

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

**פרוטוקול החלטות מספר 21-0011  
א' סיון תשפ"א 12/05/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:19  
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק אסף הראל מיטל להבי ראובן לדיאנסקי, עו"ד חן אריאלי ציפי ברנד פרנק מאיה נורי
מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה מ"מ וסגנית ראש העירייה חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה חברת מועצה	

נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אלי לוי אילנית לוזון שגב עו"ד פרדי בן צור דני ארצי רות אריאל אירית סייג-אוריון, אדר' פרנסין דויד, אדר' לריסה קופמן, אדר' אורית בן אסא אירית לבהר גבאי אלה דוידוף
מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון צפון מ. מח' תכנון מרכז מנהלת לבינוי ופיתוח רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו	

חסרים:	אלחנן זבולון	סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל משרד הפנים

**מועדים שנקבעו בחוק ו/או בתקנות ו/או בגוף ההחלטה מתייחסים למסמך זה  
יתכנו שינויים בנוסח הפרוטוקול בכפוף לאישור הועדה בישיבתה הקרובה**



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

**פרוטוקול החלטות מספר 21-0011  
א' סיון תשפ"א 12/05/2021 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:19  
בנוכחות: דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 21-0009 ב מיום 28/04/2021
			אישור פרוטוקול 21-0010 ב מיום 05/05/2021
1.	1		תביעת פיצויים עקב אישור תכנית תא/5000 - מרחב ליפקין שחק - שטח הנמל מס' 10 דיון בפיצויים
2.	9		הארכת מועד למתן החלטה ב270 תביעות שהתקבלו בתחילת אפריל 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ב' ו71ג' 50 בקשה להארכה 3 של 360 יום
3.	12		141 - תביעות תת"ל 70א ו71ג' 5000 תכניות 3616א 3729א הארכת מועד למתן החלטה בתביעות 197 בקשה להארכה 5 של 360 יום
4.	14		הארכת מועד למתן החלטה ב184 תביעות נוספות שהתקבלו מתחילת ספטמבר 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ג' ות בקשה לארכה 2 של 360 יום
5.	16		הרחבת בית הספר נופי ים דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	23	507-0677997	בית קברות טאסו דיון נוסף
7.	36	507-0638460	גולומב מסלנט שכונת שפירא דיון בהפקדה
8.	51		הרצל 140 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
9.	62	507-0734004	ניוד זכויות לרוטשילד 10 דיון בהתנגדויות
10.	87	507-0299321	דיור מיוחד להשכרה ארוכת טווח ודיור בר השגה - כוכב הצפון דיון בהתנגדויות
11.	100	507-0292219	רובע 5, 6 דיון בסעיף 78 הארכת תנאים מגבילים
12.	109		נספח עיצוב לתכנית תא/3954 "סוככים עונתיים בבתי עסק" דיון באחר

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
- תביעת פיצויים עקב אישור תכנית תא/5000 - מרחב ליפקין שחק - שטח הנמל	12/05/2021
מס' 10	1 - - 0011-21
דיון בפיצויים	

לדראפט מצורפת חוות דעתם של שמאית המקרקעין גלית אציל לדור ועורכי הדין אירית יומטוב ויצחק קדושים ב"כ הוועדה המקומית ובהן מפורטים הממצאים ביתר פירוט, והן מהוות חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

#### רקע:

בתאריך 19.12.2019 נתקבלה במשרדי הועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה, עקב אישור תכנית תא/5000 שפורסמה למתן תוקף בי.פ מס' 7407 ביום 22.12.2016.

בתאריך 1.4.2020 בישיבה מספר 20-0005 החלטה מספר 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה בת 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 16.9.2020 בישיבה מספר 20-0017 החלטה מס' 3 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה נוספת בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

בתאריך 30.12.2020 בישיבה מספר 20-0025 החלטה מס' 1 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתביעה והחליטה לתת ארכה נוספת בת 90 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית.

**התובעות:** חברת פית - בונדר בע"מ ח.פ. 51007857900 בעלת הזכויות במקרקעין באמצעות עו"ד רמי י. מנוח ממשרד עו"ד ברוך י. מנוח ושות'.

#### מקרקעין התובעות:

גוש: 6964 חלקה: 14 ת"א.

מתחם ליפקין שחק – שטח הנמל מס' 10, תל-אביב

המקרקעין מהווים חלק קרקע לא מבונה ונכללים במסגרת תכנית מתאר כוללת תא/5000.

המקרקעין נמצאים בשטח נמל תל אביב.

סביבת המקרקעין מאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר ומלונאות לצד מגרשים ריקים המשמשים ברובם כמגרשי חנייה בתשלום לבאי חוף הים ומתחם נמל תל אביב.



**תוכנית תא/5000**

ביום 22.12.2016 פורסמה לאישור ברשומות תכנית תא/5000, שהינה תכנית מתאר כוללתית הקובעת בין השאר צפיפות והיקפי בניה בייעוד הקרקע השונים. יצירת העדפה לתחבורה רב אמצעות ומקיימת, פיתוח מרחב ציבורי רציף ואיכותי, קביעת הנחיות עיצוב עירוני לבניה לגובה ולשימור מרקמים וכו'. בהתאם לתכנית תא/5000, המקרקעין בייעוד "אזור פעילות מיוחד" משולה עם "אזור מוטה מלונאות", מרקם בנוי לשימור, אזור תכנון מס' 301 ו' – נמל תל אביב וחצי האי הירקוני.

**התביעה:**

במסגרת התביעה הנתמכת בחוות הדעת של שמאי המקרקעין אורן אלבו, נטען כי ירידת הערך, הנובעת מאישורה של תכנית 5000, עומדת על סך של **17,176,600 ₪**.

**עיקרי הטענות העולות מכתב התביעה**

בחוות דעת שמאי התובעות נטען לפגיעה בגין אישורה של תכנית תא/5000 עקב קביעת רח"ק 1 ומספר קומות מירבי.

**התייחסות שמאית הוועדה גלית אציל לדור לטענות שמאי התובעת :**

א. במצב תכנוני קודם הובא בחשבון כי עפ"י סעיף 6 להוראות תמ"א 13 נקבע כי היא גוברת על כל תכנית שקדמה לה, בכל רמה של מדרג התוכניות. סעיף 10 לתמ"א הוסיף וקבע כי התמ"א תבוצע "בין השאר, גם על ידי התאמתן של תוכניות מתאר מחוזיות ומקומיות ושל תוכניות מפורטות להוראות תכנית זו, תוך 5 שנים מיום תחילתה של תכנית זו". יצוין כי הסתירה יכולה להיות בין היתר לעניין איסור הבניה בתחום ה-100 מ' וכן לעניין יעודי הקרקע.

**לפיכך לא ניתן לתת היתר בניה אלא בכפוף, בין היתר, לעמידה בהוראות החוק, תמ"א 13, תמ"מ 2/5 וחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004 החלים על הנכס.**

ב. החלקה הנדונה כלולה בתחום 100 מ' מקו החוף כפי שנקבע בתמ"א 13.

ג. כמו כן, החלקה הנדונה כלולה ב"תחום חוף היס" ותחום "הסביבה החופית כמוגדר בחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004, ומשכך חלות עליה ההוראות והמגבלות הקבועות בחוק הנ"ל ובתוספת השנייה לחוק התכנון והבנייה.

ד. התכנית אינה מונעת את האפשרות להגיש תכנית מתאר מקומית ו/או מפורטת אשר חורגת מהוראותיה של תכנית 5000, לאישור הוועדה המחוזית, אשר תבחן כל תכנית שכזו בהתאם לנסיבות ולצרכים התכנוניים הספציפיים שיוצגו בפניה באותה עת וכן, בהתחשב במשטר התכנוני הסטטוטורי החל.

ה. יחס לתוכניות תקפות עפ"י תכנית 5000 : עפ"י סעיף 2.4.1 "תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו". מכאן ניתן להסיק כי תכנית 5000 אינה מבטלת את הוראות התכניות החלות והוראותיהן ממשיכות לחול במקרקעין. עוד יובהר כי תכנית מתאר כוללתית 5000 קובעת כללים להכנת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית, אולם אינה קובעת הוראות מפורטות למגרשים ספציפיים, לא מקנה זכויות בניה במגרשים ספציפיים, ולא משנה את ייעודם הפרטני, כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת חדשה למגרש.

ו. אפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון זהים וכפופים, בין היתר, להוראות החוק, תמ"א 13, תמ"מ 2/5 וחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004 : תכנית 5000 אינה מבטלת תוכניות קודמות ואינה פוגעת בזכויות קיימות, ומכאן אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין. לפיכך מתייתר הצורך בהערכת שווי החלקה בשני מצבי התכנון.

ז. התייחסות לשומת התובעים

- 1) מצב תכנוני קודם – שמאי התובעים שגה בהצגת המצב התכנוני הקודם. שמאי התובעים לא הביא בחשבון את ההוראות והמגבלות הנובעות, בין היתר, מהוראות החוק, תמ"א 13, תמ"מ 2/5 וחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004 כאמור בחוות דעת זו אשר, בין היתר, מגבילות את השימושים המותרים במקרקעי התובעים וקובעות שימושים שונים מאלו המנויים בתכנית 96 וכן, קובעות מגבלות מימוש שונות. בנוסף, שמאי התובעים שגה בתחשיבו בכך שהתייחס לזכויות השימושים מכוח תכנית 96 כמוקנות תוך התעלמות, בין היתר, מהוראות החוק, תמ"א 13, תמ"מ 2/5 וחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004. משנפלה בשומת התובעים שגגה מהותית בהצגת המצב התכנוני הקודם והמגבלות הנובעות ממנו, הרי שנפלה שגגה היורדת לשורש העניין אשר שומטת את הקרקע ביחס לשומת התובעים והתחשיבים המוצגים בה. בשומת התובעים אין התייחסות לכך שכבר במצב התכנוני הקודם, קבועות מגבלות שנובעות מהוראות הוראות החוק, תמ"א 13, תמ"מ 2/5, חוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004 וכד'.
- 2) מצב תכנוני חדש – תכנית 5000 - שמאי התובעים מתעלם בחוות דעתו מהוראת סעיף 2.4.1 לתכנית תא/5000 לפיה "תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו". היינו, תכנית תא/5000 קובעת במפורש כי תכניות מאושרות שקדמו לה יעמדו בתוקפן.
- 3) מבלי לגרוע מהאמור לעיל ובנוסף לשגיאת שמאי התובעים בהתעלמותו מהמצב התכנוני הקודם לתכנית 5000 לאשורו כמפורט לעיל, והגם השימושים המוזכרים בשומת התובעים אינם תואמים את השימושים המותרים בתמ"א 13, אף אם נבחן את השימושים לפי טענת שמאי התובעים, הרי ששגה שמאי התובעים גם בפרשנות תכנית 58 ותכנית 96 – שמאי התובעים מביא בחשבון שימוש של מבנה תעשייה. בתכנית 58 נקבע כי השימושים המותרים בייעוד אזור מיוחד הם "לשימושים מיוחדים כגון: שטח נמל, תערוכה ואחסנה, כפי שיקבע על ידי תכנית בניין עיר מיוחדת בשביל אזור מיוחד זה". בתכנית 96 פורטו השימושים המותרים לייעוד אזור מיוחד וביניהם מבנה תעשייה באישור מיוחד של הוועדה המקומית בלבד, היינו, שימוש למבנה תעשייה אינו מוקנה אלא תלוי בשיקול דעת הוועדה המקומית ובאישור מיוחד של הוועדה המקומית בלבד. כמו כן שמאי התובעים שגה בקביעת הגובה המותר לבנייה בחוות דעתו. שמאי התובעים לא קבע את הגובה המותר לבניה בהתאם להוראות תכנית 96 החלה על המקרקעין, ולראיה כלל לא התייחס להוראת הגובה המותר בסעיף 8 לתכנית 96 ולא ביצע חישוב הגובה המותר לפיה כמתחייב, אלא התבסס על גובה בניין של בניין אחר הממוקם ברחוב שאינו רחוב הנכס התובע והרוזטה שחלה עליו מכוח תכנית 96 אינה הרוזטה שחלה על מקרקעי התובעים והנתונים לחישוב הגובה המותר בהתאם לסעיף 8 לתכנית 96 ביחס למקרקעי התובעים הם נתונים שונים.
- 4) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, התייחסות לשומות מכריעות שהוצגו בחוות דעת שמאי התובעים – שמאי התובעים מפנה בחוות דעתו לשומות מכריעות. השומות אותן מציג השמאי אינן רלוונטיות למקרה הנדון שכן מתייחסות לנכסים בעלי איפיונים שונים באזורים שונים.
- 5) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בהתייחס לשווי שנקבע בחו"ד שמאי התובעים: יובהר כי כאמור לעיל, שגה שמאי התובעים בתחשיבו עת קבע שווי לזכויות מוקנות ולא הביא בחשבון את ההוראות והמגבלות מכח הוראות החוק, תמ"א 13, תמ"מ 2/5, חוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004 החלים על הנכס כאמור.
- 6) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השווי שנקבע למשרדים אינו סביר כלל.

7) יוער כי הגם שהשימושים המוזכרים בשומת התובעים אינם תואמים את השימושים המותרים בתמ"א 13 כאמור, אף אם נבחן את השימושים לפי טענת שמאי התובעים, הרי שלא מותר שימוש למשרדים אלא רק שימוש למטרת משרדי הנהלת הנמל. דהיינו מדובר בשימוש מוגבל כך שיש לקבוע מקדם התאמה בגין שימוש מוגבל בהתאם לקווים המנחים. לדעתי המקדם הראוי הינו – 0.8.

8) כך גם, השווי שנקבע לשטחי חניה אינו סביר כלל.

9) לגבי ההיתרים אליהם מפנה שמאי התובעים, הם אינם רלוונטים לנכס הנדון. ראשית, מדובר במיקום אחר וזכויות בניה אחרות (אשר נובעות, בין היתר, מרוחב הדרך עפ"י הרוזטה הרלוונטית המופיעה בתכנית 96). שנית, ההיתרים המקוריים ניתנו ברובם לפני שנת 1947, לפני אישור תכנית 96 ולפני אישורה של תמ"א 13.

10) בנוגע לטענות שמאי התובעים ביחס להשלכות התכנוניות הנובעות מתכנית 5000 (המוכחשות מכל וכל), טענות אלו נטענות ללא ביסוס ולא הוכחו על ידי שמאי התובעים. במסגרת תביעת פיצויים לפי סעיף 197 אין להביא בחשבון הנחות ספקולטיביות על השלכות תכנוניות שטרם התגבשו. כאמור לעיל, תכנית 5000 אינה משנה את הוראות התכנוניות החלות.

11) לסיכום, ולאחר שבדקתי את טיעוני השמאי מטעם התובעים, באתי לכלל דעה כי למיטב הבנתי המקצועית, הטענות שהובאו על-ידו אינן מצדיקות פיצויים בגין ירידת ערך, דהיינו שווי החלקה הנדונה לא נפגע עקב אישורה. אין הבדל באפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון ואין שינוי בתכונות המקרקעין.

#### **להלן תקציר חוות דעת ב"כ הוועדה המקומית עורכי הדין אירית יומטוב ויצחק קדושים:**

להלן הטעמים המשפטיים המצדיקים את דחיית תביעת הפיצויים לפי ס' 197 לחוק התו"ב בעניין המקרקעין במתחם ליפקין שחק – שטח הנמל מס' 10 בתל אביב (הידועים גם כחלקה 14 בגוש 6964) אשר הוגשה על ידי עו"ד רמי י. מנח ממשד עו"ד ברוך י. מנח ושות', והיא נתמכת בחוות דעת שמאית מאת שמאי המקרקעין אורן אלבו:

#### **טענת ס' – תכנית מתאר 5000 אינה באה לפגוע ביכולת לממש את הזכויות במקרקעין**

- יש לדחות את על הסף הטענה לפגיעה (מוכחשת) עקב אישורה של תכנית 5000.
- תכנית 5000, אשר פורסמה למתן תוקף ב.פ. 7404 מיום 22.12.16, הינה תכנית המתאר הכוללת של העיר תל אביב.
- התכנית קובעת, בין היתר, הוראות להכנת תכניות עתידיות, אזורי ייעוד ומגדירה שימושים ושטחי בנייה מרביים, אותם ניתן יהיה לקבוע בתכניות עתידיות שיאושרו על פיה בכל אזור ייעוד.
- בסעיף 2.4.1 לתכנית 5000 שכותרתו "יחס לתכניות אחרות" נקבע באופן מפורש כי תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית 5000, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
- לאמור, תכנית 5000 אינה מבטלת את ההוראות והזכויות החלות ביחס למקרקעין במצב תכנוני שקדם לאישורה של תכנית 5000 ואלה נותרים בעינם.
- משכך, ברי כי לא נוצר כל שינוי בתכונות המקרקעין ובאפשרויות ניצול הזכויות בהם לאור אישורה של תכנית 5000, ובהתאם לא נוצרה כל פגיעה המקימה פיצויים כהגדרתה בסעיף 197 לחוק בגין אישורה של התכנית.
- יתרה מזו, כקבוע בסעיף 2.5.1 להוראות התכנית, לא ניתן להוציא מכוחה של התכנית היתרי בניה.
- על מנת להוציא היתרי בניה, יש לאשר תכנית מפורטת בהתאם להוראותיה של תכנית 5000 ורק לאחר מכן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה. כמו כן ניתן גם לאשר תכנית בסמכות מחוזית שלא בהתאם

לתכנית 5000. בכל מקרה כדי לשנות את המצב התכנוני של המקרקעין נדרש הליך תכנוני של אישור תכנית מפורטת, בין בסמכות מחוזית ובין בסמכות מקומית. הליך שבענייננו, טרם בא לעולם.

- תכנית 5000 לא מקנה למקרקעין זכויות קנייניות קונקרטיות וודאיות.
- בטרם תאושר תכנית מפורטת מכוחה של תכנית 5000 ביחס למקרקעין אשר תייצר נורמה תכנונית חדשה ביחס למקרקעין, אין עסקינן בזכויות ובוודאי שלא בזכויות קנייניות מכוחה של תכנית 5000 ובוודאי שלא מתגבשת כל פגיעה מכוחה.
- משאין עסקינן בזכויות קנייניות וקונקרטיות למקרקעין כאמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע בערכם של המקרקעין ובהתאם תכנית זו אינה ברת פיצוי מכוח סעיף 197 לחוק.
- מהמקובץ לעיל עולה, כי מאחר שתכונות המקרקעין לאור אישורה של תכנית 5000 לא השתנו, הרי שלא קיימת כל פגיעה מכח תכנית 5000.
- בהתאם לכל האמור, ברי כי אין באישורה של תכנית 5000 כדי לפגוע ביכולתן של התובעות לממש את זכויותיהן עפ"י תכניות מאושרות קודמות לאישורה במקרקעין.

**מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יש לדחות את תביעת הפיצויים גם מחמת שהתביעה לרבות חוות הדעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין המביאים לבטלותה**

- תקנות התכנון והבניה (הגשת תביעה לפיצויים והדיון בה), תשל"א-1971, קובעות כי תובע המגיש תביעה לפיצויים חייב לצרף לתביעתו הערכה של שמאי מקרקעין, וכן ראיות לאימות העובדות עליהן הוא מבסס את תביעתו.
- הלכה פסוקה היא, כי נטל השכנוע להתקיימות יסודותיו של סעיף 197 לחוק, מוטל על התובע פיצויים על פי סעיף זה. מכאן, שעל התובע להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שיעור הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לעניין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים.
- כמו כן, יש לדחות מכל וכל את קביעותיו של שמאי התובעת ביחס למצב התכנוני הקודם וכן ביחס לתחשיביו בחוות דעתו לרבות, ביחס לשווי הזכויות במצב הקודם שקבע בחוות דעתו ואת גובה המבנה במצב הקודם.
- ובענייננו, כאמור לעיל, כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעת בהתעלמותו מהוראות תכנית 5000 ומכך שתכנית 5000 אינה משנה את הוראות התכניות החלות וקובעת במפורש כי תכניות מאושרות שקדמו לה יעמדו בתוקפן.
- לא זו אף זו, ומבלי לגרוע מהאמור, שגה שמאי התובעת עת לא הציג בחוות דעתו את המצב התכנוני הנכון ביחס למקרקעין, ובין היתר, עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם הנכון ואת ההשלכות הנובעות מההוראות והמגבלות הקבועות ביחס למקרקעין לרבות, הוראות החוק, תמ"א 13, תמ"מ 2/5 וחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004 החלות כבר במצב התכנוני הקודם.
- בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור, שגה שמאי התובעת גם בתחשיביו בחוות דעתו לרבות, עת הסתמך על גובה בניין בסביבת המקרקעין לצורך קביעת גובה המבנה הסטטוטורי במצב התכנוני הקודם ולא ביצע חישוב גובה המבנה הסטטוטורי בהתאם להוראות תכנית 96 (אף לעמדתו המוכחשת מכל וכל) כמתחייב מהוראותיה; עת קבע שווי הזכויות מוקנות ולא הביא בחשבון את ההוראות והמגבלות מכח הוראות החוק, תמ"א 13, תמ"מ 2/5, חוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004 החלים על המקרקעין כאמור; עת שגה בתחשיביו לשווי הזכויות והשימושים שקבע בחוות דעתו, וכו'.
- כמפורט לעיל ולהלן, חוות דעת שמאי התובעת חסרה ולוקה בפגמים מהותיים היורדים לשורשו של עניין, אינה מציגה ואינה מביאה בחשבון את המצב התכנוני הקודם לאשורו, לוקה בהנחות מוצא שגויות וספקולטיביות ללא כל ביסוס, לוקה בשגיאות בתחשיבים שבוצעו בה ואינה עומדת בנטל הוכחת פגיעה בשוויים של המקרקעין המוטל על התובעת, המביאים לבטלותה ולהשמטת בסיס התביעה בכללותה, הכול כמפורט בהרחבה בחוות דעת משפטית זו ובחוות דעת שמאית הוועדה המקומית. אך מטעמים אלה לבדם יש לדחות את התביעה שבנדון, בשל אי הרמת הנטל להוכחתה.

**שגה שמאי התובעת בהצגת ובהערכתו את המצב התכנוני ביחס למקרקעין**

- כפי שיפורט להלן, שגה שמאי התובעת עת לא הציג בחוות דעתו את המצב התכנוני הנכון ביחס למקרקעין, ובין היתר, עת לא הביא בחשבון את מלוא המצב התכנוני הקודם.
- כלל ידוע הוא, כי בהערכת שיעור הפגיעה לעניין תביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, יש להשוות בין שווי המקרקעין ערב אישור התכנית, שנטען כי היא פוגעת, לבין שווי המקרקעין לאחר האישור (ראו למשל ע"א 1968/00 חברת גוש 2842 חלקה 10 בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה נתניה, פ"ד

נ"ח (1) 550, 561; ע"א 6826 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה כפר סבא נ' חייט, פ"ד נ"א (2) 286, (295).

• במסגרת בחינת המצב התכנוני ערב אישור תכנית, יש לסקור את כלל התכניות החלות ולבחון מה היו האפשרויות התכנוניות של התובע בטרם אושרה אותה תכנית. ככל שחוות הדעת השמאית לוקה בחסרים מהותיים, כבענייננו, יש לקבוע כי לא הורם הנטל להוכחת תביעת הפיצויים והפגיעה הנטענת (ראו למשל: ערר (מרכז) 786/04 גודינר סיני ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת (פורסם בנבו, 9.6.09); ערר 405/07 אריק שניידר ואח' נ' הוועדה המקומית לתו"ב נתניה ואח' (פורסם בנבו, 25.5.09).

• חרף זאת, חוות דעת שמאי התובעת אינה מציגה ואינה מביאה בחשבון הוראות חוק ותכניות אשר אושרו כחלק מהמצב התכנוני הקודם והמשמעות העולות מהן, אשר יש בהן כדי להשפיע באופן ישיר על המקרקעין ואפשרות מימוש זכויות בהם כבר במצב תכנוני קודם, כמפורט לעיל ולהלן בחוות דעת זו.

• היעדר תיאור מלוא המצב התכנוני הקודם על מלוא משמעויותיו על המקרקעין כבר במצב תכנוני קודם, המשפיעים באופן מהותי על המקרקעין ואפשרות מימוש זכויות בהם כבר במצב תכנוני קודם, מהווה פגם מהותי בחוות דעת שמאי התובעת, המביא למעשה לתמונת מצב שגויה ומטעה, אשר יש בה כדי לשמוט את הקרקע תחת חוות הדעת בכללותה.

• כאמור לעיל, יובהר שוב כי תכנית 5000 קובעת כללים להכנת התכניות המפורטות בסמכות הוועדה המקומית, אולם אינה מבטלת תכניות קודמות ואינה פוגעת באפשרויות ניצול הזכויות בהן וכן אינה קובעת הוראות מפורטות למגרשים ספציפיים, לא מקנה זכויות בניה במגרשים ספציפיים, ולא משנה את ייעודם הפרטני, כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת חדשה למגרש.

• משכך, המצב התכנוני לפני אישורה של תכנית 5000 זהה למצב התכנוני לאחר אישורה ואין שינוי בתכונות המקרקעין. יובהר, אפשרויות הניצול בשני מצבי התכנון זהים וכפופים, בין היתר, להוראות החוק, תמ"א 13, תמ"מ 2/5 וחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004.

• כמו כן, ומבלי לגרוע מהאמור, שגה שמאי התובעת בחוות דעתו כאשר הציג מצב תכנוני קודם שגוי ולא הביא בחשבון את ההוראות והמגבלות החלות כבר במצב התכנוני הקודם, ובין היתר, מכח הוראות החוק, תמ"א 13, תמ"מ 2/5 וחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004.

• כמוצג לעיל, על פי תמ"א 13 המקרקעין ממוקמים בתחום ייעוד "אזור מלונאות ונופש" אשר הגדרתו בתמ"א 13 הינה "שטח המיועד למלונאות בדרגות שונות, אכסניות, בתי הבראה, מתקנים למחנאות ומתקני נופש ושירותים אחרים הנחוצים או המועילים להפעלתם של אלה".

• סעיף 13 לתמ"א 13 מבהיר, בין היתר, כי השימושים המותרים במקרקעין הינם השימושים המפורטים לעיל. באלו המילים: "מקום ששטח פלוני מוגדר בסעיף 8 על ידי ייעודו או הוראות כיוצא באלה, יהיו השימושים שלהם נועד השטח כאמור בהגדרה – ואלה בלבד – השימושים המותרים בו".

• יתרה מכך, סעיף 6 לתמ"א 13 קובע כי "הייתה סתירה בין תכנית זו לבין הוראה של תכנית מיתאר מחוזית, תכנית מיתאר מקומית ותכנית מפורטת, האמור בתכנית זו עדיף".

• סעיף 9 לתמ"א 13 קובע כי "לא יינתן בתחום התכנית היתר לבניה ולא תיעשה בו עבודה אחרת הטעונה היתר לפי החוק, אלא על פי תכנית מיתאר מקומית או תכנית מפורטת שיהיו בתוקף מזמן לזמן".

• ברי כי השימושים המותרים במקרקעין הם השימושים המפורטים בסעיף 8 לתמ"א 13 לייעוד "אזור מלונאות ונופש", ואלו בלבד ובכפוף לכך כי תחול על המקרקעין תכנית מתאר מקומית או מפורטת שתאפשר שימושים אלו ובניה מכוחם.

• לא זו אף זו, כאמור בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית ולעיל, המקרקעין מצויים בתחום "הסביבה החופית" וב"תחום חוף היס" (כהגדרתם בחוק שמירת הסביבה החופית).

• בחוק שמירת הסביבה החופית והתוספת השנייה לחוק התכנון והבנייה, נקבעו הוראות והגבלות שונות ביחס לתחום הסביבה החופית (שהמקרקעין מושא חוות דעת זו מצויים בו כאמור) ובין היתר, נקבע כי מוסד תכנון לא ייתן היתר בנייה מסוימים אלא בכפוף לאישור הוועדה לשמירת הסביבה החופית (הולחו"ף).

• כמו כן, תמ"מ 2/5 קובעת בהוראותיה, בין היתר, הוראות ומגבלות בנייה בתחום פשט ההצפה של נחל הירקון שהמקרקעין מצויים בו.

• הנה כי כן, לאור האמור לעיל עולה כי שגה שמאי התובעת בחוות דעתו כאשר הציג מצב תכנוני קודם שגוי ולא הביא בחשבון את ההוראות והמגבלות החלות כבר במצב התכנוני הקודם, ובין היתר, מכח הוראות החוק, תמ"א 13, תמ"מ 2/5 וחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004.

• היינו, כבר המצב התכנוני הקודם, השימושים והזכויות מכח התכניות החלות על המקרקעין אינם מוקנים אלא כפופים, בין היתר, להוראות החוק, תמ"א 13, תמ"מ 2/5 וחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004.

• מבלי לגרוע מהאמור ובנוסף לשגיאת שמאי התובעת בהתעלמותו מהמצב התכנוני הקודם הנכון כמפורט לעיל, וכאמור בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעת גם בפרשנותו את תכנית 58 ותכנית 96 (שלשיתו המוטעית והמוכחשת כאמור מכל וכל, חלות על המקרקעין וניתנות למימוש ללא כל מגבלה).

להלן עיקרי ההתייחסות לשגיאות שנפלו בחוות הדעת של שמאי התובעת לעניין פרשנות תכנית 96 (זאת מבלי לגרוע מהאמור לעיל בנוגע למצב התכנוני הקודם השגוי שהביא בחשבון בחוות דעתו).

• שגה שמאי התובעת אף לשיטתו המוכחשת כאמור עת הביא בחשבון בחוות דעתו שימוש של תעשייה כשימוש מוקנה.

• כאמור לעיל, לפי תכנית 96, אחד מהשימושים המותרים במקרקעין הינו "מפעל תעשייתי בהסכמה מיוחדת של הוועדה המקומית".

• על כן, שימוש לתעשייה אינו שימוש מוקנה והינו נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית וכפוף לאישור מיוחד של הוועדה המקומית בלבד.

• עוד יובהר כי הדוגמאות שהציג שמאי התובעת בחוות דעתו ביחס לשימושים במבנים בסביבת המקרקעין אינן רלוונטיות לענייננו שכן, מרבית ההיתרים שהוצגו כדוגמאות בחוות דעת שמאי התובעת הם היתרים ישנים משנות ה-50 ומטה שניתנו קודם לאישורה של תמ"א 13. בנוסף, חלק מיתר ההיתרים שהובאו כדוגמאות אינם היתרים המתירים שימוש אלא עוסקים בנינו/שינוי בנינו.

• כמו כן, עסקינן במגרש לא מבונה ומשכך הדוגמאות שהוצגו בחוות דעת שמאי התובעת כאמור שעסקו במגרשים מבונים אינן רלוונטיות לענייננו ולא ניתן להקיש מהן לענייננו.

• ביחס לדוגמה שהובאה בקשר לרחוב נמל תל אביב 40 לשימוש חורג למשרדים בבניין קיים בשנת 1991, היתר זה ניתן בחוסר תשומת לב בשוגג להוראות תמ"א 13 וזאת בתוך תקופת הטמעת הוראות תמ"א 13 כשהוועדה המקומית לא הייתה מודעת להוראות והגבלות תמ"א 13. כך גם עלה במסגרת ערר 5056/01. ההיתר לרחוב נמל תל אביב 40 משנת 2005 שהובא כדוגמה בחוות דעת שמאי התובעת כלל שינוי בנינו וכן, שימושים התואמים את תמ"א 13.

• ביחס לדוגמה שהובאה בקשר לרחוב הירקון 321 מדובר בהיתרים שניתנו בשנות ה-50 וקודם לכן וההיתר שניתן בשנת 2002 אינו מתיר שימושים אלא עוסק בשינוי בנינו.

• בכל מקרה, מבלי לגרוע מהאמור, למעלה מן הצורך ומבלי להודות בטענות המוכחשות מכל וכל, גם אם היה ממש בטענות התובעת ביחס לדוגמאות שהובאו בחוות דעת שמאי התובעת בקשר לשימושים, הרי שככל שהוועדה המקומית אישרה בעבר היתרים לשימוש למשרדים או שימושים אחרים שלא עומדים בקנה אחד עם הוראות הדין, לרבות, הוראות תמ"א 13, אין בכך כדי להוות בסיס משפטי לכך שניתן להתיר שימושים המנוגדים את התכניות החלות, לרבות, תמ"א 13.

• יתר על כן, אף לשיטת שמאי התובעת המוכחשת כאמור, שגה הוא בקביעתו את הגובה המירבי המותר לבנייה במקרקעין.

• סעיף 8 לתכנית 96 קובע כי את אופן חישוב הגובה המירבי המותר לבנייה במקרקעין. הסעיף קובע כי גובה המבנים לא יעלה על 80% מהמרחק בין חזית המבנה לקו הבניין בצידו השני של הרחוב.

• לפיכך, כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, בהתחשב בכך שהמקרקעין אינם מבונים כאמור, ובהתאם לנתוני הרוזטה המוצגת בתכנית 96 ביחס למקרקעין, הגובה המירבי המותר לבנייה במקרקעין במצב התכנוני הקודם הוא: 16 מ' גובה בנין מירבי בהתחשב כי גובה קומת קרקע הינו 6 מ' (עפ"י הנחיות מרחביות עמ' 7) יתרה לניצול 10 מ'. לפיכך מספר קומות הינו – 4 קומות בתאום משרד התחבורה ומנהל התעופה.

• היינו, הגובה המירבי המותר לבנייה במקרקעין במצב התכנוני הקודם בהתאם להוראות תכנית 96 (אף לשיטתו של שמאי התובעת, המוכחשת מכל וכל) הינו 16 מ' בבניין בעל 4 קומות.

• חרף ההוראה הנ"ל וחלף עריכת תחשיב נכון לגובה המירבי המותר לבנייה במקרקעין בהתאם להוראה הנ"ל, שמאי התובעת קבע בחוות דעתו כי הגובה המירבי המותר לבנייה במקרקעין הינו 7 קומות "כבדומה לרחוב הנמל 40" (כפי שנכתב בחוות דעתו) ומשכך שגה בקביעתו.

• בהקשר זה יובהר כי, כאמור בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, הסתמכות שמאי התובעת בחוות דעתו ביחס לגובה המבנה ברחוב נמל תל אביב 40 אינה רלוונטית לענייננו שכן מדובר במקרקעין שונים ממקומים ברחוב שונה ואשר עליהם חל מצב תכנוני שונה מהמצב התכנוני החל על המקרקעין

וחלות הוראות שונות לעניין הגובה המותר לבנייה באותם מקרקעין לרבות, רוזטה שונה ונתונים שונים לצורך חישוב הגובה המירבי המותר לבנייה בהתאם להוראות תכנית 96 כאמור.

- כאמור בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שגה שמאי התובעת גם כאשר הציג בחוות דעתו שווי זכויות המשקף שווי זכויות מוקנות ולא הביא בחשבון את ההוראות והמגבלות מכח הוראות החוק, תמ"א 13, תמ"מ 2/5, חוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004 החלים על המקרקעין כאמור לעיל.
- יתרה מזו, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, כמפורט בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, שווי הזכויות שקבע שמאי התובעת בחוות דעתו אינו סביר ושגוי.
- שגה שמאי התובעת בחוות דעתו כאשר לא הביא בחשבון את מגבלות המימוש הנובעות מהוראות החוק, תמ"א 13, תמ"מ 2/5, חוק שמירת הסביבה החופית.
- באשר ליתר טענות שמאי התובעת בחוות דעתו ביחס להשלכות התכנוניות המיוחסות על ידו לתכנית 5000 (בין היתר, בסעיף 10.6 לחוות דעתו), יש לדחותן מכל וכל. טענות אלו נטענות כהנחות ספקולטיביות בעלמא ללא כל ביסוס וללא כל תימוכין. טענות אלו נוגדות הלכות פסוקות המהוות מושכלות יסוד בתביעות פיצויים לפי סעיף 197 לחוק.
- עוד יוסף כי, כאמור בחוות דעת שמאית הוועדה המקומית, השומות המוצגות בחוות דעת שמאי התובעת עוסקות בנכסים בעלי אפיונים שונים באזורים שונים ואינן רלוונטיות לענייננו.

### סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין נשוא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובעים פיצויים בגינה.
- כל הנטען בחוות דעת משפטית זו נטען באופן מצטבר ו/או באופן חלופי, במידה והטענה איננה מתיישבת עם טענה אחרת כלשהיא – הכול בהתאם לעניין ולהדבק הדברים.
- בנוסף, אין באמור להלן כדי לגרוע מזכותה של הוועדה המקומית לטעון, לנמק ולהוסיף כל טענה אחרת ו/או נוספת, בין שנטענה לעיל ובין אם לאו.

**בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

נוכח כל האמור לעיל, הועדה מחליטה על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.

משתתפים: דורון ספיר,

התוכן	מס' החלטה
- הארכת מועד למתן החלטה ב270 תביעות שהתקבלו בתחילת אפריל 2020 בגין אישור תת"ל 70א תת"ל 71ב' ו71ג' 50 בקשה להארכה 3 של 360 יום	12/05/2021 2 - - 21-0011

### חוות דעת משפטית - עו"ד אילנה בראף ועו"ד אירית יומטוב:

- מתחילת חודש אפריל 2020 ואילך הוגשו 270 תביעות פיצויים נוספות לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל 70א ("הקו הסגול" מקטע מערבלי), אישור תכנית תת"ל 71ב ("הקו הירוק" מקטע מרכזי) וכן עקב אישור תכניות 3616א' ו-3729א', וזאת בנוסף ל- 141 תביעות הפיצויים הראשונות שהוגשו לפני כן.
- ביום 19.8.2020 אישרה ועדת המשנה ארכה של 120 יום למתן החלטה ב- 270 התביעות הנוספות הנ"ל שהתקבלו עקב אישור תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א.
- ביום 13.1.2021 אישרה ועדת המשנה ארכה נוספת של 120 יום למתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- בהמשך להארכה הנ"ל, מבוקשת הארכה לתקופה נוספת בת 360 יום לשם מתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- בסה"כ היקף הפיצויים הכולל הנתבע ב- 411 תביעות אלו הוא כדלקמן, ומסתכם ב- כ- 853 מ' ₪.

₪107,700	₪56,183,800	₪800,000	₪352,301,465	₪3,109,525	₪395,084,901	₪ 45,182,400
א3729	א3616	תתל 71ג	תתל 71ב	תתל 71א	תתל 70א	תא/5000

- בהתאם לסעיף 119ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") נתייע חתמה על כתבי התחייבות לשיפוי שבמסגרתם היא מתחייבת לשפות את הועדה המקומית עד לסך של 70% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורו, בין היתר, של תת"ל 70א ותת"ל 71ב (להלן ביחד - "תכניות התת"ל").
  - הוועדה המקומית הודיעה לנת"ע על כל התביעות שהוגשו לוועדה המקומית הנ"ל, מיד עם התקבלותן במשרדי הוועדה המקומית.
  - בהתאם לסעיף 198א (א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את נת"ע לתביעות הפיצויים עקב אישור תכניות התת"ל ולאפשר לה לטעון את טענותיה ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעות הפיצויים.
  - המדובר בתביעות רבות ומורכבות, שהוגשו בפרק זמן קצר, אשר כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים.
  - על מנת שנת"ע תוכל לבחון את התביעות ולהביא את טענותיה בפני הוועדה המקומית ועל מנת שהוועדה המקומית תוכל לדון בתביעות, נדרש לקבל חוות דעת מומחים בתחום הגנת הסביבה, תנועה, שמאות ועוד.
  - בנוסף, נדרש לערוך בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות.
  - חשוב לציין כי הוועדה המקומית לא תוכל לדון בנפרד ברכיבי הפיצויים עקב אישור תכנית 3616א ותכנית 3729א, מאחר שעסקינן בתביעות משולבות עם תכניות התת"ל.
  - זאת ועוד: לאור משבר הקורונה, נוצר עומס עבודה מצטבר בשל הגל הראשון של תקופת הקורונה בה לא עבדו עבודה סדירה חלק מהעובדים הרלוונטיים בוועדה מקומית ששהו בחופשה כפויה.
  - לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה של 120 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.
- ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 20-0015 ב' מיום 19/08/2020 תיאור הדיון:**

עו"ד הראל וינטרוב:

בהמשך ל141 תביעות שהוגשו לירידת ערך בגין תכניות רובע 3 41 והתת"ל בהן ניתנה הארכת מועד של 180 ימים בוועדת המשנה מיום בישיבתה מספר 20-0008 ב' מיום 27/05/2020 (החלטה מספר 1).

הבקשה הינה להארכת מועד של 120 ימים לתגובת הוועדה המקומית ל270 תביעות נוספות שהוגשו.

### החלטה:

לאשר הארכת מועד של 120 ימים לתגובת הוועדה המקומית ל270 התביעות הנוספות שהוגשו בגין תכניות התת"ל, רובע 3 ורובע 4.

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

**בקשה להארכה נוספת****חוות דעת משפטית - עו"ד אילנה בראף ועו"ד אירית יומטוב:**

- **מתחילת חודש אפריל 2020 ואילך הוגשו 270 תביעות פיצויים נוספות** לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל א/70 ("הקו הסגול" מקטע מערב), אישור תכנית תת"ל 71/ב ("הקו הירוק" מקטע מרכזי) וכן עקב אישור תכניות א' ו-3729א', וזאת בנוסף ל- 141 תביעות הפיצויים הראשונות שהוגשו לפני כן.
- **ביום 19.8.2020** אישרה ועדת המשנה ארכה של 120 יום למתן החלטה ב- 270 התביעות הנוספות הנ"ל שהתקבלו עקב אישור תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית א3616 ותכנית א3729.
- בהמשך להארכה הנ"ל, מבוקשת הארכה לתקופה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- בסה"כ היקף הפיצויים הכולל הנתבע ב- 411 תביעות אלו הוא כדלקמן, ומסתכם בכ- 853 מ' ש.

₪107,700	₪56,183,800	₪800,000	₪352,301,465	₪3,109,525	₪395,084,901	₪45,182,400
א3729	א3616	תתל ג71	תתל ב71	תתל א71	תתל א70	תא/5000

- בהתאם לסעיף 119ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") נת"ע חתמה על כתבי התחייבות לשיפוי שבמסגרתם היא מתחייבת לשפות את הועדה המקומית עד לסך של 70% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורו, בין היתר, של תת"ל א/70 ותת"ל 71/ב (להלן ביחד - "תכניות התת"ל").
- הוועדה המקומית הודיעה לנת"ע על כל התביעות שהוגשו לוועדה המקומית הנ"ל, מיד עם התקבלותן במשרדי הוועדה המקומית.
- בהתאם לסעיף 198א (א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את נת"ע לתביעות הפיצויים עקב אישור תכניות התת"ל ולאפשר לה לטעון את טענותיה ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעות הפיצויים.
- המדובר בתביעות רבות ומורכבות, שהוגשו בפרק זמן קצר, אשר כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים.
- על מנת שנת"ע תוכל לבחון את התביעות ולהביא את טענותיה בפני הוועדה המקומית ועל מנת שהוועדה המקומית תוכל לדון בתביעות, נדרש לקבל חוות דעת מומחים בתחום הגנת הסביבה, תנועה, שמאות ועוד.
- בנוסף, נדרש לערוך בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות.
- חשוב לציין כי הוועדה המקומית לא תוכל לדון בנפרד ברכיבי הפיצויים עקב אישור תכנית א3616 ותכנית א3729, מאחר שעסקינן בתביעות משולבות עם תכניות התת"ל.
- זאת ועוד: לאור משבר הקורונה, נוצר עומס עבודה מצטבר בשל הגל השני של תקופת הקורונה בה לא עבדו עבודה סדירה חלק מהעובדים הרלוונטיים בוועדה מקומית ששהו בחופשה כפויה.
- לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה נוספת של 120 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדין בוועדת המשנה.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 001-21' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:**

עו"ד וינטרוב: לאור היקף הרב של התביעות אנחנו זקוקים לארכה של 120 יום למקבצי התביעות. אופירה יוחנן וולק: ארכה אחרונה

**בישיבתה מספר 001-21' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

בהמשך להחלטת ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבתה מיום 19.08.2020 לפיהם הוחלט לאשר ארכה של 120 ימים למתן החלטה בתביעות הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תוכניות תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית א3616 ותכנית א3729 ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020.

הוועדה מחליטה לאשר ארכה נוספת, בת 120 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה נוכח הנימוקים שהוצגו לוועדה המקומית בעניין.

דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון

**לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה נוספת של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.**

**בישיבתה מספר 0011-21'ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה נוספת של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, אסף הראל

מס' החלטה	התוכן
12/05/2021 197-0011-21' - 3	141 - תביעות תת"ל 70א ו71ג' 5000 תכניות 3616א ו3729א הארכת מועד למתן החלטה בתביעות 197 בקשה להארכה 5 של 360 יום

## בקשה להארכה נוספת

### חוות דעת משפטית - עו"ד אילנה בראף ועו"ד אירית יומטוב:

- ביום 1.4.2020 וביום 27.5.2020 אישרה ועדת המשנה ארכה של 180 יום למתן החלטה ב- 141 התביעות הראשונות שהתקבלו עקב אישור תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א.
- ביום 30.9.2020 אישרה ועדת המשנה ארכה נוספת של 120 ימים למתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- ביום 13.1.2021 אישרה ועדת המשנה ארכה נוספת של 120 ימים למתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- בהמשך להארכות הנ"ל, מבוקשת הארכה לתקופה נוספת בת 360 יום לשם מתן החלטה בתביעות הנ"ל, למעט תביעות הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול ולנברג 22 (גו"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה.
- בסה"כ היקף הפיצויים הכולל הנתבע ב-141 תביעות אלו הוא כדלקמן, ומסתכם ב כ- 261 מ' ש"ח

תא/5000	תת"ל 70א	תת"ל 71ג	א/3616	א/3729
₪ 42,773,700	₪ 163,845,800	₪ 800,000	₪ 53,712,400	₪ 75,500

- בהתאם לסעיף 119ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") נת"ע חתמה על כתבי התחייבות לשיפוי שבמסגרתם היא מתחייבת לשפות את הועדה המקומית עד לסך של 70% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורו, בין היתר, של תת"ל 70א, ותת"ל 71ג (להלן ביחד - "תכניות התת"ל").
- הוועדה המקומית הודיעה לנת"ע על כל התביעות שהוגשו לוועדה המקומית הנ"ל, מייד עם התקבלותן במשרד הוועדה המקומית.
- בהתאם לסעיף 198א (א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את נת"ע לתביעות הפיצויים עקב אישור תכניות התת"ל ולאפשר לה לטעון את טענותיה ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעות הפיצויים.
- המדובר בתביעות רבות ומורכבות, שהוגשו בפרק זמן קצר, אשר כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים.
- על מנת שנת"ע תוכל לבחון את התביעות ולהביא את טענותיה בפני הוועדה המקומית ועל מנת שהוועדה המקומית תוכל לדון בתביעות, נדרש לקבל חוות דעת מומחים בתחום הגנת הסביבה, תנועה, שמאות ועוד, כאשר עריכת חוות הדעת נמצאת בשלבים מתקדמים.
- בנוסף, נדרש לערוך בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות.
- חשוב לציין כי הוועדה המקומית לא תוכל לדון בנפרד ברכיב הפיצויים עקב אישור תכנית 3616א ותכנית 3729א, מאחר שעסקינן בתביעות משולבות עם תכניות התת"ל.
- זאת ועוד: לאור משבר הקורונה, נוצר עומס עבודה מצטבר בשל הגל השני של תקופת הקורונה בה לא עבדו עבודה סדירה חלק מהעובדים הרלוונטיים בוועדה מקומית ששהו בחופשה כפויה.
- לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה של 120 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21'ב' מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:

עו"ד וינטרוב: לאור היקף הרב של התביעות אנחנו זקוקים לאורכה של 120 יום למקבצי התביעות. אופירה יוחנן וולק: אורכה אחרונה

**בישיבתה מספר 0001-21'ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

בהמשך להחלטות ועדת המשנה לתכנון ובניה בישיבותיה מהימים 1.4.2020, 27.5.20 ו- 30.9.2020 לפיהם הוחלט לאשר ארכה של 180 ימים ו- 120 ימים למתן החלטה בתביעת הפיצויים לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין תכניות התת"ל, תכנית 5000, תכנית 3616א ותכנית 3729א ולתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף-2020.

הועדה מחליטה לאשר ארכה נוספת, בת 120 ימים נוספים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה נוכח הנימוקים שהוצגו לוועדה המקומית בעניין.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון

לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעות הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול ולנברג 22 (גו"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

**בישיבתה מספר 0011-21'ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית, למעט תביעות הפיצויים ביחס לנכס ברחוב הנחושת 12 פינת רחוב ראול ולנברג 22 (גו"ח 6638/279) בה מבוקשת ארכה נוספת בת 120 יום לשם מתן החלטה בה אשר במהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אפירה יוחנן וולק

התוכן	מס' החלטה
- הארכת מועד למתן החלטה ב-184 תביעות נוספות שהתקבלו מתחילת ספטמבר 2020 בגין אישור תת"ל 70א ותת"ל 71ג' ות בקשה לארכה 2 של 360 יום	12/05/2021 4 - - 21-0011

### חוות דעת משפטית - עו"ד אילנה בראף ועו"ד אירית יומטוב:

- מתחילת חודש ספטמבר 2020 ואילך הוגשו 184 תביעות פיצויים נוספות לפי סעיף 197 עקב אישור תכנית תת"ל 70א, אישור תכנית תת"ל 71ג' וכן עקב אישור תכניות 3616א.
- ביום 13.1.2021 אישרה ועדת המשנה ארכה נוספת של 120 ימים למתן החלטה בתביעות הנ"ל.
- מבוקשת הארכה לתקופה בת 360 יום לשם מתן החלטה ב-184 התביעות הנוספות הנ"ל.
- סה"כ היקף הפיצויים הכולל הנתבע ב-184 תביעות נוספות אלו הוא כדלקמן, ומסתכם ב-262 מ' ₪.

תתל 70א	תתל 71ג	א3616	סה"כ	מס' תביעות
₪ 210,999,700	₪ 39,645,000	₪ 12,130,500	₪ 262,775,200	184

- התאם לסעיף 119ד לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן - "החוק") נתייע חתמה על כתבי התחייבות לשיפוי שבמסגרתם היא מתחייבת לשפות את הועדה המקומית עד לסך של 70% מכלל הפיצוי, באם תחויב בתשלום פיצויים לפי סעיף 197 לחוק עקב אישורו, בין היתר, של תת"ל 70א ותת"ל 71ב (להלן ביחד - "תכניות התת"ל").
- הוועדה המקומית הודיעה לנת"ע על כל התביעות שהוגשו לוועדה המקומית הנ"ל, מיד עם התקבלותן במשרדי הוועדה המקומית.
- בהתאם לסעיף 198א(א) לחוק ולכתבי השיפוי, על הוועדה המקומית לצרף את נת"ע לתביעות הפיצויים עקב אישור תכניות התת"ל ולאפשר לה לטעון את טענותיה ולהגיש שומה מטעמה, בטרם הוועדה המקומית תקבל החלטה בתביעות הפיצויים.
- המדובר בתביעות רבות ומורכבות, שהוגשו בפרק זמן קצר, אשר כוללות, בין היתר, חוות דעת מקצועיות ונספחים שונים.
- על מנת שנת"ע תוכל לבחון את התביעות ולהביא את טענותיה בפני הוועדה המקומית ועל מנת שהוועדה המקומית תוכל לדון בתביעות, נדרש לקבל חוות דעת מומחים בתחום הגנת הסביבה, תנועה, שמאות ועוד.
- בנוסף, נדרש לערוך בחינה מקיפה לכל תביעה ותביעה, הן מהבחינה השמאית והן מהבחינה המשפטית, בין היתר, גם בשל השוני במצב התכנוני הקודם של התביעות השונות.
- חשוב לציין כי הוועדה המקומית לא תוכל לדון בנפרד ברכיב הפיצויים עקב אישור תכנית א3616 ותכנית א3729, מאחר שעסקינן בתביעות משולבות עם תכניות התת"ל.
- זאת ועוד: לאור משבר הקורונה, נוצר עומס עבודה מצטבר בשל הגל השני של תקופת הקורונה בה לא עבדו עבודה סדירה חלק מהעובדים הרלוונטיים בוועדה מקומית ששהו בחופשה כפויה.
- לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה של 120 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-21 מיום 13/01/2021 תיאור הדיון:

עו"ד וינטרוב: לאור היקף הרב של התביעות אנחנו זקוקים לארכה של 120 יום למקבצי התביעות. אופירה יוחנן וולק: ארכה אחרונה

### בישיבתה מספר 0001-21 מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הוחלט לאשר ארכה, בת 120 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, אלחנן זבולון.

לאור האמור לעיל, מבוקשת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

**בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאור האמור לעיל, הועדה מאשרת ארכה של 360 ימים למתן החלטות בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכן יובאו תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה	התוכן
12/05/2021	תא/תעא/צ/4096(4) - הרחבת בית הספר נופי ים
5 - - 0011-21ב'	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

**דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי להרחבת ב"ס יסודי נופי ים**

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**מיקום:** בקצה המערבי של שכונת נופי ים, ממזרח לרחוב 2040.

**כתובת:** זינגר בשביס יצחק 3, תל אביב יפו



**גושים וחלקות בתכנית:**

תא/4096

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6884	מוסדר		13,3 (חלק)	1190

**שטח התכנית:** 9571 מ"ר. מתוכם 6715 מ"ר בתוך גדר בית הספר.

**מתכונים:**

אדריכל תכנית: באה אדריכלים ובוני ערים- אדר' בתיה סבירסקי מלול  
מתכנן פיתוח ונוף: עומר ינוביץ

**יזם התכנית:** וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

**בעלות:** עיריית תל אביב יפו

**מצב השטח בפועל:**

במגרש קיימים שני מבנים נפרדים - אשכול גני ילדים בן קומה אחת (בכניסה נפרדת מרחוב בשביס זינגר) ובי"ס יסודי בן 4 קומות הכולל 18 כיתות וחצר גדולה מונמכת.  
 כתוצאה מהפרשי טופוגרפיה משמעותיים ישנם שני מפלסים עיקריים לבית הספר:  
 - מפלס העליון במפלס השכונה (כ-17.00 מ' מעל פני הים) בו נמצאת הכניסה הראשית.  
 - מפלס תחתון (כ-12.82 מ' מעל פני הים) הכולל מגרש כדורסל ומתקני חצר שונים.  
 ביניהם גישור באמצעות טריבונות.  
 בצד הצפוני קיימת גישה תת קרקעית מתוך בית הספר לאולם הספורט הקהילתי.

**מצב תכנוני קיים:**

תא/5000 תכנית המתאר של תל אביב-יפו  
 תא/מק/צ תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור  
 תתל/71ג רכבת קלה במטרופולין ת"א - "הקו הירוק"-מקטע צפוני  
 תא/מק/4096 שכונת נופי ים-שטחי ציבור  
 תעא/1א1111 אולם ספורט גני ילדים ומעונות בשכונת נופי ים  
 1א1111(24) תכנית בינוי ופיתוח למגרש מבני ציבור צ-3 בתכנית 1א1111 בית ספר בגוש הגדול

**מצב תכנוני מוצע:**

כתוצאה מהגדלת מס' הכיתות בבית הספר ל-24 כיתות ועוד 6 כיתות ח"מ, מוצעת תוספת אגף חדש בן 3 קומות שימוקם במפלס התחתון של בית הספר בשטח פנוי יחסית של החצר הקיימת. האגף יהווה רצף אינטגרלי לאגף הקיים ויחובר ע"י מעבר (גשרון), מוגן מרוח ים ומקורה בקירוי קל, במפלס העליון של בית הספר. הגשרון יבטיח קישוריות מיטבית בין אגפי בית הספר, תוך ניצול הטופוגרפיה הייחודית הקיימת. האגף החדש ימשיך את מבנה בית הספר הקיים בגובה חלקו הדרומי במבנה בן 3 קומות שיצור רצף על רחוב 2040.

באגף החדש תוכננו 3 קומות:

- מפלס הביניים, המתחבר במעבר למפלס הראשי של בית הספר והמנהלה הקיימת (מפלס 17.00): ספריה (עם כניסה נפרדת), 2 חדרי מנהלה/ צוות וחדר פרויקטים
- תוספת של 8 כיתות אם 21 כיתות ח"מ בשתי קומות, התחתונה במפלס החצר (12.80) והעליונה – מעל מפלס הביניים/ראשי. בנוסף מתוכננים חדרי טיפול ייעודיים.
- גג טכני עם הכנה להתקנת תאים פוטו-וולטאיים.

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות: 3 קומות וגג טכני  
 גובה: 9.68 מ'

תכסית: כ-7.4%, כ-712 מ"ר.

יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה  
 אין מרתפים

**קווי בניין:**

צפון: קו בניין צידי ימיני, 0 מ', על פי תכנית צ'  
 דרום: קו בניין צידי שמאלי, 2.5 מ', על פי תכנית צ'  
 מזרח: קו בניין קדמי, עד קו בניין 0 מ', על פי תכנית צ'  
 מערב: קו בניין אחורי, 0 מ', על פי תכנית צ'

**טבלת נתונים:**

תא/מק/4096	מצב מוצע	מצב קיים	נתונים	
			אחוזים	סה"כ זכויות הבניה
640%	18.3%	39.4%	מ"ר	שטח עיקרי
61254	1750	3770.55	מ"ר	שטח שרות
28713	1485	2567.88	מ"ר	מרפסות
32541	265	1202.67	מ"ר	גובה
	135		מ"ר	
5 קומות מעל לכניסה הקובעת 3 קומות מתחת לכניסה הקובעת	3	4	קומות	
20	9.68	11.85	מטר	
60%	7.4%	14.41%	מ"ר	תכסית

**הדמיות המבנים**



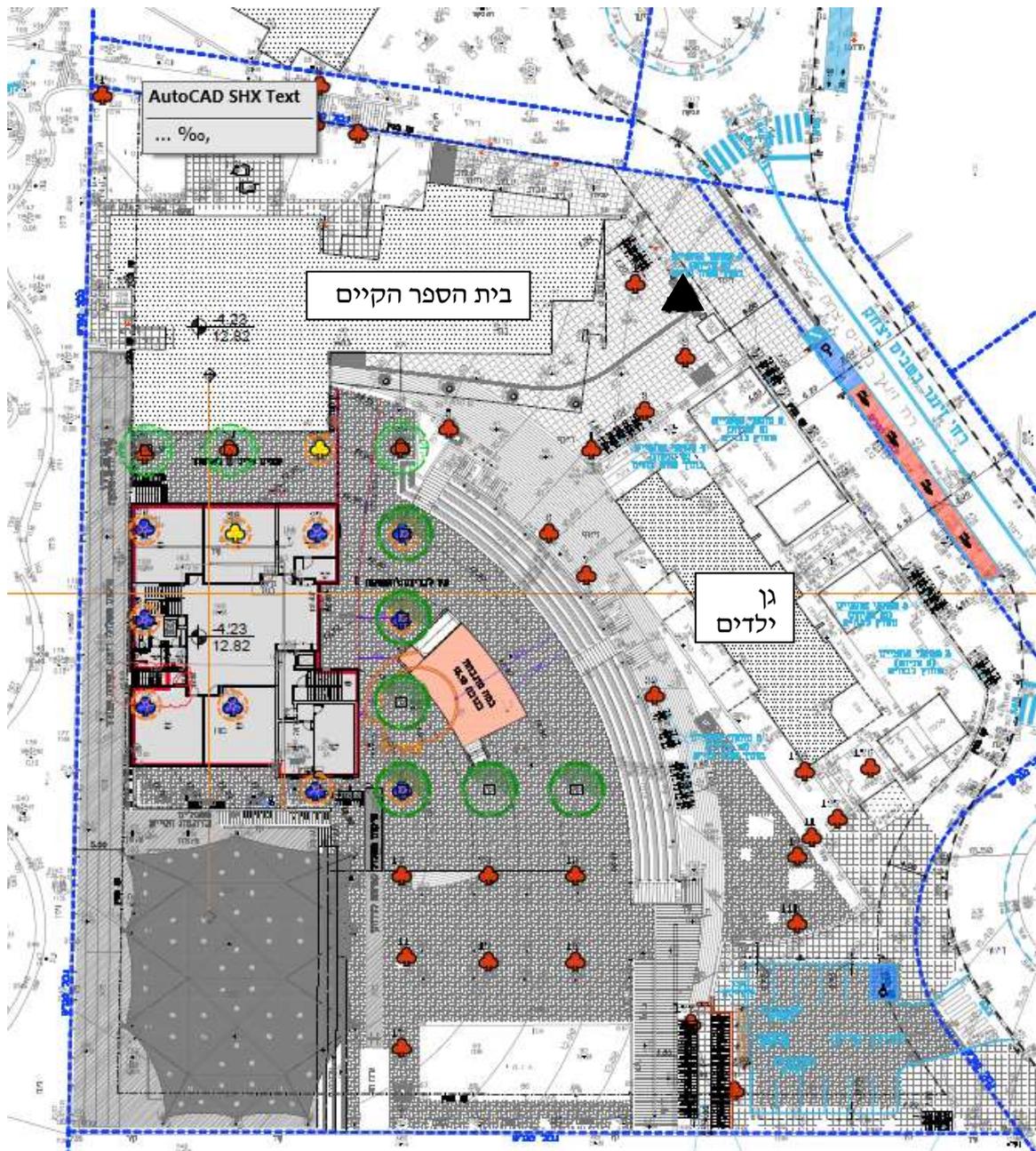
אלום ספורט קיט

בז'ס קיט

חוסת



**תכנית פיתוח השטח**



**הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי**

**1. העיצוב האדריכלי**

**1.1 אפיון המבנים בפרויקט**

- א. תיאור כללי – מבנה מלבני בן 3 קומות וגג טכני, בהתאמה למבנה הקיים.
- ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים – עד 19 מ', 3 קומות וגג טכני. גובה קומה-4 מ'.

## 1.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. **חומרים** - טיח וקירות מסך. חומרי הגמר יאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה, תוך התאמתם לחומרי הגמר של בית הספר הקיים (חומרי הבניה הקיימים: טיח בגוון לבן, טיח בגוון אדום HPL בגוון אפור).

ב. **מרפסות** – מעקות פלדה מגולוונת/זכוכית. הצללות קלות במסגרות בטון. פרגולה מאלומיניום מעל הגשרון, תוך התאמה לחומרי הגמר של בית הספר הקיים.  
בחזית המערבית יתוכננו לוברים למניעת סנוור וקרינה ישירה לתוך חללי הפנים, בהתאם להנחיות יועץ בניה ירוקה.

### ג. **חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:**

- הסתרת מערכות ע"י מעקה גג מוגבה. בכל מקרה לא יבלטו מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.
- לפחות 250 מ"ר משטח הגג מוקצה עבור אזורי התקנת תאים פוטו-וולטאים, כולל הגדרת פעולות קונסטרוקטיביות או אחרות הנדרשות.
- הקמת גג ירוק קל בתחזוקה אקסטנסיבית (גג מגוון לא פעיל, בפרופיל נמוך) יהיה בתאום עם אדריכל העיר.

## 1.3 קומת הקרקע/כניסה:

**כניסות:** כניסה צפון מזרחית ראשית מהחצר העליונה המאפשרת חיבור נגיש למבנה הקיים, כניסה נוספת במפלס החצר התחתונה, בצד מזרח.

## 1.4 אצירה ופינוי אשפה, מיחזור:

- שימוש בחדר אצירת האשפה הקיים בבית הספר. תתוסף לו חצר משק סגורה המשולבת בקומת הקרקע של המבנה הקיים, עם גישה מרחוב בשביס זינגר.

## 1.5 תנועה וחניה:

- אין שינוי מהמצב הקיים בנוגע להעלאה והורדת תלמידים בכניסת בית הספר.
- חניית אופניים: קיים מתקן חניה ל-8 זוגות אופניים בסמוך לכניסה הראשית לביה"ס. בתוך חצר בית הספר מתוכננים מתקני חניה נוספים.

## **2. הנחיות הפיתוח הסביבתי**

### פיתוח השטח

א. עצים וצמחיה:

- **הוראות לשתיילת צמחייה:** צמחיה מתוכננת כמוצג בתכנית העיצוב, תהיה ככול הניתן באדמה חופשית ותכלול הכנת השקיה וניקוז.

**הוראות לנטיעת עצים:**

בחצר בית הספר ינטעו עצים בוגרים, יבוצע שיפור בתי גידול לעצים הקיימים (בחצר בית הספר). עצים חדשים ינטעו באדמה לא מהודקת, תוך שמירה על רציפות בתי גידול ככול הניתן. בית הגידול לא יקטן מ 24 מ"ק לעץ, בעומק גנני מינימלי של 1.5 מ'. אפיון העצים (סוג וגודל) יקבע בתאום ובאישור האגרונום העירוני. מיקום הנטיעות יקבע לעת הכנת בקשה להיתר בניה. יש להבטיח בחירה ושמירה בפועל של העצים חדשים לנטיעה, לפני תחילת העבודה בפועל.

ב. הצללות הפיתוח:

הצללה, או על ידי המבנה עצמו, עצים קיימים וחדשים ורחבות מקורות.

במגרש הספורט הקיים מתוכננת הצללה אשר תבוצע ע"י חברת גני יהושע.

ג. ניהול השחיית והחדרת מי נגר:

המגרש נמצא בטווח 500 מטר ברצועת החוף, השחיית/החדרת מי נגר או חלחולם אינם אפקטיביים במיקום זה עקב סמיכות המגרש לים.

**3. שילוט בתחום המגרש:**

כל שילוט בתחום מוסדות ציבור בעיר, בחזיתות המבנים/במקום אחר בתחום המגרש הציבורי, יהיה בהתאם להנחיות השילוט העירוניות ובכפוף לאישור וועדת השילוט.

**4. מאפייני בניה ירוקה:**

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא ברמת שני כוכבים לפחות והנחיות הוועדה המקומית בנושא זה, לעת הוצאת היתר בנייה.

**תאים פוטו-וולטאים:** תבוצע הכנה על הגג הטכני, בכפוף למערכות המבנה שימוקמו עליו.

**הפרעות רעש:** בין האגף הקיים לחדש קיים מרחק של כ-7.5 מ'. על מנת למנוע הפרעות רעש זיגוג החלונות יהיה בהתאם לחו"ד יועץ אקוסטי.

**יעילות אנרגטית:** המבנים בתחום התכנית יעמדו בת"י 5281 בדירוג אנרגטי B ומעלה ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצעת היתר הבנייה לנושא זה.

**ריצופים:** תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור.

לעת אישור חוברת תכנית העיצוב ישולבו מסקנות כל הבדיקות הנדרשות ובתאום עם היחידה לבניה בת קיימא ואנרגיה מתחדשת.

**5. נגישות**

התכנית מתייחסת לתקנות הנגישות התקפות ותיתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

**6. גמישות:**

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

**חו"ד משותפת:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון צפון ואדריכל העיר) ממליצים לאשר תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח.

מס' החלטה	התוכן
12/05/2021	תא/תעא/צ/4096(4) - הרחבת בית הספר נופי ים
5 - - 21-0011	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

**בישיבתה מספר 21-0011 מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר תכנית העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי.  
 יתקיים ביקור בהקדם האפשרי בהשתתפות מהנדס העיר וחברי הועדה שיחפצו בכך.  
 במידה וכתוצאה מהביקור יידרש שיפור בתוכנית הצל מהנדס העיר מוסמך לאשרו.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, ליאור לדיאנסקי, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4836/תא-507-0677997 - בית קברות טאסו	12/05/2021
דיון נוסף	6 - - 0011-21ב'

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מחוזית - מחוז תל-אביב

**מטרת הדיון:**

בהמשך לפרסום סעיף 77 לחוק והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתרים לפי סעיף 78 לחוק, מתאריך 3.1.2019, התכנית מובאת לדיון בוועדה המקומית לתכנון ובניה לצורך המלצתה להפקדה בסמכות מחוזית.

**מיקום:**

**חלקה 1 בגוש 7064, בתחום תכנית מע"ר בן צבי, תא/4331 - הנמצאת בהכנה צפון - שצ"פ, אזור תכנון בעתיד ויעוד מגורים במזרח - שצ"פ בדרום - דרך - כביש 20, נתיבי אילון במערב - רחוב תל גיבורים**

**כתובת:** רח' תל גיבורים 11



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק/כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	1	חלק מהגוש		7064

## שטח התכנית : כ-81 דונם

**מתכנן:** ארי כהן, אגף תכנון עיר, מחלקת יפו ודרום, עת"א-יפו

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

**בעלות:** המדינה, העירייה, וואקף/אפוטרופוס לנכסי נפקדים ובעלים פרטיים.

### רקע כללי:

על פי נסח הרישום - חלקה 1 בגוש 7064 (ששטחה כ - 81 דונם), רשומה בבעלות האפוטרופוס לנכסי נפקדים.

מתוך שטח החלקה, כ - 180 מ"ר הופקעו לטובת העירייה בשנת 1987 וכ - 152 מ"ר הופקעו לטובת העירייה בשנת 2005, על פי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות. כמו כן, כ - 6150 מ"ר הופקעו ונרשמו על שם עיריית תל אביב-יפו על פי סעיף 19 לפקודת הקרקעות.

זכותם של הרוכשים הפרטיים (עזרא חממי, דן אבס ויוסי חסון חברה להשקעות בע"מ) במחצית החלקה (בשטח של כ - 40 דונם), נגזרת מהסכם מכר משנת 1973 והסדר פשרה משנת 1977, אשר קיבל תוקף של פסק הדין שניתן ע"י בית המשפט העליון בתאריך 8.9.2000 בע"א 7398/00.

פסק הדין קבע, כי על כונסי הנכסים שמונו להשלים את רישום מחצית החלקה על שם הרוכשים הפרטיים.

כ - 8 דונם משטח מחצית החלקה של הרוכשים הינו ביעוד תעשייה ומלאכה.

בתאריך 16.11.2017 הגישו הרוכשים הפרטיים עתירה מנהלית (עת"מ 17-11-38412), כנגד עיריית תל אביב-יפו והועדה המקומית וכנגד המדינה, בגין מחדלם, לכאורה, ובגין כך שאפשרו, לכאורה, קבורת נפטרים מהעדה המוסלמית במחצית החלקה השייכת לרוכשים הפרטיים ושאינה מיועדת לבית קברות.

עמדת העירייה והועדה המקומית הייתה שהעתירה הוגשה בשיהוי ניכר, בחוסר תום לב וחרף ניסיונות העירייה לאורך השנים לסייע בפתרון המחלוקת. כן נטען, כי קבורה אינה טעונה היתר בניה ולפיכך אין כל דרך למנוע בזמן אמת קבורה וכי הרוכשים הפרטיים לא נהגו עד למועד זה כבעלי מקרקעין סבירים, כאשר הסוגיות הרלבנטיות הוסדרו בהסדר הפשרה שקיבל תוקף של פסק דין.

כחלק מניסיונות העירייה לאורך השנים לסייע בפתרון המחלוקת ובתקווה שיהיה בכך להביא לפתרון המחלוקת, סוכם בתיאום מול רמ"י, כי רמ"י תפעל להפקעת מחצית החלקה על פי פקודת הקרקעות.

ההפקעה תבצע ביחס למחצית החלקה המזרחית (ששטחה כ - 40 דונם), תוך הקצאתה לעירייה ולשם ניהול בית עלמין באמצעות גורם שיימצא מתאים לכך.

במקביל לקידום ההפקעה סוכם, כי הועדה המקומית תקדם תכנית לשינוי ייעוד החלקה לייעוד של בית עלמין מוסלמי (שטח חום), בסמכות הועדה המחוזית.

### מצב השטח בפועל:

#### תיאור מצב פיסי קיים:

השטח משמש כבית עלמין, המשרת את הקהילה המוסלמית ביפו.

בתחום בית העלמין כ-23 ד' בהם כבר קיימים קברים בעשרה מוקדים שונים, וכ-58 ד' פנויים מקברים (שטח בור, שטח מגוון, מיסעות ושבילים). לאחרונה נעשתה ע"י וועד הנאמנים של הוואקף הכנה לכ 1200 קברים נוספים בקבורה מסודרת וצפופה.

בצפון החלקה נמצא בית באר, אשר נבחן בימים אלו ע"י מחלקת השימור בעירייה. בפניה הצפון מערבית של בית הקברות, בצמוד לכניסה לבית הקברות, נמצא מבנה היסטורי נוסף המשמש כיום כמפעל למצבות. גם לגביו נערך סקר שימור בימים אלו.

בצמוד לגדר בית הקברות ישנה דרך היקפית לתנועת רכבים, אליה מתחברות ארבע דרכים פנימיות, החוצות את המגרש בצורה אנכית (צפון-דרום). החלקה מגודרת בכלל היקפה.



**מצב תכנוני קיים :**  
**תכניות תקפות:**

**תת"ל 101א' - מטרו**

הופקדה בתאריך 19.1.2021

קע המותרים ועומק הביסוס

שטחים בהם קיימים וקברים בהכנה. סה"כ  
כ 23 דונם מתוך 81

התכנית קובעת את תוואי  
עד לעומק של 5 מטרים מ



**תממ/5 – קובעת באזור התכנון את השימושים הבאים :**

- אזור עירוני בדגש מגורים
- אזור מוטה תח"צ
- ציר ירוק מטרופוליני
- מעבר הולכי רגל במפלס שונה



**תתל/33 – מובל לים**

במסגרת תכנית להקמתה של מסילת רכבת רביעית בנתיבי איילון נדרש פתרון לניהול מי נגר בנחל איילון. הקמת המסילה הרביעית מצרה את תעלת האיילון וכתוצאה מקטינה את ספיקתו ליחידת זמן. הפתרון המקודם בימים אלו הינו של מובל תת קרקעי המחבר את אזור פשט ההצפה של הנחל באדמות מקווה ישראל לחוף הים. התעלה חוצה מדרום לתכנית. בימים אלה נבחנות חלופות למיקום התעלה.



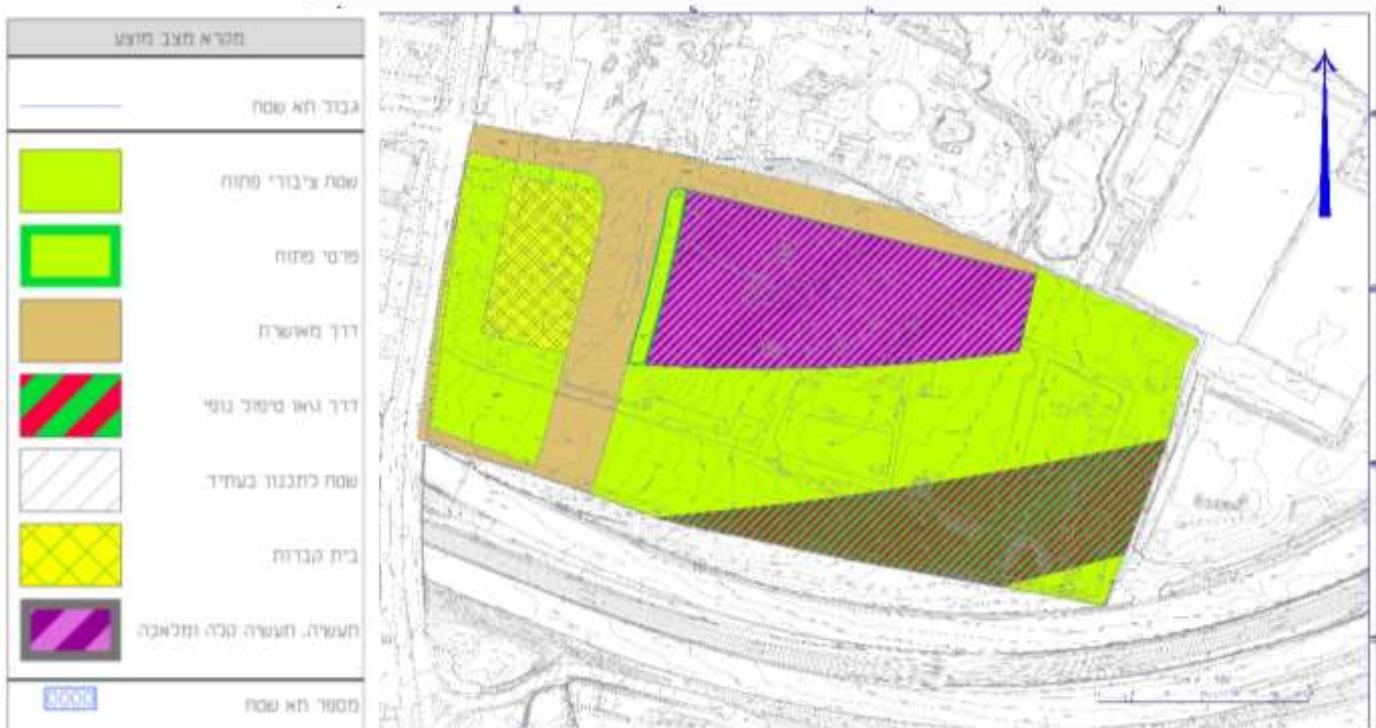
#### תכנית תא/5000:

אזור תכנון 707, מרבית שטח התכנון מוגדר בתכנית המתאר כאזור תכנון בעתיד. בהתאם לכך קידום התכנית באזור זה הינו בסמכות מחוזית.  
 בנוסף מוגדרים בתחום החלקה:  
 בדופן המערבית - רחוב עירוני, (רחוב תל גיבורים) וציר ירוק עירוני.  
 בדופן הדרומית - ציר ירוק מטרופוליני.



**תוכניות מפורטות:**

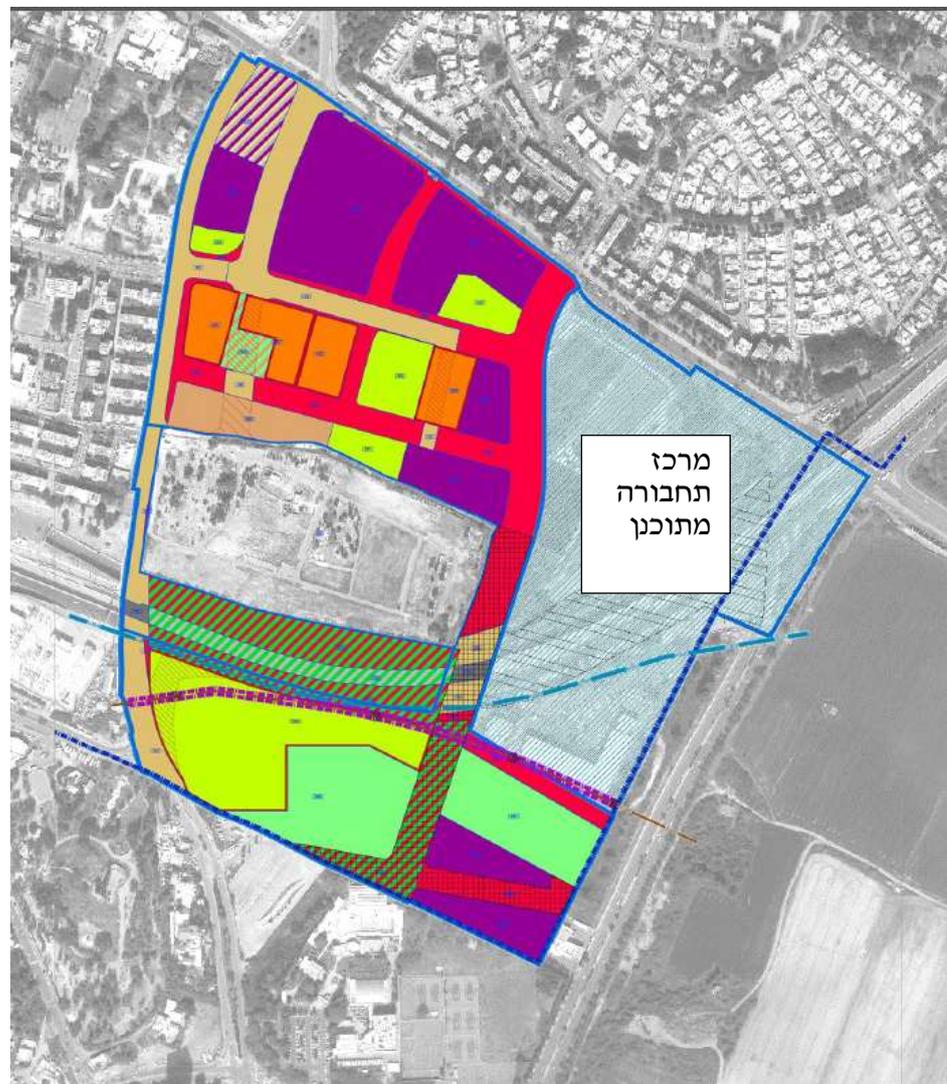
1. תא/432 קיבלה תוקף בשנת 1960, קבעה יעודי קרקע לשצ"פ ולבית קברות (הקיים בפועל).
2. תא/720 קיבלה תוקף בשנת 1969, קבעה יעודי קרקע בתחום החלקה לאזור תעשייה ודרך והותירה את יעוד השצ"פ ובית הקברות שנקבע בתכנית 432.
3. תא/1990 קיבלה תוקף בשנת 1979, קבעה יעודי קרקע לאזור תכנון בעתיד ולאזור תעשייה ומלאכה, בהיקף זכויות בניה כולל של 200%. התכנית הותירה את יעוד השצ"פ ובית הקברות שנקבע בתכנית 432.



שטח (דונם) מצב המאושר	ייעוד קרקע
33.901	שטח ציבורי פתוח
1.028	שטח פרטי פתוח
12.660	דרך מאושרת
11.622	דרך ו/או טיפול נופי
1.011	שטח לתכנון בעתיד
4.848	בית קברות
15.858	תעשייה קלה ומלאכה
80.930	סה"כ שטח

**תוכניות בהכנה:**

תא/4331 מע"ר בן צבי: סביב בית הקברות מקודמת תכנית מע"ר בן צבי להקמת מרכז עירוני הכולל שטחי תעסוקה ומגורים בסמיכות למרכז תחבורה מטרופוליני. תכנון בית הקברות מקודם בתיאום עם תכנית המע"ר.





התכנית תכלול נספחים מנחים, אשר יפרטו את מיקום מתחמי הקבורה, שלביות פיתוחם, מיקום מבני דת, תחזוקה, שירותים נלווים, מתקני תברואה, תשתיות מים, ביוב וניקוז, פיתוח נופי, הסדרי תנועה וכיו"ב.

התכנית תקבע הוראות לשימור בית הבאר על מרכיביו לרבות מבנה קיים ברחוב תל גיבורים. התכנית קובעת הוראות לשימור עצים בוגרים בשטחה ושתילתם של עצים נוספים.

שטח (דונם) מצב מוצע	ייעוד קרקע
80.261	בית קברות
0.446	דרך מאושרת
0.221	דרך מוצעת
80.930	סה"כ שטח



תשריט מצב מוצע



- מצב חיצוני  
פרוגרמה
- דיו הולכי רגל מרכזי
  - מבנה ציבורי חיצוני
  - בנייה ופניה
  - אזור התנסות
  - חלקות קבורה חוצעות
  - קבורה קיימת
  - רצועת גיבון ברוחב של 5 מטרים מהגדר

פרוגרמה

## טבת השוואה

מצב מוצע	מצב קיים מאושר	מצב קיים בנוי	נתונים	
	מאושר ברמה מתארית לפי תכנית תא/1990 : 200% ביעוד תעשייה ומלאכה בשטח של כ- 33.4 ד' = כ-67,000 מ"ר	כ 380 מ"ר במבנים לשימור כ 180 מ"ר בסככות.	מ"ר	תעשייה ומלאכה
הסדרת הקיים (ללא סככות) – כ-380 מ"ר. תוספת מרבית (במבנים חדשים):			מבני ציבור	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 150 מ"ר בכניסה הדרום מערבית (גובה- 1 ק')</li> <li>• 900 מ"ר בכניסה הצפונית (גובה- 3 ק')</li> <li>• 150 מ"ר במרכז - סמוך לבתי הבאר (גובה- 1 ק')</li> </ul> סה"כ כ-1,580 מ"ר.				

## תחבורה, תנועה, תשתיות:

בית הקברות תחום משני ידיו על ידי 2 רחובות:

- במערב – רח' תל גיבורים
- בדרום – נתיבי איילון
- מצפון וממזרח צפויים דרכים חדשות בהתאם לתכנון המקודם במע"ר בן צבי.

הגישה לרכב תהיה מרחוב תל גיבורים. ויתוכנו צירי תנועה פנימיים ע"ג התשתית הקיימת וחניית לאוטובוסים ולכלי רכב פרטיים בהתאם לתקן הנדרש. בנוסף, תתאפשר כניסת הולכי רגל מצפון החלקה.



בשנת 2020 נעשתה הכנה לכ - 1200 קברים בקבורה מוסדרת



תוספת קברים פוטנציאלית באזורי קבורה מפורזת

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות יפו)

1. ממליצים לקדם את התכנית לדיון בוועדה המחוזית.
2. תנאי לדיון בהפקדת התכנית - כתב שיפוי וכתב התחייבות לאי תביעה מטעם בעלי הקרקע.
3. תנאי לדיון בהפקדת התכנית – הפקעת שר אוצר לחציה המזרחי של החלקה שנמצא בבעלות פרטית.

**בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

ירד מסדר היום לבקשת נציג הוואקף.

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אופירה יוחנן ווולק, מאיה נורי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
גולומב מסלנט שכונת שפירא - 4355/מק/תא/507-0638460	12/05/2021
דיון בהפקדה	7 - - '21-0011

מטרת הדיון: דיון להפקדה

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

**מיקום: שכונת שפירא, שכונת נווה שאנן ומרחב מע"ר אילון הדרומי**  
 צפון: רח ההגנה, מזרח: רח' גולומב, מערב: רחוב מסלנט ורח' לבנדה, דרום: גו"ח 7066/118 -בי"ס בנות-יעקב.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7066	מוסדר	חלק מהגוש	1, 3-14, 23, 30, 76-77, 126-127, 123	120-121
6973	מוסדר	חלק מהגוש	-	11
6977	מוסדר	חלק מהגוש	-	100

**שטח התכנית: כ-23.7 ד'.**

**מתכנן:** אורית אורנת רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני

**תנועה:** NTE נתן תומר

**חברה מנהלת:** חושן

**שמאית:** דליה אביב

**יזם:** הרשות להתחדשות עירונית והועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** מזינה, חוכרים פרטיים

**התכנית מקודמת במסלול משהב"ש להתחדשות עירונית בדרך של פינוי - בינוי.**

### מצב השטח בפועל:

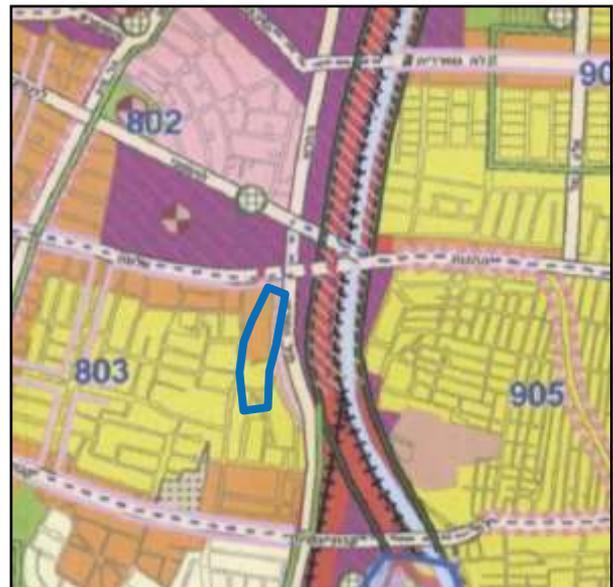
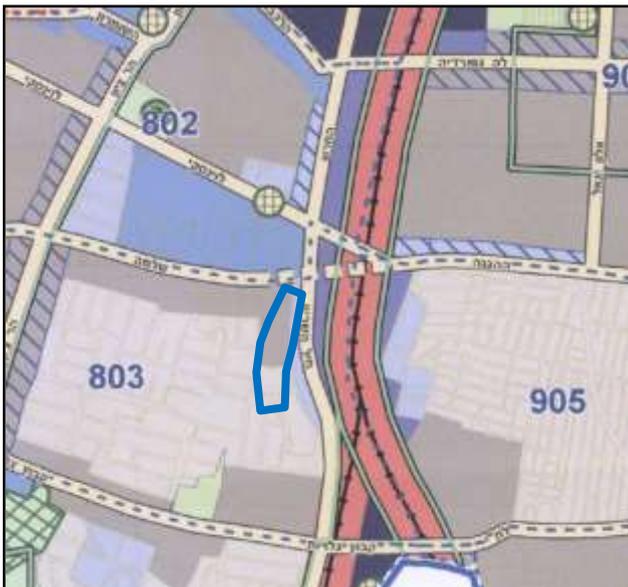
בניינים בני 1-4 קומות, בחלקו הדרומי של הפרויקט בעיקר סככות ומבנים רעועים בשימוש בתי מלאכה, מוסכים ומכירה של חומרי בניין, בחלקו הצפוני סככות ובעיקר מבני תעשייה עד 4 קומות. חלק מהשימושים והפעילויות ההיסטוריות והקיימות מזהמים. חלק מהמבנים משמשים למגורים ולמבני דת. בפינת הרחובות לבנדה וההגנה- מבנה משרדים חדש בן 3 קומות מעל קומה מסחרית.

שימוש	שטח בנוי בפועל (במ"ר)	יח"ד
מגורים	1,103	21
מסחר	408	
משרדים	1,343	51
מלאכה	5,918	אקווילנטי
אחר (תחבורה ואחסנה, בתי תפילה, שירותים כללי)	2,871	
סה"כ	11,643	72

### מדיניות קיימת:

#### תכנית המתאר העירונית תא 5000:

- המשך דרך סלמה חוצה את מרחב התכנון ומתחברת לתחנת רכבת ההגנה (ע"פ תכנית משנות ה-70 המכונה "גשר המכנסיים").
- מרחב התכנון מדרום להמשך דרך סלמה:
  - יעוד: מגורים בבנייה עירונית.
  - מתחם להתחדשות עירונית. מתחם 803 ג' "גולומב-מסלנט".
  - גובה: 8 קומות עם דרגת גובה נוספת (15 קומות)
  - רח"ק: 5 לפי הנחיות ס' 5.3.2 ג' "התחדשות עירונית"
- מרחב התכנון מצפון להמשך דרך סלמה:
  - יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני בסמוך למערכת הסעת המונים.
  - "מתחם" תכנון עם הוראות מיוחדות: מתחם 802 א "התחנה המרכזית החדשה"
  - גובה: 25 קומות.
  - רח"ק: 12.8



**תכנית האב של שכונת שפירא.**  
 ע"פ תכנית האב מרחב התכנון מיועד ל"מסחר בשולי השכונה" בגובה 4 קומות.

**מצב תכנוני קיים :**  
 (תכניות עיקריות):

תאריך	שם התכנית	מספר תכנית מאושרת
22/12/2016	כפיפות	תא/ 5000
18/07/2016	שינוי	507-0271700
19/04/1973	החלפה	תא/ 1205
20/12/2001	החלפה	תא/ 1043 / א
06/03/1986	החלפה	תא/ 590
15/01/2004	שינוי	תא/ ע/ 1
12/02/2020	כפיפות	תמא/ 1

**ייעודי קרקע מצב קיים**

קומות	שימושים, זכויות בנייה הערות	אחוזים	מ"ר	יעוד
	בצפון שטח התכנית	33.93	8,064	אזור לתכנון בעתיד
3 קומות	תעסוקה ע"פ תכ" 1043 א 10,235 = 120% מ"ר עיקרי	35.89	8,529	אזור תעסוקה
		19.22	4,568	דרך מאושרת
	רחוב גולומב ממזרח והרחובות מסלנט ולבנדה ממערב מיועדים להרחבה על חשבון המגרש בזכות דרך של 15 מ' כ"א. ביצוע ההרחבות מחייב הריסה של הבנייה הקיימת הגובלת הדרכים אלו	2.24	532	דרך מוצעת
	בדרום שטח התכנית השלמה לבי"ס בנות יעקב	5.51	1,310	שב"צ
		3.22	764	שביל להולכי רגל
		<b>100</b>	<b>23,767</b>	<b>סה"כ</b>

## מצב תכנוני מוצע:

1. קביעת הוראות לשינוי ייעודי הקרקע מייעודים "אזור לתכנון בעתיד" ו"אזור תעסוקה" לייעוד "מגורים ומשרדים", "עירוני מעורב", "מבנים ומוסדות ציבור", "שטח פרטי פתוח", "דרך קיימת/מוצעת", "דרך ו/או טיפול נופי", "שביל".
2. קביעת זכויות בנייה לשימושי מגורים, תעסוקה, מסחר, ומבני ציבור.
3. קביעת הוראות בינוי ובכללם קווי בניין ומספר הקומות המותר.
4. קביעת שטחים בנויים לשימושי ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
5. קביעת הוראות להרחבת דרכים קיימות ויצירת דרכים חדשות.
6. קביעת הוראות ליצירת שטח פרטי פתוח וזיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל ואופניים.
7. איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים בשני מתחמי איחוד וחלוקה חדשה.
8. קביעת הוראות למימוש במגרש.
9. קביעת הוראות להכנת תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי.
10. קביעת הוראות למתן היתרי בנייה.
11. קביעת יחידות דיור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק.

## עקרונות ודברי הסבר:

מרחב התכנון מהווה נקודת ציון עירונית חשובה המתפקדת כמפרק עירוני המחבר בין שכונה שפירא הקיימת והמתחדשת, שכונת נווה שאנן, מע"ר האיילון הדרומי ומרכז תחבורתי ההגנה.

התכנון המוצע ממשיך את מרקם הרחובות והבנייה של המרחבים הסמוכים, תוך תוספת שטחים למגורים, תעסוקה ומסחר, תוספת יחידות דיור, שטחי ציבור ומרחבים ציבוריים פתוחים. כמו-כן, מוצע המשכו של רחוב סלמה "גשר המכנסיים" המחלק את שטח התכנית לשני מתחמי בנייה: במתחם הדרומי, מדרום להמשך רחוב סלמה: מגרש בייעוד מגורים ומשרדים עם חזית מסחרית הכוללת מגורים מעל מסד מסחר, משרדים, פונקציות בעלות אופי ציבורי ופונקציות ציבוריות בבניינים בני 7-15 קומות. במרכז מרחב התכנון ברחוב ישראל מסלנט - מגרש למבני ציבור. במרכז המרחב, מצפון לדרום, שטח פרטי פתוח בזיקת הנאה לציבור. מדרום ביה"ס קיים ושביל הולכי רגל. לאורך רחוב גולומב וסלמה מוצעת חזית מסחרית תוך ניצול הפרש המפלסים של כ-5 מ' בין רחוב גולומב ורחוב מסלנט וחזית לשימושי בעלי אופי ציבורי לכיוון השפ"פ הפנימי. תתאפשר חניה תת קרקעית בלבד, ישנן 2 כניסות לחנייה מרחוב גולומב בלבד ולא תתאפשר כניסה לרכבים מרחוב ישראל מסלנט.

במרחב התכנון הצפוני, מצפון להמשך רחוב סלמה: מגרש בייעוד עירוני מעורב. במרחב זה מוצעת בנייה בגובה של 25 קומות הכוללת מגורים ותעסוקה מעל מסד מסחר, תעסוקה פונקציות בעלות אופי ציבורי ופונקציות ציבוריות. 25% מזכויות הבנייה מיועדים למגורים.

המשך רחוב סלמה הוא בייעוד דרך ו/או טיפול נופי עם אופציה לגשר. מימוש הגשר מחייב תכנית מפורטת חדשה.

## תיאור מטרות התכנון:

מוצעת תוכנית התחדשות עירונית למגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטח פרטי פתוח במרחב תכנון הנמצא בין הרחובות גולומב, ההגנה, מסלנט, לבנדה וטורי הזהב, כל זאת על ידי: הריסת הבנייה הקיימת והקמת מבנים הכוללים עירוב שימושי - מגורים בתמהיל מגוון כולל דיור בהישג יד, מסחר, תעסוקה, שטחי ציבור מבונים ושטח פרטי פתוח בזיקת הנאה לציבור ומגרש בייעוד למבנים ומבנה ציבור.

במסגרת התכנית מתוכנן המשך לדרך סלמה לצורך חיבור עתידי אל מזרח האילון, מימוש החיבור מותנה בתכנית מפורטת ועד להקמתו יפותח כמרחב שהייה לתושבי האזור. התכנית כוללת איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת בעלים.

**ייעודי קרקע מצב מוצע**

ייעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך ו/או טיפול נופי	1,640.12	6.91
דרך מאושרת	5,111.48	21.53
דרך מוצעת	3,512.68	14.79
מבנים ומוסדות ציבור	2,412.1	10.16
מגורים ומשרדים	4,971.28	20.94
עירוני מעורב	2,804.69	11.81
שביל	762.68	3.21
שטח פרטי פתוח	2,528.22	10.65
<b>סה"כ</b>	<b>23,743.25</b>	<b>100</b>

**טבלת השוואה ייעודי קרקע (דונם):**

ייעוד קרקע	מצב מאושר	מצב מוצע	תוספת/גריעת שטחים בייעוד ציבורי בתכנית המוצעת
דרך מאושרת	4,568	5,111	543 (+)
אזור לתכנון בעתיד	8,064		
אזור תעסוקה	8,529		
מגורים ומשרדים		4,971	
שפ"פ		2,528	
עירוני מעורב		2,804	
שב"צ	1,310	2,412	1,102 (+)
שביל להולכי רגל	764	764	-
דרך מוצעת	532	3,512	2,980 (+)
דרך ו/או טיפול נופי		1,640	1,640 (+)
<b>סה"כ</b>	<b>23,767</b>	<b>23,743</b>	<b>6,265 (+)</b>

**תשריט מצב מאושר מצב מוצע:**



**זכויות בניה מצב מוצע:**

רח"ק	גדול יח"ד עיקרי	מס' יח"ד	סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי	גודל תאי שטח	תא שטח	ייעוד קרקע
5	80	262	36,820	12,460	24,360	7,517	1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G (2+ שפ"פ)	מגורים ומשרדים "מרחב דרומי" (1)
10	75	60 (4)	28,040 (3)	8,080 (3)	19,960 (3)	2,811	5A, 5B	עירוני מעורב "מרחב צפוני" (2)
-	-	-	-	-	-	2,533	2	שפ"פ
4	-	-	-	4,400	-	1,104	3	שב"צ
-	-	<b>322</b>	<b>64,860</b>	-	-	-	-	<b>סה"כ</b>

1. כולל שטחים עבור פונקציות ציבור בשטח של 600 מ"ר עיקרי ושירות ומסחר
2. כולל שטחים עבור פונקציות ציבור בשטח של 1,500 מ"ר עיקרי ושירות ומסחר
3. 25% עבור מגורים 75% עבור תעסוקה. ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה למלונאות בהיקף של עד 20% מהשטחים המותרים.
4. 10% מכלל יחידות דיור יהיו יחידות דיור בהישג יד. מגורים אלה יתפקדו כדיור לשכירות ארוכת טווח / דיור שיתופי בבעלות אחודה ובניהול מרוכז.

**יחידות דיור:**

סה"כ יח"ד: כ- 322

**מרחב דרומי:**

צפיפות: 35 יח"ד/ד נטו

262 יח"ד

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 80 מ"ר

**מרחב צפוני:**

צפיפות: 21 יח"ד/ד.

שטח ממוצע עיקרי ליח"ד: 75 מ"ר

60 יח"ד

(במרחב הצפוני בלבד קיימת אפשרות להמרת יחידות הדיור לדירות לשכירות בצמיתות ובעלות אחודה בממוצע של 55 מ"ר ליח"ד עיקרי ובהתאמה יתאפשרו עד 90 יח"ד)

\*\*מתוך כלל הדירות בשני המתחמים יוקצו 10% דירות בהשיג יד

**נתונים נפחים:****למבני המגורים במרחב הדרומי:**

מספר קומות: 7-15 קומות

גובה מירבי: 62 מ'

קווי בניין/ בינוי: לחזית גולומב ומסלנט 0, לחזית המשך סלמה 8, צדדים: 0-5, אחורי (לשפ"פ): 0-5

**למבנה תעסוקה במרחב הצפוני:**

מספר קומות: 25 קומות

גובה מירבי: 105 מ'

קווי בניין: לחזית גולומב ולבנדה 0-10 להמשך סלמה ודרך ההגנה 8 מ'

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

התכנית נמצאת באזור משורת תחבורתית בסמוך לתחנת רכבת "ההגנה" ולמרחב תחבורתי "ההגנה" העתידי, התמח"ת, קו סגול וקו ירוק סגול ותחנת מטרו M1 עתידית בצד המזרחי של גשר ההגנה. החנייה תהיה במרתפים בלבד.

- תקן החניה למגורים יהיה ביחס של 0.8 מקומות חניה עבור כל יחידת דיור או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה לתעסוקה יהיה 1 מקום חניה עבור כל 350 מטר רבוע תעסוקה או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
- תקן החניה לשטחי הציבור הבנויים בתאי שטח 1E ו- 5 יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.
- תקן חניה לאופניים וכלי רכב לא ממונעים לפי התקן התקף.
- החנייה תהיה תת קרקעית בלבד.
- גובה ק' מרתף נטו לא יפחת מ: 4 מ'.
- בין שני מרחבי התכנון מסומנת זכות דרך ושצ"פ ברוחב 31 מ' להמשך רחוב סלמה. ייעוד הקרקע: דרך ו/או תכנון נופי עם אופציה לגשר. מימוש הגשר יחייב אישור תכנית מפורטת.
- הגישה למרתפי החנייה תהיה מרחוב גולומב כמסומן בנספח התנועה המנחה.
- הגישה לחניה בתא שטח ביעוד שב"צ תעשה בזיקת הנאה דרך המגרשים הגובלים בו. בתוכנית העיצוב האדריכלי והנופי יוצג פתרון חיבור בין מרתפי החניה.
- תא שטח של גשר המכנסיים יבוצע בשתי חלופות, כמפורט בנספח התנועה והחנייה המנחה.
- הוצאת אויר מחניונים תעשה באמצעות פירים לגג המבנה או לרמפות כניסה/יציאה מהחניה באישור הרשות לאיכות הסביבה בכל מקרה לא יופנו לכיוון שטחים פתוחים או מבני המגורים. מערכת האוורור בחניונים תעמוד בדרישות ובתנאים לרשיון עסק לחניונים אשר מפורסמות על ידי המשד להגנת הסביבה.
- פתחי כניסת האווריר לחניון ימוקמו הרחק ככל הניתן מנקודות הפליטה (כבישים וכדומה).
- כניסות לחניה יתוכננו תוך שמירה על רציפות מעברים להולכי הרגל לאורך המדרכות, המדרכה מול הכניסה לחניה תהיה במפלס המדרכה שלכל אורך הרחוב.

### **עיצוב:**

התכנית מחולקת לשני מרחבי תכנון בעלי אופי וקונטקסט עירוני שונה כמו כן במרחב התכנון טופוגרפיה משמעותית בין רחוב מסלנט בשכונת שפירא אל רחוב גולומב ממזרח (חלק מואדי נחל האילון) עובדה זאת השפיעה על תכנון מרחבי התכנון, גובה המבנים, תפעול וחניות.

המרחב הדרומי מגיב לבינוי של שכונת שפירא ומאופיין במצב המוצע בגובה מבנים משתנה בין 7-15 תוך ניצול הטופוגרפיה הקיימת. המבנים הפונים לשכונה בחלקה הדרומי של התכנית בגובה של עד 7 קומות וצפונה בצומת הרחובות סלמה/לבנדה עד 15 קומות. המבנים במרחב הדרומי כוללים מסד מסחר/משרדים ופונקציות ציבוריות ובעלות אופי ציבורי, וקומת גג בנסיגה. בבניינים לאורך רחוב גולומב, קומות המגורים יהיו החל מגובה 12.50 מ' ממפלס הרחוב, בשל דרישות היחידה לאיכות סביבה ובהתאם לתקנות חוק אויר נקי. המבנים הפונים ל"גשר המכנסיים" בגובה של עד 15 קומות ובהם לא יתאפשרו שימושי מגורים עד קומה שלישית בחזית הפונה לגשר על מנת למנוע מיטרדיות עתידית. קווי הבניין לכיוון גשר המכנסיים משתנים ונקבעו באופן שיבטיח מרחק מספק שימנע מיטרדיות.

המרחב הצפוני, מצפון לגשר המכנסיים ורחוב סלמה, משתייך למרחב מע"ר האילון הדרומי ורצועת המער של נווה שאנן המתאפיינים בבניה מגדלית של מבנים בעירוב שימושים. התכנון המוצע במרחב זה כולל בינוי של מגדל מעורב שימושים לתעסוקה, מגורים ומלונאות בין 25 קומות הכולל קומת מסד מסחרית, שטחי ציבור מבונים. נשמרו קווי בניין של 8 מ' מרחוב סלמה ורחוב ההגנה, קווי הבניין לרחוב לבנדה וגולומב גמישים.

תחום הדרך לגשר המכנסיים נקבעה ביעוד מעורב של דרך ושצ"פ על מנת לאפשר פיתוח גנני בתחום גשר המכנסיים במידה ולא ימומש או לחילופין שימומש בעתיד הרחוק.



### זיקות הנאה:

- בדופן הצפונית והדרומית של תא שטח 4, תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית אופניים ולהולכי רגל כל ימות השנה ובכל שעות היממה
- יובטחו מעברי שבילים, שיקשר בין רחוב מסלנט לרחוב גולומב. יופיע במסמך הנופי.
- רמפות וזיקות מעבר:
- הרמפות ישמשו רכב פרטי ורכב עבור השימושים הציבוריים והמסחריים.
- בין תא שטח 3 והמגרשים הגובלים בו, בתת הקרקע, תובטח זיקת הנאה לרכב על-מנת לאפשר גישה לחניה תת-קרקעית בתחום השטח הציבורי במגרש 3 לצורך חניה, פינוי אשפה, תפעול וכדומה.
- בשטחי זיקות הנאה לא תותר הקמת גדרות, קביעת שערים, או כל מחסום אחר, להוציא סגירות חורף זמניות (שהיתכנותן ומיקומן ייקבע בתוכנית העיצוב האדריכלי והנופי).
- בכל תחום התכנית יירשמו זיקות הנאה לטובת הציבור כאמור מעלה.

### איכות סביבה:

- זיהום קרקע: במתחמים בעלי פוטנציאל לזיהום קרקע היסטורי, נדרש לבצע סקר קרקע היסטורי מפורט כתנאי להיתר בניה.
- מפלס הבנייה לשימוש למגורים הפונים לרחוב גולומב לא יפחת מ-12.50 מטר מעל פני הקרקע.
- יתוכננו שטחים חדירים למים ופנויים מכל בניה בהיקף שלא יקטן מ-15% משטח התכנית ו/או על ידי התקנת אמצעים לחידור מי נגר לתת הקרקע שאושרו על ידי רשות המים.
- נטיעות: יינטעו עצי צל לאורך המדרכות והשבילים. מרחקים בין העצים יהיו לפי הנחיות עיריית תל אביב-יפו.
- תנאי לאישור תוכנית עיצוב אדריכלי ונופי יהיה המצאת המסמכים הסביבתיים לאישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב יפו לעניין, אוורור ומנדוף, אוורור חניונים, מערכות תשתית לרבות חדרי טרפז, תכנית אצירת פסולת ועוד.
- יובטח טיפול בפסולת בניין ובפרט באסבסט
- גזי קרקע: לעת הפקדת התכנית תוכן תכנית לבדיקת גזי קרקע, לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- שימוש עיקרי בתת הקרקע יותר בכפוף לבדיקות גזי קרקע המאושרות על ידי המשרד להגנת הסביבה, לאותו מגרש נשוא ההיתר.

### בניה ירוקה:

כל הבנייה בתחום התכנית תהיה על פי תקן בנייה ירוקה והנחיות מהנדס העיר לעניין זה.

### משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

- הפרויקט כולל הפקעה בהיקף של 1,640 מ"ר לצורך זכות הדרך של "גשר המכנסיים" המפריד בין המתחם הצפוני והמתחם הדרומי, 2,980 מ"ר עבור דרך מוצעת, 1,102 מ"ר עבור מבני ציבור ו-2,528 מ"ר לשטח פרטי פתוח בזיקת הנאה.
- כמו כן הפרויקט כולל התניות בנושא הריסות ופינויים במגרשים הסחירים ובתחום השטחים הציבוריים והני"ל מהווים תנאי למימוש התכנית:
- כל המבנים הקיימים בתחום התכנית מיועדים להריסה.
- הריסת המבנים תיעשה לאחר ביצוע סקר אסבסט ופעולות פינוי בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט ואבק מזיק, התשנ"ע, 2011.
- הוצאות פינוי השטחים הציבוריים יחולו על בעלי כל אחד מהמגרשים, אין באמור לעיל כדי למנוע מהועדה המקומית מלפנות את השטחים הציבוריים ביוזמתם. במקרה זה, תהיה זכאית הועדה לשיפוי בעבור הוצאות שיהיו לה מבעלי המגרש שבחזיתו מצויים השטחים הציבוריים שפינתה.
- כל העברת זכויות בחלקות הרשומות, במבנים ובעסקים הקיימים, תהיה מחויבת בהוצאת אישור מהועדה המקומית ובמתן התחייבות על ידי הרוכש לביצוע פינוי בעת הוצאת היתר הבניה על

### **איחוד וחלוקה חדשה:**

- התכנית כוללת איחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, בשני מתחמי איחוד וחלוקה חדשה.
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור והשטחים הציבוריים הבנויים יירשמו על שם עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בעת רישום המקרקעין במסגרת רישום האיחוד והחלוקה מחדש כשהם פנויים פיננסיים ומוחלט מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שיעבוד כלשהוא.
- העירייה תהיה רשאית להפקיע, על פי הדין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

### **נקודות ציון בקידום התכנון ושיתוף הציבור בהליכי התכנון:**

1. ייזום התכנית – אוקטובר 2010
2. פורום מהנדס העיר 12.8.12
3. מיון ראשון משהב"ש 16.1.2014
4. ועדה מקומית: (אישור עקרונות התכנית) 08.06.2014, ישיבה 0015-14ב
5. אישור לשכת התכנון של וועדה המחוזית 4.3.2014
6. אישור משרד החינוך, משרד התחבורה, המשרד להגנת הסביבה (בתנאים) משרד החינוך
7. מיון שני משהב"ש והכרזה על המתחם כמתחם להתחדשות עירונית 31.7.2015
8. שיתוף הציבור כנס ראשון התקיים 13.1.2016
9. פורום מה"ע מקוצר 30.07.2017
10. 04.03.2018 כנס פעילים
11. 13.03.2018 מפגש תושבים
12. 15.05.2018 מפגש בעלים
13. החל בינואר 2019: עדכון מסמכי התכנית ע"פ מפת מדידה מעודכנת וסבב הערות הרשויות.



התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית בלי שהיא עוסקת רק בנושאים התנאים הם גורמים המתאי			
הכוללת תנאי 5000, במפרט לילי			
תאמת החוראות בתוכנית המוצעת	הוראות התכנית המתאי	הערות משותפות בתוכנית המתאי	קטגוריית המשי בתוכנית המתאי
+	<p>802א - תחנה מרבית חדשה למתחם ותכנון יזמן מסמך מדיניות כולל, שיתייחס בין היתר לעיסוק המימוש, וממנו יגורר תכנית מפרטית. מסמך המדיניות יאשר על ידי מוסד התכנון שבסמכותו יתן תוכנית.</p> <p>יחזרי מגורים עד 40%</p> <p>תכנית מגורים תיגדר לכל המימון בתחום לעקרונות הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. קביעת שלביות חקורות בין פזי שימשו התחבורה לבין ולמטפ זכיות בגוף.</li> <li>2. קביעת תנאים סובבתים לשילב שימשו מגורים</li> <li>3. קביעת הנחיות לשילב מטרות צומחים עירוניים חדשים במתחם.</li> <li>4. גיבוש עלות על חרייק תכנון במסגרת קביעת תוראות שיבטוחו פנימי (חסדרת התכנון הכוללים) ובכל מקרה לא מעל חרייק הטרבו.</li> </ol>	802א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לחספת המונים.	הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קישורת תוראות לשטח התוכנית בטבלת תוראות מיוחדות למתחם התכנון.
+	803א - גולמס מסלס יחול תוראות מתחם התחשובה סמו במגורים בתוראות התכנית במק 8, סעיף 5.3.2.	803א - אזור מגורים בבניה עירונית.	
+	802א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לחספת המונים.	802א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לחספת המונים.	קביעת תוראות למתחם התכנון נושאים תספרטים בסעיף 5.3 תוראות תוכנית לגבי:
+	803א - אזור מגורים בבניה עירונית.	803א - אזור מגורים בבניה עירונית.	- מתחם התחדשות עירונית - אזורי תעסוקה - תוראות לשילב ורובות
+	802א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לחספת המונים.	802א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לחספת המונים.	קביעת ייעודי חקיקה - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקיקה בכל מגרש.
+	803א - אזור מגורים בבניה עירונית.	803א - אזור מגורים בבניה עירונית.	
+	802א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לחספת המונים.	802א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לחספת המונים.	הגדרת השימושים המותרים במתחם לטקבני השימושים האזור חישוד.
+	802א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לחספת המונים.	802א - אזור תעסוקה מסרופוליני סמוך לחספת המונים.	גורם מקבני השימושים: סעיף 1.6

+	<p>סעיף 3.2.4 - מקבץ שימושים ראשי: סגורים.</p> <p>סעיף 3.2.4(א)5 - שימושי מסדרים</p> <p>סעיף 3.4.3 - חזית מסחרית. בקומת הקרקע: מסחר 1 או העסקה 1</p>	<p>803 - אזור מגורים בבנייה עירונית.</p>	
+	<p>סעיף 3.3.2 - מקבץ שימושים מסדרים ומגורים, וכן שימושים נוספים מסדר 2 או העסקה 2, ובכלל שימושים אחר יחיד תחתיה למסלול הכניסה הקובעת או מעל מסלול זה בבניין לבדיקה והכניסה מוקדמת ובתנאים לשימושים המותרים בתנאים 5.</p> <p>שימושים מסקבי שימושים כלליים</p>	<p>802 - אזור העסקה מסרומולוגי סמוך להסעת המונים.</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כלליים, תשתיות השימושים נלווים - 3.1.2 (ד-ה) מלווים סקבני השימושים: סעיף 1.6</p>
+	<p>סעיף 3.2.6 א' - מקבץ שימושים נוספים: קומת הקרקע - מסחר 1</p> <p>שימושים מסקבני שימושים כלליים.</p>	<p>803 - אזור מסורים בבנייה עירונית.</p>	
+	<p>סעיף 3.2.4(ב)2 - סמך לגבי מרחבי 4.2 רחיים במסלול 12.8 רחיים מרובי 4</p> <p>רחיים 10 מגורים - 7010 מטר מסחר - 1400 מטר העסקה - 19230 מטר מבנים ומסודות ציבורי - 400 מטר סחיב - 28040 מטר</p>	<p>802 - אזור העסקה מסרומולוגי סמוך להסעת המונים.</p>	<p>קביעת שימושי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שימושי בניה בסיסיים וקביעת ותוספת שימושי בניה עד לטוח הבנייה המרבי.</p>
+	<p>סעיף 3.2.4(ב)2 - אזור מגורים בבנייה עירונית (ב)2 - רחיים במסלול - 2.5 רחיים מרובי - 4</p> <p>מגורים - 11020 מטר מסחר - 1600 מטר העסקה - 2740 מטר מבנים ומסודות ציבורי - 6100 מטר סחיב - 41280 מטר</p>	<p>803 - אזור מגורים בבנייה עירונית.</p>	
+	<p>סעיף 3.1.4(ב)2 - סעיף 3.2(א)2 - תוספת רחיים 1 בתכנית לתחומי עירונית (במחייב - רחיים 3)</p> <p>סעיף 3.2.4(ב)2 - יחיד אמינות בתכנית התחומי עירונית בין מגורים. (א)2(א)2</p>	<p>803 - אזור מגורים בבנייה עירונית.</p>	<p>קביעת שימושי בניה העולים על רחיים המרבי - 3.1.4 פרט 8 התחומי עירונית ותנאי שאותן לבצע שימושי בניה העולים על טוח הבנייה המרבי הקביע באזורי היעוד.</p>
+	<p>סעיף 3.1.3(ג) - בתת הקרקע יחידו כל השימושים המותרים אותו מפרט מעל הקרקע כמעט מגורים, ובכלל שלא יבואו על השבוע שימושי חניה ושטחי השירות התחומי לתפקוד המבין.</p> <p>סעיף 3.1.5(ח) - לא ניתן בתכנית עירונית או בחיתר סביבה של הבניה עירונית לגיוד שימושי בניה המיועדים לתוכנית בתת הקרקע אל מעל הקרקע.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת שימושי בניה תת קרקעיים - 3.1.3</p>
+	<p>מבנה בן 25 קומות</p>	<p>802 - אזור העסקה מסרומולוגי סמוך להסעת המונים.</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בניה בקדמיות חריגה לשימוש' ועליות מעל מספר הקומות הקביע בגשמה העוצב. (סעיף 4.2.1, 4.2.5-4.2.6)</p>
+	<p>7 מבנים סחריים שגובהם בין 6 ל- 15 קומות</p>	<p>803 - אזור מסורים בבנייה עירונית.</p>	
+	<p>סעיף 4.2.2(א) - דרישת מטמכים נלווים להכנית הסללת בינוי העולה על 20 קומות - (נסמך בישי עירוני, נסמך תחבורה, נסמך מקלימו, נסמך תשתיות)</p> <p>סעיף 4.2.2(א)4 - הפקדה העשה במקום לבדיקה תכנית מוקדמת באשר לפתרונות לנישור על הפרטיו העובים.</p> <p>סעיף 4.2.3 - בניה בין קווי בניין לקווי מבנה</p> <p>סעיף 4.2.4 - תכניות בדבר נטיעת עצים</p> <p>סעיף 4.2.6(א) - גובה קומת בתתם לתחומי עירונית</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בגשמה בניה בין קווי בניין לקווי המבנה, נטיעת עצים.</p>



			כ"ב (4.6.3) השול (4.6.6)
+	154.2.2 204.2.2 304.2.2 404.2.2	מסמכים נלווים לתוכנית בינוי העולה על 20 קומות	6.2.2 סעיף – סעיף 4.2.2 כ"ב מסמך בינוי עירוני 4.2.2 כ"ב מסמך התמורה 4.2.2 כ"ב מסמך התמית 4.2.2 כ"ב מסמך הקליט 4.2.2 כ"ב

שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית מס' 154.2.2, 204.2.2, 304.2.2, 404.2.2 – תוכנית בינוי עירוני 4.2.2 כ"ב תוכנית מס' 154.2.2, 204.2.2, 304.2.2, 404.2.2 – תוכנית התמורה 4.2.2 כ"ב תוכנית מס' 154.2.2, 204.2.2, 304.2.2, 404.2.2 – תוכנית התמית 4.2.2 כ"ב תוכנית מס' 154.2.2, 204.2.2, 304.2.2, 404.2.2 – תוכנית הקליט 4.2.2 כ"ב		
	סעיף	מחזור הסעיף	
+			
+			
+			
+			

<b>תאריך חתימה</b> ביקרו את סגנית הסגנית של התכנית לעיל, ומאשר כי התכנית היא בתכנית ועדה מקומית/מחוזית, (מחוק את המועצה) במסגרת מסעיף (ג) במסמך זה.			
שם וטל. משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אורד כרמלי, אדרי	025382795		29.4.2021
שם וטל. משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם ארון, שייך	2438936-9		28.4.2021

תכנית | 101

**החתימה**

גב' אילנה קולמר – ראש עיר (במאובן מוכיחות ועדה מחוזית)  
 נאות תכנון

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום)

מומלץ להפקיד את התכנית ולאפשר תיקונים טכניים בתאום עם השרות המשפטי במסמכי התכנית עד למועד ההפקדה בפועל ועדכון תקן החניה ל 0.8 במסמכי ונספחי התכנית.

**בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

להפקיד את התכנית ולאפשר תיקונים טכניים בתאום עם השרות המשפטי במסמכי התכנית עד למועד ההפקדה בפועל ועדכון תקן החניה ל 0.8 במסמכי ונספחי התכנית. תנאי להגשת בקשה להיתר קבלת דו"ח בדיקת זיהום הקרקע.

משתתפים : דורון ספיר, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, אופירה יוחנן ווולק, מאיה נורי, חן אריאלי

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

התוכן	מס' החלטה
140 הרצל - תא/תעא/4516 - _____	12/05/2021
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	8 - - 21-0011

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

**מיקום:**  
גבעת הרצל/מבואות יפו



**כתובת:**  
הרצל 140

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7082	מוסדר	חלק	42	

**שטח התכנית:** 0.872 דונם

**מתכנן:**

אדריכל תכנית: גידי בר אוריין  
אדריכל השימור: גידי בר אוריין  
מתכנן פיתוח ונוף: טלי וקסלר  
יועץ בנייה ירוקה: AVIV-AMCG

**יזם:**

חזון הרצל בע"מ, עג סוליד טראסט בע"מ

**בעלות:**

עג סוליד טראסט בע"מ

**מצב השטח בפועל:**

בתחום תא השטח קיים מבנה לשימור בן שתי קומות עם חזית בקו "0" לרחוב הרצל וחצר אחורית גדולה המשמשת כיום לחניה, המבנה הינו חלק ממתחם בית פרדס. בייעוד 'תעסוקה מיוחד' ומאפשר שימוש למגורים. המבנה החדש ממוקם באגף האחורי (מערב).

### מצב תכנוני קיים :

על המגרש חלה תכנית תא/4516 שאושרה למתן תוקף בתאריך 15/04/2019. מטרת התכנית לאפשר פיתוח והתחדשות האזור בהתאם לתכנית המתאר ע"י יצירת מתחם עירוב שימושים עבור מגורים, מסחר, תעסוקה ואפשרות למלונאות בשטח של כ- 3700 מ"ר מעל הקרקע.

התכנית כוללת בניין קיים לשימור בחלקו הקדמי של המגרש (מזרח), ובניין חדש בגובה 11 קומות בחלקו העורפי של המגרש (מערב), כאשר בין שני המבנים נקבעה זיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בשטח של כ- 340 מ"ר שישמש כשטח איכותי פתוח לציבור, חלקו מקורה ע"י קומותיו העליונות של הבניין החדש.

בבניין לשימור בקומת הקרקע יותרו השימושים המותרים בייעוד 'חזית מסחרית' וכן גרמי מעליות מדרגות ולובי מלון. בקומה שמעל קומת הקרקע יותרו שימושי מגורים, משרדים, תעסוקה 1 ומלונאות. במבנה החדש יותרו בכל הקומות מגורים ו/או מלונאות ו/או משרדים ו/או תעסוקה.

התכנית קובעת צפיפות של עד 39 יח"ד וקובעת את תמהיל יח"ד. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית בכפוף לסעיף 6.8 סעיף קטן 7 בתכנית תא/4516.

### מצב תכנוני מוצע :

הבינוי המוצע כולל בחלקו הקדמי של המגרש (מזרח) בניין קיים לשימור בן שתי קומות, קומת קרקע מסחרית וקומה שניה למגורים. בקומת הקרקע המסחרית קיימת אפשרות גישה אל הרחבה הפנימית. תכנית העיצוב מציגה :

- עיצוב המבנה החדש והנחיות עקרוניות לשימור המבנה לשימור
- תכנון זיקת הנאה ורחבה פנימית פתוחה לציבור
- תכנון נופי ונטיעות, שפת פיתוח, שילוט ותאורה

בחלקו העורפי של המגרש (מערב) מתוכנן בניין חדש בגובה 11 קומות לשימוש מגורים כאשר ארבע הקומות התחתונות ייבנו בנסיגה לטובת רחבה פנימית מקורה ע"י קומות 11-5. שתי קומות עליונות (קומות 11/10) ייסוגו מקו קדמי ואחורי.

בקומת הקרקע מתוכנן לובי כניסה, שטחי שירות ובעורף 2 יח"ד.

במבנה לשימור קומת הקרקע לשימושים מסחריים והקומה העליונה למגורים.

בבניין החדש האחורי מתוכננות 2 קומות מרתף : קומת מרתף 1- הכוללת שטחים נלווים ליח"ד בהתאם לתכנית 1, חדרים טכניים וחדר אופניים, קומה 2 - מיועדת למחסנים וחדרים טכניים.



מבט מכיוון דרום

תכנית פיתוח-



טבלת נתונים :

תכנית 507-0334797	נתונים	
	מ"ר	
3000	מ"ר	שטחים עיקריים
1150 כולל מרתפים	מ"ר	שטחי שרות
468	מ"ר	מרפסות
11	קומות	גובה
37	מטר	
77%	תכסית מבנה חדש ומבנה קיים	
27%	תכסית מרתפים	

**תמהיל דירות מוצע:**

מספר יח"ד ששטחן 35-60 מ"ר : 15 יח"ד  
מספר יח"ד ששטחן 67-84 מ"ר : 18 יח"ד  
מספר יח"ד ששטחן 100-160 מ"ר : 4 יח"ד  
בבנין לשימור : 2 יח"ד בגודל 116 מ"ר ו 126 מ"ר  
סה"כ יח"ד : 39 (37 יח"ד בבנין המערבי + 2 יח"ד בבנין לשימור)

שטח מסחר מוצע : 282 מ"ר בקומת הקרקע בבנין הקיים לשימור

**נתונים נפחיים:**

מספר קומות : 11

גובה : 37 מ'

תכסית : 77%

**עיקרי הוראות תכנית בית הבאר הרצל 140 תא/4516**

1. קביעת מבנה קיים ברחוב הרצל 140 כמבנה לשימור והגדרת הוראות לשימור.
2. ביטול הפקעה לרחוב הרצל וביטול הריסת המבנה והקולונדה.
3. שינוי ייעוד המגרש למגורים מסחר ותעסוקה וקביעת השימושים המותרים.
4. קביעת זכויות בנייה.
5. קביעת הוראות בינוי למבנה חדש בחלקו האחורי של המגרש ובכלל זה:
  - 5.1 קביעת קווי בנין לפי המסומן בתשריט.
  - 5.2 קביעת גובה בינוי ומס' קומות.
  - 5.3 קביעת כמות יח"ד.
6. קביעת הוראות למתן זיקת הנאה לציבור.
7. קביעת תקן חניה 0.
8. החלת תכנית ע'1 על המגרש.

**העיצוב האדריכלי**

- 1.1 אפיון המבנים בפרויקט
- 1.1.1 תיאור כללי- הפרוייקט כולל 2 מבנים :
- 1.1 בנין מזרחי קיים לשימור (בחלקו הקדמי של המגרש) הממשיך את הבינוי המרקמי בהתאם לעקרונות תכנית בתי הבאר ובתאום עם מחלקת השימור. לחזיתות פרטי בניה עיטוריים הכוללים חלונות מקוריים, סורגים מעוטרים וגג רעפי חרס המייצג את טיפוס בתי הבאר

בסביבות מזרח יפו. בקומת הקרקע "חזית מסחרית" עם גישה לרחבה פנימית ובקומה העליונה 2 יח"ד.

1.2 בניין מגורים מערבי חדש (בחלקו העורפי של המגרש) בן 11 קומות

1.1.2 גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים:

בניין מגורים מערבי חדש (בחלקו העורפי של המגרש) בן 11 קומות, בגובה 37 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת. גובה מרבי של קומת הקרקע 6 מ', גובה מרבי לקומה טיפוסית 3.8 מ', גובה הקומה העליונה לא יעלה על 4.5 מ' עד קצה המעקה העליון, גובה קומת מרתף בהתאם לתכנית ע'1.

### קווי בניין

קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' 507-0334797 – בית הבאר הרצל 140 תא/4516- קווי הבניין בהתאם למסומן בנספח הבינוי:

1. קו בניין קדמי:

1. בניין לשימור- קו בניין קדמי לרחוב הרצל 0 מ'.
2. בניין חדש- קו בניין קדמי של הבניין החדש תעשה הבחנה בין קומות קרקע, 1-3 (27.65 מ') לבין קומות טיפוסיות (15.30 מ'). שתי קומות עליונות יבנו בנסיגה של 2 מ' מקיר הבניין בחזית הקדמית ושל 1.5 מ' בחזית האחורית.
2. קו בניין צידי (צפוני):
  1. בניין לשימור – 2.00 מ'
  2. בניין חדש – קו בניין "0", קיר משותף לבניין קיים במגרש השכן.
  3. קו בניין צידי (דרומי):
    1. בניין לשימור- 1.85 מ'
    2. בניין חדש- 2.70 מ'
    4. קו בניין אחורי – 3 מ'.

### בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

1. חומרים

#### בניין לשימור

- עירוב טכנולוגיות וחומרי בניה עתיקים ומודרניים המשלבים בנייה באבן כורכר מקומית בטכנולוגיה של קמרונות צולבים, קירות אבן דו פני בעובי 100-80 ס"מ עם מילוי מאבני דבש ותערובת של טין וחרס, בשילוב בלוקי "זיף זף" קיימים המורכבים מצמנט וצדפים גרוסים דק.
- גג רעפים בחלקו הקדמי של המבנה.
- חלונות נגרות ומעקות מסגרות לפי המצב המשוחזר.

**בניין חדש**

- חזיתות בגמר טיח. בחזית הפונה לרחבה הפנימית ישולב חיפוי קשיח כדוגמת אלומיניום/יורופאנל בגמר חלק בהתאם להדמיות ובכפוף לאישור אדריכל העיר בשלב היתר הבניה
  - המעטפת תבוצע בבניה יבשה ובה ישולבו הוויטריות ומעקות.
  - פרופילי אלומיניום, הזיגוג יהיה בעל רפלקטיביות (Rf) של עד 14%. מעבר האור (NT) יהיה 50% לפחות.
  - חומרי הגמר יאושרו סופית במסגרת היתרי בניה על ידי אדריכל העיר
2. מרפסות - המרפסות כלולות בתכנית המבנים. שתי קומות עליונות במבנה החדש יבנו בנסיגה של 2 מ' מקיר הבנין בחזית הקדמית ושל 1.5 מ' בחזית האחורית. במרפסות הגג יוקמו אלמנטים להצללה כגון פרגולות ובתנאי שהפתרון יהיה כחלק מהעיצוב הכולל של הבניין יעמוד בחוק התכנון והבניה ויאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו בעת מתן היתר בניה.
3. מסתורי כביסה – תינתן אפשרות לתלית כביסה לכל הדירות בתאום עם אדריכל העיר
4. הצללות וסגירות חורף - רוב הרחבה הפנימית מוצללת ומקורה ע"י קומות עליונות של הבניין החדש, סגירות חורף למסחר יצויינו בתכנית העיצוב.
5. שילוט -שילוט מסחרי יהיה בקומת הקרקע בלבד ועל פי הנחיות מחלקת השילוט העירונית.
6. חזית חמישית - בקומת הגג יהיו מערכות טכניות המוסתרות ע"י מעקה גג בהתאם להוראות התכנית הראשית ובאישור מחלקת שימור.
7. תאורה אדריכלית – יאושר על ידי אדריכל העיר במסגרת היתר הבניה.
8. יחס להנחיות מרחביות – המבנה החדש יעמוד בהנחיות המרחביות למעט הנושאים שצויינו בתכנית. הנחיות מרחביות לא חלות על מבנים לשימור.

**קומת הקרקע/קומת הכניסה**

- א. כניסות המבנים
- הכניסה לבניין הקיים דרך רחוב הרצל.
- תתאפשר גישה לרחבה פנימית דרך זיקת הנאה בחלקו הדרומי של המגרש. הכניסה לבניין המגורים החדש דרך הרחבה הפנימית.

ב. קומת הקרקע

בקומת הקרקע בבניין הקיים בשימוש "חזית מסחרית" עם אפשרות גישה לרחבה פנימית בעלת אופי ציבורי מובהק. קומת הקרקע בבניין החדש תיועד ללובי המגורים ולשתי יח"ד, כמו כן יותרו שימושים נלווים למגורים, בנוסף חדר אשפה לשימוש שני הבניינים. בשטח בין המבנים מתוכננת זיקת הנאה - מרחב ציבורי מגוון ומרוצף, נטיעות עצים, המאפשר התחברות לפרוייקטים הסמוכים ומעבר לרחוב אלפסי.

ג. שטחים משותפים בנויים

- בקומת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים לרווחת הדיירים כגון לובי כניסה וחדר אשפה
- בתת הקרקע יתוכננו שטחים משותפים כדוגמת חדר אופניים, מאגרי מים, חדר משאבות, חדרי חשמל, חדר גנרטור וטרנספורמציה ובהתאם לשימושים המותרים בתכנית הראשית.

**נגישות**

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות ויתן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות למעט קומה עליונה בבניין לשימור .

**תנועה**

תקן חניה אפס, הן לרכב פרטי והן לרכב דו גלגלי. מתקני חניה לאופניים ימוקמו בפיתוח ובחדרי אופניים משותפים בקומת הקרקע ומרתף עליון בכפוף לאישור אגף התנועה ומחלקת דרכים על נספח התנועה של תכנית העיצוב. התכנית תטמיע תכנון עירוני לרחוב הרצל.

**מערכות****מתקנים טכניים והנדסיים**

כל המתקנים הטכניים לרבות, חדרי משאבות, חדרי חשמל ומאגרי מים יתוכננו בתת הקרקע. בלוביים קומתיים ימוקמו פירי חשמל, מ"א, גז ואינסטלציה שנותנים תשתיות לדירות. מערכות הבניין לשימור ימוקמו על גגו השטוח של הבניין לשימור ויוסותרו ע"י מסתור באישור מחלקת שימור ואדריכל העיר.

1. מערכות מיזוג אויר - מערכות מ"א יתוכננו על גגות המבנים ובמרתפים ויוסותרו על ידי מעקות הגגות ואפשרות לפרגולה במבנה לשימור בכפוף לאישור מחלקת שימור ואדריכל העיר.
2. אוורור שטחי המסחר במבנה לשימור ייעשו בגובה של 2 מטר מעל גג המבנה החדש.
3. אצירה, פינוי אשפה ומיחזור - עבור המבנה לשימור תתואם חניה לפריקה וטעינה לסחורה ברחוב הרצל בכפוף לתכנון עירוני לרחוב הרצל. בבניין החדש יתוכנן חדר אשפה, פתרון לאשפה במבנה לשימור ימצא בגבולות במבנה החדש.
4. הנחיות אקוסטיות כל פרטי החזיתות על פי הנחיות יועץ אקוסטי וחוות דעת אקוסטית שתוגש בשלב היתר הבנייה, ובאישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה.
5. תאורה - תאורת הבניין לשימור תתוכנן בתאום עם מחלקת שימור
6. כיבוי אש - תמוקם רחבה לכיבוי אש במגרש הרצל 138 בכפוף לאישור כ"א והסכמת הבעלים של הפרויקט. ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות.
7. 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

**הנחיות הפיתוח הסביבתי****שטחים פתוחים / זיקות הנאה**

- התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר לציבור בתוך המגרש בחצר שממוקמת בין המבנה לשימור לבין המבנה החדש שטחה הכולל של זיקת הנאה במגרש כ-340 מ"ר. פיתוח שטח ברחבה הפנימית ישמש את הציבור ויכלול אזורי ישיבה, נטיעת עצים וצמחיה. מרחב זה יתפקד כמרחב שוטטות אחד משותף עם שני פרויקטים גובלים (מצפון וממערב) ובהמשך למעבר המתוכנן מהמגרש ברחוב הרצל 138
- כמו כן זיקת הנאה בחלקו הדרומי של המגרש תמשיך עד למגרש המערבי ותתוכנן ברצף מפלסי ככל שניתן ללא שערים וגדרות. התכנון במגרש המזרחי תתואם ותסומן במסגר היתרי הבניה כך שזיקת המעבר תמשיך עד לרחוב יצחק אלפסי.
- קביעת הוראות לתחזוקה – ההקמה והתחזוקה של השטחים הפתוחים יהיו באחריות היזם.
- תכנית הפיתוח וחומרי הגמר בפיתוח תתאים עצמה לתכנון הנופי במגרש הצפוני ותאושר סופית במסגרת היתרי בניה על ידי שפ"ע ואדריכל העיר.

**פיתוח השטח**

א. הוראות הכוללות:

- מי נגר-במגרש שטח פנוי מבניה של לפחות 15% משטח המגרש.

- יושארו 4% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ומכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים תוך עומק גנני מינימלי) כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת גן בעומק של לפחות 1.5 מ'.
- נפח הנטיעה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב . העצים שיינטעו יהיו עצים בוגרים בני 5 שנים לפחות ביום נטיעתם .
- העצים שיינטעו יהיו מותאמים לאזורים מוצללים כדוגמת 'סהרון קשה עלים' בעל עלווה צפופה, ירוק עד.
- ברחבות מרוצפות בשטח הפרויקט 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.
- חומרי הגמר בתחום הפיתוח יותאמו לפרויקט הצפוני.

#### מאפייני בניה ירוקה

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 ברמת שני כוכבים לפחות ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

1. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
2. ניהול מי נגר  
התכנית תכלול פתרון להשהיית מי נגר בתחומה ותאפשר הקטנת הספיקות היוצאות מהמגרש ב 25%-לפחות ביחס למצב הקיים באירועי שיא (1 ל-50).
3. חסכון במים  
יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות (במבנים שאינם למגורים). במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.
4. איזורור הדירות – על החללים שאינם זוכים לאזורור מפולש לקבל אזורור מאולץ.
5. דו"ח תרמי עקרוני - על הזיגוג להיות בעל גוון נייטרלי (על בסיס אפור) ובעל ברפלקטיביות (Rf) של עד 14%. על מעבר האור (NT) להיות 50% לפחות.  
קיים דו"ח מיועץ
6. ריצופים  
תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור . יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל

ערכי SRI (-Solar Reflecting Index) מקדם החזר קרינה/חום (ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים).

7. אנרגיה

לצורך התקנת מערכת פוטו וולטאית, או תרמו סולרית ירוכזו מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן בגג המבנה. תוכן תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי.

#### 8. חניות אופניים

על לפחות מ-40% מחניות האופניים להיות במפלס הכניסה לבניין מהרחוב.

#### גמישות:

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

#### 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.

#### תנאים להיתר :

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
- רישום זיקות ההנאה בהתאם לחוק.
- חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- תיאום היתר הבניה בהתאם למסמכי התייעוד והממצאים בשטח ופרטי חיזוק המבנה מול מח' שימור מבנים.

- ביחס למבנה החדש יש לעמוד בדרישות בניה ירוקה של הועדה המקומית לפי ת"י 5281

#### ▪ תנאים לתחילת עבודה

אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

#### תנאים להיתר אכלוס

אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4.

- הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
- יש לבצע בדיקות קרקע ובדיקות גז קרקע בכל השטח המיועד להקמת המבנה החדש בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה ותמצא קרקע מזוהמת היא תפונה לאתר ייעודי. אם יהיה צורך במיגון המבנים נגד חדירת גזי קרקע האיטום יבוצע במבנה החדש ובמבנה לשימור.
- במידה ויעשה שימוש מלונאי במבנה -יש להתאימו לתקנים הפיזיים בהתאם לתמ"א 1/12.
- יינטעו עצי צל בתחום המדרכה לפי הנחיות הועדה המקומית.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו והדרום ויחידת אדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב

- יש לבצע תיאום סופי של הפיתוח כולל התייחסות למפלסים ולמעברים בזיקות הנאה

**בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב

- יש לבצע תיאום סופי של הפיתוח כולל התייחסות למפלסים ולמעברים בזיקות הנאה

דורון ספיר, אסף הראל, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה מקומית



**מיקום:**

מגרשים מוסרים – מבנים לשימור בהגב"מ:  
 רוטשילד 13 גוש 7245 חלקה 9  
 רוטשילד 29 גוש 6921 חלקה 2103  
 מונטיפיורי 46 גוש 7452 חלקה 25  
 החשמל 10 גוש 7443 חלקה 7 תת חלקה 2,3,4  
 לילינבלום 43 גוש 7462 חלקה 9  
 לבונטין 14 גוש 7443 חלקה 17

מגרש מקבל:

רוטשילד 10, רוטשילד 10א, רוטשילד 12, הרצל 7, הרצל 9, הרצל 11, לילינבלום 23, לילינבלום 25  
 גוש 7245 חלקות 17,19-14 להלן תא שטח 100.  
 הוראת איחוד ע"פ תכנית 3324, הרישום טרם הושלם בפועל.

גבולות התכנית מגרש מקבל:

במערב: רחוב הרצל  
 במזרח: חלקות 18 ו-20 בגוש 7245 (רוטשילד 14, לילינבלום 25א)  
 בצפון: שדרות רוטשילד  
 בדרום: רחוב לילינבלום

**גושים וחלקות בתכנית:**

מגרשים מוסרים

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6921	לא מוסדר	חלק מהגוש	2103	
7245	מוסדר	חלק מהגוש	9	
7443	מוסדר	חלק מהגוש	7	2,3,4
7443	מוסדר	חלק מהגוש	17	
7452	מוסדר	חלק מהגוש	25	
7462	מוסדר	חלק מהגוש	9	

מגרש מקבל

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7245	מוסדר	חלק מהגוש	14,15,16,17,19	

**שטח התכנית:****מגרשים מוסרים**

רוטשילד 13, גוש 7245 חלקה 9: 556 מ"ר  
 רוטשילד 29, גוש 6921 חלקה 2103: 541 מ"ר  
 מונטיפיורי 46 גוש 7452 חלקה 25: 506 מ"ר  
 החשמל 10 גוש 7443 חלקה 7 תת חלקות 2-3-4: 618 מ"ר  
 לילינבלום 43 גוש 7462 חלקה 9: 554 מ"ר  
 לבונטין 14 גוש 7443 חלקה 17: 597 מ"ר

**מגרש מקבל** במתחם רוטשילד 10: 3,283 מ"ר

**סה"כ שטח התכנית:** 6,655 מ"ר

**מתכנן:**

רני זיס אדריכלים בע"מ

**אדריכל שימור:**

אמנון בר-אור ושות' בע"מ

**יזם:**

תדהר מגדל רוטשילד בע"מ  
 מספר תאגיד: 514453174  
 כתובת: התדהר 14, רעננה 43665

**בעלות:**

מבנים לשימור בהגבלות מחמירות:

רוטשילד 13: פנדום בע"מ ח.פ. 512859380

רוטשילד 29: לנוקס השקעות בע"מ ח.פ. 512916248

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516

אריה בכר ת.ז. 051887594

מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906

יואל וייס ת.ז. 055443600

רון וייס ת.ז. 056590854

רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

מונטיפיורי 46: יעקב טרוסט דרכון ארה"ב 530558855

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516

אריה בכר ת.ז. 051887594

מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906

יואל וייס ת.ז. 055443600

רון וייס ת.ז. 056590854

רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

**החשמל 10:**

אליהו וגנר ת.ז. 008361388

דניאל שטינמיץ ת.ז. 00314734

יעקב שניצר 00123508

רותם ברקן ייזום ושיווק פרויקטים בע"מ ח.פ. 511768137  
 קבוצת רכישה של בעלי 11 דירות המפורטים להלן:

דן עופר ת.ז. 006324206

רחל עופר ת.ז. 008567885

יעל גוטסדינר ת.ז. 064664923

נתן גוטסדינר ת.ז. 007256159

אהובה ינאי ת.ז. 051209864

שלמה ינאי ת.ז. 051289973

אריאלה טוקטלי ת.ז. 6904650

יוסף פיש ת.ז. 065121931

לנור רובין דרכון אמריקאי, 112930781

נירה דור ת.ז. 030440507

מאיר דור ת.ז. 010286862

שושנה פרידנבורג ת.ז. 0089010952

אריה פרידנבורג ת.ז. 043327246

שמעון יראל ת.ז. 050588268

ליאורה יראל ת.ז. 050497395

נילי אופק נכסים בע"מ ח.פ. 5146199733

אילן זקן ת.ז. דרכון אמריקאי, 159982756

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516  
אריה בכר ת.ז. 051887594  
מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906  
יואל וייס ת.ז. 055443600  
רון וייס ת.ז. 056590854  
רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

לילינבלום 43 :

לילי רוזנטל ת.ז. 00326310  
גרנות נירה 003001369  
ברלו גליה ת.ז. 053394813

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516  
אריה בכר ת.ז. 051887594  
מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906  
יואל וייס ת.ז. 055443600  
רון וייס ת.ז. 056590854  
רון חיים בן יוסף ת.ז. 057988438

לבונטין 14 :

י.א.ל.ה יזום והשקעות בע"מ ח.פ. 513986729  
ישראל פרל ת.ז. 000678441  
אליעזר פרל ת.ז. 001093210  
ציפורה שמלמיץ ת.ז. 000678458

בעלים של הזכויות העודפות (בחלקים שווים):

גיל לורנס גבע ת.ז. 058693516  
אריה בכר ת.ז. 051887594  
מארק אלן וייסמן ת.ז. 327246906

מגרש מקבל :

נילי ארמוני ת.ז. 0766906  
אשכנזי עוזי ת.ז. 53514048  
ברנר אילנה נחמה ת.ז. 0766905  
נחמיאס שלמה ת.ז. 5727748  
קלימובסקי רבקה 57274300  
שטיינברג מרגריט מס' דרכון ארה"ב 0774832  
הקרן בע"מ ח.פ. 510015928  
פנדוס בע"מ ח.פ. 512859380  
רוטשילד 12 בע"מ ח.פ. 512769506  
תדהר מגדל רוטשילד בע"מ ח.פ. 514453174

**מצב השטח בפועל:****מגרשים מוסרים:**

מבני מגורים מיועדים לשימור בהגב"מ ע"פ 2650ב'.

**רוטשילד 13:** עבודות השימור הסתיימו – טופס 4 מיום 08.01.2012 להיתר 0016/2008.

**רוטשילד 29 / אלנבי 116:** עבודות השימור בביצוע בשטח, רישיון שיפוץ מס' 4314 מיום 16.07.2017.

**מונטיפיורי 46:** עבודות השימור הסתיימו – אישור מפקח מחלקת השימור מיום 30.01.2017.

**החשמל 10:** עבודות השימור הסתיימו – תעודת גמר 0109-2013 מיום 30.06.2013.

**לילינבלום 43/ אלנבי 124:** עבודות השימור בביצוע בשטח ע"פ בקשה 1159-16 תיק בנין 124-0004.

**לבונטין 14:** עבודות השימור הסתיימו – תעודת גמר (קוד מסמך: 615) מיום 17.06.2019.

**בתוכנית זו מבוקש לנייד 3667.4 מ"ר מ-6 מבנים לשימור.**

**מגרש מקבל:**

המגרש בעבודות בניה לפני תוכנית תכנית תא/3324 להקמת פרויקט מלונאות, מגורים, מסחר בגובה 37 קומות ו-3 קומות מרתף, סה"כ 20,170 מ"ר. במסגרת התוכנית כלולים 5 מבנים לשימור המשתלבים עם פיתוח קומת הקרקע ומיועדים לשימוש מסחרי.

**בתוכנית זו מבוקשת תוספת 4321 מ"ר ברוטו למגורים למגרש המקבל, לפי החלוקה הבאה: 2981 מ"ר עיקרי ו-1340 מ"ר שירות, הכל בהתאם לתוכנית השימור 2650ב, סה"כ 33,171 מ"ר ברוטו, רח"ק 10.1 כמו כן מבוקשת תוספת 5 קומות, עד לגובה 42 קומות לפי החלוקה הבאה: 4 קומות מגורים וקומה מלונאית.**

סטטוס מבנים לשימור: 5 מבנים לשימור לאחר פינוי.

הושלמו עבודות דיפון, במהלך עבודות חפירה ותליית המבנים לשימור היתרים פרטניים מתוקף תכנית 3324 להריסת חלקי מבנה לא מקוריים:

- רוטשילד 10 היתר מס' 11-0442 מיום 28.06.2011 (לא בתוקף).
- הרצל 9 היתר מס' 2017-0078 – מיום 23.03.2017.
- לילינבלום 23 היתר מס' 13-1254 מיום 02.12.2014 הארכת תוקף בהיתר 16-0487 מיום 02.12.2016.
- לילינבלום 25 מס' בקשה 15-2055 החלטת ועדה מיום 13.05.2015 עם הארכת תוקף החלטת ועדה מיום 11.11.2015.
- היתר מרתפים חלקי למתחם מס' 14-1041 מיום 6.11.2014, 3 הארכות תוקף והיתר שינויים לתוספת עוגני קרקע זמניים בהיתר מס' 19-1078 מיום 24.12.2019.

**מדיניות קיימת:**

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

תכנית המתאר מייעדת את המרחב לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים. המתחם נמצא באזור בו מותרת בניה עד 40 קומות ברח"ק מרבי 12.8.

למע"ר רוטשילד אושרה מדיניות ע"י הועדה המקומית בתאריך 13.12.2006

## מצב תכנוני קיים :

רוטשילד 13, מבנה לשימור בהגב"מ  
 תא/5000, 2650 ב', ג', 1200, 44 על תיקוניה  
 מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.  
 יעוד קיים: 0.382 דונם  
 שטח המגרש: קיים תיק תיעוד מאושר + טופס 4 ואכלוס מתאריך 08.01.2012.  
 סטטוס עבודות שימור: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.  
 זכויות בניה: **סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 413.50 מ"ר**, ע"פ תחשיב זכויות  
 מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019,  
 לשווי קרקע 31,000 ש"ח למ"ר.  
 לפי הפירוט שלהלן:  
 \* 183.15 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.  
 \* 92.61 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.  
 \* 42.31 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.  
 \* 95.42 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.  
**מבוקש להעביר סך הכל 413.50 מ"ר.**  
**במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות**  
**להעברה בהיקף 95.42 מ"ר**

רוטשילד 29 / אלנבי 116, מבנה לשימור בהגב"מ  
 תא/5000, 2650 ב', ג', 1200, 44 על תיקוניה  
 מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.  
 יעוד קיים: 0.540 דונם  
 שטח המגרש: קיים תיק תיעוד מאושר, עבודות השימור בביצוע בשטח.  
 סטטוס עבודות שימור: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.  
 זכויות בניה: **סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה בתכנית הנוכחית הינם 911.22 מ"ר**,  
 ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 13.05.2018, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך  
 19.10.2017, לשווי קרקע 27,645 ש"ח למ"ר.  
 לפי הפירוט שלהלן:  
 \* 474.53 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.  
 \* 164.99 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.  
 \* 61.42 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.  
 \* 210.28 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.  
**בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 710.85 מ"ר.**

אלנבי 124 / לילינבלום 43, מבנה לשימור בהגב"מ  
 תא/5000, 2650 ב', ג', 1200, 44 על תיקוניה  
 מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.  
 יעוד קיים: 0.554 דונם  
 שטח המגרש: קיים תיק תיעוד מאושר, עבודות השימור בביצוע בשטח.  
 סטטוס עבודות שימור: לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.  
 זכויות בניה: **סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 1,216.46 מ"ר**, ע"פ תחשיב  
 זכויות מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019,  
 לשווי קרקע 24,000 ש"ח למ"ר.  
 לפי הפירוט שלהלן:  
 \* 676.85 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.  
 \* 204.51 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.

\* 54.38 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.  
 \* 280.72 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות.  
**בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 1216.46 מ"ר.**  
**במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה**  
**בהיקף 280.72 מ"ר**

**החשמל 10/ ברזילי 10, מבנה לשימור בהגב"מ**  
**תכניות תקפות:** תא/5000, 2650 ב', 4054, 3921 ג', ע', מ', 44 על תיקוניה, 219  
**יעוד קיים:** מסחר, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.  
**שטח המגרש:** 0.618 דונם  
**סטטוס עבודות שימור:** קיים תיק תיעוד מאושר + תעודת גמר מתאריך 30.06.2013.  
**זכויות בניה:** לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.  
**סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 555.02 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות**  
**מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019, לשווי**  
**קרקע 23,500 ש"ח למ"ר.**  
**לפי הפירוט שלהלן:**  
 \* 400 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.  
 \* 26.94 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.  
 \* 128.08 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.  
**בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 555.02 מ"ר.**  
**במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה**  
**בהיקף 128.08 מ"ר**

**מונטיפיורי 46, מבנה לשימור בהגב"מ**  
**תכניות תקפות:** תא/5000, 2650 ב', ג', ע', מ', 44 על תיקוניה  
**יעוד קיים:** מגורים א', מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור.  
**שטח המגרש:** 0.482 דונם  
**סטטוס עבודות שימור:** קיים תיק תיעוד מאושר + עבודות השימור הסתיימו ע"פ אישור מפקח מחלקת  
 השימור מיום 30.01.2017.  
**זכויות בניה:** לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'.  
**סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם 220.21 מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות**  
**מתאריך 22.05.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 11.04.2019, לשווי**  
**קרקע 27,000 ש"ח למ"ר.**  
**לפי הפירוט שלהלן:**  
 \* 46.20 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה ע"פ תכניות תקפות.  
 \* 72.16 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.  
 \* 51.03 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.  
 \* 50.81 מ"ר 30% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה.  
**מבוקש להעביר סך הכל 220.21 מ"ר.**  
**במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 30% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה**  
**בהיקף 50.81 מ"ר**

לבונטין 14, מבנה לשימור בהגב"מ

תא/5000, 2650 ב', אף, 2444, 734, 661, ג', ע', מ', 44 על תיקוניה, 219 מסחר, מבנה לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור. אקלקטי. 0.597 דונם

**תכניות תקפות:**

**יעוד קיים:**

**שטח המגרש:**

**סטטוס עבודות שימור:** קיים תיק תיעוד מאושר + תעודת גמר מתאריך 17.06.2019.

**זכויות בניה:** לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650ב'.

**מ"ר, ע"פ תחשיב זכויות 551.38 סך הכל זכויות הבניה הניתנות להעברה הינם**

, לשווי 08.08.2019, על פי הערכת שמאי העירייה מתאריך 08.09.2019 מתאריך

ש"ח למ"ר 24,000.24 קרקע

לפי הפירוט שלהלן:

\* 244.35 מ"ר בגין יתרת שטחי בניה ע"פ תכניות תקפות.

\* 125.28 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי הקרקע.

\* 58.14 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי הקרקע.

\* 63.62 מ"ר 15% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה בגין השנה ה 5,6,7

\* 63.62 מ"ר 15% עבור שמירה על שווי הזכויות להעברה בגין השנה ה 8,9,10

**בתוכנית זו מבוקש להעביר סך הכל 551.38 מ"ר.**

**במסגרת התוכנית מבוקשת תוספת 15% בגין שמירה על שווי זכויות להעברה**

**בהיקף 63.62 מ"ר בגין השנה ה 8,9,10**

### מצב תכנוני קיים מגרש מקבל - מתחם רוטשילד 10:

1. תב"ע בתוקף: תא/מק/4467 מיום 04.07.2019

יעוד קיים: עירוני מעורב - תכליות למסחר, מלון ומגורים.

שטח התכנון: 3.283 דונם

שינוי לתכנית תא/3324

נתונים עיקריים:

שטחים עיקריים מעל פני הקרקע	20,170 מ"ר
מתוכם 8,620 מ"ר למלון, 10,000 מ"ר למגורים ולפחות 1,550 מ"ר למסחר	
שטחים כוללים במבנים לשימור	2,500 מ"ר
שטחי שרות	8,680 מ"ר
שטחים עיקריים בתת הקרקע	עד 2,000 מ"ר
שטחי שרות בתת הקרקע	13,800 מ"ר
גובה	37 קומות
	162.00 מ' (אבסולוטי)
	6 קומות מרתף
תכסית	מגדל עד 650 מ"ר עיקרי בקומה טיפוסית לא כולל קומת הבריכה
	קומת קרקע 67%
	מרתפים 100%

**חניה**

- תקן חניה יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקן התקף וע"פ תקן מקסימאלי.

- מחצית ממקומות החניה ישמשו כחניה ציבורית ולא תותר הצמדתן.

**תנאי להיתר בניה**

- אישור עדכון תכנית עיצוב אדריכלי ותכנית פיתוח על ידי הועדה המקומית ע"פ הנחיות אדריכל העיר

2. תכנית עיצוב ופיתוח - תא/תעא/מק/4467 – רוטשילד 10 אושרה בוועדה מקומית ביום 17.04.2019. לקראת חתימות.

### עיקרי תכנית העיצוב:

תכנית העיצוב כוללת מגדל המשלב מסחר, מלון ומגורים ו-5 מבנים לשימור הכוללים שימושים מסחריים ומלונאיים. קומת הקרקע והמגדל מתחברים לחלק מהמבנים לשימור על ידי לובי משותף וגשרים בקומות גלריה וכן קירוי החלל המקשר. התכנית אושרה בבינוי על פי תכנית תא/מק/4467 לגובה 37 קומות בלבד עם תכנית צל ל-42 קומות.

### הנחיות:

- גובה המגדל עד 162 מ' מעל פני הים כולל מתקן ניקוי ואנטנות.
- 37 קומות מעל קומת כניסה גבוהה וחלוקה למפלסי ביניים וקומות גג למפלסים טכניים.
- קומת הכניסה תשולב במבנים לשימור
- 6 קומות מרתף
- גובה להבלטת המגדל (רכינה) 20 מ' ממפלס הרחוב
- גובה קומות טיפוסיות עד 3.6 מ', קביעת גובה לקומות מיוחדות.
- קווי בניין ע"פ התכנית הראשית, תא/3324
- קווי בניין למרתפים בגבולות המגרש בכפוף לפתרון קונסטרוקטיבי למבנים לשימור ופתרון לחלחול וניקוז בתחום המגרש
- שטח עיקרי בקומה טיפוסית לא יעלה על 650 מ"ר.
- בריכת שחיה פנימית בקומת הספא. אפשרות לתכנון בריכות שחיה בקומות הפנטהאוס ובקומות המגורים המיוחדות.

### 3. היתר מרתפים חלקי

היתר מרתפים חלקי למתחם מס' 1041-14 מיום 6.11.2014, 3 הארכות תוקף והיתר שינויים לתוספת עוגני קרקע זמניים בהיתר מס' 1078-19 מיום 24.12.2019. הושלמו עבודות דיפון, במהלך עבודות חפירה ותליית המבנים לשימור

### מצב תכנוני מוצע:

#### תיאור מטרות התכנון:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתת רובע 55 ע"פ תוכנית השימור, במגרשים בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29/ אלנבי 116, מונטיפיורי 46, החשמל 10/ברזילי 10, לילינבלום 43/ אלנבי 124 ולבוטנין 14 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים:

- 413.5 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר בשדרות רוטשילד 13 שווים ל- 407 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.101
- 710.85 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר בשדרות רוטשילד 29 שווים ל- 624 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל. לפי יחס המרה 1.139
- 220.21 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב מונטיפיורי 46 שווים ל- 189 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל. לפי יחס המרה 1.17
- 555 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב החשמל 10 שווים ל- 414 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.34

1,216.46 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב לילינבלום 43 שווים ל- 927 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.31

551.38 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר ברחוב לבונטין 14 שווים ל-420 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המקבל לפי יחס המרה 1.31

### בתוכנית זו מבוקש לנייד 3667.4 מ"ר מ-6 מבנים לשימור.

#### עיקרי הוראות התוכנית:

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים המוסרים:
  - 1.1 מחיקת 413.5 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות ברוטשילד 13.
  - 1.2 מחיקת 710.85 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות ברוטשילד 29 / אלנבי 116
  - 1.3 מחיקת 220.21 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב מונטיפיורי 46.
  - 1.4 מחיקת 555 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב החשמל 10 / בריזילי 10
  - 1.5 מחיקת 1,216.46 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לילינבלום 43 / אלנבי 124
  - 1.6 מחיקת 551.38 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לבונטין 14.
  - 1.7 הוספת 2,981 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל במתחם רוטשילד 10.
  - 1.8 הוספת 1,340 מ"ר שרות למגורים במגרש מקבל במתחם רוטשילד 10 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית השימור 2650ב'.
2. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29 / אלנבי 116, מונטיפיורי 46, החשמל 10 / בריזילי 10, לילינבלום / אלנבי 43124 ולבונטין 14 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.
3. תוספת 5 קומות במגרש המקבל ברוטשילד 10 עד לגובה 42 קומות:
  - a. הוספת עד 4 קומות למגורים במגדל במתחם רוטשילד מתוקף תכנית השימור 2650ב'.
  - b. הוספת קומה למלון במגדל במתחם רוטשילד למלון מתוקף סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה. סה"כ 42 קומות, תוספת 2 קומות בהקלה מעבר ל-40 קומות במסגרת תכנית 2650ב'.
4. שינוי תמהיל מגורים/מלונאות במגרש המקבל ברוטשילד 10 על ידי ניווד שטחי מגורים ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות בתוך תת רובע 55, לפי תוכנית השימור 2650ב'.
  - 4.1 קביעת לפחות 110 יחידות מלונאיות ללא שינוי מהתוכנית התקפה תא/מק/4467, ובפועל תכנון 168 יחידות מלונאיות.
  - 4.2 קביעת עד 72 יח"ד למגורים (במקום 62 יח"ד המותרות לפי תב"ע תקפה תא/מק/4467)
5. קביעת שטחים למרפסות עבור הקומות הנוספות.
6. קביעת הוראות בינוי למתחם רוטשילד 10:
  - 6.1 תוספת גובה עד גובה 180.00 מ' אבסולוטי לגג עליון (162.6 +), אנטנות ולמתקן ניקוי במקום 162.00 מ'.
  - 6.2 גובה קומת הבריקה וקומת הספא בין המלון למגורים בהתאם לנספח הבינוי.

7. תקן חניה עבור השטחים הקיימים: על פי הוראות התכנית הראשית.  
תקן חניה עבור תוספת השטחים לדירות המגורים הנוספות: תקן החניה לרכב פרטי 0- ללא תוספת חניה לשטחי המגורים הנוספים.

## טבלת השוואה :

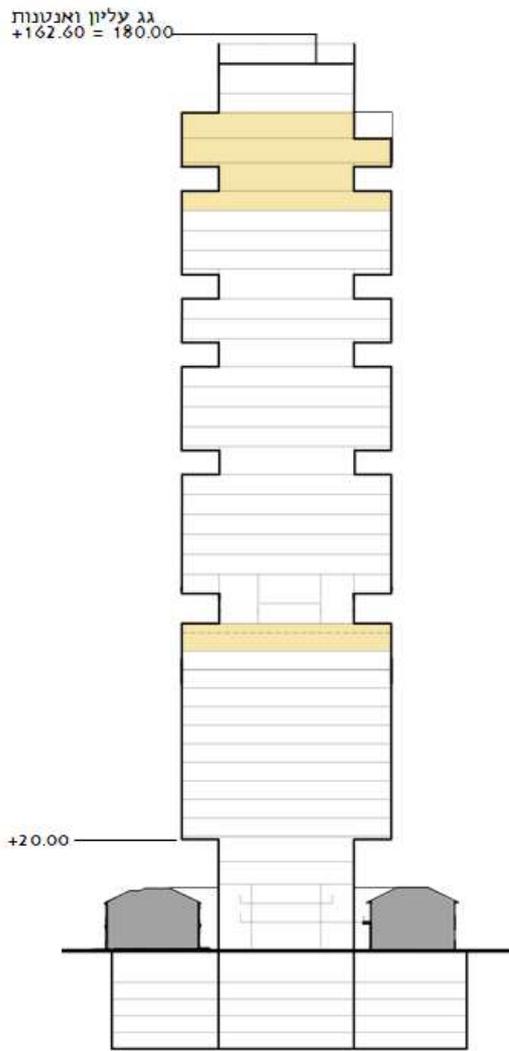
מצב קיים							נתונים	
מתחם רוטשילד 10	לבונטין 14	לילינבלום /43 אלנבי 124	החשמל /10 ברזילי 10	מונטיפיורי 46	רוטשילד /29 אלנבי 116	רוטשילד 13	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
28,850 מ"ר מעל הקרקע 15,800 מ"ר בתת הקרקע	לפי הקיים+ זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 09.08.2019	לפי הקיים+ זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19	לפי הקיים+ זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19	לפי הקיים+ זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19	לפי הקיים+ זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 13.05.18	לפי הקיים+ זכויות הניתנות העברה ע"פ תחשיב מתאריך 22.05.19	מ"ר	
לפחות 1,550	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	מ"ר	מסחר ק"ק
62	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים		מספר יח"ד
לפחות 110	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר		מספר יחידות מלונאיות
ל"ר	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד
37	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	קומות	גובה
לרוטשילד 10 מ', להרצל 6 מ', ללילינבלום 13 מ', לעורף 5 מ'	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	מ'	קווי בניין
ע"פ תקן תקף בעת הוצאת היתר, תקן מקסימאלי	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים		חניה

מצב מוצע							נתונים	
מתחם רוטשילד 10	לבונטין 14	לילינבלום /43 אלנבי 124	החשמל /10 ברזילי 10	מונטיפיורי 46	רוטשילד /29 אלנבי 116	רוטשילד 13	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
28,850 מ"ר מעל הקרקע 15,800 מ"ר בתת הקרקע +	לפי הקיים + מחיקת 551.74 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 1216.47 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 555.02 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 220.1 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 710.85 מ"ר	לפי הקיים + מחיקת 413.5 מ"ר	מ"ר	
תוספת 2,981 מ"ר עיקרי למגורים מניוד, תוספת שטחי שרות 1,340 מ"ר								
<b>סה"כ מעל הקרקע 33,171 מ"ר</b>								
<b>סה"כ בתת הקרקע: ללא שינוי</b>								
ללא שינוי	ל"ר	ל"ר	ללא שינוי	ל"ר	ל"ר	ל"ר	מ"ר	מסחר ק"ק
72	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי		מספר יח"ד

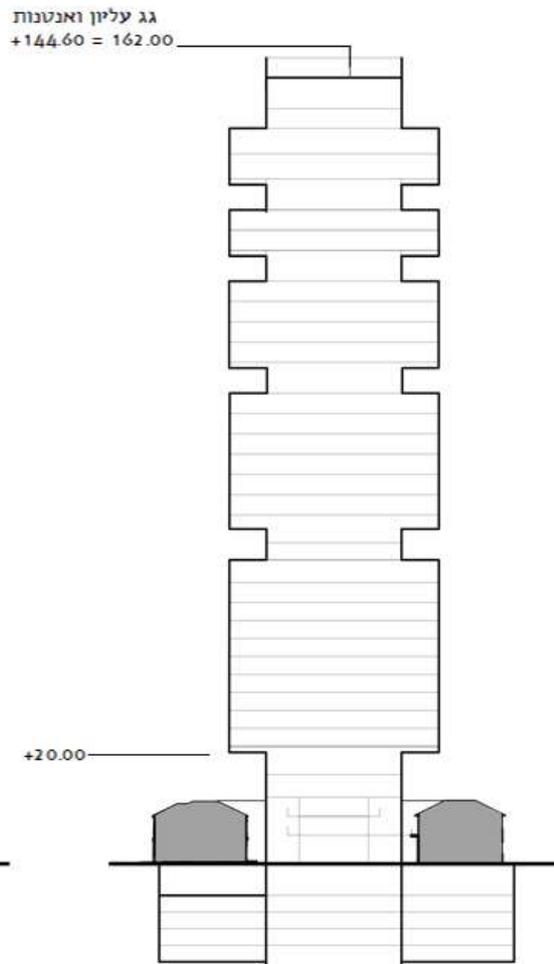
מספר יחידות מלונאיות	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר	ללא שינוי מהקיים לפחות 110 חדרים בפועל מתוכננים 168 חדרים
גודל יח"ד	מ"ר	ללא שינוי	ל"ר					
גובה	קומות	ללא שינוי	42					
קווי בניין	מ'	ללא שינוי						
חניה		כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	כקיים	ללא שינוי מהקיים+ תקן חניה 0 עבור יח"ד נוספות

\*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

חתך קיים מול מוצע



תב"ע לנייד זכויות  
42 קומות



מוצב קיים תב"ע תא/מוק/4467  
37 קומות

**ועדת שימור:**

התכנית אושרה בוועדת שימור מיום 23.12.2019.

**חו"ד תנועה:**

מיום 29.12.2019

**עבור השטחים הקיימים – ללא שינוי מהקיים.** לפי תכנית עיצוב תא/מק/4467 בהתאם לתב"ע, התקפה תא/מק/4467- תקן חניה בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר- (מקסימלי) 200 מקומות חניה כאשר 83 מתוכם הן עבור מגורים לדירות גדולות לפי תב"ע ח',  
**עבור תוספת השטחים המבוקשים למגורים בתוכנית זו- תקן 0.**

**התייחסות מפורטת לנושאים תחבורתיים:**

התכנית נמצאת באזור עם העדפה לתנועת הולכי רגל בסמיכות לציר מתע"ן. לתוספת שטחי מלון וניוד שטחי מגורים מתוקף תב"ע זו ישנה השפעה מזערית על התנועה ברחוב. פתרונות התנועה ניתנו ברובם במסגרת התכנית הראשית תא/מק/4467.

**חניות**

התכנית מביאה לצמצום בתקן החניה על ידי תקן מוקטן למלון 5:1 חדרים ותקן למגורים מניוד 0. בפועל מובאת תוספת של כ- 3 חניות עבור תוספת של מעל 3,500 מ"ר עיקרי. התכנית כוללת חניון ציבורי המהווה 50% מכמות החניות הכוללת על פי תקן, כך מושגת הקטנה בפועל של תקן החניה תוך פתיחת החניון לשימוש הציבור.

**אופניים**

שביל האופניים הקיים במרכז שדרות רוטשילד בסמוך לפרויקט נותר ללא שינוי. מימוש שביל אופניים ברחוב הרצל הצריך את העברת מפרץ הורדת והעלאת נוסעים לשדרות רוטשילד, תוך מיקום רחבת כיבוי אש בלבד ברחוב הרצל.

**תנועת הולכי רגל**

התכנית הראשית משפרת את המרחב להולכי רגל על ידי שיפור הקישוריות והרחבת מדרכות בשלושת הרחובות הסובבים:

- בשדרות רוטשילד מוצע ביטול מרפסות לטובת הרחבת מדרכות
- ברחוב הרצל נשמרות מדרכות עד לקו 0 של המבנים לשימור תוך הרחבת המדרכה מול המבנה בהרצל 7 וזאת על ידי הריסת קטע מבנה לא מקורי בחזית.
- ברחוב לילינבלום מוצע צמצום מרפסות והרחבת המדרכות מ- 1.80 מ' עד ל- 3.2 מ'.
- מוצע שיפור בקישוריות העירונית על ידי יצירת מעברים פנימיים בתחום המגרש בין המבנים לשימור מרחוב הרצל ומשדרות רוטשילד דרך רחבת הכניסה והגן הפנימי אל רחוב לילינבלום.
- מוצעים 2 מרחבים פתוחים עירוניים עם אזורי שהייה להולכי רגל בזיקת הנאה לציבור: רחבת הכניסה הפונה לשדרות רוטשילד והגן הפנימי בעורף המבנה לשימור ברחוב לילינבלום 25.

טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	תא \ 5000				מסמך לבדיקה
	התאמה +\-	מצב מוצע			
	+	מע"ר – מלונאות / מגורים / מסחר. תמהיל שימושים מינימאלי למלון נקבע במסגרת מצב מאושר	אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	אזור הייעוד שבתחומות התכנית מוצעת:	תשריט אזורי ייעוד רובע 5
			אזור תעסוקה סמוך להסעת המונים	סימונים נוספים בתחום התכנית:	
	+	10.1	4.2	רח"ק בסיסי:	הוראות התכנית, פרק 3
	+		12.8	רח"ק מירבי:	
	+	-	-	סימונים נוספים בתחום התכנית:	
	+	42 * תוספת 4 קומות למגורים מתוקף 2650 ב' במסגרת התכנית + תוספת קומה 1 כהקלה עבור מלונאות מתוקף סעיף 62א (א) (9)	40	מספר קומות מקסימאלי:	נספח עיצוב עירוני
			502	הגדרת האזור \רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
	+	מגדל רוכן בגובה 20 מ' מעל 5 מבנים לשימור, זיקות הנאה להבטחת גישה אל ובין המבנים לשימור	שילוב מגדלים בבניה מרקמית בכלל ועם מבנים לשימור בפרט, מיקום המגדלים	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התכנית, פרק 5
	+	שביל קיים ללא שינוי	שביל אופניים	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה	תשריט תחבורה

**הסברים נוספים ותנאים למימוש :**

**1. תנאים להפקדת התכנית:**

- א. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל.
- ב. חתימת בעלי המבנה לשימור על כתבי התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנה עפ"י הוראות מחלקת השימור.
- ג. מתן כתב התחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבנייה בגין אישור התכנית דנן, מבעל המבנה לשימור.

**2. תנאים להוצאת היתר בנייה במגרש המקבל:**

- א. השלמת תיק תיעוד למבנים לשימור בהגבלות מחמירות בשדרות רוטשילד 13, רוטשילד 29 / אלנבי 11629, מונטיפיורי 46, החשמל 10 / ברזילי 10, בלילינבלום 43 / אלנבי 124 ובלבונטין 14 ותוכניות השימור להיתר הבניה במבנים לשימור, שיאושרו ע"י מחלקת השימור.
- ב. השלמת התנאים ע"פ הוראות התכנית הראשית תא/מק/4467

**3. תנאים למתן תעודת אכלוס במגרש המקבל:**

- א. סיום עבודות השימור במבנים לשימור בהגב"מ במגרשים המוסרים ע"פ הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הוועדה כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי לעניין סיום עבודות השימור, תהייה הוועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שייקבע על ידי מה"ע או מי מטעמו.

**4. רישום הערה:**

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

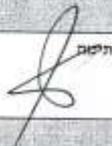
**זמן ביצוע :** כ- 10 שנים מיום אישור התכנית

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0734004	שם התכנית תא/מק/1/4467 - מתחם רוטשילד 10 ניוד זכויות וחקלה בקומות	מגיש התכנית תדהר מגדל רוטשילד בע"מ	עורך התכנית אדריכל רני זיס
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלת התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> ש <input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: לפי סעיף בחוק 62א (ג)			
הנושאים בהם התכנית עוסקת	מס' סעיף ומהותו	שימוש בתכנית המפורטת	
ניוד זכויות	סעיפי חוק אפשריים לשימוש לפי סעיף 62 א (6)	ניוד זכויות ממבנה לשימור על פי תכנית 2650 באופן התואם לתכנית המתאר	
חקלה בקומות	סעיף (א)(9)	5 קומות בחקלה על פי המותר - בתקנות התכנון והבנייה (סטייה ניכרת מתכנית), התשס"ב-2002	
שינוי הוראת בינוי	סעיף (א)(5)	נמישות בגובה הקומות שינוי הגובה המירבי שנקבע תכנית מאושרת 4467	

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בטוחות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) במופס זת.				
מוזכר הוועדה:				
שם ושם משפחה אהוד כרמלי, אדרי	מספר ת.ז. 025332735	חתימה 	תאריך 10-05-2020	
היועץ המשפטי לוועדה:				
שם ושם משפחה הראלה אברהם איזן, ש"י	מספר ת.ז. 2438976-9	חתימה 	תאריך 3.5.2020	

הצתקים  
גבי אילנה סולמי – ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)  
1. ממליצים להפקיד את התוכנית בכפוף לחו"ד צוות ובהתאם לתנאים הבאים:

- 1.א תנאי להפקדת התוכנית בפועל – עדכון תחשיב למבנה לשימור רוטשילד 29/ אלנבי 116, בהתאם לשומה עדכנית.
- 1.ב תוספת שטחים עבור הקומה המלונאית המבוקשת בתוכנית זו, יהיו במסגרת השטחים המותרים לפי התוכנית התקפה תא/מק/4467.
2. ממליצים לאשר תוספת תמריץ זכויות למבנים לשימור בגין שמירת שווי הזכויות להעברה כמפורט:
  - 1.ב מונטפירי 46- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 50.81 מ"ר.
  2. אלנבי 124/לילינבלום 43- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 280.73 מ"ר
  - 3.ב החשמל 10/ ברזיל 10- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 128.08 מ"ר
  - 4.ב לבונטין 14- תוספת 15% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה (עבור השנה ה 8,9,10 בלבד, מיום אישור תוכנית השימור) בהיקף 63.62 מ"ר
  - 5.ב רוטשילד 13- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 95.42 מ"ר

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

**וועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-20' מיום 13/05/2020 תיאור הדיון :**

איתי נבון : מציג את התוכנית במצג.  
 גיל גבע- היזם : הפרויקט נמצא בביצוע אחרי שנה וחצי עבודות לחיזוק, אנחנו 10 מ' בחפירה. צפי לסיום תוך 3.5 שנים.  
 רני זיס אדריכלים : מציג את התוכנית במצגת  
 ראינו את שתי החלופות.  
 שירה ספוקויני : זו אחת התוכניות החשובות שמניידים זכויות 6 מבנים לשימור בתת רובע 55 מתחם היונה זהו מרחב מוגבל שמאפשר ניוד ממגורים למגורים לא מבחוץ אלא מבפנים בלבד. התוכנית כוללת 4000 מ"ר לניוד.  
 אסף הראל : לפני כמה חודשים נתתי הערות על העיצוב ואמרתם מאוחר מידי ואין מה לעשות. אתם רוצים לפתוח את העיצוב בשמחה נפתח, אתם רוצים עוד קומות אפשר עוד קומות כולל הבלוק, ואם דנים אז דנים על הכל לא רק על התוספת ואני נגד.  
 ליאור שפירא : שדיברנו בפעם הראשונה האופציה שאתה רואה הוצגה רק אמרו שעדיין לא הגישו את הבקשות והציגו האופציה העתידית.  
 ראובן לדיאנסקי : כל ההתדיינות צריכות להיות בדרפט. צריך שיציגו לנו מה היה הדיון קודמים. מה הציבור מקבל מתוספת של 2 קומות בהקלה.  
 שירה ספוקויני : הוא מקבל 6 מבנים שמשמרים בזכות הניוד ועוד קומה מלונאית.  
 אורלי אראל : יש כאן תוכנית שבתוך הקו הכחול משמרת 6 מבנים. בשלב הראשון היזמים אמרו שהם רוצים עוד זכויות למגורים מעבר 50 : 50, והתנאי שלנו היה שהזכויות הללו אפשר יהיה אך ורק מניוד משימור מהסביבה הקרובה. מרבית הבניינים לשימור מחמיר נמצאים בסביבה שיש להם זכויות שהם לא יכולים לנצל אותם ותוכנית השימור והמתאר אמרו שמעל הזכויות של תוכנית המתאר ניתן לנייד זכויות משימור. במדיניות רוטשילד שהגיעה לוועדה אמרנו שהניוד יהיה למגורים בגלל הדרישה הגבוהה שיש למגורים בשד' רוטשילד, אבל עדיין אנחנו לא רוצים לאבד את כובד המשקל של האזור הזה כמע"ר מטרופוליני. לכן ניתן לנייד למע"ר שד' רוטשילד רק מתחום תת רובע ספציפי וקטן שיש בו הרבה מאוד מבנים לשימור מחמיר. תת רובע 55 ואפשר לנייד זכויות משימור לאזור המע"ר רק מתחום הזה. אם הבניינים לא היו מיועדים לשימור הם היו יכולים לממש את כל זכויות הבניה למגורים בתחום הזה. לכן את הזכויות בניה למגורים שיש מעבירים 6 בניינים נוספים לתחום המגדל הזה, וכך משמרים חוץ מה 6 בניינים שהתוכנית משמרת בקו הכחול עוד 6 בניינים נוספים שמשומנים במפה. הרווחנו 12 מבנים לשימור שכוללים 4000 מ"ר. אין לנו כל כך הרבה תוכניות שמניידות כל כך הרבה זכויות. יש לנו זכויות צפות באויר בתוכנית השימור קרוב 200,000 מ"ר, חלק כבר מומש בניוד.  
 חן אריאלי : איך מאפשרים חריגה מתוכנית המתאר בשביל דירות יוקרה, כשהסיבה היא לכאורה עידוד מלונאות שלמעשה מוסיפים רק קומה אחת נוספת למלון ועוד 4 קומות של דירות כאשר תוכנית המתאר לא מאפשרת את הגובה הזה.

אורלי אראל: אנחנו לא חורגים בשום פנים באופן לתוכנית המתאר כי יש לנו אישור סמכות. זכויות אלו נמצאות בעיר והם מתוקף תוכנית השימור.

דורון ספיר: תוכנית המתאר נתנה ערך לתוכנית השימור ונתנה זכויות לטובת שימור ולכן היא אפשרה את החריגה.

הראלה אברהם אוזן: הנושא של ניווד משימור הוא נושא שגם הועדה המחוזית מכירה בחשיבות שלו. לכן הועדה המחוזית בתוכנית המתאר שלנו אפשרה הוראה מיוחדת לנייד זכויות מתוכנית השימור לכל העיר וכך לתרוג מהרח"ק שהיא קבעה במקומות השונים זו הוראה שהוכנסה במיוחד כדי לאפשר ניצול של שטחים מכח תוכנית השימור ויש לזה חשיבות מאד גדולה לעיר ת"א.

חן אריאלי: אבל למעשה בשטח יש עוד 4 קומות דירות יוקרה שלא משרתות את הציבור. זו שכונה סופר צפופה.

ראובן לדיאנסקי: המשפט "חשיבות מאד גדולה לעיר" היא לא אמירה משפטית.

הראלה אברהם אוזן: היא כן אמירה משפטית מכוון שאנחנו נמצאים בתביעות של ירידת ערך של תוכנית השימור בהיקפים מאד גבוהים, וכל מטר שמנויד וממומש משפר את מצבנו בתביעות של 197. לכן יש לך השפעה לתביעות הללו כל שכן על קידום מתחמים חדשים ונוספים של תוכניות לשימור. הקופה הציבורית היא קופה אחת ומוגבלת והראיה צריכה להיות ראיה כללית ורחבה.

ראובן לדיאנסקי: ההקשר המשפטי הוא משני ולא ראשי.

מיטל להבי: היזם מבקש ניווד זכויות בגלל שהם מיצו את זכויות הרח"ק הבסיסיות שלו. תזכירו מה קבלנו בין רח"ק מינימום ורח"ק מקסימום? אי תביעה משפטית זה ערך לעיריה ויש הכנסות מהשבחה כדי שנבין ערך לכן כשרואים פועלות ציבוריות הם לא תמיד במטרים בנויים אלא לפעמים בכספים שנכנסים לקופת העיריה זה חשוב להגיד. בין רח"ק מינימום ורח"ק מקסימום מה קבלנו? מה שנאמר לרובע 55 שהזכויות מתניידות מרובע לרובע זה חשוב מאד. האם אנחנו עומדים גם בפיצול הזכויות ולא רק מהיכן לוקחים את ניווד הזכויות.

רוני בן יוסף: הרח"ק המקסימלי הוא 12. כולל התוספת בתוכנית של הניוד אנחנו ב 11. יכולנו להוסיף עוד 4000 מעל ה 12. אנחנו כולל ה 4000 מ"ר עומדים ב 11, הרבה מתחת לרחק המותר לפני הניוד.

רני זיס: לנו מותר רחק 12.8

גיל גבע: הגדלנו את מס' חדרי המלון 110 כרגע אנחנו מגיעים 169, התוספת המלונאית היא משמעותית היא לא הגיעה רק מניוד בעקבות דרישה של הרשת המלונאות. לענין הערה של אסף הראל אם יש בתוכנית העיצוב שלא מתאים, בוא נעשה פגישה ותאיר את עיננו אנחנו פתוחים לכך.

ליאור שפירא: יכול להיות באמת. בפרוטוקול הקודם לא היה הדבר הזה הוצג בדיוק בהתאם לדרישות שלנו. תראו לנו איך זה נראה לנו ככה. המלון לא קטן והצגנו לועדה ומה שנאמר לנו שיהיה ודאות וניהול סיכונים. מה שהוצג לנו הוא שניוד הזכויות שהעיריה רואה בו תועלת ציבורית, זה כמעט הליך טכני כי אלו זכויות קיימות, אנחנו זקוקים לאישור הזה.

ליאור שפירא: יכול להיות שהפרוטוקול הקודם לא היה אבל הדבר הזה הוצג בפנינו בדיוק בהתאם לדרישות שלנו שיבוא בשקיפות מלאה אלינו.

ראובן לדיאנסקי: הכל נכון אבל כל הפרוטוקולים הקודמים צריכים להיות מונחים בפנינו.

מיטל להבי: אני מבקשת לראות את תוכנית קומת הקרקע של מפלס הכניסה. כיוון שיש שם מעברים מה השימושים בקומת הקרקע ואחוזי שימושים בכלל בבניה וקומת הקרקע בנפרד.

דורון ספיר: המפלס הוא הכי חשוב אבל כבר אישרנו את העיצוב שם.

ראובן לדיאנסקי: אנחנו בדיון להפקדה ואפשר לפתוח את הדברים וזה המקום לקבל את התשובה לקומת הקרקע.

דורון ספיר: אנחנו לא בדיון להפקדת התוכנית אלא בדיון להפקדה תכנית להעברת הזכויות של שימור.

### מנקודה זו ומטה - בשל כשל טכני הדיון לא הוקלט אלא רק הוקלד בדיון.

רני זיס: מציג את תוכנית העיצוב הקודמת.

אלי לוי: צריך לעשות זיקת הנאה לציבור.

גיל גבע: בהעברת בעלות אנחנו מוכרים דירות ובמלון נחזיק כי מלון כזה לא מוכרים.

ראובן לדיאנסקי: ואם הוא יימכר? גם מי שיקנה את המלון שיהיה ברור שמי שרוכש או מנהל גיל גבע: אפשר להכניס בתוך ההסכם של זיקת ההנאה.

אלי לוי: מה שיהיה כתוב בפרוטוקול

מלי פולישוק: למה זה מגיע באופן פתאום ולא אושר בזמנו

דורון ספיר: זו העברה מזכויות שימור

שירה ספוקיני: הם הראו את הקומות בתוכנית צל בתוכנית העיצוב ואח"כ התחילו בחיפוש מבנה לשימור שימכור את הזכויות. זה תהליך שלוקח כשנתיים.

לגבי התמהיל, בתוכנית המקורית היה תמהיל 50:50 למלונאות ומגורים, זו תוכנית שאושרה לפני שהמדיניות למע"ר רוטשילד אושרה. כעת הם מבקשים 55% מגורים ו 45% מלונות באמצעות ניווד משימור. סה"כ פער של 5% למגורים.

גיל גבע: הזכויות לשימור הן זכויות מגורים והיחס משתנה.  
 מיטל להבי: מתי בדיוק התוכנית המקורית אושרה? האם לפני המתאר?  
 שירה ספוקויני: דורש בדיקה.  
 מיטל להבי: דורש בדיקה ותינתן תשובה  
 עמית גולדשטיין: המתאר קובעת גובה עד 40 קומות ואנחנו חורגים מתוכנית המתאר  
 הראלה אברהם אוזן: לא מדובר בחריגה ממספר הקומות שבתוכנית המתאר בהקלה. כשמדובר בניוד  
 משימור ההוראות בתוכנית המתאר מאפשרות את התוספת של השטחים וגם תוספת של קומות בהתאם  
 לתכנית השימור  
 מיטל: יש מדיניות  
 הראלה אברהם אוזן: ההוראה לניוד זכויות מעבר לרח"ק המירבי בתוכנית המתאר מאפשרת חריגה  
 ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב שבתוכנית המתאר בהתאם להוראות תכנית השימור.  
 ראובן לדיאנסקי: אני מבקש להכניס להחלטה את נושא זיקת ההנאה זכות השימוש ובעת מכר בעתיד  
 חיוב צד ג'.  
 אודי כרמלי: לא יהיה שום שינוי בתוכנית העיצוב. אני זה שממליץ להביא התוכנית לועדה.  
 דורון ספיר: מי בעד התוכנית?

**הצבעה:**

בעד: דורון ספיר, ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק, אלחנן  
 זבולון  
 נגד: אסף הראל

**בישיבתה מספר 0007-20' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

1. להפקיד את התוכנית בכפוף לחו"ד צוות ובהתאם לתנאים הבאים:
  - 1.א תנאי להפקדת התוכנית בפועל – עדכון תחשיב למבנה לשימור רוטשילד 29/ אלנבי 116, בהתאם לשומה עדכנית.
  - 1.ב תוספת שטחים עבור הקומה המלונאית המבוקשת בתוכנית זו, יהיו במסגרת השטחים המותרים לפי התוכנית התקפה תא/מק/4467.
  - 1.ג. חתימה על הסכם מול אגף נכסים לנושא זיקת ההנאה לציבור בקומת הקרקע וזכות השימוש בה כאשר במקרה של העברת בעלות בעתיד יקבל על עצמו הרוכש את כל התחייבויות המוכר בעניין.
2. ממליצים לאשר תוספת תמריץ זכויות למבנים לשימור בגין שמירת שווי הזכויות להעברה כמפורט:
  1. מונטפיורי 46- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 50.81 מ"ר.
  2. אלנבי 124/לילינבלום 43- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 280.73 מ"ר
  3. החשמל 10/ ברזיל 10- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 128.08 מ"ר
  4. לבונטין 14- תוספת 15% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה (עבור השנה ה 8,9,10 בלבד, מיום אישור תוכנית השימור) בהיקף 63.62 מ"ר.
  5. רוטשילד 13- תוספת 30% בגין תמריץ לשמירת שווי הזכויות להעברה בהיקף 95.42 מ"ר

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

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

**פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 0 בעמוד 0 בתאריך .

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר	05/02/2021
מעריב	04/02/2021
מקומון ת"א	05/02/2021

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רשות שדות התעופה ת.ד. 137 70151

### עיקרי ההתנגדות

תחום התוכנית נופל בתחומי הגבלות בניה לעניין בטיחות טיסה לפי תוכנית תמ"א/4/2 תוכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון. הגובה המרבי המותר +180 מ' מעל פני הים כולל עגורנים ומנופים, בליטות פיר ארובות, אנטנות.

לפי בדיקת הוראות התוכנית המופקדת ונספח הבינוי נראה כי התכנית אמנם קובעת גובה מרבי 180 מ' מעל פני הים כולל מתקן הניקוי, אך הנושא לא בא לידי ביטוי באופן מדויק בנספח הבינוי.

לפיכך מבוקש:

- לעדכן את נספח הבינוי כך שגובה 180 מ' מעל פני הים (162.6 + מ' מעל מפלס הכניסה) יכלול עגורנים ומנופים במהלך הבניה, רום עליון של תרנים, אנטנות ורום עליון של בליטת מנוף מתקן ניקוי פתוח במצב עבודה.
- לשנות הוראות התוכנית בסעיף 1.ג.4.1.2 "תוספת עד 5 קומות למגדל רוטשילד 10... בגובה שלא יעלה על 180 מ' מעל פני הים \_ גובה 162.6 + מעל פני מפלס הכניסה) כולל 1 מ' עבור עגורנים ומנופים במהלך הבניה, רום עליון של תרנים, אנטנות, רום עליון של בליטת מנוף מתקן הניקוי בגג במצב העבודה במנוף פתוח"
- להוסיף סעיף 6.14 - הוראות נוספות:
  - על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/2 תוכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה, לרבות הגבלות גובה הבניה בתחום המנג'לה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה) ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא גוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
  - הגובה המרבי המותר לבניה עבור המבנה וכל מערכותיו הינו +180 מעל פני הים כולל רום עליון של בליטת מנוף מתקן הניקוי בגג במצב עבודה במנוף פתוח, רום עליון ש מתקנים טכניים לרבות תרנים/אנטנות, עגורנים, ומנופים במהלך הבניה, הכל כמפורט בהוראות תמ"א/4/2 ואין לחרוג מגובה זה.
  - תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני מפלס הכניסה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מבנים לשימור)

לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם למפורט:

- א. לעדכן את נספח הבינוי כך שגובה 180 מ' מעל פני הים (162.6 + מ' מעל מפלס הכניסה) יכלול עגורנים ומנופים במהלך הבניה, רום עליון של תרנים, אנטנות, רום עליון של בליטת מנוף מתקן ניקוי פתוח במצב עבודה.
- ב. לשנות הוראות התוכנית בסעיף 1.ג.4.1.2 "תוספת עד 5 קומות למגדל רוטשילד 10... בגובה שלא יעלה על 180 מ' מעל פני הים \_ גובה 162.6 + מעל פני מפלס הכניסה) כולל 1 מ' עבור עגורנים ומנופים במהלך הבניה, רום עליון של תרנים, אנטנות, רום עליון של בליטת מנוף מתקן הניקוי בגג במצב העבודה במנוף פתוח"
- ג. להוסיף סעיף 6.14 - הוראות נוספות, כמפורט בנוסח ההתנגדות בנושאים הבאים:
1. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/2 תוכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה, לרבות הגבלות גובה הבניה בתחום המנג'לה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה) ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא גוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
  2. הגובה המרבי המותר לבניה עבור המבנה וכל מערכותיו הינו 180+ מעל פני הים כולל רום עליון של בליטת מנוף מתקן הניקוי בגג במצב עבודה במנוף פתוח, רום עליון ש מתקנים טכניים לרבות תרנים/אנטנות, עגורנים, ומנופים במהלך הבניה, הכל כמפורט בהוראות תמא/4/2 ואין לחרוג מגובה זה.
  3. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני מפלס הכניסה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.

**בישיבתה מספר 0011-21' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה בתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל את ההתנגדות ולתקן את מסמכי התוכנית בהתאם למפורט:

- ד. לעדכן את נספח הבינוי כך שגובה 180 מ' מעל פני הים (162.6 + מ' מעל מפלס הכניסה) יכלול עגורנים ומנופים במהלך הבניה, רום עליון של תרנים, אנטנות, רום עליון של בליטת מנוף מתקן ניקוי פתוח במצב עבודה.
- ה. לשנות הוראות התוכנית בסעיף 1.ג.4.1.2 "תוספת עד 5 קומות למגדל רוטשילד 10... בגובה שלא יעלה על 180 מ' מעל פני הים \_ גובה 162.6 + מעל פני מפלס הכניסה) כולל 1 מ' עבור עגורנים ומנופים במהלך הבניה, רום עליון של תרנים, אנטנות, רום עליון של בליטת מנוף מתקן הניקוי בגג במצב העבודה במנוף פתוח"
- ו. להוסיף סעיף 6.14 - הוראות נוספות, כמפורט בנוסח ההתנגדות בנושאים הבאים:
4. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א/4/2 תוכנית מתאר ארצית לנמל תעופה בן גוריון על שינוייה, לרבות הגבלות גובה הבניה בתחום המנג'לה (מישור גישה לנחיתה ולנסיקה לאחר המראה) ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא גוברת על תוכנית זו ולא יינתן היתר בניה או הקלה מכוח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
  5. הגובה המרבי המותר לבניה עבור המבנה וכל מערכותיו הינו 180+ מעל פני הים כולל רום עליון של בליטת מנוף מתקן הניקוי בגג במצב עבודה במנוף פתוח, רום עליון ש מתקנים טכניים לרבות תרנים/אנטנות, עגורנים, ומנופים במהלך הבניה, הכל כמפורט בהוראות תמא/4/2 ואין לחרוג מגובה זה.
  6. תנאי למתן היתר בניה למבנה שגובהו עולה על 60 מ' מעל פני מפלס הכניסה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
  7. באישור רת"א ניתן יהיה לעלות מעבר 180 מ' עבור הקמת מנופים לצורך עבודות הבניה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אופירה יותן וולק, חן אריאלי, ראובן לדיאנסקי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
4431/תא-507-0299321 - דיוור מיוחד להשכרה ארוכת טווח ודיוור בר השגה - כוכב הצפון דיון בהתנגדויות	12/05/2021 10 - - 21-0011

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

**מיקום: שכונת כוכב הצפון**

**כתובת: רח' 2362 מס' 7**



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7186	מוסדר	חלק	26	

**שטח התכנית: כ-1.4 ד'**

**מתכנן: פרחי צפריר אדריכלים**

**יזם: חברת יסדה בע"מ בבעלות אדמונד שמסי**

**בעלות: חברת יסדה בע"מ בבעלות אדמונד שמסי**

**מצב השטח בפועל: מגרש ריק**

**רקע:**

התכנית במתכונתה הנוכחית הוצגה לוועדה המקומית בתאריך 06/09/2017. הוצגה הבקשה לשינוי הייעוד מ'מגרש מיוחד'(ציבורי) לייעוד המבוקש- 'דיוור מיוחד', אשר קובע במגרש מבנה ובו דירות להשכרה לצמיתות כאשר 20% יוקצו לדיוור בהישג יד. השטחים בתת הקרקע אשר יבנו לצד חצר ישמשו לשימושי בנין וקהילה כגון: חדר כושר, חללי עבודה משותפים וכדומה, וישמשו את תושבי הבניין והשכונה. הוצגו מטרותיה של התכנית ונפחי הבניה המבוקשים.

הועדה החליטה להחזיר את התכנית לעבודה בצוות ובפרוטוקול נשאלנו- על ממשק בין השטחים, ניהול המבנה והשימושים השונים בו, על ההסכם של העירייה מול היזם בנושאי דיוור בהישג יד וההשכרה לצמיתות.

בדיון זה תוצג העבודה שנעשתה כולל ההרחבה בנושאי השימושים והפעילויות ומערך ההסכמים. בהמשך להחלטה שתקבל בדיון זה תועבר התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית.

**מצב תכנוני קיים :**

תא/1112/ג

יעוד קיים : מגרש מיוחד (ציבורי)

שטח התכנון : כ-1.4 ד'

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

אחוזים / שטחים:

שטחים עיקריים מעל מפלס הכניסה – 70% משטח המגרש (כ-980 מ"ר)  
 שטחי שירות מעל מפלס הכניסה – 40% מהשטחים העיקריים (כ-392 מ"ר)  
 שטחי שירות מתחת מפלס הכניסה – עד שתי קומות מרתף בהיקף המגרש (כ-2,800 מ"ר)  
 שטחי שירות על הגג – עבור מתקנים טכניים מקורים.

קומות: 3 קומות

שימושים: פונקציות לרווחת הציבור כגון מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חינוך וכו'

התאמה להוראות תכנית המתאר תא/5000:

המגרש ממוקם באזור תכנון 103 על פי נספח אזורי התכנון, בתחום אזור ייעוד "אזור מגורים בבניה עירונית" על פי תשריט אזורי הייעוד, ובתחום "אזור לבניה עד 15 קומות" על פי נספח העיצוב. על אף כל זאת, בסעיף 5.4 להוראות תכנית המתאר קיימת הוראה מיוחדת למתחם תכנון זה לפיה "לא תותר תוספת שטחי בניה למעט מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים..."

**מצב תכנוני מוצע :**

יעוד מוצע: דיור מיוחד.

שטח התכנון: כ-1.4 ד'

זכויות בניה: עקרונות לקביעת זכויות הבניה:

א. רח"ק על קרקעי: 3.5 ובנוסף מרפסות בשטח 12 מ"ר ליח"ד.

ב. שטחי שירות על קרקעיים: כ-30% מסך שטחי הבניה העל-קרקעיים.

ג. שטחי בניה תת קרקעיים: 200%.

קומות: 7 (6+קומת גג)

פירוט יעודים/שימושים: מגורים להשכרה לצמיתות ודיור בהישג יד ע"פ תיקון 120 לחוק, שטחים משותפים לדיירי הבניין ושטחים לקהילה.

תיאור מטרות התכנון:

1. שינוי ייעוד מ'מגרש מיוחד' לייעוד 'דיור מיוחד'.
2. הקמת מבנה מגורים בן 59 יחידות דיור להשכרה לצמיתות.
3. 20% מיח"ד תהיינה במתכונת דיור בהישג יד ע"פ כהגדרתו בחוק התיקון והבניה, תיקון 12
4. בבניין ישולבו כ-1000 מ"ר לשימושים קהילתיים לציבור הרחב, כגון חדר כושר, פעוטון, חללי עבודה וכד'.
5. בבנין יהיו כ-2000 מ"ר משותפים לדיירי הבנין.
6. שימוש במרתפי הבנין לשימושים משותפים ציבוריים ולא לחניה.



**טבלת השוואה :**

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים	
350% מעל לקרקע 200% מתחת לקרקע 550% סה"כ	98% מעל לקרקע 200% מתחת לקרקע 298% סה"כ	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
4,900 מ"ר מעל לקרקע 2,800 מ"ר מתחת לקרקע 7,700 מ"ר סה"כ	1,372 מ"ר מעל לקרקע 2,800 מ"ר מתחת לקרקע 4,172 מ"ר סה"כ	מ"ר	
עד 60%	36.6%	אחוזים	זכויות בניה לקומה
עד 800 מ"ר (ללא מרפסות)	כ-513 מ"ר (ללא מרפסות)	מ"ר	
6 + קומת גג בנסיגה	3	קומות	גובה
24	10	מטר	
עד 60%	כ-36.6%		תכסית
במגרש – תקן חניה 0. במגרש סמוך מוסדרים 50 מקומות חניה לא מוצמדים ליח"ד	על פי תקן חניה תקף		מקומות חניה

**דיווח אודות התייעצות עם הציבור :**

- נערך מפגש יידוע ציבור שמטרתו להציג בפני תושבי שכונת כוכב הצפון את התוכנית ולאפשר קבלת הסברים ומענה לשאלות אודותיה.
- המפגש התקיים ב- 5.6.19 בביה"ס כוכב הצפון.
- על פי רישום המגיעים נכחו במפגש 123 תושבים. עם זאת נכחו תושבים רבים נוספים, שלא הספיקו או לא הסכימו להירשם.
- הנושאים שהוצגו והסוגיות העיקריות שנדונו :
  - הצגה והסברים על המבנה הפיזי – חלוקת השטחים : דיור, שטחים משותפים לדיירים, שטחים לשירותי קהילה הפתוחים גם לתושבים.
  - חניה- הוסבר הסדר החניה עבור הדיירים במגרש הסמוך.
  - הוצג והוסבר הרקע התכנוני של המבנה וקידום התוכנית לאורך השנים.
  - הסברים על מהות התוכנית לדיור בשכירות לצמיתות ודיור בהישג יד.
  - מהן התחייבויות היזם מול העירייה וכיצד הן נאכפות – הוסברה ההתחייבות המשפטית של היזם מול העירייה בנושאי חניה ותפעול שירותי קהילה לטובת הדיירים והקהילה בכלל.
- התושבים העלו נושאים המטרידים אותם והקשורים לשכונה בכלל, בעיקר נושאי תחבורה וחניה בשכונה. התושבים מעוניינים בפתרונות מהעירייה לנושאים אלה והועלתה דרישה לשירותים לקשישים בשכונה.
- סיכומים ופעולות מתוכננות :
  - התושבים חוששים מהשלכות תוספת המבנה לשכונה הצפופה ודורשים פתרונות תנועה וחניה.
  - מנהל המרחב התחייב לקיים בהקדם מפגש בנושאי תחבורה בין התושבים לנציגי אגף התנועה בהמשך למפגשים שנערכו בעבר בנושאים תחבורתיים של צפון מערב.
  - לגבי נושאים אחרים שהעלו התושבים והנוגעים לשכונה ופיתוחה, ולא למבנה נשוא המפגש : התושבים הונחו לפנות בעצמם אל מינהל קהילה כדי שייסייע ביצירת קשר בינם לבין גורמי עירייה שעוסקים בפיתוח שירותים חברתיים ואחרים.

**זמן ביצוע :**

אם תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו, במגרש ממגרשי התכנית לא הוצע היתר בניה כלל, תתבטלנה במגרש זה ההוראות מכח תכנית זו ויחולו בשטחו הוראות התכנית הראשית.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ להעביר את התכנית לדיון בהפקדה בוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. חתימה על הסכם של היזם מול עת"א בנושאי ההשכרה לצמיתות ודירות דיור בר-השגה ע"פ תיקון 120 לחוק.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0012-19'ב' מיום 10/07/2019 תיאור הדיון:**

#### **מהלך הדיון:**

דורון צפרייר מציג את התוכנית.  
ראובן לדיאנסקי: רמת פירוט ראוייה לשבח.  
טלי ברגל: זו תוכנית בסמכות מחוזית  
ציפי ברנד: מה כוללים השימושים הקהילתיים?  
אסף הראל: זהו מגרש מיוחד ציבורי וככזה מה הציבור מקבל? 80% דירות להשכרה? מה עומד מאחורי הפרויקט?  
מיטל להבי: הנושא הזה מהווה תקדים, זה שטח ציבורי מיוחד.  
דורון ספיר: זה לא שטח חום  
ציפי ברנד: מה המצב הסטטוטורי?  
טלי ברגל: כיום המגרש לא חום, והיעוד הוא מיוחד ציבורי, השימושים לרווחת הציבור: מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חינוך וכד'. ניסו לקדם כאן בית רופאים ולא הצליחו. הזכויות הן רח"ק 1 ואי אפשר להקים בית אבות. הדיור בבעלות אחודה, ומבחינת המנגנון יש הסכם ל-20% דירות במתכונת בהישג יד לפי תיקון 120 לחוק. זה אומר שהדירות הללו צריכות להיות ב-40%-20% מתחת למחיר השוק. יש עוד 1,000 מ"ר לשימושי הקהילה, חדרי כשר, חדרי עבודה, מעונות לילדים.  
דורון צפרייר: אפשר לבנות 1,000 מ"ר לבית אבות אבל מה שאנחנו מציעים שאותם 1,000 מ"ר לתת שירותים לקהילה.  
טלי: נבדקת רווחיות הפרויקט, 20% דירות להשכרה לצמיתות זה מבורך.  
מיטל: איך מסבירים את העובדה שבביל השימוש נותנים פי 3.5 זכויות. משהו לוקח מגרש ומשווה אותו למגרש רגיל כדי לבנות בנין מגורים.  
דורון צפרייר: יש חניה במגרש ממול.  
אורלי אראל: יש פה פוטנציאל שדירות קטנות להשכרה יאפשרו לאוכלוסייה שאין ידה משגת לקנות דירה באזור הזה. יש חניון אופנים יותר גדול. כל רעיון שהצענו, היזמים קיבלו והגענו להסכמות. זו הזדמנות יוצאת דופן להכניס אוכלוסייה מאוד מגוונת. רצינו לתת ליזם את הוודאות התכנונית כדי שליוזם תהיה ודאות כלכלית וגם לנו לקדם תוכנית.  
אופירה יוחנן וולק: הערה טכנית בעמ' 77 - זמן ביצוע - כתוב "התוכנית לא הוצעה" וצריך להיות "לא הוצאה"  
מיטל להבי: האם הסיכומים שסוכמו בוצעו? לדוגמא מנהל המרחב יקדם מפגש בנושא תחבורה  
טלי ברגל: עדיין לא התקיים מפגש אבל היו מפגשים אחרים. התושבים ביקשו חניות אופנים והם קבלו. דליה וקסלר (שכנה): 400 בעלי דירות בשכונה ביקשו להיפגש עם ראש העיר ואף אחד לא נפגש. מדובר במגרש מיוחד ציבורי. הייתה הסכמה לבית רופאים והיזם לא פעל לטובת זה. השכונה הזו הייתה כשל רציני, נשארו רק 2 מגרשים לבניה, אלו שתי עתודות הקרקע היחידות ועדיין חסרות בשכונה פונקציות ציבוריות. לדוגמא אין מתני"ס ואין מענה לגיל השלישי. אין בעיה בבניה להשכרה אבל במקום מתאים פיזית. מדובר במגרש כלוא בקצה רח' בלויה מעוז שהוא רח' קצר, צר וחד סטרי שבקצה שלה חלק הציבורי שהוא כולו מסלולי הליכה, בנו מרכז מסחרי וכל הכניסה לחניון והפריקה והטעינה דרך אותו רח' קטן, ושם אמורים להיות 50 מקומות החניה. מדובר ב-59 דירות ואני לא חושבת שיהיו שם אנשים עם חניות.  
מקום המבנה לא מתאים. דיור בר השגה לא יועיל לתושבים הקיימים הוא מועיל לתושבים חיצוניים. גם חדרי כושר לא צריך. אנחנו צריכים מתני"ס ופעילויות לגיל השלישי. נושא תנועה וחניה הוא נושא אקוטי, והרח' הזה בלתי אפשרי לכניסה לרכבים נוספים. יהיה פה אסון - יש ילדים שהולכים לכיוון בתי ספר.  
ראובן לדיאנסקי: מה היה אם היו בונים בית רופאים על אותן זכויות.  
דליה וקסלר: 3 קומות כן, 7 קומות לא. אתה רוצה לתת מתנות ליזם שקנה את המגרש בגרושים?

#### **דיון פנימי:**

מלי פולישוק: מה גרם לכם להכפיל את מספר הקומות?  
מיטל להבי: למה החריגה מתא/5000 לבנין בודד?

אורלי אראל: בצפון בעבר לירקון יש אוכלוסייה לא מגוונת בהמעטה. אולי בעתיד יגיעו עוד פרויקטים על קרקע פרטית שמאכלסת דירות מאוד קטנות עם אוכלוסייה מאוד צעירה או מבוגרת. דיוור בר השגה זהו משהו שיש לו תועלת. בשביל גיוון אוכלוסייה שמגביר את חוסן העיר ומהווה שינוי בצפון, זו התועלת הציבורית.

אופירה יוחנן וולק: מדובר ב-1,000 מ"ר ציבוריים שכן צריך לדבר עם הציבור ולבדוק מה הציבור צריך ולתת מענה. אני לא רוצה לתת מתנו אם הוא לא נותן לציבור משהו. 1,000 מ"ר לטובת הציבור אז לדבר עם הציבור.

אורלי אראל: בעת הוצאת היתר השימוש בשטחים הללו יהיה לשיקול הועדה.

אסף הראל: ספציפי בשכונה כזו למגרש שהוא מיוחד אני לא בטוח שזה המקום השתמש ליעוד הזה.

דורון ספיר: אתה לא יכול להכריח אותו לבנות מתנ"ס, השטח פרטי.

מאיה נורי: צריך להכניס אוכלוסיות צעירות, לכן זה לא מספיק 20%. אם היזם קיבל יותר קומות נגדיל את כמות דיוור ההשגה כדי לגוון.

טלי ברגל: יש הסכם מול היזם שבין היתר בודקים את הכלכליות. דב"י הוא לא לצמיתות, ומאחר ויצא תיקון 120 לחוק הוא מינימום ל-20 שנה ולאחר מכן תהיה מערכת ניהול אחודה, היזם לא יכול למכור יחידות, והשטחים הציבוריים לא ידרדרו. זה מעוגן בהסכם.

אסף הראל: בעניי שכירות במערכת ניהול אחודה לא אומרת כלום. אם לגבי ה-1,000 מ"ר יש צורך במבני ציבור הייתי מחפש איך להכיל גם בקומת הקרע ולקבל מקום ציבורי שיהיה מתנ"ס או משהו אחר. אין מספיק אטרקטיביות ליעוד של המגרש.

טלי ברגל: זה לא מגרש חום ולכן אין אפשרות לעשות מתנ"ס.

אורלי: בשביל לעשות מרכז קהילתי יש פרוגרמה. אלה שטחים קטנים למרכז קהילתי

אסף: מרכז לגיל השלישי

אורלי אראל: מרכז לגיל השלישי גם צריך פרוגרמה והשאלה אם השטח גדול מספיק.

אסף הראל: אני בעד מפגש תושבים.

טלי ברגל: היה מפגש תושבים והם דיברו על נושא תנועה וחניה ולא על השימושים.

#### **בישיבתה מספר 19-0012ב' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להעביר את התכנית לדיון בהפקדה לוועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

חתימה על הסכם של היזם מול עת"א בנושאי ההשכרה לצמיתות ודירות דיוור בהישג יד ע"פ תיקון 120 לחוק.

השימוש ב-1000 המ' יקבע לעת הוצאת היתר הבניה לאחר התייעצות עם הציבור ויעוד לשטחים ציבוריים לטובת הקהילה. שימושים אלו יקבעו בשיקול דעתה הבלעדי של הועדה.

בעד: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ציפי מאיה, ראובן לדיאנסקי

נגד: אסף הראל, מיטל להבי

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, מאיה נורי, ציפי ברנד, אסף הראל, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי

#### **פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר מיום 23.02.2020 דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9418 בעמוד 3546 בתאריך 10/02/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מעריב הבוקר 12/02/2021

מעריב 11/02/2021

מקומון ת"א 12/02/2021

## דיווח בהתנגדות מהנדס העיר :

בהתאם לסעיף 100 לחוק הת"ב, מבוקש להגיש התנגדות מהנדס העיר תל אביב-יפו לתכנית תא/4431 כוכב הצפון מגרש מגורים מיוחד מס' 507-0299321.

### ההתנגדות עוסקת בשתי סוגיות עיקריות:

- 1. דיוור בר השגה:** התכנית מבקשת לקדם מבנה מגורים מיוחד שכל יחידות הדיוור שבו תהיינה להשכרה לצמיתות, חלקן במחיר שוק וחלקן בהנחה ממחיר השוק. התכנית הגדירה ש-20% מיחידות הדיוור תהיינה במתכונת דיוור בר השגה במטרה שיחידות דיוור אלו תושכרנה במחיר מופחת ממחיר השוק. נוסח הוראות התכנית המופקד מגדיר שרק 25% מתוך יחידות הדיוור בר ההשגה תהיינה במחיר מופחת. התנגדות מהנדס העיר מבקשת להבטיח את כוונתה המקורית של הועדה ליעד 20% מסך יחידות הדיוור להשכרה במחיר מופחת, משמע 100% מתוך סך יחידות הדיוור המוגדרות כדב"י.
- 2. הבלטת מרפסות מעבר לקווי המגרש:** מוצע לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לקו המגרש בחזית המזרחית אשר מאפשרת בניה בקו בנין אפס.

### בנוסף, מבוקשים תיקונים להוראות התכנית כמפורט להלן:

- 1.6, יחס לתכניות תקפות:** הוספת שינוי לתכנית תא/ח.
  - 1.1.4, סעיף קטן 3, דיוור מיוחד – שימושים:** לבטל את ההבחנה בין שטחי המסחר ושטחים בעלי אופי ציבורי ולאפשר גמישות בקביעת שימושי המסחר בקומת הקרקע ובתת-הקרקע. נוסח מוצע: שימושים בעלי אופי ציבורי (...). ושימושי מסחר בקומת הקרקע ובתת הקרקע.
  - 1.2.4.6 סעיף קטן ב, דיוור מיוחד הוראות בינוי:** מוצע לאפשר הבלטת גזוזטראות מעבר לקווי המגרש בחזית הקדמית הפונה כלפי השביל לכיוון מזרח. נוסח מוצע: לא תותר הבלטת גזוזטראות מעבר לקווי המגרש כלפי חזית קדמית לשצ"פ הממוקם מצפון למגרש. תותר הבלטת גזוזטראות מעבר לקווי המגרש בחזית הקדמית לצד מזרח עד 1.2 מ'. לא תותרנה מרפסות בקומת הקרקע, אלא מקומה ראשונה והלאה.
  - 2.6 סעיף קטן ב, תקן חניה לאופניים:** מוצע לקבוע תקן גבוה לאור מאפייני המגרש שאינו נגיש לרכב. נוסח מוצע: על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או 2 מקומות חניה ליח"ד, הגבוה מביניהם, ובנוסף לפחות 20 חניות אופניים ציבוריות.
  - 3.6 סעיף קטן א, הוראות בינוי:** מוצע לחייב כי כלל יחידות הדיוור בהישג יד תהיינה דירות להשכרה במחיר מופחת. מאחר וכלל יחידות הדיוור בתכנית הן להשכרה, מטרת קביעת יחידות הדיוור בהישג יד היתה לקבע יחידות דיוור שתושכרנה בהנחה ממחיר השוק. נוסח מוצע: 100% מסך יחידות הדיוור בהישג יד יהיו יחידות דיוור להשכרה במחיר מופחת והשטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיוור להשכרה במחיר מופחת לא יפחת מ-100% מהשטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיוור להישג יד. בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

## **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-21 מיום 12/04/2021 תיאור הדיון:**

- עתליה רזניק : אנחנו מבקשים לדווח על הגשת התנגדות מה"ע לתוכנית שהינה בסמכות מקומית 5 סעיפים (מפרטת את הסעיפים).
- אסף הראל : מה חדש עם המרפסות?
- עתליה : בגלל המדיניות של אגף נכסים שלא לאפשר הבלטת מרפסות מעבר לשצ"פ אמרנו לא מעבר לקווי הבנין אבל במזרח לא מדובר בשצ"פ אלא בשביל ולכן שם אנחנו כן מאפשרים את זה.
- אסף : למה לא אפשרנו בתוכנית המקורית?
- עתליה : חוסר תשומת לב. היזם מבקש גם הבלטת מרפסות גם בצפון והוא הגיש התנגדות לנושא. אנחנו אמרנו שאנחנו לא תומכים בזה מאחר וזה מנוגד למדיניות העירונית ולכן הוא מבקש הבלטה מכל הכיוונים ואנחנו מבקשים רק ממזרח.

אסף הראל: למה אתם מבקשים  
עתליה רזניק: לרווחת הדיור, יש כאן אילוצים ומדובר בקומות שיהיו בהם 10 יח"ד בקומה, יח"ד קטנות  
וראו שיהיו להם מרפסות. אנחנו רוצים לשמור על איסור הבלטת מרפסת לכיוון השצ"פ שהוא רק לצפון,  
זה טעות סופר לא לאפשר במזרח. מבחינה תכנונית לא היתה לנו התנגדות, ההתנגדות נובעת מהשיקולים  
הנכסיים כי מדובר בעסקת מקרקעין בשצ"פ. במקור התכנון כלל מרפסות לכל הכיוונים. מנענו את  
המרפסות בגלל מניעים נכסיים ולא תכנוניים. למזרח אין את הבעיה הזו, ולכן אנחנו כן רוצים לאפשר את  
ההבלטה לכיוון מזרח.  
דורון ספיר: הועדה רושמת לפנייה את הודעת מה"ע העיר להגשת התנגדות.

**בישיבתה מספר 0008-21 מיום 12/04/2021 (החלטה מספר 1) זנה ועדת המשנה  
לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

הועדה קיבלה דיווח על הגשת התנגדות מה"ע לתכנית.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אסף הראל

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

1	ענת בירן	דרך מנחם בגין 7, בנין הבורסה בית גיבור ספורט רמת גן 52521
2	ברי צ'רניאבסקי	בילויה מעוז 4 תל אביב יפו
3	שביט, בר-און, גלאון, צין, ויתקון ושות'	דרך מנחם בגין 52, מגדל סנוול רמת גן 6713701
4	כהן, וילצ'יק ושות' בשם תושבי השכונה. רשימת התושבים החתומים על יפוי כח מצורפת כנספח.	דרך מנחם בגין 125, מגדל היובל תל אביב יפו 6711201
5	אודי כרמלי	פילון 5 ת"א

לתכנית שהופקדה בסמכות הועדה המחוזית הוגשו 5 התנגדויות (ביניהן גם התנגדות מה"ע והתנגדות  
היזם).  
מבין הנושאים העיקריים שעלו:

- שינוי יעוד המגרש.
- הבלטת מרפסות מעבר לקו המגרש.
- הוספת שימושי מסחר בשכונה.
- פתרונות תנועה וחניה שאינם מספקים.
- קביעת כלל יחידות הדיור בהישג יד להשכרה במחיר מופחת.
- פגיעה באיכות החיים עקב נפח וגובה בניה גבוה.
- תכנון נקודתי שאינו בסמכות תכנית המתאר תא/5000.

להלן המענה המוצע להתנגדויות.

מס' ,	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
1	ענת בירן עו"ד בשם היזם חברת יסדה	לא קיימת הצדקה לאיסור להחרגת המרפסות לכיוון השצ"פ מאחר והוא משמש כשביל הלכה למעשה	החרגת מרפסות לכיוון השצ"פ מנוגדת למדיניות העירונית בשל הטעמים הבאים: ראשית, לאור בעיות ברישום הנכסים בלשכת רישום המקרקעין שכן הבנייה מעל השצ"פ תחייב את רישום הבעלות במרפסות הבולטות לכיוון אותו השטח על שמו של הדייר וגריעת החלק מבעלותה של העירייה והצהרה אשר	לדחות את ההתנגדות
1	18 – הסרת האיסור על הבלטת גוזזטראו ת מעבר לקווי			

מס'	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
	המגרש		<p>העירייה תיאלץ לתת על ידי לשכת רישום המקרקעין ולפיה ידוע לה כי הרישום אינו ניתן לשינוי בעתיד; האפשרות כי העברת בעלות כאמור תחשב כעסקה לצרכי מיסוי; יובהר כי בהבדל משצ"פ בו נעשה שימוש לדרך המהווה מקרקעי ייעוד בהם לא ניתן לבצע כל עסקה, הרי שבשצ"פ המהווה שטח פתוח ניתן לבצע עסקאות ומשכך, למתן זכויות בו השלכות כפי שפורטו;</p> <p>עוד יובהר כי קיים פן נזיקי שעלול להיווצר כפועל יוצא מבניית מרפסות מעל השצ"פ אשר עשוי לשמש בעתיד ליעוד ציבורי כגינת משחקים ומשכך, עלולה להתעורר סכנה בטיחותית לציבור, בין היתר בשל אפשרות לנפילה של עצמים על הציבור השוהה בגינה.</p> <p>מדיניות זו אף קיבלה תוקף בהחלטת בית המשפט המחוזי תל אביב יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בעת"מ 19-10-47005 ג'יסאפ נדלן בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו-אגף נכסים</p>	
2	17 – צמצום קו הבנין הדרומי ב-1.5 מ'	ככל שלא תותר החרגת המרפסות, מבוקש צמצום מרווח הבנין הדרומי ב-1.5 מ' בכדי לאפשר התקנת המרפסות הצפוניות בתוך קווי המגרש	<p>כפי שמשמע מההתנגדות עצמה, הזנת הבנין דרומה תצמצם את שטח החצר המתקבלת בדרום המגרש אשר מטרתה לשרת את השימושים הסחירים בעלי אופי ציבורי לרווחת השכונה. לצמצום השטח ישנה גם השלכה על איכות שטח החצר, זכויות השמש שבה ותחושת המשתמשים בה. לבסוף, הזנת המבנה דרומה תקרב אותו אל הבנין הסמוך לו מדרום ותגביר את חשיפתו להשפעת הפרויקט ככל שתהיה.</p>	לדחות את ההתנגדות
2	<b>ברי צ'רניאבסקי תושב השכונה</b>			
3	3.א,ג,ד. סיכום	שינוי יעוד החלקה גורע צרכי ציבור הנחוצים לתושבי השכונה ובמקומם מוצע בינוי מגורים מסחרי. אין בתכנית תועלת ציבורית ואין הצדקה תכנונית לשינוי היעוד	<p>תכנית מפורטת מס' 1112 ג' קובעת כי ייעוד הקרקע הינו "מגרשים מיוחדים (ציבוריים)". ס"ק 11 ד' לתכנית 1112 ג' קובע תקנות והוראות בניה ל"מגרשים מיוחדים (ציבוריים)", כדלקמן: "מגרשים לפונקציות לרווחת הציבור: מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חנוך ושימושים אחרים מאותו סוג". מגרש זה מאפשר הקמת שטחים סחירים <u>בבעלות פרטית</u> לטובת פונקציות שמשרתות את הציבור, למשל דיור מוגן או מרפאה פרטית.</p> <p>ע"פ סעיף 11 ד' עולה כי אין המדובר ברשימה סגורה וניתן להתיר בקרקע כל שימוש שהוא לרווחת הציבור, העולה בקנה אחד עם הדוגמאות המובאות בסעיף. תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה- 2014 הכירו בדיור בהישג יד להשכרה כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188 לחוק התכנון והבניה שניתן לאשר בשטחים המיועדים למבני ציבור. ברוח חקיקה זו, המכוונת כי דיור להשכרה הינו שימוש ציבורי-קודמה התכנית. יש לציין כי מינהל ההנדסה מקדם בימים אלו מסמך מדיניות דיור כלל עירונית שמטרתו גיבוש תפישה לתחום הדיור במטרה לתת מענה לאתגרי הדיור איתם מתמודדים תושבי העיר. מסמך זה זיהה את הצורך בחיזוק שוק הדיור להשכרה כמענה</p>	לדחות את ההתנגדות

מס'	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
			למחירי הדירות הגבוהים מאוד ברחבי העיר, ובצפון העיר בפרט. התכנית מציעה בניין מגורים עם 59 יחידות דיור בשטח ממוצע של כ-62 מ"ר המיועדות להשכרה לצמיתות. מתוכן, 20% מסך יחידות הדיור תהיינה דירות בהישג יד ע"פ תיקון 120 לחוק התכנון והבניה. תכנון זה משתלב היטב עם מגמות הפיתוח בסביבת שכונת כוכב הצפון עם קידומה של תכנית שדה דב הסמוכה אשר עתידה לייצר מלאי משמעותי של דיור בר השגה להשכרה בצפון-מערב העיר. בנוסף, התכנית המופקדת מייעדת כ-40% מסך השטחים בפרויקט עבור שירותים בעלי אופי ציבורי-קהילתי כגון- מרפאות, חדרי כושר וספורט, חללי עבודה, שטחים עבור פעוטון ו/או מועדוניות לילדים וכד'.	
4	3 ב	תכנית תקפה למגרש, גם אם טרם נבנה, מהווה בפועל ביטוח כנגד בניה אחרת	עיר אינה סטטית, היא דינמית והתכנון משתנה בהתאם לצרכים המשתנים של העיר.	לדחות את ההתנגדות
5	ה.3	אין בתקנון הוראה לתשלום היטל השבחה	היטל השבחה יקבע בהתאם לחוק	לדחות את ההתנגדות
6	ו.3	היקף התביעות הצפויות המינימלי לפי סעיף 197, אין בתקנון הוראת כתב שיפוי	נחתם כתב שיפוי עם היזם, נדרש עדכון הניסוח	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי – מבוקש להוסיף כתנאי למתן תוקף עדכון כתב השיפוי לפי דרישת עיריית תל אביב-יפו
7	ז.3	השארות התכנית התקפה תביא לכך שתושבי השכונה ילכו ברגל למרפאה ובית מרקחת	המגרש בבעלות פרטית ולכן בעלי הקרקע רשאי לבנות בה בהתאם להוראות התכנית. אין כל חובה בהוראות התכנית לבנות דווקא בית רופאים או מרפאה, בהתאם לכך ההתנגדות אינה רלוונטית.	לדחות את ההתנגדות
<b>3</b>	<b>שביט, בר-און, גלאון, צין, ויתקון ושות' בשם ג' ישראל מרכזים מסחריים</b>			
8	תנועה סעיפים 11,12 וכן 46-54	11.1 אין אפשרות לפריקה וטעינה לצורכי המסחר; 11.2 אין פתרונות תחבורתיים לשימושים ה"קהילתיים" ( כגון מעון יום, הידוע כמחולל תנועה ועומס); 11.3 אין פתרון בטיחותי לרחבת כיבוי; 11.4 אין היתכנות לחניית נכים.	מכיוון שאין גישת רכב למגרש, פתרונות פריקה וטעינה, הסדרי העלאה והורדה ופתרון לחניית נכים לשימושים הציבוריים יסופקו במרחב הציבורי. פתרון עקרוני לגישת כיבוי אש הוצג בנספח התנועה ויתוכן במפורט בתכנית העיצוב האדריכלי.	לדחות את ההתנגדות
9	שטחי מסחר סעיפים 18.1 וכן	התכנית מוסיפה שטחי מסחר בהיקף משמעותי מבלי שנשקלה שאלת קיומו של הצורך	שכונת כוכב הצפון מאופיינת ברובה בבניה למגורים, כאשר יש בה שני מרכזים מסחריים, אחד בצפון-מערב השכונה והאחר בסמוך למגרש לדיור מיוחד.	לדחות את ההתנגדות

מס'	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
	26-39	הציבורי בהוספת שטחי מסחר	במהלך מספר שיתופי ציבור שהתקיימו בשכונה בשנים האחרונות העלו התושבים צרכים קהילתיים שאינם מקבלים כיום מענה בשכונה, למשל קאנטרי או מרפאה. בנוסף, אין כיום שטחים המיועדים לתעסוקה מקומית, כמו למשל משרדים למקצועות חופשיים. לתפיסתנו קיים צורך ציבורי בהוספת שירותים אשר יאפשרו לתושבים לעבוד, לבלות ולהפגש בקרבת הבית. בהתאם לכך מקדמת התכנית שטחים למסחר ולטובת שירותים בעלי אופי ציבורי, בליבה של השכונה בסמוך לשטחי הציבור, לשצ"פ המרכזי ולמרכז המסחרי. תמהיל השימושים לטובת שירותים אלה יובא לאישור הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב למגרש, בהתאם לצרכי תושבי השכונה.	
10	שטחי מסחר סעיפים 40-45	התוכנית כוללת הטעיה ביחס לשימושי המסחר שהותרו בה	בסעיף 4.1.1 בהוראות התכנית אשר מפרט את השימושים המותרים בה סעיף קטן 3 מפרט שימושים בעלי אופי ציבורי ושימושי מסחר, ומציין ששימושי מסחר יתאפשרו בקומת הקרקע בלבד ושאר השימושים גם בתת-הקרקע. יצוין שמהנדס העיר הגיש התנגדות להפרדה זו. גם בטבלה 5 שימושים בעלי אופי ציבורי ומסחר רשומים באותה השורה, תחת כותרת "מסחר" בעמודת השימוש, ומפורטות זכויות הבניה לגביהם. מכאן, שאין כל הטעיה בהוראות התכנית וברור לכל שהשימושים בעלי אופי ציבורי הינם שימושים מסחריים בעלי זיקה ציבורית.	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי – מוצע לבטל את ההפרדה בין שימושי המסחר והשימושים בעלי אופי ציבורי בסעיף 4.1.1.3
11	ביטול יעוד ציבורי סעיפים 18.2 וכן 55-62	ביטול יעוד ציבורי תקף	יעוד הקרקע הקיים אינו שטח ציבורי. מדובר ביעוד שלרוב אינו קיים בתכניות חדשות במתכונת מבא"ת (מגרש מיוחד 'ציבורי'), אשר מתייחס לקרקע פרטית ובה זכויות בניה לשטחים סחירים עבור שימושים בעלי זיקה ציבורית, למשל בית רופאים, שהוא מבנה משרדים לכל דבר מבחינה עסקית, אך משרת פונקציות ציבוריות – מיקומם של שירותי רפואה בשכונה. התכנית מבקשת לספק שני צרכים ציבוריים – הראשון הוא מגורים בשכירות ארוכת טווח, כולל דיור בהישג יד להשכרה אשר נכלל ברשימת השימושים הציבוריים לפי סעיף 188, והשני הוא שירותים בעלי זיקה ציבורית לטובת השכונה, למשל מרפאה, מעון יום או חדר כושר. תמהיל השימושים לטובת שירותים אלה יובא לאישור הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב למגרש.	לדחות את ההתנגדות
12	מסמכים מהותיים לא הופקדו לעיון הציבור סעיפים 63-68	נציגי היזם טענו כי חתמו על הסכמים מול עיריית תל אביב- יפו אשר לא הופקדו בוועדה המחוזית וקיומם לא היה שקוף לציבור	ההסכם אינו חלק ממסמכי התכנית ובשל כך לא מהווה חלק מהמסמכים המוצגים לעיון הציבור במערכת מינהל זמין. עם זאת, ניתן לעיין בו בפניה אל עיריית תל אביב יפו.	לדחות את ההתנגדות
4	<b>כהן, וילצ'יק ושות' בשם תושבי השכונה</b>			

מס' '	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
13	תמ"מ 5 – סעיף ג.	התכנית סותרת לכאורה את תמ"מ 5 בנושא שמירה על שטחים ציבוריים	הקרקע אינה שטח ציבורי – מדובר בקרקע בבעלות פרטית עליה חלה תכנית מפורטת מס' 1112'ג' הקובעת כי ייעוד הקרקע הינו "מגרשים מיוחדים (ציבוריים)". ס"ק 11'ד' לתכנית 1112'ג' קובע תקנות והוראות בניה ל"מגרשים מיוחדים (ציבוריים)", כדלקמן: "מגרשים לפונקציות לרווחת הציבור: מרפאות, מועדונים, בתי אבות, בתי חנוך ושימושים אחרים מאותו סוג". מן הסיפא של סעיף 11'ד' עולה כי אין המדובר ברשימה סגורה וניתן להתיר בקרקע כל שימוש שהוא לרווחת הציבור, העולה בקנה אחד עם הדוגמאות המובאות בסעיף. תקנות התכנון והבניה (אישור מטרה ציבורית), התשע"ה- 2014 הכירו בדיור בהישג יד להשכרה כמטרה ציבורית לעניין סעיף 188 לחוק התכנון והבניה שניתן לאשר בשטחים חומים- שטחים המיועדים למבני ציבור. ברוח חקיקה זו, המכוונת כי דיור להשכרה הינו שימוש ציבורי- קודמה התכנית.	לדחות את ההתנגדות
14	תכנית המתאר העירונית סעיף ד.	התכנית סותרת את תכנית המתאר העירונית ומהווה תכנון נקודתי פסול ללא כל תועלת ציבורית	התכנית אינה תואמת את תכנית המתאר העירונית, ולכן היא בסמכות הועדה המחוזית. הועדה המקומית והועדה המחוזית אישרו את הפקדת התכנית מתוך תפיסה כי דיור בהישג יד להשכרה הוא מטרה ציבורית על פי סעיף 188 לחוק התכנון והבניה. לטענה לפיה זהו תכנון נקודתי, תכנית זו הינה אחד מהפיילוטים שאנו מקדמים בנושא דיור להשכרה לצמיתות, דירות קטנות ודירות להשכרה במחיר מופחת עם שטחים משותפים מעבר לנורמה המקובלת. התכנית מציעה בניין מגורים עם 59 יחידות דיור בשטח ממוצע של כ-62 מ"ר המיועדות להשכרה לצמיתות. מתוכן, 20% מסך יחידות הדיור תהיינה דירות בהישג יד ע"פ תיקון 120 לחוק התכנון והבניה, כאשר בתום 20 השנים יחידות דיור אלה תשארנה להשכרה לצמיתות כחלק מכלל המתחם. תמהיל המגורים המוצע מבקש להבטיח כי המבנה יספק מגורים בשכירות למגוון אוכלוסיות. לנושא השימושים הציבוריים, הנושא קיבל מענה בסעיפים 3, 11 ו-13.	לדחות את ההתנגדות
15	שינוי ייעוד סעיף ה	התכנון לא מציע תרומה ציבורית אלא פרויקט יזמי מסחרי ולכן אין מקום לתכנון המוצע	ראה מענה בסעיף הקודם	לדחות את ההתנגדות
16	תנועה ותחבורה סעיף ו	התכנית כוללת פגמים תחבורתיים קשים ובכלל זה תקן 0 שיוביל לפגיעה בהסדרי התנועה ברחובות הסמוכים ולסכנה בטיחותית	תקן 0 נקבע בתכנית כאחד הכלים להגשמת מטרותיה שהיא גיוון האוכלוסייה בשכונה והנגשת המגורים בה לאוכלוסיות שבד"כ ידן אינה משגת לגור בה. אחד ממאפייני דיור בהישג יד הוא חוסר בחניה צמודה. התכנית כוללת שימושים בהיקף מצומצם ואינה בעלת השפעה כה ניכרת על התנועה. מה גם שהיא מיועדת להתאכלס ע"י אוכלוסייה	לדחות את ההתנגדות

מס'	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
			שבחלקה לא תחזיק רכב פרטי ותשתמש בפתרונות חליפיים. בנוסף, היזם יעמיד לרשות דיירי הבנין 50 חניות, המהוות למעשה תקן 0.8 שהוא התקן המקסימלי היום לצפון העיר, במגרש הסמוך במרכז המסחרי. גם השימושים המסחריים/קהילתיים הם מועטים ומיועדים לאוכלוסייה מקומית שתגיע ברגל או באופניים.	
17	מסחר סעיף ז	שטחי המסחר מיותרים ועלולים להחריף את מצוקת התנועה	הטענה בנוגע לצורך בשטחי מסחר קיבלה מענה בסעיף 9. המסחר והשימושים הקהילתיים המוצעים אינם בהיקף בעל השפעה משמעותית על התנועה, והם אמורים לשרת אוכלוסייה מקומית שתגיע למקום ברגל או באופניים.	לדחות את ההתנגדות
18	פגיעה באיכות החיים סעיף ח	התכנית תפגע בנצפות מבתי המתנגדים, בנוף, בזרימת האוויר, ובאיכות חיי המתנגדים והשלכה על ערך בתייהם	גובה הבתים בסביבת המגרש נע בין 10 ל-12 קומות. גובה המבנה המוצע הוא 7 קומות ועוד קומת גג בנסיגה. משכך הוא אינו חורג מהגובה הקיים בסביבתו אלא להיפך, הוא נמוך ממנו. בנוסף, קו הבנין לכיוון דרום הוא 14 מ' על מנת שלא לפגוע באיכות החיים של דיירי מבנה המגורים הסמוך.	לדחות את ההתנגדות
19	תביעות לפי סעיף 197 לחוק הת"ב סעיף ט	על הועדה המחוזית להמנע מאישור התכנית שכן הפגיעה במתנגדים תתבטא בתביעה משמעותית לפי סעיף 197 לחוק	נחתם כתב שיפוי עם היזם, נדרש עדכון הניסוח	לקבל את ההתנגדות באופן חלקי – מבוקש להוסיף כתנאי למתן תוקף עדכון כתב השיפוי לפי דרישת עיריית תל אביב-יפו
5	<b>התנגדות מהנדס העיר</b>			
20	1.6	יחס לתכניות תקפות	הוספת שינוי לתכנית תא/ח	לקבל את ההתנגדות
21	4.1.1, סעיף קטן 3	לבטל את ההבחנה בין שטחי המסחר ושטחים בעלי אופי ציבורי ולאפשר גמישות בקביעת שימושי המסחר בקומת הקרקע ובתת-הקרקע.	<b>נוסח מוצע:</b> שימושים בעלי אופי ציבורי (...) ושימושי מסחר בקומת הקרקע ובתת הקרקע.	לקבל את ההתנגדות
22	4.1.2, סעיף קטן ב	דיור מיוחד הוראות בינוי: מוצע לאפשר הבלטת גזוזטראות מעבר לקווי המגרש בחזית הקדמית הפונה כלפי השביל לכיוון מזרח.	<b>נוסח מוצע:</b> לא תותר הבלטת גזוזטראות מעבר לקווי המגרש כלפי חזית קדמית לשצ"פ הממוקם מצפון למגרש. תותר הבלטת גזוזטראות מעבר לקווי המגרש בחזית הקדמית לצד מזרח עד 1.2 מ'. לא תותרנה מרפסות בקומת הקרקע, אלא מקומה ראשונה והלאה.	לקבל את ההתנגדות
23	6.2 סעיף קטן ב, תקן חניה לאופנים	מוצע לקבוע תקן גבוה לאור מאפייני המגרש שאינו נגיש לרכב.	<b>נוסח מוצע:</b> על פי התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או 2 מקומות חניה ליח"ד, הגבוה מביניהם, ובנוסף לפחות 20 חניות אופניים ציבוריות.	לקבל את ההתנגדות
24	6.3 סעיף קטן א, הוראות	מוצע לחייב כי כלל יחידות הדיוור בהישג יד תהיינה זירות להשכרה	<b>נוסח מוצע:</b> 100% מסך יחידות הדיוור בהישג יד יהיו יחידות דיוור להשכרה במחיר מופחת והשכרה הכוללת המותר לבנייה של יחידות הדיוור להשכרה	לקבל את ההתנגדות

מס'	סעיף בהתנגדות	טענה	מענה	המלצה
	בינוי	במחיר מופחת. מאחר וכלל יחידות הדיור בתכנית הן להשכרה, מטרת קביעת יחידות הדיור בהישג יד היתה לקבע יחידות דיור שתושכנה בהנחה ממחיר השוק.	במחיר מופחת לא יפחת מ-100% מהשטח הכולל המותר לבנייה של יחידות הדיור לדיור בהישג יד.	

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

מוצע להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בנושאים הבאים ולהטמיעם במסמכי התכנית:

- א. בהתייחס לסעיף 10 לעיל: מוצע לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בהתאמה להתנגדות מהנדס העיר.
- ב. בהתייחס לסעיפים 6 ו-19 לעיל: מוצע לקבל את ההתנגדות באופן חלקי – מבוקש להוסיף כתנאי למתן תוקף עדכון כתב השיפוי לפי דרישת עיריית תל אביב-יפו.
- ג. לקבל את ההתנגדות מהנדס העיר ולהטמיע את התיקונים במסמכי התכנית.

את יתר הנושאים שהועלו בהתנגדויות מוצע לדחות ולהמליץ לועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

**בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להמליץ לועדה המחוזית לקבל את ההתנגדויות בנושאים הבאים ולהטמיעם במסמכי התכנית:

- ד. בהתייחס לסעיף 10 לעיל: מוצע לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בהתאמה להתנגדות מהנדס העיר.
- ה. בהתייחס לסעיפים 6 ו-19 לעיל: מוצע לקבל את ההתנגדות באופן חלקי – מבוקש להוסיף כתנאי למתן תוקף עדכון כתב השיפוי לפי דרישת עיריית תל אביב-יפו.
- ו. לקבל את ההתנגדות מהנדס העיר ולהטמיע את התיקונים במסמכי התכנית.
- ז. לקבל את ההתנגדות בחלקה כך שאחוז הדירות להשכרה מתוך סך כל הדירות במחיר מופחת יהיה 25% לפחות במקום 20%.

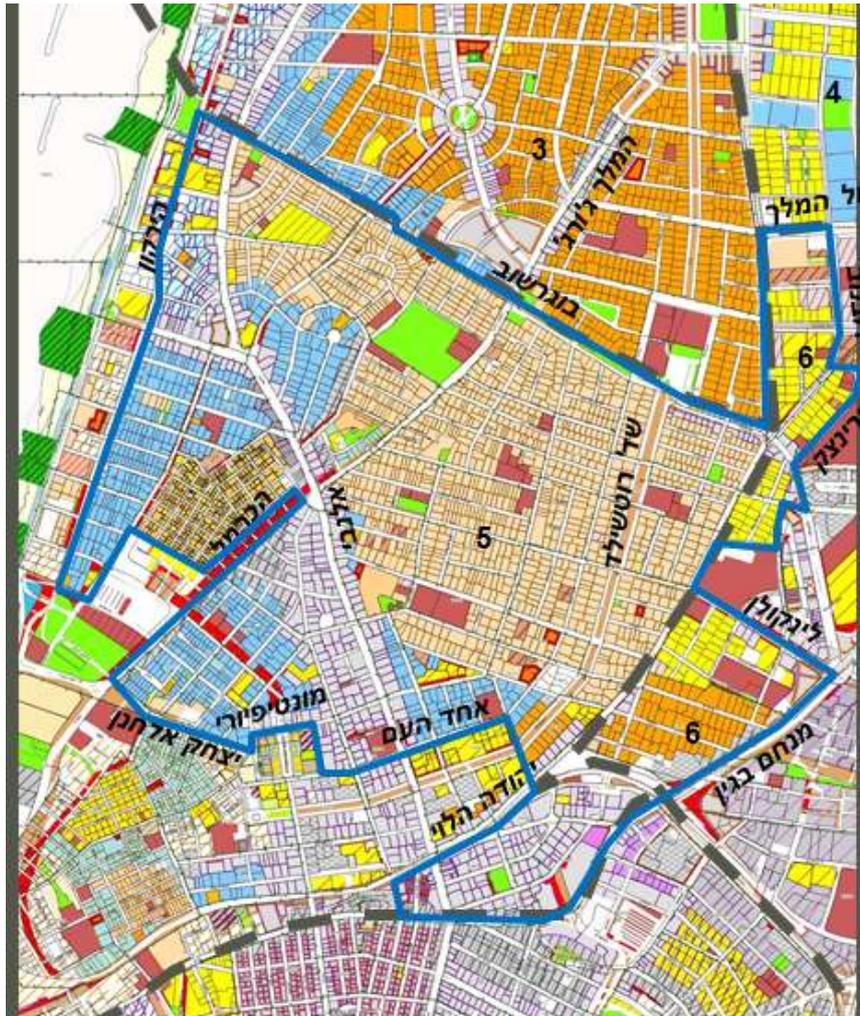
את יתר הנושאים שהועלו בהתנגדויות מוצע לדחות ולהמליץ לועדה המחוזית לתת תוקף לתכנית.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0292219 תא/4320 - רובע 5, 6	12/05/2021
דיון בסעיף 78 הארכת תנאים מגבילים	11 - - 0011-21

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה מחוזית**

**גבולות הקו הכחול:**  
**בצפון:** רח' בוגרשוב  
**בדרום:** רח' יצחק אלחנן  
**במערב:** רח' הירקון  
**במזרח:** דרך מנחם בגין



**מטרת הדיון:** אישור לפרסום והודעה על תכנית חדשה "תכנית רבעים 5, 6" עפ"י סעיף 77 לחוק התכנון והבניה.

**גושים וחלקות בתכנית:**

גושים בשלמות:

6911, 6910, 6912, 6913, 6915, 6918, 6919, 6932, 6933, 6934, 6936, 7226, 7227, 7228, 7429, 7430, 7431, 7435, 7436, 7437, 7438, 7439, 7440, 7445, 7446, 7448, 7451, 7452, 7453, 7460.

גושים בחלקיות:

6111, 6904, 6905, 6907, 6909, 6914, 6916, 6920, 6921, 6922, 6925, 6937, 6939, 6940, 6941, 6942, 7001, 7002, 7077, 7085, 7092, 7099, 7100, 7103, 7104, 7111, 7229, 7245, 7420, 7441, 7442, 7443, 7444, 7454, 7455, 7465, 7466, 7467, 7499, 8937, 8941, 8983, 8984.

שטח התכנית : כ – 1842 ד'

**מתכנן:** מהנדס העיר, מנהל הנדסה, עיריית תל אביב יפו.

**יזם:** הוועדה המקומית לתכנון ובניה, עיריית תל אביב יפו

**מצב השטח בפועל:** רוב האזור התחום בגבולות הקו הכחול נמצא בתחום הכרזת אונסקו. תכנית המתאר הגדירה את האזור כאזור מגורים בבנייה מרקמית, מרקם בנוי לשימור.

**מדיניות קיימת:** מסמך מנחה לבחינת בקשות להיתרי בניה המוגשות מכח תמ"א 38 תיקון 3 (תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה) שאושר בוועדה המקומית בתאריך 7/11/12 קובע בפרק 3 סעיף 1. רבעים 5-6: "תוספת לבניה קיימת והריסה ובניה חדשה בהתאמה להוראות תכנית רובע 3 למעט אזורים עבורם פורטו הנחיות ייחודיות כגון נווה צדק, תחום תכניות לב העיר. ובסעיף 4.3 תחום תכניות לב העיר: "תכניות לב העיר הינן נפחיות, בבניה חדשה ניתן יהיה להגיע לגובה של עד שש וחצי קומות, ובתוספת עד חמש וחצי קומות כל זה בהתאמה לגובה המקסימלי המותר ע"פ תכניות תקפות באזור הכרזת אונסקו.

**מצב תכנוני קיים:**

על האזור חלות מס תכניות: תכניות לב העיר: 2331, 2268, 2363, 2385 2720, , תכניות מנדטוריות 44, 58, תכנית השימור 2650ב', ס', F, G, ע, ע1 ג, מדיניות למתחם הכובשים ועוד.

**מצב תכנוני מוצע:**

הארכת הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף לתכנית לרבעים 5-6 התחומים במסגרת הקו הכחול 77 והארכה ועדכון של מגבלות לפי סעיף 78

**מצב בפועל:**

ביום 20.8.15 פרסמה הוועדה המחוזית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק לתקופה של 3 שנים. מאז תוקנו התנאים מספר פעמים בהתאם לקצב התקדמות התכנית והתאמת המגבלות לתכנון המקודם. תוקפם של התנאים הוארך במספר החלטות, ארכה אחרונה אושרה על ידי הוועדה המחוזית בהחלטתה מיום 25.11.19 להארכת תוקף ל-18 חודשים כך שתוקפם מסתיים ביום 25.5.21. בהתאם לסעיף 78 לחוק התכנון והבניה, ניתן לקבוע תנאים להוצאת היתר בניה לתקופה של 3 שנים או עד הפקדת תכנית, המוקדם מבניהם כאשר מוסד התכנון רשאי להאריך את תוקפם לפרק זמן נוסף שלא יעלה על שלוש שנים נוספות, מנימוקים מיוחדים שיירשמו.

**הוראות בדבר תנאים מגבילים בזמן הכנת תכנית רבעים 5-6 דיון נוסף לצורך**

**עדכון והארכה**

**מטרת הדיון**

הארכת התנאים מגבילים עד לתאריך 20/8/21, עד מלוא 6 שנים בהתאם לסעיף 78 לחוק ועדכון הוראת הצפיפות. בנוסף, ביום 25.9.2019 החליטה הוועדה לשנות את התנאים המגבילים לנושא מרחב הכובשים בהתאם לעקרונות התכנית אשר אושרו על ידי הוועדה, מוצגים השינויים הנדרשים בהתאם להחלטה.

**מצב מוצע:**

מוצע להאריך ולשנות את התנאים המגבילים לפי סעיף 78, לפיהם יינתנו היתרי בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע, כפי שמפורט להלן:

הערות כלליות:

1. הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
2. הפרסום אינו חל על מגרשים בהם קיימת תכנית נקודתית
3. היתרי בניה באזור ההכרזה יוצאו בהתאם למסמך הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספות על בניין קיים באזור ההכרזה.

#### קביעת תנאים להוצאת היתר בניה עפ"י סעיף 78 כדלקמן:

א. לשנות את התנאים להוצאת היתר בניה שנקבעו לראשונה בהחלטת הוועדה בישיבה מס' 831 מיום 28.12.2015 ותקנו מעת לעת כמפורט להלן:

#### 1. גובה הבניה (למעט באזורים מסחריים) - בנייה חדשה:

א. במגרשים שגודלם עד 500 מ"ר הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר (2385, 2331, 2363, 2268, 2720): עד חמש קומות וקומת גג חלקית.

ב. במגרשים שגודלם 500 מ"ר ומעלה הנמצאים בתחום ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר: עד שש קומות וקומת גג חלקית.

ג. מחוץ לתחום ההכרזה ומחוץ לתחום תכניות לב העיר בכל מגרשי המגורים: עד שש קומות וקומת גג חלקית.

ד. בתחום תכניות לב העיר:

בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38) וקומת גג חלקית.

ה. גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית (כולל בתחום תכניות לב העיר) לא יעלה על 3.30 מ'

מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר, תותר בהקלה הגבהת גובה המבנה כתוצאה מגובה קומת המגורים הקיימת כאמור לעיל.

ו. יקבע כי במגרשים הקטנים מ- 500 מ"ר בתחום ההכרזה ברחוב הירקון, מספר הקומות יהיה 6.65 קומות.

#### 2. גובה הבניה באזורים מסחריים - בנייה חדשה:

א. בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר:

עד חמש קומות וקומת גג חלקית, מלבד ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.

ב. מחוץ לאזור ההכרזה:

עד 6 קומות וקומת גג חלקית

ג. בתחום תכניות לב העיר:

בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).

ד. גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה. בבניה בתחום תכניות לב העיר תותר בהקלה הגבהת גובה המבנה כתוצאה מגובה קומת המגורים כאמור לעיל.

ה. גובה קומת קרקע מסחרית לא יעלה על 5.00 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, בכפוף לפרסום הקלה.

**3. גובה הבניה באזורים מסחריים – תוספת לבנייה קיימת :**

א. בתחום ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר :

עד חמש קומות וקומת גג חלקית, למעט ברחובות אלנבי, בן יהודה, הרכבת ומנחם בגין, בהם תותר בנייה עד שש קומות וקומת גג חלקית.

ב. מחוץ לאזור ההכרזה :

עד חמש קומות וקומת גג חלקית. למעט רחוב אלנבי שם תותר בניה של עד שש קומות וקומת גג חלקית.

ג. בתחום תכניות לב העיר :

בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמא/ 38).

ד. גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

**4. גובה הבניה - תוספת לבנייה קיימת :**

א. בכל תחום התכנית למעט בתחום תכניות לב העיר : עד חמש קומות וקומת גג חלקית.

ב. בתחום תכניות לב העיר : בהתאם לתכניות התקפות (ללא תמא/ 38).

ג. גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית כולל בתחום תכניות לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה עד רצפה.

**5. קווי בניין- בבניה חדשה לפי תמא/ 38 :**

א. מחוץ לאזור ההכרזה בכל מגרשי המגורים :

- קו בניין קדמי- לפי תכנית מאושרת

- קו בניין צידי- 2.5 מ'

- קו בניין אחורי - 4.5 מ'.

ב. בתחום אזור ההכרזה ומחוץ לתכניות לב העיר במגרשים קטנים מ 500 מ"ר :

- קו בניין קדמי - לפי תכנית מאושרת.

- קו בניין צידי - 2.5 מ'

- קו בניין אחורי - 4.5 מ'

ג. בתחום אזור ההכרזה מחוץ לתכניות לב העיר במגרשים גדולים מ 500 מ"ר

- קו בניין קדמי - לפי תכנית מאושרת

- קו בניין צידי - 3 מ"ר

- קו בניין אחורי - 5 מ"ר

ד. בכל מקרה המרחק הצידי בין הבניינים לא יפחת מ- 4 מ' והמרחק האחורי לא יפחת מ- 6 מ'.

ה. בתחום תכניות לב העיר בהתאם לתכניות תקפות (ללא תמ"א 38). אין בהגבלות אלה כדי לפגוע בזכות לבקש הקלה מהתכנית הראשית בקו בניין צידי ואחורי בלבד.  
ו. בבניינים שאינם נבנים מתוקף תמא/ 38, קווי הבניין יהיו עפ"י תכניות תקפות וניתן להתיר סטייה בהקלה. לא ינתנו הקלות בקווי בניין קדמיים.

#### 6. קווי בניין - בתוספת לבניה קיימת:

- א. בתוספת לבניה קיימת בכל תחום התכנית יותרו קווי בניין ע"פ תכניות תקפות. ניתן יהיה לאשר חריגה מקווי בניין צידי ואחורי, לצורך מימוש זכויות על פי תמא/ 38, בכפוף לפרסום הקלה המותרת עפ"י תקנות סטייה ניכרת.
- ב. קווי בניין לממ"ד - בתוספת לבניה קיימת:
- 1) במקרים בהם לא ניתן יהיה למקם ממ"ד בתחום הבניין, תותר חריגה של הממ"ד, כך שקו הבניין הצידי לממ"ד בלבד יהיה 2 מ', וזאת במרחק של לכל הפחות 3 מ' מקו הבניין הקדמי. קו בניין אחורי יהיה לכל הפחות 3 מ', באישור הוועדה המקומית.
  - 2) בכל תחום התכנית, לרבות בתכניות לב העיר, מיקום המרחבים המוגנים בחריגה מקו בניין צידי ומקו בניין אחורי ביחס לתכניות תקפות יהיה באישור הוועדה המקומית.
  - 3) מובהר כי פתרון המיגון עבור הקמת ממ"דים בקווי בניין צידי ו/או אחורי קטנים מהמותר בתכניות התקפות הינו בכפוף לפרסום הקלה כדין או הוראות תמ"א 38 לפי העניין.
  - 4) לא תותר חריגה מקו הבניין הקדמי על פי תכניות תקפות.
  - 5) רוחב כל ממ"ד הבולט מקו הבניין הצדי והאחורי לא יעלה על 7 מ'.

#### 7. צפיפות בבנייה חדשה ובתוספת בנייה:

- א. בבניה חדשה: מקדם הצפיפות למעט בתכניות לב העיר ולמעט באזורים מסחריים יהיה 80. באזורים מסחריים מקדם הצפיפות יהיה 65 שטח כולל, לאחר הפחתת השטח המסחרי. מס' יח"ד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות). בתחום תכניות לב העיר ניתן להוסיף עד 20% מעבר לצפיפות המותרת בתכניות תקפות.
- ב. בתוספת הבניה: מספר היח"ד המירבי בקומות החדשות יהיה עד מס' יח"ד הקיים בקומה הטיפוסית על פי היתר בנייה. באזורים מסחריים למעט בתכניות לב העיר בקומות התוספת מקדם הצפיפות יהיה 65 שטח כולל.

#### 8. בנייה על הגג:

- א. בבניינים חדשים בכל תחום התכנית המוגשים מכוח תמא/ 38, תותר תוספת של קומה חלקית בתכסית של עד 65%, במסגרת הצפיפות הקיימת או בתוספת יח"ד.
- ב. בבניינים קיימים המוגשים מכוח תמא/ 38 תינתן אפשרות לתוספת של קומה וקומת גג חלקית בתכסית של 65% או שתי קומות וקומת גג חלקית בתכסית של 50% ובהתאם למס' הקומות בבניין הקיים, בכפוף לסעיף 3-4 המפורט לעיל.
- ג. קומת הגג בבניינים חדשים תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' בחזית האחורית.
- ד. בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית.

ה. בבניינים חדשים במגרשים פינתיים, קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2 מ' בחזית הקדמית הנוותרת.

ו. בבניינים קיימים במגרשים פינתיים קומת הגג תבנה בנסיגה של 3.0 מ' מאחת משתי החזיתות ו-1.2 מ' בחזית הקדמית השנייה.

ז. בתוספת בניה, תותר תוספת יח"ד על הגג בהתאם להוראות תמא/ 38 לפי מפתח גודל דירה של 80 מ"ר.

#### 9. קומת עמודים מפולשת:

א. בבניינים חדשים:

בכל מקרה של סגירת עמודים בקומת הקרקע תשמר רצועה מפולשת בעומק של 3 מטר. כן תתאפשר סגירה של עד 1/3 מאורך החזית הקדמית במגרשים בהם אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ'.

ב. בבניינים קיימים:

הוועדה המקומית רשאית לאפשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית, ובלבד שהסגירה תהיה רציפה.

ג. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.

ד. בינוי ברצועה המפולשת יהיה ככל הניתן בהתאמה לעמודים הקיימים.

ה. בתחום קומת העמודים יוקצו שטחים עבור מבואות כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.

ו. שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ"ר (שטחים עיקריים) לא כולל שטחים נלווים במרתף לפי תכנית ע1, במידה ויצורפו לדירה. בכל מקרה, לא יעלה מספר הדירות בקומת הקרקע על אלה הקיימות בקומה טיפוסית בהיתר הבניה.

ז. בבניה לפי תמא/ 38, הכוללת תוספת יח"ד בקומת העמודים, שטח יח"ד בקומת הקרקע לא יפחת מ-35 מ"ר (שטחים עיקריים), ובלבד שמס' יחידות הדיור בקומה זו לא יעלה על מספר היחידות בקומה טיפוסית עפ"י היתר הבניה.

ח. יותרו פתחי יציאה אל הגינה בכל דירת קרקע אליה תוצמד גינה. פתחי היציאה יותרו בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר כתנאי להיתר. לא יותרו דירות גן במרווח הקדמי.

ט. בבניין קיים הבנוי על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה חלקית של קומת העמודים מכוח תמא/ 38 ובתנאי שתיוותר רצועה מפולשת של 3 מ'.

10. **מרחב הכובשים:** שגבולותיו הם: מצפון רחוב אהרונוסון, מדרום רחוב כרמלית, ממזרח רחוב הכובשים וממערב רחוב הירקון. היתרים במרחב זה יינתנו בהתאם לתכנית המקודמת להלן:

10.1 בבניה חדשה בכל הרחובות פרט לרחוב הירקון

א. במגרשים עד 500 מ"ר - גובה הבניה עד שש קומות וקומת גג חלקית בתכסית של עד 65%, קו בניין קדמי לפי תכנית מאושרת, קו בנין צידי 3 מ"ר, קו בניין אחורי 5 מ"ר.

- ב. במגרשים מעל 500 מ"ר - גובה הבניה עד שבע קומות וקומת גג חלקית בתכסית של עד 65%, קו בניין קדמי לפי תכנית מאושרת, קו בנין צידי 3.6 מ"ר, קו בניין אחורי 6.2 מ"ר.
- 10.2** ברחוב הירקון - גובה הבניה עד שבע קומות וקומת גג חלקית בתכסית של עד 65%, קו בניין קדמי לפי תכנית מאושרת, קו בנין צידי 3 מ"ר, קו בניין אחורי 5 מ"ר.
- 10.3 מקדם צפיפות 80 מ"ר, מס' יח"ד מחושב מסך שטחי הבנייה המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת מחולק במקדם הצפיפות.
- 10.5 יתר התנאים בהתאם למפורט לעיל.
- 10.6 במקרים בהם קיים תיק מידע בתוקף שניתן לפני תיקון זה, ניתן יהיה להגיש בקשה לפי תיק המידע התקף.
- 11. כרם התימנים: "אזור מגורים א' שיקום"**, בהתאם לתכנית התקפה תא/ 2510 וללא תוספת קומות על פי תמא/ 38 על שינוייה.
- 12. בניה בקיר משותף:**
- ניתן לאשר בניה בעת ובעונה אחת בקיר משותף, בכפוף להתאמה למרקם הקיים במסגרת תיק מידע, למגרשים שגודלם המשותף עד 700 מ"ר.
- 13.** לא יותר אישור תשריט חלוקת קרקע אשר יצור חלקות למגרש הגדול מ- 700 מ"ר.
- 14.** הפרסום אינו חל על מבנים לשימור.
- 15.** מובהר כי בתחום אזור ההכרזה חלות בנוסף למגבלות האמורות, הנחיות מרחביות ("הנחיות עיצוביות לבניה חדשה ולתוספת על בניין קיים באזור ההכרזה לרובעים 5-6") שהוחלט בהן בוועדה המקומית ב- 6.12.17.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים להאריך את התנאים המגבילים עד לתאריך 20/8/21 ולשנותם בהתאם למוצע להלן שכן נדרש לוועדה המקומית פרק זמן נוסף לגבש את עמדתה בנוגע לקידום התכנית כתכנית מכח ס' 23 לתמ"א 38 זאת נוכח פקיעתה הצפויה של תמ"א 38 וההליכים המשפטיים המנהלים בנוגע אליה ולאור הנימוקים הבאים:

1. התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית ומקודמת גם מכח סעיף 23 לתמ"א 38 תוך שמירה על עקרונות המרקם הקיים הכולל חלק ניכר מאזור הכרזת אונסק"ו ומכאן חשיבותה.
2. תוקפם של התנאים המגבילים הוארך עד כה במספר החלטות, האחרונה ניתנה ביום 25.11.19 לארכה של 18 חודשים אשר תוקפם מסתיים ביום 25.5.2021, עפ"י סעיף 78 לחוק ניתן לבקש ארכה נוספת מנימוקים מיוחדים למס' חודשים נוסף, עד למלוא 6 שנים.
3. כידוע, ביום 5.11.19 הוחלט במועצה הארצית על סיום תוקפה של התמ"א ביום 1.10.22, נוכח העובדה שהתכנית הינה תכנית שקודמה מכוח סעיף 23 לתמ"א ובשים לב לכך שהתנאים המגבילים מאפשרים הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית ללא כל פגיעה בזכויות הבניה המוקנות מכוח תכניות תקפות, מבוקשת הארכה נוספת של התנאים המגבילים באופן שיאפשר לוועדה המקומית לסיים את הליכי התכנון מול הוועדה המחוזית בצורה המיטבית וזאת במקביל לתקופת תוקפה של התמ"א הפוקעת ביום 1.10.22.
4. עוד בסמוך לאחר ההחלטה שניתנה בזמנו להאריך את התנאים המגבילים, הגיע לישראל ולעולם כולו, נגיף הקורונה אשר יצר השלכות על שגרת עבודה רציפה ובמתכונת רגילה כאשר הקפאת המועדים שהוסדרה בחוק התכנון והבניה ובתקנותיו לא נתנה מענה למועדים הקבועים בסעיף 78 לחוק באופן המתחייב לכך.
5. נוכח קידום ותכנון תת"ל 102 (קו מטר 2 M) ותמ"א 70 – תכנית מתאר ארצית לסביבות תחנות מטר, המצויה בימים אלה בעריכה על ידי מנהל התכנון, יש צורך לבחון את התכנון המוצע בה וכן את השפעתו על תכנית רובע 5-6, דבר אשר לא נעשה עד כה.
6. חשוב לציין, כי על אף טבעו של הליך מכוח סעיף 78 לחוק אשר לעיתים קרובות יש בו כדי להקפיא את המצב התכנוני הרי שבמקרה הנוכחי התנאים המגבילים מאפשרים הוצאת היתרי בניה בתחום התכנית ללא כל פגיעה בזכויות בניה מוקנות מכוח תכניות תקפות והכל תוך שמירה על המרקם הקיים ואזור הכרזת אונסק"ו. משכך, דווקא הסרת התנאים המגבילים, בשלב המתקדם בו נמצאת

התכנית ובאזור בהם הוטלו, עלולה לסכל באופן מהותי את התכנית המקודמת ולהוות פגיעה משמעותית במרקם הקיים.

**בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לועדה המקומית נדרש פרק זמן נוסף לגבש את עמדתה בנוגע לקידום התכנית כתכנית מכוח סעיף 23 לתמ"א 38 לנוכח פקיעתה הצפויה של תמ"א 38 וההליכים המשפטיים המתנהלים בנוגע אליה והצורך לבחון את התכנון המוצע בתמ"א 70 ותת"ל 102 (קו מטר M2) והשפעתו על התכנית הכלל כמפורט בהרחבה בנימוקים בחו"ד הצוות. לפיכך הועדה המקומית מחליטה להמליץ לועדה המחוזית להאריך את התנאים המגבילים עד לתאריך 20/8/21 ולשנותם בהתאם למפורט בחו"ד הצוות. כמו כן, מכל הנימוקים אשר פורטו לעיל ובחו"ד הצוות, הועדה המקומית ממליצה ליו"ר הוועדה המחוזית להורות על הארכה נוספת מעבר למבוקש לעיל לתקופה עד למועד פקיעת תמ"א 38, בהתאם לסמכות הנתונה לכך בסעיף 78(א) לחוק התכנון והבניה, בכפוף לאישורו של שר הפנים.

דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, מאיה נורי, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
- נספח עיצוב לתכנית תא/3954 "סוככים עונתיים בבתי עסק" דיון באחר	12/05/2021 12 - - '21-0011

## **נספח עיצוב לתכנית תא/3954 "סוככים עונתיים בבתי עסק"**

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

### **הסבר כללי:**

בתי אוכל רבים בתחום העיר מבוססים על אפשרות ישיבה מחוץ לעסק בפרגוד. חוק העזר העירוני משנת לתל אביב יפו (שמירת הסדר והניקיון), התש"ם – 1980 מאפשר בעונות החורף הקמת פרגוד - סגירה עונתית בשטח הציבורי. הפרגוד הינו "סגירה עונתית" שהגדרתה בתקנות התכנון והבניה תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014:

"מיתקן עשוי חומרים קלים, המגן על היושבים בבית אוכל מפני השפעת מזג האוויר בחלק מחודשי השנה – סגירה עונתית, בתחום המגרש או ברחוב פטורה מהיתר, ובלבד שתקופת הצבתו לא תעלה על התקופה שנקבעה להצבת מיתקן כאמור לפי חוק עזר של הרשות המקומית או לפי תנאי רישיון עסק". סעיף 26

הועדה המקומית אישרה בשנת 2014 תכנית מתאר מקומית תא/3954 "סוככים עונתיים בבתי עסק" הקובעת הוראות בדבר הצבת פרגודים בעונת החורף בלבד<sup>1</sup>. בכל הנוגע לעיצוב הפרגודים התכנית קבעה שהועדה המקומית תאשר נספח עיצוב לפרגודים כתנאי למתן היתרי בניה.

**מיקום:** תל אביב יפו.

**תחולה:** כל תחום העיר תל אביב יפו.

נספח העיצוב יחול על "תחום חוף הים" שהגדרתו בחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004 (תחום חוף הים נדרש אישור הולחוף).

**יוזם התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו**

**בעלות:** פרטיים, עירייה, מדינה.

### **צוות העבודה:**

אדריכל העיר  
אגף תכנון העיר  
אגף רישוי עסקים  
לשכה משפטית

### **מצב תכנוני קיים**

בתקנות הפטור (תקנות התכנון והבניה תקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014) נקבע הפרגוד ("סגירה עונתית") כמבנה זמני הפטור מהיתר.

<sup>1</sup> בתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת, תשס"ג-2003) – שבוטלו בשנת 2017 - הוגדר הפרגוד "סוכך עונתי". בתקנות התכנון והבניה (עבודות ומבנים הפטורים מהיתר), תשע"ד-2014 הוגדר הפרגוד כ"סגירה עונתית".

תכנית תא/3954 קובעת תנאי להיתרים אישור נספח עיצוב לפרגודים ע"י הועדה המקומית. הנספח יתעדכן מעת לעת ויכלול התייחסות לחומרי הבניה לפרגודים, מבנה הפרגוד וצורתו, מרחקים וגבהים נדרשים, חומרי גמר ועוד. כמו כן התכנית קובעת:

- לא יינתן היתר להקמת פרגוד בתחום החוף כהגדרתו בחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004 למעט אם אושרה בולחו"ף תכנית עיצוב אדריכלית או נספח עיצוב המתייחסים לפרגודים.
- **מהנדס העיר** או מי מטעמו ראשי לקבוע הוראות עיצוביות מיוחדות לפרגוד או ברחובות בעלי אופי מיוחד.
- **ועדת שימור** תאשר פרגודים בבניינים לשימור

### מדיניות קיימת

- הנחיות עיצוב לפרגודים בבתי עסק הופיעו בקובץ ההנחיות המרחביות הכלל עירונית פרק תכנון ועיצוב הבניין (סעיף 2.20). במהדורה 3 של פרק זה (אושרה בוועדה מקומית 13.1.2021) הסעיף נמחק במטרה לאשר את ההנחיות כנספח עיצוב כמתחייב בהוראות תכנית תא/3954.
  - ברחובות בעלי אופי מיוחד אושרו במהלך השנים תוכנית עיצוב ו/או מפרטי עיצוב המתייחסים לפרגודים, ביניהם: רחוב אבן גבירול, מתחם גבעון, מתחם שרונה, מתחם התחנה, שוק הפשפשים והשוק היווני.
  - במתחמים ובבניינים לשימור נדרש אישור ועדת השימור.
- אגף רישוי עסקים איגד בחוברת את כל הדרישות וההנחיות לרישוי ועיצוב סוככים עונתיים ("הנחיות לעיצוב ורישוי פרגוד לבתי אוכל" אוקטובר 2019. [קישור](#) לאתר העירוני).

### מצב תכנוני מוצע

- לאשר את נספח העיצוב שלהלן. הנספח מאגד הוראות ביחס למבנה הפרגוד, לצורתו, למרחקים ולגבהים נדרשים, לחומרי הגמר והוראות נוספות בהתאם לתכנית תא/3954. נספח העיצוב יחול בכל תחום העיר תל אביב יפו, למעט:
- ברחובות בעלי אופי מיוחד בהם אושרו במהלך השנים תוכנית עיצוב ו/או מפרטי עיצוב המתייחסים לפרגודים, ביניהם: רחוב אבן גבירול, מתחם גבעון, מתחם שרונה, מתחם התחנה.
  - בניינים לשימור. הנחיות פרגודים על בניינים לשימור יובאו בנפרד לאחר אישור ועדת השימור.
  - ב"תחום חוף היס" כהגדרתו בחוק שמירת הסביבה החופית, תשס"ד-2004, (כאמור, רק לאחר אישור הולחו"ף).

### זמן ביצוע: שוטף

**חו"ד משותפת** (מוגש ע"י אדריכל העיר ומחלקת רישוי עסקים)

לאשר את נספח העיצוב



## נספח עיצוב לתכנית תא/3954 "סוככים עונתיים בבתי עסק"

לפי סעיפים 4.1.2 (ג) (ד) להוראות התכנית

**הגדרה – סגירה עונתית/פרגוד** מתקן הכולל סגירה וקירוי למתן הגנה מפני השפעות מזג האוויר בעונת החורף ליושבים ליד שולחנות שהוצבו ברישיון על מדרכות בחזית או בסמוך לבית העסק או בתוך המגרש.

### מבנה הפרגוד, צורתו, מרחקים, גבהים וחומרי גמר

#### 1) קירות הפרגוד

- א. קירות הפרגוד יהיו ממתכת קלה (אלומיניום או פרופיל בלג).
- ב. לפחות 90% משטח קיר הפרגוד יהיה זכוכית שקופה. זכוכית אטומה תותר רק בחלק התחתון של הפרגוד.
- ג. קיר הפרגוד יהיה בגובה 2.4 מ' מעל פני המדרכה ועוד 30 ס"מ לקרניז אופקי מאוזן.
- ד. דלת הכניסה לפרגוד תהיה דלת הזזה כדי למנוע הפרעה להולכי רגל על המדרכה. במקרים חריגים תאושר דלת ציר לפתיחה של  $180^\circ$  בצמוד לקיר המבנה.

#### 2) גג הפרגוד

- א. גג הפרגוד יהיה מחומרים קלים ושטוח (שיפוע שלא יעלה על 2%).
- ב. גגון קבוע (שהוקם במסגרת היתר בניה) הנמצא מעל שטח הפרגוד יכול לשמש כגג לפרגוד.
- ג. לא יאושרו שמשיות/ סוכך מתקפל/ גג מתקפל כקירוי לפרגוד.

3) ברחובות בעלי אופי מיוחד בהם חלה תוכנית עיצוב מאושרת המתייחסת לפרגודים או אושר להם מפרט עיצוב אחיד לפרגודים על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו, יבנה הפרגוד בהתאמה לתכנית או למפרט המאושרים.

4) הפרגוד יתוכנן באופן שיבטיח השתלבות בחזית הבניין והעסקים שבסביבתו.

5) הפרגוד ימוקם מול חזית העסק. בעסק פינתי לא יותר פרגוד בשטח המדרכה בקרן הרחובות, למעט מקרים חריגים באישור אדריכל העיר.

6) חומרי הגמר של פרגוד המתוכנן לשימוש חוזר יהיו בעלי קיים ארוך ויתוחזקו באופן שוטף.

#### הוראות נוספות

7) לא יוצמדו לקירות הפרגוד מחיצות, מזגנים או כל חפץ אחר מלבד שולחנות וכיסאות שהותר להעמידם בהיתר.

8) אסור להציב רמקולים, מסך ומקרן בשטח הפרגוד, למעט במקרים חריגים בהם תתאשר השמעת מוסיקה והצבת מקרן בכפוף לאישור המשנה למנכ"ל העירייה.

9) שילוט על הפרגוד יותקן באישור מחלקת שילוט בלבד.

- (10) אין לעשות שום שינוי במדרכה העירונית. חל איסור על החלפת ריצוף, ציפוי או על הגבהה או הנמכת המדרכה בבמה או דק מעץ, דשא מלאכותי או טבעי, משטחי בטון או מתכת. אין לשלב תאורה ומכשירי חשמל בתוך המדרכה.
- (11) מתקני תשתית ציבוריים קיימים בשטח המדרכה (מים, חשמל, תקשורת וכד') יהיו מחוץ לשטח הפרגוד.
- (12) ברחובות משופעים, בהם הקמת פרגוד תגרום לשינוי בהולכת מי הגשם ברחוב, על מבקש הפרגוד להציג פתרון ניקוז.
- (13) במקומות בהם שטח הפרגוד קטן מהשטח שאושר בהיתר להצבת שולחנות וכסאות :  
א. שטח הישיבה הפתוח שמחוץ לפרגוד לא יתוחם בגדר, באדניות או בכל דרך אחרת.  
ב. ניתן להעמיד שמשיות בתחום השטח שאושר בתנאי שלא יפריעו למעבר הולכי הרגל.
- (14) לא יאושר פרגוד בבניין המוכרז כבניין מסוכן.

---

**בישיבתה מספר 0011-21ב' מיום 12/05/2021 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאשר את נספח העיצוב לתכנית תא/3954 "סוככים עונתיים בבית עסק" כמפורט לעיל.

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