובה. הנושא חשוב שיאמר לפרוטוקול המגרש הזה מניב הרבה הכנסות למדינת ישראל מן הראוי אחרי ההצעות הפורמלי הסטטוטוריות עם 15% ו-5% להשכרה יהיה נכון שרמ"י תגדיל את מספר יח"ד להשכרה.

עמי אלמוג: סעיף ח' תנאי להפקדת חתימה על הסכם תועלות, איזה הסכם צריך לחתום כי יש הסכם להקמת דב"י הנושא של דב"י מעוגן בתוכנית 15% ועוד 5% תוספת זה מופיע בתוך התוכנית.

אודי כרמלי: אנחנו מבקשים שעד לאישורה של תוכנית העיצוב נושא של הקמת יח"ד הדב"י יוסדר בצורה ברורה.

אורלי אראל: אבל מה שקורה שרמ"י משווקים את הקרקע ומי שיבוא לתוכנית העיצוב יבוא יזם פרטי. דורן ספיר: ההנחיה נמצאת בתב"ע.

ליאור שפירא: ראש העיר פנה לשר שגם המדינה תגדיל את ההנחות שנותנים לדיור בר השגה ל-40% וגם במקרה הזה ומקווים שהשר יקבל את ההמלצה.

עמי אלמוג: לגבי התוספת השישית היא מביאה ל-37% וזה לקראת ה-40%.

אורלי אראל: להכניס תנאי לאישור תוכנית עיצוב חתימה על הסכם דב"י.

עמי אלמוג: סעיף ח' נמחק?

הראלה: תנאי לאישור תוכנית העיצוב חתימה על הסכם להקמת הדב"י וההחלטה תוקנה בעוד 2 דברים בסעיף א' דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית. ונכנס סעיף ב' התוכנית הינה תוכנית איחוד וחלוקה ונדרש לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לצרף טבלת איחוד וחלוקה.

עמי אלמוג: לאשר את טבלאות ההקצאה

דורן ספיר: אושר.

### בישיבתה מספר 0015-23ב' מיום 16/08/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

- התכנית תקצה 20% מסך יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית – 15% מיחידות הדיור יוקצו כדיור להשכרה במחיר מופחת ו-5% מיחידות הדיור יוקצו להשכרה לטווח ארוך.
- התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה ונדרש לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולאשר את טבלאות ההקצאה.

- ג. תנאי להפקדה בפועל סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים: ייעודי קרקע, רישוי, הכנסות מבנייה ופיתוח, תנועה, איכות סביבה, נכסים, מבני ציבור, תכנון בר קיימא.
- ד. יש לעדכן את סקר העצים ומסמכי התכנית בהתאם להנחיות שניתנו על ידי אדריכל העיר.
- ה. יש להשלים תאום עם נת"ע לנושא תשתיות והסדרי תנועה לאורך ראול ולנברג והארד.
- ו. קווי בניין: במגרשים למבנים ומוסדות ציבור קווי הבניין יהיו לפי תכנית "צ".
- ז. במגרשים הסחירים הגובלים עם המגרשים הציבוריים יש לשנות את קו הבניין מ-4 מ' ל-5 מ'.  
תכנית: בסעיף 3.3.3 (ג) (1) בתכנית המתאר צויין כי "תכנית הבינוי לא תעלה על 70% משטח המגרש". מבוקשת תכנית בינוי אשר לא תעלה על 80% בהתאם לסעיף 62 (א) (5) בחוק התכנון והבנייה. הגובה האבסולוטי בתכנית נע בין 12.90-17.9 ונמצא בקרבת מרחב נחל ירקון. על מנת לצמצם את הקרבה למי תהום מבוקשת הגדלת התכנית שתסייע בצמצום העמקת החניון. הדרישה העדכנית (יחסית לתכנית המתאר הוותיקה יותר) לגישה ישירה של אופניים לחניון מייצרת דרישת שטח נוספת מעבר לנדרש לשירות רכב מנועי. התכנית עתירה שטחי תעסוקה ועתידה לכלול כ-3,950 מקומות חניה לאופניים (בלבד ללא רכב, משאיות ודו גלגלי) בשל המידות הצרות יחסית של תאי שטח 2 כ-32.4 מ', מגרש זה רגיש יותר מתאי השטח האחרים בשל הקושי במימוש חניון יעיל.
- ח. יש לשנות את ייעוד השצ"פ האורכי בדופן המזרחית של התכנית, ליעוד שביל מגוון ללא ספסלים בשל סמיכותו למתקן חברת חשמל.
- ט. תנאי לאישור תכנית העיצוב חתימה על הסכם להקמת הדב"י.
- י. גובה קומת קרקע יהיה עד 6 מטרים.
- יא. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
- יב. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
- יג. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שיידרש לאחר הפקדתה.
- יד. תנאי להפקדה בפועל- התאמת מסמכי התכנית למדיניות העירונית העדכנית לתכנון בר קיימא.
- טו. תנאי להוצאת היתרי בנייה לכלל המגורים יהיה הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, חיים גורן, מאיה נורי

**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 12529 בעמוד 10080 בתאריך 07/07/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

05/07/2024	מעריב הבוקר
05/07/2024	מעריב
12/07/2024	מקומון ת"א

## פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות לתכנית:

חברת החשמל - זהר עמית ת.ד. 10 חיפה 3100001

1. חברת החשמל		
תמצית הטענה	מענה לטענה	המלצה
<p>לאור קיום ממשק גאוגרפי, תפעולי ובטיחותי של תחום התכנית עם תחנת המיתוג עתידים יתוקנו מסמכי התכנית באופן שיאפשר הפעלת תחנת המיתוג באופן בטוח.</p> <p>להלן התיקונים הנדרשים:</p> <p><b>1.1</b> תיקון גבולות תכנית בתשריט: יש חוסר התאמה בין גבולות התכנית לבין גבולות אתר מיתוג עתידים. יש לתקן את גבולות התכנית על פי תצ"ר 11186 המהווה את הנתון המדויק לגבול האתר ותמ"א 5/ג/10.</p>	<p><b>1.1</b> תצ"ר 2251/2022 כשר לרישום (לא נרשם). התצ"ר יוצר חלקה לתחנת המיתוג. יש להתאים את גבול התכנית לתצ"ר ולעדכן חלוקה אנליטית וטבלת הקצאה בהתאם.</p>	<p><b>1.1</b> לקבל את ההתנגדות: יש לתקן את גבולות התכנית בהתאם לתצ"ר 2251/2022. יש לתקן גם את טבלאות הקצאה בהתאם.</p>
<p><b>1.1</b> תא שטח 7- יש לסמן דרך גישה בשטח השביל מהשער הקיים, שישמש כיציאת חירום מתחנת המיתוג. תנאי זה הכרחי לכך שחח"י תוותר על הנגישות כפי שהיא כיום. יש להתאים את השינוי הנ"ל לתכנית הנופית.</p>	<p><b>1.1</b> תא שטח 7 ביעוד שביל כולל הוראות למעבר רכב חירום ושירות. (סעיף 4.5 א'3). עם זאת, יש להוסיף בסיפא של הסעיף: "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".</p>	<p><b>1.1</b> להוסיף לסיפא של סעיף 4.5 א'3 "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".</p>
<p><b>1.1</b> יש לסמן על גבי התשריט או נספח תשתיות את תוואי יציאת הכבלים מהתחנה. נדרש סימון מתח גבוה ומתח עליון וסימון תוואי פרוזדור עם מגבלות בניה ושימוש ובמיוחד שימוש עם שהייה ממושכת.</p>	<p><b>1.1</b> התכנית כוללת הוראות (סעיף 4.2.2 ב') למגבלות בניה ושהות. כמו כן, התכנית כוללת חו"ד סביבתית הכוללת התייחסות להשפעות תחנת המיתוג וקו מתח עליון על תחום התכנית. עם זאת, מוצע להציג בנספח תשתיות את קווי החשמל הקיימים ובכלל זה קווי חשמל תת קרקעיים ולהציג פתרונות להסטת הכבלים התת הקרקעיים הקיימים בתחום המגרשים הסחירים. יש לעדכן את נספח הבינוי והנספח הסביבתי בהתאמה.</p>	<p><b>1.1</b> לקבל את ההתנגדות: יש להציג בנספח התשתיות את קווי החשמל הקיימים בתחום התכנית ובכלל זה קוים תת קרקעיים. נספח התשתיות יציג פתרונות (במידת הצורך) להסטת התשתיות, בתיאום ובאישור חברת החשמל. נספח הבינוי והנספח הסביבתי יתוקנו בהתאמה. במידה וכתוצאה מההסטה יהיה שינוי מהותי בבינוי, הנושא יובא לאישור הועדה המקומית.</p> <p>• תנאי למתן תוקף, הצגה למהנדס העיר של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א-יפו.</p> <p>יש להוסיף את ההוראות הבאות בתנאים בהליך הרישוי סעיף</p>

<p>6.13 :</p> <p>• ניתוק קווי החשמל יהווה תנאי לאכלוס במגרשים בהם קיימים קווי חשמל. ניתוק ו/או העתקה כאמור יבוצעו עפ"י דין וכלל ההנחיות הרלוונטיות"</p> <p><b>1.1ד' לקבל את ההתנגדות:</b> יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13, לפיה תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.</p> <p><b>1.1ה' לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p><b>1.1ד'</b> נספח התנועה ונספח הבינוי והפיתוח מציגים כניסה לתחנת המיתוג. מוצע להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13 כי תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.</p> <p><b>1.1ה'</b> סעיף 6.13.19 בהוראות התכנית תנאים בהליך הרישוי נדרש אישור חח"י.</p>	<p><b>1.1ד'</b> יש להסדיר בהוראות התכנית הוראות לתכנון וביצוע בתא שטח 7 וכן למתן הוראות בדבר השארתה פתוחה ופנויה בכל עת לשימוש. יש לקבוע שלא תיסגר דרך הקיימת עד להשלמת הפתרון הסטטוטורי מאושר על ידי חח"י לדרך חלופית.</p> <p><b>1.1ה'</b> יש לכלול בהוראות התכנית סעיף של תיאומים והנחיות בטיחות על מערכת החשמל ולקבוע שכל היתרי הבניה יינתנו לאחר תיאום עם חח"י ואישורה.</p>
<p><b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b> ולהוסיף הערה בקשר למרכזי האנרגיה בהוראות התכנית סעיף 4.2.1, כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.</p>	<p>עסקינת בתכנית בניין עיר, אשר כשמה כן עוסקת בתכנון בלבד. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית, קובע אילו שימושים ויעודים יעשו בקרקע וזאת על פי הצרכים הציבוריים והעירוניים. מוסד התכנון אינו יכול לקבוע במסגרת התכנית מי יהיה הגוף שיפעיל את השימושים הללו <b>ואינו קובע את הרגולציה עבור אותו השימוש.</b></p> <p>ככל שקיימת רגולציה בחוק עבור השימוש בקרקע, יש לה כחיקה תוקף עצמאי בין אם תוזכר בתכנית ובין אם לא. נוכח זאת, אין כל צורך להוסיף בתכנית הוראות הקבועות בחוק אחר, הוא יחול ממילא מכח היותו חיקוק.</p> <p>עם זאת ולמעלה מן הצורך ניתן להוסיף הוראה בתקנון כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.</p>	<p><b>1.2.</b> עיגון הוראות רגולציה רלוונטית למשק החשמל בהוראות התכנית ובסקר האנרגיה:</p> <p>הוראות התכנית וסקר אנרגיה לא יסתרו את הרגולציה שעוגנה בהחלטת הממשלה 3859 ובתיקון מספר 16 לחוק משק החשמל 1996. לשם כך יש להבהיר בתכנית ובסקר האנרגיה:</p> <p><b>1.2א'</b> אספקת החשמל למתחם המיועד למגורים לרבות ביעודי קרקע מעורבים הכוללים מגורים, תינתן באמצעות חיבורים פרטניים ולא בחיבור אחד מרוכז, קרי חיבור חשמל אחד לכל דירה.</p> <p><b>1.2ב'</b> במקרים בהם יוקמו מתקני ייצור ו/או אגירה שאינם בשטח פרטי שיצריכו חלוקה והעברת אנרגיה לרשת ולצרכנים שונים, אזי רשת החלוקה המחברת בין מתקני הייצור תוקם ותופעל על ידי חברת החשמל כבעלת רישיון החלוקה.</p> <p><b>1.2ג'</b> בחלוקת חשמל בתחום שטחים של דרכים ציבוריות – רק חברת החשמל על פי הוראות</p>

		<p>הדין, מוסמכת להקים ולהניח תשתיות חשמל בתחום דרכים ציבוריות.</p> <p><b>1.2 ד'</b> הקמת מתקני ייצור מבוזר מותנית בביצוע תיאום תשתיות עם חברת החשמל אשר תהיה זו אשר תפרוס את תשתית החשמל העוברת בשטחים/דרכים ציבוריים והמיועדת לצורך חיבור מתקן הייצור לרשת חלוקת החשמל.</p>
--	--	--

### ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

- מומלץ לקבל את ההתנגדות בחלקה, ולתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית :
1. לתקן את גבולות התכנית בהתאם לתצ"ר 2251/2022. יש לתקן גם את טבלאות ההקצאה בהתאם.
  2. יש להוסיף לסיפא של סעיף 4.5 א'3 "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".
  3. יש להציג בנספח התשתיות את קווי החשמל הקיימים בתחום התכנית ובכלל זה קוים תת קרקעיים. נספח התשתיות יציג פתרונות (במידת הצורך) להסטת התשתיות, בתיאום ובאישור חברת החשמל. נספח הבינוי והנספח הסביבתי יתוקנו בהתאמה. במידה וכתוצאה מההסטה יהיה שינוי מהותי בבינוי, הנושא יובא לאישור הוועדה המקומית.
  4. יש להוסיף תנאי למתן תוקף, הצגה למהנדס העיר של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו.
  5. יש להוסיף את ההוראות הבאות בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13 : ניתוק קווי החשמל במגרשים יהווה תנאי להיתר בניה במגרשים בהם קיימים קוי חשמל. ניתוק ו/או העתקה כאמור יבוצעו עפ"י דין וכלל ההנחיות הרלוונטיות".
  6. יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13, לפיה תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.
  7. יש להוסיף הערה בקשר למרכזי האנרגיה בהוראות התכנית סעיף 4.2.1, כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.
  8. תיקונים טכניים נוספים, ככל שיידרש, באישור היועצת המשפטית של הוועדה המקומית.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0023-24ב' מיום 04/12/2024 תיאור הדיון :

זיו לייבו : נותן תקציר על התוכנית הארד תא 4978.

### דיון בהתנגדויות

- ארז סרי :** הטענה הראשונה בהתנגדות היה להתאים את גבולות התוכנית לגבולות התצ"ר המאושר שהוא כשר לרישום וטרם נרשם. יש איזושהי חפיפה בין תחנת המיתוג לתוכנית. התיקון יהיה בשתי פאות אבל יש לבצע את ההתאמה. אציין שעדיין מעבר לשטחי התצ"ר בתחומי התוכנית כנראה שתישאר עוד איזושהי רצועה של כ-200 מטרים, יצטרכו להביא את זה בחשבון בטבלה באיזושהי צורה.
- חן אריאלי :** זה לא חלק מההתנגדות אתה צריך להיצמד.
- ארז סרי :** כתוצאה מקבלת ההתנגדות עם אי התאמה לגבולות התצ"ר ומאחר שיש שטח גדול שיישאר, אז יצטרכו לראות איך מטפלים בו. אחרת יהיה קשה ליישם את התוכנית.
- חן אריאלי :** אבל זה לא קשור להתנגדות נא להיצמד להתנגדות.
- ארז סרי :** יש אי התאמה בין הגבולות של התחמ"ג שהיא אושרה לפי תוכנית מתאר ארצית וכתוצאה מזה, בתצ"ר המאושר אין חפיפה מוחלטת בין גבול התוכנית לגבול התצ"ר. התאמה של התוכנית לגבולות התצ"ר פותרת את הבעיה התכנונית של התמא, אבל עדיין יש שטחי חברת חשמל שכנראה יישארו בתחום התוכנית המאושרת ויצטרכו להביא את זה בחשבון.
- אלי לוי :** זה בעיה של רמ"י. לא פה לשולחן הוועדה.
- אודי כרמלי :** המלצנו לקבל חלק מההתנגדות אני מציע שתרחיב על מה שלא קבלנו.
- ארז סרי :** בתא שטח מס' שבע, יש דרך חירום ליציאה מתחנת המיתוג. חלק מתוואי הדרך הזו נופל בתחומי התוכנית. צריך לשמר את שער היציאה ורק להסיט את דרך החירום לתחומי הרצועה הירוקה

העוטפת ולדאוג שההיתר הראשון שיוצא במגרש D3 יבטיח שלפני שמבטלים את המשך דרך הגישה שיסיטו אותה לתחומי הרצועה הירוקה. אני מבין שאין בעיה.

נושא סימון התשתיות: יש תשתיות בעיקר של מתח גבוה ומתח נמוך. הסימון עובר בשטחים שלא יהיה בינוי, אבל גם חלק עובר בשטחים עם בינוי. מאחר שכבר יש עם בינוי מתוכנן אני חושב שחייבים להכניס את זה לנספח התשתיות. כל יזם שיתמודד במכרז, עדיף שיכיר את התוכניות ואת התשתיות לאחר אישור התביעה ולא בשלב שהוא מגיש בקשות להיתר ושומע שיש תשתיות שחלקן יוצרות מגבלות ומקשות על הבינוי. מה גם שיצטרכו להעתיק את חלקן כי הן נופלות בתחום בינוי מתוכנן. בנוסף, אנחנו מבקשים להכניס לכל תוכנית סעיף מגבלות התרחקות מתשתיות חשמל, שמכניסים לתוכניות וגם בנוהל מבאת. אנחנו מבקשים להכניס אותו לשלב התבע ולא להשאיר לשלב הרישוי.

אודי כרמלי: זה קיים בתוכנית

**עו"ד ארז סרי:** אנחנו מבקשים להכניס את הטענה שנדרש אישור חברת חשמל. כי יזם לא יודע את המגבלות מראש ואז בשלב ההיתר שהוא רוצה לתאם אומרים לו יש מגבלות ואם לא תעשה לא נאשר, אז למה לא לתת לו את השקיפות. האישור של חברת חשמל להקטין את המגבלות זה עולה כסף, תנו לו את שיקול הדעת שהוא יידע שיש מגבלות.

**אודי כרמלי:** לדעתי אתם טועים בבסיס כי להכניס את המגבלות האלה עכשיו במסמך יוריד לכם גם את הגמישות ברגע שזה יופיע בתוך התמ"א.

**עו"ד ארז סרי:** ציינתי שזה לא רק מגבלות קשיחות, אלא באישור חברת חשמל, אפשר יהיה להקטין את או לשנות את המגבלות. כיום בשלב הרגולטיבי הקיים רק לחברת חשמל יש את הסמכות לעשות. ביקשנו שסעיף הגנרציה להכניס הערה שבכל הוראה בתוכנית זו חלוקת החשמל בכל שטח התוכנית יהיה בהתאם לכל דין ולהפנות את היזמים שיידעו את חוק משק החשמל ורישיונות שניתנו לפיו.

**עמי אלמוג רמ"י:** לגבי תיקון גבולות, לא ברור וזה נושא טכני. הנושא של תא שטח 7 לסמן את הדרך גישה, מבחינתנו מקובל. אפשר לשים עמודים שעולים ויורדים אם צריך רק לאותם רכבים של חברת חשמל מבחינתכם. נספח תשתיות ויציאת כבלים, נושא של הכבלים שאנחנו במחלוקת אתכם על הנושא של העלויות. הסכם חברת חשמל אמר שאתם מפנים את המגרש ונותנים לנו את המגרש בפינוי מוחלט וגמור עם כל מה שזה כרוך. כי לעיריית תל אביב היה הסכם אחר בעניין הזה. זה לא עניין לוועדה אנחנו נסגור בינינו. אולם יש פה תשובה שתנאי למתן תוקף יהיה הצגה למה"ע של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א יפו. התקנון אומר: כל אישור של היתר יהיה אחרי תיאום עם חברת חשמל. בנוסף המחלקה לאיכות הסביבה גם היא תיתן את ההיתר שלה. נספח הסביבה הראה שאין קרינה, ולכן אני לא מבין למה אנחנו צריכים לאחר ולא לקבל תוקף ולחכות עד שנראה למה"ע את התיאומים שלנו עם חברת חשמל. מה שצריך לתאם איתם, ננחה את היזם כדי שיתאים עם חברת חשמל. נושא הרגולציה היה על זה דיון עם היועץ המשפטי של חברת חשמל יחד עם מנכ"ל העירייה, והמנכ"לים שלנו ונקבע חד משמעית שלא מכניסים שום סעיף בנושא הזה אלא סעיף ע"פ דין. הכול ייעשה כפי שצריך לעשות עם חברת חשמל שהיא הספקית. אנחנו לא נכנסים לזה בכלל אני מציע גם שלא תעלו את זה יותר. העלייתם את זה בשדה דב אתם מעלים את זה פה. זה פשוט לא ייכנס לשום תכנית. זה לא נכנס לתקנון.

**מיכאל:** לגבי הנושא התצ"ר, אכן היה כאן. תצ"ר שאושר ככשר אבל לא נישאר ובגלל זה כנראה הדיוק הזה נפל בין הכיסאות. בדקתי את ההבדל יחד עם המודדת והוא זניח. כמוכן שיש להטמיע אותו ולעשות שינוי בקו הכחול ובגבולות המגרש שגובל.

**זיו לייבו:** מקריא את ההמלצות מתוך הדרכת

**עמי אלמוג:** בהקשר לסעיף 1.1 ג' או סעיף 4 לחו"ד צוות, אנחנו מתנגדים. אנחנו מבקשים שסעיף 4 יתבטל. סעיף 4 אומר שתנאי למתן תוקף יהיה אישור מה"ע. זה יעכב את התוכנית ואני מבקש שהתנאי הזה לא יופיע. אני כן מציע שזה יהיה תנאי להיתר.

**ארז סרי:** לעניין נספח התשתיות, זה לא רק חשמל אלא גם תקשורת וכל התשתיות. לעניין הרגולטורי אנחנו מבקשים שהסעיף שמבקשים להוסיף, הוא לא יתייחס רק לעניין מרכזי האנרגיה, כי יש עוד כמה דברים שלא עולים בקנה אחד עם הרגולציה. אנחנו מבקשים להכפיף את כל התוכנית להוראות הרגולטוריות בהתאם לכל דין ולהוסיף חוק משק החשמל, ורישיונות מכוחו וכבר מתגבש נוסח. אורלי אראל: מה לגבי בקשת רמ"י לבטול סעיף 4?

ארז סרי: יש צדק במה שנאמר פה. אני סבור שזו החלטה של הועדה.

### דיון פנימי:

אודי כרמלי: אין בעיה לשנות את הסעיף לבקשת רמ"י- תנאי למתן היתר ולא מתן תוקף. חיים גורן: מה הבעיה להוסיף שהשימוש יעשה לפי הדין התקף בכל הנושאים.

אודי כרמלי: אתה לא כותב הוראה בתבע שאתה פועל לפי החוק.

הראלה אברהם אוזן: יש הנחיות של מינהל התכנון לתוכניות והם מנסים לנקות מהתכניות את כל המגבלות. הדין יכול להשתנות ולא צריך להכניס לתבע תקנון ו/או הנחיות לפי הדין. החו"ד של נספח התשתיות, המשפט בסוף סעיף 3- במידה וכתוצאה מההסטה יש שינוי מהותי בבינוי בנושא יובא לאישור הועדה המקומית באיזה שלב זה יהיה?

רבקה פרחי: אם נגלה שהם יפנימו את הכבלים אבל בכל מקרה הם צריכים לעשות הסטה וצריך להציע חלופה ואם החלופה תייצר שינוי מהותי נצטרך לחזור לוועדה

הראלה אברהם אוזן: אחרי התוכנית אושרה או לפני? בכל מקרה סעיף 3 חייב להיות לפני.  
 רבקה פרחי: אין ברירה והנספח הוא מנחה ולא מחייב.  
 הראלה אברהם אוזן: לגבי הבקשה שלהם שה"כדין" לא יהיה רק לנושא מרכזי אנרגיה, כדין זה כדין.  
 חן אריאלי: מצביעים פה אחד.

### בישיבתה מספר 0023-24' מיום 04/12/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לקבל את ההתנגדות בחלקה כמפורט בחו"ד הצוות, לתקן את התכנית בהתאם למפורט מטה ולתת תוקף לתכנית:

1. לתקן את גבולות התכנית בהתאם לתצ"ר 2251/2022. יש לתקן גם את טבלאות ההקצאה בהתאם.
2. יש להוסיף לסייפא של סעיף 4.5 א'3 "לרבות מעבר רכב חירום ושירות לתחנת המיתוג".
3. יש להציג בנספח התשתיות את קווי החשמל הקיימים בתחום התכנית ובכלל זה קוים תת קרקעיים. נספח התשתיות יציג פתרונות (במידת הצורך) להסטת התשתיות, בתיאום ובאישור חברת החשמל. נספח הבינוי והנספח הסביבתי יתוקנו בהתאמה. במידה וכתוצאה מההסטה יהיה שינוי מהותי בבינוי, הנושא יובא לאישור הועדה המקומית.
4. יש להוסיף תנאי להגשת בקשה להיתר בניה, הצגה למהנדס העיר של הסטת כבלי החשמל ומתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א- יפו.
5. יש להוסיף את ההוראות הבאות בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13: ניתוק קווי החשמל במגרשים יהווה תנאי להיתר בניה במגרשים בהם קיימים קוי חשמל. ניתוק ו/או העתקה כאמור יבוצעו עפ"י דין וכלל ההנחיות הרלוונטיות".
6. יש להוסיף הוראה בתנאים בהליך הרישוי סעיף 6.13, לפיה תנאי להיתר בניה לתא שטח 3D ההתחייבות להסדרת גישה חלופית לתחנת המיתוג בהתאם לנספח התנועה והבינוי. יש להוסיף הוראה כי תנאי להתחלת בניה הכשרת הגישה בפועל לתחנת המיתוג.
7. יש להוסיף הערה בקשר למרכזי האנרגיה בהוראות התכנית סעיף 4.2.1, כי השימוש יעשה לפי הדין התקף.
8. תיקונים טכניים נוספים, ככל שיידרש, באישור היועצת המשפטית של הועדה המקומית.

### דיון בשינוי שלביות בתוכנית מאושרת

רמ"י המשוקות את המגרשים בתחום התכנית מבקשת מהוועדה לשנות את סעיף 7.1 בהוראות התכנית, 'שלב ביצוע', הקובע כי הוצאת היתרי בנייה לכלל מגרשי המגורים מותנים בהוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה ובהתאמה לשנות את סעיף 6.12.2, 'תנאים בהליך הרישוי' לפיו תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה לכלל המגורים יהיה הוצאת היתרי בנייה לפחות ל- 50% משטחי התעסוקה. תכנית תא/4987 קודמה מכוח תכנית המתאר תא/5000. תחום התכנית על פי תא/5000 הינו ביעוד אזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים, שטחי מסחר ותעסוקה הינם 75% מסך הזכויות ומגורים עד 25% מסך הזכויות הסחירות. הוועדה החליטה להוסיף להוראות התוכנית את סעיף השלביות, המתלה בין מימוש זכויות המגורים במימוש זכויות התעסוקה..

בתאריך 8.1.2026 רמ"י התחייבה במכתב למנכ"ל העירייה, כי שיווק זכויות התעסוקה במסגרת התוכנית ייעשה במקביל לשיווק זכויות המגורים, ובמסגרת מהלך שיווק אחד. משכך מבוקש כעת שלא להתנות את ההיתרים לצורך קידום מימוש התכנית.

התחייבות רמ"י לשיווק זכויות התעסוקה במקביל לשיווק זכויות המגורים ייתן מענה למנגנון שנועד להבטיח מימוש תעסוקה במתחם במקביל למימוש מרכיב המגורים.

לפיכך, מוצע בהתאם לסעיף 145(ג) לחוק התכנון והבניה, לאשר כי רשות הרישוי תוכל לאשר את הוצאת היתרי הבניה למגורים על אף הוראת השלביות ב סעיף 7.1 בהוראות התכנית

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

מוצע לאשר כי רשות הרישוי תוכל לאשר את הוצאת היתרי הבניה למגורים על אף הוראת השלביות ב סעיף 7.1 בהוראות התכנית.

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

אור גייר : תכנית מאושרת. התקבלה בקשה מרמ"י המשווקת את המגרשים לשנות את סעיף 7.1 במסמכי התכנית, תכנית 4987 קודמה מכח תכנית מתאר. הוועדה החליטה להוסיף את סעיף השלבויות בתאריך 8.1.2026 רמ"י התחייבה במכתב למנכ"ל העירייה כי שיווק זכויות התעסוקה, במסגרת התוכנית ייעשה במקביל לשיווק זכויות המגורים ובמסגרת מהלך שיווק אחד. לכן מבוקש כעת שלא להתנות את ההיתרים לצורך קידום מימוש התוכנית. התחייבות רמ"י לשיווק זכויות התעסוקה, במקביל לשיווק זכויות המגורים ייתן מענה למנגנון שנועד להבטיח מימוש תעסוקה במתחם, במקביל למימוש מרכיבי המגורים. לפיכך מוצע בהתאם לסעיף 145ג' לחוק התכנון והבניה לאשר כי רשות הרישוי תוכל לאשר את הוצאת היתרי הבניה למגורים על אף הוראת השלבויות.

אמיר בדראן : למה היינו צריכים את ההתניה בשלב השלבויות קודם?

אור גייר : ההתניה בשלבויות הייתה בעצם רצון להבטיח שמימוש זכויות התעסוקה יהיה בד בבד עם זכויות המגורים. יש מגרש שהוא בשימוש מעורב, יש בו תתי מבנים למגורים לחוד ותעסוקה לחוד. רמ"י מציינת שעצם השלבויות עלולה ליצר קושי שיווקי בהיקף ההשתתפות במכרזים עקב כך רמי מתחייבת לשווק את המגרשים ביחד, זה נותן מענה לאפשרות עדיין לשמור על מימוש של זכויות המשרדים בד בבד עם זכויות המגורים.  
אודי כרמלי : בדיוק בגלל זה היה צריך את הסעיף בתב"ע בלי הסעיף בתב"ע אחרת לא היינו באירוע של התחייבות של רמ"י לשיווק בד בבד.  
חן אריאלי : מאושר פה אחד

**בישיבתה מספר 0005-26' מיום 18/03/2026 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר כי רשות הרישוי תוכל לאשר את הוצאת היתרי הבניה למגורים על אף הוראת השלבויות ב סעיף 7.1 בהוראות התכנית .

משתתפים : ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אמיר בדראן

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2026 2 - - '26-0005

## 1. מידע כללי

### 1.1. מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

#### כתובת:

דרך השלום 105,107,109,111,113,115,117  
עמישב 36,38,40,42,44,46,48

#### שכונה:

רמת הטייסים



### 1.2. גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6164	מוסדר	חלק	318, 94, 41-46	71

### 1.3. שטח התכנית:

16.893 דונם

### 1.4. מתכננים:

אדריכלי התכנית: קייזר אדריכלים ומתכנני ערים  
מתכנני פיתוח ונוף: סטודיו צורא  
יועצי בנייה ירוקה: שקד קיימות ואקולוגיה  
מתכנני התנועה: אנדריא אלבר

מס' החלטה	התוכן
18/03/2026 2 - 226-0005	תא/תעא/4573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

קונסטרוקציה: ישראל דוד  
 תברואה: חיים צפריר  
 בטיחות: עלית בטיחות  
 חשמל: טיקטין  
 אגרונום: אביב  
 מיגון: נביקא  
 קונסטרוקציה: ישראל דוד  
 אינסטלציה: א.ח. הנדסת מים וביוב  
 מיזוג אוויר: טיקטין  
 תברואה: חיים צפריר  
 הידרולוגיה: גילגל הנדסה  
 ניהול פרויקט: מסד עוז ניהול והנדסה

**יזם:**

דוניץ אלעד

**בעלות:**

המקרקעין בבעלות מדינה, כלל דירות המגורים במרחב התכנית רשומות כחכירת משנה מאגודה שיתופית, הרשומה כחוכרת ראשית מקרן קיימת לישראל, לרבות של 9 יחידות המסחר.

### 1.5. מצב השטח בפועל:

תחום התכנון כולל 7 חלקות בהן בנויים מבני מגורים טוריים ("בנייני רכבת") בני 3 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת או קומה מסחרית, סה"כ 150 יח"ד ו-9 יחידות מסחריות. בנוסף חלקה ללא בנייה בייעוד דרך/ שצ"פ

### 1.6. מצב תכנוני קיים:

התכנית התקפה הינה תא/מק/4573 – התחדשות דרך השלום 105-117 אושרה לתוקף ב-1.07.25. תכנית התחדשות עירונית בשטח של כ- 16.9 דונם ממוקמת צפון-מזרחית לדרך השלום, דרום-מערבית לרחוב עמישב, דרום-מזרחית לרחוב מרטון ארנסט וצפון-מערבית לבית ספר שושנה דמארי, בסמוך לגבול המוניציפלי עם העיר גבעתיים. מטרת התכנית הנה התחדשות מבני המגורים ושיפור איכות המגורים, באופן הנותן מענה לצרכי כלל האוכלוסייה למטרות מגורים, מסחר, צרכי ציבור ושטחים פתוחים, תוך שילוב עקרונות פיתוח בר קיימא ושימור הזהות המקומית של המרחב. כוונת התכנון לייצר סביבה עירונית מגוונת הממשיכה רצף פעילות במרחב הסובב ומשלבת בין הפעילויות השונות המתקיימות בתחום התכנית. כלל דירות המגורים במרחב התכנית רשומות כחכירת משנה מאגודה שיתופית, הרשומה כחוכרת ראשית מקרן קיימת לישראל, לרבות של 9 יחידות המסחר. התכנית מציעה התחדשות עירונית במתכונת של פינוי ובינוי ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים, בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/ 5000 שסימנה את האזור כאזור להתחדשות עירונית. זאת באמצעות פינוי והריסה של 7 בניינים טוריים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים, הכוללים סה"כ 150 יח"ד, בחלוקה של 6 בניינים בני 22 דירות ובניין אחד בן 18 דירות, הכולל גם 9 יחידות מסחר בקומת הקרקע, ובנייה במקומם של עד 490 יחידות דיור ב- 8 מבנים בני 9 ו- 19 קומות במגוון טיפולוגיות בנייה 3 מבנים רבי קומות ו- 5 מבנים גבוהים, עם/ללא קומת מסד מסחרי/פעיל. התכנית מקצה 49 דירות לדיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה. התכנית מקצה מגרש למבנים ומוסדות ציבור בחלקה הדרומי בשטח של כ- 2.1 דונם, וכן מרחיבה את הרחובות דרך השלום ורחוב עמישב באמצעות הרחבת זכות הדרך ובנוסף קביעת זיקות הנאה לאורכם, כמו כן קובעת רחוב משולב החוצה את מרחב התכנון בין דרך השלום ורחוב עמישב.

התכנית קובעת כי תנאי להגשת בקשה להיתר בניה ותנאי לקבלת היתר חפירה ודיפון, הינו אישור הועדה המקומית לתוכנית עיצוב ופיתוח לכל תחום התכנית.

באישור מהנדס העיר תותר הכנת תוכנית עיצוב נפרדת לשטחים בייעודים הציבוריים בהתאם להנחיות שינתנו על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב	18/03/2026
אדריכלי ופיתוח סביבתי	2 - 26-0005
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

**1.7. מצב תכנוני מוצע :**



**תאור הבינוני :**

הבינוני מתוכנן בשני תאי שטח (100 ו-101) וביניהם דרך משולבת (840). מוצעים 8 מבנים סה"כ, 5 מהמבנים מרקמיים, בני 9 קומות (קרקע+7+קומת גג) ו-3 מהמבנים הינם בני 19 קומות (קרקע+17+קומת גג), בקומת הקרקע, לאורך דרך השלום, בסמוך לשצ"פ ולדרך המשולבת) מתוכננים שטחי מסחר המלווים בקולונדה על דרך השלום. מתוכנן מרתף בן כ-4 קומות לחניה, פינוי אשפה, שטחים טכניים ושירות. המרתף הינו משותף לשני תאי השטח כאשר בדרך המשולבת מתוכנן מעבר בזיקת הנאה לרכבים, הולכי רגל ותשתיות. מתוכננת כניסה אחת לרכב מתחת לבניין A ו-D, בסמוך לתא שטח הציבורי. גגות המבנים B, D, F ו-H ישמשו את כלל הדיירים בתחום התכנית כגג פעיל המרחב הציבורי מסביב לבינוי שומר נגישות להולכי רגל, השימוש בקולונדה ובדרך המשולבת למעבר ממשיך גם במעברים בזיקת הנאה בתוך החצרות הפנימיות של כל תא שטח.

**1.8. טבלת נתונים :**

- מבוקשת המרה של כ- 1,938 מ"ר משטח עיקרי לשטחי שירות לצורך שיפור התכנון
- מבוקשות ניווד יחיד ושטחי בניה עפ"י הערה ד' להוראות טבלה 5- מותר ניווד יחידות דיור ושטחי בנייה בין המבנים בתאי השטח 100-101 בשיעור של עד 20% ובתנאי שלא תהיה חריגה בהיקף השטחים המותרים בתכנית ולא תהיה חריגה בצפיפות המרבית המותרת בתכנית, ולא תהיה חריגה מקווי הבניין, המרחקים בין המבנים ומגובה המבנים
- מבוקשת תוספת של כ- 2,857 מ"ר מתוקף תיקון 163 עבור תוספת חדרי רחצה במרחבים המוגנים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב	18/03/2026
אדריכלי ופיתוח סביבתי	2 - 26-0005
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

תכנית תא/מק/4573		נתונים	
56,627 מ"ר (עפ"י 54,000 מ"ר ובתוספת שטחי שירות בסך כ-2,627 מ"ר מתוקף תיקון 163)*		מ"ר	
36,573 מ"ר (המרה של כ-2,000 מ"ר משטח עיקרי לשטחי שירות לצורך שיפור התכנון)*		מ"ר	שטחים עיקריים
20,054 מ"ר (לאחר תוספת שטחים מהמרה מעיקרי ותוספת של כ-2,627 מ"ר מתוקף תיקון 163)*		מ"ר	שטחי שרות
מטר	קומות	מבנה	גובה
66	19	A	
34	9	B	
34	9	C	
34	9	D	
66	19	E	
34	9	F	
66	19	G	
34	9	H	
יח"ד לאחר ניוד*	יח"ד לפי תב"ע	מבנה	כמות יח"ד
92	102	A	
36	35	B	
51	44	C	
37	35	D	
99	102	E	
34	35	F	
99	102	G	
42	35	H	
490	490	סה"כ	
55% (60% עפ"י תב"ע מאושרת)		100	תכסית (%מתא שטח)
55% (60% עפ"י תב"ע מאושרת)		101	
עד 85% מהשטח בייעוד מגורים			תכסית מרתפים

\* יתכנו שינויים בשלב הרישוי בהתאם להוראות טבלה 5 – הערה ד'

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב	18/03/2026
אדריכלי ופיתוח סביבתי	2 - - '26-0005
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

## 1.9 - הדמיות המבנים



## **2. העיצוב האדריכלי**

### **2.1 אפיון המבנים בפרויקט**

א. תיאור כללי – המבנים בתכנית מגובה משתנה – 19 ו-9 קומות על מנת לייצר מגוון בחתכי הרחובות והיחס לחצרות הפנימיות. במבנים A, B, E, F ו-G יהיו שימושי מסחר דו צדדי מרחוב דרך השלום וגבול השצ"פ ועד החצר הפנימית. גג קומת המסחר במבנים F ו-B ישמש למרפסות גג.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
____ - תא/תעא/14573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2026 2 - 0005-226'

לאורך דרך השלום מתוכננות קולונדה ברוחב 4 מ'.

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

- גבהי המבנים ומס' הקומות עפ"י הפירוט בטבלה לעיל.
- גבהי הקומות נקבעו בהתאם להוראות התכנית המאושרת –
- גובה קומת קרקע לדרך השלום : בין 4.50 – 6.00 מ'
- גובה קומת קרקע לרחוב עמישב 4.5-6.00 מ'
- גובה קומה טיפוסית עד 3.6 מ'
- גובה קומת מגורים עליונה- עד 4.5 מ'
- גובה קומת מרתף עליונה – עד 7 מ' – משתנה בהתאם לקומת הכניסה של המבנים עמ"נ  
לאפשר עומק שתילה מעל קומת המרתף.

**ג. קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/מק/4573 – "התחדשות דרך השלום 105-117"

**ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות**

תמהיל הדירות המוצע מגוון ותואם לאחוז תמהיל מינימלי בתכנית , מבוקש עידכון טווח לתמהיל לאחר תוספת שטחים מתוך תיקון 163

תמהיל מבוקש עם תיקון 163		תמהיל עפ"י תב"ע	
טווח נדרש (מ"ר)	אחוז נדרש	טווח מבוקש (מ"ר)	אחוז מינימלי מבוקש
עד 65	15%	עד 68	ללא שינוי
65-85	20%	68-88	ללא שינוי
85-105	20%	88-111	ללא שינוי
105-120	15%	111-126	ללא שינוי

**ה. התייחסות לדיור בר השגה-**

הוראות התכנית	סה"כ בתכנית		דירות דב"י		גודל יח"ד (עיקר+חמ"ד)
	אחוז	כמות	אחוז	כמות	
לפחות 15% יח"ד בשטח של עד 65 מ"ר	21%	105	16%	8	דירה קטנה מאוד 40-55 מ"ר
	6%	28	4%	2	דירה קטנה 55-68 מ"ר
לפחות 20% יח"ד בשטח של 65-85 מ"ר	21%	102	27%	13	דירה בינונית 68-88 מ"ר
לפחות 20% יח"ד בשטח של 85-105 מ"ר	21%	102	24%	12	דירה בינונית גדולה 88-111 מ"ר
לפחות 15% יח"ד בשטח של 106-120 מ"ר	15%	74	16%	8	דירה גדולה 111-126 מ"ר
	16%	79	12%	6	דירה גדולה מאוד מעל 126 מ"ר
		490		49	סה"כ

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אזריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2026 2 - 0005-26ב'

מתוכננות 49 יחידות דיור בהשיג יד המהוות 10% מכלל היחידות בתכנית. שטח הממוצע של יחידות הדיור בהישג יד יהיה זהה לשטח הממוצע של כלל הדירות בתכנית. הדירות ממוקמות במגוון מבנים, קומות וכיוונים.

## 2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

### א. חומרים –

בינוי מרקמי – טיח בהיר בשילוב חיפוי קשיח להדגשות עיצוביות בלבד במידה שלא תעלה על 15% משטח החזית

המבנים המגדליים- חיפוי קשיח בהיר בשילוב זכוכית ואלומיניום בתליה יבשה. הגבלות לרפלקטיביות מירבית של 14% ,

**ב. מרפסות -** קביעת הוראות לעניין מרפסות:

- לא יוקמו מרפסות מדלגות.
- המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי. הוראה זו מתייחסת רק לנושא העיצובי ביחס שבין בנוי לקונזול ולא מתייחסת להבלטה מקווי הבניין ולצורך בפרסום הקלות במידת הצורך. יש להציג את הנושא בנפרד במידת הצורך.

▪ לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג

▪ מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

▪ מעקות המרפסות יהיו מעקות בנויים או מעקות מסגרות.

### ג. קומה טיפוסית:

▪ לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן

▪ לנושא זה יש להציג בחוברת העיצוב:

קומה טיפוסית מקסימלית ומיקומה במבנה ואת הקומה שמתחתיה

חתך אורך ורוחב סכמתים דרך כל מבנה

### ד. מסתורי כביסה-

לדירות בבינוי מרקמי יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו

בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה. יותר לקבוע מתקני כביסה במרפסות הדירות לדירות

הקטנות מ70- מ"ר בעלות כיוון אוויר אחד

לדירות במגדלים יותר לקבוע מתקני כביסה במרפסות הדירות.

### ה. הצללות וסגירות חורף –

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

### ו. שילוט-

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

### ז. חזית חמישית

תכסית הקומה העליונה למגורים, במבנים המרקמים B,D,F,H תהיה לפחות 80% משטח

הקומה הטיפוסית במבנה

בגגות המבנים B,D,F,H יתוכננו גגות משותפים מגוננים ופעילים בגודל שלא יפחת מ 150 מ"ר

לכל בניין.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
____ - תא/תעא/14573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2026 2 - 0005-26ב'

בכלל המבנים לפחות ב-50% משטח הגג (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו') או ב-80% משטח הגג הפנוי ממערכות טכניות יתוכנן גג מועיל, הגדול מבין השניים. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

מתקנים טכניים על גגות המבנים יוסתרו באופן מלא ובכפוף לחוות דעת אקוסטית ובכפוף לחו"ד אקוסטית והתייחסות להפרשי הגבהים בין המבנים, והשימוש בגגות כגגות פעילים/ירוקים.

#### ח. תאורה אדריכלית

לא תותר תאורה אדריכלית למבנה. לא תותר תאורת הצפה

ט. יותרו הבלטות עיצוביות עפ"י תקנות התכנון והבנייה

### 2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

#### א. קומת הקרקע

- בקומת הקרקע הפונה לדרך השלום תהיה חזית מסחרית מלווה קולונדה בעומק של 4 מ' לפחות מחזיות המבנים. בקומת הקרקע הפונה לשצ"פ ולדרך המשולבת לא תוקם קולונדה.
- בחזיתות המסחריות לכיוון דרך השלום והשצ"פ תהינה חזית פעילה לרחוב עם שימושי מסחר, ומבואות כניסה למבני המגורים. לפחות 70% מאורך החזית תאפשר פעילות לקהל הרחב באמצעות ריבוי כניסות למסחר ושקיפות
- דירות מגורים יותרו בחזיתות הפונות לשטח מרחב התכנון הפנימי בין הבניינים, והן לא יתוכננו באופן בלעדי לחזיתות שפונות לדרך השלום, לרחוב עמישב ולשצ"פ
- בדירות המגורים בקומת הקרקע-

- דירות מגורים יותרו בחזיתות הפונות לשטח מרחב התכנון הפנימי בין הבניינים, והן לא יתוכננו בחזיתות שפונות לדרך השלום, לרחוב עמישב ולשצ"פ
- לא תותר הצמדת שטחים פתוחים ו/או חצרות לדירות, למעט מרפסות בתכסית המרפסות הטיפוסיות בקומות מעל.
- מעקות מרפסות אלו יהיו מעקות בנויים.
- לא תותר יציאה וכניסה מן הדירות אלא אך ורק מהמבואה הראשית
- ניתן להגביה את מפלס הדירות ממפלסי הפיתוח סביבן, אך לא יעלה על 0.5 מטרים ממפלס הפיתוח מחוץ לדירה
- לא יותרו חיבור והצמדה פיזית של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו

#### ב. כניסות המבנים

הכניסות לבנייני המגורים יהיו מדרך השלום, מרחוב עמישב או מהדרך המשולבת או בקרבה ישירה אליהם, ולא מהחצרות הפנימיות

#### ג. שטחים משותפים בנויים

- בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון מבואות כניסה וחדרי דיירים.
- בתת הקרקע ימוקמו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון חדרי אופניים, וכן שטחי אחסנה ושטחים טכניים לשימושי מגורים ומסחר כגון חדרי אשפה ומגופים, חדרי טרנספורמציה,

מס' החלטה	התוכן
18/03/2026 2 - 0005-26ב'	תא/תעא/4573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מאגרי מים, חדרי משאבות, גנרטורים וכל חחלל אחר הנדרש לתפעול השימושים המותרים בתכנית.

#### 2.4 נגישות

תכנון הבינוי והפיתוח יעמוד בתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

#### 2.5 תנועה

תקן החניה למגורים יהיה עפ"י תא/מק/4573 כניסה לרכב מרחוב עמישב בסמוך לשב"צ. מתוכננות 4 קומות מרתפים בתכנית של 80% מתאי השטח ביעוד מגורים ובנוסף קומת גלריה חלקית. המעבר בין תא שטח 100 לתא שטח 101 יבוצע באמצעות זיקת הנאה בתת הקרקע בכל קומות המרתף.

חניות רכב פרטי - מבוקשות 420 חניות, מתוכן 402 למגורים (תקן חניה 1: 0.8) ו-18 למסחר (תקן (1: 100)

חניות אופנועים ימוקמו בכלל קומות החניון חניות תפעוליות למסחר ממוקמות בחניון העליון של תא שטח 100. חניות אופניים – מתוכננות 996 חניות, מתוכן 980 למגורים ו-16 למסחר. כלל חניות האופניים למגורים ימוקמו בקומות הגלריה של החניון העליון. הגישה לגלריה מהדרך המשולבת באמצעות שתי מעליות ייעודיות (רוחב תא 140, עומק תא 240). התכנון יהיה כפוף לתקן התקף או המדיניות העירונית התקפה **לעת הוצאת היתר** אלא אם נקבע אחרת בתכנית הראשית.

#### 2.6 מערכות

- א. מתקנים טכניים והנדסיים -
- כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז, מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך מבנה).
- "גמל מים" ימוקם בניצב לרחוב מוטמע בתוך הנפח הבנוי של מבנה D
- צוברי גז ישולבו בשטחי הפיתוח כחלק מהתכנון הנופי בין מבנים C ו-D ומבנים G ו-H, תותר גמישות במיקום הצוברים באופן שאינו מטיל כל מגבלה על תא שטח 400.
- כל המערכות הטכניות יוסתרו ויקבלו התייחסות ויזואלית ואקוסטית במסגרת הבקשה להיתר בניה בכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- **גנרטור חירום** – גנרטור החירום ימוקם במרתף 1- במגרשים 101-100 ואגוזי הפליטה שלהם יעלו לגג מגדל A ו-E בהתאמה וארובה בגובה 2 מטר מעל מפלס הגג על מנת למזער מטרדים סביבתיים.
- **חדרי שנאים** – חדרי השנאים ממוקמים בקומת מרתף 1- ורחוקים מאזורי שהייה רציפה, 5 מ' לפחות ממגורים ו-3 מ' ממסחר. פתח הכנסת ציוד לחדר השנאים ישולב בשביל מרוצף. תותר הקמת שנאים לשימושים ציבוריים.

מס' החלטה	התוכן
18/03/2026 2 - - '26-0005	תא/תעא/14573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- מיקום חדרי הטרפו יהיה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה למרחקי הפרדה. בשל טווח השפעה של חדר הטרפו על אזורי זיקת הנאה/שפ"פ לא תותר הצבת ספסלים/ריהוט רחוב/מתקני משחק ובכפוף לסימולציית שטף מגנטי לשלב היתר הבנייה פתח הכנסת ציוד לחדר הטרנספורמציה ישולב בשביל מרוצף.
- יחידות מיזוג המסחר בקומת הקרקע יפלטו אוויר מעל יחדות המסחר באופן מוצע בתוך שטח הקולונדה.

**ב. תאים פוטוולטאים:** על גגות מבנים A,E,G תותקן מערכת פוטוולטאית לייצור אנרגיה סולארית

בהיקף של של 193,536 kWh בהתאם לממצאי סקר האנרגיה.

במבנים H,F,D,C,B תותקן מערכת תרמו סולרית לחימום מים.

**ג. מערכות מיזוג אויר –**

**מערכות מיזוג האויר יהיו בדירוג אנרגטי A.**

מערכות מיזוג אוויר ימוקמו בגג עליון, במסתורי כביסה או בחדרים ייעודים או גלריות בתחום מעטפת המבנה.

במבנים ייעשה במערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ויתווסף מתקן מנרליזציה כנדרש

**ד. איורור חניונים ושטחים מסחריים -**

• איורור החניונים מבוצע על ידי מערכת מאולצת הכוללת מפוחי כניסה ופליטת אוויר.

• פליטות אוויר מחניונים עולות לגגות כלל המבנים במרחק 5 מטרים מכל מקום שיכול להוות מטרד כגון: חלונות/מרפסות/כניסות למבנה וכדומה.

• מנדוף שטחי הסעדה יתבצע מגגות המגדלים ובמרחק של 40 מטר מאזורי שהיה כגון חלונות ומרפסות דירות

• כניסת אויר חניונים מתבצעת מהרמפה ומקומת הקרקע ברפפות המשולבות בנפח הבינוי.

• פליטת אגוזו חדר גנרטור במרתף יהיה בגגות העליונים של מגדלים A ו-E.

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2026 2 - 0005-26ב'

**ה. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור -**

טרמינל אשפה לריכוז שני זרמים- אשפה כללית ואריזות , מיחזור, פסולת גושית ופסולת שיפוצים  
יבוצע במרתף מינוס אחת של תא שטח 100 לכלל הפרוייקט.

מגורים -

בכל בניין מגורים ימוקמו מצנחות אשפה לשני זרמים בכל הקומות מעל קומת הקרקע.

בתת הקרקע - חדר מגופים, שני הזרמים ישונעו בצנרת פנאומטית לטרמינל האשפה.

- חדר אצירה יומי אשר יפונה ע"י החברה המנהלת לחדרים המרכזיים

מסחר -

ימוקמו 3-5 מצנחות אשפה מקומיות (לא פנאומטיות).

בתת הקרקע - חדר אשפה יומי אשר יפונה ע"י החברה המנהלת לחדרים המרכזיים.

- חדר אצירה יומי אשר יפונה ע"י החברה המנהלת לחדרים המרכזיים

התכנון המפורט בכפוף לאישור מחלקת תברואה.

**ו. הנחיות אקוסטיות -**

התכנון יעמוד בדרישות היחידה לאיכות הסביבה והנושא יטופל במסגרת היתרי הבניה בכפוף לנספח

אקוסטי שיאושר ע"י היחידה לאיכות הסביבה

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - _____ תא/תעא/14573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב	18/03/2026
אדריכלי ופיתוח סביבתי	2 - - 26-0005
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	

#### ז. בריכות שחיה –

לא יותרו בריכות שחיה פרטיות בדירות. לא מבוקשת ברכה משותפת.

#### ח. כיבוי אש –

רחבות כיבוי אש יוצבו כך שלא יהיה צורך לעקור עצים לטובת הצבתם ותכנונם לא יפגע משמעותית בתכנון הרחובות

ברזי סניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה,

מיקום רחבות וסימונן יהיה חלק מתכנית הפיתוח ובהן תמוקמנה בדרך השלום, רחוב עמישב והדרך המשולבת בחפיפה עם דרכי הגישה לרחבת ח"י

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

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

#### 2.7 בניה בשלבים:

בינוי תא שטח 100 מותר (אך לא מחוייב) שיעשה ללא בינוי תא שטח 101 בשלב הראשון. תותר (אך לא תחוייב) הריסת מבנה קיים בחלקה 43 (המבנה הסמוך לדרך המשולבת ממזרח) כחלק מהשלב הראשון.

כלל פתרונות האשפה, חנייה ומערכות הבניין ינתנו בשלב הראשון בתוך תא שטח 100 ותא שטח 840 (הדרך המשולבת).

תנאי למתן היתר בנייה ראשון בייעוד מגורים למעט היתר הריסה, חפירה ודיפון הינו מסירת תא שטח 400 לחזקת העירייה כשהוא פנוי פינוי גמור ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשי מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מכל סוג שהוא.

#### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

##### 3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

תינתן זיקת הנאה ברחובות בהיקף התכנית דרך השלום, רחוב עמישב ולאורך השטח הציבורי הפתוח הסמוך לרחוב מרטון ארנסט עד חזיתות המבנים, בכל שטח הקולונדה לדרך השלום, בתחזוקה עירונית ותבוצע בפרטים עירוניים סטנדרטיים המשכיים לפיתוח הרחובות. בגודל 2.01 בנוסף, תסומן זיקת הנאה בין המבנים בחצר הפנימית, כמסומן בתשריט בגודל 3.97 דונם בתחזוקה פרטית.

שטחה הכולל של זיקת ההנאה הינו 5.9 דונם.

##### 3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות:

מס' החלטה	התוכן
18/03/2026 2 - 0005-26ב'	תא/תעא/4573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- **שטח פנוי מבנייה-תכסית המרתף תהיה 80% משטח המגרש. 20% משטח המגרש פנוי מכל בינוי על ותת קרקעי.**
- 10% משטחי המגרש יהיו פנויים מכל תכסית תת קרקעית וחיופי אטום בהתאמה (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים כמסומן חישוב נפחי הנגר יבוצע על פי מסמך מדיניות ניהול הנגר העירוני של מנהל התכנון.
- **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים**
- כמות העצים הבוגרים במגרש, בין אם עצים לשמירה או עצים שיינטעו במגרש, תהיה לפי מפתח של עץ בוגר עבור כל 50מ"ר של שטח מגרש פנוי. נדרשים 114 עצים בשטחי הפיתוח (הנתון ישתנה לפי תכסית הבינוי על קומת הקרקע).
- נטיעות עצים בתחום התכנית יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים, ותוך שימוש בפרט נטיעות המאושר על ידי משרד אדריכל העיר. עומק גנני מינימלי (כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ').
- נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. עצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום שתילתם.
- עצים המשמשים בין השאר גם למיתון רוחות יהיו בעלי עלווה צפופה, לא נשירים. ברחבות מרוצפות בשטח הפרוייקט יש להציג פרט בית גידול אשר מונע שקיעת המצעים כגון, אדמת מבנה, תקרה כפולה וכד'.
- פיתוח זיקות הנאה ברצף מפלסי עם המדרכות וללא אמצעי תיחום.
- לעצים אשר סומנו כעצים לשימור במרחב הציבורי, יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות בבינוי תת או על קרקעי כדי לאפשר שימורם ע"פ חוק.
- מעל המרתפים יתוכנן בית גידול בעומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) ונפח קרקע מספק. מקבצי עצים סמוכים יתוכננו בבית גידול רציף, ריצוף מעל בית הגידול יבוצע לפי פרט אשר אינו קוטע את בית הגידול, כפי שמוצג בתכנית הפיתוח. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
- בשטחי זיקת הנאה ברחובות דרך השלום ורחוב עמישב מעבר לקו הבניין עומק האדמה בין מפלס הרחוב לתקרת המרתף העליון לא יפחת מ-2.50 מטרים נטו למעבר תשתיות
- **הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח:** ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/14573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2026 2 - 26-0005

#### 4. מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.  
ניתוח מלא של מאפייני מיקרו אקלים והקיימות הוגשו כנספח נפרד למחלקת בניה הת קיימא, להלן סיכום תוצאות הבדיקות שנעשו:

##### א. דו"ח רוחות

דו"ח הרוחות מעלה חריגה בערכי רוחות מסוכנות של 20מ/ש'.  
לצורך מיתון הרוחות בין מבנים E ו F יש לטעת שלושה עצים בוגרים במיקום המסומן במסמכי תכנית העיצוב: קוטר הגזע בגובה 1.3 מ' מעל הקרקע יהיה 20 ס"מ ומעלה.  
שניים מהעצים ינטעו מעל קרקע טבעית ולעץ השלשי מעל מרתף ישמר בית גידול של 12 מ"ק בעומק של 1.5 מ'.  
נדרש ייעוץ וליווי אגרונום לצורך בחירה והתאמה של סוג העצים לסביבת החוף וכן בחירת גודל מתאים שיאפשר התפתחות אופטימלית לעץ.

##### ב. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

ג. המבנים ושטחי הפיתוח בשטח התכנית ברובם חשופים ברמה מספקת לקרינת שמש.

##### הצללות על מבנים סמוכים ושטחים פתוחים:

רוב גגות המבנים עומדים בדרישות החשיפה לשמש, למעט מספר כתובות בהן נרשמה חריגה.  
חריגות נרשמו בגגות המבנים בכתובות: עמישב / 47 כ"ג, 2כ"ג, 8-6כ"ג, 12-10 ועמישב 49 – 51 שאינם עומדים בדרישות החשיפה.

חזיתות המבנים עומדות בדרישות החשיפה, למעט החזיתות הדרום-מערביות בכתובות עמישב 47 / כ"ג 2 וכ"ג 10-12.

השטחים הפתוחים סביב התכנון עומדים בדרישות, עם חשיפה ממוצעת מעל 0.9 קוטי"ש/מ"ר

##### ד. יעילות אנרגטית

על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ועד 5% בדירוג C ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

##### ה. ניהול מי נגר

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

■ ישמרו 10% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחלי"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.

##### ו. חסכון במים

יותקנו מערכות לקליטת מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.

מס' החלטה	התוכן
18/03/2026 2 - - '26-0005	תא/תעא/4573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

**ז. איורור הדירות**

147 יח"ד המהווים % 30 מסך יח"ד מקבלות מספיק החלפות אוויר ונחשבות מאווררות פאסיבית, עבור שאר יח"ד יסופקו מאווררי תקרה.

**ח. דו"ח תרמי עקרוני**

הוגשו חתכים עקרוניים במצגת תכנון בר קיימא.

**ט. ריצופים**

תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. רוב שטחי הפיתוח יוצללו בכמות שעומדת בהנחיות מסמך צל בעיר וגוון חומרי הפיתוח לא יהיו בעלי ערך LRV גדול מ 0.6 .

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
____ - תא/תעא/14573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2026 2 - - '26-0005

## 5. גמישות:

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

## 6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית וההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

## 7. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. חתימה על התחייבות לרישום זיקות הנאה לשימוש הציבור.
6. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
7. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
8. חתימה על התחייבות לעריכת הסכם הקמה, אחזקה ושלביות מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
9. תאום שילוב ארונות תשתית עירוניים בתחום הבינוי או המרתפים וקבלת אישור מינהל בת"ש ואדריכל העיר.

## 8. תנאים לתחילת עבודות:

1. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לפי ת"י 5282 באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ועד 5% בדירוג C, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
2. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

## 9. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב

מס' החלטה	התוכן
18/03/2026 226-0005 - 2	תא/תעא/14573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. נטיעת עצים ממתני רוחות בהתאם לסעיף 4 א'
6. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
7. הצהרת ממונה אחראי לבניה ירוקה ומערכות לעמידת הפרויקט בדרישות המדיניות העירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, חתומה על ידי אחראי בניה ירוקה מוסמך, כהגדרתו במסמך המדיניות.
8. עמידה בדרישות בתי הגידול כמוגדר במדיניות העירונית לתכנון בר קיימא תא/9144 התקפה לאותה עת.
9. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה A לפחות לבניין לפי ת"י 5282 באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ועד 5% בדירוג C, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמך לתקן LEED ברמת Platinum.
10. הצגת חוזה התקשרות המעיד על רכישת מערכת לייצור חשמל מאנרגיה מתחדשת בהיקף התואם את הדרישות, והתחייבות להתקנת המערכת בהתאם ללוחות הזמנים של חברת החשמל לישראל.

#### חו"ד הצוות: (מוגש ע"י יחידת אדריכל העיר ומחלקת תכנון עיר מזרח)

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

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 226-0005 מיום 18/03/2026 תיאור הדיון:

זוהר שמש: תכנית עיצוב להתחדשות עירונית נוספת בדרך השלום, משרד קייזר אדריכלים  
 תמיר לביא: מציג את תכנית העיצוב ממצגת  
 חן אריאלי: באיזה בניין יהיה הדב"י  
 תמיר לביא: הדב"י מפורז. ממשיך בהצגת תכנית העיצוב ממצגת  
 חן אריאלי: הצטרפה לדיון מיטל להבי  
 תמיר לביא: מציג את תכנית העיצוב ממצגת  
 אמיר בדראן: אשמח לפירוט לעניין הדב"י  
 חן אריאלי: בעיניי עדיף לפזר את הדב"י  
 תמיר לביא: דירות הדב"י בהתאם לתמהיל המאושר בתב"ע. רובם בקומות נמוכות, 49 יחידות דב"י מתוך 490 יח"ד.  
 אמיר בדראן: יש להם חניות?  
 תמיר לביא: בהתאם למדיניות התב"ע 0.8  
 אלחנן זבולון: ה-0.8 כולל דירות הדב"י  
 תמיר לביא: כולל  
 מיטל להבי: אפשר לפרט את עניין המיגון  
 תמיר לביא: כל הפרוייקט הוא בממ"דים וכל המרתפים הם מרתפי חניה.  
 מיטל להבי: כמה אתם חופרים?  
 תמיר לביא: כרגע 4 אבל אנחנו מנסים לצמצם.  
 מיטל להבי: חשוב שגם קומות 3,4 יוכשרו למיגון  
 חן אריאלי: ראובן לדיאנסקי הצטרף

מס' החלטה	התוכן
18/03/2026 2 - 0005-26ב'	תא/תעא/4573(1) - התחדשות דרך השלום 105 - 117 - עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי דיון בעיצוב ארכיטקטוני

דני קייזר: בשלב היתר הבניה וככל שהוראות פיקוד העורף יהיו להכשיר מרתפי חניה כמרחבים מוגנים וזה יידרוש תנאים מסויימים כמו דלתות מסוג מסויים או נבצע זאת ע"פ הדרישות. מיטל להבי: אפשר לבקש סעיף שיתייחס לעניין פיקוד העורף ב-3 ו-4? אודי כרמלי: ניתן להורות מראש בתב"ע הכנה של מרחבים מוגנים ציבוריים. אפשר גם ביחד עם פיקוד העורף בשלב ההיתר, נוציא הנחיה לכל מבנה ומבנה בשלב ההיתר שהנחיות פיקוד העורף השתנו שמקומה 3- ומטה יהיו בהיתר תנאים לשהייה ארוכת טווח. ברגע שתהיה דרישה רגולטורית של פיקוד העורף זה יהיה אוטומטי. מיטל להבי: עד שפיקוד העורף ייתן הנחיות? אודי כרמלי: מי שאחראי על מיגון והנחיות פיקוד העורף הוא סגני ואחראי פיקוד העורף. חן אריאלי: הוא ידאג להכניס את הסעיף הזה אמיר בדראן: זו החלטה של פיקוד העורף זה מספיק. אודי כרמלי: אני מאמין שכן, כשנביא זאת אליהם להחלטה נראה אם יש להם הערות. מיטל להבי: השבוע פיקוד העורף הכשיר את חניון העליה וזה בשורה לתושבי האיזור אודי כרמלי: אם רוצים לדרוש מהחניון נגישות 7-24, מאות מכסות אושרו על ידי פיקוד העורף. אלחנן זבולון: בתכנית 5500 הכנסנו את נושא המיגון כתועלת אודי כרמלי: זה הפתרון האידיאלי ברמה התבעית כך אפשר לעשות גם מקלטים בתוך פרויקטים ציבוריים. חן אריאלי: מאושר פה אחד

**בישיבתה מספר 0005-26ב' מיום 18/03/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	18/03/2026
דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	3 - - '26-0005

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

**מטרת הדיון:** תיקון החלטה למתן תוקף

**מיקום:** שכונת מכללת יפו תל אביב ודקר

**כתובת:** הגיחון 1-11, 13, 15. נחל עוז 2, 2א, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 14-א, 16-א. נחל שורק 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20. נחל הבשור 25, 27.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7074		חלק	39-42, 44-46, 49, 57	
7057		חלק	59, 67, 79-90, 92-95	35, 83, 85

**שטח התכנית:** 23.361 דונם

- אדריכלית:** אילה רונאל
- יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה
- ניהול פרוייקט:** עזרה ובצרון
- מתכנן נוף:** יעל בר מאור
- תנועה:** דגש
- סביבה:** גילה שניידר
- אגרונום:** אדיר יעוץ ופיקוח נופי
- מודד:** דן שלסינגר
- שמאי:** צחי לוי

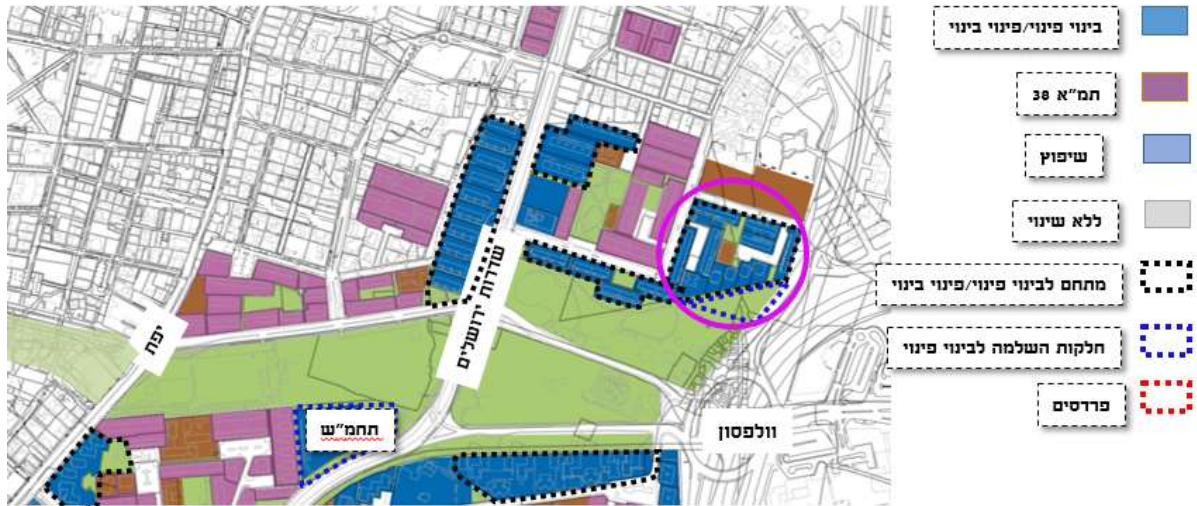
**בעלות:** פרטית ועירייה. בתחום התכנית קיימות דירות דיור ציבורי בניהול חלמיש.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	18/03/2026 3 - - '26-0005

**מצב השטח בפועל:** בשטח קיימים 11 מבני שיכון בני 4-5 קומות. במרכז המרחב ישנו שטח ציבורי פתוח מטופח ופעיל עם עצים בעלי ערך (חלקו ביעוד מבנים ומוסדות ציבור). רחובות נחל שורק והגיחון נכנסים כרחובות ללא מוצא לתוך מרחב התכנית ומשמשות לחניה בתחום ייעוד דרך. הדופן הדרומית של השכונה פונה לפארק דוידוף, לדופן המזרחית דופן לרחוב היינריך היינה.

**מדיניות קיימת:**

מדיניות התחדשות שיכוני דרום יפו :  
המרחב מסומן לקידום תב"ע להתחדשות עירונית (פינוי בינוי)



התכנית המוצעת אינה משתמשת בחלקת ההשלמה שהוצעה במדיניות בתחום פארק דוידוף זאת כדי לשמור על שלמות הפארק ותפקודו כשצ"פ מרכזי עבור כלל שכונות שיכוני דרום יפו.

תכנית המתאר תא/5000 :



נספח אזורי תכנון –  
מגדיר את המתחם להתחדשות עירונית, מאפשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המרבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. (עליה מ 8 ל 15 קומות)

תשריט אזורי ייעוד –  
מגדיר את המתחם כאזור מגורים בבניה עירונית, רח"ק מרבי 4.

נספח עיצוב עירוני –  
מגדיר בניה של עד 8 קומות

\*התכנית מטמיעה הקלות המותרות מתוקף תא/5000 : הקלה בקומות מ 8 ל 9 קומות בינוי המרקמי, מ 15 קומות ל 19 קומות בבינוי המגדלי. מבנה התעסוקה לאורך היינריך היינה מטמיע הקלה מ 12 קומות ל 15 קומות.

**מצב תכנוני קיים :**

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	18/03/2026 3 - - 0005-26ב'

תב"ע תקפה: תרשי"צ שכונה אי 3/5/1, תכנית הרחבות 2673.  
 יעוד קיים: מגורים, שצ"פ, שב"צ, שפ"פ, שביל, דרך מאושרת  
 שטח התכנון: 23.334  
 מס' יח"ד קיימות: 296  
 צפיפות ממוצעת 19 יח"ד לדונם  
 שצ"פ קיים: 2.4 דונם  
 שב"צ קיים: 1 דונם  
 מגורים קיים: 15.4 דונם

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

1. התחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי.
2. הקמת 810 יח"ד ב 10 מבני מגורים (בין 9-19 קומות) ושני מבני תעסוקה (5-15 קומות), במקום 11 מבני שיכון קיימים בני 4-5 קומות שבהם 296 יח"ד.
3. תוספת שטחי ציבור והקמת מגרש למבני ציבור הפונה לפארק דוידוף
4. ארגון מחדש של המרחב הציבורי המשותף לרווחת התושבים במרחב התכנון, ולשיפור הקישוריות לסביבה הקרובה ולפארק דוידוף.
5. שמירת עצים בעלי ערך הקיימים היום בלב מרחב התכנית והגדלת השצ"פ סביבם לטובת גן מרכזי.
6. הקמת מבני תעסוקה ומסחר מלווה רחוב לאורך היינריך היינה ליצירת דופן פעילה לרחוב עירוני.
7. קביעת הוראות לאיכו"ס, בנייה בת קיימא וניהול מי נגר.
8. קביעת הוראות ותנאים בהליך רישוי לרבות הוראות להכנת תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי.
9. קביעת הנחיות לתת הקרקע לנושא תנועה וחניה, כניסה לחניה וזיקות הנאה.
10. קביעת 10% מיח"ד בפרויקט עבור דיור בהישג יד לפי התוספת השישית, בהנחה של 40% ממחיר השוק לתקופת שכירות של 25 שנה.
11. קביעת 2 מתחמי מימוש עצמאיים.

תשריט מצב מוצע



זכויות בניה :

שטחי שירות		שטח עיקרי		יעוד	
מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר
32729	209%	26511	345%	43669	מגורים (כולל מסחר בקרקע)
6165	105%	2223	780	6232	מסחר ותעסוקה
לפי ע	100%	2705	300%	8115	מבני ציבור

יח"ד : 810 יח"ד בשטח ממוצע של 65 מ"ר (עקרי + שירות)  
 תמהיל המגורים ייקבע בשלב תכנית העיצוב.  
 צפיפות : 35 יח"ד לדונם ברוטו  
 רח"ק ממוצע בשטחים הסחירים : 5

נתונים נפחיים :  
 מספר קומות : מ : 9 עד : 19  
 גובה : 36-70 מ'  
 תכסית : 60%  
 קווי בניין : 3 מ'

**עקרונות ודברי הסבר נוספים :** התכנית הינה תכנית פינוי בינוי בפניה הדרום מזרחית של שכונת דקר. התכנית מציעה שילוב של טיפולוגיות בניה ומגוון דירות במרחב עירוני איכותי שיחליף את מבני השיכון הקיימים היום. התכנית מאפשרת מרחב ירודותי להולכי רגל, ללא כבישים החוצים אותו, ושומרת על השטח הציבורי הקיים במרכז השכונה. התכנון מרחיב את הש"פ ומאפשר חיבור רגלי בין פארק דוידוב לב"י יפה נוף. הבינוי המוצע בתכנית מייצר חצרות פתוחות לרווחת התושבים. התכנית מקצה מגרש למבנה ציבור לצד פארק דוידוף וקובעת מגרש לתעסוקה לאורך רחוב היינריך היינה.

**דיוור בר השגה :** על פי מדיניות הדיור העירונית תכנית זו מקצה 10% מכלל יחידות הדיור עבור דיור בהישג יד בשכירות מפקחת, לתקופה שלא תפחת מ 25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	18/03/2026 3 - 0005-26'

שטח הממוצע ותמהיל יחידות הדיור בהישג יד יהיו בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית. תמהיל גודל יחידות הדיור הסופי ייקבע בשלב הכנת תכנית העיצוב. יחידות הדב"י יהיו בניהול ובעלות אחודה.

**תחבורה, תנועה, תשתיות:** באזור התכנית קיימים אמצעי תחבורה מגוונים. בשדרות ירושלים, כ- 300 מ' מגבול התכנית, עתיד לפעול בשנה הקרובה הקו האדום של הרכבת הקלה, מדרום מזרח לתכנית, כ- 350 מ' מגבול התכנית, קיימת תחנת רכבת וולפסון, בגבולה המזרחי של התכנית ברחוב היינריך היינה עתיד לעבור קו מטרו, כיום עוברים בדרך זו אוטובוסים רבים. תקן החניה למגורים הינו תקן מקסימום ולא יעלה על 0.8:1. תקן החניה לדירות הדב"י יהיה 0. תקן החניה לתעסוקה הינו תקן מקסימום ולא יעלה על 1:350. תקן החניה עבור המגרש הציבורי לא יעלה על 1:100. תקן החניה למסחר – 0. תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם להתאם למדיניות תא/9144. בתחום התכנית מוצעים שני מרתפי חניה המרכזים את כל הפעילות של רכבים. פינוי האשפה יהיה תת קרקעי. תכסית המרתף המקסימלית 85%.

#### חוות דעת תחבורתית:

1. תאור המצב הקיים: מרחב התכנון משורת כיום משני הרחובות, נחל שורק ונחל עוז וכן באמצעות שני רחובות ללא מוצא, הנכנסים ללב השכונה. החניה לתושבי מרחב התכנית מתבססת כיום על חניה ברחובות הנ"ל וכן ברחובות חניה הנמצאות בשני הקצוות של הרחובות ללא מוצא. רוחב המדרכות בתוך השכונה נע בין 2-2.5 מ'.
2. עקרונות תכנון:
  - א. כללי: התכנית המוצעת מבטלת את שני הרחובות הפנימיים והופכת את המרחב כולו לאזור ללא רכב. הגישה ברכב תהיה דרך שני הרחובות הגובלים, נחל שורק ונחל עוז, כאשר רמפות הירידה למרתפי החניה תהיינה מרחובות אלה. הסדר זה נכון לא רק לרכב הפרטי, אלא גם לרכב התפעולי ולרכב איסוף האשפה שירדו אל מתחת לקרקע.
  - ב. הולכי רגל: התכנית מרחיבה את המדרכות לאורך הרחובות. בלב אזור המגורים אין תנועה של רכבים מעל הקרקע, אלא מרחב המורכב משבילים, שטחים פתוחים וזיקות הנאה ומאופיין בהליכתיות וקישוריות לפארק דוידוף ולשאר השכונה.
  - ג. רוכבי אופניים: מרחב התכנית כולל שבילי אופניים המתחברים אל הרשת העירונית.
  - ד. תחבורה ציבורית: השכונה נושקת לרחוב היינריך היינה שלאורכו מתוכנן נת"צ. כמו כן, השכונה נמצאת במרחק של כ- 300 מ' מתחנת הרכבת בוולפסון. לאורך היינריך היינה מתוכנן קו מטרו, התחנה הסמוכה אמורה להבנות במחלף וולפסון באינטגרציה עם תחנת הרכבת הקיימת.
  - ה. אזור מיתון תנועה: מאחר ותחום התכנית כולו יתפקד ללא כלי רכב מוטוריים, נושא מיתון התנועה מתייתר.

**זיקות הנאה:** רוב זיקות הנאה משמשות למעברים בלבד דרך המגרשים הפרטיים. עבור זיקת הנאה משמשת הרחבת המדרכה בלבד נמליץ על תחזוקה עירונית.

**עיצוב:** התכנית מייצרת מנעד טיפולוגיות בינוי הכולל 4 מבנים מרקמיים בגובה 8.5 קומות, 2 מבנים בני 13 קומות, 2 מבנים בני 16 קומות ושני מגדלים בני 19 קומות. לאורך היינריך היינה 2 מבני תעסוקה בני 5 ו- 15 קומות עם חזית מסחרית פעילה מלווה רחוב.

**התייחסות לסביבה:** השטח הציבורי הפתוח במרכז התכנית מאפשר חיבור רגלי בין פארק דוידוף מדרום לבי"ס יפה נוף ומתנ"ס ויצ"ו מצפון, בגבול המזרחי של התכנית, ממוקם מגרש תעסוקה ומסחר הפונה לרחוב היינריך היינה ומייצר דופן פעילה לרחוב והפרדה בין הרחוב הסואן לאופיו המופנם של המרחב. בחזית לרחוב נחל עוז מוצעת חזית מסחרית פעילה בקומת הקרקע, שיהווה מוקד שכונתי פעיל, בנוסף מוצעת חזית מסחרית פעילה לכיוון פארק דוידוף. בפינה הדרום מערבית של התכנית ממוקם מגרש למבני ציבור, המגרש הינו בעל נגישות גבוהה לכל שכונת דקר, ולפארק, המגרש ממוקם בסמיכות למגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור שנקבע בתכנית נחל הבשור, כאשר מפריד ביניהם ייעוד שביל הולכי רגל שישמש גם עבור מעבר תת קרקעי של קו איגודן. בתכנית מוצעים שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים המאפשרים נגישות ממזרח התכנית (רחוב היינריך היינה) מערבה לפנים השכונה וכן מצפון לדרום.

**תכנית קומת הקרקע:**



**איכות סביבה:** נערך דו"ח מיקרו אקלים למרחב התכנון, שבחן את ההצללות הצפויות של הבינוי המוצע וכן את הרוחות האפשרויות כתוצאה מהבינוי המוצע. הדו"ח מצא כי שלושה מבנים בסביבת התכנית מושפעים ממניפת הצל. לאור זאת, נבחן הבינוי פעם נוספת, ומיקום הבניינים הגבוהים השתנה כך שלא תוצר הצללה על בית הספר הסמוך. בדיקת הרוחות העלתה כי אין רוחות החורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל, ויש עמידה מלאה בקריטריונים.

**חוו"ד סביבתית:**

תכנית נחל שורק נדרשה בשל מיקומה להכנת נספח סביבתי שכלל התייחסות לנושאים הבאים:  
זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות: חובת בדיקת גזי קרקע.  
הוכנה תכנית דיגומים שאושרה ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 25.1.2024.  
נדרש לעדכן את המשרד להגנת הסביבה על מועדי ביצוע מתוכננים.  
אקוסטיקה:

בשל מיקום התכנית נערך חיזוי רעש תחבורה לקולטים השונים בתכנית (מגורים, שטחי ציבור, תעסוקה) על מנת לקבוע את רמת ההנחתה הנדרשת/מיגון דירתי בעת התכנון האקוסטי. כמו כן, ניתנו הנחיות לנושא המערכות הטכניות שיתוכננו.  
איכות אויר:

מיקום התכנית בסמיכות לציר האיילון דרש ביצוע מודל פיזור מזהמים מתחבורה. המודל אושר ע"י ממונת איכות אויר בינואר 2024 לאחר בחינתם מול נתוני הניטור שנערך בקרבת התכנית ובכפוף לכך שבמבנים המזרחיים הסמוכים לאיילון מיקום המגורים יהיה בגובה 4.5 מ'.  
אסבסט:

נערך סקר אסבסט למבנים הקיימים בשטח התכנית. בסקר שנערך ואושר נמצא אסבסט וניתנו הנחיות לטיפול ופינוי האסבסט טרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית.

**הקצאה לצרכי ציבור:**

א. במסגרת חוו"ד היח' האסטרטגית ניתנה הערכה כי גודל משק הבית בפרויקט יעמוד על 2.9 נפשות, בדומה לגודל משק הבית שנקבע במסגרת הבחינה הפרוגרמטית שנערכה לחלק הצפוני של תכנית המדיניות לשיכוני דרום יפו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	18/03/2026 3 - 0005-26ב'

- ב. המלצות חו"ד היח' האסטרטגית: למבנים ומוסדות ציבור - תוספת של 1.25 דונם למצב הקיים – סה"כ 3.25 דונם. המלצה לשטחים ציבוריים פתוחים: תוספת של 1.75 ד' למצב הקיים. סה"כ כ 4 ד'
- ג. התכנית מציעה סה"כ 3.9 ד' שצ"פ. כמו כן, התכנית קובעת מגרש של 2.7 ד' למבנים ומוסדות ציבור כחצי ד' פחות מהנדרש בחו"ד זאת לאור הצורך לאפשר מעבר לקו ביוב מגיסטרלי במגרש בייעוד שביל בחלק הדרום מערבי של הפרויקט.
- ד. התכנית מוסיפה מגרשים בייעוד שביל – 0.9 ד' שישמשו למעבר הולכי רגל.

#### קו איגודן:

בתחום התכנית נמצא קו איגודן מגיסטרלי – קו Q. לא ניתן לבצע התחדשות בתחום התכנית ללא העתקת קו איגודן. עלות העתקת הקו נלקחה בחשבון בדו"ח השמאי של הפרויקט. התכנית קובעת מעבר לקו המתוכנן בתת קרקע של מגרש 304 בייעוד שביל. הנחיות איגודן:

תחום קו הביוב מוגדר כ 5 מ' מכל צד של דופן הקו – בתחום זה נדרש עבודה בתנאים מיוחדים. תחום רצועת קו איגודן יהיה במגרש בייעוד ציבורי בלבד וללא בניה. אין לבצע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן אלא להשתמש בשיטות דיפון אחרות. מרחק קו בנין מקו איגודן – 10 מ' לכל הפחות.

#### התייעצות עם הציבור:

במרחב התכנית קיים ליווי של עו"ס קהילתי מטעם שירותים חברתיים. בהתאם למתווה שאושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור שהתקיימה בתאריך 18.04.23 נערכו מפגשי שיתוף עם קבוצת פעילים. התקיים מפגש ייעודי מותאם עם אוכלוסיה המוכרת לשירותים חברתיים. התקיים מפגש יידוע פתוח לכלל בעלי העניין שכלל תושבים, בעלי דירות ויזם הפועל במרחב. לפני פרום מהנדס העיר התקיימו שני מפגשי שיתוף פתוחים לקהל. במסגרת שיתופי הציבור עלו שאלות מהציבור לגבי הכניסות המוצעות למרתפי החניה והאם מספיקים כדי לשרת את כלל המתחם, עלו שאלות לגבי טיפולוגית המבנים ואיכותם, עלתה שאלה לגבי הקשר בין היזם הפועל במקום לתכנית המוצעת ושאלות אודות קו האיגודן שעובר בתחום התכנית ומי נושא בעלויות העתקת הקו. לשאלות ניתנו מענה במסגרת שיתוף הציבור. במרחב פועל יועץ חברתי מחברת "סטריט לייט".

**תסקיר חברתי:** נערך ב 2021 סקר חברתי באמצעות חברת "דיאלוג". כחלק מהמלצות התסקיר החברתי הומלץ לוודא שמירת זכויות אוכלוסיית דיירי הדיור הציבורי, לשמור על איכות החיים של אוכלוסיות רגישות בעיקר בתקופת המעבר, להנגיש לדיירים מעל גיל 75 את זכויותיהם הקבועות בחוק, לקדם שיתוף ציבור, לגבש נציגות פעילה. יש לשקול למנות איש מקצוע שמומחיותו ללוות תהליכים של אוכלוסיות עם צרכים מיוחדים.

#### טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים		מצב מוצע	
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	285%	500%		
	מ"ר	44,970	78,635		
גובה	קומות	4	9-19		
	מטר		36-70		
תכסית		71%	עד 60%		
יח"ד		296	810		

הדמיות



מס' החלטה	התוכן
18/03/2026	507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק
3 - 0005-26	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

טופס סמכות :

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית		שם התכנית		מגיש התכנית		עורך התכנית	
מספר התכנית 507-1058007		תא/מק/5066 נחל שורק		חועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו		אדרי' אילה רונאל	
זיהוי הרשות והוועדה							
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)							
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת				
סוג הרשות		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)		תכנית כוללת בשטח חתכנית			
שם הרשות (בה תלה התכנית)							
תל אביב יפו							
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין				
מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התכנית ולאשרה							
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית							
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:							

מנות הסעיף בחוק		מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת
סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (מתחייבת לתוכנית תא/מק/5066) (מתן תוקף 22.12.2016).		62 א. (ג) חוק התכנון המשכית	תוכנית התחדשות עירונית במרחב שיכונים בדרום מפ המצוקים בין מארק דודיזוק, הנריץ היימן נוהל שורק תחל עיר היםת של 23 דוכים. התוכנית מפרטת 296 יחיד. בשטח כולל של כ- 42 דונם. בחלקה המזרחי של התוכנית מוצע מגרש תעסוקה ומסחר המנה לרחי הנריץ היימן, מבני התעסוקה מייצרים דופן פעילה לרחי. התכנית כוללת הקצאות לשתחי ציבור כחמאם לפרזומת ש תחידות ואוסטרנטיות.
וועדונג דינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר תכוללנית תא/מק/5066, כמפורט להלן:			
התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+ מסמך מדיניות שיכורי דונה ימא מסי 9080	- ייתולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 3, סעיף 3.2. - תכנית התחדשות עירונית כמפורט מסמך מדיניות כלל המתחם (כולל שטח פרדס דאלק), אשר ינחית גם לחובטים הבאים, 1. תנאים ומתחמים לשילוב שימוש התעסוקה ומסחר תוך הסדרה לשימוש בתוכנית העירונית שבהיקף השכונה. - בתכנית התחדשות עירונית המכללת הרעיון ונגה חדשה ניתן יהיה להגיע לרחיט מודרני 6.0 וכנחה של עד 25 קומות, כמפורט למני תנאים, מגטבורט, פנוי שטחים ציבוריים מאפשרים והקצאת שטח עיבורי משמעותי.	706 א' דקר שיכורי היסכון	הוראות מיוחדות – סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטחי ותוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התוכנית.
	הוראה זו אינה חלה במנייה עירונית	ר- 72 א' שלפוס	
+ עי 13 קומות לאורן דייטריז היימן. מגטבורט 25 קומות בתקלת לפי סעיף 24א(א)2.	מבנה המבנים לאורן הזית הרחוב לא יעלה על 12 קומות למעט מבנה מרקס ובניה גבוהה מסביבה.  התאשר תוספת קומה מעל לגובה		

		<p>המרכז בגשמה העמקני העירוני לשימושים שאינם למגורים בלבד.</p> <p>יחולו הוראות לעצוב החזרות</p> <p>מסמך המדיניות יתייחס לכל אורך המיילינג, אך לחלקים משמעותיים ממנו</p>	<p>מסמך מדיניות צור שלבים אילו חל המסמך לא נדרש מסמך מדיניות למעורב רחובות מאחר ולמעשה תוכנית זו מרביבה רחוב המיועד הייתה מתוכנן ובנוי על פי ותוכניות תקפות.</p>
<p>קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות תוכנית לבנין - מתחם התחדשות עירונית - הוראות לעצוב רחובות.</p>	<p>סימון המתחמים לפי אחד ממסלולי התוכנית: תשריט ייעודי קרקע - אזור מגורים בבניה עירונית.</p> <p>נספח אזורי המתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>5.3.2 מתחם התחדשות עירונית</p>	<p>+ מדיניות שיבנו ימי מסי 5080.</p>
<p>קביעת ייעודי קרקע - 5.3.1.3 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מנחה.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>3.2.6 אזור מגורים בבניה עירונית 3.2.4 א(5) שימושים נוספים ממקבץ השימושים למשרדים, במבנה שכולל נועד לשימוש משרדיים, בין כחלק ממגורש שנקבע לו ייעוד מגורים והותר בו שימוש למשרדים וכן המגרש שנקבע בו ייעוד למשרדים בלבד עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים מותרים בתכנית לפי סעיף 3.1.1 (ז)</p> <p>3.1.1 (ג) ייעוד קרקע המגורש שימושים רלוונטיים</p> <p>3.2.4 א(5) שימושים נוספים למסחר בקומת הקרקע</p>	<p>+ מדיניות מנחים ומסודרת ציבור שציים שתיים מטרות ותעמוקה שביל להוביל רגל</p>
<p>קביעת שימושים ראשיים - 5.3.1.3 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p> <p>(מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>לפי תשריט אזורי הייעוד: - אזור מגורים בבניה עירונית.</p>	<p>3.2.4 א(5) שימושים ראשיים - מגורים</p> <p>3.2.1 א(1) מסל 100 יחיד</p>	<p>+ מגורים</p>
<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 5.3.1.1 (ד-ה) (מרוס מקבצי השימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד מגורים בבניה עירונית</p> <p>שימושים כלליים, תשתיות נלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לאזורי המעורב אחר.</p>	<p>3.2.4 מגורים בבניה עירונית 3.2.4 א(5) שימושים נוספים להעמקה במבנה שכולל נועד לשימוש למשרדים, בין דוגמה שייחודו למגורים ובין הייעוד למשרדים בלבד עד 25% מסך הבניה ומתחמים</p>	<p>+ התכנית קובעת מגורש שמתאי עבוד העסקה ומטרה</p>

<p>מסחר ב בקומות הקרקע</p> <p>+ שימושים כלליים- מבנים ומסודות שיצור, שיצוי</p>	<p>4.2.1 (א) שימושים נוספים למסחר בקומות הקרקע</p> <p>3.1.1 (א)</p>		
<p>+ יוניק פונט</p> <p>+ כ-10% קריטר בולטג יד תרומה משמעותית למרחב הציבורי</p>	<p>3.2.4 (ב)-רחיק מרחב</p> <p>3.1.3 (ג)-שיחוי במה מרחב</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 706-אזור מגורים בבניה עירונית</p>	<p>קביעת שיחוי מנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שיחוי במזון מטייפים (קנישה) ותשלוג שיחוי ג.ו.ו. קו. למש"ח הבניה המרבי.</p>
<p>+ רחוק ממסלולי 5 (מנהם להחודשות עירונית)</p> <p>+ תוספת שיחוי מהמסות למגורים</p> <p>+ תוספת שיחוי עבור מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>3.1.4 (ג) 5.3.21 (א)-</p> <p>3.1.4 (ד)</p> <p>שעיף 3.1.4 (א) מצללות לשימושים ציבוריים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי מאגרסי</p>	<p>קביעת שיחוי מנייה המלים על הרחיק המרבי - 3.1.4</p>
<p>+ לפי ע</p> <p>+ תחומים באותו למעט הנורים.</p> <p>+ גינה בתכנית עמידית או בחומר מבנה של תכנית עמידית לנייד שיחוי מיה ושיחוי לניידות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p>	<p>3.1.5 (א)-יותר השימושים תחומים באותו למעט הנורים.</p> <p>3.1.5 (א) לא גינה בתכנית עמידית או בחומר מבנה של תכנית עמידית לנייד שיחוי מיה ושיחוי לניידות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שיחוי מנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>+ קומות לא יעלה על</p>	<p>4.2.2 (א)-מספר קומות לא יעלה על</p>	<p>מספר קומות מירבי:</p>	<p>קביעת גובה הבניה והריאות בדיבר יבניה נקודות הרגל למבנתה העלית מעל מספר קומות קבוע במספר העיצוב. (שיעיף 4.2.2, 4.2.3-4.2.6)</p>

<p>4.2.2 (א) הקמת בולטריט העיצוב הפנימי</p> <p>4.2.2 (ב) גובה קומה</p> <p>4.2.6 (א) עליה מדרגות גובה במתחם התחולשות עירונית</p> <p>4.2.1 - כלל שטח התוכנית</p> <p>4.2.3 - בניית מין קנין בניין לקנין מגורש</p> <p>4.1.1 (א) - (ה) - תיקוף הסכאות לצרכי ציבור</p>	<p>4.2.2 (א) גובה קומה</p> <p>4.2.6 (א) עליה מדרגות גובה במתחם התחולשות עירונית</p> <p>4.2.1 - כלל שטח התוכנית</p> <p>4.2.3 - בניית מין קנין בניין לקנין מגורש</p> <p>4.1.1 (א) - (ה) - תיקוף הסכאות לצרכי ציבור</p>	<p>4.2.2 (א) גובה קומה</p> <p>4.2.6 (א) עליה מדרגות גובה במתחם התחולשות עירונית</p> <p>4.2.1 - כלל שטח התוכנית</p> <p>4.2.3 - בניית מין קנין בניין לקנין מגורש</p> <p>4.1.1 (א) - (ה) - תיקוף הסכאות לצרכי ציבור</p>	<p>4.2.2 (א) גובה קומה</p> <p>4.2.6 (א) עליה מדרגות גובה במתחם התחולשות עירונית</p> <p>4.2.1 - כלל שטח התוכנית</p> <p>4.2.3 - בניית מין קנין בניין לקנין מגורש</p> <p>4.1.1 (א) - (ה) - תיקוף הסכאות לצרכי ציבור</p>
<p>4.2.2 (א) גובה קומה</p> <p>4.2.6 (א) עליה מדרגות גובה במתחם התחולשות עירונית</p> <p>4.2.1 - כלל שטח התוכנית</p> <p>4.2.3 - בניית מין קנין בניין לקנין מגורש</p> <p>4.1.1 (א) - (ה) - תיקוף הסכאות לצרכי ציבור</p>	<p>4.2.2 (א) גובה קומה</p> <p>4.2.6 (א) עליה מדרגות גובה במתחם התחולשות עירונית</p> <p>4.2.1 - כלל שטח התוכנית</p> <p>4.2.3 - בניית מין קנין בניין לקנין מגורש</p> <p>4.1.1 (א) - (ה) - תיקוף הסכאות לצרכי ציבור</p>	<p>4.2.2 (א) גובה קומה</p> <p>4.2.6 (א) עליה מדרגות גובה במתחם התחולשות עירונית</p> <p>4.2.1 - כלל שטח התוכנית</p> <p>4.2.3 - בניית מין קנין בניין לקנין מגורש</p> <p>4.1.1 (א) - (ה) - תיקוף הסכאות לצרכי ציבור</p>	<p>4.2.2 (א) גובה קומה</p> <p>4.2.6 (א) עליה מדרגות גובה במתחם התחולשות עירונית</p> <p>4.2.1 - כלל שטח התוכנית</p> <p>4.2.3 - בניית מין קנין בניין לקנין מגורש</p> <p>4.1.1 (א) - (ה) - תיקוף הסכאות לצרכי ציבור</p>
<p>4.2.2 (א) גובה קומה</p> <p>4.2.6 (א) עליה מדרגות גובה במתחם התחולשות עירונית</p> <p>4.2.1 - כלל שטח התוכנית</p> <p>4.2.3 - בניית מין קנין בניין לקנין מגורש</p> <p>4.1.1 (א) - (ה) - תיקוף הסכאות לצרכי ציבור</p>	<p>4.2.2 (א) גובה קומה</p> <p>4.2.6 (א) עליה מדרגות גובה במתחם התחולשות עירונית</p> <p>4.2.1 - כלל שטח התוכנית</p> <p>4.2.3 - בניית מין קנין בניין לקנין מגורש</p> <p>4.1.1 (א) - (ה) - תיקוף הסכאות לצרכי ציבור</p>	<p>4.2.2 (א) גובה קומה</p> <p>4.2.6 (א) עליה מדרגות גובה במתחם התחולשות עירונית</p> <p>4.2.1 - כלל שטח התוכנית</p> <p>4.2.3 - בניית מין קנין בניין לקנין מגורש</p> <p>4.1.1 (א) - (ה) - תיקוף הסכאות לצרכי ציבור</p>	<p>4.2.2 (א) גובה קומה</p> <p>4.2.6 (א) עליה מדרגות גובה במתחם התחולשות עירונית</p> <p>4.2.1 - כלל שטח התוכנית</p> <p>4.2.3 - בניית מין קנין בניין לקנין מגורש</p> <p>4.1.1 (א) - (ה) - תיקוף הסכאות לצרכי ציבור</p>

<p>+ חתכנית גובלת בשביל אופניים קיים לאורך לאורך היינריך היינה</p> <p>+ קיימת חו"ד תחבורתית</p> <p>+ נתיב לרכיבה (הנתיב) סבבטמון דרך שריקת עירונית - היינריך היינה הכלילה בתחום 5 באופן התואם את הוראות תמ"מ 5 ואת הוראות התואר.</p> <p>קווי גבול 5-</p> <p>+ קווי מושך 3.8.4</p> <p>+ חזק חנייה 1:0.8 בהתאם למחויבות חומרת המקומית</p>	<p>3.8.1-סלל</p> <p>3.8.1 חוות דעת תחבורתית</p> <p>3.8.2-דרכים</p> <p>3.8.2 (1)   עורקת עירונית</p> <p>3.8.4-קווי מושך</p> <p>3.8.7-תקן חנייה</p>	<p>נספח תחבורת</p>	<p>3.8 תיקון סמליות ונחבורת - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לטעמים הנכונים (3.8.2) חפירות סמליות (3.8.3) קווי מושך (3.8.4) חזק חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה איכותית (3.8.8)</p>
<p>+ קיימת חו"ד סכימתית חתכנית כוללת בנוסף למסמך סכימטי</p> <p>+ תנאי להמשך בקשה להיתר יחיד חבטת תכנית עיצוב</p>	<p>4.4.1 חתכנית כוללת חשפעה סכימתית</p> <p>4.4.2 חוות דעת סכימתית</p> <p>4.4.3 בגינת ירוקת</p> <p>4.4.4 תחילת מרחבית</p> <p>4.4.5</p>	<p>בכל שטח חתכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 6.6 המדרת ומכנית בעלת השפעה סכימתית (4.4.1) חוות דעת סכימתית (4.4.2) בגינת ירוקת (4.4.3) תחילת מרחבית (4.4.4) תנאים להקדמה (4.4.5) הסכמת לשיטות מוראות סעיף 6.4</p>
<p>+ תחום חתכנית כלול בחלקן כרדיו 500 מ' מסומן בסעיף עירוני מקומי עם זאת, המסומן ששטח את סארק דירוף שאינו כלול בתחום חתכנית, חתכנית כולה בתחום שיהיה מוגו המסומן בסלולר כאשר למגורים</p>	<p>4.5.1 אתר טבע עירוני נקודתי</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מכלול טבע עירוני; על פי המסמך העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי; שנקבע בתכנית או בשיטת השימור ו/או חינוך.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 6.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>

<p>+ התכנית נובלת בשביל אופניים קיים לאורך לאורך היינרד היינה</p> <p>+ קיימת חו"ד תחבורתית</p> <p>+</p> <p>התכנית נובלת דרך ערוכות עירונית - היינרד היינה הכלולה בתמ"מ 5 באופן התואם את הנראות תמ"מ 5 ואת הנראות המוצגת.</p> <p>קווי בניין 5-</p> <p>+ קווי בניין 5-</p> <p>+ תקן החניה 1:0.8 בהתאם למדיניות העדה המקומית</p>	<p>3.8.1-כללי</p> <p>3.8.1 חוות דעת תחבורתית</p> <p>3.8.2-דרכים</p> <p>3.8.2 (1) ערוכות עירוניות</p> <p>3.8.4-קווי בניין</p> <p>3.8.7-תקן חניה</p>	<p>נספח החברה</p>	<p>הוראות למורכבי החברה - 3.8 כולל הנראות כלליות (3.8.1) והנראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הנראות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) תקן החניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ קיימת חו"ד תחבורתית</p> <p>+ קיימת חו"ד תחבורתית</p> <p>+ קיימת חו"ד תחבורתית</p> <p>+ קיימת חו"ד תחבורתית</p> <p>+ קיימת חו"ד תחבורתית</p>	<p>4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית</p> <p>4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>4.4.4 הנחיות מרחביות</p> <p>4.4.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הנדרשת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) השמורת לטובת מוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ תחום התכנית כלול בתחום ברדיו 500 מ' מסימבול טבע עירוני מקומי עם ואת הסימבול מטמץ את פארק דוידוף שאינו כלול בתחום התכנית כולה בתחום שיבוים בני המסומן במותאר כאזור למגורים</p>	<p>4.5.1 אתר טבע עירוני נקודתי</p>	<p>אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי או מפלול טבע עירוני: על פי נספח העיצוב העירוני אתר טבע עירוני או מקומי: שנקבע בתכנית או ברשימת השימור ו/או וילון.</p>	<p>הוראות בנושא טבע עירוני - סעיף 4.5 אתר טבע עירוני או אתר טבע עירוני נקודתי (4.5.1)</p>

הוראות כלליות לתוכנית

<p>בבניה עירונית ומסוכן להתחדשות עירונית.</p>			
<p>+ קיימים נספחי תשתיות מים, ביוב וניקוז.</p>	<p>סעיף 4.6.2- הנחיות כלליות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוס מגן (4.6.3) - סעיף 4.6.4 ביוב (4.6.5) השמל (4.6.6)</p>
<p>+ וועמכנית נמצאת בתחום 500 מ"ר מסימבול בריכת אגירה. מקודימנ תכנית אחרת עבור בריכת האגירה שתיתן את חסענה הנדרש בתכנית המתאר.</p>	<p>סעיף 4.6.3- בריכות אגירה ורדיוס מגן</p>		
<p>+ התכנית דורשת שטח חכחול שלא יפחות מ15% בכל אחד מהמגרשים. קיים נספח ניקוז</p>	<p>4.6.4- ניקוז</p>		
<p>+ נספח תשתיות- סמיכות לקו שבדן מתוכנן, קו ביוב ראשי, וקו מים קיים.</p>	<p>4.6.5- ביוב</p>		

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62(ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה 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 (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבז.	
62(א) למעט (אא) - קביעה אר שינוי גובה הקומות. (ב) - שינוי יחידות ישיבה בבינה בין יישורים חורגים, (8) - תחילת מספר יחיד, (16) - תוספת יחידה בלידה ברישית עיריית.	
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א)(3)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יישוב
+	
סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
+	
סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות כדבר בינוי או עצוב אדריכליים
+	
סעיף קטן (א)(8)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 ('חלוקה')
+	
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברה... ולענין הפקעת קרקע הדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
+	

תצהיר ותמימות				
בדקתי את סוגיות הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המינות) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מחנדים הנושעים:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תמימה	תאריך	
אורי כרמלי, אדרי	025332735		20.5.2024	
היושע המשפטי בלועזית:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	תמימה	תאריך	
דוראלה אברהם אדון, עמיד	2438976-9		23.5.2024	

17 במרץ | 2017

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו) ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים להלן:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. אישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. עדכון מדידה.
6. טיוב שטחי השירות במסגרת השטחים הקיימים. ככל וישתנו שטחי השירות יעודכנו מסמכי התכנית בהתאם.
7. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.

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

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	18/03/2026 3 - 0005-26'

יותם בן יעקב: תוכנית להתחדשות עירונית ביפו א'. התוכנית מקודמת ע"י הועדה המקומית, ניהול התוכנית ע"י עזרה ובצרון.  
 איילה רונאל: מציגה את התוכנית מיטל להבי: למה הבינוי בגבהים משתנים?  
 יותם בן יעקב: אנחנו רוצים לראות בינוי מגוון, מבחינת עיצוב אנחנו לא רוצים לראות מבנים שעומדים כמו חיילים באותו גובה. יש כאן גם את העניין החברתי לתת מגוון סוגי דיור. יש הבדל בין לגור במגדל רב קומות לבין בינוי מרקמי. בתכנית יש מגוון טיפולוגיות.  
 חיים גורן: מה תקן חניה?  
 איילה רונאל: 1:0.8  
 מיטל להבי: בתקנון רוב המסמכים הם רקע ולא מחייבים מסמך העצים לדוגמא. איך מוודאים שהעצים שסומנו למירה אכן ישמרו אם הנספח מנחה? מה השוני בין מצב נכנס לעומת מצב יוצא מבחינת יעודי הקרקע כי לא רואים בטבלה.  
 מלי פולישוק: לא ברור למה לא לשים את הבניינים הגבוהים באמצע וכך יהיה יותר אויר כלפי החוץ כי נראה שנמוכים באמצע נחנקים.  
 יותם בן יעקב: נספח העצים אמנם מנחה, אבל העצים שהאגרונום סימן לשמירה מוטמעים בתשריט שהוא מסמך מחייב. לעניין יעודי קרקע זה קיים בתקנון. מבחינת השצ"פ אנחנו נכנסים 2.4 דונם ויוצאים עם 3.9 דונם. קבענו מגרש גדול חדש יותר 2.7 דונם ליד הפארק בייעוד שב"צ. 0.9 מ. 2.7 דונם שב"צ. בנוגע למיקום הבניינים הגבוהים, בחלקה האחורי של התכנית יש את פארק דוידוף, הבניה הנמוכה יותר פונה לחצר מרכזית. פארק דוידוף הוא גבוה יותר ואינו במפלס אחד עם מרחב השיכונים. התכנית מציעה חיבור של הגינה המרכזית אל תוך הפארק. לכן לדעתי אין כאן סיטואציה של מחנק. הבניינים הם סביב חצרות פנימיות והגבוהים פונים לפארק.  
 ראובן לדיאנסקי: דיברת על שטחים חומים מ. 0.9 ל 2.7 דונם בתכנון איך רואים את השימוש של השטחים החומים מה יהיה שם?  
 יותם בן יעקב: במגרש של 2.7 דונם אפשר להשתמש להרבה דברים. בשלב התב"ע עוד לא יודעים מה יהיה השימוש.  
 ראובן לדיאנסקי: האם אפשר במגרש החום הזה אפשר לבנות בנין עד 10 קומות בהתאם לתוכנית צ'. מגרש חום יכול להישאר מגרש פנוי. אבל שיש 2.7 דונם מגרש חום כלומר שהצפיפות תהיה גדולה בשלב הראשון שהוא יהיה פתוח יהיה אוויר אפשר לקבע בתקנון שהמגרש יישאר מגרש פתוח ולא בנוי. אודי כרמלי: לא. ברוב התוכנית שהתחלנו אותם הצרכים למגרש חום עולים וצריך להראות מימוש מקסימלי לתכנון בעתיד.  
 ראובן לדיאנסקי: לפני כמה שנים לא היה דגש על עצים וכד'.  
 יותם בן יעקב: להוסיף לסעיף 2 תיאום ואישור עם היועמ"ש של הועדה המקומית להוסיף את המילים "ואגף הנכסים".

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית  
**בישיבתה מספר 0009-24' מיום 26/06/2024 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית ואגף הנכסים.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. אישור סופי של מסמכי האיחוד וחלוקה על ידי מנהל תחום מקרקעין.
5. עדכון מדידה.
6. טיוב שטחי השירות במסגרת השטחים הקיימים. ככל וישתנו שטחי השירות יעודכנו מסמכי התכנית בהתאם.
7. עדכון נספח התנועה ואישור אגף התנועה.

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

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

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	18/03/2026
דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	3 - 0005-26ב'

### פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12843 בעמוד 398 בתאריך 28/10/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

01/11/2024	מעריב הבוקר
01/11/2024	מעריב
01/11/2024	מקומון ת"א

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

1. חיים פיין - הגיחון 5 ת"א-יפו
2. שמואל שרון - מגשימים 24 ת"א
3. עו"ד אליאל זרמטי בשם חברת נופים - הגן הטכנולוגי מלחה, בנין 1 ירושלים
4. עו"ד שלמה טופז - דרך מנחם בגין 156 ת"א
5. טובה שושנה גינס - רחוב הגיחון 12 תל אביב - יפו

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו :

#### 1. חיים פיין – בעל דירה גיחון 5

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	אי התאמה של שימוש לתעסוקה לשכונת מגורים. המשרדים עלולים לגרור להפרעות וזיהום סביבתי.	לדחות את ההתנגדות	ראשית יצוין כי תכנית המתאר מכוחה מאושרת תכנית זו, מאפשרת שימוש למשרדים ותעסוקה בהיקף של עד 25% משטחי הבניה בתכנית ואף ניתן לקבוע שימושים אלו במגרש נפרד ביעוד תעסוקה. שנית, עירוב שימושים מהווה כלי לעירוניות טובה ואם נעשה נכון, לא רק שאינו פוגע אלא מוסיף ערך לשכונת מגורים. המגרש לתעסוקה בתכנית זו, מופרד ממגרשי המגורים ופונה לרחוב היינריך היינה בקרבה לצומת וולפסון הסואן. מיקום מגרש התעסוקה במיקום זה מאפשר לחצוץ ולהרחיק את מגרשי המגורים מתחום הדרך.

<p>שווי מ"ר בנוי שהובא בחשבון בדו"ח הכלכלי תואם את מיקום הפרויקט ונמוך באופן ניכר ממוקדי עסקים ראשיים בעיר תל אביב-יפו (כגון בציר מנחם בגין בסמוך לקניון עזריאל). מתחמי העסקים שצוינו כמו מתחם הבורסה ברמת גן ומרכז תל אביב אינם בקרבת הנכס, הממוקם בחלקו הדרומי של העיר תל אביב. במתחמים אלה מושכרים שטחי תעסוקה בדמ"ש הגבוהים מהערכים שהובאו בחשבון בדוח הכלכלי.</p> <p>לפרוייקט נגישות גבוהה לתחב"צ. רק"ל, רכבת כבדה ותחנת מטרו עתידית מצויות במרחק הליכה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>ערך כלכלי לא מספק של משרדים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שווי נמוך בגלל שהאזור אינו מוקד תעסוקה</li> <li>- קרבה למתחמי תעסוקה כמו הבורסה ומרכז ת"א תפחית את האטרקטיביות למשרדים במיקום זה.</li> <li>- תחנה רק"ל קו אדום שנמצאת במרחק מהמתחם ואינה נוחה להליכה מה שיגרום לפגוע בנגישות שתחבורתית ולהרתיע סוחרים פוטנציאליים.</li> </ul>	<p>2</p>
<p>ערכי השווי שהובאו בחשבון לשטחי מבוססים על עבודת שמאי וניתוח עסקאות השוואה לעסקים דומים והינם ראויים ביחס לסביבת הפרויקט.</p> <p>הדוח הכלכלי נבדק ואושר ע"י המחלקה הכלכלית בעיריית ת"א – יפו.</p>		<p>עיכוב במימוש התכנית בגלל חוסר כלכליות של שטחי המשרדים, מצב שיגרום לשטחים בלתי מפותחים לאורך זמן ויפגע באיכות חיי התושבים.</p>	<p>3</p>
<p>עירוב שימושים כשנעשה נכון מיטיב עם חיים עירוניים ולא פוגע בהם. תכנית זו מציעה לצד הפיתוח, שטחי ציבור פתוחים ומצויה בצמוד לפארק דוידוף. מגרש התעסוקה מופרד ממגרשי המגורים ולמעשה חוצץ בין המגורים לדרך הסואנת.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>השפעה שלילית על איכות חיי התושבים – עקב מתחם התעסוקה, איכות החיים תפגע כתוצאה מתוספת כלי תחבורה שמשתמשים ביעוד המסחרי ותעסוקה, רעש בגלל הפעילות השוטפת, פגיעה בטבע העירוני וצמצום שטחים ירוקים והשפעה על עצים בוגרים בעלי ערכיות גבוה כפי שהוזכרו בתקנון התכנית.</p>	<p>4</p>
<p>השימוש לתעסוקה הולם את מיקום המגרש לצד דרך עורקית ומחלף וולפסון. התכנית כבר כוללת דוור בהישג יד בהתאם למדיניות הוועדה המקומית, וכוללת שטחים פתוחים כנדרש.</p> <p>לפי הדוח הכלכלי שנערך לעת הפקדה, התכנית רווחית דיה ולא נדרש לשפר את הכלכליות שלה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>חלופה מוצעת. המתנגד מציע את החלופה הבאה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- במקום שטחי תעסוקה ומסחר שטחי מגורים נוספים לדוור בר השגה.</li> <li>- הרחבת שטחים ציבוריים פתוחים.</li> <li>- מבקש להוציא את מתחם המשרדים והמסחר המוצע מהתוכנית או לחלופין לערוך שינויים בתכנון המוצע שיתאים לאופי הקיים ושייצר תוכנית יותר כלכלית.</li> </ul>	<p>5</p>

2. שמואל שרון – בעל יח' מסחרית ברחוב הגיחון 5

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	למילוי
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>לא נקבעו חניות עבור המסחר.</li> <li>הדוח הכלכלי הביא בחשבון השמאי תקן של מקום חניה לכל 50 מ"ר מסחר.</li> </ul>	לקבל את ההתנגדות בחלקה	<ul style="list-style-type: none"> <li>שטחי המסחר בתכנית זניחים. מדובר במסחר מקומי בקומת הקרקע של מבני המגורים שאינו דורש חניות צמודות.</li> <li>ממליצים להוסיף לתקנון הבהרה שתקן מקסימלי למסחר הוא 0.</li> <li>הפחתת תקן החניה למסחר משפרת את רווחיות הפרויקט כך שלא צפויה פגיעה בכדאיות הפרויקט.</li> </ul>
2	"זכויות הבניה נמוכות יותר מהמותר בתכנית תא 5000 המתירות רח"ק מירבי של 6"	לדחות את ההתנגדות	<p>הרח"ק המקסימלי המותר בתכנית המתאר הוא 4 + 1 עבור התחדשות עירונית. תכנית זו מקודמת לפי הרח"ק המקסימלי (5) בדומה לתכניות אחרות להתחדשות עירונית בתא שטח זה. המתנגד מפנה לתכנית המתאר – טבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון, אזור 706 א: "בתכנית התחדשות עיארונית הכוללת הריסה ובניה חדשה ניתן יהיה להגיע לרח"ק מירבי 6 ולגובה עד 25 קומות, בכפוף לשני תנאים מצטברים: פינוי שטחים ציבוריים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי." כלומר סעיף זה מתנה רח"ק 6 בפינוי שטחי ציבור מאושרים. תכנית זו אינה כוללת שטחי ציבור תפוסים המפונים במסגרת התכנית. סעיף זה נועד לתת תמריץ לאזורים בהם ישנה תפיסת קרקע משמעותית של שטחי הציבור ואינו רלוונטי לתכנית זו.</p>
3	<p>כלכליות:</p> <p>"ש לשקול מחדש כדאיות הקמת מבנה תעסוקה בתחום שכונה סגורה. גישה למרכז התעסוקה מתוך השכונה תייצר עומסי תנועה בשעות הפעילות לרבות מצוקת חניה במתחם אשר כולל שטחי חניה מצומצמים."</p>	לדחות את ההתנגדות	<p>בבדיקת הכדאיות הכלכלית בפרויקט הובא בחשבון שווי תעסוקה בהתאם למיקום. הפרויקט נמצא רווחי לפי תקן 21.</p> <p>בנוסף, הפרויקט נבחן תנועתית ונמצא שניתן מענה טוב לצרכי התנועה והחניה בפרויקט בכללותו.</p>
4	טבלאות איזון:	לדחות את ההתנגדות	<p>בתשריט התכנית קיימת חלוקה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה ("מתחם א" ו- "מתחם ב + ג").</p>

<p>כמו כן לפי תקן 15 בסעיף 6.1 שמאי התכנית רשאי להחליט על חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה נפרדים בתחום התכנית על סמך שיקולים שמאיים כפי שגם מוסבר בעקרונות השומה.</p>		<p>לעריכת טבלאות איזון לשני מתחמי תכנון. החלוקה מבוססת על הנחה של שמאי התכנית שאינה מעוגנת במסמכי התכנית ו/או בתכנית עיצוב עתידית."</p>	
<p>בתשריט התכנית קיימת חלוקה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה ("מתחם א" ו- "מתחם ב + ג"). התשריט הינו מסמך מחייב ותואם לטבלת האיזון השמאית. לא נקבעה שלביות כדי לאפשר לכל מתחם לצאת לביצוע בצורה עצמאית. בכל מקרה, המתחמים שנקבעו יתקדמו בשלמותם בהתאם לתשריט וטבלת האיזון. מומלץ לשנות את סעיף 7.2 בתקנון כך שבמקום "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי המימוש שיקבעו בתכנית העצוב" ייכתב "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי האיחוד וחלוקה שנקבעו בתשריט."</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>למסמכי התכנית לא צורף נספח עיצוב הקובע בין היתר את מס' מתחמי התכנון הסופי וחלוקתם ו/או שלבי ביצוע, במידה וחלוקת המתחמים הסופית תהיה שונה מזו שנקבעה ע"י השמאי בטבלת האיזון, שיצרה הגדרה קניינית בפועל של שני שלבים, עלולה להווצר אי התאמה קניינית בין מתחמי המימוש לטבלאות האיזון שכן הבעלים במתחם חולקו לשתי קבוצות בלבד.</p>	<p>5</p>
<p>התכנית שהופקדה קובעת את מתחמי האיחוד והחלוקה. טבלאות האיזון תואמות למתחמים המופיעים בתשריט.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>"יש מקום לבחון אפשרות לקבוע כבר בשלב זה את מתחמי התכנון לרבות התאמת טבלאות האיזון לחלוקה לפי מתחמים"</p>	<p>6</p>
<p>הכנת תצ"ר עליה להיעשות לפי הוראות סעיף 125 לחוק ולא ניתן להתנות על כך.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>"יש להוסיף תנאי במסמכי התכנית כי ביטול הרישום הקיים לרבות עריכת תצ"ר ירשם רק לאחר הריסת כל הבניינים בכל מתחם תכנון וקבלת היתר בניה בכל מתחם תכנון"</p>	<p>7</p>
<p>כפי ששטחי הבניה הציבוריים הינם מוקנים על פי תכנית זו כך הזכויות הסחירות מוקנות גם הן ומימושן תלוי אך ורק בבעלי הקרקע הפרטיים. שטחי הציבור שנקבעו בתכנית זו נדרשים למימוש בהתאם לצרכים הציבוריים והעירוניים באזור התכנית ולפיכך לא נכון יהיה להתלות את מימוש השטחים הציבוריים במימוש הפרוייקט הסחיר. לכן על פי התכנית קיימת אפשרות לעירייה להפקיע את השטחים הציבוריים מרגע היכנסה של התכנית למתן תוקף.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הפקעת שטחים לצרכי ציבור – מבקש לקבוע שההפקעה תרשם /תבוצע לאחר קבלת היתר בניה בכל מתחם, ע"פ התקנון העירייה רשאית להפקיע את השטחים ולתפוס חזקה מיד עם אישור התכנית – לטענת המתנגד לא יכול להיות שהתכנית לא תמומש ועדיין ההפקעה לטובת העירייה תבוצע בפועל ולכן מבקש לכרוך בין מימוש הפרוייקט הסחיר ובין המגרשים הציבוריים.</p>	<p>8</p>
<p>כנהוג בפרוייקטים להתחדשות עירונית,</p>	<p>לדחות</p>	<p>תקן 21 : שווי תוספת מסחר</p>	<p>9-13</p>

<p>שיעור התמורה לשטחי המסחר נע לרוב סביב 25%.</p> <p>עפ"י עקרון תקן שמאי מס' 15 – השווי היחסי במצב היוצא צריך להיות זהה לשווי היחסי במצב הנכנס. דהיינו ככל שהשווי נמוך יותר במצב הנכנס, אזי התמורה שתקבל במצב היוצא תהיה נמוכה יותר.</p> <p>במקרה הנדון שווי מ"ר למגורים גבוה משווי מ"ר למסחר ולכן התמורה לשטחי המסחר צריכה להיות נמוכה יותר מהתמורה הניתנת לדירות המגורים.</p> <p>בהתאם לבדיקה שערכנו מתקבל שיעור תוספת של 24% לשטחי המסחר.</p> <p>יתרה מזאת, תקן 21.1 מהווה מסמך רקע להוראות התכנית ואיננו מחייב. התקן נועד לוודא קיום רווחיות מינימאלית לקיומו של הפרויקט.</p> <p>כפי שנהוג בפרויקטים להתחדשות עירונית, התמורות בין היזם לבין בעל הקרקע ייקבעו במשא ומתן בין הצדדים בטרם חתימה על חוזה ההתקשרות ביניהם.</p> <p>בעת החתימה על ההסכמים בין היזם לבין בעלי הקרקע ייתכנו תנאי שוק שונים שיובילו לרווחיות שונה.</p>	<p>את ההתנגדות</p>	<p>תוספת הזכויות שנתנה ליחידות המסחר בתכנית אינה תואמת את התקינה השמאית לפיה תוספת השטח צריכה להיות זהה כמותית ליחידות המגורים, דהיינו שווה ערך ל 12 מ"ר מגורים + 12 מ"ר מרפסת + מקום חניה + מחסן תקני.</p>	
<p>הבדיקה הכלכלית נעשתה תוך ההנחה כי כנהוג בפרויקטים להתחדשות עירונית, ככל שתהיה חבות במס שאינה ידועה בשלב עריכת חוות הדעת, היא תחול על היזם ותהווה חלק מהוצאות הפרויקט. בשלב עריכת חוות הדעת הסבירות לחבות במס שבח מאפשרת רווחיות מינימלית נדרשת.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מיסוי (תקן 21) – מס שבח לייח התעסוקה</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- במתחם התחדשות עירונית קיים פטור למגורים במס שבח.</li> <li>- סעיף הפטור במס שבח לא עוסק ביח' תעסוקה ולכן יש לבדוק את חבות מס השבח בגין מכירת הזכויות לתעסוקה במידה ותיווצר חבות יש להוסיף את סכום החבות להוצאות היזם ולהביאן בחשבון מה שכיום לא קיים בדו"ח.</li> </ul>	<p>14</p>
<p>הבדיקה הכלכלית נערכה ל-2 מתחמי איחוד וחלוקה: מתחם ב' + ג' כמתחם או"ח אחד, ומתחם א' כמתחם או"ח נוסף. הבדיקה הכלכלית נערכה על פי הנחות אופטימליות לעת זו. עם זאת, טבלת ההקצאה והאיזון המחייבת נערכה כך שכל אחד מבעלי הזכויות בכל אחד מהמתחמים יקבל חלק יחסי</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>מיקום יח' המסחר – בעבודה הכלכלית מונח כי בעלי שטח המסחר בחלקה 81 יקבלו חנות חדשה במתחם ג'. מוצע כי יתאפשר ליזם להקצות שטחים מסחריים גם במתחם ב' וא'.</p>	<p>15</p>

<p>מכלל הזכויות במתחם, בין היתר כדי לאפשר גמישות ליזם הפרויקט בהקצאת התמורות לבעלי הקרקע. כלומר אין כל חובה כי התמורה למסחר תינתן בהתאם לאמור בבדיקה הכלכלית והיא יכולה להינתן בכל אחד מהמתחמים לעיל.</p>			
<p>הוראות תכנית 2673 מצביעות כי התכנית מקנה זכויות בניה להרחבת דירות המגורים בלבד. התכנית אינה מציינת את אפשרות הרחבת שטחי המסחר (ראה סעיף 1 למטרת התכנית וסעיף 9.2).</p> <p>הוראות התכנית מקנות זכויות בניה להרחבת דירות מגורים קיימות בהתאם לתשריט ההרחבות ואינן מקנות זכויות בניה כוללות למגורים. לפיכך אין לבעלי היחידות המסחריות חלק יחסי בזכויות הבניה הנוספות.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>זכויות הרחבה בלתי מנוצלות – לא נלקח באומדן שווי יח' המסחר את שווי יתרת זכויות ההרחבה הלא מנוצלות כפי שנלקח בחשבון הזכויות הלא מנוצלות של המגורים. לחילופין, אם לא ניתן להרחיב את יח' המסחר, לבעלי היחידות המסחריות חלק יחסי בזכויות הבניה הנוספות בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.</p>	<p>16</p>
<p>בקובץ האקסל נפלה טעות בקישוריות בחילוף שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>טעות סופר – שווי מ"ר מבונה תעסוקה גבוה משווי מ"ר מבונה מסחר.</p>	<p>17</p>
<p>שווי מ"ר בנוי לתעסוקה שנקבע בדוח הכלכלי הינו נמוך משווי מ"ר ממוצע אשר התקבל מעסקאות ההשוואה שהוצגו בדוח, וחושב בהתאמה לרמת מעטפת בבינוי חדש ובהתאמה למיקומו של הפרויקט הנדון.</p> <p>שווי מ"ר בנוי למסחר שנקבע בדוח הכלכלי הינו לאחר ניתוח עסקאות ההשוואה ולאחר נטרול עסקאות קיצון. בבחינת העסקה של היחידה המסחרית בגו"ח 7074/81 עולה כי העסקה ככל הנראה מגלמת פוטנציאל של התחדשות עירונית שיש לנטרלו בשווי.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>עסקאות השוואה : עסקאות השוואה למ"ר תעסוקה כוללות נתונים לשטחים ברמת גמר מלא. שווי מ"ר מסחרי עפ"י עסקאות השוואה 26,000 ₪ למ"ר. לא ברור מדוע שווי מ"ר מסחרי נקבע לפי גישת היוון ההכנסות שהינה בעלת תוקף נמוך יותר מגישת ההשוואה. מבקש להתאים את קביעת השווי לתוצאות הסקר לרבות ערכי השווי במתחם.</p>	<p>18-19</p>
<p>כמפורט בסעיף 8.12 לנספח עקרונות השומה, השטח המסחרי חושב כשטח אקו'. לשטחי המסחר הממוקמים מתחת לכניסה הקובעת נקבע מקדם שווי בשיעור 0.6. (ראה טבלה המרכזת את זכויות הבניה בסעיף 1 לנספח העקרונות).</p> <p>שווי המגרש שחושב בטבלת ההקצאה והאיזון מהווה שווי למגרש כריק ופנוי. שווי ההכנסות שחושבו בדוח הכלכלי לפי תקן 21.1 מהווה את שווי הנכסים</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>לא נלקח בחשבון פער בין שווי מסחר מעל הקרקע לשווי מסחר בתת קרקע.</p>	<p>20</p>

כבנויים (מלאי היזם בלבד).			
עלויות עקיפות בשיעור של 36% אשר מציין מר שמואל שרון אינן כוללות את עלות המימון שמהווה חלק מעלות הבנייה הכוללת. בתחשיב חילוץ שווי הקרקע נלקחה עלות בניה כוללות לרבות עלות המימון.	לדחות את ההתנגדות	עלות הקמה למ"ר מסחר חדש נקבעה לפי 6500 ₪ למ"ר. האומדן אינו תואם את העלות שנקבעה בדו"ח הכלכלי שם הובא חשבון עלות ישירה בסך של 4500 שח ועלויות עקיפות בשיעור של כ- 36%. מהווה כ 6140 ₪.	21
רווח יזמי בשיעור של 15% לשטחי המסחר אינו תואם את פרק יח' בקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים (שימוש בגישת העלות ובחירת "הרווח היזמי") ואינו תואם את המקובלות השמאיות לרבות את סביבת הנכס. בדוח הכלכלי שנערך לעת ההפקדה שיעור הרווחיות במתחם ב' + ג', הכולל שטחי מסחר ותעסוקה הינו כ 15.7%. רווחיות זו מגלמת את הרווחיות הנדרשת לשטחי המגורים, שטחי המסחר ושטחי התעסוקה בהתאם לחלק היחסי של כל אחד מהם מהפרוגרמה בפרויקט.	לדחות את ההתנגדות	נקבע רווח יזמי למסחר 25%, שיעור רווח מעל לסביר, יש לקבוע רווח יזמי בשיעור 15% בדומה למגורים. השמאי קובע כי שיעור הרווח היזמי במחם ב+ג 15.6% הוא רווח ראוי לפי התקינה, מאידך הוא אינו מביא בחשבון שבמתחם זה 20% מעלות הקמה ישירה הינה של שטחי מסחר ותעסוקה. מבקש לתקן רווח יזמי למסחר בדומה למגורים.	22

3. עו"ד אליאל זרמטי בשם חברת נופים ה.ע. יפו

מענה להתנגדות	המלצת הצוות	מהות ההתנגדות	סעיף בהתנגדות
הדו"ח הכלכלי שנערך לעת הפקדת התכנית, נערך בהתאם לתקן 21, נבדק ע"י הגורמים המקצועיים בעירייה ונמצא תקין. הרווחיות של התכנית הינה גבוהה מהמינימום הנדרש.	לדחות את ההתנגדות	טענות לחוסר כלכליות התכנית. עפ"י בדיקה שערכו שמאים מטעם חברת נופים הרווחיות עומדת על 0.687%.	1-23
ערכי שווי בתחשיב ההכנסות נקבעו בהתאם לסקר נרחב מפרויקטים בסביבה. מחירי המכירה הובאו בחשבון בהתאם לדירות קטנות שנמכרו בסביבה בהתאמה לשטח דירה ממוצעת בפרויקט. יש לציין כי חלק מעסקאות השוואה שלפיהן נקבעו ערכי השווי בחוות הדעת הכלכלית נמכרו ללא מקומות חניה, לכן עולה שקיימת סבירות ששווי למ"ר בנוי שחושב כבר מגלם את העובדה שחלק מהדירות אינן כוללות חניה.	לדחות את ההתנגדות	בתחשיב ההכנסות הביא בחשבון שמאי התכנית הפחתה לדירות ללא הקצאת חניה לפי 170,000 ₪ לכל חניה – בפועל ראוי להביא בחשבון הפחתה של 10% לכל הפחות	24-25

<p>על אף האמור לעיל, למען הזהירות הובאה בחשבון הפחתה של 170,000 ₪ לדירה שתימכר ללא חניה וזאת על הצד הזהיר. לאור כך ששווי למ"ר בתחשיב ההכנסות מגלם את תקן החניה, הפחתה של 10% משווי דירות שימכרו ללא חניה אינה סבירה.</p>			
<p>עלויות הבניה שהובאו בדו"ח הכלכלי הינם בהתאם לעלויות בניה מקובלות בסביבת הנכס ובהתאם לאומדן עלויות בניה שקודם ע"י אגף הכנסות מבניה בעיריית ת"א-יפו בעת הכנת הדוח הכלכלי לעת הפקדת התכנית.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הערכה בחסר של עלות בניה ישירה למ"ר : בדו"ח המלווה את התכנית עלות הבנייה למ"ר : 6,550 ₪ למ"ר עילי, 3,300 ₪ למ"ר ת"ק. אולם לפי מחשבון דקל – שטח עילי פלדלת הוא 9,450 שח פלדלת ו 3,431 שח תת"ק. מכך נובע שעלות בניה ישירה היא 7,300 ₪ למ"ר.</p>	<p>26-27</p>
<p>בהתאם למדיניות הועדה המקומית, תחשיב כלכלי אינו כולל את חישוב היטל השבחה שיערך אחרי אישור התכנית. יחד עם זאת התכנית עומדת בפרמטרים של הועדה המקומית ומציעה רווחיות מספקת לפני תשלום היטל השבחה.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>הערכה בחסר של היטל השבחה : לפי שמאי התכנית גובה היטל השבחה 71 מלש"ח, בעוד שלפי שמאי המתנגד גובה היטל השבחה כ 115 מלש"ח.</p>	<p>28-33</p>
<p>לאחר הבאת עלות העתקת קו איגודן בחשבון (בנוסף לעדכונים נוספים הנדרשים) עולה כי התכנית עומדת ברווחיות מספקת.  יש לקבוע סעיפים בתקנון המבטיחים את העתקת קו איגודן :  תנאי להגשת בקשה להיתר - הבטחת העתקת קו איגודן בהתאם לנספח הביוב.  תנאי לאכלוס – העתקה בפועל של קו איגודן.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>קו איגודן : התכנית כוללת העתקה של קו איגודן. הדו"ח הכלכלי אינו כולל עלות העתקת קו איגודן.</p>	<p>34-39</p>
<p>סעיף 6.2.4 להוראות התכנית עוסק בהעתקת תשתיות בהתאם לצורך. לתכנית נערך תיאום הנדסי לבדיקת התשתיות הקיימות וממנה לא עלו צרכים מיוחדים למעט קו איגודן, שעבורו נדרש לתת מענה מיוחד. לכן, לא נכון להוסיף עלויות העתקת תשתיות, מאחר ומדובר</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>דו"ח כלכלי תקן 21 : העדר התחשבות בעלות העתקת תשתיות נוספות.</p>	<p>40-42</p>

<p>בתשתיות סטנדרטיות לכל פרויקט התחדשות עירונית.</p>			
<p>על החלקה בנוי קיוסק. כיום מתנהלת תביעת פינוי כנגד המחזיקים בקיוסק אשר טרם ניתן פס"ד בעניינה. יש לתת מענה לקיוסק במסגרת השצ"פ המוצע בתכנית ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. ייקבעו בתקנון זכויות בניה לקיוסק בשצ"פ, כמו כן, תנאי לבקשה להיתר במגרש הסחיר – הבטחת הקמת הקיוסק בתחום השצ"פ בתיאום מול אגף הנכסים.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>דו"ח כלכלי תקן 21 : לא נלקח בחשבון עלות פינוי הקיוסק בגוש 7074 חלקה 85 המצוי על שצ"פ.</p>	<p>43-44</p>
<p>מחירי המכירה שהובאו בחשבון נקבעו על סמך ניתוח עסקאות השוואה שנערכו בין השנים 2022-2024 שחלקן לאחר פרוץ המלחמה. בפרויקטים של הריסה ובניה מחדש נהוג לשקלל את עלות הבצ"מ לפי שיעור של 5% מעלות הבניה הישירה. שיעור המע"מ עלה ל-18% החל מ01.01.2025. מחירי המכירה שצוינו בדוח הכלכלי הינם בהתאם לעסקאות מכר טרם עליית המע"מ ואינן יכולות להצביע על עליית מחירים בעקבות עליית המע"מ. סביר שלאחר הגדלת שיעור המע"מ תיווצר עליה במחירי הדירות שתשקלל את שיעור העליה במע"מ (אחרת תיווצר ירידה במחירי הקרקעות, דבר שאינו סביר). לאור כך עליית המע"מ לא תשפיע על הכנסות היזם. יש לציין כי ממועד עסקאות ההשוואה המוצגות בחוות הדעת השמאית ועד למועד הנוכחי ניכרת עליה במחירי הדירות בשיעור גבוה משיעור השתנות תשומות הבניה, דבר שאף משפר את כלכליותו של הפרויקט.</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>דו"ח כלכלי תקן 21 : לא נלקח בחשבון השפעות מלחמת חרבות ברזל. עליית עלויות הבניה ועדכון המע"מ. מבוקש להעלות את רכיב הבצ"מ מ 5% ל 10%</p>	<p>45-48</p>
<p>הדו"ח הכלכלי מפרט את הרקע העובדתי בפרויקט בהרחבה. כמו כן התחשיב הכלכלי נערך בהתאם</p>	<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>טענה על היעדר תשתית עובדתית מספקת לעריכת תקן שמאי לתכנית</p>	<p>49-51</p>

<p>למקובלות השמאיות תוך סקר מחירי מכירה נרחב מסביבת הנכס.</p> <p>מכל האמור הבדיקה הכלכלית מבוססת על תשתית עובדתית ראויה המספקת את מטרתו של תקן 21.1 וכיוצ"ב את קיום הפרויקט לאור כדאיותו.</p> <p>כאמור לעיל, הדוח הכלכלי לפי תקן 21.1 נבדק מס' פעמים ואושר ע"י המחלקה הכלכלית בעיריית תל אביב – יפו.</p>			
<p>התכנית כוללת סעיף לפיו שטחי מרפסות מעבר ל 12 מ"ר בממוצע יכללו בחישוב הרח"ק. ניתן להוסיף לסעיף הבהרה ששטחי המרפסות עד 12 מ"ר בממוצע הן בנוסף לזכויות המתאריות.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות</p>	<p>מרפסות – תקנון : מבוקש כי ההוראה תנוסח מחדש, כך שיקבע כי שטח המרפסות אליו מתייחסת ההוראה - 12 מ"ר ליחידת דיור, כפול מס' יחידות הדיור - יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המפורטים בטבלת השטחים.</p>	<p>52-54</p>
<p>בתקנון כבר קיים סעיף הקובע שתקני החניה הינם תקני מקסימום.</p> <p>התכנית אינה קובעת חניות עבור המסחר, הנושא מקבל ביטוי בנספח התנועה. מוצע להוסיף הבהרה בתקנון לעניין זה.</p> <p>כמו כן, מוצע לקבוע חניות עבור הדב"י בתקן מקסי' 0.8:1. מוצע להוסיף סעיף בתקנון המבהיר נושא זה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>תקן חניה : - "מבוקש להבהיר כי תקן החניה יהיה ע"פ התקן המקסימלי התקף בעת קבלת היתר הבניה"</p> <p>בנספח התנועה לא נקבעו חניות עבור דב"י ועבור מסחר : המתנגד מבקש כי ירשם בתקנון התכנית שעבור דירות דב"י ועבור יעוד מסחר, לא תחייב התכנית התקנת חניות</p> <p>"-ככל ותדרוש התכנית לייחס חניות לדירות הדב"י, יהיה צורך לייצר חניות נוספות, או לחלופין, להפחית את תקן החניות בדירות היזם"</p>	<p>55-58</p>
<p>ממליצים להוסיף לתקנון תנאים לתחילת ביצוע שיענו על היבט השלביות :</p> <p>עבור מגרשים 101, 102 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים 304, 303, A301</p> <p>עבור מגרשים 103, 104 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים 300, B301</p> <p>עבור מגרש 201 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרש הציבורי 302</p>	<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה</p>	<p>שלביות ופינוי המגרשים העירוניים : "תנאי לתחילת עבודות, למעט עבודות הריסה- פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ וחופשיים מכל שימוש, חוזה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתחום התכנית, תאי שטח 304-301 ומסירתם לידי העירייה".</p> <p>יצוין כי על מגרשים 304-301 בנויים חלקים ממבני המגורים הקיימים. הריסתם לא תתיר בינוי בשלבים ע"פ מתחמים, כאמור בתכנית. הוראה זו גם נוגדת את ההוראה שנקבעה בסעיף 6.1.1 להוראות התכנית, ס"ק 12, המתייחס לנספח שלביות הביצוע, ואשר מותר גמישות בתכנית לצורך מימושה.</p>	<p>59-61</p>

		על כן, תבקש היזמת למחוק את ס"ק ה מסעיף 6.2.2 ולקבוע כי פינוי מבני הציבור יקבע בנספח שלביות הביצוע.	
62-63	לדחות את ההתנגדות	סעיף 6.3.2 בתקנון – רישום : בסעיף נרשם שהעירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים עם אישור התכנית. המתנגדת מבקשת להסב את תשומת הלב שעל השטחים הציבוריים קיימים מבני מגורים המיועדים להריסה. המתנגדת מבקשת שתפיסת החזקה במגרשים הציבוריים תבוצע רק לאחר הוצאת היתר הריסה.	מדובר בסעיף סטנדרטי המופיע בכל תכנית בניין עיר שמהותו שמירה על זכות העירייה להפקיע שטחים ציבוריים.
64-67	לקבל את ההתנגדות	שווי מ"ר מבונה תעסוקה – שמאי התכנית לקח בחשבון 24,000 שווי מ"ר לתעסוקה וחילץ בהתאם שווי מבונה של 13,500 בעוד ע"פ סקר שטחי התעסוקה שווי מ"ר מבונה תעסוקה 11,000-13,000 ש"ח. מבוקש לתקן לשווי מ"ר מבונה תעסוקה נמוך יותר מאחר ובסקר המחירים שווי נמוך יותר משנלקח בדוח הסופי.	טעות סופר בטבלת האקסל. שמשמעות זניחה ביותר על מתחם ב+ג בלבד והינה בטווח שבין 0.0001%-0.0097%. בהתאם לאמור לעיל יעודכן מסמך העקרונות והטבלה ביחס למתחמים ב'ג' בלבד.
68-73	לדחות את ההתנגדות	זכויות להגדלת דירות קיימות – שטח דירות ממוצע במתחם הינו 57 מ"ר בעוד תכנית ההרחבות מאפשרת להרחיב 119 מ"ר וסביר להניח כי דיירים רבים צפויים להגיש התנגדויות ולא להסכים לקבלת תמורה בגודל 12 מ"ר.	מדיניות הועדה המקומית קובעת שתמורה מקסימלית לטובת חישוב הרווחיות והכנת הדוח הכלכלי תהיה עד 12 מ"ר ליחיד קיימת. בנוסף, לא ניתן להוסיף זכויות לתכנית מעבר לקיים מאחר והתכנית מקודמת ברח"ק מקסימלי.
74-86	לדחות את ההתנגדות	המתנגדת מבקשת להגיע לרח"ק 6 ו 25 קומות בהתאם לסעיף 5.3.2 בתכנית המתאר, הוראות לאזור 706א.	ניתן מענה לנושא זה – התנגדות שמואל שרון סעיף 2.
87-88	לדחות את ההתנגדות	מבוקש להעביר את יחידות הדב"י אל הקומות העליונות במגרש 201 המיועד לתעסוקה. – להמיר שטחי תעסוקה בדב"י	ניתן מענה לסעיף זה – התנגדות חיים פיין סעיף 5.
89	לדחות את ההתנגדות	במסגרת תוספת הרח"ק, ניתן יהיה להרחיב את שטחי התעסוקה גם כן, והרחבה זו תוסב לטובת דב"י. – בעצם קבלת זכויות מוגדלות ע"י הגדלת הרח"ק יורחבו שטחי התעסוקה וגם ינוצל לטובת הרחבת דב"י	לא ניתן להוסיף רח"ק מעבר למוצע. בהתאם למענה לשמואל שרון סעיף 2.
90-94	לדחות את ההתנגדות	היזמת מציעה להמיר 2 קומות משרדים למעונות סטודנטים במגרש ביעוד תעסוקה.	ניתן מענה לסעיף זה – התנגדות חיים פיין סעיף 5.
95-101	לקבל את	הגדלת שטח יחידות הדיור :	שטח יחיד ממוצע בפרויקט הוא

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	18/03/2026
דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	3 - - 0005-26

מבוקש להגדיל את שטח יח"ד ממוצעת ל 75 מ"ר	ההתנגדות בחלקה	65 מ"ר, עם זאת מוצע לקבוע בתכנית תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב באופן שיאפשר היצע דירות מגוון.
102-107 - סיכום	לקבל את ההתנגדות בחלקה	ממליצים לתקן את המסמכים בהתאם למענים הפרטניים לסעיפי ההתנגדות בהתאם למפורט במסמך זה.

4. עו"ד שלמה טופז מייצג בעלי זכויות בתחום התכנית.

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1-23	התכנית אינה כלכלית ולא תאפשר הוצאתה אל הפועל. מבקשים להוסיף זכויות בניה ויח"ד כך ששיעור הרווח היזמי יעמוד בשיעור מינימלי של 14%	לדחות את ההתנגדות	לתכנית נערך דו"ח כלכלי שנמצא שנבדק ע"י היחידה הכלכלית ונמצא ברווחיות מספקת. תיקונים נדרשים קיבלו מענה בהתנגדות חברת נופים.
24-41	לא נלקחו בחשבון זכויות מאושרות מתכנית ההרחבות דבר המהווה פגיעה קניינית ויוביל לחוסר רצון מצד הבעלים לממש את התכנית כיוון ויש להם תכניות הרחבה ל 119 מ"ר. אישור התכנית במתכונתה הנוכחית פוגעת בזכותם הקניינית.	לדחות את ההתנגדות	בעת הכנת הדו"ח הכלכלי נבחן על ידי שמאי התכנית ערכן הכלכלי של הזכויות מכח תכנית ההרחבות בתחום התכנית שבנדון קיימות 296 יח"ד, כאשר מתוכן רק 21 יח"ד הרחיבו את דירתם. בחישוב השטח האקו' הנכנס של כל יח"ד בטבלת ההקצאה והאיזון נוספו הזכויות מכוח תכנית ההרחבות. יש לציין כי מימוש של הזכויות מתכנית ההרחבות בלבד כרוך בעלויות משמעותיות של בעלי הדירות, לעומת ביצוע פרויקט של התחדשות עירונית שעלותו תחול על היזם בלבד.
42	מבוקש להגדיל את זכויות הבניה למקסימום המותר בתכנית תא/5000	לדחות את ההתנגדות	התכנית המופקדת הינה ברח"ק מקסימלי לפי תא/5000.
43	שטח הממוצע ליחידת דיור עומד על 61 מ"ר, כבר כיום ניתן לראות שחלק ניכר מהדיירים עוזבים את המתחם לאור העובדה שהדירות בהן הם מתגוררים קטנות מידי - צריכה לשאוף להגדיל את שטח הדירות לשטח דירה ממוצעת של 90 מ"ר לפחות ולא יפחת מהאמור בתקן 21.1 ביחס ללקיחת זכויות הבניה להרחבה הקיימות כבר כיום לבעלים לפי המצב התכנוני הקיים.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	שטח יח"ד ממוצע בפרויקט הוא 65 מ"ר, עם זאת מוצע לקבוע בתכנית תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב באופן שיאפשר היצע דירות מגוון.

44-45	דב"י תוספת דב"י לשכונה אשר מלכתחילה מצוי במדגרה סוציו - אקונומית נמוכה, עשוי להוריד עוד את המדרג הכלכלי - חברתי של המתחם. מבקשים להסב את הדב"י למעונות סטודנטים.	לדחות את ההתנגדות	התכנית מקודמת בהתאם למדיניות הועדה המקומית, שמטרתה לאפשר השגות בעיר למגוון אוכלוסיות. תכנית להתחדשות עירונית מפחיתות את מלאי הדירות הזולות הקיימות בעיר, לכן קביעת דיור בהישג יד דרושה כדי לשמור על מגוון אוכלוסיות בעיר.
46-47	הבעלים מצטרפים לנימוקי ההתנגדות של היזמת. כמו כן, נסמכת ההתנגדות על חו"ד שמאי היזמת.	לדחות את ההתנגדות	מענה להתנגדות חברת נופים ניתן בצורה פרטנית במסמך זה.
48-51 סיכום	מבוקש מהועדה לערוך תיקונים בתכנית: - "הפיכת התכנית לכלכלית ע"י הוספת יח"ד בשטח התכנית ובהתאם להצעת היזמים מולם נחתמו כבר הסכמי פינוי בינוי" (כפי שביקשה היזמית הגדלת רח"ק, שינוי תעסוקה שינוי דב"י) - "מתן זכויות בניה נוספות במסגרת התכנית, מיצוי מגבלת היקף זכויות הבניה בתכנית" - הגדלת שטחי הדירות המוצעות לדיירים, כך שזכויות הבנייה המאושרות במצב הקיים יבואו לידי ביטוי בתכנית - הסבת הדירות המיועדות לדב"י לטובת מגורי סטודנטים.	לדחות את ההתנגדות	מענה מפורט לנושאים אלה ניתן במסמך זה.

**5. טובה שושנה גינס בעלת דירה בגיחון 13:**

סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1-2	אני רואה את עצמי נפגעת מהתכנית מאחר והבית שלי מצוי בשטח המיועד להיות שטח ציבורי פתוח ומיועד להריסה.	לדחות את ההתנגדות	כל המבנים הקיימים בתכנית מיועדים להריסה. כל בעלי הדירות בתחום התכנית זכאים לדירת תמורה ללא קשר לייעוד הקרקע המוצע בו קיים היום ביתם.
3	אני אישה בת 71 ובעלת מוגבלויות. מספר יח"ד שתהיינה זמינות לאנשים עם מוגבלויות יהא כנראה מועט.	לדחות את ההתנגדות	כלל הדירות המתוכננות בתחום התכנית הינן דירות נגישות. בנוסף חוק פינוי בינוי קובע שיזם נדרש להבטיח התאמות הנדרשות לאדם עם מוגבלות.
4-5	הועדה המקומית לא נתנה דעתה לתחושת הקטסטרופה שנחתה על תושבי המתחם כתוצאה. כמו כן, איש לא יידע את	לדחות את ההתנגדות	בשטח התכנית פועלים יועצים חברתיים ועו"ס קהילתי מטעם העירייה מזה מספר שנים. כמו כן,

		המתנגדת בקידום התכנית.	
קויימו מפגשי ציבור רבים בהתאם למתווה שאושר בתת ועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 18.04.23. בנוסף התכנית פורסמה כנדרש בחוק.			
מיצוי הזכויות של דיירים במתחם להתחדשות עירונית הינו נושא חשוב. בחברת עו"ב המנהלת את התכנית אנשי מקצוע המתמחים בנושא זה ויחד עם היועצים החברתיים יידעו להנחות ולעזור למתנגדת. עם זאת, נושא זה אינו מקבל ביטוי בתכנית בנין עיר.	לדחות את ההתנגדות	לא אצליח למצות את זכויותי ללא יעוץ משפטי מקצועי בתחום ההתחדשות עירונית.	6
הוועדה המקומית אינה מתערבת בהסכמים בין יזם לבין בעלי דירות. עם זאת, ניתן לקבל עזרה ויעוץ מקיפים ע"י היועצים החברתיים שהוועדה המקומית העמידה לשירות מתחם זה וע"י חב' עזרה ובצרון.	לדחות את ההתנגדות	לא יהיה שום גורם מוניציפלי אשר יפקח על קיום התחייבויות היזם לשאת בהוצאות הנובעות מהתכנית כגון דיור חלופי, עו"ד דיירים וכו.	7
זכויות דיירים בתכניות התחדשות עירונית מעוגנות בחוק ואין להן ביטוי במסמכי תכנית. הועדה המקומית אינה בוחרת קבלנים או עו"ד עבור בעלי הדירות. עם זאת, הועדה המקומית העמידה יועצים חברתיים שיכולים לסייע בהיבטים אלה וללוות את בעלי הדירות בתהליך הבחירה.	לדחות את ההתנגדות	פרטי התכנית חסרים התייחסות לזכויות הנפגעים מהחלטה. התכנית אינה מפנה למאגר קבלנים או עו"ד עם רקע מקצועי שנבדק.	8-11
דיור בהישג יד הינו 10% בלבד מיח"ד בפרויקט. אופן בחירת הדיירים נעשה בהליך הגרלה לעומדים בקריטריונים לפי התוספת השישית לחוק.	לדחות את ההתנגדות	דיור בהישג יד – חשש שמפונים מצפון ודרום המדינה יתחרו על דיור בהישג יד עם דיירים בתחום התכנית.	12
נושא זה אינו תכנוני.	לדחות את ההתנגדות	חשוב שאנשים יקבלו הודעות אישיות כי קיים מנגנון מסודר המטפל בתכנית	13
לא ניתן להוסיף מאגרי מידע לתכנית כנדרש. עם זאת, ניתן להעזר באנשי המקצוע הייעודיים לנושאים אלה.	לדחות את ההתנגדות	מבקשת להוסיף לתכנית מאגרי מידע עם פרטים של קבלנים ועורכי דין.	14

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	18/03/2026
דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	3 - - 0005-26

1. מומלץ לקבל/לקבל חלקית/לדחות את ההתנגדויות כמפורט להלן.
2. מומלץ לתת תוקף לתכנית בכפוף לתיקון מסמכי התכנית כנדרש.

תיקונים נדרשים במסמכי התכנית	המלצה	מספר התנגדות
		1. התנגדות חיים פיין
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 1-5
		2. התנגדות שמואל שרון
ממליצים להוסיף לתקנון הבהרה שתקן מקסימלי למסחר הוא 0.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיף 1
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 2-4
מומלץ לשנות את סעיף 7.2 בתקנון כך שבמקום "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי המימוש שיקבעו בתכנית העצוב" ייכתב "מימוש הפרוייקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי האיחוד וחלוקה שנקבעו בתשריט."	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיף 5
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 6-16
לתקן את טעות הסופר – שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.	לקבל את ההתנגדות	סעיף 17
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 18-22
		3. התנגדות עו"ד אליאל זרמטי בשם חב' נופים
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 1-33
מומלץ לקבוע סעיפים בתקנון המבטיחים את העתקת קו איגודן: תנאי להגשת בקשה להיתר - הבטחת העתקת קו איגודן בהתאם לנספח הביוב. תנאי לאכלוס – העתקה בפועל של קו איגודן.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיפים 34-39
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 40-42
מומלץ לתת מענה לקיוסק במסגרת השצ"פ המוצע בתכנית ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם. ייקבעו בתקנון זכויות בניה לקיוסק בשצ"פ, כמו כן, תנאי לבקשה להיתר במגרש הסחיר – הבטחת הקמת הקיוסק בתחום השצ"פ בתיאום מול אגף הנכסים.	לקבל את ההתנגדות	סעיפים 43-44
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 45-51
מומלץ להוסיף לסעיף הבהרה ששטחי המרפסות עד 12 מ"ר בממוצע הן בנוסף לזכויות המתאריות.	לקבל את ההתנגדות	סעיפים 52-54
התכנית אינה קובעת חניות עבור המסחר, הנושא מקבל ביטוי בנספח התנועה. מומלץ להוסיף הבהרה בתקנון לעניין זה. כמו כן, מומלץ לקבוע חניות עבור הדב"י בתקן מקסי' 0.8: 1. יש להוסיף סעיף בתקנון המבהיר נושא זה ולעדכן את מסמכי התכנית בהתאם.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיפים 55-58
ממליצים להוסיף לתקנון תנאים לתחילת ביצוע שיענו על היבט השלבויות: עבור מגרשים 101, 102 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים A 301, 303, 304	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיפים 59-61

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	18/03/2026
דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	3 - 0005-26

עבור מגרשים 103, 104 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים B301, 300		
עבור מגרש 201 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרש הציבורי 302		
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 62-63
מומלץ לתקן טעות סופר במסמך העקרונות והטבלה ביחס למתחמים ב'ג' בלבד.	לקבל את ההתנגדות	סעיפים 64-67
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 68-94
מומלץ לקבוע בתקנון תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיפים 95-101
סעיפים המסכמים את כלל התנגדויות שכבר הוצגו. מומלץ לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למענים שניתנו.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיפים 102-107 (סיכום)
		4. התנגדות עו"ד שלמה טופז מייצג בעלי זכויות במתחם
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 1-42
מומלץ לקבוע בתקנון תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	סעיף 43
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 44-51
		5. התנגדות טובה שושנה גינס
	לדחות את ההתנגדות	סעיפים 1-14

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

יותם בן יעקב: מציג את התוכנית בקצרה

#### דיון בהתנגדויות

**חיים פיין:** בעל דירה בגיחון 5, יש דוח כלכלי שאושר לפני חצי שנה, שמראה רק 15% רווחיות. מאז עלויות הבנייה עלו, רק במדד החודש האחרון ב-2.6 עוד מעט יתפרסם מדד תשומות הבנייה אני מניח שהוא גם ייתן קפיצה. אם ניקח עלויות בנייה ונעשה מדד רגישות ותראה מה קורה לדו"ח הכלכלי, שהיום על 15 אחוז כשמעלים את עלויות הבנייה ומורידים בחמישה אחוז את מחירי המכירה. לא לקחו בחשבון את זה שהיזמים באזור מוכרים בהלוואות קבלן 20/80 שמהווים לכל הפחות 10 אחוז הנחה. אני חושב שלאשר את התוכנית כמו שהיא עכשיו, זה לאשר תב"ע שהיא לא תקרה כי זה לטמון את הראש בחול להגיד שתהיה פה עליית מחירים, זו תהיה בכייה לדורות התב"ע כמו שהיא היום היא לא כלכלית. לא ראוי לאשר תוכנית שהיא לא תקרה לא לטובת כל הדיירים שגרים שם ולא לטובת העיר.

**שמואל שרון:** בעל יחידה מסחרית במתחם. מציע לשקול את נושא ההפקעה רק לאחר קבלת היתר בניה התוכנית מאפשרת לעירייה להפקיע את השטחים ללא תלות במימוש פרויקט. מבקש להוסיף סעיף שגם התצ"ר וגם ההפקעה תתבצע לאחר קבלת היתר בניה.

**ליאור שפירא:** מה הנזק?

**שמואל שרון:** הנזק אם האפשרות שהעירייה תצטרך את אחד מהשטחים להפקעה זה עלול לפגוע בקניין של בעלי הזכויות במתחם שכל ההפקעה הזאת מבוססת על תוכנית שלא יצאה בסוף לפועל ומייצר כמובן בעיות משפטיות קנייניות.

**שמואל שרון:** התמורה שניתנה ליחידות המסחרי נאמר שזה בהתאם לנהוג בתקן, אני לא מכיר נוהג של 25%, כדי לקבוע את התמורה השמאי צריך להיצמד לתקן באופן מלא. נושא נוסף, יתרת זכויות בניה לא מנוצלות מתכנית ההרחבות אני מבקש שהשמאי שעורך את טבלאות האיזון יהיה תחת ההנחה שהזכויות הן משותפות לכל היחידות מסחר ומגורים.

מבנה התעסוקה בתכנית - אני מציע לשקול להסב את מבנה התעסוקה למגורים.

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	18/03/2026
דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	3 - 0005-26ב'

**ליאור שפירא:** הטענה היא חלוקה באופן שונה 0 ל-1000 ביתר הזכויות שנשארו לא עשו 0 למסחר 1000 למגורים?

**שמואל שרון:** הוא לא עשה בכלל, הוא התעלם הזכויות הקנייניות. לגבי מבנה התעסוקה אני לא רואה כדאיות כלכליות הוא רק יעמיס על עומסי התנועה בשכונה וייצור מצוקת חניה ואני מציע לשקול שוב להסב אותו למגורים

**ליאור שפירא:** הוא מתייחס לסעיף 9-13 בהתנגדות שלו?

**יותם בן יעקב:** הוא בעצם אומר שמגיעה לו תמורה כמו למגורים.

**ליאור שפירא:** הוא טוען תנו לי את אותם יחסיות בשטחים העודפים, תן לי 20% אתם מציעים בחלק הנכנס יותר אז אתה לא תקבל את העשרים אחוז, תקבל רק עשרה אחוז, או חמישה אחוז, הוא אומר לא קיבלתי לא את החלק המופחת יותר כי זה מסחר אלא קיבלתי אפס.

**יותם בן יעקב:** יש שתי טענות: אחת בנוגע לתוכנית הרחבות מאושרת שנוספו זכויות למגורים והוא אומר שזה צריך להתחלק גם למסחר, טענה שניה שהדירות מקבלות תמורה במסגרת התכנית החדשה ולמסחר מגיעה אותה תמורה.

**שמואל שרון:** הטענה הראשונה לעניין חלק יחסי בזכויות הבנייה היא רלוונטית לטבלת האיזון, לעניין תקן 15 אמור להיערך בהתאם לזכויות הקנייניות זה אם יש חלקים ברכוש המשותף חייב לייחס את הזכויות גם אליי, התקנון הוא מצוי כל זכות נוספת זה לא מדובר פה לעניין היטל השבחה או אפשרות להרחיב דירה גם הרחבת דירה היא כפופה לסעיף 71 לחוק המקרקעין זה כל דירה שניתנת להרחבה אמורה לשלם תשלום איזון לדירה שלא ניתנת להרחבה.

לעניין תקן 21 שמטרתו בדיקת כדאיות כלכלית על מנת שלים תהיה רווחיות ביזום הפרויקט, יש סל זכויות, אתם חייבים להביא בחשבון בסל הזכויות על מנת לשפר את רווחיות היזם תמורה נוספת מלאה ליחידות המסחר כמו שרשום בתקן. תקן 21 אי אפשר לאמץ חלקים ממנו או להסתייג ממנו.

לעניין זכויות הבנייה דחו אותי, התכנית קרובה מאוד לציר המטרו, לא ברור למה לא הובאו בחשבון זכויות בנייה של מטרו?

**עו"ד אבי שפרמן:** לפי החשדות לעזרה ובצרון החברה המנהלת את הפרויקט יש חשד לשחיתות אני מבקש להשהות את הדיון. הגשנו כתב התנגדות והתוכנית אינה כלכלית והצבענו על מספר רכיבים שמאיים למה התכנית לא ניתנת ליישום. קראנו את התגובה של הצוות במקצועי בדברט לדעתנו המענים לא נעשו מבוססים על נתונים אמתיים, הטענות שלנו שמאיות מקצועיות.

**ארז כהן שמאי:** אם אני לוקח את המלצות הצוות ושם אותם באקסל של הנחות השמאי אני מגיע לרווחיות של בקושי 12 אחוז. הנקודה המהותית ביותר היא הסטת קו השפדן, למעלה מ-12 מיליון הוצאה שלא נלקחה בחשבון. סעיף שני- אפס חניות לדב"י ובהמלצות הצוות נאמר שצריך לתת חניות לדב"י, אלו עלויות שלא מכוסות והעלויות הללו נמדדו לפי הערכה שלי בעוד כמה מיליוני שקלים. הצענו מס' הצעות לשיפור הרווחיות.

ממליצים לשקול את התקן החדש המלצנו גם איפה ניתן לשפר. אחת מהם במבנה התעסוקה להכניס חלק מדירות הדב"י לתעסוקה להפחית את רכיב התעסוקה..

**עו"ד שלמה טופז:** מצטרף לעמדתו של חברי אני חושב שאין מקום לדיון מהבחינה הזאת, אני למעלה מעשר שנים מלווה את הדיירים בשכונה, בחמש השנים האחרונות עזרה בצרון עושה כל שביכולתה על מנת שהפרויקט הזה לא יצא לפועל, כל שביכולתה שהיזם יפרוש כל שביכולתה על מנת לשנות את אותה נציגות שנבחרה כבר לפני שנים רבות, היא עושה כל שביכולתה להעניף אותי מהפרויקט אבקש שהדברים יירשמו. הזכויות שיש לדיירים היום על פי תכנית ההרחבה להרחיב כמעט כל דירה ל-119 מ"ר הטענות של הצד המקצועי טוענים שהדיירים לא מימשו ויש עלויות גבוהות לממש את זה. בשלוש השנים האחרונות הוצאתם 77-78 ולא ניתן להוציא היתר בניה, בחמש שנים האחרונות לא מאפשרים לבנות, הטענה של הצוות המקצועי שלא מימשו או שזה עולה יקר זו טענה שלא תופסת. בפועל לא אפשרתם לעשות את זה. טענה נוספת שצריכים לשקול ערך של זכויות בנייה זה ערך כלכלי שמאי יודע להוון ערך כלכלי של זכויות בנייה לערך מבונה. באזור הזה גם המכרזים שלכם וגם במקומות אחרים אפשר לדעת ולהבין מה ערך הקרקע נושק לך ל-50 אחוז קומבינציה בכל המקומות פה.

**ליאור שפירא:** תטען תחילה את מה שאתה טענת בהתנגדות.

**עו"ד שלמה טופז:** אני מגיב לצוות המקצועי

**ליאור שפירא:** אתה לא יודע אם נקבל את עמדתם, אתה בעד היזם

**עו"ד שלמה טופז:** אני בעד הדיירים שיהיה פרויקט רווחי ליזם ולדיירים

**ליאור שפירא:** איך קשורה טענתך ל-77-78?

**עו"ד שלמה טופז:** זה קשור מבחינה זו שהצוות ענה על הטענה שביקשתי להרחיב את הדירות עד 119 מ"ר והצוות המקצועי אמר שהדיירים בפועל לא מימשו את זה ולא פירט למה אבל לא הרשו את זה בגלל שהיה פה סעיף 77-78

**ליאור שפירא:** אם לא היה פה 77-78 לא היית כאן היום

**עו"ד שלמה טופז:** אני מאמין שכן הייתי פה, חתמו כבר מעל 62 אחוז, שנים ארוכות מחכים לפרויקט הזה.

**ליאור שפירא:** אם חתומים 62 אחוז אז 38 אחוז היו מוציאים היתרים ולא היה לך פרויקט

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק	18/03/2026
דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	3 - 0005-26

**עו"ד שלמה טופז:** אני מדבר על זכויות בנייה שמוקנות להם ולא התייחסתם לזה. לעניין ממוצע של הדירות, יש תוכנית נוספת שמקודמת ממש צמוד אלינו שם נקבע נתון של 74 מ"ר לדירה ואצלנו 65 מ"ר לדירה, צריך לבדוק ממה מגיע השוני.

**יותם בן יעקב מקריא את ההתנגדות של טובה שושנה גינס התיכון 13.**  
**מקריא מענה להתנגדויות מתוך הדרפט**

**אורלי אראל:** אבקש להבהיר לחברי הוועדה שמי שיזם את התכנית ומימן את התכנית זו הוועדה המקומית מי שממנת את התוכנית זו עיריית תל אביב-יפו במסגרת התקציבים שלה. חברת עזרה ובצרון מנהלת את הפרויקט עבור הוועדה המקומית, היא לא יזמת התכנית היא לא מממנת את התכנית אלא היא מנהלת פרויקט כמו מנהלי פרוייקטים בתכניות אחרות בעיר.

**אודי כרמלי:** זה המענה לטענה לכך שחברת עזרה ובצרון מקדמת את התכנית וזה לא נכון הוועדה המקומית מקדמת את התכנית.

**יותם בן יעקב:** מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

**ליאור שפירא:** אנא הסבר את העניין ששמאי התכנית רשאי להחליט על חלוקה למתחמי איחוד וחלוקה נפרדים

**יותם בן יעקב:** העניין העיקרי הוא שהתכנית כבר כוללת מתחמי איחוד וחלוקה והשמאי יכול להפעיל שיקול שמאי, בתשרי יש סימון של תחום איחוד וחלוקה והדבר גם תואם את הטבלאות. המענה אומר שמותר לו לעשות זאת אבל למרות שמותר לו התכנית כבר כוללת מתחמים לאיחוד וחלוקה.

**ליאור שפירא:** התוספת של המילה "מותר לו" מיותרת.

**יותם בן יעקב:** ניקח זאת לתשומת לבנו. ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

**ליאור שפירא:** לו לא היינו עושים תוכנית הייתם עושים את ההפקעה?

**אלי לוי:** אם היה מותר בתכנית שטח ציבורי ונדרשת דרך והיא פנויה היינו ממשיים את הדרך הפנויה. אם יש בניין בתחום הדרך לא היינו נכנסים לעלויות מיותרות ומממשים בבוא העת.

**יותם בן יעקב:** ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

**ליאור שפירא:** מה היחסיות בין שווי נכנס מגורים לבין מסחר

**צחי לוי שמאי התוכנית:** זה אזור לפי שווי בנוי

**ליאור שפירא:** כמה היחס שלך בין מגורים למסחר?

**צחי לוי שמאי התוכנית:** שני שליש פחות או יותר, העיקרון של התמורה תואם את תקן 15

**ליאור שפירא:** אני מתייחס לשווי כלכלי בסוף פרויקט

**צחי לוי שמאי התוכנית:** שווי כלכלי בסוף פרויקט יוצא פי 1.5 בסוף אנו מסתכלים על 12 מ"ר תמורה על הדירות ומתייחסים אל מול היחס בשווי הבנוי של מסחר אל מול מגורים, מסחר בנוי שווה בסביבות הטווח של בין 35-40 אלף שקלים נניח ומסחר שווה בסביבות ה-25 אלף שקלים, אז היחס בין ה-25 אלף שקלים, ו-35 אלף שקלים, נניח הוא יחס מסוים.

**ליאור שפירא:** הם קיבלו במסחר במקרה שלנו?

**צחי לוי שמאי התוכנית:** כן

**יותם בן יעקב:** ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

**ליאור שפירא:** מאחר וזו תכנית עירונית שמקודמת ויש הערכת שמאי, יכול להיות שזה ישתנה?

**רוני קינסברונר:** באופן עקרוני ברמה התיאורטית התשובה היא חיובית, כלומר יכולה להיות שיתואציה כזו, בפועל לא נוצרת. מהבדיקות שעשינו לאורך השנים בדרך כלל היטל ההשבחה הם נושאים סטנדרטיים שיעור היטל ההשבחה הוא בעצם ארבעה-חמישה אחוזים מתוך סך כל הרווח לכן כדי להתמודד עם

הסוגיה הזאת שהיא מורכבת כי היטל ההשבחה צריך לחשב תת-תוקף וכולי. אנחנו מבקשים שהרווח

היזמי לפני היטל השבחה יעמוד על 20 אחוז הוא המשמעות היא שבעצם הרווח לאחר תשלום היטל

השבחה הוא 15 אחוז שזה הסף המינימלי שאנחנו קבענו כאלה להתפתחות כלכלית של פרויקט. אם אין

איזו סיטואציה שהיא קיצונית וגם סיטואציה קיצונית אנחנו יודעים לאבחן את אז בעצם הרווח היטל

ההשבחה, הוא מתכנס בערכים למשהו כמו 4-5 אחוז לכל היותר מסך כל הרווח. אין לנו חישוב נומינלי.

**ליאור שפירא:** אם חישבנו היטל ההשבחה בחוסר, ההשבחה היה הרבה יותר גדול ממה שאתם חישבתם

האם יכול להיות שאנחנו, עיריית תל אביב, נותנים מספר אחד ואחר כך יגיע השמאי שיצטרך באמת

לחשב שהוא גם כן, עיריית תל אביב ויגיד מספר אחר? או שהמספר הראשון מחייב אותנו?

**רוני קינסברונר:** לא, על פניו יש פה באמת את פערי הזמנים אבל אז הכול צריך להתנהג אבל גם אם זה

ברמה התיאורטית מתקיים צריך לראות שצריך להבין שהכול מתנהל באותו כיוון. בהנחה שהיטל

ההשבחה הוא יותר גבוה, נניח את אזור הדוח הכלכלי נעשה היום והיום נעשתה הערכה, כלכלית, אנחנו

מעריכים שהיטל ההשבחה יהיה ארבעה-חמישה אחוז שהוא לצורך העניין מתכנס לאותם ארבעה-חמישה

אחוז שאנחנו מדברים עליהם ביום אישור התכנית, לא יכול להיות שהיטל ההשבחה יותר גבוה כי ערכי

הקרקע עלו, היות וזה מתנהג באותו כיוון כלומר, יש יחס חיובי אז אם היטל ההשבחה הוא יותר

בגלל שערכי הקרקע, עלו בפרק הזמן הזה אז גם הייתכנות הכלכלית של הפרויקט עלתה.

**ליאור שפירא:** ככל שזה עולה יותר הפרויקט רווחי. ולאיה רווחיות חישבתם את הפרויקט הזה?

**רוני קינסברונר:** עשרים אחוז

**מלי פולישוק:** לא יכול להיות מצב שהעלויות של הקרקע והבניה עלו ומחיר הדירות יורד?

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	18/03/2026 3 - 0005-26'

**ליאור שפירא**: לא

אלחנן זבולון: בהתחדשות עירונית אין את העלויות המימון ולכן זה יותר רווחי (יואב זילברדיק מחליף את מה"ע)

**צחי לוי שמאי התוכנית**: בהקשר של היטל ההשבחה יש עוד סוגיה, אנחנו מחשבים את היטל ההשבחה למועד עריכת הדוח מעבר לזה, אנחנו לא עושים הפחתה נוספת שייתכן ותופיע וסביר שתופיע בגין שמאי מכריע

**ליאור שפירא**: זה לא קשור, מה שאין לך שליטה אין לך שליטה

**יותם בן יעקב** ממשיך במענה מתוך הדרפט

**אלחנן זבולון**: אז יהיה שטח בנוי ושצ"פ?

**הראלה אברהם אוזן**: יש אפשרות מכוח תוכניות קודמות, בשצ"פ הזה הקיוסק הזה לא נבנה סתם יש שם תוכנית שאפשרה שטח בנייה ולכן נחזיר אותו לשצ"פ. מה הגודל של הקיוסק?

**יותם בן יעקב**: עד 250 מטר לכל היותר

**הראלה אברהם אוזן**: מה גודל השצ"פ הספציפי הזה?

**יותם בן יעקב**: השצ"פ העתידי 2.7 דונם. ממשיך במענה מתוך הדרפט. לגבי התנגדות 13 יש את המנהל לשירותים חברתיים שיידעו לתת לה את המענה וכבר יצרו עמה קשר.

**תגובת התושבים**:

**שמואל שרון**: יש לי יחידה מסחרית בתוכנית ואני גם שמאי. הדירות האלה ניתנות להרחבה נכון להיום אפשר להרחיב את הדירה עד 110 מ"ר, נכון שהשמאי התייחס לכך בטבלת האיזון שהיא כלי קנייני לחלוקת הזכויות. הדוח הכלכלי של תקן 21 המטרה שלו היא להראות כלכליות לפרויקט על בסיס יחידות החדשות על מנת שיהיה אינסנטיב לפרויקט הזה לצאת לפועל שגם לדיירים שחיים שם עשרות שנים בדירות מאוד מאוד ישנות.

**ליאור שפירא**: כמה אתה חושב הכלכליות של התוכנית?

**שמואל שרון**: לא בדקתי. כדייר למה שאני אסכים ליזם שיתן לי 12 מ"ר הרחבה כשאני יכול להרחיב 19 מ"ר?

**חיים גורן**: כי זה על חשבון היזם ולא על חשבונך, אלה אנשים שלא עשו זאת עד היום

**שמואל שרון**: התכנית יצרה ציפיות. יש לחרוג מהמדניניות של 12 מ"ר במקרה הזה

**אלחנן זבולון**: אתה מבין שבכך הפרויקט מסתכן? אין בתכנית משהו שונה מכל תכנית אחרת שמקודמת בעיר

**שמואל שרון**: מצפה שהשמאי יעדכן את הדוח שלו, חלק מהטענות לגבי יח"ד המסחר שנוח מפנים לתקן 15. יש בקווים המנחים של פינני בינוי שאומר איזה רווח יזמי לתת למבנה של תעסוקה לא ניתן ללכת לרווח יזמי של קו מנחה אחר, חייב להיצמד אם אתה בתוך תקן עשרים ואחד תישאר בתוך תקן 21 טבלת האיזון זה מכשיר קנייני בלבד.

**עו"ד אבי שפרמן**: הרחק" המקסימלי הוא 6 הרחק הבסיסי הוא 5 ויש שני תנאים להגיע לרחק 6 והם פינני שטחים ציבורים מאושרים והקצאת שטח ציבורי משמעותי. לגבי השטח הציבורי הם הודו שהם מנהלים הליך לפנות את הקיוסק. יש בחלק המזרחי יש שטח ציבורי שהוא תפוס, כל המשולש בשטח המזרחי הוא תפוס על ידי פולש והתוכנית צריכה לתכלל את זה. התנאי הנוסף הקצאת שטח ציבורי משמעותי, מה שהיה צריך לעשות להגדיל את השטח הציבורי יש יותר שצ"פ ומבנה ציבור ולהגדיל את הרחק והתושבים ירוויחו, מבחינת הרווחיות לא ניתנת להביא את התוכנית למימוש אלא אם ישנו.

**ארז כהן**: אני טוען שאם נכניס לתחשיב את 3 הנקודות, הראשון אמרנו ההסתה של קו השפדן זה עלות של כמעט למעלה משלושה אחוזים ברווח או חמישה עשר מיליון שקל ויש את האומדן מאיגודן, זו נקודה מאוד מהותית שמשפיעה על רווחיות. הנושא השני, חניה לדב"י כולם מבינים שאין לה כיסוי ויש דירות מגורים ללא חנייה, חניות לדב"י הן מטלה אין בגינן הכנסה

**ליאור שפירא**: למה, אבל יום אחד הדירות חוזרות ליזם

**ארז כהן**: זה לא אותו דבר, הם גם מקבלים את הטענה רק יש לנו מחלוקת על גובה ההפחתה. עדיין צריך לשאת בעלות הזו היום

**ליאור שפירא**: גם בדירה אתה נושא בעלות

**ארז כהן**: בדירה זה בא במסגרת שווי, אין מחלוקת בעניין הזה

**ליאור שפירא**: הערך של דירה עם חניה או בלי חניה בשכר דירה הוא שונה

**ארז כהן**: נכון, זה נושא פחות מהותי. הנושא השלישי לעניין היטל השבחה, המספר שכתוב הוא לא המספר של היטל השבחה בסוף. לא קיבלנו פירוט כיצד הגיעו למספר הזה, בתחשיבים שלי הגעתי למספר גבוה יותר, הנתונים האלה משפיעים על תקן 21, במצב הנוכחי התכנית תתקשה לצאת לפועל

**אלחנן זבולון**: מהיכרותך יש הרבה תוכניות שנמצאות בכל חתך דרום העיר מזרח העיר באותו סדרי גודל ה-17 מיליון שקל של איגודן זה מה שעושה את הדרמה הזאת? מה חריג בתכנית הזו?

**ארז כהן**: הצפיפות שניתנה, גודל יחידות הדיור, המבנה, הדב"י, מבנה התעסוקה ההרכב של התוכנית הזו ביחס לתוכניות אחרות הוא הרבה יותר נמוך. זו תוכנית שהיא כבר למעלה מחמש שנים. גם דוח תקן 21

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	18/03/2026 3 - 0005-26

נכון לפני שנה ושמונה. הצוות שלכם ממליץ לבצע בו מס' תיקונים, יש אפשרות לפתור את הבעיה בתכנית. יש לעשות בה מס' שינויים. האינטרס העירוני צריך להיות שיעלו לרח"ק 6

**ליאור שפירא**: שעשית את השמאות, ה-115 זה נכון להיום?  
**ארז כהן**: לא, זה נכון לנתונים של התקן. לנו יש רק את המסקנה  
**ליאור שפירא**: אז היא גם אמורה לשיטתך לעלות, אם ה-71 יעלה ברגע שתשלם אז גם ה-115 יעלה  
**ארז כהן**: תיאורטית יכול לעלות  
**אלחנן זבולון**: הקורלציה תהיה תמיד חיובית  
**ארז כהן**: השאלה באיזה יחס היא תהיה חיובית. היזם ירצה להגיע לתכנית יותר רווחית ולשלם יותר היטל השבחה  
**ליאור שפירא**: יש טענה שחוץ מהקיוסק יש עוד 3-4 דונם פינויים?  
**דור בן שטרית**: לא מכיר. את הקיוסק אני מכיר  
**ליאור שפירא**: תזכיר את התשובה שאלתי נתן  
יש לנו קיוסק קיים עם מפעיל. השטח של השצ"פ הופך להיות מגורים ואנו מבקשים ממבקש ההיתר להקים קיוסק בשצ"פ המוצע  
**יותם בן יעקב**: זה קיוסק בהיתר,  
**אורלי אראל**: זה קיוסק בהיתר שיעבור למקום אחר, זה לא פלישה  
**עו"ד טופז**: לגבי השצ"פ כתוב בסעיף 43-44 שאתם מנהלים תביעת פינוי, כנגד מי התביעה?  
**אורלי אראל**: הבעלות היא עירונית  
**עו"ד טופז**: אנו טוענים שהקיוסק הוא שצ"פ תפוס כבר הרבה שנים  
**אורלי אראל**: זה לא פולש זה שלנו  
**ליאור שפירא**: אם אתה משכיר והשוכר לא יוצא של מי הדירה?  
**עו"ד טופז**: אם הוא לא מפנה הוא פולש, יש משפחה שתפסה את השטח ועושה שם שימוש  
**חיים גורן**: על מי האחריות לפנות אותו? זו השאלה  
**ליאור שפירא**: אדם שנכנס בהסכם שכירות הוא פולש?  
**עו"ד טופז**: אני לא בטוח שיש הסכם שכירות. יש משפחה שחיה שם ועושה שימוש  
**ליאור שפירא**: הציגו את השטח בgis  
**עו"ד טופז**: נבנה מבנה עצמאי, יש שם לפחות 3 דונם וזה בתוך הקו הכחול. לעניין הרחבת הדירות, חלה פה תביעה בתוקף, לא אפשרתם לקדם היתר בניה, מס' דיירים ניסו להוציא היתר בניה ונעצרו, נוסף בשנת 2020 הגשתי התנגדות יחד עם עיריית ת"א להיתר רצה לתת לדיירים תוספת מקסימלית, הוועדה דחתה משום שמתקדם פינוי בינוי.  
**ליאור שפירא**: נעבור לדיון פנימי

#### דיון פנימי:

**אורלי אראל**: אבקש לעדכן את הוועדה שבשבוע שעבר פורסמה למתן תוקף תמ"א 70, יש שם סעיף שלא הכרנו אותו. לצורך הדיון לקבלת החלטה למתן תוקף אבקש להבהיר לכם את ההתאמה של תכנית זו לתמ"א 70

**הראלה אברהם אוזן**: הסעיף אומר כי תמ"א 70 אושרה ופורסמה למתן תוקף, התחילה ב-5.6.2025, היא קובעת הוראת מעבר לפיה תכנית שהוחלט להפקידה טרם תכנית זו רשאי מוסד התכנון לתת לה תוקף אף אם אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתכנית זו

**אורלי אראל**: אבקש להבהיר כיצד תכנית זאת תואמת את תמ"א 70. התכנית הזו מקודמת לפי רח"ק 5, תמ"א 70 קובעת תמהיל תעסוקה עד 10 אחוז והוועדה המחוזית רשאית להתיר עוד 10 אחוז התכנית תואמת תמ"א 70 כי היא קובעת שטחי תעסוקה בשטח של עד 15 אחוז, תקן החניה נקבע ל-0.8 וזה תואם תמ"א 70. התמ"א בנוסף קבעה שאנו צריכים לייצר במרחב הציבורי מרחב עם נוחות הליכה ונותן מענה לצרכי ציבור, התוכנית בהחלט עונה למענה הזה. יש רצועת הליכה במינימום 4 מטר התכנית מעניקה 5 מטר ומעבר לכך נותנים זיקות הנאה מעבר למדרכה הקיימת. לכן אנו אומרים שהתכנית תואמת תמ"א 70

**מלי פולישוק**: האם אפשר לשנות את התמהיל?  
**הראלה אברהם אוזן**: התמ"א מדברת על 10 אחוזים והוועדה מחוזית יכולה להגדיל בעוד 10 אחוז, בתכנית שלנו זה 15 אחוז. זה אפילו לא חריגה  
**מלי פולישוק**: אפשר לעשות פחות?  
**הראלה אברהם אוזן**: אנו לא באירוע של לעשות פחות  
**מלי פולישוק**: המתנגדים ביקשו יותר מגורים מתעסוקה  
**אורלי אראל**: יש לנו מגבלות של איכות הסביבה להקים על הדופן מגורים  
**יותם בן יעקב**: יש סיבות מאוד טובות לעשות מגרש קטן לתעסוקה, כי הוא חוצץ בין שכונת המגורים לצומת ולפסון, והוא גם ממשיך את הרצועה המסחרית שיש במכבי יפו, תהיה פה תחנת מטר זה הציר הירוק המטרופוליני, אנו בעד עירוב שימושים  
ברור שההתנגדויות יתרכזו בנושא התעסוקה כי זה שווה פחות ממגורים אבל תכנונית זה דבר נכון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	18/03/2026 3 - 0005-26'

**התבקשה הפסקת הקלטה ע"י יו"ר הועדה המקומית לצורך התייעצות**  
**ליאור שפירא**: חזרנו להקלטה. אנו סבור שאנו לא בשלים לקבל כרגע החלטה בעניין אבקש מגורמי המקצוע לשוב אלינו עם הצעות ומספרים כפי שנאמר על ידי חברי המועצה לעניין כדאיות הפרויקט. כשיהיו מספרים נקיים דיון. אבקש להפנות תשומת ליבכם שקיבלנו תשובה מאגף הנכסים שיש שם פולש, ויצאו לו מכתבים והתראות, קחו זאת בחשבון. הישיבה ננעלת

**בישיבתה מספר 0012-25' מיום 11/06/2025 (החלטה מספר 20) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לשוב ולדון

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-25' מיום 26/11/2025 תיאור הדיון:**

**יותם בן יעקב**: מציג את עיקרי התכנית ומהלך הדיון בהתנגדויות  
**אמיר בדרן**: לעניין הדיור הציבורי והדיור בהישג יד מכלילים אותם יחד?  
**יותם בן יעקב**: לפי מדיניות הועדה המקומית 10% מיחידות הדיור הם דב"י, לאור הסיטואציה הרווחבית הלא פשוטה שיש בתכניות של התחדשות עירונית חיפשנו מהלכים מידתיים כדי לשפר את הרווחיות. במקרה הזה בלבד אנו מציעים להתייחס לדיור הציבורי הקיים כדיור חברתישיהווה יחד עם הדב"י המוצע 10% מהדירות בפרויקט..  
**אמיר בדרן**: גורעים 13 יח"ד כדי שזה יהיה רווחי?  
**יותם בן יעקב**: אנחנו מציעים 2 כלים כדי לשפר במעט את הרווחיות של התוכנית  
**אמיר בדרן**: למה דווקא על חשבון הדב"י?  
**יותם בן יעקב**: נבחנו מספר דרכים  
**ליאור שפירא**: אחרת התכנית לא תצא לפועל  
**אודי כרמלי**: המטרה שלנו בדב"י היא לייצר מגוון של אוכלוסיות ומגוון של נגישות לדירות בפרויקט. אם היינו יכולים לשים 10% דב"י בלי שום בעיה היינו עושים זאת בשמחה. הועדה שלחה אותנו לעשות בדיקה נוספת. התכנית נמצאת ברח"ק המקסימלי וכל הזכויות כבר מוצו ונשארו מעט מאוד פרמטרים שניתן לשחק איתם כדי לשפר את הרווחיות.  
**אמיר בדרן**: מי שנפגע אלו האוכלוסיות הכי המוחלשות.  
**אודי כרמלי**: דב"י זה לא מענה לאוכלוסיות הכי מוחלשות  
**אמיר בדרן**: הדיור הציבורי הוא לאוכלוסיה המוחלשת  
**אודי כרמלי**: הדיור הציבורי לא נפגע  
**אמיר בדרן**: תאיר את עיניי  
**אודי כרמלי**: מתוך סך היחידות שהוקצו לדב"י במקור אנו ממליצים להוריד 13 מהיחידות ולהפוך ליחידות רגילות, הדיור הציבורי לא נפגע  
**אלחנן זבולון**: היתה את ההצעה של ליאור, תוספת של רח"ק 1 כנגד הפינויים  
**יותם בן יעקב**: ההוראה לרח"ק 6 היא עבור פרדס דלק הכוללת פינויים משמעותיים של השטחים הציבוריים. אין הצדקה פה לרח"ק 6. כל התכניות להתחדשות עירונית במרחב הזה אושרו ברח"ק 5 שהוא המקסימלי במתאר.  
בהתייחס לשאלתו של אמיר בדרן, כיום יש במתחם כמעט 300 יח"ד חלק מהבעלים הם גם אנשים קשי יום שמחכים לתכנית הזו הרבה שנים, ההפחתה של הדב"י היא מידתית. יש בתכנית 10 אחוז דירות חברתיות שמתוכן 13 דירות ציבוריות והשאר דב"י. התכנית הזו היא בשורה לבעלי בדירות שיוכלו לשדרג את דירות השיכון הישנות שלהם בדירות חדשות וגדולות יותר.  
**ליאור שפירא**: האוכלוסיה שגרה שם כיום היא מוחלשת.

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	18/03/2026 3 - 0005-26ב'

נאמץ את המלצת הצוות עם התיקונים כפי שהם  
**הראלה אברהם אוזן:** בדיון שהתקיים ב-6.11.2025 הוצגה התאמה של התכנית לתמ"א 70  
כך שזה אמור להופיע בהחלטה  
**ליאור שפירא:** בהחלט מצאנו שהתכנית מתאימה לתמ"א 70  
**יותם בן יעקב:** אנחנו מבקשים להגדיל את קווי הבנין רק כלפי השצ"פ וזאת כדי לאפשר  
להרחיב את הממ"דים לפי תיקון 163. מבקשים לכלול את דירות הדיור הציבורי הקיימות  
במניין דירות הדב"י כך ש-10 אחוז יכלול גם את דירות הדב"י וגם את דירות הדיור  
הציבורי הקיימות.  
**ליאור שפירא:** מאשרים את ההחלטה  
**חיים גורן:** שאלה עקרונית, לגבי היטל השבחה האם אנחנו ערים לבעייתיות לאור המצב  
המתפתח כיום בשוק?  
**ליאור שפירא:** בתכניות עתידיות מהסוג הזה באיזורים הללו אנו צריכים לנהוג בצורה  
דומה מה גם שבנק ישראל הוריד את הריבית ואולי גם מזה יהיה שינוי לטובה  
**חיים גורן:** האם אפשר לעשות משהו בנוגע להיטל השבחה?  
**אודי כרמלי:** התשובה היא כן, כל 5 שנים המועצה רשאית להחליט על אזורים מופחתים.  
**ליאור שפירא:** היטל השבחה זה כסף שחוזר לציבור

### **בישיבתה מספר 0022-25ב' מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה קיימה ביום 6.11.25 דיון לעניין התאמה לתמ"א 70 לפי סעיף 6 הוראת המעבר בתמ"א 70 ומצאה כי קיימת  
התאמה לעקרונות תמ"א 70 ולתמהיל.  
הועדה מחליטה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט להלן, לתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט מטה  
ולדחות את שאר ההתנגדויות, והכל מהנימוקים המפורטים בחוו"ד צוות ולתת תוקף לתכנית:

1. להוסיף לתקנון הבהרה שתקן מקסימלי למסחר הוא 0.
  2. לשנות סעיף 7.2 בתקנון כך שייכתב "מימוש הפרויקט יהיה בהינף אחד או על פי מתחמי האיחוד וחלוקה שנקבעו בתשריט."
  3. לתקן טעות סופר לעניין שווי מ"ר מבונה לתעסוקה.
  4. לקבוע סעיפים בתקנון המבטיחים את העתקת קו איגודן. תנאי להגשת בקשה להיתר - הבטחת העתקת קו איגודן בהתאם לנספח הביוב. תנאי לאכלוס – העתקה בפועל של קו איגודן.
  5. לקבוע בתקנון הוראות וזכויות בניה עבור הקיוסק בשצ"פ ולקבוע כי תנאי לבקשה להיתר במגרש הסחיר יהיה הבטחת הקמת הקיוסק בתחום השצ"פ בתיאום מול אגף הנכסים.
  6. להוסיף לטבלה 5 הבהרה ששטחי המרפסות עד 12 מ"ר במוצע הם בנוסף לזכויות על פי טבלה 5.
  7. להוסיף התייחסות לתקן החניה בשימושי המסחר בהתאם לאמור בנספח התנועה.
  8. להוסיף לתקנון תקן חניה עבור הדב"י בתקן מקס' 1:0.8 להוסיף לתקנון תנאים לתחילת ביצוע שיענו על היבט השלבויות:
- א. עבור מגרשים 101, 102 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים A301, 303, 304
  - ב. עבור מגרשים 103, 104 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרשים הציבוריים B301, 300
  - ג. עבור מגרש 201 תנאי לתחילת עבודות פינוי גמור ומוחלט של המגרש הציבורי 302
9. לתקן טעות סופר במסמך העקרונות והטבלה ביחס למתחמים ב'+ג' בלבד.
  10. לקבוע בתקנון תמהיל דירות מגוון עם גמישות לעת תכנית העיצוב.
  11. בנוסף הועדה מחליטה לתקן את הוראות התוכנית באופן שישקף כי יחידות הדיור הציבוריות בפרויקט יכללו במניין יחידות הדב"י. כלומר, 10% מסך יחידות הדיור יכללו גם את יחידות הדיור הציבורי הקיימות וגם את דירות הדב"י.

התוכן	מס' החלטה
507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק דיון בתיקון החלטה למתן תוקף	18/03/2026 55-0005-26' - 3

12. כמו כן, הועדה מחליטה לתקן את קווי הבניין והתכנית כך שתתאפשר הגדלת הממ"דים בהתאם לתיקון 163 לחוק התו"ב. הגדלת קווי הבניין לצורך הגדלת הממ"דים תתבצע כלפי השטחים הציבוריים בלבד כך שלא יקטן המרחק בין המבנים לעומת מסמכי התוכנית המופקדת.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, זבולון אלחנן, אמיר בדרן, ראובן לדיאנסקי.

#### רקע לדיון:

על פי סעיף 62א לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 ועל פי תכנית המתאר הכוללת תא/5000 הועדה המקומית רשאית לאשר בסמכותה תכניות מפורטות או תכניות מתאר מקומיות.

התכניות הכלולות ברשימה משנות או מחליפות תכניות מתאר מקומיות כגון ע1 ו-11 וזאת בהתאם לנדרש לפי הוראות תא/5000 ומשכך הסיווג שלהן הוא **תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות** ולא תכנית מפורטת כפי שנכתב בטעות, יש לתקן את התקנון בהתאם.

חוות דעת הצוות:

לתקן בתקנון ובמערכת מבא"ת את סיווג התכניות להלן כתכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות מפורטות.

#### חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות דרום)

מוצע לוועדה להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0024-25'ב' מיום 24/12/2025 תיאור הדיון:**

**בישיבתה מספר 0024-25'ב' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 22) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להטמיע את העדכון במסמכי התכנית בסמכות הועדה המקומית כ-תכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות ולא 'תכנית מפורטת'.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דיבי דישטינק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

#### תיקון החלטה למתן תוקף

1. ביום 26/11/2025 החליטה הועדה בישיבתה מספר 0022-25'ב' (החלטה מספר 6), לקבל חלק מההתנגדויות, לתקן את מסמכי התוכנית בהתאם למפורט בהחלטת הנ"ל, לדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.
2. השינויים בתוכנית כללו, בין השאר, שינויים בנושא שיעור הדב"י בתכנית, קביעת הבטחת העתקת קו איגודן ותיקון שווי מ"ר בנוי תעסוקה. שינוי שיעור הדב"י והבטחת העתקת קו איגודן מייצרים שינוי בגובה מטלות היזם ולכן משנים את שווי המגרשים הסחירים ביעוד מגורים ד', התיקון של שווי מ"ר בנוי תעסוקה מייצר שינוי במגרש ביעוד מסחר ותעסוקה. לאור השינוי בשווי המגרשים הסחירים, חל שינוי מינורי בשווי היחסי של הבעלים בתכנית, המשפיע על האיזון בין הבעלים בטבלת האיזון וההקצאה. לפיכך יש לתקן את טבלת האיזון ולפרסם בגין שינוי זה לפי סעיף 106ב.
3. בתכנית המופקדת נקבעו במגרש ביעוד מבנים ומוסדות ציבור (מגרש מס' 303) קווי בניין צידי ימני, צידי שמאלי, קדמי ואחורי של 3 מ' כפי שנקבע ביחס למגרשים הסחירים, וזאת עקב טעות סופר. על מנת להתאים את אפשרויות הבינוי במגרש לסטנדרט העירוני ולאפשר גמישות עתידית בתכנון מבנה הציבור, מוצע לשנות את קווי הבניין במגרש זה בלבד כך שקווי הבניין יתאמו להוראות בתכנית צ', למעט הדפנות הפונות למגרש 304 ביעוד שביל, שם יוותרו קו בנין 3 מ' לאור מגבלות מרחק מקו איגודן עתידי שיעבור במגרש ביעוד שביל.

מס' החלטה	התוכן
18/03/2026	507-1058007 תא/מק/5066 - נחל שורק
3 - 0005-26	דיון בתיקון החלטה למתן תוקף

### חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לתקן את ההחלטה למתן תוקף :

1. לקבל חלק מההתנגדויות, כמפורט בסעיפים 2-1, 8-5, 10, 12 להחלטת הועדה (החלטה מס' 6) בישיבתה מס' 0022 – 25 במרץ 2026, ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם.
2. לשקול לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בסעיפים 3, 4, 9 ו-11 להחלטת הועדה (החלטה מס' 6) בישיבתה מס' 0022 – 25 במרץ 2026 ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם, לרבות תיקון טבלת האיזון וההקצאה כתוצאה מהשינויים בשיעור הדב"י והבטחת העתקת קו איגודן.
3. לקבוע שקווי הבנין במגרש מס' 303 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לתכנית צ', למעט הדפנות שפונות למגרש 304 בייעוד שביל, שם יוותר קו בנין 3 מ', ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאמה.
4. לפרסם את התיקונים המפורטים בסעיפים 2 ו-3 לעיל לפי סעיף 106(ב) לתקופה של 21 יום וזאת באמצעות פרסום בעיתונים ובשלטים בתחום התוכנית ועל ידי משלוח הודעות אישיות לבעלים בתחום התוכנית.

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

יותם יעקב : מובא תיקון להחלטה למתן תוקף, מציג בקצרה את עיקרי התכנית. אני מדייק את הניסוח של חו"ד הצוות. אנחנו מבקשים לבטל את ההחלטה למתן תוקף מיום 26.11.25 ולשקול לבצע בתוכנית את השינויים הבאים זה אחד לשקול לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בסעיפים 3,4,9 ו-11 להחלטת הועדה בישיבתה מס' 0022 – 25 במרץ 2026 ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם לרבות תיקון טבלת האיזון וההקצאה כתוצאה מהשינויים בשיעור הדב"י והבטחת העתקת קו איגודן. לשקול לתקן את קווי הבנין במגרש מספר 303 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור זה יהיו בהתאם לתוכנית צ' למעט הדפנות שפונות למגרש 304 בייעוד שביל שם יוותר קו בנין שלושה מטר ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאמה לפרסם את התיקונים המפורטים בסעיפים אחד לשניים לפי סעיף מאה ושש ב' לתקופה של 21 יום וזאת על ידי משלוח הודעות אישיות לבעלים בתחום התוכנית. חן אריאלי : מאושר

### בישיבתה מספר 0005-26 מיום 18/03/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לבטל את ההחלטה למתן תוקף מיום 26.11.2025 ולשקול לבצע בתכנית את השינויים הבאים :

1. לשקול לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בסעיפים 3, 4, 9 ו-11 להחלטת הועדה (החלטה מס' 6) בישיבתה מס' 0022 – 25 במרץ 2026 ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם, לרבות תיקון טבלת האיזון וההקצאה כתוצאה מהשינויים בשיעור הדב"י והבטחת העתקת קו איגודן.
2. לשקול לתקן את קווי הבנין במגרש מס' 303 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לתכנית צ', למעט הדפנות שפונות למגרש 304 בייעוד שביל, שם יוותר קו בנין 3 מ', ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאמה.
3. לפרסם את התיקונים המפורטים בסעיפים 1 ו-2 לעיל לפי סעיף 106(ב) לתקופה של 21 יום וזאת על ידי משלוח הודעות אישיות לבעלים בתחום התוכנית.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2026 4 - - '26-0005

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו

**מיקום:**

שכונת נווה עופר

**כתובת:**

מזרח שכונת נווה עופר, בין הרחובות תל גיבורים ממזרח, רחוב הדקל ממערב, רחוב גרוסמן מצפון ואיילון מדרום.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
40,41,47,48	27-39,55-58	חלק	מוסדר	6991
60,66	61,62	חלק	מוסדר	7056

**שטח התכנית:**

6.255 דונם

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2026 4 - 0005-26ב'

### **מתכננים:**

אדריכל תכנית: מגרשים 1001-1002 - יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים  
מגרש 1003 – קיקה ברא"ז אדריכלים ומתכנני ערים  
מתכנן פיתוח ונוף: בהא מילחם אדריכלות נוף  
מתכנן תנועה: עירד שרייבר, דגש הנדסה-תכנון תנועה ודרכים  
יועץ סביבתי: יוזמות – בנייה ירוקה

### **יזם:**

יובלים ותדהר

### **בעלות:**

פרטיים

### **מצב השטח בפועל:**

סה"כ בתחום התכנית כ 420 יח"ד ב-21 מבנים למגורים משנות ה-60, במצב תחזוקתי ירוד.  
בתא שטח 1001: 7 מבנים הכוללים 128 יח"ד.  
בתא שטח 1002: 6 מבנים הכוללים 122 יח"ד.  
בתא שטח 1003: 8 מבנים הכוללים 172 יח"ד. לאורך רח' תל גיבורים קיים מגרש ביעוד ציבורי ובו 2  
כיתות גן ומרכז נוער שיועקו למגרש 2002.

### **מצב תכנוני קיים:**

תכנית תקפה: תוכנית מספר 507-0590687 תא/ 4576 התחדשות עירונית נווה עופר – מרחב דש"א – תל  
אביב - התכנית הראשית  
התוכנית מציעה התחדשות עירונית במתווה של בינוי-פינוי ומאפשרת שיפור באיכות החיים של התושבים  
על ידי תכנון מחדש של אזורי מגורים והמרחב הציבורי כחלק מחידוש שכונת נווה עופר. הבינוי והפיתוח  
לאורך רחוב תל גיבורים נועדו לעודד התפתחות של רחוב עירוני הכולל בנייה רבת קומות לאורך רחוב תל  
גיבורים עם חזית מסחרית פעילה לאורך הרחוב. בנייה גבוהה מוצעת גם בדופן הדרומית הנושקת לפארק  
המטרופוליני הדרומי. בין המגדלים לאורך רחוב תל גיבורים מוצעת בנייה מרקמית מלוות רחוב מעל  
קומת הקרקע המסחרית. ברחובות הפנים שכונתיים מוצעת בנייה מרקמית היוצרת חצרות כיס ומעברי  
הולכי רגל בין המגרשים אשר ישפרו את הקישוריות בשכונה. מוצע שיפור בתוואי הרחובות הקיים לצורך  
שיפור מערך התנועה בשכונה, הרחבת רחוב תל גיבורים לצורך הגדלת מדרכות, שביל אופניים ונת"צ,  
חיבור רחוב הדקל לרחוב גרוסמן וביטול רחוב האירוס.  
תנאי להיתר בניה: אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

### מצב תכנוני מוצע:

6 מגדלי מגורים בני 35 קומות לאורך רח' תל גיבורים ובינוי מרקמי מלווה-רחוב בגובה 6 קומות (כולל ק"ק), עם חזית מסחרית לרחוב. בנוסף, מוצע מבנה מגורים גבוה נוסף בן 33 קומות, בדופן הדרומית של תא שטח 1003 הנושק לשצ"פ.

כלפי שכונת נווה עופר, על רחוב הדקל, מוצעים 4 מבני מגורים מרקמיים של 10 קומות ומבנה של 9 קומות לצד השצ"פ בתא שטח 1003. בהיקף התכנית מוצעת הרחבת מדרכות ויצירת מרחב הולכי רגל מוצל לאורך החזית המסחרית.

הכניסות לכל המבנים בגבול התכנית מתוכננות מהרחובות.

סה"כ מתוכננות 1,353 יח"ד בתמהיל מגוון, מתוכן 85 יח"ד דב"י.

### התכנית תואמת להוראות התכנית הראשית תא/מק/4576.

ככל ויש סתירה בין מסמכי התכנית הראשית לתכנית העיצוב, התכנית הראשית היא הקובעת.

במגרשים 1001-1002 תכנון הפיתוח במרחב בין הבניינים מתחבר בצורה המשכית ורציפה, ללא הפרשי מפלסים ו/או גדרות לכל צירי ההליכה במדרכות העירוניות של הרחובות: תל גיבורים, הדקל, גרוסמן ושז"ר. התכנון מציע מרחבי שהיה ושוטטות, הכוללים גינות ונטיעות של עצים שיחים ומדשאות, צירי הליכה, פינות ישיבה, ריהוט רחוב וגן, תאורה ועוד עפ"י התכניות.

במגרש 1003 תכנון הפיתוח במרחב בין הבניינים מתחבר בצורה המשכית, רציפה וללא הפרשי גבהים ו/או מעקות לכל צירי ההליכה במרחב, מדרכות עירוניות לאורך רחוב תל גיבורים ורחוב שז"ר, הפארק המטרופוליני בדופן הדרומית ושצ"פ בדופן המערבית של המגרש 1003.

כל מרחב הפיתוח הינו בזיקת הנאה לציבור, חלקו בתחזוקה פרטית וחלקו בתחזוקה עירונית לפי הסכמה המצורפת למסמכים.

### טבלת נתונים בהתאם לתכנית הראשית:

סה"כ	1003	1002	1001		
					שטחים עיקריים על קרקעי
105,852	45,125	29,050	31,677	מ"ר	מגורים
2,100	700	700	700	מ"ר	מסחר
					שטחי שרות על קרקעים
54,120	20,400	16,240	17,480	מ"ר	מגורים
600	200	200	200	מ"ר	מסחר
					תוספת שטחי תקנה 163
8,380	3,497	2,380	2,503	מ"ר	מגורים
16,236	6,120	4,872	5,244	מ"ר	מרפסות
	מגדלים על הדופן המזרחית - 35 קומות, מבנה מרקמי על רחוב שז"ר של 9 קומות ומגדל של 33 קומות בדופן הדרומית	מגדלים על הדופן המזרחית של המתחם - 35 קומות. בינוי מרקמי בדופן המערבית 10 קומות. הבנייה המרקמית בין המגדלים על רחוב תל גיבורים 6 קומות	קומות		גובה
	85%	85%			תכסית מרתפים

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים	18/03/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - 0005-26ב'

השטח המתווסף מתוקף תקנה 163 הינו שטח משוער והיקפו הסופי ייקבע בהתאם להנחיות מינהל התכנון התקפות לעת הוצאת ההיתר והנחיות מחלקת הרישוי. כמו כן, בהתאם להוראות התיקון לחוק ולעדכון תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכנית ובהיתרים), הבקשה להיתר תוגש במתכונת של "שטח כולל" ללא הבחנה בין שטחים עיקריים לבין שטחי שירות.

### הדמיות המבנים

הדמיית המבנים (מגרשים 1001 ו-1002) מרחוב תל גיבורים :



הדמיה מכיוון הרחובות הדקל פינת שז"ר לכיוון מגרש 1003 :



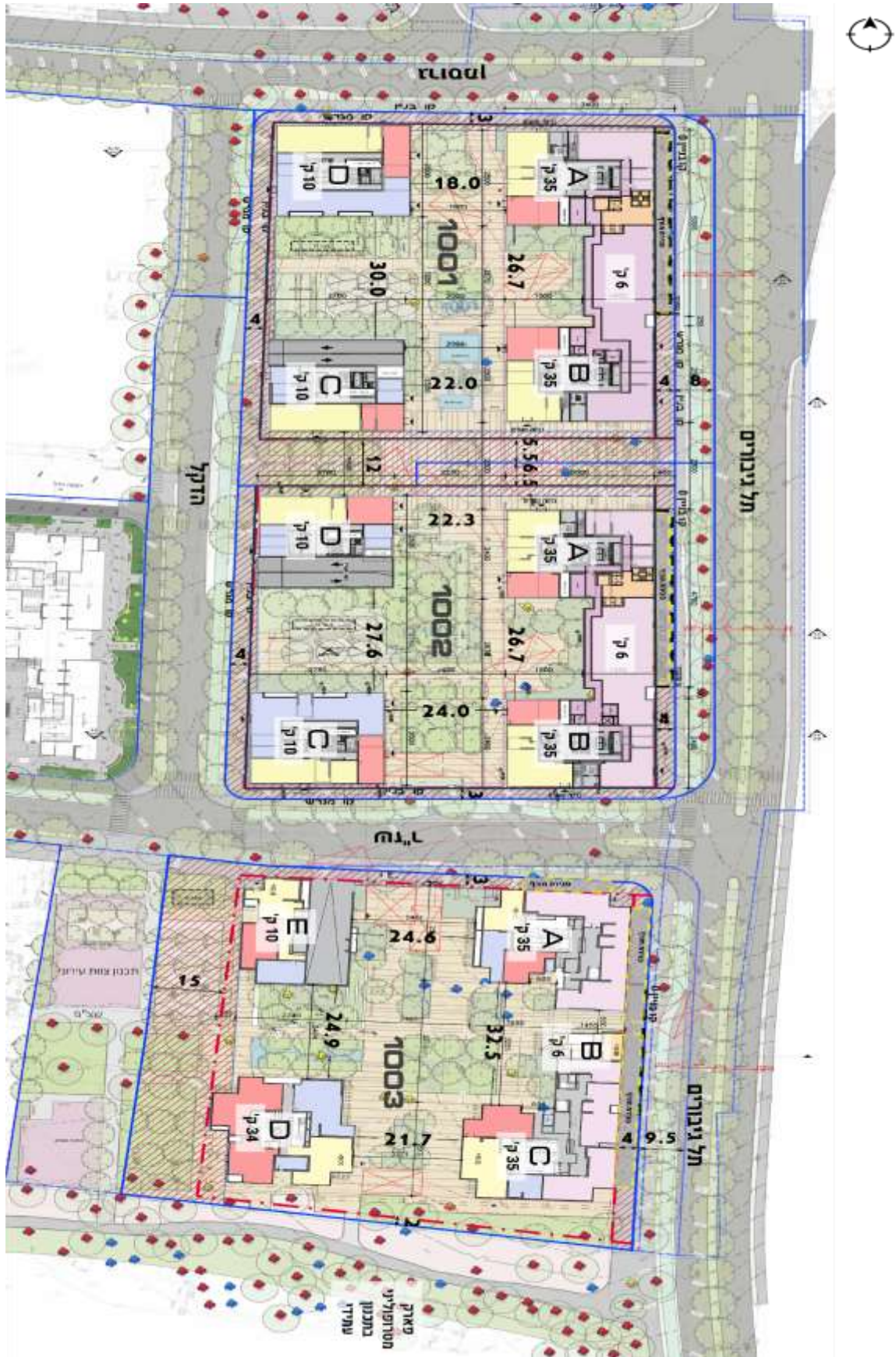
הדמיה מכיוון הדקל פינת שז"ר לכיוון מגרש 1002 :



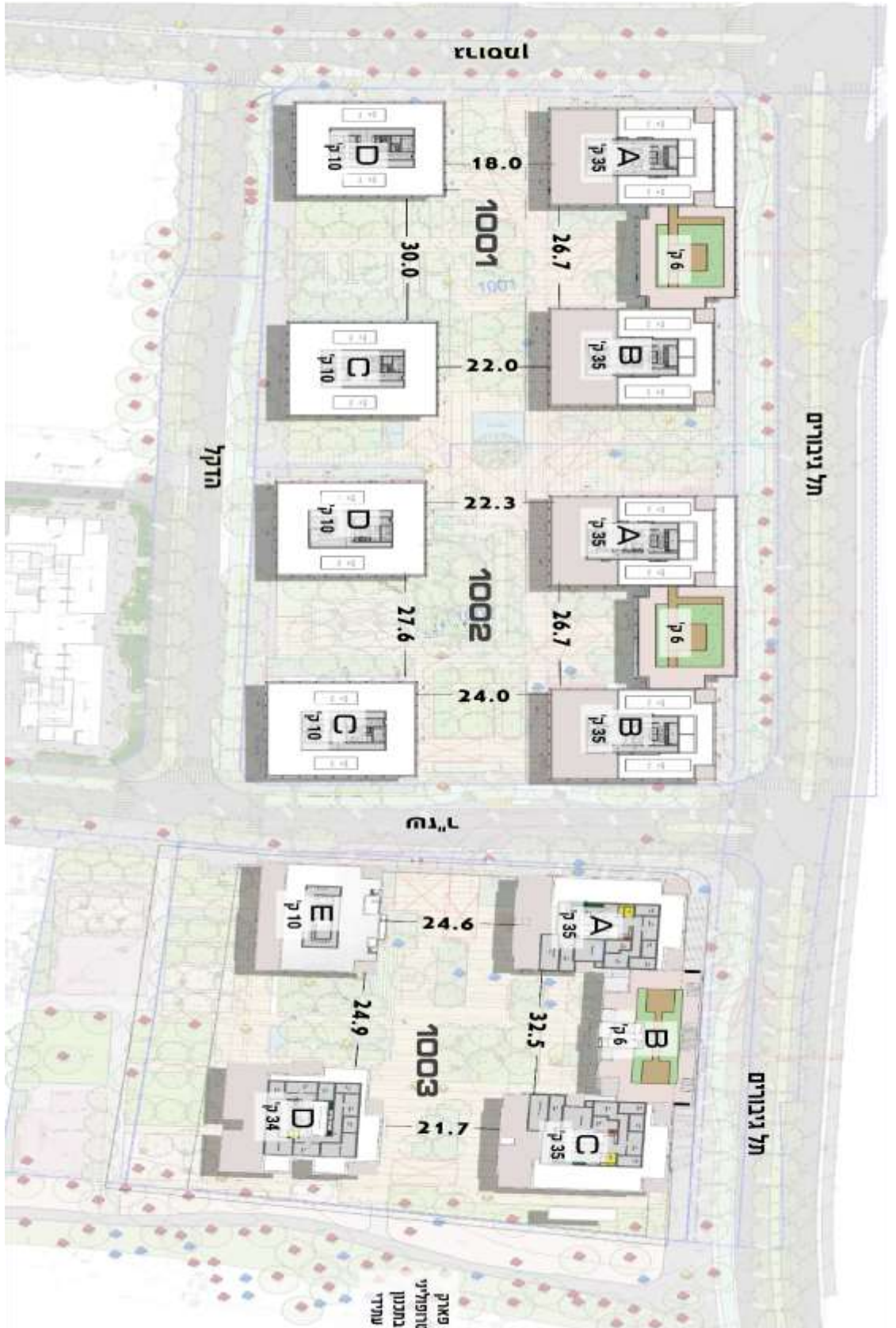
הדמיה מרחוב יגאל ידן למגרש 1003 :



תכנית פיתוח השטח ושימושים בקומת הקרקע



תוכנית גגות



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים	18/03/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - - '0005-26

## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### 1. העיצוב האדריכלי

#### 2.1 אפיון המבנים בפרויקט

##### א. תיאור כללי –

**בתא שטח 1001:** 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות כולל קומה טכנית וביניהם מבנה מרקמי של 6 קומות עם דופן מסחרית כלפי רח' תל גיבורים. בדופן המערבית 2 מבני מגורים של 10 קומות.

**בתא שטח 1002:** 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות כולל קומה טכנית וביניהם מבנה מרקמי של 6 קומות עם דופן מסחרית כלפי רח' תל גיבורים. בדופן המערבית 2 מבני מגורים של 10 קומות.

**בתא שטח 1003:** 2 מגדלי מגורים בני 35 קומות כולל קומה טכנית עם מבנה מרקמי של 6 קומות ביניהם וחזית מסחרית הפונה לרח' תל גיבורים, וכן מגדל מגורים בן 33 קומות על הדופן הדרומית כלפי השצ"פ ובניין מרקמי בן 9 קומות לאורך רחוב שז"ר. מספר הקומות הינו כולל- לרבות קומת קרקע וקומות טכניות

**בתת הקרקע:**

- 4 קומות מרתף בגבולות המגרש בתכסית של 85% במגרשים 1001 ו-1002 יחדיו, ותכסית של 85% במגרש 1003. השימושים: חניה, שטחי שירות כלליים, שטחים נלווים למגורים, שימושים לרווחת הדיירים, מחסנים, מחסני דירות, שטחים טכניים ושטחים נלווים לשימושים בתחום החזית המסחרית.

##### **השטח הפתוח בכל תא שטח יכלול:**

- מרחב פתוח בציר מרכזי צפ'–דר', בין הרחובות תל גיבורים והדקל, בהיררכיית שימושים משתנה.
- הרחבת מדרכות, תוספת שבילי אופניים במידת הצורך, נטיעות והתקנת מתקנים עירוניים.
- בהיקף כל תא שטח תרשם זיקת הנאה בתחזוקה עירונית להרחבת המדרכות ולמעברי רוחב, בכל שטח המגרש שאינו מבונה.
- בקומת הקרקע של המגדלים הפונים לחזית תל גיבורים משולבים שטחי מסחר, וכן אל פנים המגרש המפותח (מסומן בזיקת הנאה לשהייה ומעבר לציבור). ראה סעיף 5 לנושא סכמת זיקות ההנאה בקומת הקרקע.

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

- מספר קומות: מגדלי המגורים לאורך רחוב תל גיבורים בגובה 34 קומות מעל קומת הכניסה (סה"כ 35). המבנים המרקמיים בין המגדלים יהיו בגובה 5 קומות מעל קומת הכניסה (סה"כ 6), והבניינים המרקמיים על רחוב הדקל יהיו בגובה 9 קומות מעל קומת הכניסה (סה"כ 10). יותרו מתקנים טכניים מעל קומות הגג.
- במגרש 1003 גובה המגדל הדרום – מערבי הסמוך לפארק מדרום 32 קומות מעל קומת הכניסה (סה"כ 33) וגובה המבנה המרקמי על רחוב שז"ר 8 קומות מעל קומת הכניסה (סה"כ 9).
- גובה קומות: גובה קומה טיפוסית מגורים יהיה עד - 3.30 מ' ברוטו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2026 4 - - 0005-26ב'

גובה קומת קרקע למסחר יהיה עד 6.0 מ' מרצפה לתקרה, לא כולל חלל טכני בגובה עד 0.40 מ' למערכות איסוף צנרת מהמגורים. גובה הקולונדה יהיה המשכי לגובה תקרת קומת הקרקע.

גובה קומה טיפוסית מבני מגורים מרקמיים ללא חזית מסחרית 3.30 מ', במבנים אלו יתוכנן חלל בגובה 4.50 מ' נטו עבור הלובי הראשי מרצפה לתקרה.

גובה קומת הקרקע במגדל D במגרש 1003 יהיה 6.00 מ' מרצפה לתקרה. במגרשים 1001 ו-1002 גובה קומות המרתף הראשונה והשנייה יהיו כ-4 מ' נטו מרצפה לתקרה, וקומות המרתף מתחתיהן יהיו כ-3.5 מ' נטו, מלבד אזור הפריקה והטעינה שגובהו יהיה כ-8 מ'. במגרש 1003 מרתף עליון יהיה בגובה של כ-7 מ' וגובה מרתף טיפוסי יהיה בגובה של כ-3.5 מ', כל זאת בהתאם לתכנית ראשית ו-1ע.

מתוכננות 3 קומות מיוחדות הממוקמות בחלקו העליון של כל מגדל, בהן יותר גובה קומה ברוטו של 4.5 מ' במסגרת מספר קומות מותרות, גובה הבינוי המירבי המוצע, והכל בהתאם למדיניות העירונית לנושא גובה קומות. דירות בגובה קומה כפול יחשב כשתי קומות במניין הקומות במבנה ובעיצוב החזיתות.

גובה מעקה להסתרת מערכות טכניות בגג טכני במגדלים יהיה 6 מ' גובה מעקה להסתרת מערכות טכניות בגג טכני של מבנים מרקמיים הפונים לרחוב הדקל יהיה לפי הנחיות מרחביות.

גובה מעקה בגגות פעילים במבנים המרקמיים לרחוב תל גיבורים יהיה 1.30 מ' לפי הנחיות מרחביות.

#### **תכסית:**

במגרש 1001 תכסית הבינוי היא 45%

במגרש 1002 תכסית הבינוי היא 45%

תכסית המרתף המשותף במגרשים אלו היא 85%.

במגרש 1003 תכסית הבינוי היא 40% מהמגרש, ותכסית המרתף היא 85%.

#### **קווי בניין:**

קווי בניין במרתפים קו "0" בכל גבולות המגרש.

קו בינוי עילי ברחוב תל גיבורים בתחום המרקמי "קו 0", בתחום המגדל – 4 מ'

קו בנין כלפי רח' גרוסמן 3 מ'.

קו בנין כלפירחוב שז"ר 3 מ'.

קו בניין כלפי רחוב הדקל 4 מ'.

מרחק בין קווי הבניין של תא שטח 1001 ו-1002 – 12 מ'

קו בנין במערב תא שטח 1003 – 15 מ'

קו בניין דרומי במגרש 1003 – 2 מ'

#### **קו בינוי 1001**

מגדלים A ו-B ממוקמים 4 מ' מהרחוב וביניהם הבניין המרקמי נצמד לקו בניין קדמי – קו אפס. המרחק בין המגדלים על רחוב תל גיבורים לבינוי המרקמי C ו-D על רחוב הדקל הוא כ- 18 מ'. המרחק בין המבנים המרקמיים הוא כ- 30 מ'.

**קווי בינוי 1002**

מגדלים A ו-B ממוקמים 4 מ' מהרחוב וביניהם הבניין המרקמי נצמד לקו בניין קדמי – קו אפס. המרחק בין המגדלים על רחוב תל גיבורים לבינוי המרקמי C ו-D על רחוב הדקל הוא כ- 22 מ'. המרחק בין המבנים המרקמיים הוא כ- 27 מ'.

**קווי בינוי 1003**

מגדלים הצמודים לרחוב תל גיבורים ממוקמים כ- 4 מ' מהרחוב, בנין מרקמי המחבר ביניהם נצמד לקו המגרש – קו אפס, מרחק מהמגדל הדרומי הפנימי למגדל הדרומי לאורך תל גיבורים 21 מ', מרחק ולבניין מרקמי צפון מערבי 24 מ'. המגדל הדרום מערבי מרוחק מקו המגרש 6 מ' על מנת לשמר עצים בעלי ערכיות.

**1. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות**

163 תיקון 1001,1002,1003 לחוק תכנה 163									
דירות דב" 1003 (משקט על מ"ר)		דירות דב" 1001-1002 (משקט על מ"ר)		דירות יום		דירות תחרה		סמ"י דירות (ניקוי+מב"ד)	
סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ יח"ד	סה"כ שטח (מ"ר)	סה"כ יח"ד	קטגוריות - נדל - פירוט (מ"ר)	סמ"י חורפים
0	0	0	0	0	0	0	0	38-40	1-2
0	0	374	9	2984	82	0	0	41-50	
0	0	354	6	463	8	810	14	51-60	2-2.5
0	0	310	5	942	15	2635	42	61-65	
1460	20	941	13	17300	236	9529	68	66-75	2-3
0	0	0	0	2500	30	9320	112	76-85	
0	0	946	11	2217	25	2829	32	86-90	
0	0	1116	12	8421	86	7541	78	91-100	3-4
0	0	0	0	7617	75	920	0	101-105	
944	9	0	0	9389	81	6111	53	106-120	4-6
0	0	0	0	8363	88	3017	24	121-130	
0	0	0	0	14011	103	682	5	131-140	4-6
0	0	0	0	3330	23	0	0	141-150	
0	0	0	0	5627	32	865	5	151+	5+
2403.9	29	4041	56	83268	846	38269	422		
סה"כ	127,972	סה"כ דב"י	85	סה"כ יח"ד	931	סה"כ יח"ד	1,353		

תמהיל יח"ד אושר על ידי היחידה האסטרטגית, בהתאם להנחיות התב"ע.

**2. התאמת תמהיל יח"ד והדב"י להנחיות התב"ע**

ס' 4.1 (ה) בהוראות התב"ע קבע הנחיות לדיור בהישג יד, והפנייה לס' 6.1 (ה) המאפשר דיוק תמהיל ומיקום יחידות הדב"י בבניינים המרקמיים. כמו כן ביום 22.7.25 פורסם תיקון 163 לחוק התכנון והבניה העוסק בתיקונים לחוק הנוגעים לתוספת שטחים עבור מרחבים מוגנים. התקנה מאפשרת תוספת שטח לממ"ד של 3 מ"ר לדירה בשטח של עד 80 מ"ר כולל ממ"ד ו-6 מ"ר לדירה בשטח של מעל 80 מ"ר כולל ממ"ד. התב"ע קבעה כי סך יח"ד הדב"י יהיה 85, ללא פירוט חלוקה ליח"ד במחיר מופחת ומחיר שוק. להלן טבלה המרכזת את השטחים הממוצעים של יח"ד מסוגים שונים, לאחר תיאום עם היחידה האסטרטגית:

סך יח"ד בפרויקט כולו	שטח ממוצע ליח"ד יום ותמורה	שטח ממוצע ליח"ד דב"י במחיר מופחת	שטח ממוצע ליח"ד דב"י במחיר שוק	הערות
----------------------	----------------------------	----------------------------------	--------------------------------	-------

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2026 4 - - 0005-26

	(פלדלת)	(פלדלת)	(פלדלת)	
עפ"י תב"ע שטח ממוצע ליח"ד בהישג יד מבוסס ממ"ד מוערך בכ-77 מ"ר פלדלת (65+12), או פתרון מיגון קומתי מוערך בכ-72 מ"ר פלדלת (65+7)	63	89	96	1,353 מתוכן 85 יח"ד דב"י (מחיר מופחת + מחיר שוק)

סעיף 4.1 (ה) (ג) לתכנית הראשית מציין כי לכל הפחות 25% מסך יח"ד האמורות יהיו יח"ד להשכרה במחיר מופחת וכי השטח הכולל המותר לבניה של יח"ד להשכרה במחיר מופחת לא יפחת מ-20% מהשטח הכולל לבניה של יח"ד לדיון בהישג יד.

בהתאם לסיכום מה"ע בנושא הדב"י, בהמשך לישיבה בה נכחו נציגים מהיחידה האסטרטגית, רשות הדיון ואגף תכנון עיר עם החברה היוזמת, הוחלט על חלוקת יח"ד הדב"י באופן הבא:

1. קביעת 50% מהיקף יח"ד במחיר מופחת בהתאם למדיניות העירייה (השכרה ל-25 שנה בהיקף הנחה של 40% ממחיר השוק) בשטח כולל שלא יפחת מ 50%.
2. יתרת 50% מהיקף יח"ד יהיו להשכרה במחיר שוק ללא מגבלה, למשך תקופת השכרה של 25 שנה, בהתאם להוראות התוספת השישית.

\*כלל יחידות הדיון להשכרה יהיו בבעלות אחודה למשך כל תקופה ההשכרה, יתוכננו בצורה איכותית ויכללו שטחים נלווים ויאפשרו מוצר דיון בבעלות אחודה שיאפשר את המשך שימושם לאחר סיום תקופת השכירות.

היקף שטח הדב"י הסופי שנקבע מגלם בתוכו את תוספת השטחים מתוקף תיקון 163 ודיוקם לאור התמהיל המוסכם (ככל והוא לא פוחת מהמוגדר בסעיף 4.1 (ה) לתב"ע).

תתאפשר גמישות של עד 2% בכמות יח"ד בכל קטגוריה לשלב היתר הבניה, לטובת גמישות נדרשת בתכנון מפורט לביצוע, הן ביחס לדירות הדב"י והן ביחס לכלל הדירות.

#### ח. דיון בר השגה

מספר יחידות הדב"י בפרויקט עומד על 85 יחידות בכל המגרשים יחדיו. 28 יחידות במגרש 1001, 26 יחידות במגרש 1002 ו-31 במגרש 1003. בכל המגרשים דירות הדב"י ממוקמות במבנה המרקמי בין שני המגדלים לאורך רחוב תל גיבורים, חלק מהדירות פונות לחצר הפנימית במגרש וחלקן פונות לתל גיבורים. ליחידות הדב"י כניסה עצמאית נפרדת מהכניסות לשאר היחידות בפרויקט.

הגישה לכל דירות הדב"י תמוקמה במבנים המרקמיים שבין המגדלים על רחוב תל גיבורים. עד 3 יח"ד דב"י בכל מגרש ימוקמו בתוך המגדל אך הגישה אליהן תהיה ישירות מכניסת מבנה הדב"י.

50% מיח"ד הדב"י המהוות 43 יח"ד בסך הכל ויחולקו באופן הבא:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2026 4 - - '26-0005

במגרש 1001 - 14 יח"ד, במגרש 1002 - 13 יח"ד ובמגרש 1003 - 16 יח"ד, אשר יוגדרו כדיוור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם להוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הדיוור העירונית, לתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום האכלוס ובהנחה של 40% ממחיר השוק. יתרת 50% מיח"ד הדב"י יוגדרו כהשכרה לטווח ארוך במחיר שוק בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

#### ט. שטחים ציבוריים

תכנית זו אינה מקצה שטח ציבורי מבונה, אלא שטח קרקע למבנים ומוסדות ציבור בגודל 4.6 דונם. השטח ימוקם בתא שטח 2002 ותיערך עבורו תכנית עיצוב נפרדת והוא אינו חלק מתכנית זו. היזם יפצה את העירייה בגין הריסת המבנים הציבוריים הקיימים בתא שטח 1003 ערב אישור תב"ע 4576, סכום הפיצוי יבחן ע"י אגף נכסים ואל מול שומת תקן 21 והתחשיב מטעם אגף מבני ציבור בגין עלויות הקמת מבנים ציבוריים חדשים חלופיים.

התוכנית קובעת גם פריצה של רחוב הדקל לצפון וחיבור עם רחוב גרוסמן מצפון. פריצת הרחוב מחייבת הריסת מקלט ציבורי הקיים בשטח ב"ס הדקל. היזם יפנה לפיקוד העורף לקבלת אישור הריסה למקלט, ובאם פיקוד העורף יחייב מקלט חלופי, אזי יפקיד היזם ברשות העירייה ערבות בנקאית אוטונומית המגלמת את עלויות הקמתו של מקלט ציבורי חדש.

**בהתאם לסיכום עם אגף נכסים מתאריך 14.01.2026, אחד התנאים לפתיחת בקשה להיתר ראשון, יהיה הבטחת הסדרת סוגיות הריסת המבנים העירוניים והמקלט.**

#### בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** – המבנים בעלי מעטפת אלומיניום, לוחות מתועשים / חיפוי קשיח ואבן בגוון בהיר לכל הגובה מרצפה לתקרה בהבלטת עמודים וקורות, משולבים בחלונות זכוכית. הזכוכית בידודית בעלת מקדם מעבר אור גדול מ- 50% ובדרגת רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (פנימית וחיצונית) באזורים השקופים ואטומה בחלקים אחרים ובהתאם להנחיות בניה ירוקה.

ב. **אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר והחזיתות יהיה תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה.**

#### ג. **מרפסות :**

- המרפסות תהיינה חזרתיות.
- לא תותר הקמתן של מרפסות מדלגות.
- מעקות במרפסות המבנים המרקמיים יהיו מעקות מסגרות.
- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת לקומת הגג.
- מעקה הגג התחתון יותקן בהמשך של מישור קיר החזית.

#### ד. **קומה טיפוסית:**

לא תאושר הבלטת קומות עליונות מעבר לקונטור הקומות הטיפוסיות שמתחתיהן.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2026 4 - - 26-0005

#### ה. מסתורי כביסה :

- לכל דירה יבנה מתלה כביסה מתקפל/מתרומם קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסההגדרתו בחוק ויבדק במסגרת היתר הבניה..
- יותר פתרון מתקני ייבוש במרפסות בדירות כלאות (כיוון אוויר אחד) ובלבד שקטע המרפסת הכולל מתקן כביסה יכלול הסתרה.

#### ו. פרטי קירוי של מרפסות גג

במרפסת הגג המשותפת יתוכננו פרגולות קלות שעליהן לוחות פוטו-וולטאים. במרפסות הגג הפרטיות יתוכננו פרגולות קלות מאלומיניום וישתלבו במופע האדריכלי של הבינוי.

#### ז. הצללות וסגירות חורף

יותר סגירות חורף לחזיתות המסחריות בתאום עם אדריכל העיר בהתאם למדיניות מחלקת רישוי עסקים וזאת על מנת להמנע מהצרת מדרכות והגבלת מעבר במקומות הציבוריים, רוחב המדרכה לאחר סגירה לא יפחת מ-2.5 מ'. בימי הקיץ תותר הוצאת מקומות ישיבה ושולחנות לאזורי סגירת החורף בהתאם לנוהל הוצאת שולחנות וכסאות ומדיניות רישוי עסקים .

#### ח. שילוט

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

#### ט. חזית חמישית

גגות הבניין יהיו שטוחים.  
בגגות קומות המסד המחברות בין מגדלי המגורים מתוכנן גג ירוק הכולל מערך שבילים, שטחי גינון ונטיעות בעומק של 40 ס"מ ועד 110 ס"מ בערוגות מוגבהות. הגישה לגגות תהיה פתוחה לכל דיירי המתחם  
גמר הגגות של כלל הבניינים יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ויטופלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים וחוו"ד אקוסטית שאושרה ע"י הרשות לאיכות סביבה.  
הגגות הכחולים יתוכננו על גגות המגדלים והמבנים המרקמיים בשטח של 50% משטח הגגות, בהתאם למסקנות נספח ניהול הנגר של התכנית ובהתאם למדיניות העירונית לבר קיימא תא 9144 על עדכונה.  
בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.

#### י. תאורה אדריכלית

- לא מבוקשת תאורה אדריכלית למבנה.
- לא תותר תאורת הצפה כללית על המבנה.

#### חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים	18/03/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0005-26

**חן אריאלי :** אלחנן זבולון לא משתתף בדיון  
**עדי בן שטרית:** תכנית עיצוב לתב"ע מחוזית שאושרה במרס 2024 . תכנית מאוד משמעותית בדרום מזרח נווה עופר שמייצרת כמעט 1400 יחידות דיור בשכונה , תב"ע מאוד חשובה , תכנית העיצוב קודמה עם שני יזמים תדהר ויובלים ובשילוב שני משרדי אדריכלים יסקי מור סיון וקיקה ברץ . תציג רחל פלר ממשרד יסקי

**רחל פלר :** מציגה את עיקרי התכנית ממצגת  
**מיטל להבי :** מה תעשו עם המקלט?  
**רחל פלר :** כדי לקבל את החיבור צריך לקבל את אישור פיקוד העורף ולהגיע להסדר במידה ויש צורך במקלט

**מיטל להבי :** זה לא במידה, יש צורך במקלט  
**בהא מילחם** אדריכל הנוף של התכנית : מציג את הפן של אדריכלות הנוף בתכנית  
**ראובן לדיאנסקי :** הקרבה לפארק החורשות יחסית לכל אחד  
**בהא מילחם** אדריכל הנוף של התכנית : ממשיך בהצגת הפן של אדריכלות הנוף בתכנית  
**חן אריאלי :** מספר 5 העיגולים הירוקים אלו גינות בפרויקט?  
**בהא מילחם :** זו הפתיחה של החצרות כלפי החוץ  
**חן אריאלי :** הן לשימוש הדיירים בלבד  
**בהא מילחם :** לא, הן פתוחות לכל. ממשיך בהצגת  
**רחל פלר :** ממשיכה בהצגת עיקרי התכנית ממצגת  
**חן אריאלי :** כלומר יהיה אפשר ללכת מהדקל לתל גיבורים גרוסמן ושז"ר?  
**רחל פלר :** בדיוק , זו הייתה אחת המחשבות  
**מיטל להבי :** רוחב המעבר מרח' תל גיבורים לרח' הדקל יהיה 5.5 מטר?  
**רחל פלר :** לא, הוא יהיה יותר מ-20 מטר  
**מיטל להבי :** מה המעבר בשז"ר?  
**רחל פלר :** מרווח של 24 מטר. הרחבנו הרבה יותר ממה שהיה, היה מאוד חשוב לנו לייצר פתיחות. כל הדופן שפונה לתל גיבורים יש לה חזית פעילה של שטחי מסחר כדי לייצר רחוב עירוני שלא קיים כיום, ברמת השימושים אנו רואים את האיזורים שנמצאים בקרבת הבניינים. בכל דופן יש אזור פעילות שניתן לראות בו אנשים וכמובן את אזורי הרווחה של הדיירים שמלווים. היות ויש כאן שני יזמים שמקדמים את התכנית של 1001,1002,1003 כך שיצרנו אפשרות לייצר חצר תפעלוית אחת שמשרתת את כל 3 המגרשים. יש פתרון פנאומטי לאשפה.

**ראובן לדיאנסקי :** כלומר כל הבניה תעשה בבת אחת ולא בשלביות?  
**רחל פלר :** המתחם הראשון שייצא לביצוע הוא בניין 1002

**ראובן לדיאנסקי :** מדובר במגה פרוייקט שלא מתאים לאזור, ואם כבר יש תב"ע וזה לא יהיה באקט אחד כל תהליך הבנייה השכונה תישאר אתר בניה לאורך שנים רבות. היא דומה מבחינתי לרמת אביב, אם זה ייעשה בשלביות ולא בבת אחת יהיה מטרד מתמשך לכל השכונה להרבה שנים. אנו כוועדה צריכים להקפיד על זה בשלב מתן ההיתר שזה יהיה באקט אחד ולא בשלבים

**ערן אדרי קבוצת יובלים :** לעניין השלביות נתחיל עם מגרש 1002 אי אפשר להתחיל בבת אחת, מדובר ב-422 משפחות שמתפנות ולא כולן באותו מצב , יש את העניין של חתימות דיירים, אנו מאמינים שמגרש 1001 יהיה שני

**ראובן לדיאנסקי :** כלומר מדובר באירוע של שמונה שנים לפחות  
**ערן אדרי קבוצת יובלים :** השלביות תהיה בערך של 18 חודש לכל שלב, מדובר במגרשים מרווחים שיש ביניהם מרחק

**ראובן לדיאנסקי :** גם בהדר יוסף המרחקים גדולים וזה לא נעים לחיות ככה  
**ליאור שפירא :** צריך גם לראות איך המעברים מתקיימים לבתי הספר והגנים  
**חן אריאלי :** זה פרוייקט ענקי צריך לסיים אותו במהירות  
**רחל פלר :** מציגה את עיקרי התכנית ממצגת

\*\*\* הפסקה עקב אזעקה\*\*\*\*\*

**רחל פלר :** ממשיכה בהצגת עיקרי התכנית ממצגת  
**חן אריאלי :** הצטרפה אלינו בזום חן אלרואי

**ראובן לדיאנסקי :** האם מתחת לרחבת העצים יש חניון? איך ייצמחו עצים?  
**בהא מילחם :** מדובר בבית גידול של מטר וחצי על כל תקרת המרתף , בתוכו יש אפשרות לגדל את העצים  
**יואב דוד :** שנים רבות דגלנו במטר וחצי כמספר שבית הגידול יהיה ראוי, כיום לאחר עבודה רבת שנים אנו יודעים מה שחשוב הוא הנפח הזמין, מטר וחצי זה טוב, פה מקבלים פלטה מאוד גדול של מטר וחצי , נפחי הבניה אם הם רצופים ולא תחומים בקופסא או בטון זה טוב

**מיטל להבי :** לפי סעיף 163 לחוק הוגדלו הממ"דים, למה אי אפשר לחשב זאת? מאחר ובפרויקט הזה אין אבחנה בין שטח עיקרי לשטחי שימוש אבקש לוודא שהשטח הופנה לממ"דים

**ליאור שפירא :** לשאלתך הייעוץ המשפטי טוען שאנו מחויבים ל פי החוק שהשטח מופנה לממ"ד

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים	18/03/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	4 - 0005-26'

**מיטל להבי :** אבקש הבהרה לעניין חלמיש, כמה שפ"פ יש לנו? כתוב שהשפ"פ שחלק בתחזוקה פרטית וחלק ציבורית אבקש להבין את הנושא של תחזוקה פרטית וציבורית? לעניין התחבורה אבקש להציג את התכנית התחבורתית והגישה התחבורתית בכלל. אבקש הסבר על הגג הירוק ולמי יש גישה אליו? הסבר גם על עניין המקלט ועניין המקלוט באופן כלכלי לאור העובדה שיש להם חניון במינוס שלוש. מאדריכל העיר אבקש שההנחיות יהיו ברורות לגבי בתי גידול

**רחל פלר :** אין שפ"פ יש רק זיקת הנאה

**יואב דוד :** זיקות הנאה בתכנית זו היא על שטחים פתוחים לציבור

**אודי כרמלי :** חלק מהשטחים שנמצאים בזיקה לרחוב יהיה בתחזוקת העירייה, קרי חלקים שקרובים למדרכה, מדובר בפרוייקט עם הרבה דירות שחייבים להחזיק חברת ניהול, והשטחים הפרטיים צריכים להיות מתוחזקים על ידי הדיירים שלהם

**ראובן לדיאנסקי :** כאן יש שפ"פים נכון שיש 1353 יח"ד אבל עדיין הם מוגדרים כשפ"פ לא מן הנמנע שהמקום הזה יהיה בנים חורגים, שיצרנו את האופן או שיש קרן או שמשלמים מראש זה פותר את הבעיה

**אודי כרמלי :** אין פה שפ"פ יש רק זיקות הנאה על ייעוד של שטחים פרטיים, יש לנו אמצעים אדירים לאכיפה.

**ראובן לדיאנסקי :** מי אמור לתחזק זיקת הנאה?

**אודי כרמלי :** אם זיקת הנאה נמצאת בסמוך לרחוב, כלומר גבול המגרש ברור שאין סיבה שיוטל על הפרטיים והעירייה תתחזק, את כל השטחים הפנימיים של הפרוייקט אין שום סיבה שהעירייה תיכנס לתחזק אותם. במקומות שבהם אכפנו את זה שהעירייה תכנס מתחיל ויכוחים

**מיטל להבי :** השבילים בשכונת ביצרון לא טופלו שנים רבות

**אודי כרמלי :** בשכונת ביצרון אין זיקות הנאה, מדובר בשטח פרטי נטו, כשיש זיקת הנאה יש לך כלי **מיטל להבי :** התושבים לא יכלו לתחזק זאת ולכן העירייה לקחה זאת על עצמה לתחזק את כל השבילים בביצרון. צריך לתחזק את השטחים האלה ובטח בדרום.

**עדי בסיס :** התביעה היא מחוזית שהגדירה זיקות הנאה ודרשנו להגדיל אותה בהסכם חוץ תביעה ל-6 דונם, כשהנושא הזה ייסגר בשלב רמת תכנית העיצוב

**מיטל להבי :** למעלה מ-7 דונם התושבים צריכים לתחזק, זה הרבה שטח לאנשים שגרים בתל גיבורים, אנשים שמגיעים לגור שם לא ישלמו 1500 שקל וועד, אני מציעה להקים קרן ולתחזק ברמה על ידי העירייה

**ליאור שפירא :** אז את מציעה שאת זיקות הנאה העירייה תתחזק. מה לגבי עניין הגג הירוק?

**רחל פלר :** זה גג שמשרת את דיירי המתחם

**מיטל להבי :** זה לא בזיקת הנאה ? ולא צמוד לאיזה פנטהאוז?

**רחל פלר :** לא

**עדי בן שטרית :** לשאלתך על חלמיש, חלמיש היא החברה העירונית שמתכננת את הרחובות בהיקף המתחם. חתכי הרחובות עדיין נקבעים וטרם עלו לפורום חתכי רחובות. כשיושלמו התכנון יוטמע בחוברת תכנית העיצוב.

**מיטל להבי :** מצטערת, זה השלב שבו אנו מאשרים תכנית

**אודי כרמלי :** בנספח מובאים כל ענייני התחבורה, בתכנית עיצוב מביאים את הסכימה הכללית של המקום איפה יש מדרכות כבישים ושבילי אופניים והיא זו שתתבצע בשטח, עדיין פורום חתכי רחוב הוא שקובע בסוף, מה שרואים כעת זו ההיררכיה מה תפקידו של כל רחוב, מה רוחבה של זכות הדרך

**מיטל להבי :** לא רואים זאת, אין התייחסות לרוחב המדרכות, אין התייחסות שביל אופניים ותחנות אוטובוס, מאיפה הכניסות לחניון?

**עמית פרץ :** יש כיום תחבורה ציבורית שעוברת ברח' שז"ר וברח' גרוסמן ויהיו עוד תחנות, כרגע לא צפוי שברחוב הדקל יעבור אוטובוס

**מיטל להבי :** בפרוייקט של 1400 יח"ד הוספתם תחנת אוטובוס?

**עמית פרץ :** כן, יש ברחוב שז"ר

**ליאור שפירא :** אבקש להציג את השקף המתייחס לנספח התנועה

**מיטל להבי :** הרמפות נמצאות ברח' הדקל?

**ליאור שפירא :** אבקש התייחסות לעניין חלמיש, האם מעבר לכך שהיא חברת ביצוע יש לה גם נכסים במקום?

**עדי בן שטרית :** לא

**אודי כרמלי :** יש להם דירות אבל אין שום קשר לבעלות שלהם על הדירות

**מיטל להבי :** יש מקלט בשטח שהם מחכים לתשובת פיקוד העורף האם להזיז אותו, אבקש להבין את פתרונות המקלוט

**ערן אדרי קבוצת יובלים :** בהוראות התכנית חלק ממטלות הן ציבוריות בין היתר שרח' הדקל אמור להיפרץ לרח' גרוסמן. כדי לפרוץ אותו יש בתוך בית ספר דקל מקלט, ביחד עם אגף הנכסים הגענו להסדר מכיוון שזו מטלה ציבורית אנו נסייע וגם זה יהיה במימונו איפה שייקבע מקלט חדש

**מיטל להבי :** המקלט הוא של בית הספר או של השכונה?

**ערן אדרי קבוצת יובלים :** הוא של השכונה ונמצא בתוך בית הספר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים דיון בעיצוב ארכיטקטוני	18/03/2026 4 - - '26-0005

**מיטל להבי :** אנו נכנסים לשטח בית הספר עם המעבר שאתם עושים כעת?  
**ערן אדרי קבוצת יובלים :** התב"ע קבעה שרחי הדקל אמור להיפרץ  
**זהר שמש :** מדובר בשטח חום שהתב"ע לא ביטלה , היא מיקמה אותו מחדש  
**ליאור שפירא :** את מתכוונת שהכניסה למקלט לא תהיה משטח בית הספר?  
**מיטל להבי :** אני מודאגת מכך שלא יהיה מקלט לבית הספר ומדובר בפרוייקט גדול ואני מצפה שיהיה מקלוט ציבורי  
**ראובן לדיאנסקי :** יהיה פתרון מקלוט לכל העסקים?  
**רחל פלר :** ברור  
**ראובן לדיאנסקי :** המקלט ייתן מענה למעטפת שמסביב לפרוייקט כשירות לציבור?  
**ליאור שפירא :** נכון  
**עדי בסיס :** ביקשנו להכניס בהחלטה בפרוטוקול אמירה ברורה שתנאי לחתימה על תכנית העיצוב הצגת מיקום חלופי, שלביות פינני והקמה של המקלט העירוני ואישור אגף נכסי העיריה וגורמי העיריה הרלוונטים  
**מיטל להבי :** האם הגדרה של בית גידול זה תנאי?  
**יואב דוד :** נפח זמין של אדמה לעצים של מטר וחצי רציף זה פתרון טוב  
**ראובן לדיאנסקי :** יש מבני ציבור?  
**זהר שמש :** יש שטח חום לא מבונה  
**ראובן לדיאנסקי :** יש רק 6.5 אחוז דב"י, למה יש כל כך מעט דב"י?  
**ליאור שפירא :** זו החלטת המחוז וזה פרויקט בדרום העיר  
**עדי בן שטרית :** יחידות הדב"י התווספו לאחר בקשה שלנו במחוז וזה התוצר שאליו הגענו, קיבלנו דב"י תוספתי על הקיים  
**מיטל להבי :** האם תקן חניה 0.8 חל גם על הדב"י?  
**עדי בן שטרית :** יש לנו כאן הנחיה תב"עית שהם ביקשו תקן אפס ליחידות התב"י  
**אודי כרמלי :** לעניין השלביות, בפרוייקטים שבהיקף כזה גדול אנו חושבים שנכון לעשות שלביות. יש מעט מאוד חברות שיוודעות להרים פרויקטים בהיקף כזה. לעשות זאת בבת אחת זה יגרום לבעיות. יש פה בעיות קנייניות, בעלויות ונכסיות ברגע שיש בעיה במגרש אחד זה מעכב את כל המתחם. אנו תומכים בשלביות כי זו נותן ליזם גמישות. אם יש שלביות חייבים להתחיל במגרש האמצעי כי הוא מכיל את לב המערכת. לגבי הפרדות בין הסכמי תחזוקה של עירייה ופרטיים הגענו למתווה שעובד שנים, במקומות שיש זיקה ציבורית מובהקת יתחזקו על ידי העירייה, חצרות פנימיות סגורות בתוך מתחמים לא נכון שהעירייה תכנס לשם באופן אוטומטי. בהשוואה למקומות האחרים שאנו מכניסים את העירייה אלו מקומות שאנו דורשים מהיזמים מערך שנכנס לתוך הגריד הציבורי המובהק. במקרה הזה נכון לעשות הפרדה, זה לא אומר שאינם ברי אכיפה והם לא נשלטים, עדיין זה נמצא בכוחה של העירייה. זה איזון נכון שעובד בהרבה מקומות בעיר וזה עובד  
**מיטל להבי :** החיבור בין תל גיבורים לרח' הדקל אנשים השתמשו בו, ולכן זה יותר מעברים  
**זהר שמש :** המעבר הוא בתחזוקה עירונית  
**ליאור שפירא :** אבקש שהיועצת המשפטית תקריא את ההחלטה  
**הראלה אברהם אוזן :** מקריאה את ההחלטה  
**מיטל להבי :** אבקש להוסיף גם את ההתייחסות לגבי המקלט בקומה מינוס שלוש  
**הראלה אברהם אוזן :** הוועדה מפנה את תשומת לב גורמי המקצוע לשימוש בחניונים כמקלט בהתאם לתאום עם פיקוד העורף  
**ליאור שפירא :** מאשרים את ההחלטה ותכנית העיצוב ובהתאם לסייגים שהוקראו  
**בישיבתה מספר 0005-26' מיום 18/03/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את התכנית בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הוועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף, וכן בכפוף לתנאים הבאים :

1. השלמת תיאום לנושא העברת תשתית פניאומטית בתת הקרקע שישולב עם הסכם פינני המבנים הציבוריים ולכן יועבר כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.
2. השלמת תיאום לגבי זיקות ההנאה, השלמת החתימה על כתב התחייבות לתחזוקת זיקות הנאה והתאמת סכמת הזיקות בתוכנית העיצוב והסכם דב"י, לאישור אגף הנכסים ואגף הכנסות מבניה.
3. חתימה על הסכם תחזוקת שטחים בזיקת הנאה כתנאי לפתיחת בקשה להיתר.

מס' החלטה	התוכן
18/03/2026 4 - - 26-0005	תא/תעא/4576 - תעא/4576 דש"א תל גיבורים דיון בעיצוב ארכיטקטוני

4. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב הצגת מיקום חלופי, שלביות פיננסי והקמה של המקלט העירוני ואישור אגף נכסי העיריה וגורמי העיריה הרלוונטיים.

הועדה מפנה את תשומת לב גורמי המקצוע לשימוש בחניונים כמקלט בהתאם לתאום עם פיקוד העורף

**משתתפים:** ליאור שפירא, חן אריאלי, אמיר בדראן, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, נוי אלראי שניצר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-1580760 תא/4320 א - השלמת מגרשי מגורים ברובעים 5-6	18/03/2026
דיון בסעיף 78	5 - - 0005-26ב'

## הודעה על תכנית וקביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיפים 77-78

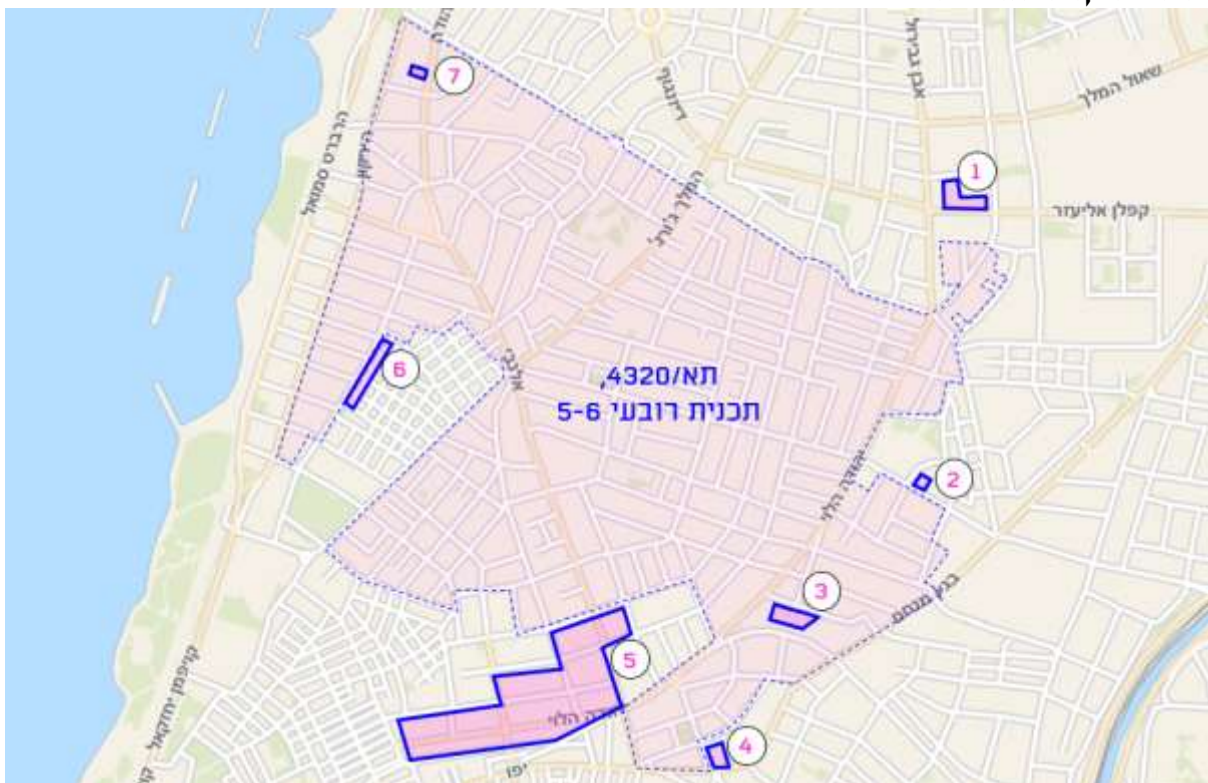
**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המחוזית

**מיקום:** מקבצי מגרשי מגורים ברובע 5-6 בהתאם למסומן בתשריט.

### כתובות:

1. **קפלן:** דניאל פריש 4, 6, 8 ; אליעזר קפלן 3, 5, 7, 9, 11, 13 ; דובנוב 1.
2. **לינקולן:** לנקולן 5 / וילסון 10.
3. **טיומקין:** טיומקין 6, 8, 10, 12, רחוב גולדברג 1, א, 2.
4. **ברזילי:** ברזילי 11, 13, דרך מנחם בגין 11, 11א, 13.
5. **מע"ר רוטשילד - מגרשים בכתובות:** יהודה הלוי 4, 12, 39, 42 ; לילינבלום 6, 18, 18א, 20, 33 ; היכל התלמוד 3 ; נחלת בנימין 63, 63א, 65, 66, 75, 77 ; שדרות רוטשילד 21, 35 ; אלנבי 128, 128א ; יבנה 34.
6. **הכובשים:** הכובשים 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55 ; חבשוש 1, 2 ; ישכון 3 ; כרם התימנים 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 ; מלי"ן 1, 4 ; תרמ"ב 1.
7. **בן יהודה:** בן יהודה 27.

### מפת מיקומי התכנית:



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/4320א - מגרשי מגורים נוספים ברובעים 5-6	-
דיון בסעיף 78	-

### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111	מוסדר	חלק	564-565,634,736	250-251,253,654
6907	מוסדר	חלק	30	---
6923	מוסדר	חלק	3,8-10,20,30,35	---
6924	מוסדר	חלק	31	29
6937	מוסדר	חלק	---	38,42-43
6941ש	מוסדר	חלק	16-17	---
7103	מוסדר	חלק	---	90
7245	מוסדר	חלק	28	---
7443	מוסדר	חלק	13,29	12,14
7461	מוסדר	חלק	24-26,43,50,54	---
7462	מוסדר	חלק	14-15,22-23	---
7467	מוסדר	חלק	15	13-14
7499	מוסדר	חלק	1-2,52-65,120-122,133	132
8838	מוסדר	חלק	2-4	8

**מתכנן:** מחלקת תכנון מרכז, אגף תכנון העיר, מינהל ההנדסה

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** פרטיים

### רקע לדיון:

תכנית על מגרשי מגורים נוספים ברובעי 5-6 שלא נכללו בתכנית מהסיבות הבאות: מקבצי מגרשים בייעוד קרקע מע"ר מטרופוליני ע"פ תא/5000, ולפיכך לא ניתן היה להכניסם לתכנית הרובעים 5-6 בעת הפקדתה. התכנית הופקדה בסמכות ועדה מקומית, ולכן לא ניתן היה להחיל אותה על מגרשים בייעוד מע"ר מטרופוליני בו נדרש תמהיל של 75% תעסוקה. במע"ר רוטשילד נותרו מספר מגרשים מרקמיים שלא נכללו בתכנית פיתוח המע"ר. לפיכך התכנית המוצעת תכלול הוראות תואמות את תכנית רובעי 5-6. כמו כן, מקבץ מגרשי המגורים בדופן המזרחית של רחוב הכובשים: אזור בעל מאפיינים מיוחדים, דופן מבונה לרחוב ראשי בקצה אזור בבניה עירונית נמוכה. ובנוסף, מגרש ברחוב בן יהודה אשר לא נכלל בתכנית רובעי 5-6 הואיל וחלה עליו תכנית נקודתית שקבעה אותו למלונאות כחלק מכלל הבלוק. מכיוון שהתכנית הנקודתית אינה מתאימה לנפחי הבניה שיתקבלו ביחס ליתר הרחוב אשר הינו בייעוד מסחרי לפי תכנית 44, יש מקום להחיל על המגרש את הוראות הבניה, השימושים והנפחים המותרים ברובע 5 למגרשי מגורים ומסחר.

### מצב השטח בפועל:

המגרשים בעלי אפיון ייחודי בתוך אזור בניה מרקמית עם צורך בהתחדשות וללא מענה בתכניות הקיימות.

### מצב תכנוני קיים:

המגרשים הנדונים בתכנית לא נכללו תכנית רובעי 5-6 תא/4320

מס' החלטה	התוכן
-	תא/4320 א - מגרשי מגורים נוספים ברובעים 5-6 דיון בסעיף 78

### מצב סטטוטורי קיים :

- תכנית "G"
- תכנית 44, תכנית כללית לדרום תל אביב
- תכנית 38, אזורי הריסה ובניה מחדש שכ' נוה צדק נוה שלום
- תכנית "ג", גגות בניה על גגות בתים
- תכנית "מ", שנוי אחוז בניה הוראות לגבי תוספת – קומה, מרווחים, צפיפות למרפסות וסגירתן
- תכנית 1ע, מרתפים
- תא/669, הרחבת רחוב לינקולן
- תא/898, בן יהודה פינת ש. עליכם
- תא/1200, פיתוח מנשייה
- תא/2510, כרם בתימנים
- תכנית המתאר תא/5000, אשר קבעה את אזורי מגרשי המגורים הנדונים בייעוד קרקע מע"ר מטרופוליני.

### מדיניות קיימות:

- תא/מח/9030, מדיניות במע"ר ההיסטורי – שדרות רוטשילד

במגרשים הכלולים בתכנית ברחוב קפלן הוגשו בקשות להיתרי בניה להריסה ובניה חדשה מכח תמ"א 38 בהתאם למדיניות הועדה לתכנית רובע 5-6. מאחר ומגרשים אלו לא נכללו בתכנית המופקדת, נדרש בשלב זה לקבוע עבורם תנאים מגבילים על מנת שלא ימסרו היתרים בניגוד לתכנון המקודם.

### מצב תכנוני מוצע:

קביעת עקרונות תכנון להתחדשות בבניה מרקמית לבנייני מגורים ולבנייני מגורים מעל מסחר באופן דומה לתכנית רובעי 5-6 תא/4320.

### עקרונות התכנון:

1. קביעת זכויות הבניה בהתאמה לתכנית תא/4320.
2. החלת הוראות בינוי ופיתוח המגרש לבנייני מגורים ולבנייני מגורים מעל חזית מסחרית, בהתאמה לתכנית רובע 5-6 תא/4320.
3. קביעת שימושי מסחר בקומת הקרקע של בנייני המגורים ברחוב קפלן.
4. התכנית לא תחול על בניינים לשימור או על תכניות נקודתיות.

### תנאים לפי סעיף 78:

בכתובות אליעזר קפלן 3, 5, 7, 9, 11, 13 (דובנוב 1): גוש 6111 חלקות 250, 251, 634, 253, 736, 654, לא יימסרו היתרי בניה למעט בקשות להיתר הכוללות חזית מסחרית (בכפוף לאישור הוועדה המחוזית), שמירת מרווח קדמי בין קו הבניין לקו המגרש פנוי מבנייה ובכפוף לתיאום תכנון. על אף האמור לעיל, במגרשים אלו, ניתן יהיה להוציא היתר בניה במקרים של בקשות להיתרי בניה לתוספות מינוריות כגון תוספת מרפסות, מרחבים מוגנים, פרגולות וכן בקשות לשימוש חורג.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/4320א - מגרשי מגורים נוספים ברובעים 5-6
-	דיון בסעיף 78

יתר המגרשים הכלולים בתכנית אינם מוגבלים לפי סעיף 78 לחוק.

### חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המחוזית לאשר הכנת התכנית ולקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם בכתובות אליעזר קפלן 3, 5, 7, 9, 11, 13: גוש 6111 חלקות 250, 251, 634, 253, 736, 654, לא יימסרו היתרי בניה למעט בקשות להיתר הכוללות חזית מסחרית (בכפוף לאישור הוועדה המחוזית), שמירת מרווח קדמי בין קו הבניין לקו המגרש פנוי מבנייה ובכפוף לתיאום תכנון. על אף האמור לעיל, במגרשים אלו, ניתן יהיה להוציא היתר בניה במקרים של בקשות להיתרי בניה לתוספות מינוריות כגון תוספת מרפסות, מרחבים מוגנים, פרגולות וכן בקשות לשימוש חורג.

יתר המגרשים הכלולים בתכנית אינם מוגבלים לפי סעיף 78 לחוק.

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

דנה גורדון: מציגה את האזורים בהם מתבקש 77 ו78 במצגת ליאור שפירא: במסגרת אישור תוכנית הרובעים 5 ו6 גילינו שיש מגרשים שלא נכללו בתכנית 5 ו6 אבל הם תואמים באופי שלהם. הם נתקעו בלי פתרון אחר ואנחנו רוצים לצרף אותם לתוכנית 5 ו6 עם אותן זכויות. אני מבקש הסבר של הכובשים וגם של קפלן. דנה גורדון: ממשכה במצגת על עיקרי התכנית, בנוגע לכובשים ולשאר אזורי התכנית המסומנים ברובע 5. אביגדור פרויד: כתוב עד 4.5 קומות מה המשמעות של המילה עד למה הכוונה? אודי כרמלי: תמיד אתה אומר עד רח"ק עד.. וכן הלאה ראובן לדיאנסקי: בדר"כ אנחנו מסתכלים על ההנחיה אל מול האנשים שנמצאים בתפקידים באותה עת. אודי כרמלי: זה לא פרסונאלי זו השפה של החוק שאומר עד רמה מסויימת. אי אפשר להגיד 4.5 בול ראובן לדיאנסקי: כמו שזה עד 0.8 לחניה זה מעקר החלטה שהיא החלטה קונקרטי. אודי כרמלי: ככה החוק בנוי הראלה אברהם אוזן: זה שיקול דעת, היזם לו יש ודאות. ראובן לדיאנסקי: אין פה וודאות תכנונית, אני רוצה ודאות תכנונית, שהתשוב ידע שיש ודאות תכנונית. אודי כרמלי: זו נשמת אפה של הוועדה המקומית הראלה אברהם אוזן: זו השפה התכנונית שבה מדברים בכל מקום במדינת ישראל. בכל תוכנית שתפתח יהיה כתוב עד.. ויהיה כתוב רשאית הוועדה זו החלטה של הוועדה וזה שיקול דעת של הוועדה. אודי כרמלי: איפה הוודאות התכנונית של היזם שעובד על פרויקט 5 שנים ואז בא חבר ועדה ואומר שיעשה מרחב מוגן ב-3? זה בדיוק מה שאתם רוצים שיהיה לכם ביד לדרוש בעין הציבורית את מה שאתם רוצים. אמיר בדראן: הניסוח בא לתת את הוודאות ליזם, איך ניתן להבין מהניסוח שמבחינת הניסוח היזם יודע שיש לו וודאות על 4.5 קומות? ליאור שפירא: האם יש סיבה שיגידו לנו לא 4.5 אלא 2.5? אודי כרמלי: זו סוגיה העוסקת במתח שבין עולם המשפט לעולם התכנון. יש משקל לתכנון ולעמדה תכנונית וזה מה שמוביל את איך שהעיר נראית. הפן המשפטי מאוד חשוב שבא למסגר את הדברים. לכן חד משמעית אין וודאות מוחלטת, אבל היה וגורם תכנוני או חבר וועדה חושב שיש לו הסברים טובים גם במענה הקנייני, גם של הזכויות וגם בעיצוב האורבני ולכן אין תמונה ודאית. בעולם התכנוני נכנסים הרבה שיקולים. כמו שהיו לדוגמא בתוכניות עיצוב. כל פעם יש רובד אחר שמוביל. הסיבה שאנחנו נמצאים כאן היא לייצר את הודאות המקסימלית שניתן לתת במסגרת הדברים ואנחנו עומדים בזה. גם בזכויות תוכנית המתאר לדוגמא אומרת עד 12/8 ברח"ק לפעמים יזמים לא רוצים למצות את כל הזכויות מכל מיני שיקולים. זה בדיוק המתח בין כתיבה משפטית ושיקול תכנוני. לכן מה שמוביל את המחשבה המשפטית זה השיקול התכנוני והאמירה התכנונית. ליאור שפירא: אתה יכול לתת פחות מ4.5 קומות ואז יש פיצוי אודי כרמלי: יכול להיות.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/4320א - מגרשי מגורים נוספים ברובעים 5-6
-	דיון בסעיף 78

ראובן לדיאנסקי: אני בטוח שלא יהיו פחות מ-4.5 קומות. אם יש תוכנית מתאר שמדבר על X מגורים עסקיים מגורים איה הגענו לטוב.

ליאור שפירא: האם אתה יכול להחליט שבכובשים לא יהיו 4.5 קומות אלא קומה וחצי.

אודי כרמלי: כי עשיתי תב"ע ואחרי שעשיתי תבע שהגובה הוא 4.5 קומות תאורטית יכול להיות 4.5 קומות אבל זה לא יקרה.

ליאור שפירא: שוב האם אתה יכול להחליט שהזים יבנה רק 2.5 קומות למרות שהתבע אומרת 4.5 והאם הוא יקבל פיצוי על כך.

הראלה אברהם אוזן: אם יש אישור ל-4.5 הועדה יכולה להגיד שהיא לא יכולה לעשות ואם היא כן מסכימה היא צריכה לתקן את התוכנית המאושרת. המילה עד היא הצעה לוועדה המחוזית.

ליאור שפירא: לכן אני שואל למה? בהנחה שאנחנו לא יכולים להוריד 2 קומות האם העד הזים יכול לבנות 2 קומות

הראלה אברהם אוזן: העד הוא רק לזים.

אודי כרמלי: אם אני נותן לו פתרון שהוא ממש את כל הזכויות שלו והוא לא נפגע ב-4 קומות ומנמק זאת וזה לגיטימי.

אמיר בדראן: אין פיצוי

ליאור שפירא: כלומר אנחנו צריכים לשנות את התבע והחלק השני

אודי כרמלי: במישור התבעי יש לך את כל הסמכות לפעול עד.

ראובן לדיאנסקי: אם יש לו תבע של 4.5 ובהיתר

אביגדור פרויד: העלתי את הנושא ברמה הכללית ברח' הכובשים בצד המזרחי מאחורי זה הם עם בתיים של 2 קומות. שהם יגישו התנגדויות או לוועדת ערר המילה עד תשחק לידם בגלל הדיפרנציה אם המילה עד היא בלעדית אתם לא נותנים כח במילה עד.

דנה גורדון: ממשיכה בהצגת התכנית והתנאים המגבילים ממצגת.

ראובן לדיאנסקי: למה צריך לקבוע מראש שהבנינים הללו לא יקבלו היתר אם לא תיהיה חזית מסחרית? אודי כרמלי: הבנינים נמצאים באזור מערי. עכשיו שהם רוצים להוציא היתר בניה הם מוציאים לבנין רגיל ואנחנו חושבים שנוכח שר' קפלן ימשיך את החזית המסחרית

ראובן לדיאנסקי: אבקש להחריג זאת ולהצביע נגד, אני לא חושב שצריך ברחוב קפלן חזית מסחרית אלחנן זבולון: אם יש לנו משהו לתקן בתכנית 5,6 אי אפשר לתקן זאת כעת?

אודי כרמלי: אפשר יהיה אם נגדיר קו כחול נוסף, ונציע לוועדה את אותם שינויים כרגע אנחנו רק ב-77-78. מיטל להבי: אין היגיון למי שנמצא בתוך הקו הכחול ומי שנמצא מחוץ לקו הכחול?

ליאור שפירא: כמו שגורמי המקצוע עשו בתכנית 5555 הם עברו מגרש מגרש ועשו גם כאן בתוכנית רובע 5,6. מצאו את המגרשים הללו ולתת להם פתרון כמו שיש ב-5 6 למרות שלכל שאר המגרשים יש פתרון אחר. למשל במגרש 27 בן יהודה הוא היה אצלנו בדיון בהתנגדויות על הקו הכחול, וגורמי המקצוע חשבו שהמגרש הזה בבן יהודה 27 כן יכול לקבל זכויות.

ליאור שפירא: יש כמה בניינים שלא קיבלו זכויות ואנו רוצים לתת להם זכויות

לריסה קופמן: אלו בניינים שהיו צבועים כמע"ר מטרופוליני ולכן לא יכולנו להכיל עליהם את תכנית 5-6, לכן על אף שהמגרש היה מרקמי אבל היה צבוע כמע"ר מטרופוליני לא יכולנו להכיל את רובעים 5 ו-6.

ליאור שפירא: בכל המגרשים הללו אנו מטיבים איתם, כרגע אין להם זכויות והתב"ע תיתן להם זכויות

לריסה קופמן: לשכנים שלהם יש זכויות של רובעים 5,6 והם יצאו מהתוכנית בצורה שלא מאפשרת להם להתחדש למרות שהם צריכים להתחדש התחדשות מרקמית. החלק הגדול הוא מה שהיה מע"ר רוטשילד שהוחלט לשמור על בניה מרקמית. מרבית המגרשים הם שימור והתכנית לא תחול עליהם אבל בודדים נשארו שהם לא שימור ולא מגדל. לכן אנחנו רוצים לרפא את המצב. הגבול של התכנית לא כלל אותם. בתכנית המתאר ביקשנו לתקן אותם ולהוריד אותם, אבל עד שתכנית המתאר תאושר אנו עושים את התכנית הזו. בסופו של דבר כשתכנית רובעי 5-6 תאושר ותוכנית המתאר תאושר תהיה קורלציה בין היעוד לבין התוכנית.

מיטל להבי: לא ברור הצורה הלא רגולרית.

לריסה קאופמן: יש תכניות של מע"ר רוטשילד, לידם יש תוכניות נקודתיות והם מכוסים על ידי התכנון הנקודתי של אזור המע"ר. הם יכולים להתחדש רק במסגרת המגרש שלהם.

אודי כרמלי: המקום היחיד שאנו כופים זה ברח' קפלן חזית מסחרית כל השאר התכנית תטיב עימם ותתן להם את היכולת להתחדש.

מיטל להבי: לקו כחול יש משמעות ושתילת מגרשים בגלל התנגדויות לא הגיוני.

לריסה קאופמן: הם היחידים שלא נמצאו עם פתרון לתכנית השכנים מסודרים והם לא

אודי כרמלי: כל תכנית עתידית שתהיה בקפלן, תהיה עם חזית מסחרית, כעת זו הנקודה היחידה ללא חזית מסחרית. רח' קפלן הוא שער הכניסה לעיר.

התוכן	מס' החלטה
מגרשי מגורים נוספים ברובעים 5-6 תא/4320א - דיון בסעיף 78	-

לריסה קופמן: הבעלים של מגרש בקפלן 5 ו-7 שלחו לנו מכתב שבו הם מתנגדים לתכנית 78, כי הם נמצאים בהליך של הוצאת היתר, לא נמנע מהם להוציא היתר כל עוד תהיה חזית מסחרית. הועדה המחוזית הביעה את אישורה.  
אלחנן זבולון: כיום מותר להם חזית מסחרית?  
לריסה קופמן: מותר אבל יש סעיף שזה יהיה באישור הועדה מחוזית, זו החלטה של משנה א', שהשימוש במסחר הוא מאושר, אנו לא נמנע מהם לעשות תמ"א 38 עם חזית מסחרית.  
ליאור שפירא: אבקש להקריא את ההחלטה  
הראלה אברהם אוזן: מקריאה את ההחלטה  
ליאור שפירא: נפצל את ההצבעה לשניים.

נושא קפלן -  
נגד: ראובן לדיאנסקי  
נמנע: מיטל להבי  
בעד: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי  
קפלן מאושר.

אישור כל התכנית  
נמנעת: מיטל להבי  
בעד: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי

### **בישיבתה מספר 0005-26ב' מיום 18/03/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להמליץ לוועדה המחוזית לאשר הכנת התכנית ולקבוע תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק, לפיהם בכתובות אליעזר קפלן 3, 5, 7, 9, 11, 13: גוש 6111 חלקות 250, 251, 634, 253, 736, 654, לא יימסרו היתרי בניה למעט בקשות להיתר הכוללות חזית מסחרית (בכפוף לאישור הועדה המחוזית), שמירת מרווח קדמי בין קו הבניין לקו המגרש פנוי מבנייה ובכפוף לתיאום תכנון.  
על אף האמור לעיל, במגרשים אלו, ניתן יהיה להוציא היתר בניה במקרים של בקשות להיתרי בניה לתוספות מינוריות כגון תוספת מרפסות, מרחבים מוגנים, פרגולות וכן בקשות לשימוש חורג.

יתר המגרשים הכלולים בתכנית אינם מוגבלים לפי סעיף 78 לחוק.

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
50-54 - הרברט סמואל 4579/תא/מק/507-0327239	18/03/2026
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0005-26'

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

**מיקום:** התכנית גובלת ברחובות הירקון ממזרח, הרברט סמואל ממערב, יונה הנביא מצפון, גאולה מדרום. המגרש המוסר בתכנית ממוקם במפגש הרחובות שדרות רוטשילד ובר אילן.

**כתובת:** מגרש מוסר - שדרות רוטשילד 117 תל אביב - יפו.  
מגרש מקבל - הרברט סמואל, 50-54, הירקון 39-41, גאולה 1-9, יונה הנביא 2-10.



**מגרש מקבל:** הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41.

**מגרש מוסר:** רוטשילד 117

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	12-16, 21-24, 108, 119, 124	חלק	מוסדר	6914
	8	חלק	מוסדר	7439

**שטח התכנית:** כ- 5.842 דונם (מתוכם, 3.57 דונם לחישוב זכויות).

**עורך התכנית:** ישר אדריכלים.

**מתכננים:** תנועה- דגש הנדסה – תכנון תנועה ודרכים בע"מ.

פיתוח: נחלת הכלל.

תשתיות: א.א.גלבוץ מהנדסים בע"מ.

סביבה: יוזמות ייעוץ סביבתי בע"מ.

אגרונום: גונן עצים וסביבה בע"מ.

שמאות: ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'.

מודד: יאיר נחמיאס, אמת מידה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
50-54 - הרברט סמואל דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	18/03/2026 6 - - 0005-26

**יזם:** ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, מידאס השקעות בנדל"ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ, גל מתש אחזקות בע"מ.

**מגישי התכנית:** א.ר. ראם החזקות בנדל"ן בע"מ, מידאס השקעות בנדל"ן, תל אביב סיטי טק 2012 בע"מ, גל מתש אחזקות בע"מ, הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.

### בעלות:

מגרש מוסר: בעלים פרטיים.  
מגרש מקבל: בשטחים הסחירים: בעלים פרטיים מרובים, בשטחים בייעוד דרך: עירית תל אביב – יפו.

### מצב השטח בפועל:

בשטח המגרש המקבל קיימים כיום מלון סבוי וכן מבני מגורים ומסחר אשר מיועדים להריסה וכוללים 51 יח"ד לפי נתוני ארנונה. בנוסף, שטח התכנית כולל את רחוב יונה הנביא הרשום סטטוטורית כשטח לתכנון בעתיד.

בשטח המגרש המוסר קיים מבנה לשימור בייעוד מגורים הכלול בתכנית השימור תא/2650/א אשר סיים הליך שימור בשנת 2020.

**מדיניות קיימת:** בהתאם לתוכנית המתאר תא/ 5000 המאושרת. מדיניות הוועדה המקומית לרצועת התכנון שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל, כפי שבאה לידי ביטוי בהחלטותיה בעשור האחרון ובתכנית המתאר תא/ 5000, הינה אישור תכניות לשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ותיירות, תוך הרחבת רחוב הירקון. מסמך המדיניות לאזור 502 ב' לטיילת וחוף מרכז תל אביב (תא/ 9117) אושר בוועדה המקומית בתאריך 16.09.2020.

### תשריט מצב מאושר:



**מגרש מקבל:** אזור לתכנון בעתיד, מגרש מיוחד ודרך.

**מגרש מוסר:** מגורים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
50-54 - הרברט סמואל דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	18/03/2026 6 - 0005-26

## תכניות תקפות:

- א. תא/ 1200**  
מטרות התכנית הן: להתוות דרכים חדשות, להרחיב דרכים קיימות ולבטל דרכים קיימות, לקבוע אזורי מגורים, מרכז עסקים, אזור מלאכה, תעשייה זעירה, החסנה ושרותי מסחר (שוק) מגרשים מיוחדים, שטח לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים שטח חוף הים, טיילת ושרותי שפת הים, לקבוע שטח שלב א' ושטח לתכנון בעתיד. מתן תוקף: 10/07/1975.  
תכנית תא/1200 מגדירה את שטח התכנית הנוכחית כשטח לתכנון בעתיד.  
התכנית המוצעת מחליפה את תא/1200.
- ב. תא/ 3444**  
תכנית הקובעת ייעודי קרקע למלונאות והנחיות ספציפיות להגדלת שטחים למלונאות. מתן תוקף: 30/04/2007.  
מלון "סבויי" - חלקה מס' 21: בייעוד מגרש מיוחד ובשימוש מלונאות, התכנית מאפשרת עד 1,386 מ"ר עיקרי ועד 430 מ"ר שרות לבנייה מעל פני הקרקע (סה"כ 1816 מ"ר על קרקע), בגובה של עד 9 קומות.  
מלונות אברטל - חלקה 122 (אינס כלולים בתחום התכנית): בייעוד מלונאות, התכנית מאפשרת עד 2,680 מ"ר עיקרי ו-1420 מ"ר שירות לבניה מעל פני הקרקע (סה"כ 4100 מ"ר על קרקע), בגובה של עד 9 קומות.  
התכנית המוצעת מחליפה את תא/3444.
- ג. תא/ע/ 1**  
התכנית קובעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם. מתן תוקף: 15/01/2004.  
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ע/1.
- ד. תא/ח**  
קביעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קביעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה. מתן תוקף: 16/04/2001.  
התכנית המוצעת מחליפה את תא/ח.
- ה. תא/ 2331**  
תכנית לב תל אביב אזור ב. מתן תוקף: 8/12/1991.  
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/ 2331. הוראות תכנית תא/ 2331 תחולנה על תכנית זו.
- ו. תא/2650/ב'**  
מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים לשימור המורשת הבנויה של העיר ת"א יפו לצורך התחדשות עירונית ומשיכת פעילויות חדשות וביניהם כלכלית, תיירותית ותרבותית למרכז העיר. זאת באמצעות קביעת מבנים לשימור, קביעת הוראות לתייעוד ולשימור מבנים, שיקומם ותחזוקתם לאורך זמן, הבטחת מקור מימון לביצוע דרישות השימור והבטחת מימוש השימור בפועל באמצעות קביעת הדרכים להעברת זכויות הבניה של מבנים לשימור. מתן תוקף: 08/03/2015.  
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תא/2650/ב. הוראות תכנית תא/2650/ב תחולנה על תכנית זו.
- ז. תא/מק/ 5100**  
עידוד שימור ושיפוץ מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 באמצעות העברת זכויות בניה למגרש מקבל ברחוב הירקון 142 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור במגרש המוסר. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/5100 ממשיכות לחול. מתן תוקף: 26.02.2024.  
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תא/מק/5100 ממשיכות לחול.
- ח. תכנית מתאר עירונית תא/5000**  
תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות, איזור מוטה מלונאות (לפחות 30% משטחי הבניה בתכנית ייעודו לשימושי מלונאות), ע"פ איזור תכנון 502 ב' טיילת מרכז תל אביב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
50-54 - הרברט סמואל דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	18/03/2026 6 - - 0005-26

רח"ק מירבי: 6.5 ( 6 + 0.5 רח"ק לשימושי מלונאות בהתאם למסמך המדיניות והתאמה להוראות אזור מוטה מלונאות).

תמהיל: לפחות 30% למלונאות (לא כולל שטחי המלונאות הקיימים).

נספח עיצוב עירוני: מס' קומות מקסימלי- 25 קומות.

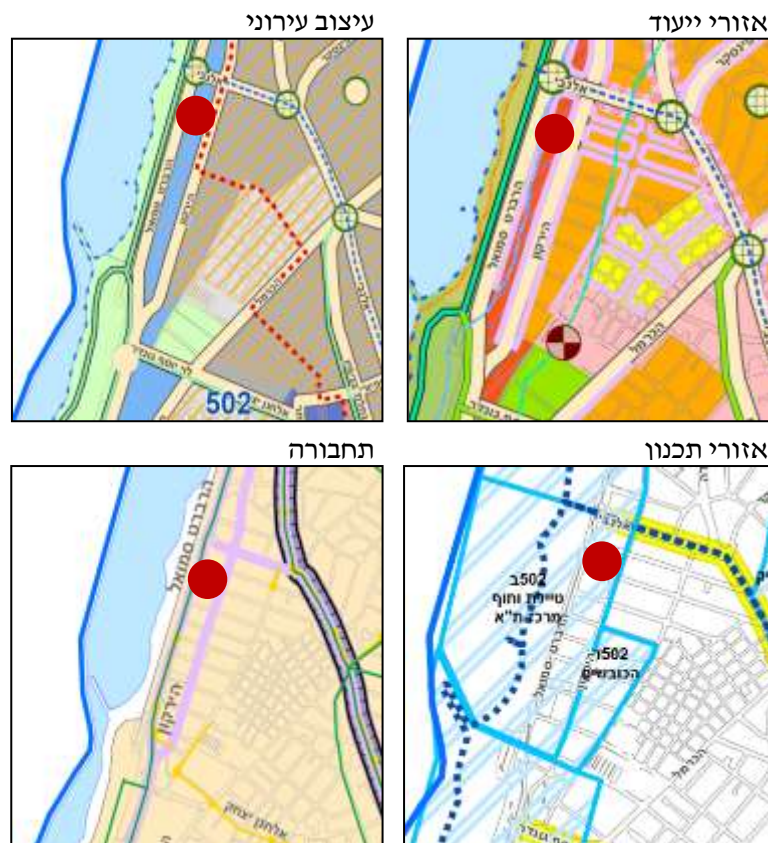
הוראות מיוחדות למרחב 502 ב' טיילת וחוף מרכז תל אביב:  
- חובת מסמך מדיניות.

- תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות הבאים:

- (1) פריסת הבינוי, נפח וגובה המבנים באופן שיבטיח שמירה על מבטים מהדופן המזרחית אל עורף החוף וחוף הים, ככל הניתן במגבלות הטופוגרפיה, ומניעת חזית בנוי רציפה, שחוסמת את המבט לחוף הים/למערב.
- (2) הבטחת מעבר פתוח ורציף לציבור בחזית הפונה לים. עד כמה שניתן יהיה המעבר מקורה (קולונדה) וישמרו בו עקרונות עיצוב משותפים.
- (3) במפלס הקרקע בחזית הפונה לים יותרו שימושים לשימוש הציבור בלבד כגון: הסעדה, בילוי ומסחר.
- (4) התאמת נפחי הבינוי למרקם הבינוי הקיים והמתוכנן באזורים המבונים הסמוכים.
- (5) עיצוב נופי לבינוי ולפיתוח בשטחי עורף החוף ובקטע החוף והמצוק, כולל הטיילות בעורף העירוני הצמוד, והבטחת כללי עיצוב משותפים לתתי המתחמים השונים.
- (6) מניעה, במידת האפשר, מפגיעה חזותית בקו הרקיע הנשקף מכיוון חופי תל אביב לכיוון תל יפו.

תחבורה: המגרש נמצא בקירבת קו מתע"ן (הסגול) העובר ברחוב אלנבי ובין שתי שתי דרכים עורקיות עירוניות (רח' הרברט סמואל ורח' הירקון).

תשריטי תכנית המתאר:



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	18/03/2026 6 - 0005-26'

ט. **מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז ת"א תא/מק/9117**  
מטרת מסמך המדיניות הוא הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף תהיה מוטה לטובת מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים. המרחב הציבורי יתוכנן לשימושי הולכי רגל ורוכבי אופניים. המסמך מאפשר תוספת 0.5 רח"ק כמפורט בטבלה 5.4 לתכנית המתאר, וזאת לשימוש מלונאי בלבד ובכפוף לתכנון תב"עי רח"ק מקסימלי יהיה 6.5.

### **זכויות בנייה מאושרות:**

א. **הרברט סמואל 50-54, הירקון 41-39 (מגרש מקבל):**  
זכויות בניה למלונאות (מלון סבוי): 1,386 מ"ר שטחים עיקריים, 430 מ"ר שטחי שירות. מלבד מלון סבוי יתר המגרשים הינם ביעוד שטח לתכנון בעתיד לפי תכנית תא/1200, עם זאת מבדיקה של נתוני הארנונה ישנם 51 יח"ד במצב הנכנס.

### **ב. רוטשילד 117 (מגרש מוסר):**

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רוטשילד 117 הינם 1,909.56 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע 45,463 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,401.64 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- 37.64 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 94.31 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו 202.65 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 140.2 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- 62.4 מ"ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **מטרת התוכנית:**

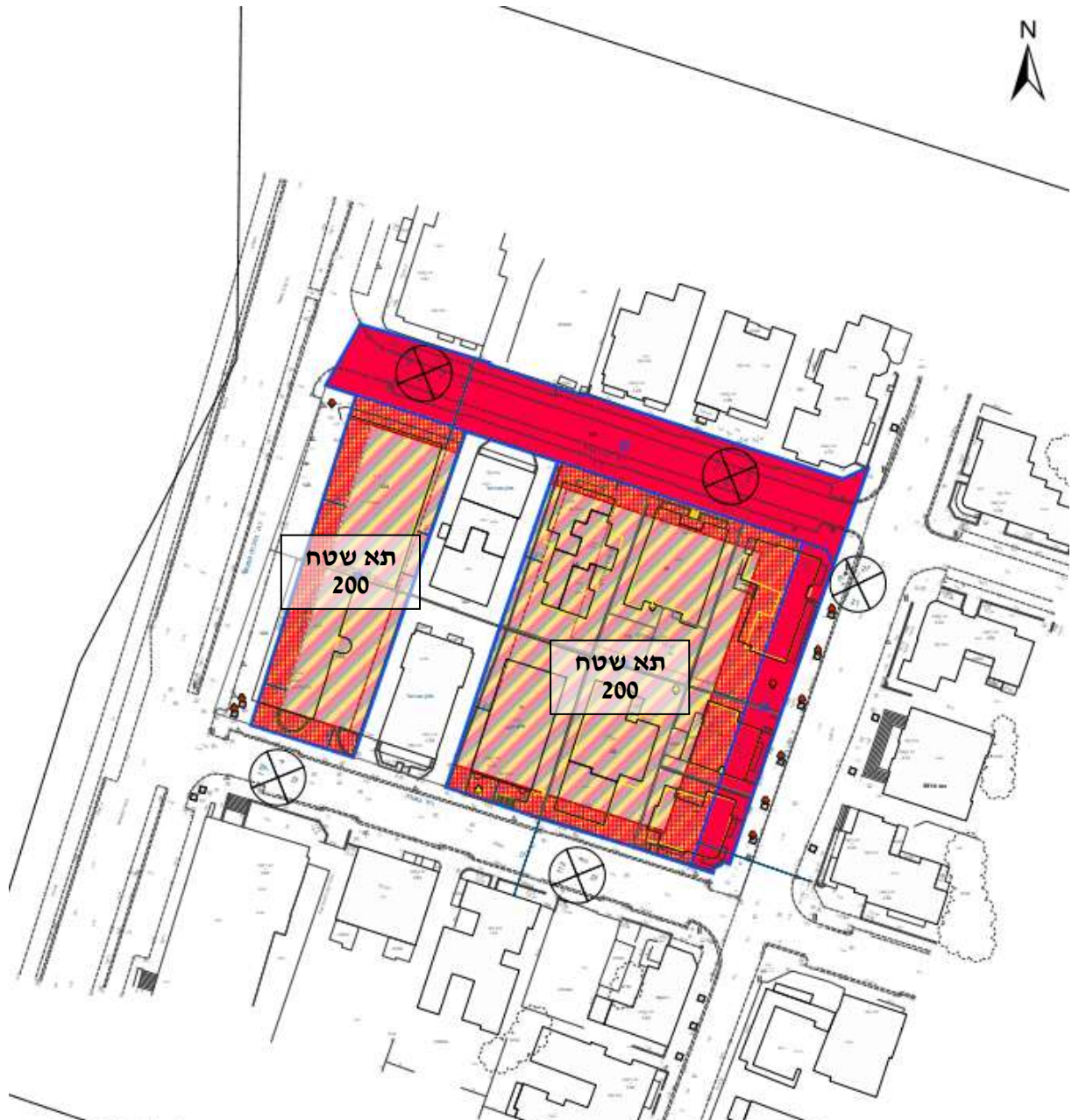
הינה תוספת זכויות לשימושי מלונאות, מגורים, מסחר ושטחי ציבור מבונים בהתאם לתוכנית תא/5000 וזאת לטובת פיתוח והתחדשות רצועת החוף ורחוב הירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושי למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים, לצד שיפור המרחב הציבורי והיצע המלונאות והמגורים בעיר, הרחבת רחוב הירקון הסדרה סטטוטורית של רחוב יונה הנביא ותוספת שטחים בנויים לצרכי ציבור. בנוסף, לעידוד השימור בעיר התוכנית מניידת 363.72 מ"ר באמצעות ניווד משימור של 527.9 מ"ר מהמבנה לשימור במגרש המוסר ברחוב רוטשילד 117.

#### **עיקרי הוראות התכנית:**

1. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
2. הקצאת דרך לאורך רחוב הירקון והסדרת יעוד הקרקע ברחוב יונה הנביא וקביעתם ביעוד "דרך-מוצעת".
3. שינוי יעודי הקרקע הקיימים וקביעת ביעודים "מגורים, מסחר ותיירות".

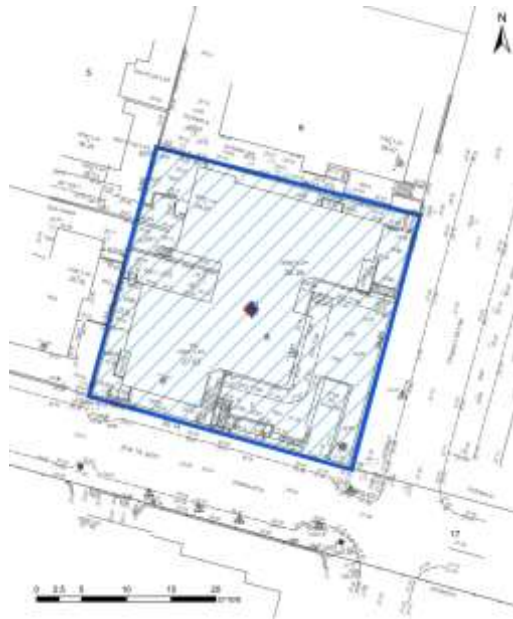
4. קביעת השימושים, התכליות ושטחי הבניה המותרים בכל ייעוד.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת מספר יחידות הדיור בתוכנית.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הגובה המותר לבניה.
8. קביעת קווי הבניין.
9. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.
10. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בניה, לרבות הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי.
11. העברת זכויות בניה ממגרש מוסר המהווה מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב רוטשילד 117 אל המגרש המקבל לשימושי מגורים.
12. קביעת תקני החניה בתחום התוכנית.
13. קביעת הוראות בנושאי איכות הסביבה, קיימות ובנייה ירוקה.

### תשריטי מצב מוצע:



מגרש מקבל: הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל	18/03/2026
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0005-26'



**מגרש מוסר: רוטשילד 117**

נפחי הבניה המוצעים כוללים שני מגדלים לאורך רחובות הרברט סמואל והירקון. **בתא שטח 200** לאורך רחוב הרברט סמואל הבינוי יכלול קומות מסד מרקמיות לאורך רחוב הרברט סמואל ומגדל בחלקו הדרומי של תא השטח. **בתא שטח 201** יתאפשר בינוי הכולל מבנה קיים בן תשע קומות (מלון סבוי), ובניה חדשה הכוללת קומות מסד מרקמיות לאורך הרחובות הסובבים ומגדל בחלקו הצפוני של תא השטח. קומות המסד בחזית הדרומית יתחברו למבנה המלון הקיים לטובת הרחבת השימוש המלונאי בו. במרכז תא השטח תוקם רחבת תפעול על קרקעית אשר תקורה על ידי גג ירוק פעיל ו/או מגוון. בקומות הקרקע יותרו שימושים למסחר, מבואות ולובאים בלבד.

#### **יעודים/שימושים:**

יעוד הקרקע העיקרי המוצע בתוכנית הינו 'מגורים', מסחר ותיירות'. השימושים המוצעים הינם: שימושים למלונאות: חדרי אחסון מלונאי ושימושים נלווים, שימושים למגורים: דירות מגורים ושימושים נלווים, שימושים מסחריים: מסעדות, בתי קפה וברים, שימושים למבנים ולמוסדות ציבור: צרכי חינוך, בריאות, רווחה וחברה, תרבות וקהילה, שרותי דת, ספורט, מקלטים ציבוריים, משרדי עירייה, שירותים עירוניים. (יותר שימוש סחיר נלווה המשרת במישרין את השימוש הציבורי). בנוסף מוגדרים בתשריט התוכנית ייעודי קרקע לדרך מוצעת. **ביחס למגרש המוסר:** שימושים בהתאם לתכנית התקפה.

#### **הקצאות לצרכי ציבור:**

- א. התוכנית המוצעת מסדירה את רציפות זכות הדרך לרח' הירקון בהתאם למאשר לאורך הרחוב באמצעות הריסת המבנים והקצאת שטח קרקע לדרך מוצעת.
- ב. התכנית מקצה 1,215 מ"ר לשטחי ציבור בנויים. מיקומם הסופי ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ובאישור הוועדה המקומית.

#### **תועלות ציבוריות:**

- א. התועלת הציבורית בתכנית עבור תוספת השטחים למגורים הינה עידוד השימור בעיר באמצעות ניוד משימור וכן הקצאה לקרן השימור בסכום המשקף 133.28 מ"ר שטחי ציבור בנויים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	18/03/2026 6 - 0005-26

ב. בהתאם למדיניות העירייה, עבור תוספת שטחי מלונאות ברצועת חופי מרכז העיר לא נדרשות תועלות ציבוריות.

### שטחי בניה מוצעים:

התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעיים בהיקף של רח"ק 6 משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הפרשות לשטחי ציבור, ל- 60% מלונאות ו- 40% למגורים ומסחר. בנוסף לשטחים אלה ובהתאם למסמך המדיניות יתווספו 1,788 מ"ר המהווים 0.5 רח"ק עבור שימושי מלונאות בלבד, במידה ותאושר תוספת הרח"ק במסגרת דיון זה תמהיל השימושים יעמוד על כ- 63% למלונאות ו- 37% למגורים ומסחר.

סה"כ שטחי הבניה בתכנית המוצעת הינם 23,243 מ"ר ברוטו על קרקעי לשימושים השונים. לשטחים אלו נוספים שטחים עיקריים למרפסות ביעוד מגורים בהיקף של 12 מ"ר עבור כל יחיד (סה"כ 1,056 מ"ר) ו- 6 מ"ר עבור כל יחידה מלונאית.

סה"כ שטחי בניה על קרקעיים למלונאות 12,917 מ"ר מתוכם 1,816 מ"ר מאושרים ובנויים מכוח תכניות קודמות. בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000, יש לקבוע מינימום תוספת לשטחי מלונאות בהיקף של 6,063 מ"ר. סה"כ שטחי בניה על קרקעיים למגורים 8,811 מ"ר, 88 יחיד לפי גודל ממוצע של 80 מ"ר עיקרי ליחיד (51 יחיד במצב הנכנס לפי נתוני ארנונה). בנוסף, מוצעים 1,215 מ"ר שטחים בנויים לצורכי ציבור.

### היקף הזכויות המנוידות ממתחם לשימור:

המבנה ברחוב רוטשילד 117 גוש 7439 חלקה 8 הינו מבנה לשימור עם הגבלות מחמירות וחלות עליו הוראות תוכנית השימור תא/2650.

על המגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117 בנוי מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהגבלות מחמירות בן 3 קומות על קרקעיות וקומת מרתף. תיק תיעוד למבנה אושר על ידי מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו.

עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 7/6/2020.

בתוכנית הנוכחית מועברים סך הכל 527.9 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים בגין יתרת שטח להעברה מהמגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117.

1 מ"ר עיקרי מגורים במגרש המוסר שווים ל- 0.689 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.

סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה מהמבנה לשימור ברח' רוטשילד 117 הינם 1,909.56 מ"ר, על פי תחשיב זכויות מתאריך 15/2/2024, לשווי קרקע 45,463 ש"ח למ"ר, בהתאם לפירוט שלהלן:

- 1,401.64 מ"ר בגין יתרת שטחים מתכניות תקפות.
- 37.64 מ"ר בגין תמריצים תלויי שווי קרקע.
- 375.97 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.
- 94.31 מ"ר תמריץ שמירה על שווי הזכויות להעברה.

יצוין, כי בתכנית תא/מק/5100 מאושרת, הועברו 202.65 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 140.2 מ"ר בגין תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע ו- 62.4 מ"ר תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	18/03/2026
	6 - 0005-26

עוד יצוין, כי בתכנית תא/מק/5138, אשר הופקדה ביום 14/3/2024, יועברו 176.41 מ"ר לפי חלוקה כדלקמן: 163.99 מ"ר בגין יתרת שטח להעברה ו- 12.4 מ"ר תמריצים שאינם תלויי שווי קרקע.

**סה"כ מוצע בשטח התכנית:**

- סה"כ שטחים למלונאות:	12,917 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למגורים:	8,811 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למסחר:	300 מ"ר ברוטו
- סה"כ שטחים למבני ציבור:	1,215 מ"ר ברוטו
- סה"כ לכל השימושים:	23,243 מ"ר ברוטו

- שטחי חניונים ושטחי שירות תת קרקעים נוספים: כ- 18,005 מ"ר.  
 - שטחים עיקריים נלווים לשירותי המלונאות בתת הקרקע: כ- 2,160 מ"ר.

יח"ד	שטחים תת קרקעיים		שטחים על קרקעיים		שימושים	ייעוד ראשי	שטח קרקע (לאחר הקצאות)	תא שטח
	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי				
12			241	963	מגורים	מגורים מסחר ותיירות	1,077	200 הרברט סמואל
		660	1,214	4,035	תיירות			
			20	80	מסחר			
	65		103	345	מבנים ומוסדות ציבור			
12	5,450	660	1,578	5,423	סה"כ	מגורים מסחר ותיירות	2,499	201 הירקון
76			1,521	6,086	מגורים			
		1,500	1,176	5,892	תיירות			
			40	160	מסחר			
	115		177	590	מבנים ומוסדות ציבור	מגורים מסחר ותיירות	3,576	סה"כ בתאי שטח 200+201 (מגרש מקבל)
76	12,555	1,500	3,514	12,728	סה"כ			
88	18,005	2,160	5,092	18,151		מגורים מסחר ותיירות		

**הערות מרכזיות לשטחי הבניה:**

- שטחי המסחר המלונאי יהיו מתוך שטחי המלונאות. היקף שטחי המסחר המלונאי הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- תותר המרת שטח עיקרי לשירות ולהפך בכל אחד מתאי השטח ובאותו השימוש ובתנאי שהיקף שטחי השרות בכל שימוש לא יפחתו מ- 25% מהשטח העיקרי ושסך הזכויות בכל שימוש יותר ללא שינוי.
- ככל שיותקן מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת הפרש בין ממ"ד לממ"ק לשטח עיקרי ושטח הממוצע של יחידות הדיור יעודכן בהתאם.
- תותר המרת שטחי שירות תת קרקעיים לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהיקף של עד 60% משטחן של שתי קומות

התוכן	מס' החלטה
50-54 הרברט סמואל - תא/מק/4579 - 507-0327239	18/03/2026
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - 0005-26ב'

- המרתף העליונות ובכפוף לפרסום לפי סעיף 149 בסמוך להוצאת היתר.
- ה. לא תותר המרת שטחים מהשימושים השונים לשימושי מגורים.
- ו. השטחים לשימוש מסחר הינם עבור מסחר עצמאי, תותר המרה של עד 20% משטחים אלה לטובת שטחי מסחר מלונאי ולהפך.
- ז. הערות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור :
- (1) לשימוש הציבורי יותר שימוש סחיר לווה בהיקף של עד 5% מתוך סך השטח הציבורי.
- (2) בשימושים ציבוריים ניתן להוסיף שטח בהיקף של עד 1215 מ"ר אשר ייועד למצללות או סככות צל, אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.
- (3) תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים ולהיפך.
- (4) מניין השטחים הציבוריים הבנויים לא יכללו שטחים המשמשים את כלל שימושי המבנה (לדוג' מדרגות מילוט, שטחים ומעברים הנמצאים בתחום הגרעין של המגדל גם בקומה/ בקומות בהם נמצאים שטחי הציבור וכד'), למעט, חדרי שירותים ומרחבים מוגנים המשרתים את השימוש הציבורי באותה קומה, שטחים אלו יחושבו במניין השטחים שקובעת התכנית לשימוש הסחיר בתכנית.
- (5) יותר להמיר שטח ציבורי מבונה לטובת חצר בנויה כשטח עיקרי
- (6) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- (7) לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמד שטח גג ירוק בהיקף של לפחות 125 מ"ר לטובת השימוש הציבורי.

### מלונאות:

השימוש המלונאי יהיה בבעלות אחודה ולא תתאפשר מכירה/העברה של יחידות בנפרד. תירשם בדבר כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום וניהול) תשע"ב-2011. תותר הקמת מספר יחידות מלונאיות בכל אחד מתאי השטח.

### יח"ד:

התכנית כוללת 88 יח"ד.

- א. גודל דירה ממוצע 80 מ"ר עיקרי ובנוסף 12 מ"ר ממ"ד.
- ב. לפחות 20% מסך הדירות תהיינה יחידות דיור קטנות (75-60 מ"ר שטח כולל לרבות ממ"ד ככל שיבנה).
- ג. תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויקבע סופית בתוכנית העיצוב.
- ד. לפי המלצת הצוותים המקצועיים בעירייה התכנית אינה כוללת יחידות דב"י וזאת מתוך שיכולת המשמעויות הנגזרות במקרה זה.

### נתונים נפחיים:

מספר קומות : לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200) :  
קומת קרקע + 3 קומות מסד + 21 קומות מגדל = סה"כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201) :  
קומת קרקע+5 קומות מסד + 19 קומות מגדל = סה"כ 25 קומות כולל קומות טכניות.

גובה הבינוי : לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200) :  
גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים.

לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201) :  
גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.  
(\* תותר חריגה מגובה המגדלים בהיקף של עד 5.5 מטר נוספים עבור אנטנות, ארובות, מתקני ניקוי, עגורנים ואלמנטים קונסטרוקטיביים ו/או דקורטיביים.

- גובה הקומות : גובה קומה טיפוסית למלונאות - עד 3.8 מ' ברוטו.
- גובה קומה טיפוסית למגורים - עד 3.6 מ' ברוטו.
- גובה קומה לשימושים ציבוריים לא יפחת מ- 4.5 מ' ברוטו.
- גובה קומת המסד – עד 4.5 מ' ברוטו.
- גובה קומת הקרקע - עד 6 מ' ברוטו.

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	18/03/2026 6 - - '26-0005

גובה קומה טכנית – עד 10 מ (תובטח הסתרה מלאה של המערכות).  
תותר הקמה של 4 קומות מיוחדות, בגובה גדול מהגבהים של הקומות הטיפוסיות, זאת לאורך המבנה בכל אחד מתאי השטח ובתנאי שגובהו המירבי של המגדל לרבות קומות המסד יוותר ללא שינוי.

קווי בניין: לרח' הרברט סמואל- לקומת הקרקע (בתחום הקולונדה) 4 מ', לבינוי המגדלי קו בניין 0. לרח' גאולה ויונה הנביא- 4 מ'.  
לרח' הירקון- 6 מ'.  
קווי בניין למגדלים מפורטים בתשריט התכנית.  
בשטחים התחומים בין גבולות המגרשים לקוי הבניין לאורך הרחובות בהיקף המגרשים בקומת הקרקע תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור.

תכסיות: תא שטח 200 :  
תכסית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות.  
תכסית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר.

תא שטח 201 :  
א. תכסית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות.  
ב. תכסית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.

#### איחוד וחלוקה:

- התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בשטחה. מאחר ויוזמי התכנית הינם בעלים חלקיים מתחום התכנית (58% מהשטח הסחיר הנכנס בתכנית הינו בבעלות היזמים / נחתמו הסכמים לגביו)
- תחום התכנית כולל את חלקות 12-16, 21-24, 119, 124, ו-108 בגוש 6914, המהוות חלקות רגולריות, מבונות בשטח כולל של כחמישה דונם.
- התחום כולל 12 חלקות המתפרסות על שטח קרקע כולל של כ- 5 דונם המופרד פונקציונלית ע"י מלון אברטל הניצב ע"ג חלקה 122 ואינו מהווה חלק מהתכנית הנדונה.
- לפיכך תתבקש הוועדה המקומית להצטרף כמגישה התכנית**, וזאת לצורך מימוש תכנית המתאר, מדיניות התכנון והתועלות וההקצאות הציבוריות הנגזרות מהתכנית.
- טבלאות האיחוד והחלוקה נבדקו ע"י הצוות המקצועי ואושרו על ידם.

#### תנועה ותחבורה:

- התוכנית קובעת הפקעה לאורך רחוב הירקון, בכדי להסדיר את רציפות זכות הדרך ברחוב.
- החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות. הכניסה לחניונים תתאפשר מרחוב גאולה לתא שטח 200 ומרחוב יונה הנביא לתא שטח 201.  
תקן החניה יהיה כדלקמן או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (הנמוך מבין השניים):  
- 1: 0.5 למגורים.  
- 1: 15 למלונאות.  
- 1: 50 למבני ציבור.  
- תקן 0 למסחר.  
- תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים.
- תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה.
- לא תותר הצמדת חניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי.
- לא תותר כניסה למרתפי החניה מרחובות הירקון והרברט סמואל.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	18/03/2026 6 - 0005-26'

### שטחי תפעול:

התכנית מסדירה שטח תפעולי משותף בתא שטח 201 לבינוי החדש ולמלון סבוי לאזורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה, זאת על מנת לצמצם את מספר כניסות כלי הרכב לשטחים תפעוליים בתחומי המגרשים ושמירה על רציפות המדרכה ומעבר הולכי הרגל. השטח התפעולי יהיה מקורה ויפותח כגג כירוק, בתכנית מינימלית של 250 מ"ר. מחצית משטח גג זה יוצמד לשטחי הציבור המבונים ובגישה ישירה אליהם. פתרון האשפה יהיה תת קרקעי אולם לאור מגבלות המגרש שאינו מאפשר הכנסת משאית לתת הקרקע, יועלו מכולות האשפה באמצעות במות לרחבה התפעולית ומשם יפוננו ע"י המשאית. בתא שטח 200, פתרונות הפריקה, הטעינה ופינוי האשפה יהיו תת-קרקעיים. פתרונות האשפה, פריקה וטעינה תואמו מול אגף התברואה ויקבעו סופית במסגרת תכנית העיצוב.

### הוראות פיתוח:

הפיתוח בתחום התכנית יהיה המשכי ורציף. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ויבטיחו נגישות מיטבית. מפלסי ה-0.00 של הבניינים וכל הכניסות לשימושים השונים בקומת הקרקע יהיו תואמים למפלס הרחוב. מפלסי המדרכות בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 15 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה. מיקום והיקף סופי של השטח לחלחול ונטיעת עצים שאינו בנוי מעל ומתחת לקרקע, ייקבע בתכנית העיצוב ובכל מקרה לא יפחת מ-15% משטח המגרש הסחיר. בשטח זה תשמר קרקע מגוננת וריצוף מחלחל בהיקפים שייקבע בתכנית העיצוב.

### זיקות הנאה:

- א. תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ו-7 ימים בשבוע במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל, בכלל זה בשטח קולונדות. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה.
- ב. לא תותר הוצאת אויר ממתפים, פליטת אגוז גנרטור בתחום זיקת הנאה.
- ג. זיקות ההנאה, להוציא זו שברחוב הרברט סמואל, תהיינה גם עבור מעבר תשתיות תת קרקעיות בעומק של 2.5 מטר.

### תכנון בר קיימא, ניהול מי נגר ואיכות הסביבה:

- א. על השימושים המלונאיים לעמוד בדירוג של 4 כוכבים, דירוג אנרגטי A לבניין כוחלו ודירוג B ליחידות דיורידה מלונאית, ודירוג LEED ברמת PLATINUM לפחות.
- ב. על שימושי המגורים לעמוד בדירוג 3 כוכבים ובדירוג B לבניין כולו ו C ליחידת דיור.
- ג. תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.
- ד. בכל שטח התכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.
- ה. יידרש נספח סביבתי בשלב תוכנית העיצוב האדריכלי שיאפשר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושאים הבאים:
  - איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגוז גנרטור, נידוף מסחר ומלונאות).
  - הצגת ומיקום פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד.
  - מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
  - פתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.
  - יעודכן המודל האקוסטי על בסיס נתוני אמת (מבוסס על מדידות רעש בפועל) של מערכות אוורור

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 54-50 דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	18/03/2026 6 - 0005-26

ומיזוג על מלונות קיימים (אברטל) על מנת לקבוע באילו קומות וחזיתות ניתן יהיה לתכנן מגורים ושימושים רגישים לרעש.  
- כושר הבידוד האקוסטי של חלונות המבנה, לרבות יחידות מלונאיות, יתוכנן לכושר בידוד אקוסטי של  $R_w=35dB$ .  
-שילוב אמצעים למיתון רוחות ככל שיידרש בהתאם לדו"ח מיקרו-אקלים מעודכן.

### **תכנית בינוי ופיתוח (תכנית עיצוב אדריכלי):**

נספח הבינוי לתוכנית זו הינו נספח רקע בלבד. העיצוב המוצג אינו חלק מהתכנית הסטטוטורית המוצגת לאישור הועדה, זה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תוכנית זו, הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התוכנית, על ידי הועדה המקומית. התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:

- א. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, חזיתות מסחריות, מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים במבנה, מיקום הכניסות לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים.
- ב. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חמרי גמר, פירוט פיתוח הגג, לרבות שטחי הגינון, אופי הצמחייה ובתי הגידול ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר על ידי מהנדס העיר.
- ג. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום הכניסות לכלי רכב, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.
- ד. נספח סביבתי הכולל התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.
- ה. קביעת מיקום סופי של זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התוכנית.
- ו. קביעת מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים הבנויים בתוכנית.
- ז. קביעת מיקומם הסופי של המגדלים בתחום הבנייה למגדלים.
- ח. קביעת היקף שטחי המסחר לרבות מסחר מלונאי, מיקומם וגודל היחידות המסחריות.
- ט. סקר אנרגיה אשר יכלול בין היתר בחינת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התוכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
- י. חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירת), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע, השפעות מחוץ לגבולות התוכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו' ואישורה על ידי הרשות להגנת הסביבה.

### **טבלאות השוואה:**

השוואת שטחי יעודי הקרקע

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
24.01%	1,403.94	דרך מוצעת		77.14%	4,521	אזור לתכנון בעתיד
61.16%	3576.13	מגורים, מסחר ותיירות		8.07%	473	מגרש מיוחד
14.83%	867.15	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגרש מוסר)		14.79%	867	מגרש מיוחד (מגרש מוסר)
<b>100%</b>	<b>5,847.22</b>	<b>סה"כ</b>		<b>100%</b>	<b>5,861</b>	<b>סה"כ</b>

השוואת שטחי בניה (מגרש מקבל):

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
88	51 לפי ארנונה (מספר יח"ד בהיתר לא נבחן)	יחידות דיור
80 מ"ר עיקרי	-	שטח ממוצע ליח"ד
8,811 מ"ר ברוטו	4,827 מ"ר ברוטו (לפי ארנונה)	שטחי בניה למגורים
12,917 מ"ר ברוטו	1,816 מ"ר ברוטו (שטחי מלונאות מאושרים ובנויים מתוקף תכנית תא/3444)	שטחי בניה למלונאות
300 מ"ר ברוטו	-	מסחר
1,215 מ"ר ברוטו	0	שטחי בניה לשימושי ציבור
650%	-	אחוזים
23,243 מ"ר ברוטו	-	מ"ר
עד 25 קומות.	-	קומות
לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200): גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים. לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201): גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.	-	מעל פני הים
תא שטח 200: תכנית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות. תכנית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר.	-	תכסיות
תא שטח 201: א. תכנית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות. ב. תכנית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.	-	

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
50-54 - הרברט סמואל	18/03/2026
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	6 - - '0005-26

<p>א. מגורים 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם.</p> <p>ב. מסחר : תקן 0.</p> <p>ג. מלונאות : 1: 15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם.</p> <p>ד. ציבורי : 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם.</p>	-	מקומות חניה
--	---	-------------

מגרש מוסר :

ממצב מוצע	מצב מאושר (תא/ 2650 /א')	נתונים
הפחתה של 527.9 מ"ר עבור תועלת ציבורית	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 15.2.2024	שטחי בניה

### עדכון הציבור :

עדכון הציבור על קידום התכנית נערך במסגרת עדכון הציבור למדיניות חוף הים, אז הוצגו התכניות המקודמות, וזאת כפי שאושר בתת הועדה לשיתוף הציבור.

### חוו"ד תחבורתית :

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית במגרשים 200, 201.

#### 1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במיקום הבא :

- א. ממזרח - רחוב הירקון.
- ב. מצפון - רחוב יונה הנביא.
- ג. מדרום - רחוב גאולה.
- ד. ממערב - רחוב הרברט סמואל.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית בכל הרחובות המקיפים את המרחב הכלולים כדלקמן :

- א. ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס רבים כגון : 4, 10, 63, 66, 90, 161, 238.
- ב. ברחוב הרברט סמואל עוברים קווי אוטובוס רבים כגון : 4, 10, 161, 222, 296, 333, 463, 466, 489, 555, 566, 599, 705.

ג. ברחוב בן יהודה הסמוך ובמרחק של עד כ- 200 מטר יעבור הקו הסגול.

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן :

מגרש 201		מגרש 200	
מגורים	76 יח"ד	מגורים	12 יח"ד
מלון	175 חדרים	מלון	140 חדרים
מסחר	160 מ"ר	מסחר	80 מ"ר
מבני ציבור	590 מ"ר	מבני ציבור	345 מ"ר

#### 2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 התכנית נמצאת באזור א' לתקני חניה. תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.1.1 שבתקנון התוכנית, או התקן לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מביניהם. תקנים אלה יהיו מקסימאליים וניתן יהיה לרדת מהם.

מגרש 201		מגרש 200	
0.5: 1 חניה ליחידת דיור	38	0.5: 1 חניה ליחידת דיור	סך 6 חניות
1: 15	12	1: 15	סך 9 חניות

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>50-54 - הרברט סמואל</b>	<b>18/03/2026</b>
<b>507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל</b>	<b>6 - - 0005-26</b>
<b>דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד</b>	

חניית לחדרי מלון	חניית לחדרי מלון
0	1:0
6	1:100
56 חניות	19 חניות

- 2.2 לא תותר הצמדת החניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי בהתאם למדיניות התכנון.
3. הולכי רגל
- 3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות הירקון והרברט סמואל.
- 3.2 התכנית מקצה שטח ביעוד דרך מוצעת בהרחבת המדרכה ברחוב הירקון. רוחב זכות הדרך לאחר ההרחבה הינו 21 מ', מתוכם רוחב המדרכה המערבית ברחוב הירקון הינו 9.75 מטר עד לקו מגרש ועוד 6 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
- 3.3 רוחב המדרכה בהרברט סמואל הינו 5 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר קולונדה בזיקת הנאה בקומת הקרקע.
- 3.4 רוחב המדרכה ברחוב יונה הנביא 2.3 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
- 3.5 רוחב המדרכה ברחוב גאולה 2.0 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.
4. רכב דו גלגלי
- 4.1 בפרויקט תוכננו 215 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א-יפו בתחום המגרש במרתפי החניה. בנוסף תוכננו במרתפי החניה 36 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.
- 4.2 שביל אופניים דו סטרי קיים בצד המערבי לאורך טיילת הרברט סמואל.
5. נגישות וחניונים
- 5.1 מערך הנגישות לחניונים מתבסס במגרש 200 על גישה מרחוב גאולה והסדרת חניון נוסף מתחת לבניין החדש באמצעות מעלית ל-3 קומות חניון.
- 5.2 במגרש 201 מתוכננת גישה מרחוב יונה הנביא לפריקה וטעינה בקרקע והסדרת חניון לעד 4 קומות.
- 5.2 אזורי הפריקה והטעינה במגרש 201 למלון וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס הכניסה הקיימת מרחוב יונה הנביא.
6. מערך תנועה היקפי
- 6.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות יונה הנביא וגאולה.
7. סיכום
- הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפיו.

**חוו"ד סביבתית:** מסמכי איכ"ס וההוראות הנגזרות מהם מפורטים בגוף הדראפט והם אושרו ע"י מחלקת העירייה הרלוונטיות.

#### **חוו"ד יח' אסטרטגית:**

בחישוב ההקצאות לצרכי ציבור המצב הנכנס חושב לפי היתרי בנייה, זאת לפי חוות דעת השירות המשפטי.

#### **1. חלקה המערבי של התוכנית:**

סה"כ זכויות במצב הנכנס 2437 מ"ר  
סה"כ זכויות במצב היוצא 7001 מ"ר

יח"ד מצב נכנס : 10  
יח"ד מצב יוצא : 12

היקף ההקצאה:  
תוספת זכויות 4564 מ"ר  
היקף ההקצאה  $(0.4 * 4564 / 7001) = 26.0\%$   
שטח המגרש 1.077 דונם

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור :  $(26.0\% * 1077) = 0.28$  דונם  
המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל	18/03/2026
507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל	6 - - '0005-26
דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	

**סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 448 מ"ר**

**2. חלקה המזרחי של התוכנית:**

סה"כ זכויות במצב הנכנס 4511 מ"ר

סה"כ זכויות במצב היוצא 16201 מ"ר

יח"ד מצב נכנס: 23 + יחידות דיור נוספות בחלקות 12, 13-15. לפי החו"ד המשפטי נדרש לקבוע את היקף היח"ד הנכנס לפי תוכנית 44. אם כי בדיקה מקדמית לפי נתוני הארנונה מראה כי בשתי החלקות יחד ישנן 15-17 יחידות דיור.

יח"ד מצב יוצא: 77

לאור האמור לעיל ניתן להסיק כי התוכנית מוסיפה היקף יח"ד הקטן מ-50 ולכן חושבה ההקצאה עבור כלל תוספת השטחים לפי הפרקטיקה הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים.

היקף ההקצאה:

תוספת זכויות 11690 מ"ר

היקף ההקצאה  $(0.4 * 11690 / 16201) = 28.8\%$

שטח המגרש 2.828 דונם

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור:  $(28.8\% * 2.828) = 0.815$  דונם

מתוכם נדרש להפחית את ההפקעה 0.335 דונם

סה"כ הקצאה לצורכי ציבור 0.479 דונם

המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)

**סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 767 מ"ר**

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>		<b>זיהוי השות והוועדה</b>	
מספר התכנית 507-0327239	שם התכנית תא/מק/4579 הרברט סמואל 54-50, הירקון 41-39	מגיש התכנית הוועדה המקומית ICR	עורך התכנית אבנר ישר
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יורגילה" (שעוד לא הוטמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> צמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> גירונית	<input type="checkbox"/> קפריית	<input checked="" type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להמקיד 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 לפרט משה אחד למחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף ברצף לעניין סמכות מקומית	מהות הסעיף בחוק			
<p>התוכנית נכללת בתחומה נאולה מדרוס, ונהגה מוצפן, חירקון ממורה והרברט סמואל ממשיב שטח תוכנית ח'ט כ- 6 דונם.</p> <p>מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות רצועת החוף והרחבת רחוב חירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים, זאת לצד שימור המרחב הציבורי הגובל בהכרות מרחבות דרביים וקביעת זיקות הנאה. חבאיר כולל של מגורים מעל קומת מסד שיגדירו דופן מגילה לרחוב.</p>	62 א. (ג) חוק התוכנית	סמכות ועדה לעסקאות עם תוכנית מתאר מוללנית: בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן חוקף 2026			
<p>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/5000, כמפורט לחלו.</p>					
חשאיים בהם התוכנית המפורטת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת	
<input type="checkbox"/>	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	2502- טיילת מרכז תל אביב.	<p>איזור מוטח מלונאות</p> <p>מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות</p>	<p>5.3.1 הוראות מתחם חופי</p> <p>עיצוב ציר ירוק מקומי בתמשך לרחוב אלנבי עד לטיילת החוף</p> <p>רתי"ק מירבי 6 + חצי לשימושי מלונאות לשימוש מלונאות בסמוך להכנת מסמך מדיניות שמירת מבטים לים, יצירת קשרים אל חוף הים, קביעת זיקות הנאה לציבור.</p>	<p>+ מסמך מדיניות מיום 16/09/2020</p> <p>הציר הירוק המוזכר בטבלה אינו בתחום התוכנית ואף אינו גובל בה.</p>
<input type="checkbox"/>	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם חופי	שימון המתחמים לפי אח' ממסמכי התוכנית; נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם חופי	סעיף 5.3.1 (ד) קובע הנחיות בינוי למתחם	+ התוכנית עומדת בעקרונות המפורטים בסעיף	
<input type="checkbox"/>	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד; אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטח מלונאות	<ul style="list-style-type: none"> <li>אזור מגורים בבניה רבת קומות - סעיף 3.2.5</li> <li>סעיף 3.1.1 (א) (1)</li> </ul>	<p>+ קביעת יעוד מעורב למגורים משחר ותזירות</p>	

<p>• התוכנית קובעת שימושים למלונאות ומגורים</p> <p>• התוכנית כוללת 60% אחוזי בניה למלונאות מתוך סך הזכויות הסחירות במוצב המוצע לפי הוראות סעיף 3.7.2 היא כוללת 56% אחוזי בניה למלונאות מעבר לזכויות הבניה המאפשרות למלונאות על פי תוכנית מאשרות.</p> <p>• תתבקש סטיות ממסמך המדיניות שהנחה תבנון חניונים ציבוריים של לפחות 50 מקומות חניה.</p>	<p>• סעיף 3.7.2 לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתוכנית ייעודו לשימושי מלונאות</p> <p>• סעיף 3.2.5 מקבץ שימושים ראשי מגורים</p> <p>סעיף 1.3.7.2 חניה ציבורית תת קרקעית</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות. אזור מוטה מלונאות עם תזית מסחרית לרח' הרברט סמואל ולרח' הירקון</p>	<p>קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.</p>	<p align="center"><input type="checkbox"/></p>
<p>• התוכנית קובעת שימושי מסחר וקובעת הוראות לקונת קרקע מסחריות.</p> <p>• התכנית קובעת שטחי ציבורי מבונים ומוטיפה שטחים למלונאות</p>	<p>סעיף 3.2.5 א. ס"ק 4 מקבצי שימושים נוספים בקונת הקרקע - מסחר 1. שימושים כלליים - מלונאות ושימושי ציבורי מבונים</p>	<p>שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות וכלוים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות ושימושים כלוים - 3.1.1 (ד-ה)</p>	<p align="center"><input type="checkbox"/></p>
<p>+ שטחי הבניה בפרייקט נגזרים לפי רח"ק 6.5 בכל תא שטה.</p> <p>• תרומת משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לגיד זכויות ממבנה לשימור.</p>	<p>רח"ק לאזור מגורים בבניה רבת קומות - 5. תוספת 1 רח"ק לפי רסטר אזור מוטה מלונאות.</p> <p>תוספת חצי רח"ק לפי טבלת הזכויות בכפוף ממסמך מדיניות</p> <p>3.1.3 ג - תועלת ציבורית</p>	<p>לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה רבת קומות אזור מוטה מלונאות</p>	<p>קביעת שטחי בניה 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטה הבניה המרבי.</p>	<p align="center"><input type="checkbox"/></p>
<p>+ +</p>	<p>• 3.1.4 ת' תוספת שטחים למרמסות למגורים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה תועלים על הרח"ק המירבי - 3.1.4</p>	<p align="center"><input type="checkbox"/></p>



<p>• התוכנית קובעת זיקת הנאה לטובת הציבור בהיקף המגדירים</p>				
<p>• התוכנית מקצה קרקע להרחבת רחוב הירקון מ-10 מטרים ל-21 מטרים בתחום זה תתאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • כלפי רחוב הרברט סמואל התוכנית מיישמת את מדיניות התכנון בחוף הים תאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • התוכנית שומרת על זיקת הנאה ברוחב 4 מטרים לקולונדה</p>	<p>3.6.14 ב. - הועדה תחליט על הפקדה של תוכנית בכפוף לכדייקת תכנונית. רוחב למדרכות של 10-8 מ ברוחב עירוני</p>	<p>בכל שטח התוכנית, רחוב עירוני</p>	<p>קביעת חוראות למרחב הציבורי 3.6.1 – 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (, רחוב עירוני</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>• בהתאם לחוות דעת התכנונית קו הבניין לרחוב הרברט סמואל לפי תוכנית תקפה • קו בנין לרחוב הירקון – 6 מ'</p>	<p>3.8.1 כללי (סי"א) העדפה לתחבורה ציבורית לתוכני רגל ורכבי אופניים 3.8.2 ד. סי"ק 3 - קו הבניין בתכנון מסודר יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבניין של רוב הבניינים בין שני צמתים. הגמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בניין ממוצע יותר</p>	<p>נסמח תחבורה דרך עורקית עירונית אזור העדפת הולכי רגל</p>	<p>חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לטושים הבאים: דרכים (3.8.2) המידות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה מושלבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>+ בהוראות התכנית התייחסות לתקני בניה ירוקה</p>	<p>4.4.1 – תכנית בעלת השפעה סביבתית – (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר ו/או מלונאות מצד שני (ה) תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות. 4.4.2 – הוות דעת תכנונית</p>		<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תסמוכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>	<p><input type="checkbox"/></p>

+	4.4.3 - בניה ירוקה				
+	4.4.4 - הנחיות מרחביות				
+	4.4.5 - תנאים להסקדת תכנית				
	<p>התכנית כוללת גם מבנה לשימור מרחוב ווטשילד 117 אשר במסגרת התכנית מנוזדות זכויות אל המגרש בהרברט סמואל</p>	<p>מבנה או אתר לשימור: הפוליס ברשימות השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המועעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p>שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>	<p>הוראות כלליות לתכנית תוכנית</p>	
	<p>לאורך רחוב הרברט סמואל רצועת מים קיימת לתכנית נספח תשתיות הכולל התוויחות למים וביוב ונספח ניהול מי נגר</p> <p>חלחול - 15% מהמגרש יותר מנוי מבניה על ותו קרקעית. עם זאת, מכיוון ששטח זה מיועד בעיקר להרחבת הרחובות, סך השטח שיהיה מנוי מכל חימוי אטום לרבות ריצוף ו/או ריצוף מחלחל יקבע במסגרת תוכנית עיצוב ובהתאמה לתכנון המפורט המיטבי.</p>	<p>ניקוז (4.6.4)</p> <p>ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>		<p>תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לתכנית תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

שימוש בסעיפי חוקק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א(ד)		
(ד) - תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית באזור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (א2), (א3) וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (א5), (א6), (א7) ו- (א8).		
62 א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א7) - תוספת שטחי בנייה ברשות יעודית.		
<b>מחוזות הסעיף</b>		
+	סעיף קטן (א1)	●
+	סעיף קטן (א2)	●
+	סעיף קטן (א4)	●
+	סעיף קטן (א5)	●
+	סעיף קטן (א8)	●
+	סעיף קטן (א9)	●

<b>תצהיר וחתימות</b>			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חינוך:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025441551		2.7.24
היועץ המשפטי לרועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן,	2438926-9		1.7.24

תב"מ | 2012

**העתקים**  
 נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשבו טוכירות ועדה מחוזית)  
 צוות תכנון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>50-54 - הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 - דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד</b>	<b>18/03/2026</b>
	<b>6 - 0005-26</b>

**חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)**

- מומלץ לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ולאשר אותה להפקדה לעיון הציבור, זאת לצורך מימוש תכנית המתאר ומדיניות התכנון וקבלת התועלות וההקצאות, בתנאים הבאים :
1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
  2. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור ולשיפוי, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
  3. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
  4. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
  5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
  6. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובנייה.
  7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-24' מיום 10/07/2024 תיאור הדיון :**

יוני גרוסוואסר : מציג את התוכנית

מיטל להבי : מאיפה נכנסים לרמפה  
 יוני גרוסוואסר : הכניסות מרח 'יונה הנביא (מציג במצגת)  
 חיים גורן : ההדמיה שמראה מגורים לעומת מלונאות  
 יוני גרוסוואסר : מראה שעיקר המגורים מרוכזים במגדל ברח' הירקון. 1200 מ"ר למגורים נמצאים בחזית המערבית של הפרויקט, במגדל ברח' הרברט סמואל ואותם 1200 מ"ר קיימים שם כבר היום ונשארים באגף המערבי למגורים שנמצא שם.  
 זה לא תוספת הם כרגע נמצאים שם.  
 יש בנין מגורים.  
 חיים גורן : אז זה באק טו באק.  
 רוני גרוסוואסר : כן, והאחוזים בסך הכל הם 40% למגורים 60% ומלונאות.  
 חן אריאלי : עשיתם בדיקת שמש.  
 רוני גרוסוואסר : כן התוכנית בודקת נספח הצללה.  
 מיטל להבי : שטחי בניה למגורים המצב הקיים היא לפי ארנונה. מתי בודקים לפי היתר ? קצת יותר דרומה בכל פעם שמאשרים את הבוקסה אין זרימת אוויר חוסמים 9 קומות את כל השטח. מה קורה למגורים שמאחורי המגדלים מבחינת אוויר שאמור להגיע מהים? איפה נותנים את האקסטרה מטרים הללו?  
 הגישה שהיתרנו 25 קומות במגדלים ברצועת החוף במסמכי המדיניות וכד' אבל ברגע שאנחנו מגדילים את הנפח בחסימה בין רחוב בבלוקים, איפה זרימת האוויר הידועה של ת"א. זה מפריע לכל מה שנמצא ממזרח לפרויקט. האם יש דו"ח של איכות הסביבה? אנחנו רוצים לראות אותו. לפי הרמפה שהצגתם לי ההמתנה של המכונניות היא לא בתוך הרמפה אל ברח'. אין מקום ביונה הנביא כדי להיכנס לחניון. האם הקולנדה היא בגובה פני הקרקע או שהיא מוגבהת? בעבר התקבלה החלטה שלא מעבירים זכויות בניוד להרברט סמואל ממערב להרברט סמואל אז איך זה קורה כאן?  
 יוני גרוסוואסר : למרות שהמדיניות מאפשרת 8 קומות ומלונות אברטל בנויים 7 ו 9 קומות אז המסד המרקמי הוא רק 4 קומות בחזית המערבית 6 קומות בחזית המזרחית.  
 מיטל להבי : כרם התימנים יכולים לבנות עד 3 קומות כך ש 4 קומות זה ממש מעל הראש שלהם.  
 אלון מטוס : עיקר השטחים חושבו במצב הקיים לפי היתרי בניה. אני מזכיר לגבי הרוח אנחנו במסגרת מתארית שאישרה את קנה המידה ושהשימוש המלונאי יקבל היכולת לתפעל את עצמו נדרשות קומות רחבות. לפעמים שומעים הערות על מגדלים שיוצרים את מנהרות הרוח בצורה חזקה אל תוך העיר ויש פעמים ששומעים שאין רוחות בכלל. אומנם לא נעשתה בדיקה כוללת בחוף הים לצורך זה אבל יש 2 טיעונים סותרים. הרוח תמצא את דרכה פנימה לעיר. זה דימוי שהמגדלים שמייצרים את החומה למעשה הפרויקטים מרחיבים את הרחובות ומאפשרים תנועת הולכי הרגל ואת מנהרות הרוח. התוכנית הזו תוצג בשלב תוכנית העיצוב ותוכלו לוודא שיש זיקת הנאה בגובה הרחוב.  
 לגבי התנועה הכניסה לתת הקרקע במקרה הזה היא בתוך הבלוק עצמו רק שם תהיה ירידה מתוך המתחם עצמו.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>50-54 - הרברט סמואל</b>	<b>18/03/2026</b>
<b>507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל</b>	<b>6 - 0005-26ב'</b>
<b>דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד</b>	

מיטל להבי: איפה עוצר הרכב לפני המחסום צריך לעשות את ההמתנה בתוך המתחם בתוך הבניין ולא ע"ח המדרכה לדוגמא ברח' או על שביל אופניים.

אלון מטוס: המחסום יוכל להיות פנימה יסומן בתוכנית העיצוב. אנחנו לא מוספים זכויות בניה בניוד בשימור מערבית לרח' הירקון. הניוד משימור הוא עבור זכויות שניתנות מתוקף תכנית המתאר הרח"ק שמתאפשר להם ואנחנו כתועלת ציבורית דורשים את אותו ניוד משימור לא מעבר לתוספת שניתן כאן. מיטל להבי: איך זה נראה בלי הניוד?

אלון מטוס: הניוד הוא על גבי זכויות בניה מתוקף תוכנית המתאר.

מיטל להבי: תכנית המתאר נותנת רח"ק מינימום ומקסימום ולנו יש כוועדה הסמכות להחליט בין מינימום ומקסימום.

אודי כרמלי: זה בדיוק מה שעשינו הם לא קבלו את המקסימום בתוספת זכויות ניוד משימור זכויות האלה עולות ליזם פי שתיים.

אלון מטוס: מדיניות הוועדה היא למקסם את הזכויות למלונאות ולמקסם את זכויות הבניה כדי לשרת את התוכנית האסטרטגית לתיירות שלנו. הניוד משימור הוא עבור המלונאות לא עבור מגורים והחישוב נעשה במשותף לשני השימושים.

מיטל להבי: אז בוא ננייד לטובת מלונאות וישרת את המדיניות של המלונאות על רצועת החוף.

מלונאות נעשה לטובת מגורים וזה ישרת את המלונאות של רצועת החוף

אודי כרמלי: להיפך אנחנו מרוויחים כך יותר זכויות מניודות יותר מטרים לשימור. ככל שהמטרים מניוד לשימוש יקר יותר ככה מניידים יותר מטרים.

אלון מטוס: 4 קומות הם הקומות שחושבו מניוד לשימור בלמעלה.

מיטל להבי: מתי מודדים לפי ארנונה ולפי היתר?

אודי כרמלי: הכלל הוא היתר במקריי קיצון שבהם אין היתרים ואין יכולת להוכיח את ההיתרים מסתמכים על ארנונה. אבל פה אנחנו תמיד מסתמכים על היתרים, אני מפעיל שיקול דעת איך נכון לקחת את הזכויות השיקול הוא גם תכנוני.

יעל נויפלד: בדקנו את ההיתרים חלקה חלקה בניין בניין ולמעט 3 חלקות. בדקות מס' יח"ד דיוור במצב הנכנס והיוצא כיוון שזהו אזור לתכנון בעתיד. בחלקה המערבית של התוכנית ש 2437 מ"ר במצב הנכנס 4001 במצב היוצא 10 יח"ד במצב הנכנס 12 במצב היוצא. בחלק המזרחי של התוכנית היה לנו קושי והיו 3 חלקות שלא מצאנו היתרים עבורם ואותם הערנו לפי ארנונה, והנתונים שהיו.

מיטל להבי: בחלק המערבי מחצית לא נמצא לו היתר.

אלון מטוס: לגבי החישובים יעל תסתכל אולם בהקשר של שאלת הארנונה לגבי המהות אנחנו דורשים הקצאות לצורכי ציבור עבור תוספת של המשתמשים מעבר למה שקיים היום.

אודי כרמלי: למה המטרה של החשבונות מה היה ומה יצא זה בעיקר לנושא הפרוגרמה. היטלי השבחה לא קשור למה שקורה כאן אנחנו מחשבים מה התוספת של יח"ד והשטחים כדי לעשות פרוגרמה אמיתית ונכונה בהתאם לתוספות. אנחנו לא מוותרים על שטחי ציבורי והקו החותך שנכון להפעיל זה היתרי בניה. יש הרבה תלונות שאנחנו מסתכלים על היתרי בניה אבל זה נתון חותך אחד שוויוני לכולם. לכן זה הנתון את מדברת על מקרי קצה שלא מצאנו היתרים ומשתמשים בנתון הארנונה כל שיטת חישוב שאני אטיל אני צריך לשכפל אותה בכל פרויקט בעיר ולכן מבחינה ציבורית הכי נכון לעשות.

דייבי דיטשניק: המספרים לא מסתכמים יכול להיות שיש בעיה נקודתי.

אודי כרמלי: נעשה בדיקה למספרים ונעדכן את הוועדה אבל כמו שאני רואה זה הדלתא ממנה מחשבים את התועלות הציבוריות ועל כך אין עוררין.

מיטל להבי: מבחינת איכות השטח הציבורי האם התאפשר לעשות שירות קהילתי ולא רק גלריה?

אלון מטוס: נעשתה בדיקת היתכנות לשימוש גני ילדים שחסרים בעיר ולא בהכרח חושבים שזה השימוש שדרוש כאן אבל הוא השימוש הבעייתי מבחינת ההתמקמות שלו אבל תינתן הרבה יותר מגלריה. גם גבהי הקומות שנתנו כאן יעשו שימושים הרבה יותר ממשרדים אז התשובה היא כן ישנה אפשרות לשימוש ציבורי גדול ובינוני.

מיטל להבי: מה השימושים שחשבתם באזור?

אודי כרמלי: אנחנו לא מביאים גלריות ככל, בפרויקטים כאלה שבמקרה הטוב ימסרו לעירייה בעוד 5-6 שנים ברור מפת הצרכים תימסר לעת המסירה. לכן אנחנו מתכננים לשימוש הקיצוני שהוא גובה קומות נושא שאנחנו מקפידים עליו וכמובן נושא של גישות ולוביים נפרדים וגישה במפלס הקרקע הפרדת תשתיות גם מבחינת תנועה ומערכות. הנושא השלישי הוא חצרות ברגע שאין שימוש שיוזעים מה יהיה ברוב המקרים אנחנו בודקים גם על ההיצע. בעוד עשור לא כל ה7 תוכניות התממשו ולראות כמה פוטנציאל.

מיטל להבי: לא כתוב שטח ציבורי פתוח, כמה העיריה מקבלת.

אלון מטוס: אין הקצאה של שטח ציבורי פתוח ההקצאה להרחבת רח' הירקון יש שטח שישויד לשימוש הציבורי אותו חלק משטח הגג המגוון וקבל הוראות בתקנון והוא מעבר לשטח הציבורי שנדרש בהקצאה לצורכי ציבור. אני מעריך שאם יהיו גני ילדים אז המרפסות יהיו מוכלות מהשטח של השטח הציבורי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
50-54 - הרברט סמואל דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	18/03/2026 6 - 0005-26

שמוקצה כאן ולא במקום אחר. אני רוצה להסתייג שלא בהכרח נכון השילוב בין גני ילדים לשימוש המלוואי אבל בדיקת ההתכנות היתה מתוך מחשבה לקחת את השימוש הקיצוני ביותר. מיטל להבי: מתדון יותר קיצוני  
אודי כרמלי: ממש לא, גם תכנון ומבנה וגם מעון לנשים מוכות והרבה שימושים שאנחנו מפזרים בעיר הם לכאורה הם שימושים בעיתים ולא תמיד האוכלוסייה לא רוצה אותם לידם אנחנו לא מתפשרים. ליאור שפירא: ממליצים לוועדה להצטרף כמגישה לתוכנית ומאשרים להפקדה.

**בישיבתה מספר 0011-24 ב' מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

- להצטרף כמגישת התכנית ולאשר את הפקדתה של התכנית בתנאים הבאים:
1. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
  2. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
  3. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
  4. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
  5. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
  6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרשו לאחר הפקדתה.
  7. תיקון התקנון להוספת הוראות גנריות לפי מדיניות התכנון בחוף הים עבור חניון ציבורי בתת הקרקע.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, דיבי דישטניק

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

**פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13362 בעמוד 6130 בתאריך 20/04/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

10/04/2025	מעריב הבוקר
10/04/2025	מעריב
11/04/2025	מקומון ת"א

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

בתקופת ההפקדה הוגשו 6 התנגדויות לתכנית:

רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047 רחוב אבן גבירול 218 תל אביב-יפו 6139801 רחוב החרש 20 תל אביב - יפו 6761310 גאולה 9/הירקון 39, תל אביב יפו 6330409 מנחם בגין 144, תל אביב יפו 6492102 ברקוביץ 4, תל אביב יפו 6423806	עו"ד ניר אדרי דודו מחלב, מנכ"ל איגודן להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ מר אבי גואטה עו"ד שוב עו"ד רוני ירדני
---	---

<b>מענה:</b>	<b>התנגדות מס' 1:</b> אביבה כרמי, יפה וולמן ע"י עו"ד ניר אדרי ושמאי אייל טדי הראל
<b>מענה לסעיף 1.1:</b> המתנגדות טוענות כי הפרש הכלכלי בין נכס המצוי בקו ראשון	<b>1.1 תיקון טבלאות איחוד וחלוקה:</b> המתנגדות הנן בעלות זכויות ב-5 דירות מגורים

<p>לים עם צפי ישיר ונוף פתוח לקו הים הינו הפרש של 7% ביחס לנכס "כלוא" המצוי בין 2 בנייני מגורים בנויים וללא כל נראות לקו החוף אך זאת ללא כל סימוכין. החלקה מצויה בסמיכות למבנה בן 9 קומות אשר מאיין כל אפשרות של נראות לקו החוף למעט במרפסת אחת הקיימת בחזית הצפונית. בעוד שהמבנים הניצבים ע"ג חלקות 124 ו-119 מצויים במבט לקו החוף באופן בלעדי כך שהנצפות מלאה ואין כל מפריע. השמאי שוגה באופן התחשיב שלו, בטבלאות ההקצאה השווי נקבע ביחס לקרקע ולא ביחס לשווי הבנוי, המקדם בסך 40% אשר ניתן בגין המיקום העדיף של החלקות המערביות הינו נגזרת של הפרש שווי בנוי של 25% בשווי הבנוי בין נכסים מזרחיים למערביים. הפרש שווי זה ביחס של עלויות בניה זהות בין המקרים מעלה הפרש בשווי הקרקע השיווי של 40% ומשכך נקבע המקדם (שהינו אף על הצד הנמוך). נכסים המצויים בעיר תל אביב בקו החוף ללא כל מפריע הינם נכסים ייחודיים אשר שווים גדול משמעותית מנכס "סטנדרטי" ללא כל נצפות לקו החוף/ נצפות זניחה ביותר.</p> <p align="center"><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p align="center"><b>מענה לסעיף 1.1ב:</b></p> <p>המתנגדות טוענות כי יש לבטל את מקדם ההפחתה שניתן להם בגין רכיב המושע במצב הנכנס, כיוון שמדובר על בית משותף ולא על מגרש במושע. מקדם ריבוי בעלים בחלקה המתייחס למורכבות ההסכמית והיכולת לממש מבחינה קניינית, לעניין זה בחלקה 16 קיימים 6 בעלי זכויות. ומשהרכב הבעלויות גבוה, ניתן להם מקדם הפחתה של 3% בלבד בגין רכיב זה. באשר להשוואה לחלקות 13-15, מדובר בחלקות בבעלות שני בעלים בלבד ומשכך ניתנה להם הפחתה נמוכה יותר.</p> <p align="center"><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p align="center"><b>מענה לסעיף 1.1ג:</b></p> <p>לטענת המתנגדים יש לשנות את מקדם השווי שניתן לחלקה 124 למקדם של 0.2 או 0.4 זאת נוכח כך שהיה קיים עליו בהיתר בית קולנוע. לא צוין מנין נלקחו המקדמים ומה משקפים. טענת המתנגדים מתבססת בין היתר על כך כי הנכס הנדון בתא/1200 ביעוד תכנון לעתיד. אלא שבאזור חוף הים המרכזי לאורך השנים הוצאו היתרי בניה מכח תכניות קודמות לתכנית תא/1200 כך שעל פי סעיף 5 בתכנית תא/1200 במקרים אלו בלבד, תכניות אלו ממשיכות לחול. לכן יעוד הקרקע במצב המאושר נבחן ביחס לתכניות ערב תכנית תא/1200 – כלומר יעוד הקרקע הסטטוטורי נקבע לפי תכניות תא/60 ותא/44.</p> <p>בתכנית תא/60 נקבעה חלקה 124 ביעוד "אזור דירות" אשר מאפשר שימושי מגורים. טבלאות הקצאה ואיזון נערכות לפי השווי המיטבי ולא על בסיס המבנה הבנוי בפועל, משכך שווי הזכויות המיטבי הינו על פי היעוד המאושר המהווה שימושי מגורים.</p> <p align="center"><b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p align="center"><b>מענה לסעיף 1.1ד:</b></p> <p>לטענת המתנגדים שטחי הבניה שהוערכו לחלקה 16 הינם נמוכים מהנדרש. שטחי הבניה אשר הוכרו לחלקה הינם בהתאם לשטחי הבניה בהיתר מס' 1051 מיום 2006.11.30 (לאחר התכנית שציין המתנגד).</p>	<p>אשר מהוות חלק מבית משותף הבנוי על גבי חלקה 16 בגוש 6914, ברחוב יונה הנביא 6. צורפה חוות דעת של שמאי מטעמן שגורסת כי התכנית המופקדת, פוגעת בערך השוויון ומפלה באופן קיצוני את חלקת המתנגדות, ביחס לחלקות הים.</p> <p>אי השוויון נובע מפגמים בטבלת האיחוד והחלוקה, הן ביחס למצב הנכנס והן ביחס למצב היוצא. מבוקש לתקן את טבלת האיחוד והחלוקה, באופן הבא:</p> <p>א. יש לחשב במצב הנכנס מקדם מיקום מותאם נכס ושווי כלכלי בהתאם למיקום הנכס ביחס לים.</p> <p>ב. יש להשוות את מקדם המושע ל-0.99 כפי שניתן לחלקות 13,14,15 הכלולות אף הן בתחומי התכנית המופקדת.</p> <p>ג. יש לשנות את מקדם השימוש של חלקה 124 במצב הנכנס לשימוש של ציבורי/תעסוקה (מקדם 0.2) או לכל היותר של מלונאות (מקדם 0.4 כמו חלקה 21).</p> <p>ד. יש להעריך את שווי מחוברי חלקת המתנגדות כפי שמוערכות חלקות 119 ו-124.</p>
---	--

ק"מ בהיתר	ק"מ ב	ק"מ ג	ק"מ גג
189.38	189.38	189.38	53.98

נ"פ פירוט המופיע בהסברים נכבדיים התיק החדוד - תיק הבקשה להיתר

שטחי הבניה שמצויינים בהיתר ושהובאו בחשבון כוללים שטחים בסך 622.12 מ"ר, על אף זאת המתנגדים הציגו תוספת שטחים שאושרו בהיתר, הכוללים 6.84 מ"ר אחסנה בגג המבנה, וכ- 16.54 מ"ר של שטחי מדרגות. שטחים אלו אומנם אינם בעלי שווי כלכלי (מהווים רכוש משותף) אולם יש ליחסם לתרומת המחוברים ומשכך מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה וליחס לחלקה שטח כולל בתרומת המחוברים של 645.5 מ"ר בהתאם לסה"כ השטחי ברוטו בהיתר הבניה שאותר. באשר לטענה כי עלות תרומת המחוברים של המבנה הניצב ע"ג חלקה 14 זהה למבנים בניציבים בחלקות המערביות- המבנים המערביים מהווים מבנים מודרניים הבנויים בסטנדרט בניה גבוה בהרבה ומשכך נערכה הדיפרנציאציה בעלות תרומת המחוברים.

**מומלץ: לקבל את ההתנגדות חלקית, להותיר את תרומת המחוברים על 4500 מ"ר ולתקן את שטחי הבניה ל- 645.5 מ"ר.**

**מענה לסעיף 1.1:**  
 דרישת המתנגדים אינה תואמת את הוראות תא/5000 היות ורח"ק נגזר ממגרש במצב היוצא ולא במצב הנכנס. כך שגם לצורך טבלת האיזון לא ניתן להתבסס על הנחה שכזו. נבהיר כי יזמי התכנית הינם גם בעלי הזכויות בחלקות 12 ו-23 המצויות בתחום "המתחם" המזרחי ועל כן ככל שעולה "טענת פגיעה" הרי שהיא לכאורה פוגעת גם בהם.

**מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה**

ה. יש לערוך את טבלת האיחוד והחלוקה באופן שבו כל חלקה בכל מתחם תהנה מרח"ק זהה. רק לאחר מכן, במידה ויש כזו, התרומה השולית בגין איחוד המתחמים המשלים והנשלם (כהגדרתם בחוות הדעת) תחולק שווה בין המתחמים.

מענה:	התנגדות מס' 2: דודו מחלב, מנכ"ל איגודן
<p><b>מענה לסעיף 2.1:</b>                      ראשית, הקו אינו עובר בתחום התוכנית, אלא מחוצה לה ובמרחק סביר. לעניין הדרישות לשמירת מרחק והשארית הקו בייעוד ציבורי- הדרישות מתקיימות כיוון שהקו עובר בתחום ייעוד דרך. לעניין התאום המגרשים העתידיים לבצע עוגני קרקע חפירות וביסוס עם איגודן - מוצע לקבל את התנאים ולקבוע בתוכנית שתנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגודן. כמו כן תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף יהא הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו ובהנחיית הצוות בתקנון התכנית.</p> <p><b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה</b></p>	<p><b>2.1 קו ביוב ראשי:</b>                      בהרברט סמואל 50-54 עובר קו ביוב ראשי של איגודן ("קווי Q") בקטע Q98-90 זורמים אלפי מ"ק של שפכים גולמיים. פגיעה חלילה בקו ביוב ראשי זה, תגרום לנזק ואסון סביבתי חמור ובלתי הפיך.                      מבוקש לציין בהוראות התכנית את התנאים:                      א. קביעת תחום של לכל הפחות 5 מ' מכל צד של דופן הקו, עבורו יש לקבוע תנאים מיוחדים לקביעת אחזקה נאותה, שמירה על מרחקי בטיחות והגנה מפגיעות/נזקים.                      ב. תחום זה צריך להיקבע בייעוד ציבורי (שצ"פ, דרך וכ"ו), פנוי מכל מבנה, חצר סגורה, מתקן, גדר, חומה/מכשול שיכול למנוע גישה חופשית לקו. זאת אלא אם המבנה/חצר/מתקן משרת את הקו עצמו.                      ג. חל איסור לביצוע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן בתחום 5 מ' מהדופן החיצונית שלו.                      ד. חל איסור על הזרמת מי תהום למערכת הביוב/הניקוז העירונית ו/או למערכות</p>

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>50-54 - הרברט סמואל 4579/מק/תא/507-0327239</b>	<b>18/03/2026</b>
<b>דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד</b>	<b>6 - - 0005-26</b>

	איגודן ה. תיאום עם איגודן של עבודות החפירה והביסוס ושל שיטת הדיפון וניתור תזוזות.
--	--

<b>מענה:</b>	<b>התנגדות מס' 3:</b>
<p style="text-align: center;"><b>מענה לסעיף 3.1:</b></p> <p><b>קיפוח בטבלת ההקצאות והפרדת מתחמי או"ח</b>          לטענת המתנגדים לאור העבודה כי חלקות 119 ו-124 (המערביות) מהוות חלקות עדיפות מבחינה כלכלית הרי שעפ"י הוראות תקן 15 יש לקבוע להם מתחם נפרד. ראשית, בשונה ממקרים בהם קיימת שונו תכנונית מהותית בין חלקות במצב הנכנס (בלתי סחיר/ סחיר למחצה) – כנגד חלקה סחירה כגון חקלאי כנגד מגורים) או למשל חלקות ריקות אל מול בנויות וכדומה. עם זאת במקרה הנדון מדובר על חלקות הכלולות במסגרת תכנית סמוכות המייעדות אותם למגורים עם שימושים זהים בקירוב ואילו העובדה שישנו פער בין שטחי הבניה המותרים בחלקות אלו אינו שוני מהותי המצדיק מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים.          ההבדל במקרה הנדון הינו כי לחלקות 119 ו-124 ישנן זכויות בניה בהיקף של 180% וליתר חלקות המתחם בשל גודלן והתכנית החלה ישנן זכויות בהיקף של 146%. לפיכך אין סיבה לחלוקה פיזית במתחמים נפרדים.          ההקצאה הציבורית בתכנית בדמות הרחבת רחוב הירקון הינה בצד המזרחי בתא שטח 201. לכן, האו"ח נעשה באופן שהוא מאזן בין שני תאי השטח (200,201) נוכח כך שההקצאה לצורכי ציבור תעשה רק מתא שטח 201. כמו כן, במתחם המערבי (תא שטח 200) תוסיף תכנית זו זכויות למלונאות בלבד ולא למגורים. בכל תכניות חוף הים רכיב המגורים הינו קריטי כבסיס כלכלי להקמת מלון, על כן קיבלו היזמים זכויות בשני תאי השטח.  <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p style="text-align: center;"><b>מענה לסעיף 3.2:</b></p> <p>לטענה בנושא הרחבת רחוב הירקון, הנ"ל מהווה את המצב החדש ולא את המצב הקודם ומשכך אין רלוונטיות בטענה זו לעריכת טבלת הקצאה ואיזון.          באשר למאפיינים הייחודיים והנוף, איננו סבורים כי החלקה המזרחית ביותר בתכנית היא דווקא זו הנהנית באופן משמעותי מנוף. המקדם אשר ניתן לחלקות במרכז התכנית אינו 1.1 (מדובר בשגיאת כתיב הנובעת מעיגול בתצוגה באקסל), אלא 5% המגלם בין היתר את הפחתת מפגע הרעש והנצפות הזרה (ואף העדיפה) לים.  <b>מומלץ: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה ולתקן את שגיאת טעות הכתיב.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>מענה לסעיף 3.3:</b></p> <p>גורמי המקצוע בעירייה בחנו את טבלת האיזון ומצאו כי שמאי התכנית קבע מקדם ראוי על סמך קו בינוי ראשון לים. הן הירקון והן הרברט סמואל הינם רחובות עירוניים ומרכזים ולכן מקדם המיקום רלוונטי רק לסוגיית הקרבה לים.  <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p style="text-align: center;"><b>מענה לסעיף 3.4:</b></p> <p>החלקה הנדונה וחלקה 21 הינן החלקות היחידות בבעלות יחידה – על כך אין עוררין ולפיכך לא בוצעה כל הפחתה לרכיב השותפות לחלקות הנ"ל.  <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p>	<p>להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ ע"י עו"ד שירי שני, עו"ד הושע בנוביץ ושמאי אושרי ברק          ההתנגדות הוגשה מטעם חברת להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ, בעלת הזכויות בחלקה 24 בגוש 6914, הממוקמת בפינת הרחובות הירקון וגאולה. החלקה נכללת בתחום התכנית, במסגרתה הוקצו לה זכויות בתא שטח 201 בשיעור של 2.9% בלבד.          הטענות המובאות להלן נבחנות מנקודת מבט תכנונית, שמאית וציבורית, תוך התייחסות להשלכות האפשריות על מימוש התכנית והצדק התכנוני בין בעלי הזכויות.</p> <p><b>3.1 קיפוח בטבלת ההקצאות - המתנגדת טוענת כי טבלת ההקצאה אינה משקפת את שווי חלקתה באופן הוגן, ואינה מתחשבת בתרומתה הייחודית לתכנית – לרבות תרומתה להרחבת רחוב הירקון. הפער בין שווי הזכויות שהוקצו לה לבין חלקות אחרות יוצר פגיעה בזכויות הקנייניות שלה.</b></p> <p><b>הפרדת מתחמי או"ח - חלקות 119 ו-124 נהנות ממאפיינים תכנוניים ושמאיים ייחודיים: מיקום בקו ראשון לים, שטח גדול, זכויות בניה גבוהות, תרומת מחוברים גבוהה יותר. הכללתן במתחם אחד עם יתר החלקות יוצרת עיוות תחשיבי, מנוגדת להנחיות תקן 15, ופוגעת ביתר בעלי הזכויות. מבוקש לקבוע עבורן מתחם נפרד.</b></p> <p><b>3.2 מקדם מיקום - חלקת המתנגדת היא חלקה פינתית, עם נראות לים ותרומה משמעותית להרחבת רחוב הירקון.</b></p> <p>למרות יתרונות אלה, ניתן לה מקדם מיקום נמוך יותר מאשר לחלקות סמוכות שלהן נחיתות תכנונית.</p> <p>מבוקש לקבוע מקדם מיקום של 1.4 לחלקת המתנגדת, ולהפחית את המקדם לחלקות הסמוכות</p> <p><b>3.3 הפחתת מקדם מיקום במצב הקיים לחלקות 119 ו-124</b></p> <p>רחוב הרברט סמואל, אליו פונות חלקות אלו, הוא רחוב סואן ורועש. לכן יש להפחית את מקדם המיקום מ-1.4 ל-1.3.</p> <p><b>3.4 יצירת שונו במקדמי המושע - חלקת המתנגדת היא בבעלות יחידנית, בעוד יתר החלקות מרובות בעלים.</b></p> <p>יש לשקלל מקדמי מושע בהתאם למורכבות המימוש ולשיקולי צדק תכנוני</p> <p><b>3.5 קושי במימוש תא שטח 201 - בו מוקצות</b></p>

<p><b>מענה לסעיף 3.5</b>  למענה המתנגדים יש לתת מקדם מושע בהפחתה משמעותית במצב המוצע לתא שטח 201 הכולל מגוון גדול יותר של בעלים. נושא המושע במצב היוצא נבדק שוב ע"י שמאי התכנית ויחד עם יחידת מקרקעין בעירייה והוחלט לתת מקדם מושע המבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201  <b>מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>מענה לסעיף 3.6</b>  למענה כי תכנית מ' אינה חלה על חלקות אשר סווגו בתכנית תא/60 בנושא זה נבהיר, כי תכנית תא/60 מהווה תיקון לתכנית 44 ועל פיה יחולו הוראות ייעודי הקרקע שבתכנית 44. כלומר, היות ותכנית 44 חלה, חלה גם תכנית מ' על החלקות הנידונות. באשר לטענה כי היעוד המאושר הינו תא/1200 ראו מענה בסעיף 1.1 ג'  <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p><b>3.7 הוראות שלביות - בתכנית המופקדת אין הוראות שלביות.</b>  הועדה מתבקשת שלא לתלות בין המתחמים ולאפשר שלביות במימוש מבלי לקבוע איזה מגרש ימומש ראשון. אנו רואים בכל אחד מהמגרשים יתרונות עירוניים גדולים שיתמרצו את המימוש, כל אחד מהם כעומד בפני עצמו. יצוין כי הזכויות החדשות בתכנית למגורים הוקצו בתא שטח 201 (נוסף לזכויות חדשות למלונאות) כלומר יש להניח שהיזם ירצה לקדם את ההיתר בתא שטח 201 קודם, כבסיס כלכלי להקמת מלון. כמו כן יודגש כי מדובר במתחם או"ח יחיד ולכן ההקצאה לצורכי ציבור בקרקע חלה למעשה על כלל בעלי הקרקע והם מאוזנים ביניהם במסגרת טבלת האו"ח.  <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p>	<p>זכויות לכ-35 בעלי זכויות, דבר המקשה על מימוש התכנית בפועל. מבוקש להפחית את שווי התא בשיעור של 70% בשל מורכבות זו.</p> <p><b>3.6 עמימות תכנונית ביחס לחלקות 119,124:</b>  בטבלת ההקצאה נכתב כי לחלקות 119 ו-124 הוקצו זכויות בנייה בשיעור של 180%, בהתבסס על תכנית מ'. עם זאת, תכנית מ' חלה על אזורים המוגדרים בתכנית 44. על חלקות אלו חלה דווקא תכנית 60, תכנית שאיננה כוללת הוראות ברורות להיקף זכויות הבנייה. שמאי התכנית מציינים כי הסתמכו על חוות דעת משפטית אשר קובעת את תחולת תכנית מ' גם על חלקות אלו – אך היא לא צורפה למסמכי התכנית, לא פורסמה לציבור, ולא ניתנה אפשרות לעיין בה או להגיב לה. מצב זה יוצר חוסר ודאות תכנונית מהותי, אשר משליך ישירות על שווי ההקצאה לחלקות אלו, ומעורר חשש לאי-שוויון בין בעלי הזכויות. מבוקש לפרסם את חוות הדעת המשפטית עליה התבססו שמאי התכנית.</p> <p><b>3.7 הוראות שלביות:</b> מגישות התכנית הן בעלות זכויות בלעדיות בתא שטח 200, בעוד יתר בעלי הזכויות מרוכזים בתא שטח 201. קיים חשש כי תא שטח 200 ימומש תחילה, בעוד מימוש תא שטח 201 יתעכב/לא יתממש כלל. מבוקש לקבוע הוראה תכנונית המתנה את תחילת הליכי הרישוי בתא שטח 200 בפיתוח מלא של תא שטח 201, אשר תורם תרומה משמעותית לתכנית – לרבות הרחבת רחוב הירקון, שטחי ציבור, שדרוג מלון סבוי וגג ירוק פעיל.</p>
<p align="center"><b>מענה:</b></p> <p><b>מענה לסעיף 3.1:</b>  מהות היחסים בין הדייר המוגן לבין הבעלים עליה להיות מוסדרת מחוץ להליכים התכנוניים ואין מוסד התכנון מעורב בהם. לפיכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות.  עם זאת, נוכח הרקע האישי והמשפחתי המורכב, <b>מומלץ להאיר את תשומת לב היזמים ובעלי הקרקע לצורך בשיתוף מר גואטה בהליכי התכנון ולהידברות עמו לצורך גיבוש פתרון מוסכם</b>, שייתן מענה הולם למצבו כדייר מוגן ולמאפייני מגוריו הייחודיים.  <b>מומלץ: לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p align="center"><b>התנגדות מס' 4:</b>  מר אבי גואטה, דייר מוגן בדמי מפתח, מתגורר עם רעייתו ושני ילדיהם ברחוב גאולה 9, פינת הירקון 39, מזה עשרות שנים. מדובר בדירה בבניין המיועד להריסה במסגרת התכנית. המשפחה מתגוררת במקום כדיירים מוגנים, ללא בעלות, אך עם זכויות חוקיות מוגנות מכוח הדין. אישור התכנית במתכונתה הנוכחית יביא להריסת הבניין בו מתגוררת המשפחה, מבלי שניתן כל מענה לדיירים מוגנים. המשמעות היא פינוי כפוי של המשפחה מביתה, תוך פגיעה קשה בזכות לקניין, בזכות לדיוור ובזכות לשימוש בדירה. החוק מגן על דיירים מוגנים, במיוחד כאשר מדובר במגורים ארוכי טווח, ואין בתכנית כל התייחסות לפתרון מגורים חלופי הולם, ראוי ושוויוני. למשפחת גואטה שני ילדים, אחד מהם הוא ילד עם צרכים מיוחדים, המשולב במסגרות חינוך מותאמות בשכונה. מעבר כפוי יפגע בו קשות. המשפחה מושרשת בקהילה המקומית – בתי ספר, שכנים, מוסדות חינוך ודת – וכל ניסיון לנתק אותם מהסביבה יוביל לפגיעה רגשית ותפקודית. אחיו של מר גואטה, לוחם סיירת דובדבן שנהרג, גדל בדירה זו, ובמקום מתקיימים ימי זיכרון ואירועי מורשת. הדירה אף שימשה כחפ"ק צבאי בעת הפיגוע במלון סבוי בשנת 1975. מדובר במקום בעל ערך אישי, משפחתי ולאומי.  מר גואטה ציין כי לא קיבל עדכונים מבעל הדירה, מהיזם או מהנציגות, והודר מהתהליך. הוא מבקש להיות מעודכן בכל שלבי הפרויקט, לרבות דיונים, החלטות והליכים, כדי שיוכל</p>

	<p>להגן על זכויותיו כדייר מוגן. לפיכך, הוא מבקש לדחות את החלק בתכנית הכולל את הריסת הבניין בו הוא מתגורר. לחלופין, ככל שהתכנית תאושר, הוא מבקש להבטיח לו ולמשפחתו דיור חלופי ראוי, בתנאים מקבילים ובמיקום דומה, שיאפשר להם להמשיך את חייהם בסביבה המוכרת והמותאמת לצרכיהם.</p>
<p align="center"><b>מענה:</b></p>	<p align="center"><b>התנגדות מס' 5:</b>  עו"ד צבי שוב מטעם שחר אברמוביץ בע"מ וזאב גאולה חברה לבנין והשקעות בע"מ, שמאי מאיר צור</p>
<p align="center"><b>מענה לסעיף א5:</b>  לפי תכנית המתאר התכנית הינה בייעוד מגורים רבת קומות ואזור מוטוה מלונאות הרח"ק המרבי הינו 6 וכן תותר תוספת חצי רח"ק למלונאות בהתאם למסמך המדיניות.</p> <p>על מגרש המתנגדים חלה תכנית תא/4243 משנת 2014 לפיה זכויות הבניה המותרות הינן 4,100 מ"ר, המהוות רח"ק 4.5. המבנים הקיימים הינם בני 9.5 ו7.5 קומות. בינוי זה עולה על גובה הבינוי המרקמי המוצע במסגרת תכנית זו ואין מקום להוסיף בליבת התכנית בינוי גבוה מהבינוי המרקמי ולייצר עומס חזותי בדמות מגדלונים, נוספים לשני המגדלים המוצעים בבלוק עירוני זה. ונסביר כי התכנית מציעה את מקסימום ארבע הקומות המרקמיות שניתן היה לקבל ברחוב הרברט סמואל ובנפח זה אין אפשרות לתוספת זכויות. הבינוי המרקמי בן 4 קומות בהרברט סמואל ימשיך את הבינוי הקיים בבלוק מצפון לתכנית זו, במלון אמבסדור. כמו כן התכנית מציעה בינוי מרקמי בן עד 6 קומות על רחוב הירקון שימשיך את קו הבינוי העתידי בבלוק מדרום.</p> <p align="center"><b>תכנון בלוק שלם/שיפור המרחב הציבורי –</b>  הכללת בינוי המתנגדים בתחום התכנית יכלה לשפר במידה את המרחב הציבורי: בצמצום רמפה ובמימוש רציף של זיקות ההנאה.  <b>במצב הקיים</b> של מלון אברטל פריקה וטעינה נעשית במפלס הקרקע וביתן האשפה של שני מבני המלון מצוי בנפח הבינוי הקיים ולא נדרש שינוי לפתרון זה.  בחלופה שנבחנה לבלוק עירוני שלם פתרון פריקה וטעינה היה ברחבה מקורה בלב התכנית בדומה לחצר המתוכננת בתכנית המופקדת, כך שאין בכך שינוי של ממש. בתכנית המופקדת רמפת ירידת רכב פרטי לתת הקרקע בתא שטח 201 מתוכננת ברחוב יונה ורמפה נוספת ברחוב גאולה לטובת תא שטח 200. באם אברטל היו בתכנית היה ניתן לצמצם את הרמפה בגאולה ולהשתמש ברמפות הקיימות של מלון אברטל בגאולה.  זיקות ההנאה בגאולה וביונה הנביא לא תהיינה רציפות בשל המדרגות והקירות הבנויים של מלון אברטל אך כאמור שיפור המרחב הציבורי הוא דבר שטיב גם עם המתנגדים באם יתמלא.  כאמור הכנסתם לתכנית לא התאפשרה ולכן יש להשלים הליך תכנוני זה ולשקול עריכת תכנית</p>	<p align="center"><b>א5.החרגה מלאכותית ובלתי סבירה:</b>  המתנגדים בעלי חלקה 122 בגוש 6914, בה שני בתי מלון פעילים – אברטל סוויטס ואברטל סי-ויו – בשטח כולל של 946 מ"ר, בין רחובות גאולה ויונה הנביא. החלקה ממוקמת בלב המתחם התכנוני של התכנית, אך לא נכללה בתחום הקו הכחול של התכנית המופקדת. לפי דברי מהנדס העיר, ההחרגה נעשתה בשל אי-הסכמות מסחריות בין היזם לבין בעלי החלקה – נימוק שאינו תכנוני במהותו.  החרגתה יוצרת מובלעת תכנונית בלב המתחם, פוגעת ברציפות האדריכלית והתפקודית, ומובילה לפגיעה בבעלי הזכויות. מדובר בהחלטה שאינה עומדת באמות מידה תכנוניות סבירות, במיוחד כאשר מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שמטרתה להסדיר את חלוקת הזכויות הקנייניות ולא לשקף הסכמות עסקיות.</p> <p align="center"><b>היעדר צורך בהסכמה קנייניות</b> - הטענה כי יש צורך בהסכמות מסחריות מוקדמות אינה עומדת בקנה אחד עם אופי התכנית. מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, ולכן אין כל מניעה משפטית או תכנונית לכלול את החלקה גם ללא הסכמות מוקדמות עם היזם.</p> <p align="center"><b>תיעוד תכנוני מוקדם התומך בהכללה:</b> מכתבו של מהנדס העיר מיום 18.3.25 מאשר כי החלקה נכללה בתכנון המקורי של המתחם. הכוונה הייתה לממש את יתרת הזכויות של החלקה במבנה חדש מערבית לה, בדומה למודל שיושם עבור מלון סבוי. כלומר, הכללת החלקה בתכנית לא הייתה אמורה לחייב את הריסת המבנים הקיימים בחלקה זו.</p> <p align="center"><b>תכנון לבלוק שלם</b> - קידום המתחם כשני תאי שטח נפרדים, תוך חיבור מלאכותי דרך רחוב יונה הנביא, יוצר תכנון לקוי. הכללת החלקה תאפשר תכנון אינטגרטיבי, רציף ויעיל יותר – הן מבחינת תשתיות, הן מבחינת תנועה והולכי רגל, והן מבחינת חזיתות מסחריות</p> <p align="center"><b>מיצוי זכויות ופגיעה בתפקוד:</b> אי-הכללת החלקה מונעת מבעליה לממש זכויות מוקנות מכוח תכניות תקפות, לרבות תא/5000. יתרת זכויות הבנייה עומדת על כ-300% רח"ק, עם פוטנציאל להגדלה עד 6.5 רח"ק – אך ללא יכולת לממשן.</p> <p align="center"><b>יחס למלון סבוי</b> - מלון סבוי נכלל בתכנית וזוכה להקצאת זכויות, למרות שאין כל הבדל מהותי בינו לבין מלונות אברטל. המתנגדים הביעו נכונות להסכמות מסחריות דומות, אך לא ניתנה להם הזדמנות שווה. מדובר באפליה תכנונית הפוגעת בעקרון השוויון.</p> <p align="center"><b>תכנון בלוק שלם/שיפור המרחב הציבורי</b> – הכללת החלקה אפשרית גם בשלב זה, באמצעות הרחבת הקו הכחול ועדכון טבלאות ההקצאה והאיזון. מדובר בתהליך פשוט יחסית, במיוחד לאור העובדה שמדובר בתכנית ללא הסכמות. הכללת החלקה תתרום לגמישות תכנונית, שיפור המרחב הציבורי, תאפשר חיבור תשתיות, ותסייע לעמידה בדרישת מסמך</p>

<p>משלימה בהתאם לתכנית המתאר.</p> <p>לאורך קידום התכנית הובהר למתנגדים כי במידה ויגזרו זכויות ממגרשם הביטוי לכך לא יהיה על גבי הבינוי הקיים בחלקה 122 אלא בבינוי המרקמי ברחוב הרברט סמואל. משלא הגיעו להסכמות כמפורט מטה, אין בחלקה 122 פוטנציאל לתוספת קומות על גבי הבינוי הקיים.</p> <p>תכנית זו מקודמת זמן רב, התגבשותה החלה עוד טרם תכנית המתאר תא/5000. פורום מהנדס העיר התקיים באוגוסט 2018. התכנית קודמה תחילה על כל תחום הבלוק העירוני בין הרחובות גאולה-הירקון-יונה הנביא-הרברט סמואל, ובכלל זאת חלקת המתנגדים. התכנית קודמה ברח"ק מקסימלי של 6.5 בתמהיל המחושב לפי הנחיות תכנית המתאר לאזור מוטה מלונאות ותחת הגדרות מדיניות התכנון.</p> <p>כיוון ששני מבני אברטל הקיימים בנויים כבר במספר קומות גבוה ובזכויות בנייה מאושרות למלונאות, התכנית כללה את מימוש יתרת זכויות הבנייה שחושבו משטח מגרש אברטל במבנה שמערבית להם, ברחוב הרברט סמואל. קידום התכנית באופן זה דרש הבנות והסכמות בין בעלי העניין. לאורך הליך תכנון ארוך פעלו יזם התכנית וגורמי המקצוע בכדי להגיע להסכמות והבנות כאלה עם בעלי מלונות אברטל, אך ללא הצלחה. מיותר לציין כי הבנות והסכמות אלו נדרשות אף על מנת לממש את התכנית. לבקשת היזם ולאחר בדיקת משמעויות התכנון, הוצא מגרש המתנגדים מתחום התכנית וזאת כדי להבטיח את מימושה. להוצאת מלונות אברטל מתחום התכנית משמעויות רבות, בכל שכבות התכנון כמו גם בחישובי המצב הנכנס והיוצא, ההקצאות והתועלות הציבוריות הנגזרות מכך, הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ועוד – כך שלא נעשתה כלאחר יד.</p> <p><b>בתאריך 25.05.21</b> העביר עורך התכנית לבא כוחם של בעלי המלון (עו"ד ז"ל אמנון סורק) הודעה על הוצאת מגרשי אברטל מתחום התכנית, זאת כיוון שלא ניתן להוסיף קומות נוספות מעל המלונות הקיימים.</p> <p><b>בתאריך 17.07.23</b> נערכה ישיבה בהשתתפות הצוות המקצועי, בעלי המלון ואדריכל מטעמם, ללא נוכחות היזם או עורכי התכנית, זאת בכדי להבהיר שהנתונים אינם מוטים. בפגישה זו הוצגו הוראות תכנית המתאר במרחב התכנון, מדיניות התכנון, בכלל זה לעניין התמהיל ומספר הקומות האפשרי ברחובות גאולה ויונה הנביא, היקף הזכויות והתמהיל הנגזרים מכך עבור מגרש מלונות אברטל והפתרונות אותם הציעה התכנית לצורך מימוש זכויות אלה ואת הצורך בהגעה להסכמות בכדי לאפשר פתרונות אלה.</p> <p>הובהר שלא יהיה באפשרותם לקדם בנפרד תכנון למימוש זכויות הבנייה במגרש אברטל עצמו בשל צפיפות זכויות הבנייה ומספר הקומות במגרש.</p> <p><b>בתאריך 06.06.24</b>, נערכה ישיבה נוספת בין עורכי התכנית לבין עורך הדין המייצג ובעלי מלונות אברטל ובה הוסבר להם היקף הזכויות לפי</p>	<p>המדיניות לשימוש מלונאי של לפחות 60% (כיום מוצע רק 55%).</p> <p>היזם לא עמד ברוב הדרוש לקידום התכנית, והוועדה המקומית נאלצה להצטרף כמגישה – מצב חריג המחייב אחריות ציבורית מוגברת. הוועדה אינה יכולה לפעול רק כזרוע של היזם, אלא כנאמן הציבור, ועליה לפעול בהתאם למדיניות התכנונית לקידום תכנון מתחמי שלם</p> <p>אישור התכנית במתכונתה הנוכחית אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות הוועדה, מונע מבעלי החלקה לממש זכויות מוקנות, וגורם להם נזק כלכלי משמעותי. לפיכך, מתבקשת הוועדה להורות על הכללת חלקה 122 בתחום הקו הכחול של התכנית, להקנות לה זכויות בנייה ברח"ק מירבי של 6.5, ולעדכן בהתאם את טבלאות האיחוד והחלוקה.</p>
--	---

תא/5000, תמהיל השימושים, מדיניות חוף הים, כי לא ניתן להוסיף קומות למלונות הקיימים. הובהר כי התכנית מקודמת להפקדתה בתוך חודשים ספורים ללא חלקת המתנגדים וכי אם ברצונם לחזור ולהשתלב בתכנית עליהם לפעול לכך באופן מידי ולהגיע להסכמות עם היזם.

**בתאריך 4.2.25** התקבלה פניה מטעם המתנגדים שנשלחה אל יו"ר הועדה המקומית ומה"ע בה טענו המתנגדים כי "הופתעו לגלות לאחורונה" שעל המתחם מקודמת תכנית זו, תהו מדוע חלקה 122 איננה כלולה בה ודרשו את הפקדתה מחדש באו"ח שיכלול את חלקה 122, בדומה לפתרון שניתן למלון סבוי-קרי, שיפוץ וקבלת זכויות במבנה אחר. הכללת החלקה לתפיסתם בתחום התכנית הינה פעולה פשוטה שקל לקבלה. עוד טענו בעלי הקרקע שאי הכללתם בתכנית מונעת מהם זכויות בניה שמקנה תא/5000 וגורמת להם נזק כספי.

נציין כי תא/5000 **איננה מקנה** זכויות בניה אלא מגדירה סל זכויות מינימלי עד מירבי, כאשר זכויות הבניה בפועל נקבעות במסגרת עריכת תכנית מפורטת ועל כן אין לראות ברח"ק המירבי של תא/5000 זכות מוקנית. נדגיש כי האפשרות להשתלבות בתכנית עמדה בפני מלונות אברטל לאורך כל הדרך. אחריותם של בעלי המגרש הייתה לפעול לשילובם בתכנית. אופן קידום התכנית ארך זמן רב בשל הצורך בהתאמת התכנית לתכנית המתאר, הצורך בהכנה ואישור של מסמך מדיניות כתנאי להפקדת תכנית זו; התאמת הבינוי ושכבות התכנון השונות למדיניות העירייה שהתעדכנה בנושאים השונים ובכלל זה: תנועה ותכנון בר-קיימא; עמידה במדיניות הדיור; חלוקת התכנית לשני מתחמי תכנון והבטחת ההקצאות הנגזרות מכך; אתגרים בהגדרת המצב הנכנס באזור לתכנון בעתיד לצורך חישובי ההקצאות, איחוד וחלוקה; אופן חישוב התועלות הציבוריות, הגדרתן בניוד משימור והטיפול הנגזר מכך בכלל זה עדכוני השומות וההסכמים הנגזרים מכך; החלפת בעלויות בין יזמי התכנית לאורך תהליך התכנון וכל זאת על רקע ריבוי הבעלים בתחום התכנית, ובכלל זה ההתמודדות עם חוסר ההסכמות עם מלונות אברטל. לאחר עבודה מאומצת של צוותי התכנון תוך התמודדות עם אתגרים רבים, הועדה המקומית אישרה לבסוף את התכנית להפקדה בתנאים בתאריך **10.07.24**.

**בתאריך ה-25.03.25** מכתב נוסף התקבל מטעם המתנגדים בו נטען כי אי הכללת חלקה 122 בתכנית מונעת מהם אפשרות לעריכת תכנית עתידית, זאת נוכח הדרישה לאו"ח. וכי ההחלטה להחריגה נובעת מחוסר הסכמות עם היזם. כמו כן טענו המתנגדים כי הכללתם בתחום התכנית בעת ההיא לא הייתה כרוכה בעיכוב משמעותי כלל.

בתאריך ה-27.3.25 התקבלה הודעה נוספת מעו"ד שוב לפיה המתנגדים מעולם לא התנגדו לתכנית וכי ב-17.7.23 אכן נאמר להם בפגישה עם גורמי המקצוע בעירייה שיוכלו לקבל זכויות בניה בכפוף להסכמות עם היזם ולא בחלקה שלהם. בפועל הם לא הגיעו להסכמות עם היזם לגבי מכירת הקרקע

והקשר ביניהם נותק. עוד נטען כי המתנגדים לא השתתפו בפגישה ב-6.24 בעירייה מאחר שלדבריהם לא הוזמנו אליה ואף לא יודעו על קיומה. המתנגדים לא הציעו מתווה שיאפשר חזרתם לתחום התכנית. אלא רק ציינו שיש להתקדם למתווה שנכון לכל הצדדים.

כאמור, נעשו פעולות בכדי לשלב את מלונות אברטל בתחום התכנית, תוך הבטחת מימוש התכנית. משלא צלחו מאמצים אלו, הוחלט להוציאם מתחום התכנית, תוך הפעלת שיקולי תכנון כוללים ונרחבים, כמו גם **הבטחת מימוש התכנון** כשיקול לגיטימי לשם קבלת החלטה מסוג זה. בעלי העניין בחלקה 122 ובאי כוחם היו מיודעים מראש בנושא מספר פעמים והייתה בידם האפשרות לפעול לקידום התכנית כך שיכללו בתחומה.

ההיסטוריה התכנונית שרירה וקיימת ואין בידי שינוי הייצוג של בעלי החלקה כדי לבטל פגישות, מאמצים והתראות שניתנו בעבר.

**בתאריך 19.5.25** התקיימה פגישה נוספת להבהרת עמדה תכנונית זו בהשתתפות הצוות המקצועי בעירייה, בעלי הקרקע ועו"ד שוב מטעמם וללא יזם התכנית. נציגי בעלי העניין טענו טענותיהם כנגד ההחלטה להוציא את מלונות אברטל מתחום התכנית ובעד צירופם מחדש במסגרת ההליך התכנוני הקיים.

הצוות המקצועי הסביר שהוצאת מלונות אברטל מתחום התכנית לא נעשה כמעשה של מה בכך, שנעשו הפעולות הנדרשות כדי לשלב את מלונות אברטל בתחום התכנית תוך הבטחת מימוש התכנית ומשלא צלחו המאמצים, הבחירה להוציאם מתחום התכנית היא לגיטימית ונלקחה מתוך הפעלת שיקולי תכנון כוללים.

המסגרת התכנונית שמציבה תכנית המתאר אינה מסגרת מוקנית, כפי שנטען באופן מוטעה. תוספת זכויות בנייה עד למסגרת זו תלויה בתנאים ברורים שנקבעו בתכנית המתאר, בהם לא עמדו בעלי העניין בחלקה 122.

לטענת חוסר סמכות הועדה המקומית לאשר את התכנית אין בסיס. התכנית נערכה עפ"י תא/5000 גבולות שני המגרשים המוצעים נקבעו עפ"י צורך תכנוני והאו"ח נעשה על בסיס קשר תכנוני הדוק בין שני המגרשים אשר מהווים חלק מבלוק עירוני אחד ומייצרים את הקישור העירוני בין הבינוי ברחוב הרברט סמואל, לבין הבינוי ברחוב הירקון.

המשמעות של קבלת התנגדות זו בשלב זה יהיה בבחינת שפיכת התינוק עם המים, חזרה לנקודת ההתחלה ופתיחת מתווה התכנית כולה.

להחלטה כעת על שינוי הקו בכחול וכפי שמבוקש ע"י המתנגדים משמעויות רבות ונרחבות והדבר לא יתאפשר במסגרת הנוכחית. החלטה זו תביא לשינוי סל זכויות הבנייה ומכאן עדכון כל שכבות התכנון: עדכון תחשיבי ההקצאות הנדרשות לצרכי ציבור, התועלות הציבוריות, ההסכמים הנגזרים מכך, הניוד משימור, חישובי שומות, האיחוד והחלוקה, בינוי, תנועה ועוד. זאת כיוון שתוספת הזכויות תשפיע על היקף הזכויות, תמהיל, חישוב הקצאות ותועלות ציבוריות מחדש

<p>ותעכב את המימוש זמן רב. החלטה על שילובם מחדש של מלונות אברטל בתכנית ובשלב זה משמעותה החזרת התכנית לשולחן העבודה לצורך עדכון מחדש של כל הרשום מעלה, המשמעות בפועל הינה עריכת תכנית חדשה. לפיכך, ולאחר שהובהרו כל המאמצים שנעשו בעניין בעבר, לא ניתן במסגרת התכנון הנוכחי לשלב בחזרה את מלונות אברטל בתכנית. לאור כל זאת הצוות המקצועי לא מוצא לנכון להמליץ לוועדה להורות על עצירת הליך אישור התכנית.</p> <p>במקום זאת יש לאשר את התכנית למתן תוקף במתווה הקיים, ולשקול בעתיד לערוך תכנית נקודתית לתוספת זכויות עבור מלון אברטל. מוצע לוועדה ו/או למתנגדים לשקול עריכת תכנית עתידית לתוספת הזכויות האפשרית עד לגובה מקסימלי של 6 קומות ברחוב הרברט סמואל, כתכנית משלימה לתכנית זו.</p> <p>לעניין הטענה כי נספח המיקרו אקלים איננו מתייחס לחלקת המתנגדים יצוין כי ישנה התייחסות לאברטל בנספח האקלים ומוצא שאין חריגות מהקריטריונים בנושא הצללה. לפירוט נוסף ראה מענה בהתנגדות 6</p> <p>לעניין הטענה של מלון סבוי הקיים – המלון בנוי 9 קומות יתחדש במסגרת התכנית בשיפוץ ולא במתווה הריסה ובניה מחדש. בהתאם לאמור לעיל גם לגבי מלון סבוי לא ניתן להוסיף נפח בינוי מעל הבינוי הקיים, אלא בבינוי סמוך.</p> <p align="center"><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>ב. המתנגד אינו נמצא בתחום התכנית ולכן הטענה איננה רלוונטית, כי איננו חלק מטבלאות האיזון מכל מקום ראה מענה בסעיף 1.1 ג.</p> <p align="center"><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>ג. בהמשך האמור לעיל כיוון שהטענות תיאורטיות ולא נטענו ע"י בעלי הזכויות בטבלת האיזון אין מקום להשיב.</p> <p align="center"><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>ד. ראה מענה בסעיף 5.</p> <p align="center"><b>מומלץ : לדחות את ההתנגדות בנושא זה</b></p> <p>ה: חיבורי הביוב של מלון אברטל סומנו כמבוטלים בטעות. נדרש תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יותרו פעילים. כושר נשיאת קו הביוב: תחום מלונות אברטל נמצא מחוץ לקו הכחול של התוכנית ולכן הנספח אינו מתייחס אליהם (כפי שנהוג) לעניין הצללה אכן הבדיקה ביום קיצון זה מראה צל על מלונות אברטל אך כיוון שנפחי הבניה תואמים את מדיניות הוועדה להתחדשות מרחב חוף הים אין בכך לשנות את התכנון המוצע.</p> <p align="center"><b>מומלץ : לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה</b></p>	<p>ב. מצב תכנוני קודם לטבלאות ההקצאה והאיזון צריך להיות תכנית 1200. על כן, יש להביא בחשבון את כלל החלקות בתחום תכנית זו בשווי מצב קודם לפי מקדם 0.75 המגלם דחייה ואי וודאות.</p> <p>ג. לצורך חישוב השווי היחסי במצב הנכנס לטבלאות ההקצאה, יש להביא בחשבון שווי היחידה הכלכלי ולא כפי שנעשה (שווי קרקע + תרומות מחוברים).</p> <p>ד. שווי למ"ר מבונה ביעוד מלונאות שנקבע בתכנית (13,000 שח/מ"ר) הינו נמוך וצריך להיות 18,000 שח/מ"ר.</p> <p>ה. תשתיות והצללה: נספח מים וביוב מתעלם מחלקת המתנגדים ומבטל חיבורים מקו ביוב קיים לחלקה. בדיקות הצללה ואקוסטיקה מתעלמות מחלקת המתנגדים. בדיקת הצללה שהוצגה בחו"ד תכנונית שצורפה מראה צל מקסימלי בתרחיש קיצון בו מסלול השמש הנמוך ביותר, בתאריך 21.12 בשעות 9-15 על המלונות.</p>
--	---

<p align="center"><b>מענה:</b></p>	<p align="right"><b>התנגדות מס' 6:</b>  עו"ד רוני ירדני מטעם ואליד אבולעפיה, מר עבד אלרחמן אבולעפיה, בתי מלון מאוחדים בע"מ, סבונה אינטרפריזס בי.וי, ואוסוה בע"מ.</p>
------------------------------------	--

<p><b>מענה לסעיף 6.1:</b>  התכנית הוגשה ע"י יזמים פרטיים והועדה המקומית. על כך הוחלט בדיון להפקדה וכך נעשה בפועל, נוכח טעות סופר לא תוקן סעיף 1.8 בתקנון התכנית כך שישקף את החלטת הועדה על הצטרפותה כמגישה. אך החלטת הועדה שרירה וקיימת והועדה הינה ממגישות התכנית. כפי שנאמר במפורש בפרוטוקול הדיון להפקדה הועדה החליטה להצטרף כמגישת התכנית לצורך התחדשות ומימוש רצועת חוף היס - בהתאם למדיניות הועדה המקומית.</p> <p>לטענה בעניין מועד ההפקדה בפועל יושב כי הוארך תוקפה של החלטת ההפקדה בהחלטות יו"ר הועדה מיום 29.12.24 (90 יום) וכן מיום 7.4.25 (3 חודשים), לבקשת היזם וזאת נוכח עיכובים שנוצרו בשל מורכבות תיאומים הנדרשים לביצוע החלטות הועדה אל מול גורמים עירוניים, ביניהם: הכנת טבלאות האו"ח, עדכון התחשיבים וחתימת הסכמים. כמו כן 28.5.25 החליטה הועדה המקומית לאשר את בקשת עו"ד שו"ב להאריך ב30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד ה11.7.25. וכך שוב בתאריך ה11.6.25 החליטה הועדה המקומית לאשר את בקשת עו"ד ירדני רון שו"ב להאריך ב30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד ה11.7.25.</p> <p>יצוין כי כל התנאים להפקדה מולאו. לפיכך כל לא נפל כל פגם בהפקדה. לגבי סעיף 109 א יצוין כי התכנית הוגשה ביולי 2024 לפני כשנה. הועדה התרשמה כי היזמים פעלו לאישור התכנית והעיכובים נבעו מאילוצים אובייקטיביים הקשורים בקידום תכנית בהיקף ומורכבות כפי שהקיימים בתכנית מסוג זה. מכל מקום ומשמגשי התכנית לא ביקשו להעביר את התכנית לסמכות מחוזית לא נפל כל פגם בהליך התכנוני.</p>	<p>המתנגדים בעלי זכויות במרחב אמבסדור, הכולל מספר חלקות בגוש 6914, בצמוד לתחום התכנית המופקדת. המרחב כולל בתו מלון, חזיתות מסחריות ומבני מגורים ותיקים, והוסדר בעבר בתכנית 3641 שאושרה בשנת 2011, אך פקעה לאחר שלא מומשה. תא/5000 מיעדת את המרחב לבנייה רבת קומות עם דגש על מלונאות, ומאפשרת זכויות בנייה משמעותיות בכפוף למדיניות התכנונית שאושרה על ידי הועדה המקומית.</p> <p><b>6.1 חוסר סמכות חוקית:</b>  התכנית הוגשה על ידי יזמים פרטיים שלפי טבלת ההקצאה מחזיקים בכ-30% בלבד מהקררק הכלולה בתכנית. שיעור זה אינו עומד בדרישות החוק, הקובע כי יזם רשאי להגיש תכנית רק אם הוא מחזיק בלפחות 66% מהקררק. נטען כי התכנית הוגשה ללא סמכות חוקית ויש לדחותה על הסף. בנוסף, ההפקדה עצמה נעשתה בניגוד להוראות החוק. החלטת ההפקדה מיום 10.7.2024 הייתה מותנית במילוי תנאים תוך 4 חודשים, אך לא נמצא תיעוד לכך שהתנאים מולאו או שהמועד הוארך כדין. לפי סעיף 86 לחוק, החלטת הפקדה שלא מולאו תנאיה בטלה מעיקרא. כמו כן, לפי סעיף 109 לחוק, יש לקבל החלטה בתכנית תוך 12 חודשים ממועד הגשתה – דבר שלא התקיים לכאורה, מה שמחזק את הטענה לפגם מהותי בהליך התכנוני.</p>
<p><b>מומלץ: לדחות ההתנגדות בנושא זה ולתקן תיקון טכני בסעיף 1.8.1</b></p> <p><b>6.2 סתירה למדיניות התכנון:</b>  מטרת מסמך המדיניות הינה הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, קרי תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף והמרחב הציבורי כמוטי הליכה ורכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים. אכן השאיפה התכנונית הינה למקם מגדלים כשהחזית הקצרה שלהם פונה לים. ישנם מקרים בהם הדבר אינו מסתייע, בעיקר כשישנו מצב/בינוי קיים שיש להתחשב בו כמו בתכנית זו. הגיאומטריה של תא השטח המשיק לרחוב הרברט סמואל הינה כזו שהצלע הארוכה הינה זו המקבילה לרחוב זה והצלע הקצרה פונה לרחובות גאולה ויונה הנביא. ניתן להסיק כי מרבית מטרות מסמך המדיניות באו לידי מימוש בתכנית זו ובנוגע לאופן העמדת המבנים על רחוב הרברט סמואל המצב הקיים וגיאומטריית תא השטח הכתיבו במקרה זה את אופן העמדת הבינוי.</p> <p><b>לעניין שטחי הבניה והתמהיל:</b>  התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעים</p>	<p><b>6.2 סתירה למדיניות התכנון:</b>  התכנית המופקדת סותרת את מדיניות הועדה המקומית לרצועת החוף, שאושרה בשנת 2020. המדיניות קובעת כי מגדלים לאורך החוף יתוכננו עם חזית צרה לכיוון מערב, אך בתכנית המופקדת מוצע מגדל שפונה בחזית רחבה לים, בניגוד להנחיות. בנוסף, המדיניות מחייבת כי לפחות 60% מהשטחים בתכנית יהיו לשימוש מלונאי, בעוד שבתכנית המופקדת מוצעים רק כ-55% לשימוש זה, ללא הצדקה תכנונית.</p>

בהיקף של רח"ק 6 משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הקצאת שטחי ציבור, ל- 60% למלונאות ו- 40% למגורים ומסחר. בנוסף לשטחים אלה ובהתאם למסמך המדיניות יתווספו 1,788 מ"ר המהווים 0.5 רח"ק עבור שימושי מלונאות בלבד- וזאת כפי שאישרה הועדה המקומית בהחלטתה להפקיד את התכנית. לסיכום, תמהיל השימושים עומד על כ- 63% למלונאות ו- 37% למגורים ומסחר.

סך שטחי הבניה הינם 23,243 מ"ר ברוטו על קרקעי. סה"כ שטחי בניה על קרקעיים למלונאות 12,917 מ"ר מתוכם 1,816 מ"ר מאושרים ובנויים מכוח תכניות קודמות. בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000, יש לקבוע מינימום תוספת לשטחי מלונאות בהיקף של 6,063 מ"ר. סה"כ שטחי בניה למגורים 8,811 מ"ר, 88 יח"ד לפי גודל ממוצע של 80 מ"ר עיקרי ליח"ד (51 יח"ד במצב הנכנס לפי נתוני ארנונה). בנוסף, מוצעים 1,215 מ"ר שטחים בנויים לצורכי ציבור.

**מומלץ: לדחות ההתנגדות בנושא זה**

**6.3 מענה להיבטים סביבתיים:**

נספח מיקרו אקלים הוגש לאישור גורמי המקצוע בעירייה בשלב מוקדם יחסית, טרם הפקדת התכנית. המתנגדים הצביעו על חריגה במשטר הרוחות, אך יחד עם זאת נפחי הבניה המוצעים תואמים את המדיניות העירונית להתחדשות וציפוף לאורך חוף הים וכן מובן כי למיקום מגדלים לאורך חוף הים תהיה השפעה סביבתית באופן מסוים -אותה יש לשקול על מול ערכי תכנון נוספים.

**רוחות -**

מניתוח אנליזת הרוחות ניתן לראות כי אכן מתקיימות מספר הגברות רוח וחריגות עבור כלל המהירויות, הן למהירויות נוחות של 6 מ"ש ו-9 מ"ש, והן עבור רוחות מסוכנות של 15 מ"ש ו-20 מ"ש. פירוט החריגות מופיע בנספח הסביבתי של התכנית (עמ' 42, 44, 47, 49 בהתאמה למהירויות הרוח).

מומלץ להוסיף הוראות לתכנית שיבטיחו מיתון רוחות בשלב תכנית העיצוב האדריכלי:

- א. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע"א.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימאלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים.
- ג. בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שיידרש באזורי חריגות הרוח.

בבדיקת השפעות משטר הרוחות הצפוי נמצא כי למיקומו של המגדל המזרחי בתכנית זו קיימת השפעה על תנאי זרימת הרוח באזור הבינוי במרחב אמבסדור. נבחנו שתי חלופות בינוי: חלופה א' - מיקום המגדל בחלק הצפון-מזרחי בהתאם לתכנון המופקדת. חלופה ב' - מיקום המגדל בחלק הדרום-מזרחי,

**6.3 היבטים סביבתיים:**

התכנית גורמת לפגיעה משמעותית בזכויות שמש והצללה במתחם אמבסדור. דוח מיקרו-אקלים שצורף לתכנית מצביע על חריגות מהקריטריונים העירוניים וחוות דעת חיצונית מצביעה על כך שכ-91% מהחזית הדרומית במתחם אמבסדור אינה עומדת בקריטריון החשיפה לשמש. הוצעה חלופה תכנונית, הכוללת הסטת המגדל המזרחי דרומה, שצפויה לשפר את החשיפה לשמש באופן ניכר ולהפחית את ההצללה. בנוסף, קיימות חריגות חמורות ממשטר הרוחות ברחוב יונה הנביא. נמדדו רוחות בעוצמות גבוהות מהתקן, כולל רוחות מעל 6 מ"ש בשכיחות של עד 36%, רוחות מעל 9 מ"ש בשכיחות של מעל 10%, ורוחות מסוכנות מעל 15 מ"ש בשכיחות של 2.2%. הגדלת המרווחים בין המגדלים ויצירת מעברים פתוחים יותר בין מתחם אמבסדור לתחום התכנית צפויים לתרום לזרימת אוויר חופשית יותר ולהפחתת מערבולות. לאור כל האמור, מרשינו מבקשים מהוועדה המקומית לדחות את התכנית. למצער, מתבקשת הוועדה להורות על שינוי הבינוי המתוכנן בחלק הצפוני של התכנית, לרבות הזזת המגדל המזרחי דרומה, והתאמת התכנית להוראות מסמך המדיניות הן מבחינת הבינוי והעמדת המגדלים והן מבחינת תמהיל השימושים והזכויות.

תוך יצירת מעבר פתוח ורחב יותר בין המגדלים. מניתוח התרשימים עולה כי בחלופה ב' תהיה הפחתה בשכיחות הרוחות ברחוב יונה הנביא (רחוב המפריד בין מרחב אמבסדור לבין תכנית זו) בכל מצבי שכיחות הרוח – מצבים "לא נוחים", "קשים", "לא סבילים" ו"מסוכנים". הגברת הרוחות מדרום למרחב אמבסדור בחלופה א' נובעת בעיקר מהרוחות השכיחות והחזקות באזור, המגיעות מכיוון צפון עד מערב, המתכנסות בין המגדלים. לעומת זאת, בחלופה ב', מוצע מרווח רחב יותר בין המגדלים, דבר המאפשר פיזור יעיל יותר של זרימת הרוח, ולהפחתת עוצמות הרוח מדרום למרחב אמבסדור.

כלומר מהיבט משטר הרוחות הצפוי נוכח הבינוי המתוכנן חלופה ב' הינה החלופה המועדפת, שתביא להפחתת עוצמות הרוח באזור שמדרום למרחב אמבסדור.

**אך כפי שיוסבר השיקול של הטבה מסוימת במשטר הרוחות הינו בסתירה לשיקולי תכנון אחרים, על אף השיפור הסביבתי החלקי הצפוי:**

א. בתחום מרחב אמבסדור אין כיום תכנית מאושרת, התכנית שאושרה בעבר בוועדה המחוזית פג תוקפה, לכן הבינוי שהוצג בשתי החלופות בתחום מרחב אמבסדור הוא בינוי עתידי ולא בינוי מאושר.

ב. בבדיקת משטר הרוחות לא נבחנה השפעת משטר הרוחות על המרחב שמדרום לתכנית זו שייתכן מאד ובחלופה ב' תשפיע על כך עקב התכנסות וציפוף בין שני המגדלים שבתחום תכנית זו.

ג. מדיניות הוועדה למרחב חוף הים הינה לאשר מגדלים בהסטה זה מזה בתוך בלוק עירוני יחיד זאת כדי לשמור על קשר של מבטים, אור ואויר בין העיר לבין הים.

לכן למרות היתרון החלקי שהוצג חלופה ב' אין לקבל כל שינוי במיקום המגדלים כפי שאושר בתכנית המופקדת מהסיבות התכנוניות שפורטו, אלא לפעול לטיוב אלמנטים נופיים/אדריכליים בשלב תע"א

#### הצללות –

מתודולוגיה העירונית: בכדי לקבל תמונה כללית של חתימת הצל נבנה מודל תלת ממדי ("מניפת הצללה") אשר בחן את הצל המקסימלי ביום הקצר ביותר בשנה (21\12) בין השעות 09:00-15:00. תרחיש זה מסמל מצב קיצון בו מסלול השמש הינו הנמוך ביותר וחותרם הצל של התכנית הינו הגדול ביותר. חריגות בבדיקת הצללה נקבעות על ידי שני קריטריונים: 1. כמות מינימלית של קרינה סולארית (קוט"ש למ"ר) 2. ארבע שעות חשיפה לשמש ביום הקצר ביותר בשנה בגגות. חריגה משמעותית בשני קריטריונים אלו היא 20%.

במניפת הצל של התכנית נכללים כ-12 מבנים. גגות- מתוך מבנים אלו, עבור גג מבנה אחד (אלנבי 2-10), בשימוש לתיירות שאינו נחשב לשימוש רגיש מתקיימת אי עמידה בקריטריון 1 ובקריטריון 2 על פי דרישות התקן. מבנה זה נהנה מ-4.8 שעות שמש ביום הקצר בשנה במצב המאושר וסובל מהרעה של 46% ל-2.6 שעות שמש במצב המוצע. כמו כן, המבנה נהנה מ-2.56 קוט"ש למ"ר ביום הקצר בשנה במצב המאושר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
50-54 - הרברט סמואל דיון פנימי לצורך קבלת החלטה בלבד	18/03/2026 6 - 0005-26'

<p>וסובל מהרעה של 38% ל-1.59 קוטי"ש למ"ר במצב המוצע (מדובר עם זאת בחריגה זניחה ביחס לקריטריון 1.6 קוטי"ש למ"ר).</p> <p><u>חזיתות</u> - ביונה הנביא 4 בחזית דרומית (מבנה בשימוש למגורים ותיירות) מתקיימת אי עמידה בקריטריון 1 ובקריטריון 2 על פי דרישות התקן. שטח פתוח ממערב - מצוי בחותם הצל של התכנית, קרי טיילת הרברט סמואל שממערב לתכנית, עומד בחשיפה מיטבית על פי דרישות התקן לשמש חורפית ביום הקצר בשנה.</p> <p>בחלופת בינוי של הסטת המגדל המזרחי דרומה, נצפתה השפעה דומה על מלון אמבסדור. חזית המגדל של מלון אמבסדור עומדת בדרישות התקן לחשיפה ל-1.26 קוטי"ש למ"ר.</p> <p>חזיתות מבנה המלון הנמוך, באלנבי 10-2, הרברט סמואל 56-58, אינן עומדות בדרישות התקן בשתי החלופות.</p> <p>לסיכום - מדובר בפגיעות מידתיות וסבירות בהתאם למדיניות העירונית לציפוף רחוב הרברט סמואל. כל זאת עומד לנגד שיקולי התחדשות המרחב הפרטי והציבורי והקמת מבנים בעירוב שימושים הכוללים בין היתר תועלת של מלונאות לאורך רצועת החוף המרכזית.</p> <p><b>מומלץ: לקבל חלקית ההתנגדות בנושא זה ולקבוע את ההוראות המתאימות שפורטו לעיל עבור שלב תע"א. וכן להורות על תיקון טעות סופר בנספח המיקרו אקלים. בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).</b></p>	
---	--

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

בדרפט ההפקדה נפלה טעות סופר, שתי תאי השטח כתובים כ-200 בעוד תא השטח המזרחי צריך להיות תא שטח 201

דיון לנושא ההתאמה לתמ"א 70:

התכנית שבענייננו מצויה בתחום "מרחב עירוני מוטה מטרו", טבעת שניה של תחנת כרמלית (M2), עפ"י תמ"א 70 שאושרה ביום 21.05.2025. תמ"א 70 קובעת בפרק 6 הוראת מעבר "תכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של תכנית זו רשאי מוסד תכנון ליתן לה תוקף אף אם היא אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו, ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתכנית זו."



לאור סעיף זה ומשהתכנית הופקדה טרם אישור תמ"א 70 מובא להלן תמצית התאמתה להוראות לתמ"א 70:

1. רח"ק – התמ"א קבעה בתחום חוף הים (שחל בתכנית זו) במתחם ההשפעה של תחנת כרמלית ביעוד מרחב עירוני מוטה מטרו כי הרח"ק המינימלי יהיה בהתאם לקבוע בתכנית הכוללנית של ת"א. כלומר הוראה זו תואמת לרח"ק 6.5 שנקבע בתכנית זו. רח"ק זה תואם להחלטת הפקדה של הועדה המחוזית לתא/5500 אשר הטמיעה את הוראות תמ"א 70.
2. שימושים נוספים – התמ"א קבעה בתחום זה עד 5% תעסוקה ושימוש אחר (למשל מלונאות) והותירה אפשרות לעלות עד ל-35%. התמהיל של התכנית המופקדת איננו עומד בהוראה זו, אך לתשומת לב בהחלטת הועדה המחוזית להפקדת תא/5500 נמצאה התאמה מלאה בין תמ"א 70 לבין תא/5500 זאת עקב בחינה מפורטת של מרחב כל הטבעות בכל תחנה ותחנה.
3. תקן חניה (סעיף 10.1) – התמ"א קבעה בטבעת שניה תקן חניה מקסימלי בשלב הביניים- למסחר 1:100 ולמגורים 0.8 (ובשלב סופי 1:200, 0.5) ליתר השימושים נקבע כי תקן החניה יהא בהתאם לתקן המאושר במועד הגשת בקשה להיתר בניה וכי בסמכות הועדה לקבוע בתכנית מפורטת תקן חניה מקסימלי הנמוך מהקבוע בתמ"א 70.
4. רחוב עירוני ראשי (סעיף 9.2) –
  - א. רחוב הירקון הכלול בתכנית זו ומהווה מרכיב מהותי בשלד העירוני ובמרחב הציבורי של העיר. התמ"א קבעה כי תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע את חלוקת זכות הדרך בין משתמשי הרחוב תוך מתן מענה לתנועות רכות ותכלול רחוב רצועות הליכה שלא יפחת מ-4 מ' משני צידי הדרך, וכן רצועת רכיבה שלא תפחת מ-1.5 מ', ככל הניתן משני צידי הדרך. מוסד תכנון ראשי לצמצם את רחוב רצועת ההליכה או רצועת הרכיבה במקרים חריגים, אם מצא שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח, לרבות העדר האפשרות לאשר רחוב כאמור בשל מבנים הקיימים כדין לצד הדרך. יתר מרכיבי היסוד ברחוב עירוני ראשי יקבעו בהתחשב, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיף 2.2.2. בנספח עקרונות התכנון (ריכוז עוצמות הבינוי לאורך הרחוב וניתן שימותנו באופן הדרגתי באזור הרחוק ממנו וממיקום התחנה, רצועת הליכה ורכיבה בהתאם לס. 9.2, רצועת דופן (לשהייה ופעילות הולכי רגל לפי אופי השימוש בדופן הרחב) משני צידי הרחוב מומלץ של לפחות 2 מ', רצועת עזר עם נטיעות משני צידי ברחוב מומלץ של לפחות 1.3 מ'. בחתך הרחוב המתוכנן מדרכה ברוחב 9.75 מ' בצד המערבי שתוכל לתת מענה מתאים להוראות התמ"א.
  - ב. לתשומת לב הועדה הוראה זו הינה הנחיה שאיננה מחייבת. יודגש כי בדופן המזרחית של הרחוב קיימים שני מבנים לשימור- הירקון 42,44 וישנם מבנים נוספים לשימור לאורך רחוב זה, מצפון לתכנית זו. כך שהאפשרות לתכנן שביל אופניים ומדרכות רחבות בדופן המזרחית של רחוב הירקון הינה מוגבלת. חתך הרחוב המוצע לרחוב זה ירחיב משמעותית את המדרכות בצד המערבי של רחוב הירקון לכדי כ-16 מ' (כולל זיקת הנאה ברוחב 6 מ') ובצד המזרחי- בשל המבנים לשימור הקיימים, רחוב המדרכה יהא 2.25 מ'.
  - ב. תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע ככל הניתן הוראות שתכליתן העצמת בינוי, יצירת בינוי רציף ועירוב שימושים לאורך הרחוב. כל אלו מתקיימים בתכנית המופקדת.
5. שטחי ת"ק (10.1.4) התמ"א קובעת כי תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, הכוללת שימושים למגורים או לתעסוקה או למסחר, תקבע הוראות בדבר שימושים אפשריים אחרים לשטחי החניה, אשר יותרו עם תחילת השלב הסופי, וייקבעו הוראות אדריכליות וסביבתיות מתאימות שתכליתן לאפשר את מימושם של שימושים אלה בשטחי החניה במבנים בנויים, לאחר תחילת השלב הסופי. התכנית המופקדת קבעה שימושים מותרים בת"ק כגון: שימושים ציבוריים, מסחר, שימוש נלווה למגורים (למעט יח"ד), תפעול, שטח פתוח לרווחת הציבור, עינוג ציבורי, מועדון, פאב/בר, הסעדה, אולם שמחות ומחסנים.

#### לשקול לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לקבוע בהוראות התכנית תנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגודן.
2. תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף יהא הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו, בהנחיית הצוות המקצועי, בתקנון התכנית. לעניין הותרת בניית מרתפים מתחת לזיקות הנאה שלאורך הרחובות בעומק 2.5 מטרים ממפלס המדרכה (לשם מעבר תשתיות) יצוין כי הוראה זו תחול רק ברחוב יונה הנביא וברחוב גאולה ולא תחול ברחוב הירקון (משום שהתכנית תרחיב את הרחוב ב-6 מטרים).
3. תיקון טבלת האיזון והחלוקה כך שמקדם המושע יבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201
4. חתימה על תיקון הסכם תועלות בתאום עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח
5. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע"א. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימאלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים. בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שידרש באזורי חריגות הרוח.
6. הוספת ההוראות הבאות לתקנון התכנית:
  - א. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר השימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרויקט וכי לא תותר חלק משטחי המלון והשטחים הציבוריים בנפרד והכל בהתאם להוראות תכנית זו.
  - ב. שטחי המלונאות בתכנית יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות

ג. תוכניות הבקשות להיתרים תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיסיים.

**תיקונים טכניים:**

1. תיקון סיווג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות
2. תיקון טבלת הקצאה ואיזון כך שהמקדם אשר יתן לחלקות במרכז התכנית יתוקן מ-1.1 ל-5%.
2. בחלקה 16 להותיר את תרומת המחברים על 4500 ₪ למ"ר ולתקן את שטחי הבניה ל-645.5 מ"ר.
3. תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יוותרו פעילים.
4. לתקן את סעיף 1.8.1 בהוראות התכנית כך שהועדה המקומית תגיש את התכנית וכפי שנקבע בהחלטת ההפקדה.
5. תיקון סופר בנספח המיקרו אקלים: בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).

**לפרסם את התיקונים בטבלת האיזון להתנגדויות לפי סעיף 106ב לחוק בהודעות אישיות לבעלי הזכויות בתכנית לתקופה של 21 יום.**

**בישיבתה מספר 0022-25' מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**  
מפאת חוסר זמן הועדה ייקבע מועד חדש לשוב ולדון

**בישיבתה מספר 0024-25' מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**  
לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-25' מיום 07/01/2026 תיאור הדיון:**  
הנושא יורד מסדר היום

**בישיבתה מספר 0025-25' מיום 07/01/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**  
לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, אמיר בדראן

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

**בישיבתה מספר 0004-26' מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**  
ירד מסדר היום

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

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

**בישיבתה מספר 0005-26' מיום 18/03/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0680736 תא/מק/5056 - שונצ'ינו 14,16 תל אביב	18/03/2026
דיון הערות ועדה מחוזית להחלטה להפקדה	7 - 0005-26

בתאריך 24-6-5 התקיים דיון מקדמי לנושא שימושי מגורים במגרש הממוקם מדרום לישראל בק, בפינת הרחובות בן אביגדור – שונצ'ינו.

להלן החלטת הוועדה בנושא:  
 בישיבתה מספר 0008-24/ב' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

אין בכוונת הוועדה המקומית להמליץ על תוכנית שלא תואמת את המלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית להפקדת תוכנית תא/5500.

מטרת הדיון הנוכחי – קידום תכנית בהתאם למדיניות הוועדה המקומית פירוט התכנית המוצעת כעת מוצג בסוף דרפט זה

הדיון הקודם:  
 מטרת הדיון: דיון מקדמי לנושא שימושי מגורים במגרש שממוקם מדרום לישראל בק בשונה מהחלטת הוועדה המקומית בדיון על עדכון תכנית המתאר תא/5500 שהוצג בוועדה המקומית בתאריך 15.3.22 ועודכן במסמכי התכנית שהועברו למחוז.

1. החלטת הוועדה בנושא תיקון תכנית המתאר מיום 15.3.23 זה הינה לקבל את המלצת הצוות כדלקמן:  
 "דרום שכונת מונטיפיורי: מוצע להוסיף שימושי תעסוקה 2, כך שיתאפשר לשימושים הקיימים (כגון: מוסכים, מסגרות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון) להמשיך להתקיים גם בתכנון חדש, מוצע לא לאפשר שימושי מגורים במרחב תכנון זה וזאת כדי לאפשר קיומם של שימושים יחודיים, בכלל זה שימושי תעסוקה 2, שימושי בילוי וכד"ו".
2. תכנית נקודתית ברחוב שונצ'ינו 14-16 קודמה עם רכיב מגורים עוד טרם החלטת הוועדה המקומית בעדכון תא/5500 בתאריך 15.3.22 ואושרה כך בפרוס מה"ע ב-12.8.21.
3. וועדת שימור ב-12.12.21 הכריזה על מבנה זה כמבנה לשמירה.
4. התכנית קובעת את המבנה לשימור בהתאם להחלטת וועדת השימור, הופכת את המבנה למלון בן 43 חדרים ומציעה תוספת של 2 הקומות העליונות למגורים הכוללות 18 יח"ד מתוכן 3 יח"ד דב"י.

**מיקום:** רחוב שונצ'ינו ממערב, תושיה מדרום, בן אביגדור מצפון וחלקות 251, 201 בגוש 7107 ממזרח.

**כתובת:** רחוב שונצ'ינו 14, 16



### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7107	מוסדר	חלק		197

### שטח התכנית : 1.227 דונם

#### מתכנן:

אדריכל- יואב מסר אדריכלים  
 יועץ שימור- יואב מסר אדריכלים  
 ייעוץ, וערכת תביע – אור קמינסקי  
 יועץ תנועה- אילן מרכוס  
 מודד- ישי חפץ, אחוד המודדים  
 יועץ שלד- ערן שילר

**יזם:** חמי אלמוג, בשם חברת ח"י איתן יזמות בע"מ.

#### בעלות: החלקה בבעלות עיריית תל אביב בחכירה לפרטי.

הסכם חכירה לחברת איתן מניב בע"מ, ששנתה את שמה ל ח"י איתן יזמות בע"מ בשם חברת חלקה 197 בגוש 7107 בע"מ.  
 עד לתאריך 31.8.2059

#### מצב השטח בפועל:

מבנה בשטח 1,328 מ"ר בנוי על פי היתר קיים מספר 4/686 מתאריך 8/7/1982 למבנה של 3 קומות, קומת גג וחדר יציאה לגג. המבנה משמש כיום לתעשייה, מלאכה ומסחר בקומת הקרקע ולתעסוקה ופנאי בקומות העליונות.  
 מבנה מרכזי בעל 3 חזיתות ראשיות בסגנון ברוטליסטי ששימש במקור כמבנה תעשייה, בעל מערך חלונות סימטרי וגריד עמודים במעטפת ובפנים המבנה. למבנה מקצב פתחים קבוע בחזיתות, תקרות גבוהות, וחלל מדרגות עם פתחים הפונים לחזית הרחוב.

#### מדיניות קיימת:

מדיניות שכונת מונטיפיורי שאושרה בוועדה בתאריך 23.9.09 ועודכנה בתאריך 9.1.19.



### מגבלות בניה מתחנת תדלוק:

המגרש חודר לטווח 80 מ"ר מתחנת תדלוק ולכן בהתאם להוראות תמא/ 18 לא יותרו בו שימושים רגישים.

### מצב תכנוני מוצע:



### תיאור מטרות התכנון:

המבנה המקורי הקיים ברח' שונצ'ינו 14,16 יוכרז כמבנה לשימור בהתאם להחלטת ועדת השימור במדיניות מונטיפיורי דרום מתאריך 12.12. מעל המבנה יוספו 3 קומות ויציאה לגג (שתי קומות מתוכן למגורים)

### פירוט יעודים/שימושים:

3 קומות מלון, קומת מלון בנסיגה, 2 קומות מגורים.  
קומות הקרקע: שימושי מסחר, כניסות ומבואות, שימושים בעלי אופי ציבורי לחזית רחוב פעילה.  
בקומות מעל הקרקע במבנה הקיים: עירוב שימושים, בכלל זה תעסוקה, מלונאות ומגורים.  
בקומות המרתף: יותרו השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט מגורים וחדרי מלון) כגון: שימושים נלווים למלונאות, פאבים, אולמות כנסים, אולמות קונצרטים וכדומה.  
התכנית מקצה 43 יח"ד מלונאיות

### חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

מאחר ומדובר בתכנית שעיקרה שימוש מלונאי בבניין קיים המיועד לשימור ותוספת שתי קומות מגורים בקומות העליונות, ולאור העובדה שהתכנית קודמה תחילה בהתאמה לתא/5000 עם מרכיב מגורים זמן רב בטרם התקבלה ההחלטה בתכנית תא/5500, מומלץ לאשר קידום התכנית במתכונתה הנוכחית.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-24'ב' מיום 05/06/2024 תיאור הדיון:

#### דיון פנימי

**אדי אביטן:** שכונת מונטיפיורי רח' שונצ'ינו 14-16 תוכנית למלונאות ומגורים.  
**ליאור שפירא:** זיהינו שעסקי הבידור הגדולים מועדונים וכד' עוזבים את העיר, אנו מנסים למצוא פתרון שישאיר אותם אבל שלא ייצרו מפגע רעש לתושבי האזור. מדיניות הוועדה להשאיר שלושה אזורים בעיר

בהם יתאפשר להקים מועדונים בסגנון הברבי, הרמן וכד' כי אנו רוצים אותם בעיר ולמצוא פתרון. גידרנו אזורים שבהם לא יתאפשר מגורים.

**ראובן לדיאנסקי:** אין בעיה שיהיה אזור מוגדר לעסקים כמו מוסכים ובערב יהיה מועדונים למה לאסור מגורים? אנשים יידעו שאלו התנאים

**ליאור שפירא:** יהיה הרבה רעש

**ראובן לדיאנסקי:** יש מושג שנקרא עירוב שימושים, חבר'ה צעירים שרוצים לגור באיזה לופט ולא אכפת להם שיש מועדון מתחת לבית?

**ליאור שפירא:** אנו רוצים לאפשר ביד יותר רחבה את השימושים, לשעות יותר ארוכות של הלילה. בנוסף יש אנשים שממתינים בחוץ ויוצרים רעש בלתי רגיל. התושבים מתקשרים ל-106 ואנו לא יכולים לאכוף. נכון שיש עירוב שימושים אבל זה לא בסדר גודל שאליו אנו מכוונים במקרה זה.

**אדי אביטן:** מציג את עיקרי התוכנית במצגת.

**ליאור שפירא:** אני ממליץ לא לאשר את התוכנית הזו ולא נחרוג מהמדיניות שקבענו.

**מיטל להבי:** מסכימה להחלטת יו"ר הוועדה ומהנדס העיר. כשוועדת השימור ממליצה על בניין לשימור שהוא לא מתוקף תכנית 2650 יש להביא את ההנמקה בפני הוועדה. יש להביא את השיקולים כדי שהוועדה תבין, בהרבה תכניות פתאום מוסיפים בניין לשימור

**אדי אביטן:** זה לא מדויק, בתוכנית קודם מסמך מדיניות למונטיפיורי וסומנו מבנים לשימור.

**מיטל להבי:** אז צריך לציין שזו לא החלטה עיוורת של וועדת השימור, זה חלק ממסמך המדיניות

**חיים גורן:** יש להקפיד על כך שזה יהיה מגורים לצעירים

**ליאור שפירא:** אנו דוחים, לא מאשרים כלל מגורים, מצביעים נגד

**חיים גורן:** אז מה יהיה שם?

**ליאור שפירא:** שום דבר, שיהיה עסקים

**חיים גורן:** אתה משאיר את תוספת שתי הקומות?

**ליאור שפירא:** הם לא יכולים, אנו לא מאשרים לא למלון ולא למגורים

**אדי אביטן:** למה לא למלון?

**חיים גורן:** גם במלון יהיו אותן בעיות

**ליאור שפירא:** אנשים שגרים ליד המלון לא יזמינו 106. כשקובעים מדיניות ומסכימים אתה ומאשרים אי אפשר לפרוץ אותה כל פעם שיש משהו חריג. לא ניתן להקים מגורים.

**אודי כרמלי:** יש הבדל משמעותי בין מגורים למלונאות, על הברבי נמל יפו יש בית מלון

**ליאור שפירא:** כרגע אנו דוחים את התוכנית

**מיטל להבי:** מלון דן מתלונן על הרעש מחוף הים בגלל זה הפסיקו לעשות שם מסיבות ויש שעת סגירה

**אודי כרמלי:** יש הבדל גדול בין מגורים למלון.

**ליאור שפירא:** הרעיון הוא שתשים שם הרבה מבלים, רעש גדול הדיירים לא יזמינו 106?

**אודי כרמלי:** אבקש לדייק, אנו לא מאשרים או לא מאשרים. זה דיון מקדמי שהסוגיה הובאה לדיון

בוועדה כי יש כאן סיטואציה שקדומה תוכנית בהתאם לתכנית 5000, במהלך קידום התוכנית אושרה

תפיסת עולם אחרת על ידי הוועדה המקומית. תפיסת העולם הזו חשבנו שהיא גבולית, אפשרית לבסוף התקבלה החלטה שהיא סותרת את המדיניות. הבאנו זאת לוועדה כדי לייצע את הוועדה וכדי לדברר את

זה לזים שהחלטה היא ברורה, אנחנו עומדים מאחורי המדיניות.

**חיים גורן:** כל שאר השימושים הוא יכול לעשות שם?

**אודי כרמלי:** בהתאם מדיניות שנקבעה על ידי הוועדה

**הראלה אברהם אוזן:** המדיניות המדוברת היא המלצת הוועדה המקומית לקדם את תכנית 5500. זאת

אומרת, עמדת הוועדה המקומית שהתוכנית שתקודם פה תהיה בהתאם לתוכנית 5500 כפי שהוועדה

המליצה לוועדה המחוזית

**מיטל להבי:** לא צריך פה 77-78?

**הראלה אברהם אוזן:** לא צריך פה 77-78

**אודי כרמלי:** המלצת כבר להפקדה, את אחרי 77-78

**ליאור שפירא:** מה הם שלושת האזורים?

**אודי כרמלי:** אזור מבואות יפו, מונטיפיורי וחלק מהברזל החלק הצפוני

**ליאור שפירא:** ההחלטה היא כפי שהציג אותה מהנדס העיר

**אלחנן זבולון:** ההחלטה היא שאין בכוונת הוועדה המקומית להמליץ על תוכנית שלא תואמת את המלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית להפקדת תוכנית תא/5500.

אושר פה אחד

**בישיבתה מספר 0008-24' מיום 05/06/2024 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

אין בכוונת הוועדה המקומית להמליץ על תוכנית שלא תואמת את המלצת הוועדה המקומית לוועדה המחוזית להפקדת תוכנית תא/5500.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אורנה ברביבאי, מיטל להבי, אלחנן זבולון

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

**מיקום:** רחוב שונצינו ממערב, תושיה מדרום, בן אביגדור מצפון וחלקות 251, 201 בגוש 7107 ממזרח.

### כתובת: רחוב שונצינו 14, 16



### גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7107	מוסדר	חלק		197

### שטח התכנית: 1.227 דונם

#### מתכנן:

אדריכל- יואב מסר אדריכלים  
יועץ שימור- יואב מסר אדריכלים  
ייעוץ, וערכת תביע – אור קמינסקי  
יועץ תנועה- אילן מרכוס  
מודד- ישי חפץ, אחוד המודדים  
יועץ שלד- ערן שילר

**יזם:** חמי אלמוג, בשם חברת ח"י איתן יזמות בע"מ.

#### בעלות: החלקה בבעלות עיריית תל אביב בחכירה לפרטי.

הסכם חכירה לחברת איתן מניב בע"מ, ששנתה את שמה ל ח"י איתן יזמות בע"מ בשם חברת חלקה 197 בגוש 7107 בע"מ.

עד לתאריך 31.8.2059

## מצב השטח בפועל:

על המגרש קיים מבנה בשטח 1,328 מ"ר הבנוי על פי היתר קיים מספר 4/686 מתאריך 8/7/1982. למבנה שלוש קומות, קומת גג וחדר יציאה לגג ומשמש כיום לתעשייה, מלאכה ומסחר בקומת הקרקע ולתעסוקה ופנאי בקומות העליונות.

## מדיניות קיימת:

מדיניות שכונת מונטיפיורי שאושרה בוועדה בתאריך 23.9.09 ועודכנה בתאריך 9.1.19.

תשריט שימושים עדכון מדיניות 2019



## מצב תכנוני קיים:

### התכנית הכוללת תא/5000:

- בתשריט אזורי ייעוד השכונה מסומנת בייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים, בקרבת סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש. ב
- נספח עיצוב עירוני עד 8 קומות. בטבלת הוראות מיוחדות, השכונה ממוקמת באזור ייעוד 602 א', רח"ק מירבי 3.5, גובה עד 7 קומות וכמו כן, במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו עד 30% למגורים. על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 602 א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת.
- בהתאם לסעיף 1.4.5 מתכנית המתאר של סימבול למוסד עירוני ציבורי חדש מצוי בטווח של 500 מ"ר משטח התכנית. התכנית אינה כוללת את שימוש הקרקע שכן אין בכך צורך מכיוון שמדובר בבית ספר קיים.



602	שכונת מונטיפיורי ושכונת הרכבת	תשריט אזורי ייעוד	נספח אזורי תכנון	נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	7	3.5	+	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.
	אזור תעסוקה מטרופוליני	תשריט אזורי ייעוד	נספח אזורי תכנון	נספח עיצוב עירוני	ראו הערות	ראו הערות	7	3.5	+	יחולו הוראות אזורי תעסוקה כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3.
	שכונת מונטיפיורי	תכנון	תכנון	עיצוב	ראו הערות	ראו הערות	7	3.5	+	במתחם מצפון לרחוב ישראל בק תיקבע חזית מסחרית כשד' יהודית וברח' הנציב, בלבד.
										במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30%.
										גובה: עד 7 קומות.
										באזור המסומן כמרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסיבתה:
										בניה חריגה מסביבתה תותר ברחיק מירבי של אזור תעסוקה מטרופוליני, בהתאם למסמך מדיניות ולא יותר מ-40 קומות.

**תכנית כוללת תא/5000 (1123876-507) שהוגשה לוועדה המחוזית:**  
 יעוד הקרקע לשכונת מונטיפיורי: אזור מעורב עם הנחיות מיוחדות (א602). התכנית תקבע כי במרחב מדרום לרחוב ישראל בק לא יותרו שימושי מגורים.

**תכנית מתאר מקומיות תקפות:**  
 תא/1043, תא/1043/א, תא/2058  
 יעוד קיים: תעשייה  
 שטח מגרש לאחר הפקעה: 1,227 מ"ר  
 זכויות בניה: 200% משטח המגרש עיקרי לתעסוקה/מלונאות (בכפוף לאישור הועדה המקומית) (2454 מ"ר)  
 היקף שטחי המסחר הקמעונאי לא יעלו על 20% מהשטח העיקרי המותר לבניה בכל מגרש – 491 מ"ר מתוך השטח העיקרי.  
 שטחי שירות 35% מהשטח העיקרי המותר לבניה (859 מ"ר)  
 סה"כ שטחים מתוקף תכנית תקפה 270% (3313 מ"ר)  
 5 קומות ועד גובה 17 מ'

**מגבלות בניה מתחנת תדלוק:**  
 המגרש חודר לטווח 80 מ"ר מתחנת תדלוק ולכן בהתאם להוראות תמא/18 לא יותרו בו שימושים רגילים.



**מצב תכנוני מוצע:**

**תיאור מטרות התכנון:**

קידום תכנית בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ולמדיניות שכונת מונטיפיורי לתוספת שטחים מעל מבנה הקיים לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות בגובה 7 קומות ויציאה לגג. התכנית תגדיר את המבנה הקיים לשימור ותקבע הנחיות לשימורו.

שטחי הבינוי בתכנית כוללים 3 קומות מלון, קומת מלון בנסיגה ו- 2 קומות תעסוקה.

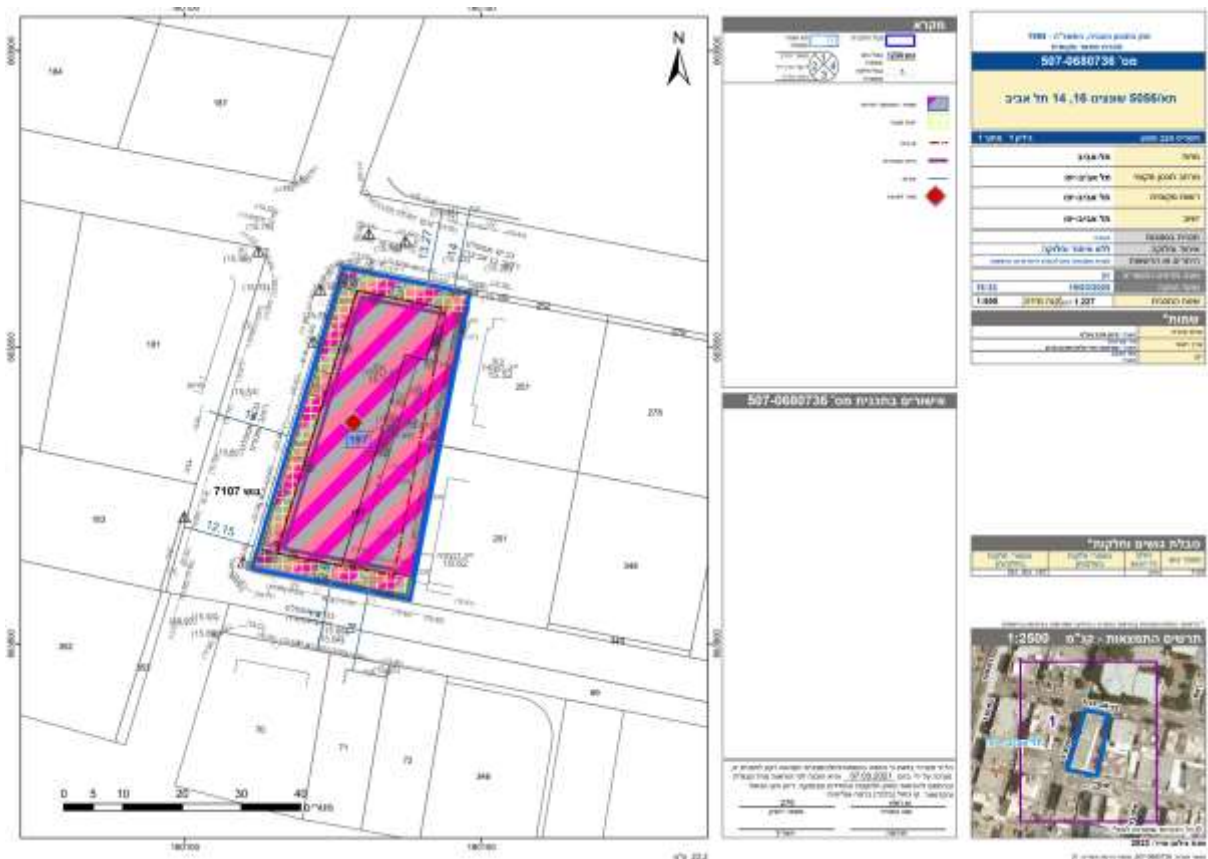
**פירוט יעודים/שימושים:**

3 קומות מלון, קומת מלון בנסיגה, 2 קומות תעסוקה.

קומות הקרקע: שימושי מסחר, כניסות ומבואות, שימושים בעלי אופי ציבורי לחזית רחוב פעילה.

בקומות מעל הקרקע במבנה הקיים: עירוב שימושים, בכלל זה תעסוקה ומלונאות.

בקומות המרתף: יותרו השימושים המותרים מעל הקרקע (למעט חדרי מלון) כגון: שימושים נלווים למלונאות, פאבים, אולמות כנסים, אולמות קונצרטים וכדומה.



**זכויות בניה:**

סה"כ מעל הכניסה הקובעת : 4294 (350%) מ"ר שטח כולל (עיקרי + שירות), מתוכם :  
 1600 מ"ר לשימוש תעסוקה,  
 2748 מ"ר לשימוש מלונאות.  
 150 מ"ר למסחר.  
 סה"כ שטח כולל מתחת לכניסה הקובעת (עיקרי + שירות) : 1043 מ"ר לשימוש תיירות ומסחר.  
 התכנית מאפשרת גמישות ע"י ניווד שטחים בין השימושים השונים.  
 תכנית קומה- 602 מ"ר.

**מרפסות:**

מרפסות יתאפשרו בתחום קווי בניין רק בחזית הצד ולא בחלק הקדמי של המבנה או בחזיתות ראשיות.  
 תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות לתעסוקה (סה"כ 68 מ"ר) ולמלונאות (סה"כ 136 מ"ר+ מרפסות גג באזור הנסיגה של קומה 4).  
 א. שטחה של כל מרפסת בשימוש לתעסוקה לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות לתעסוקה בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.  
 ב. שטחה של כל מרפסת בשימוש למלונאות לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות למלונאות לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר חדרי מלון בפועל.  
 ג. שטח המרפסות העולה על שטחי הבניה הכוללים, יועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטייה ניכרת.  
 ד. ניתן לבחון במסגרת תוכנית עיצוב הקמת מרפסות גדולות, ששטחן, מעבר לאמור לעיל, ייכלל בשטחים העיקריים המותרים.  
 ה. תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת את סגירתן של מרפסות אלה.

### קווי בניין: על פי קווי הבניין של המבנה הקיים

קו בניין קדמי צפוני לרחוב בן אביגדור – 3.00 מ', על פי המבנה הקיים.  
קו בניין קדמי מערבי לרחוב שונצינו – 2.90 מ', על פי המבנה הקיים.  
קו בניין קדמי דרומי מערבי לרחוב תושיה – 2.90 מ', על פי המבנה הקיים.  
קו בניין צדי מזרחי – 3.00 מ'.

### זיקת הנאה במרווח הקדמי:

קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה בחלקו הקדמי של המגרש מדופן המבנה הקיים ועד לקו המגרש לטובת הרחבת מדרכה ומעבר תשתיות עירוניות לאורך הרחובות בן אביגדור, שונצינו ותושיה. זיקת הנאה למעבר ושהייה לטובת הציבור תירשם בפנקס רישום המקרקעין. לא יותרו גדרות ומחסומים בתחום זה.



סוויטות מלונאיות בגודל 35-55 מ"ר: כ- 27 חדרי מלון  
חדרי מלון בגודל של עד 30 מ"ר: כ- 18 חדרי מלון  
סה"כ יחיד מלונאיות: כ- 45

### נתונים נפחיים:

מספר קומות: 7 קומות מלאות ויציאה לגג  
גובה: 29 מ'

### גובה קומה:

גובה קומת קרקע קיימת: כ- 4.2 מ'  
גובה קומה 1-3 על פי הקיים: כ- 3.20 מ'  
גובה קומה 4-6 (תוספת בניה): כ- 3.5 מ'  
גובה קומה 07 (קומה חדשה חלקית): כ- 4.5 מ'

תכסית: 60%

### שימוש מחודש במבנה הקיים:

המבנה המקורי הקיים ברח' שונצינו 14,16 יוכרז כמבנה לשימור בהתאם להחלטת ועדת השימור במדיניות מונטיפיורי דרום.

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הצגת תיק תיעוד מלא וקבלת אישור מחלקת השימור לתכנון המוצע.

### הנחיות בינוי בקומת הקרקע:

1. החזית לרחובות בן אביגדור, שונצינו ותושיה תהיה חזית מסחרית רציפה ככל האפשר ולא פחות מ-70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5.0 מ'. קומת הקרקע תסומן בתשריט כחזית מסחרית לרחובות בן אביגדור, שונצינו ותושיה ותהיה בשימוש מסחר, שימושים ציבוריים, מבואות ושימושים בעל אופי ציבורי ליצירת חזית רחוב פעילה. פתיחת חזיתות המבנה לשימור תעשה בהתאם להנחיות מח' שימור.
2. עיצוב החזיתות המסחריות יתייחס לטיפולוגיות בינוי מקומיות ולבניין הקיים ויתואם עם מחלקת השימור.

#### **מלונאות:**

- א. השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
- ב. תירשם הערת אזהרה בלשכת רשם המקרקעין למניעת פיצול קנייני של שטחי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון.
- ג. היקף השטחים, מיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון ייקבע באישור הועדה מקומית במסגרת תוכנית העיצוב ו/או ההיתר, בכפוף לסעיף א לעיל.
- ד. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית משימושי התעסוקה והמסחר במבנה לכל השטחים המלונאים יהיה מונה אחד נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.

#### **עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

- נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין וגובה המבנה. יתר המידע המסומן בו מהווה רקע למידע המחייב.
- עיצוב המעטפת יתואם עם מחלקת השימור בשלב בקשה להיתר הבניה ובהתאם למדיניות מונטיפיורי דרום.
- תכסית קומת מרתף עד 85%.
- התכנית תגדיר לפחות 15% שטח פנוי מבנייה מעל ובתת הקרקע חופף לטובת חלחול, השהייה ונטיעות עצים.

#### **תחבורה, תנועה, תשתיות:**

תקן חניה 0 לכל השימושים.  
התפעול יוסדר בקומת הקרקע ויכלול 3 חניות תפעוליות.

#### **חוו"ד אגף תנועה**

לאור התכנון התנועתי המוצע והיותו והתכנית מציעה תוספת של כ- 5500 מ"ר שטחים כוללים היא אינה עונה על הקריטריון שנקבע במסגרת סעיף 3.8.1 לתא/5000 ולכן התכנית אינה נדרשת בחוו"ד תנועתית.

#### **חוו"ד מה"ע לנושא פרוגרמה לשטחי ציבור**

התכנית המוצעת קובעת את הבניין בשונצינו 14-16 לשימור, כמו כן מייעדת התכנית את המבנה לשימושי מלונאות ותעסוקה ומוסיפה כ- 981 מ"ר לפיכך ובהתאם לפרקטיקה העירונית, היקף השטח הציבורי המתקבל הוא עד 10% משטח התוספת. בשל השטח הקטן המתקבל וכיוון שמדובר באזור ללא מגורים מוצע שלא לדרוש הקצאה ציבורית.

#### **שימור:**

החלטת וועדת שימור מתאריך 12-12-21 :  
ניתן להתקדם עם התוכנית אך העיצוב המוצע לא מאושר. לדיון בוועדה המקומית יש להגיע עם מספר חלופות עיצוב המקובלות על מחלקת השימור ומהנדס העיר ולהציג הדמיות מכמה זוויות.

#### **עיצוב:**

עיצוב המבנה יעשה לעת הגשת הבקשה להיתר, בהתאם למדיניות שכונת מונטיפיורי דרום ובתיאום עם מחלקת השימור העירונית. תוגדר קומת ניתוק בקומת הביניים בכל היקף המבנה.

#### **איכות סביבה:**

החומרים שהועברו לבדיקתנו הינם מאוקטובר 2023.

**בשל העובדה שנעשה שינוי בתכנון המקודם שאינו כולל מגורים יידרש לבצע התאמות בהתייחס לנספח הסביבתי והאקוסטי שהוגש ולכן בחו"ד צוות נדרש להטמיע שתנאי לדיון להפקדה בפועל יהיה אישור הרשות לאיכות הסביבה למסמכי התכנית.**

**זיהום קרקע:**

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה : חובת בדיקת קרקע וזיהום קרקע. הוגשו למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגומים לקרקע וגזי קרקע. בתאריך 9.2.2022 התקבל אישור המשרד להגנת הסביבה לחומרים בכפוף לדרישה לעדכון מועדים בהם הדיגומים מתוכננים לביצוע כמו כן, לאור היעדר מידע היסטורי ייתכן כי בשלבים עתידיים של היתרי הריסה וחפירה בפועל יידרש ליווי סביבתי לנושא זיהום קרקע. בנוסף בשל משך הזמן שעבר יידרש לתקף את התוצאות מול המשרד להגנת הסביבה לעת פתיחת הבקשה להיתר.

**נגר עילי:**

תחום התכנית באזור המוגדר כרגיש להחדרת נגר עילי. פתרונות בנושא יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, דו"ח הידרולוגי ואישור רשות המים.

**אסבסט:**

נערך סקר אסבסט ע"י חב' גרין מיקס מיום 22.5.2022. עפ"י תוצאות הבדיקה לא נמצאו מופעי אסבסט בתחום התכנית. ככל שיימצא אסבסט בעת עבודות ההריסה, יש לפעול עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה באמצעות קבלן אסבסט מורשה .

**שימוש עיקרי בתת הקרקע:**

התכנית מאפשרת שימוש עיקרי בבת הקרקע. הנ"ל יהיה בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית.

הנספח הסביבתי שיועבר לבדיקתנו יאגד בתוכו את כל הנושאים והנספחים הנדרשים. כמו כן, יועברו מסמכי התכנית המעודכנים לעת הגשת הנספח.

**משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:**

תחום המדרכה הקיימת עוברת בקו הבניין הקדמי לרחובות בן אביגדור, שונצינו ותושיה. קו הבניין הקדמי סומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. העצים הקיימים במדרכה ישמרו ויוגדרו קווי בניין למרתפים במרחק בטוח שיאפשר את קיומם.

**טבלת השוואה :**

נתונים	מצב קיים מאושר (לפי תב"ע תקפה)	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	אחוזים 200% עיקרי + 70% שירות = 270%	350%
	מ"ר 3,313	4294 מ"ר (מעל הקרקע, לא כולל מרפסות זיזיות)
זכויות בניה לקומה	אחוזים 40%	עד 50%
	מ"ר 490.80	602 מ"ר (על פי המצב הקיים)
גובה	קומות 5	7 קומות ויציאה לגג
	מטר 17	29
תכסית		כ- 60%
מקומות חניה	0	3 + 0 תפעולי

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור :** התכנית נידונה בתת וועדה להתייעצות עם הציבור בתאריך 31-10-21 וקיבלה את המלצת הצוות לפתור את התכנית מהליך יידוע ציבור.

זמן ביצוע:

שוטר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0680736 תא/מק. 5056	שם התכנית תא/5056 שונצינו 14, 16 תל אביב	מגיש התכנית חיי איתן יומות בע"מ	עורך התכנית אור קמינסקי
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <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			
<input checked="" type="checkbox"/> 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	מהות הסעיף בחוק
התכנית קובעת את המבנה הקיים ברוב שונצינו 14, 16 לשימור, כוללת הנחיות לשימורו וכן מוסיפה מעל המבנה הקיים שטחי בנייה וקומות עד גובה כולל של 7 קומות ויציאה לגג, לשימושי תעסוקה, מלוטאות ומסחר וקובעת הוראות בינוי ועיצוב.	62 א. (ג) חוק התו"ב התשכ"ה, 62א(4), (5), (13)	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר 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 – סבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	602א שכונת מונטיפיורי	קיימת מדיניות מאושרת לשכונת מונטיפיורי מיום 12/2/2019 וכן מדיניות מיום 15.3.2023 לה לא יותר שימוש מגורים בחלק מתחם זה שמדרוס לרחי ישראל בק. המדיניות נובעת

			רח"ק 3.5 עד 7 קומות	מהחלטת הוועדה המקומית בדיון להפקדת תא/5500, וכתאם לה.
	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לנבי:  - אזורי תעסוקה	תשריט יעודי קרקע: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	סעיף 5.3.3 מסמך מדיניות למתחם שייעודו ותעסוקה יתייחס בין השאר להיבטים הבאים: קומת הקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבנייני.	+ מדיניות שכונת מונטיפיורי קובעת הנחיות בנוגע לפיתוח קומת קרקע וזיקות הנאה
	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	סעיף 3.1.1 (ג) ייעוד הקרקע ייקבע לפי הוראות המבא"ת ובלבד שהשימושים לא יחרגו ממקבץ השימושים המותרים סעיף 3.4.1 (א) מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1	יעוד הקרקע נקבע כ: "מסחר תעסוקה ותירות" בהתאמה להוראות המבא"ת
	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.  (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	מקבץ השימושים כפי שנקבעו בסעיף 3.4.1 (א) (כהגדרתן בסעיף 1.6): (1) מעל קומת הקרקע: מגורים, משרדים, מסחר 1, מסחר 2 תעסוקה 1. (2) בקומת הקרקע- תזית מסחרית	+ מסחר, תעסוקה.
	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)  (מרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	מסלול שכונת מונטיפיורי: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	סעיף 3.1.1 (נ) שימושים כלליים	+ מלונאות
	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	מסלול שכונת מונטיפיורי: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים, על פי טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון	סעיף 3.4.1 (ב) הרח"ק המירבי ייקבע בהתאם להוראות מיוחדות: אזור מסלול: רח"ק מירבי 3.5	+
	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד. קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	סעיף 3.1.4 (ה) שטחי בניה עבור מרפסות למגורים ומלונאות	+ מרפסות עבור מלונאות בלבד
	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע כנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א) שטחים בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה.	+ עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע
	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע כנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	נספח קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות אך בכפוף להוראות טבלה 5.4 אזור מסלול - עד 7 קומות	סעיף 3.1.5 (ד) יותר השימושים הראשיים למעט מגורים חדרי מלון עד 7 קומות.	+ כולל מסחר 2
	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסיבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע כנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	נספח קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות אך בכפוף להוראות טבלה 5.4 אזור מסלול - עד 7 קומות	סעיף 4.2.2 (1) נובה קומה טיפוסיית לא יעלה על 3.8 מטר	+ התכנית מבקשת 7 קומות + וכן קומת גג חלקית עבור שימושים נלווים למלון

<p>+ מבנה לשימור- קומת הקרקע הקיימת נשמרת מכח סעיף 62א(5) לחוק</p>	<p>גובה קומת הקרקע</p>		
<p>+ התכנית כוללת ויקות הנאה לציבור במרווחים והוראות שימור לעצים בוגרים</p> <p>+ </p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+ בהתאם לחוות דעת מהנדס העיר לא נדרשת הקצאה בהתאם לשיקול דעת לפי סעיף 4.1.1(ג)(3)</p>	<p>מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1(ב)-(ח)</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים</p>	<p>4.1.1 סעיף – קצאה לצרכי ציבור – הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+ התכנית אינה בעלת השפעה תחבורתית</p> <p>+ תקן חניה למסחר - 0</p> <p>תקן חניה לתעסוקה 0</p> <p>תקן חניה למלונאות 0</p> <p>תקן חניה לרכב דו גלגלי ואופניים בהתאם לתקן התקף.</p>	<p>לפי סעיף 3.8.1</p> <p>תקן חנייה (3.8.7)</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ התכנית כוללת תיק תיעוד מאושר, וכן הוראות שימור בהתאם לעמדת ועדת השימור מיום 12.12.21</p>	<p>התכנית כוללת מבנה לשימור אך אינה נכללת בתחום מרקם לשימור</p>	<p>מרקם בנוי לשימור: על פי נספח העיצוב העירוני מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לנביחם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות</p>	<p>שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)</p>
<p>+ הותכנית נמצאת באזור חובת בדיקת קרקע – מסקנות חוות דעת סביבתית יוצגו לוועדה המקומית</p>	<p>סעיף 4.4.1 השפעה סביבתית סעיף ט – בדיקת הקרקע.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ תכנית פנויה לניקוו בהתאם לתכנית הבניין הקיים שנקבע לשימור בתכנית זו</p> <p>תנאי להפקדה במסגרת תיאום מול מי אביבים</p>	<p>שמירת תכנית פנויה לניקוו, סעיף 4.6.4(א)(3)</p> <p>4.6.4(ב)</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) כיוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

תנאי להפקדה במועל: נספח השתיית	4.6.2 (ה)		
--------------------------------------	-----------	--	--

שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי גובה וקומות, (5) – שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי בנייה ברושת עירונית.
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
שינוי קו בניין מ-3 ל-2.9 בהתאם לבינוי קיים.	סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כהקלה לפי סעיף 147 (הקלות)
הוראות בינוי וכן קביעת גובה קומה בהתאם לקיים	סעיף קטן (א)(13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל'אתר לשימור' לפי המפורט בסעיף
קביעת מבנה קיים בתכנית כמבנה לשימור	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצרכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף
זיקות הנאה		

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.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	אודי ברסלי, אדרי	חתימה	תאריך
היועץ המשפטי לוועדה:			1.7.2025
שם ושם משפחה	הראלה אברהם אוזן, עו"ד	חתימה	תאריך
			1.7.2025

א' יוסב קוסמן  
1.7.2025  
כ"א

ת. ביאלי | 2017

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית כולל תיקונים סופיים בתקנון.
3. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
4. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול המחלקות ואגפי העירייה השונים.
5. תנאי להפקדה בפועל אישור הנספחים הסביבתיים מול היחידה הסביבתית
6. תנאי להפקדה בפועל הכנת נספח תשתיות וניקוז.
7. תנאי להפקדה בפועל תיאום מול מי אביבים
8. תנאי להוצאת היתר בניה עמידה בתנאים של משרד התיירות.
9. קביעת גובה קומות הסופי בהתאמה למדיניות מה"ע לגובה קומות.
10. המבנה ברחוב שונצינו 14, 16 יוגדר כמבנה לשימור והתכנית תכלול הוראות שימור בתיאום עם מחלקת השימור.

11. תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה כתב התחייבות לשימור המבנה הקיים ברחוב שונצינו 14, 16. תנאי לאכלוס יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
12. תיק תיעוד מקדים מאושר יהיה תנאי להפקדת התכנית. תיק תיעוד מאושר כתנאי לקבלת היתר בניה.
13. התכנית תקבע הוראות בינוי ועיצוב במסגרת נספח בניה מחייב או תחויב בתכנית עיצוב אדריכלי.
14. התכנית תקבע תוספת שטחים בהתאם למבוקש בפועל בנפח המבנה המבוקש בנספח הבינוי.

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

### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-25ב' מיום 09/07/2025 תיאור הדיון :**

אדי אביטן : תכנית שונצינו 14-16, תכנית שמשמרת בנין במגרש + תוספת 3 קומות למלונאות ותעסוקה. שכונת מונטיפיורי המגרש נקבע לשימור בוועדת השימור. מציג במצגת את המבנה ומס' חלופות. חיים גורן : למה אתם מעדיפים את חלופה 2  
אדי אביטן : היא תופרת גם את השימור וגם את התוספת  
חיים גורן : ומה יהיה עם 2 הקומות  
אדי אביטן : הבנין יהיה מלונאות ותעסוקה זה יכול להיות גם וגם.  
מלי פולישוק : אין הבדל בזכויות בין אחד לשניים?  
אדי אביטן : השימושים הם אותם שימושים והשטחים אותם שטחים  
מלי פולישוק : החלופה השניה מבליטה יותר את הבנין לשימור הראשונה מקטינה את הבנין לשימור, והשניה נותנת יותר נפח.  
אדי אביטן : אנחנו לא חושבים כך החלופה הראשונה מבליטה את השימור.  
ליאור שפירא : מאשרים את חלופה א' ע"פ חו"ד הצוות.

### **בישיבתה מספר 0015-25ב' מיום 09/07/2025 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להפקיד את התוכנית בהתאם לתנאים הבאים :

1. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול המחלקות ואגפי העירייה השונים.
2. אישור הנספחים הסביבתיים מול היחידה הסביבתית
3. הכנת נספח תשתיות וניקוז.
4. תיאום מול מי אביבים
5. תנאי להוצאת היתר בניה עמידה בתנאים של משרד התיירות.
6. קביעת גובה קומות הסופי בהתאמה למדיניות מה"ע לגובה קומות.
7. המבנה ברחוב שונצינו 14, 16 יוגדר כמבנה לשימור והתכנית תכלול הוראות שימור בתיאום עם מחלקת השימור.
8. תנאי לקבלת היתרי בניה יהיה כתב התחייבות לשימור המבנה הקיים ברחוב שונצינו 14, 16. תנאי לאכלוס יהיה שימור בפועל של המבנה לשימור.
9. תיק תיעוד מקדים מאושר יהיה תנאי להפקדת התכנית. תיק תיעוד מאושר כתנאי לקבלת היתר בניה.
10. התכנית תקבע הוראות בינוי ועיצוב במסגרת נספח בניה מחייב או תחויב בתכנית עיצוב אדריכלי.
11. התכנית תקבע תוספת שטחים בהתאם למבוקש בפועל בנפח המבנה המבוקש בנספח הבינוי.
12. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
13. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית כולל תיקונים סופיים בתקנון.
14. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
15. משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

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

## מטרת הדיון: הערות לתכנית בהתאם לסעיף 109

1. **התאמה לתמ"א 70** - החלטת ההפקדה לתכנית זו הינה מיום 09/07/2025. תמ"א 70 אושרה ביום 11/05/2025. מתוקף כך, התכנית צריכה לעמוד בהוראות תמ"א 70 ולא חלה עליה הוראת המעבר בסעיף 6 לתמ"א.  
התכנית ממוקמת בתחום הטבעת השניה של תחנות המטרו יצחק שדה והחשמונאים, אשר ע"פ תמ"א 70 נקבע בה רח"ק מינימלי 6, ב-2 התחנות. הרח"ק המתקבל בתכנית הינו 3.5 אשר תואם את תא/5500 ותא/5000. לנושא אי התאמה של הרח"ק ניתן מענה במסגרת תכנית חלקית בסעיף 8.1.3.4 הקובע שעל מבנה לשימור לא יחולו הוראות רח"ק. על כן, ע"פ סעיף זה ניתן לקדם תכנית שאינה עומדת ברח"ק המינימלי של תמ"א 70, **בכפוף לקיום דיון נוסף בוועדה המקומית להגדרת התכנית כתכנית חלקית ע"פ סעיף 8.1.3 לתמ"א 70.**
2. **"תכנון חושב רישוי"** - יש לעדכן את מסכי התכנית בהתאם לנוהל ל"תכנון חושב רישוי". יוסרו הוראות קנייניות והוראות הקובעות אחריות לביצוע, הפניות למדיניות, לבעלי תפקידים ברשות המקומית, לאגפים או יחידות בעירייה, או בעלי מקצוע, הפניות לתכניות אחרות, נושאים המוסדרים בחקיקה ונושאים הסכמיים והתחייבויות.

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאמץ את הערות הוועדה המחוזית.

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

אדי אביטן: תכנית שאושרה להפקדה לפני מספר חודשים, היא הגיעה למחוז והמחוז הגיש לנו הערות וכעת נדווח לוועדה את ההערות, התאמה לתמ"א 70.  
הראלה אברהם אוזן: ההחלטה היא לקבוע את התכנית כתכנית חלקית בהתאם לסעיף 8.1.3 לתמ"א 70 ולאשר את התוכנית למתן תוקף  
אדי אביטן: לא נחתם כתב התחייבות לתחזוקת שטחים מזיקת הנאה. יש להוסיף התניה לחתימה כתנאי למתן תוקף וצוות התכנון.  
הראלה אברהם אוזן: זו הייתה דרישה זו הייתה דרישה לכתב התחייבות כתנאי להפקדה אדי אביטן: כן והם לא חתמו.  
הראלה אברהם אוזן: לאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לחתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחים בזיקת הנאה שלא נחתם כתנאי להפקדת התכנית.  
ליאור שפירא: אנו מאשרים את התיקון של תכנית שונצינו.

### **בישיבתה מספר 0005-26ב' מיום 18/03/2026 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבוע את התכנית כתכנית חלקית בהתאם לסעיף 8.1.3 לתמ"א 70 ולאשר את התכנית למתן תוקף. מסמכי התכנית יעודכנו בהתאם לנוהל "תכנון חושב רישוי".

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
תא/מק/9999 - מדיניות למסחר מקיים דיון באישור מדיניות	18/03/2026 8 - 0005-26ב'

## מדיניות לפיתוח מסחר מקיים בעיר תל אביב-יפו

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

### **הסבר כללי:**

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

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

### **מיקום: תל אביב יפו.**

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

### **מתכננים:**

צוות עירוני: אגף תכנון עיר והיחידה לתכנון אסטרטגי

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

### **מצב תכנוני קיים:**

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

### **מדיניות קיימת:**

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

### מדיניות מוצעת:

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

### מטרות המדיניות:

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

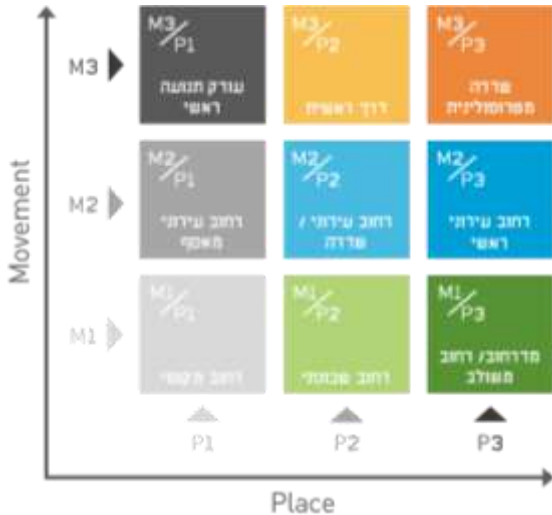
### מבנה המדיניות:

- למדיניות שלושה חלקים עיקריים, ו-4 נספחים המצורפים כנספח למסמך זה.
- א. תכנון מסחר בתכנית מפורטת (תב"ע) ו/או במסמך מדיניות אזורי
  - ב. תכנון מסחר בתכנית עיצוב
  - ג. תכנון מסחר בהיתר בניה
- נספח 1 - מדריך לקביעת מספר יחידות המסחר וגודלן
- נספח 2 - הנחיות לתכנון ועיצוב חזית מסחרית
- נספח 3 - דגשים לתכנון מסחר ב"אזור פעילות מיוחד"
- נספח 4 - ניתוח כלכלי לבדיקת השפעת תוספת חריגה של שטחי מסחר על המסחר הקיים

### כלי מדיניות:

#### א. פעולות מקדימות לתכנון מסחר

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



את מתודת Movement&Place (להלן - M&P)<sup>1</sup> ככלי לזיהוי ולסיווג פוטנציאל התנועה האנושית במרחב התכנון, ובהתאם לפריסת המסחר ברחובות בתחום התכנית. מתודת M&P מציעה כלי תומך תכנון להגדרת אופי רחובות העיר והפוטנציאל התכנוני שלהם באמצעות זיהוי הקשר המתקיים בין שני פרמטרים תפקודיים: (1) התפקוד התנועתי - חשיבות הרחוב לתנועה מוטורית לסוגיה (אוטובוסים, רק"ל, מטר, רכב פרטי) (M-Movement); (2) התפקוד המרחבי - חשיבות הרחוב כמקום לפעילות אנושית ולשהייה (P-Place). המתודה מנחה את

המתכנן לסווג כל רחוב בתחום התכנון לאחד מ-9 טיפוסים באמצעות מטריצה המשקללת את רמת החשיבות של התפקוד התנועתי ושל התפקוד המרחבי. בדרך זו ניתן הן למפות את המצב התפקודי הקיים/מאושר (המצוי) של רשת הרחובות והמעברים הקיימים והן את הפוטנציאל היחסי של כל רחוב ברשת להכיל שימושים ופיתוח מחוללי 'מקום' כמו מסחר, שירותים, מבני ציבור, כיכרות עירוניות (הרצוי). כך ניתן להצביע על כיוון השינוי של רשת הרחובות במרחב התכנון.

**ב. קווים מנחים לתכנון שטחי מסחר**

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

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

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

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

<sup>1</sup>Jones, Peter, Natalya Boujenko, and Stephen Marshall. *Link & Place-A guide to street planning and design*. 2007.

- דגש על יצירת שטחים פתוחים או מקורים לפעילות קהילתית, הבטחת כניסות להולכי רגל מכל רחוב גובל ומתן עדיפות לריכוז כלל היבטי התפעול והלוגיסטיקה בתת-הקרקע. בנוסף, הפרק מגדיר הנחיות להקמת רחובות מוטי הולכי רגל (קבועים או זמניים) ברחובות בעלי פוטנציאל שהייה גבוה (סיווג MIP3), במיוחד באזורי תעסוקה חדשים או במרקמים לשימור.
- e. חזית מסחרית רציפה: באזורי ייעוד למגורים ולאורך צירי מתע"ן - לפחות 70% מחזית הבניין בקומת הקרקע, הפונה לרחוב בו נקבעה חזית מסחרית פעילה, תיועד לשימוש מסחרי. באזורי ייעוד לתעסוקה או אזור ייעוד מעורב בתכנית המתאר - לפחות 50% מחזית הבניין בקומת הקרקע, הפונה לרחוב בו נקבעה חזית מסחרית פעילה, תיועד לשימוש מסחרי.
- f. מספר יחידות המסחר וגודלן: הנחיות אלה ממליצות על שטחים מזעריים ליחידות (15 מ"ר לחזית רחוב ו-25 מ"ר ליחידה פנימית) ונועדו לאפשר מקצב עירוני באמצעות הגבלת אורך חזית היחידה, בהתאם לרוחב חלל הרחוב וגודל המגרש. יחד עם זאת, על מנת לאפשר גמישות לגדלי עסקים שונים, הנספח מאפשר איחוד יחידות מסחר בהתאם לקנה המידה של הרחוב, כדי לאפשר היצע עסקי רחב וקנה מידה אנושי. בנוסף, הנספח מנחה על תמהיל גדלים מגוון במקדים מסחריים ובמרכזי תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).
- g. תכנון ועיצוב חזית מסחרית: הנחיות אלה עוסקות ביצירת ממשק איכותי ושקוף בין העסק למרחב הציבורי. הוא קובע גובה קומה מסחרית מוגדר בהתאם לייעוד ולקנה המידה של הרחוב ומחייב כניסות נגישות וישירות ממפלס המדרכה. ההנחיות דורשות שקיפות מרבית של חלונות הראווה, עיצוב אחיד לשילוט ולהצללה, והטמעה פנימית של מערכות טכניות וסורגים (שחייבים להיות לא אטומים) כדי לשמור על רציפות אסתטית, לצד הוראות מיוחדות לשימור מבנים והתאמה למאפייני "העיר הלבנה" היכן שרלוונטי.
- h. תכנון שטחי מסחר במבני ציבור: עוסק בתכנון שטחי מסחר במבני ציבור (מכוח תוכנית "צ"), תוך הבחנה בין 'מסחר נלווה' המשרת במישרין את באי המבנה הציבורי, לבין 'מסחר רגיל' שאינו קשור תפקודית למוסד. 'מסחר נלווה' יתוכנן בכל מבנה ציבור בהתאם לצורכי המשתמשים, ומומלץ למקמו במפלס הרחוב. לעומת זאת, תוספת 'מסחר רגיל' מומלצת בהתאם למאפיינים הפיסיים של מרחב התכנון (כגון מגרש מעל 3 דונם וחזית מעל 40 מטר) ובבדיקה פרוגרמטית המוכיחה מחסור בהיצע המסחרי ברדיוס של 250 מטר מהאתר. עקרונות הבינוי ממליצים על מיקום לאורך חזית הרחוב או הכיכר, כניסות נגישות וישירות מהמדרכה והפרדה מוחלטת של תשתיות ומערכות מהמבנה הציבורי, כדי להבטיח תפקוד עצמאי ומניעת הפרעה לשימושים הציבוריים.
- i. מיתון קונפליקטים: מתוך מטרה לאפשר שכנות טובה בין שימושי המסחר לשימושים רגישים כמו מגורים נורמטיביים, כתנאי להיתר בנייה, נדרש נספח המפרט אמצעים שינקוט היזם למיתון מטרדי רעש, ריח, רעידות ומפגעי איכות אוויר.

זמן ביצוע: שוטף.

ח"ד צוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לוועדה המקומית לאשר את המדיניות.

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

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

ירד מסדר היום

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9158 - כניסות לחניות ברחובות מסחריים</b>	<b>18/03/2026</b>
<b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>9 - - 0005-26ב'</b>

## מדיניות תכנונית בדבר כניסה לחניה פרטית ברחובות מסחריים במסגרת בקשות להיתר

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

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

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

**2. מיקום:** כל העיר – בהתחדשות מגרשית בהוצאת היתר



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9158 - כניסות לחניות ברחובות מסחריים</b>	<b>18/03/2026</b>
<b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>9 - 0005-26ב' - 9</b>

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

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

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

**4. מדיניות קיימת / רקע:** בהתאם לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 (להלן: תקנות החניה) ולתכנית מתאר מס' ח תכנית חניה לתל אביב יפו, היתר בניה יחייב התקנת מקומות חניה בתחום המגרש לפי שימושי הקרקע, בהתאם לתקן<sup>2</sup>.

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

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

מס' החלטה	התוכן
18/03/2026	תא/מק/9158 - כניסות לחניות ברחובות מסחריים
9 - 0005-26ב'	דיון באישור מדיניות

## 5. מצב תכנוני מוצע:

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

## 6. רחובות המדיניות:

### 6.1 צפון העיר: פירוט הרחובות מופיע מטה

<p>התוכן  תא/מק/9158 - כניסות לחניית ברחובות מסחריים  דיון באישור מדיניות</p>	<p>מס' החלטה  18/03/2026  9 - - 0005-26</p>
---	---



6.2 מרכז העיר: פירוט הרחובות מופיע מטה





**6.4 מזרח העיר: פירוט הרחובות מופיע מטה**



7. נספח רשימת הרחובות הנכללים במדיניות:

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9158 - כניסות לחניות ברחובות מסחריים</b>	<b>18/03/2026</b>
<b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>9 - 0005-26'</b>

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>	
<b>תא/מק/9158 - כניסות לחניות ברחובות מסחריים</b>	<b>18/03/2026</b>	
<b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>9 - - 0005-26</b>	

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

מס' החלטה	תא/מק/9158 - כניסות לחניות ברחובות מסחריים	התוכן	מס' החלטה
18/03/2026	דיון באישור מדיניות		9 - 0005-26ב' - 9
		עירוני.	
הרמב"ם	V	רחוב מסחרי קצר ממותן תנועה הנמצא בתחום המדרחוב של רחוב נחלת בנימין. הרחוב מוביל מרחוב אלנבי לשוק הכרמל.	V
הרצל - עד קיבוץ גלויות	V	מסחרי ראשי, עם שביל אופניים, מוגדר במתאר כרחוב עירוני ראשי. רחוב המהווה מוקד עם אופי מסחרי יחודי. רחוב הרצל חוצה את פארק המסילה.	V
השומר	V	רחוב מסחרי קצר ממותן תנועה הנמצא בתחום המדרחוב של רחוב נחלת בנימין. הרחוב מוביל מרחוב נחלת בנימין לשוק הכרמל.	V
חשמונאים - בין מנחם בגין לקרליבך	V	חלקו המסחרי של הרחוב מוגדר בתכנית המתאר כרחוב מסחרי וציר עירוני, ברובו מתוכנן. ברחוב עובר נת"צ, שביל אופניים ובעתיד צפויה להבנות בתחומו תחנת מטרו.	V
טשרניחובסקי - מאלנבי ועד זלמן שנאור	V	רחוב מסחרי מקטע שבין רחוב אלנבי לגן מאיר הממוקם בתחומו.	V
יהודה הלוי	V	רחוב מסחרי ותיק המוגדר בתכנית המתאר כרחוב עירוני, עם רק"ל תת קרקעי בחלקו הדרומי, רחוב עירוני ראשי בתא/5000. רחוב יהודה הלוי נשפך בקצהו הדרומי לפארק המסילה.	V
יהודה מכבי - בין ויצמן עד צירלסון	V	המקטע המזרחי מרחוב ויצמן עד רחוב נמיר. מסחרי, עם נת"צ, מוגדר במתאר כרחוב עירוני ראשי	V
ירמיהו	V	רחוב מסחרי מוגדר במתאר כרחוב עירוני ראשי, בחלקו עובר שביל אופניים המתחבר לפארק הירקון.	V
כיכר בזל	V	כיכר מסחרית עם מסחר מקומי, מוגדרת בתכנית תא 3616א' (רובע 3) במתחם מיוחד המצריך הכנת תכנית עיצוב כוללת למתחם.	V
כיכר מילאנו	V	כיכר מסחרית שכונתית סמוכה לחלקו הצפוני (בתחום מרכז העיר) של רחוב אבן גבירול המסחרי	V
לבונטין	V	רחוב מסחרי מגוון באזור גן החשמל עם ריבוי מבנים לשימור לאורכו. לאורך הרחוב מתקיים מרקם מסחרי רציף הכולל חנויות מעצבים, מסעדות, בתי אוכל וברים, לצד מוסדות תרבות שכונתיים כגון מרתף ההופעות "לבונטין 7".	V
לילינבלום	V	רחוב מסחרי המתחיל בנווה צדק ומסתיים ברחוב אלנבי, ברובו מורכב ממבנים לשימור	V
מונטיפיורי - מהשחר עד אלנבי	V	מהווה אחד מצירי הרחוב הוותיקים באזור מרכז העיר. לאורך הרחוב פועלים עסקים מסחריים מגוונים. והוא נהנה מנגישות גבוהה ומהקרבה לצירי תנועה מרכזיים כמו אלנבי, נחלת בנימין והאזור הסמוך למגדל שלום – מה שמחזק את אופיו כרחוב עירוני מסחרי פעיל	V

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

התוכן		מס' החלטה	
תא/מק/9158 - כניסות לחנייות ברחובות מסחריים		18/03/2026	
דיון באישור מדיניות		9 - 0005-26ב' - 9	
רחוב מסחרי היסטורי בעל רצף מסחרי, עתיר הולכי רג. קיימת חשיבות בשמירת רצף מסחרי מקסימלי, כפי שנקבע בתכנית המתאר, מדיניות שפירא ותכניות מפורטות	V	V	דרך סלמה
רחוב עירוני מסחרי משמעותי עם תחבורה ציבורית. לאורך הרחוב ריבוי מבנים לשימור.	V	V	העליה
רחוב עירוני מסחרי משמעותי עם תחבורה ציבורית. לאורך הרחוב ריבוי מבנים לשימור.	V	V	הרצל
רחוב מסחרי היסטורי וחשוב, חלק ממרחב השיטוט שמחבר בין שדרות ירושלים, יפת והנמל.	V	V	יהודה הימית
רחוב מסחרי היסטורי עמוס, צר ופקוק, יש חשיבות בשמירה על מקסימום חזית מסחרית מאחר ומהווה חלק מהותי באופי המקום. כמו כן, חתך הדרך צר מאוד ומומלץ לא להוסיף על תנועת הרכבים העמוסה.	חלקי	V	יפת
ציר עירוני מסחרי משמעותי המתחלק לכמה מקטעים: בתחום נווה שאנן עובר בו רק"ל בתחום פלורנטין -שוק שהוסב למדרחוב עם היתכנות עתידית להמשך. לאורך הרחוב ריבוי מבנים לשימור.	V	V	לוינסקי
רחוב המקשר בין התמח"ת לבלומפילד, רחוב הליכתי מסחרי בתחום פלורנטין, הפאה הצרה של הבלוק (ברוחב 30 מ') פונה כלפי הרחוב.	V	V	מטלון - העליה עד גבולות
רחוב עירוני שכונתי הכולל מסחר רציף ועתיר תחבורה ציבורית. מגרשים קטנים, קיים קושי בקביעת חניון תת"ק משותף ללא איחוד של 2-3 מגרשים.	חלקי	V	מסילת ישרים
רחוב מסחרי הסטורי מקשר בין שדרות ירושלים, כיכר השעון ויפו העתיקה.	V	V	מרזוק ועזר
רחוב מסחרי ראשי, המשך שדרות הר ציון.	V	V	סלומון
הרחוב המסחרי העיקרי של שוק הפשפשים. אזור מתויר והליכתי.	V	V	עולי ציון
רחוב שכונתי מסחרי משמעותי. הוסב על ידי העירייה במאמץ רב להיות מרחב הליכתי- מדרחוב.	V	V	פלורנטין
רחוב עירוני מסחרי משמעותי עם שביל אופניים עתידי. לאורך הרחוב ריבוי מבנים לשימור.	V	V	פרנקל ידידה
רחוב עירוני מסחרי משמעותי עם תחבורה ציבורית. לאורך הרחוב ריבוי מבנים לשימור.	V	V	צ'לנוב
רצועת שכונת שפירא נמצאת ברובה הגדול בתכניות מאושרות ומקודמות, כולן ללא כניסה לחנייה מרחוב קיבות גלויות. מיקום סמוך לקו הירוק ולתחנת המטרו העתידית "קרית שלום". תכנית קיבוץ גלויות 93-87 - נקבעה ללא חנייה תת"ק.	V	V	קיבוץ גלויות מחיל השריון עד הר ציון

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9158 - כניסות לחניות ברחובות מסחריים</b>	<b>18/03/2026</b>
<b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>9 - 0005-26'</b>

רחוב עירוני מסחרי משמעותי עם תחבורה ציבורית. לאורך הרחוב ריבוי מבנים לשימור.	V	V	ראש פינה
רחוב מסחרי הסטורי מלא מבנים לשימור, אזור מתויר והליכתו, מקשר בין שדרות ירושלים, כיכר השעון ויפו העתיקה.	V	V	רזיאל דוד
רחוב עירוני מסחרי משמעותי עם תחבורה ציבורית ורק"ל.	V	V	שדרות הר ציון
שדרה הליכתית המשמשת כמדרחוב עם גישת רכב רק לחלק מהבניינים.	V	V	שדרות וושינגטון
הרחוב הוא תוואי של רכבת קלה.	חלקי	V	שדרות ירושלים

**מזרח העיר**

דרך עורקית מטרופולינית קיימת בתמ"מ 5. קיים מסחר מקומי נקודתי ותכניות מפורטות הכוללות חזית מסחרית. מדובר ברחוב בעל דופן בתחום העיר גבעתיים, לאורכו מקודמות מספר תכניות הכוללות חזית פעילה.	חלקי	V	ערבי נחל + עליית הנוער
רחוב בו מקודמת שדרת צד, ציר בין ערים מוטה הולכי רגל ותנועות רכות המחבר בין שד' ירושלים (ר"ג) וכצלסון (גבעתיים) ואל גשר יצחק נבון (עמק ברכה) מעל האיילון אל המע"ר הצפוני. הגישה לחניונים בתכניות תהיה מרחובות עורפיים.	חלקי	V	עמק ברכה
רחוב בו מקודמת שדרת צד, קיים מסחר מקומי נקודתי ותכניות מפורטות הכוללות חזית מסחרית. הגישה לחניונים בתכניות תהיה מרחובות עורפיים.	חלקי	V	נחלת יצחק
דרך עורקית מטרופולינית קיימת בתמ"מ 5. ברחוב זה עובר הקו הצהוב (בתכנון), ושינוי חתך הרחוב ישליך גם על המשכו צפונה בפיתוח שדרה ותכניות מפורטות הכוללות חזית מסחרית.		V	משה דיין
רחוב בו מקודמת שדרת צד ותכניות מפורטות הכוללות חזית מסחרית. הגישה לחניונים בתכניות תהיה מרחובות עורפיים. דרך עורקית מטרופולינית קיימת בתמ"מ 5.		V	יצחק שדה
רחוב שמשנה את אופיו לכל ארכו בתכניות מפורטות הכוללות חזית מסחרית. מטרת ההגבלה למנוע הוצאת היתרי בנייה שיפרו את התכנון העתידי. הגישה לחניונים בתכניות תהיה מרחובות עורפיים. פעולה זו מיושמת כבר הלכה למעשה בתכניות הנמצאות בשלבי קידום שונים.	חלקי	V	לה גווארדיה
דרך עורקית מטרופולינית קיימת בתמ"מ 5. ברחוב זה עובר קו רק"ל (סגול) (בביצוע), וקיימת חזית מסחרית בתכניות.		V	ההגנה
רחוב עם מסחר מקומי פעיל.		V	אצ"ל
דרך אזורית בתמ"מ 5 (תכנית מתאר מחוזית) (461), דרך עורקית רב-עירונית בתא/5000. תכניות חדשות שקודמו ונמצאות בתוקף כגון מקטע שכונת הארגזים כוללות חזית מסחרית פעילה.		V	לח"י + בר לב

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9158 - כניסות לחניות ברחובות מסחריים</b>	<b>18/03/2026</b>
<b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>9 - 0005-26</b>

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר את המדיניות המוצעת.

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

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

אודי כרמלי: עד לפני שנתיים שלוש נאמר שאין היתכנות ברובע 3 להתחדשות אלא רק לתוספת. כעת התחילו להגיע פרויקטים שמצאו שזה כן כלכלי ברובע שלוש להרוס ולבנות בניינים חדשים.. אבל ברגע שעלתה הסוגיה של בניה על רחובות מסחריים עלה הקונפליקט מה החלק היותר חשוב במקטע האורבני הזה האם הצורך בחניה של התושבים או האם הכניסה מהמדרכה המסחרית לאורך רחוב מסחרי. המדיניות לא באה ואומרת לא תהיה חניה ברחובות מסחריים, היא אומרת לא תהיה כניסה לחניות מרחובות מסחריים. זה לא אומר שלא תהיה כניסה מרחובות צידיים או רחובות אחוריים. אני חושב שהאמירה הציבורית חשובה כאן. היא אומרת הפכנו פירמידה אנחנו מקדשים את מעמדו של הולך הרגל. בוודאי ברחובות המסחריים הראשיים ששם תנועת הולכי הרגל, היא תנועה מסיבית מאוד ואנחנו רוצים שהיא תהיה תנועה בטוחה ברורה. אנחנו לא רוצים לפלח את הרחובות האלה בכניסות ויציאות מחניות כי באופן סיסטמתי, ככה נהגנו שנים.

מיטל להבי: כבר שנתיים אני מבקשת לקבל את הדוח של המסחר בת"א אודי כרמלי: זה הנושא הקודם שנדחה וידון בשבוע הבא, זה הדו"ח.

מיטל להבי: עד היום לא ראיתי את התכנית ואין לי כל מגע אליה שאורלי דיברה שיש את כל היקף המסחר בעיר.

אודי כרמלי: זה נושא מס' 8 בסדר היום שמראה את הפדיון וכן הלאה. ליאור שפירא: אבקש להציג את התכנית סעיף 9

אביה בן יקר: מציגה את התכנית ממצגת

אלחנן זבולון: האם באבן גבירול יש לך 4 חזיתות 41 נתיבי נסיעה

אודי כרמלי: כן! אנחנו מכוונים שבצפון בשני רחובות בצפון יהיו חזיתות מסחריות מחייבות שינקזו קצת פעילות אורבנית לתוך המרחבים האלה, שכרגע סובלים מחוסר מוחלט בפעילות אורבנית של חזיתות מסחריות. והצמדנו אותם למקומות שבהם הראינו כאן גם כן גם ב5000 וב5500 שאנחנו חושבים שצריך לקבוע שם חזיתות מחייבות. זה כבר אמרנו במתאר ואושר. הרעיון להכניס עוד זכויות לאורך קווי מתע"ן בצפון רעיון שהתקבל בברכה.

אלחנן זבולון: יש הבדל בין גריד עירוני מסיבי בן יהודה אבן גבירול שעם זה כולנו הסכמנו לבין כל רחוב שיש בו חזית מסחרית ולא תהיה בו חניה.

אודי כרמלי: להזכירם את גולף כיתן שלא רצו חזיתות מסחריות.

אלחנן זבולון: אתה רואה שאנחנו איתך. לא היו כאן תבעות שהבאתם עם חזית מסחרי וסרבנו. אבל בנין שהיה בו חניה ואתה אומר שבהתחדשות לא תהיה חניה המשמעות שלא תהיה גם התחדשות עירונית כי אף דייר לא יסכים לכך. כל המדיניות הזו לא חלה בתב"עות, בתב"עות אתה מתכנן קוביה יותר גדולה. הנושא רלוונטי בעיקר להתחדשות בניינית משמעותית, ואם אתה משקיע בהתחדשות בניינית ולא מכניס תנאי שבנין שקיים לו חניה יוכל לחזור אתה תחבל בהתחדשות העירונית.

ליאור שפירא: אתה יוצא מנקודת הנחה שלא תהיה להם חניה באף מקום אחר. אלחנן זבולון: ברור שלא יהיה להם

אודי כרמלי: אף אחד לא אומר שלא תהיה שם חניה. מטרתה של המדיניות להסדיר את העיקרון לגבי רחובות מסחריים קיימים או עתידיים מעוגנים על ידי הועדה. אתם כועדה יכולים לקבוע ולא להשאיר לפרשנויות.

זבולון אלחנן: אנחנו מסכימים אבל אתה אומר לא ובלי הסבר.

אודי כרמלי: טעות אני תמיד נותן פתרון אחר ובנוסף אנחנו עושים מסמך מדיניות שזו מגמה. אנחנו מביאים בקשות כמו שמביאים בקשות שחורגות מחלחול מסיבה זו או אחרת, וכן נכון להגיד לציבור היזמים שלא יפתעו שלא יצרו מהלכים תכנוניים שיוצרים מחוסר ידיעה. כי הועדה המקומית רוצה לראות חזית מסחרית.

ליאור שפירא: זה יהיה לשיקול דעת שלנו, אם נרצה לשנות את דעתנו נוכל במסגרת הועדה. אם אנחנו לא רוצים חניה ביהודה הלוי ועכשיו נראה את הפתרון לכל הבניינים שלא יכנסו דרך יהודה הלוי. מראה פתרון ברחובות צדדים במצגת

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9158 - כניסות לחניות ברחובות מסחריים</b>	<b>18/03/2026</b>
<b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>9 - 0005-26'</b>

אלחנן זבולון : האמירה שלך שזה בידנו לא מדוייקת, כי מה שיקרה יזם יוציא תיק מידע ואז יגידו לו שהוא לא יכול לעשות חניה זה לא ישים.

ליאור שפירא: גורמי המקצוע אם הם יתקלו בבעיה הם יצפו אותה. לועדה יש שיקול דעת וגם לגורמי המקצוע

אלחנן זבולון : בואו נצביע בכל רחוב בנפרד

אודי כרמלי : אבל אני מבקש לדייק, לא תהיה כניסה לחניה על חשבון החזית המסחרית.

אלחנן זבולון : מהו קו צהוב איך זה קשור למסחר?

אופיר כהן : זה שילוב מוטיבציה אורבנית ופוטנציאל תחבורתי. הרחוב יהפוך לרחוב מוטה תנועה מוטורית לרחוב של תחבורה ציבורית. המשמעות היא שיהיו יותר הולכי רגל, בעתיד אנשים יעלו וירדו מאוטובוסים של BRT.

אלחנן זבולון : ב 30-40% ברחובות העיר יהיו תחנות מטרו או קו ירוק או קו אדום אז בוא נסגור את החניה בעיר

אודי כרמלי : אני מציע לדחות את הדיון. בפועל מתווספות עשרות מקומות חניות לעיר בכל פרויקט שנוסף במרחב האורבני.

אביה בן יקר : פנחס רוזן הוא לא מסחרי לכל אורכו ולכן זה להחלטת היזם.

אביגדור פרויד : ארגון הקבלנים מתנגד למסמך המדיניות

**אביה בן יקר** מציגה את הרחובות במרכז.

ה' באייר לא תהיה כניסה מתוך הכיכר.

בכיכר תמשיך להיות חניה כי כבר היום יש גישה לחניה מכביש שירות אחורי.

מיטל להבי : המדיניות העירונית שאני תומכת בה היא זה גריעת חניה ברחובות זה בשביל אופניים, נת"צ רכבת בשביל מדרכה רחבה. אבל איפה יחנו התושבים? הם יחנו במגרש הפרטי שלהם.

אביה בן יקר : במרכז העיר המרקם בנוי מהרבה מגרשים מאוד מאוד קטנים, אם עכשיו אנחנו נעשה כניסה לחניה בכל מגרש אנחנו נגמור את הרחוב המסחרי.

אלחנן זבולון : כלומר כל ארבעה-חמש עסקים מצדיקים מאתיים דיירים שישתובבו בלילה.

אודי כרמלי : זה לא נכון כל מה שאנחנו אומרים זה לשמור על הרחובות המסחריים, לשמור על המדרכות לתת אפשרות לאבא וילד שהולכים ברחוב מסחרי שלא יפחדו כל רגע שרכב יוצא להם מכאן או מכאן.

אתם רוצים להקריב את כל רחובות העיר לרכבים פרטיים. אנחנו לא מתנגדים לחניה ברחובות המסחריים אנחנו מתנגדים לכניסה לחניה ברחובות המסחריים. הפתרונות שאנחנו מציעים זה פתרונות מהרחובות הצידיים והאחוריים, איחודי מגרשים וכן יכול להיות שבמקרי קיצון לא תהיה חניה אם זה לא ניתן לפתרון. המשמעות של זה שאם אנחנו לא נקפיד על זה אנחנו נאבד את הרחובות המסחריים של העיר הזאת. כמה מכם היו חו"ל מסתובבים ברחובות המסחריים מישהו אי פעם ראה את התופעה הזאת ברחוב אוקספורד-סטריט נכנסים לו מכוניות עם עמודים.

אלחנן זבולון : האם אפשר שיהיה כתוב במסמך המדיניות משפט שאומר שבמידה ולא ניתן להיכנס מדרך צידית תותר הכניסה מהרחובות המסחריים.

אודי כרמלי : לא.

אלחנן זבולון : יובא לשיקול דעת הוועדה המקומית.

ליאור שפירא : אומר אלחנן אני רוצה לפגוש את אותם אנשים שאין להם חניה ואתה חוסם אותם

אלחנן זבולון : בתבעות אין לך את הבעיה הזו

אודי כרמלי : ברור שזה יגיע לועדה

ליאור שפירא : אנחנו רוצים למצוא פתרון שבמקומות שאין לך כניסה אחרת לחניה להרשות כניסה לחניה, אחרת היזם לא יעשה את התוכנית.

אודי כרמלי : אתה תשלח אותם עכשיו לתכנן להשקיע ואז הוא יגיע לוועדה, ותגיד לו אין חניה.

אלחנן זבולון : אני מוכן לעשות מה שעשינו בפלורנטיין מגרשים עד 270 מ' ברחובות מסחריים, שזה באמת פוגע במבנה של המסחר לתת.

ליאור שפירא : אני מצטרף לעמדתך

אביה בן יקר : בסוף יש מגוון של משקי בית בתל אביב, ובתוכנית רובע 3 ברחובות המסחריים יש צפיפות גבוהה יותר של יחידות הדוור. לא כולם חייבים לגור על הרחובות המסחריים, לא כולם חייבים להתזיק רכב. יש התחדשות מסיבית וברחובות האלה נוספות חניות רבות.

מיטל להבי : ניתנו 190 אלף דוחות בצפון החדש

אורנה אני רוצה להשיב לך א', לא מתכננים עיר למה שקורה בחמש עשר השנים הקרובות מתכננים אותה לעתיד הרבה יותר רחוק.

אורנה ברביבאי : ההקבלה שלנו לעולם נמצאת בנחיתות מלכתחילה כי אין לנו את התחבורה הציבורית שיש בעולם. יש לנו חתכי אוכלוסיה שונים. כשמביאים מדיניות ואנו לא יודעים אם מביאים את כל הרחובות מה המשמעות לאלה שכבר גרים שם איך אתה מניח שזה יעבוד?

ליאור שפירא : תכנון זה לטווח ארוך לעתיד לבעוד 10, 20, 50 שנים כל התחבורה הציבורית הרכבות והמטרו יהיו מוכנים. בהנחה שזה יהיה מוכן, אם אפשרת את כל הכניסות לחניות האישור של חניות על רחובות מסחריים ייפגע בתכנון. מדובר במדיניות ואם אנו טועים ניתן לשנות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/מק/9158 - כניסות לחניות ברחובות מסחריים</b>	<b>18/03/2026</b>
<b>דיון באישור מדיניות</b>	<b>9 - 0005-26ב' - 9</b>

אורנה ברביבאי: הגמישות שאנו מאפשרים זה להצדיק את המדיניות שנקבע ופחות להעטר לבקשות. אנחנו מאשרים מדיניות אבל לא ברור בעבור שבעוד 50 שנה תהיה תחבורה ציבורית אני רוצה לקבוע את העוגנים לכן נדרשת החלטה עכשיו. כרגע אנשים חיים פה, אם צריך לאשר מדיניות לכל רחוב בנפרד זה בעיה כי לכל אחד זה צורך מיוחד. בשם האזרח שגר שם ויש לו שם מגבלה כזו או אחרת ובוודאות אין תחבורה מספקת, מה אתם רוצים שנצביע?

ליאור שפירא: אדם שגר שם כיום החניות יישארו, לא נפגע באף אחד. אבל אם יום אחד אותו אחד יירצה להרוס את הבנין ולבנות חדש לא נאפשר כניסה לחניה על רחוב מסחרי.

אורנה ברביבאי: אתה בעצם פוגע בדברים אחרים שאתה רוצה לקדם חזות העיר וכד', זה סותר. במובן מסויים אתה דוחק את האזרח שיגיד אולי לא כדאי לי לבנות. מה המשמעות לאזרח בנתיים. בנוחות הבסיסית של האזרח להגיע לביתו. הערכים נפגשים פה, ולכן צריך לשים לב למורכבות בהינתן לזה שאין תחבורה ציבורית ראויה מה המשמעות של זה.

ליאור שפירא: אנו ממש שם, ראי רח' יהודה הלוי במקום לבצוע את הרחוב מצאנו את האלטרנטיבה שמי שרוצה חניה יכול דרך רחובות צדדיים להגיע. כמון כן רח' פנחס רוזן לכל אורכו יש חניות ברחובות צדדים. אורנה ברביבאי: אפשר לקיים סיור ולראות מה המשמעויות אבל אי אפשר לקדש ערך אחד על חשבון אחרים שברור שיש פגיעה. בשנים הבאות צריך לראות את נקודת מבטו של האזרח שתראה שהוא יבנה. אני תוהה האם התכנית לא מבטלת את נקודת ראות של התושב ויש לעשות בדיקה עניינית, ואעשה זאת. ליאור שפירא: גם אנו כתברי וועדה נבדוק רחוב רחוב ונדון. אתן 2 דוגמאות אם ניקח את רח' דיזינגוף ואבן גבירול כולנו היום מסכימים ואם ניקח את שד' בן גוריון או רח' פנימי אז היינו חושבים שיש לבדוק זאת רחוב. העירייה קבעה שהולך הרגל הוא במקום הראשון ואנו לא רוצים שכל רגע ברחוב מסחרי רכב יוצא ממדרכה. לכן נבדוק את זה.

ליאור שפירא: תעיינו ותעברו על רשימת הרחובות שוב.

אודי כרמלי: אנו פועלים ממקום סטטורי, כשהגענו לוועדת ערר ואמרנו שיש כאן חזית מסחרית חובה לא היתה בעיה. חשבתי שזה נושא שישמח אתכם, אנו אומרים בצורה ברורה שאנו לא פוגעים בחזיתות מסחריות ולא רוצים לראות ברחובות מסחריים את הפילוח של הרמפות.

מה שיו"ר הוועדה בא ואומר כאן שחלק מהסיבה שהוא רוצה לקדם את המהלך הזה כאן זה גם לשדר מסר ברור שבמקומות שבהם בחזיתות מסחריות יגבה כופר חניה ועם הכסף הזה ניתן יהיה לעשות אותם דברים שאנחנו רוצים.

ליאור שפירא: תעדכנו את סגנית ראש העיריה. הישיבה נעולה

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

לשוב ולדון

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