

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

**פרוטוקול החלטות מספר 22-0029
ט"ו חשון תשפ"ג 09/11/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:26
בנוכחות: חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי, מיטל להבי, חן קראוס

השתתפו ה"ה:	מיטל להבי חן אריאלי אלחנן זבולון מאיה נורי פנינה קראוס חן חיים גורן	סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה חברת מועצה חברת מועצה מ"מ וסגן ראש העיריה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' אושרת שפי, עו"ד אורלי אראל אלי לוי חגית נעלי יוסף עו"ד פרדי בן צור דני ארצי רות אריאל חדוה מזרחי אירית לבהר גבאי אלה דוידוף	מהנדס העיר ס. בכירה ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף נכסי העירייה מנהלת תכנון אסטרטגי עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד אופירה יוחנן וולק אסף הראל	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה חברת מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציג הועדה המחוזית משרד הפנים 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 22-0029
ט"ו חשון תשפ"ג 09/11/2022 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 09:26
בנוכחות: חיים גורן, חן אריאלי, מאיה נורי, מיטל להבי, חן קראוס

תוכן סעיף	מספר מבא"ת	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 22-0027 מיום 26/10/2022			
אישור פרוטוקול 22-0028 מיום 02/11/2022			
3616 א' - רחוב מהר"ל מס' 12 / תת חלקה 6 / תיק 2021-00900 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א		1	.1
3616 א' - רחוב בחור אליהו מס' 3 / תת חלקה 7 / תיק 2021-00799 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א		9	.2
3616 א' - רחוב בחור אליהו מס' 3 / תת חלקה 8 / תיק 2021-00800 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א		16	.3
דובנוב 4-6 דיון בהתנגדויות	507-0280933	23	.4
חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	507-0802447	44	.5
מנחס בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה	507-1074137	77	.6
עזריאלי צפון דיון בדיווח ואישור טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה	507-0568147	111	.7

בכבוד רב,

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

התוכן	מס' החלטה
2021-00900 - תיק 6 / תת חלקה 12 / רחוב מהר"ל מס' 12 - 3616א' - דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	09/11/2022 1 - 0029-22ב'

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאי הוועדה מיכאל(מיקי) עין-דור, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכי הדין אילנה בראף ויונתן הראל, חו"ד השמאים מיכאל עין דור ואביעד משולם. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6955 חלקה: 122 תת חלקה: 6
כתובת: רחוב מהר"ל מס' 12
תובעים: יונית אבישי מורדיש; יאיר אליעזר מורדיש
בא כוח התובעים: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



טענות התובעים (מתוך חו"ד שמאי התובעים חננאל ברהום):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616א' הינה כדלקמן:
"תכנית 3616א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413"

תקציר חו"ד שמאי הוועדה המקומית מיכאל עין דור ואביעד משולם:

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעים, לדירה קיימים 63/535 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

המצב הקודם: בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין.

התוכן	מס' החלטה
2021-00900 - תיק 6 / תת חלקה 12 / מס' 12 - רחוב מהר"ל מס' 12 / תת חלקה 6 / תיק 2021-00900	09/11/2022
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616	1 - 0029-22ב'

הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.
מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסויימת.

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף ובענייננו 57/340 חלקים ביחס לדירה התובעת.

יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני הקודם ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): 5.43 מ"ר אקו'.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616' ובהתחשב בבניוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.

לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הם כדלקמן:

התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית אפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בשטח "סחיר" של כ- 167 מ"ר.

תוספת קומת גג: בתוך אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג ובנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית הקדמית ו- 1.2 מ' מהחזית הנוספת (במגרשים פינתיים). לאור זאת מתקבלת בנייה בקומת גג בשטח סחיר של כ- 144 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 23 מ"ר. התכנית מאפשרת בריכת שחיה בגג עליון – כ- 15 מ"ר ליחיד בקומה עליונה חלקית.

יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.

סה"כ מ"ר אקו' במצב התכנוני החדש ביחס לדירת התובעים (לאחר הפחתות והתאמות): כ- 22.69 מ"ר אקו'.

בבנין ניתנה החלטת שמאי מכריע מיום 05.11.2020 לגבי מימוש קודם בחלקה ממנה עולה כי התכנית לא פוגעת בשווי.

סיכום

כפי שפורט לעיל, סה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעים נמוך

מסה"כ הזכויות האקו' במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעים.

לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616' ומשכך התובעים אינם זכאים לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק

תקציר חוות דעת עורכות הדין אילנה בראף שניר, יונתן הראל ונמרוד טויסטר, ב"כ הוועדה המקומית:

התוכן	מס' החלטה
2021-00900 - תיק 6 / תת חלקה 12 / מס' 12 / רחוב מהר"ל מס' 12 / תת חלקה 6 / תיק 2021-00900 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	09/11/2022 1 - - 0029-222

חוות דעת משפטית זו עוסקת בתביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק" או "חוק התכנון והבניה"), אשר הגישו התובעים מורדיש אריה, ויונית אבישי מורדיש ויאיר מורדיש (יורשי מורדיש-גוטמן רמה ז"ל) (להלן: "התובעים" ו-"היורשים" בהתאמה) בגין ירידת ערך נטענת של המקרקעין כהגדרתם להלן, לאור אישורה של תכנית תא/3616א אשר פורסמה למתן תוקף ביום 24.1.2018 (י.פ. 7668 מיום 9/01/18) (להלן: "התכנית" או "תכנית 3616א").

התובעים הם הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 6 בחלקה 122 בגוש 6955, ברחוב מהר"ל 12 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על חלקה זו קיים בנין מגורים בן 3 קומות (להלן: "המבנה"). הנכס נשוא התביעה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה העליונה במבנה (להלן: "הדירה").

כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616א לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים נשוא חוות דעת זו ויש לדחותה. התייחסותנו המשפטית לתביעה שבנדון ניתנת במצורף לחוות הדעת השמאית מטעם הוועדה המקומית לתכנון ולבניה בתל-אביב (להלן: "הוועדה המקומית").

רקע כללי

סביבת המבנה מאופיינת בבניה ותיקה של בנייני מגורים הכוללים ברובם מבנים בני 3-4 קומות. בשנת 2018 אושרה תכנית 3616א, שהינה תכנית מתאר מקומית המעודדת התחדשות עירונית במרכז העיר תל אביב, תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, וקביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת לבניינים בתחומה ובכפוף לחיזוק המבנים בפני רעידות אדמה. כמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במסגרת התכנית הוקנו למבנה זכויות מכוחה על גג המבנה.

במסגרת הוראותיה של תכנית 3616א, בסעיף 1.6 להוראותיה המתאר את היחס בין התכנית לתכניות קודמות, נקבע כי תכנית 3616א מחליפה את תכנית ג' על שינוייה (בנייה על גגות בתים), כדלקמן:

21.4.1994	4208	התכנית מוחלפת בתחום תכנית זו בלבד	החלפה	בי על שינוייה (בנייה על גגות בתים)
-----------	------	-----------------------------------	-------	---------------------------------------

תביעתו של התובע לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק בגין ירידת ערך נתמכת בחוות דעת שמאית מאת עו"ד חננאל ברהום, שמאי מקרקעין וכלכלן (להלן בהתאמה: "שמאי התובע"), "שוות דעת שמאי התובע"), במסגרתה נטען כי שוויה של הדירה ירד עקב פגיעה בזכויותיה מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. סכום התביעה הועמד על סך 730,000 ₪.

הוועדה המקומית פנתה לשמאי המקרקעין מיקי עין דור ואביעד משולם (להלן: "שמאי הוועדה המקומית") לשם עריכת חוות דעת שמאית מטעמה. בחוות דעת זו בחן שמאי הוועדה המקומית את השפעת הוראות תכנית 3616א על ערכה של הדירה, וקבע, תוך התייחסות לטיעונים שהועלו בחוות דעת שמאי התובע, כי לא קיימת כל פגיעה בערכה של הדירה עם אישורה של התכנית (להלן: "שוות דעת שמאי הוועדה המקומית").

התייחסות משפטית לתביעה

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה 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 התובעים להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור

מס' החלטה	התוכן
09/11/2022 1 - 0029-22	2021-00900 - תיק 6 / תת חלקה 12 / מס' 12 - רחוב מהר"ל מס' 12 / תת חלקה 6 / תיק 2021-00900 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616

הפגיעה. עוד קבעה הפסיקה, כי לענין ההערכה השמאית הנדרשת אין די בחוות דעת סתמית, אלא שחוות הדעת חייבת להיות משכנעת ומנומקת, ולכלול את מלוא הנתונים החיוניים לתביעת הפיצויים. יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדיון, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.

יפים לענייננו במדויק הם הדברים אשר נקבעו על ידי בית המשפט העליון במסגרת רע"א 6483/15 נתיבי ישראל החברה הלאומית לתשתיות תחבורה בע"מ נ' רות קטן ו-56 אח' (פורסם בנבו, 2.8.16). כן יפים הם הדברים אשר נקבעו במסגרת פסק דינו של בית המשפט העליון – בר"מ 10212/16 דלי דליה ועוד 333 אח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הרצליה (פורסם בנבו, 1.4.2020) בדבר ההגנה על זכות הקניין.

במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616, נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 266.2 מ"א. יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל. למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.

גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.

בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.

זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי. (ראו ע"א 7156/96 יעקב וברטה שואעי נ' דניאל בכרך (פורסם בנבו, 9.2.99) ו-ע"א 10322/03 לביא ישעיהו נ' אליעזר יעקב שטרייכר (פורסם בנבו, 23.3.05)).

מעיון בנסח הרישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבניה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 11.78% חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מוסכם, אשר במסגרתו לא קיימות הצמדות בגג כלל. לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבניה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.

נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות, כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".

משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. משכך, ברי כי לדירה נשוא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של

התוכן	מס' החלטה
2021-00900 - תיק 6 / תת חלקה 12 / מס' 12 / רחוב מהר"ל מס' 3616 א' - רחוב מהר"ל מס' 12 / תת חלקה 6 / תיק 2021-00900 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א	09/11/2022 1 - 1 - 0029

זכויות הבניה על גג המבנה.

לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.

זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.

זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.

נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)2 להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".

לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.

ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.

דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

יפים לעניין זה במדויק הם דבריו של כב' השופט גלעד הס בפסק דינו בתא (הרצ' 16-11-4784 גיטה רוז נ' עינת ארנן (פורסם בנבו, 25.12.18), אשר עסק במישרין בעניינה של תכנית ג' והזכויות מכוחה ובמסגרתו נקבע כי הזכויות מכוחה של תכנית ג' שייכות קניינית לכלל דיירי הבית המשותף.

לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית רובע 3.

לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני

מס' החלטה	התוכן
09/11/2022 1 - 0029-22	- 3616 א' - רחוב מהר"ל מס' 12 / תת חלקה 6 / תיק 2021-00900 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

קודם לתכנית 3616 א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.

מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616 א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616 א'.

משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל ההשבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..."

ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.

2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראייה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.

אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק (ראה לעניין זה בר"מ 2647/14 הוועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' גולדן פוינט בע"מ (פורסם בנבו, 5.8.14).

זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל ההשבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנתענת מכוח סעיף 197 לחוק (ראו: ערר(מרכז) 377/08 האוניברסיטה העברית י-ם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון (פורסם בנבו, 30.6.13).

הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראייה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל ההשבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.

מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל ההשבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל ההשבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.

נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב ההשבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה, כפי

מס' החלטה	התוכן
09/11/2022 1 - 0029-22	3616 א' - רחוב מהר"ל מס' 12 / תת חלקה 6 / תיק 2021-00900 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

שנקבע בערר 19-8113 קרוק ישראל יעקב וצירה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 10.6.2020).

נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבנייה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושן ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.

משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג. זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616 א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף. מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.

ראשית, במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.

נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.

בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש בלבד מקדמי הפחתה התואמים את שומתו המכרעת של השמאי המכריע אלי כהן בשומתו המכריעה מיום 2.2.2020 ביחס למקרקעין בה מצויה הדירה נשוא התביעה (וזאת תוך התעלמות מהעובדה כי גם השמאי המכריע קבע מקדמי הפחתה למצב הקודם – התעלמות המעלה את סכום הפגיעה הנטען).

ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, נגד מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאי המכריע תוך ביצוע כפל הפחתה וכן נטען כנגד מקדם ההשבחה הנמוך שניתן על ידי השמאי המכריע לקומת הגג החלקית.

לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי גבוהה יותר ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616 א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה. ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616 א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם (אלא בהליך של הקלה כמפורט בהרחבה בהתייחסות שמאית הוועדה המקומית לשומה האחרת) ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.

בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים. כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם.

מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד

התוכן	מס' החלטה
2021-00900 - תיק 6 / תת חלקה 12 / מס' 12 - רחוב מהר"ל מס' 12 / תת חלקה 6 / תיק 2021-00900	09/11/2022
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	1 - 0029-22ב'

3.4 מ'.

לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחייה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616א לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאי 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 לתובע 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 לענין 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.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0029-22ב' מיום 09/11/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הוועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: חיים גורן, מיטל להבי, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי

מס' החלטה	התוכן
09/11/2022	3616 א' - רחוב בחור אליהו מס' 3 / תת חלקה 7 / תיק 00799-2021
2029-0022 ב' - 2	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

לדרפט מצורפת חוות דעתו של שמאיות הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב.
 בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר והמידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

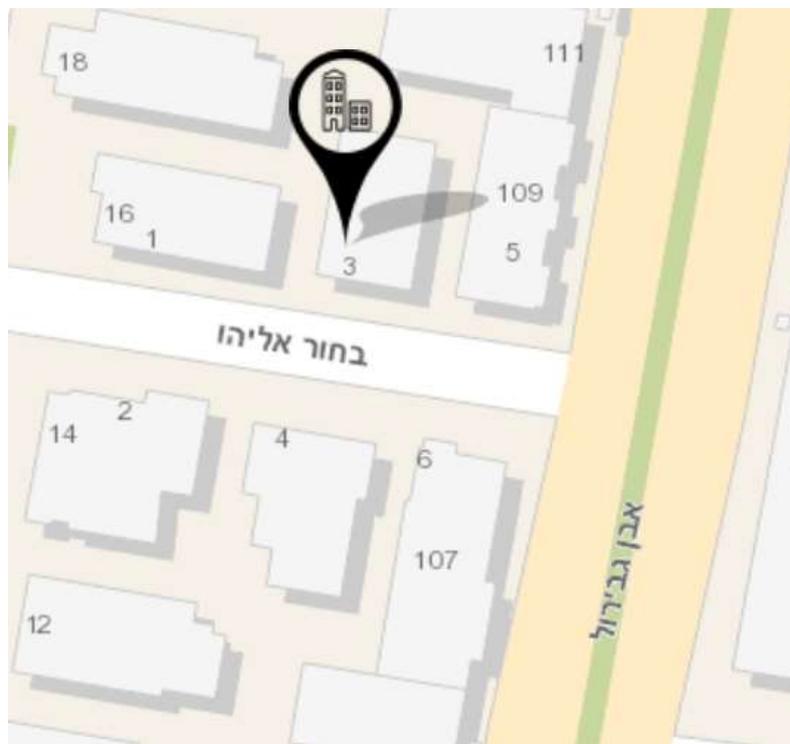
בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.
 הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה.
 התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616 א.

בישיבתה מספר 21-0015 ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 212 תת חלקה: 7
 כתובת: רחוב בחור אליהו מס' 3
 תובעת: שקד ג'ינה
 בא כוח התובעת: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים: ₪ 610,000

התוכן	מס' החלטה
2021-00799 - תיק 3616 א' - רחוב בחור אליהו מס' 3 / תת חלקה 7 / תיק 2021-00799	09/11/2022
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א	2 - 0029

טענות התובעת (מתוך חו"ד שמאי התובעת חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובעת (המוכחות):
הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית 3616 א' הינה כדלקמן (עמ' 20 לתביעה):
"תכנית 3616 א' ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

תקציר חו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 68/481 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.**

המצב הקודם: בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבנין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, ובענייננו 68/481 חלקים ביחס לדירה התובעת.

יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעת הינו 138,757 ₪.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית 3616 א' ובהתחשב בבניוי הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.

לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הן כדלקמן:

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בקונטור הקומה שמתחתיה, בשטח של כ- 184 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 164 מ"ר.
- תוספת קומת גג: מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 155 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 131 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 33 מ"ר.
- השלמת קומת הקרקע: בהתאם להוראות התכנית ועפ"י מדידה מתשריט היתר הבניה ניתן

התוכן	מס' החלטה
2021-00799 - תיק 7 / חלקה 3 / תת חלקה 7 / תיק 3616-א' - רחוב בחור אליהו מס' 3 / תת חלקה 7 / תיק 00799-2021	09/11/2022
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616-א'	2 - 0029-22

להרחיב את קומת העמודים בשטח של כ- 10 מ"ר.
יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבניה בקומת הגג החלקית במקדס 1.2 ואת מרפסת הגג במקדס 0.3.
יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.
יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.
סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעת הינו 687,793 ₪.

סיכום

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויכות לדירת התובעת נמוך מסה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויכות לדירת התובעת. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616-א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- התובעת הינה הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 7 בחלקה 212 בגוש 6214, ברחוב אליהו בחור 3 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין קיים בנין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים צפונית הממוקמת בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616-א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובעת לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה 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 התובעת להוכיח כי המקרקעין אכן נפגעו על ידי התכנית, לרבות כמובן, הוכחת שעור 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.
- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדיון, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובעת, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616-א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 264.1 מ"ר אקו'.
- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קניינית במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.

התוכן	מס' החלטה
- 3616א' - רחוב בחור אליהו מס' 3 /תת חלקה 7 / תיק 00799-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	09/11/2022 2 - 0029-222ב'

- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסויימת.
- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובעת, לדירה קיימים 68/481 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובעת צוין מפורשות (עמ' 20 לחוות דעת שמאי התובעת), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71ב(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדין ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד,

התוכן	מס' החלטה
- 3616א' - רחוב בחור אליהו מס' 3 / תת חלקה 7 / תיק 00799-2021 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א'	09/11/2022 2 - - 0029-222ב'

אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.

- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובעת בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לה באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכונות המקרקעין באישור תכנית 3616א'.
- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובעת היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטוין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובעת אינה זכאית לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובעת עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובעת בחוות דעת שמאי התובעת ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדי, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 20 לחוות דעת שמאי התובעת).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבחר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובעת לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנטענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחנים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל השבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל השבחה תושט על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבחר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב השבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבניה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושו ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובעת ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית

התוכן	מס' החלטה
2021-00799 - תיק 7 / חלקה 3 / תת חלקה 7 / תיק 3616 א' - רחוב בחור אליהו מס' 3 / תת חלקה 7 / תיק 3616 א' - דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'	09/11/2022 2022-0029 ב' - 2

לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.

- **מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.**

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובעת

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובעת נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובעת, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבחר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)(2) להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובעת להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובעת הביא בחשבון היקף זכויות נמוך יותר מכוחה של תכנית 3616 א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616 א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- יתרה מזו וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון מכוחה של תכנית 3616 א' במצב התכנוני החדש גם תוספת זכויות בגין השלמת קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616 א', אשר שייכות קניינית גם הן לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.
- זכויות אלו לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובעת ויש כאמור להביאן בחשבון כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616 א'.
- בנוסף, שמאי התובעת הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי ההפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616 א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616 א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616 א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

סוף דבר

- נוכח כל האמור לעיל, יש להורות על דחיית תביעת הפיצויים, תוך אימוץ חוות דעת שמאית הוועדה

התוכן	מס' החלטה
2021-00799 - תיק 7 / תת חלקה 3 / מס' 3616 א'- רחוב בחור אליהו מס' 3 / תת חלקה 7 / תיק 2021-00799	09/11/2022
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'	2 - 0029-ב'

- המקומית ולאור הטעמים המשפטיים דלעיל.
- לחילופין ולמען הזהירות בלבד, אם וככל שייקבע, כי אכן נגרמה למקרקעין מושא 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 לתובעת 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.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאיות הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0029-ב' מיום 09/11/2022 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאיות הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי

התוכן	מס' החלטה
2021-00800 - תיק / תת חלקה 8 / 3 מס' אליהו בחור / תת חלקה 8 / תיק 2021-00800	09/11/2022
דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א	3 - 0029-22

לדרפט מצורפת חוות דעת של שמאיות הוועדה רחל פרנקו וניסן פרנקו, חוות דעת משפטית מטעם ב"כ הוועדה עורכות הדין אירית יומטוב והראל וינטרוב. בחוות הדעת המצורפות מפורטים הממצאים ביתר פירוט והיא מהווה חלק בלתי נפרד מהחומר המידע המונחים בפני הוועדה.

מטרת הדיון: מענה לתביעת פיצויים

רקע קודם:

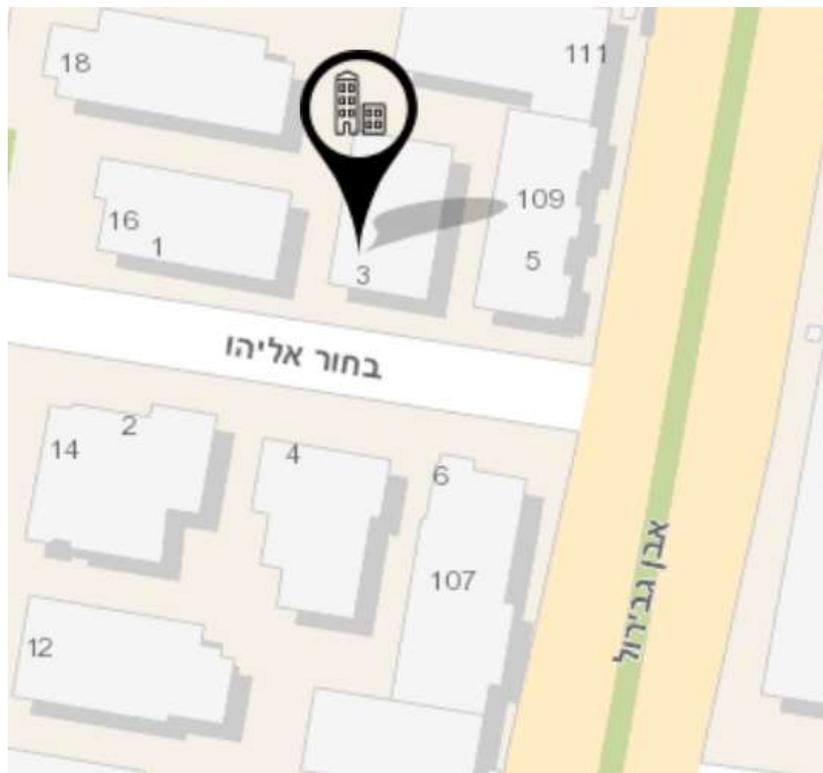
בתאריך 23/02/2021 הוגשה לוועדה המקומית בקשה לתביעת פיצויים לפי פרק ט' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965. הבקשה מתייחסת לפיצויים בגין פגיעה במקרקעין שלא בדרך הפקעה. התוכנית שעומדת ביסוד התביעה היא תוכנית 3616א.

בישיבתה מספר 0015-21ב' מיום 23/06/2021 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה: לאשר ארכה, בת 240 ימים, למתן החלטה בתביעות הפיצויים על ידי הוועדה המקומית ובמהלכם תובאנה תביעות הפיצויים לדיון בוועדת המשנה.

פרטי הנכס התובע:

גוש: 6214 חלקה: 212 תת חלקה: 8
 כתובת: רחוב בחור אליהו מס' 3
 תובע: דנון גיל
 בא כוח התובע: עו"ד קורן מנחם

תשריט סביבה:



פירוט סכום הפיצויים:
 620,000 בש"ח

התוכן	מס' החלטה
2021-00800 - תיק 8 / תת חלקה 3 / תת חלקה 8 / תיק 2021-00800 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית א3616	09/11/2022 3 - - 2029-0029

טענות התובע (מתוך חו"ד שמאי התובע חננאל ברהום):

להלן עיקרי טענות התובע (המוכחשות):

הפגיעה הנטענת בעקבות אישור תכנית א' 3616 הינה כדלקמן (עמ' 20 לתביעה):

"תכנית א' 3616 ביטלה את יכולתם של דיירי הקומות העליונות להרחיב את דירתם עפ"י תכנית ג' והתכנית קבעה כי תוספת הבניה בשטח הגג תועבר תכנונית אל כלל דיירי הבית אשר יוכלו לממש את אותן זכויות רק אם ישפצו ויחזקו את הבניין ע"פ תקן 413. בכך, נוטרלה הלכה למעשה יכולתם של בעלי דירות הגג לממש את זכויותיהם על הגג, ושווי זכויותיהם נפגע."

תקציר חו"ד שמאי הוועדה המקומית רחל פרנקו וניסן פרנקו:

כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 66/481 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף. בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל. לאמור, **הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.**

המצב הקודם: בהתאם להוראות תכנית ג' הותרה בניית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) לכל דירה עליונה בגובה 2.5 מ' בתנאי שהקומה העליונה אינה קומה חלקית. חדר היציאה לגג יבנה במרחק של לפחות 2 מ' מאחד המעקות החיצוניים של גג הבניין. הנסיגה משאר המעקות החיצוניים של הגג תהיה לפחות 1.2 מ'.

מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קניינית לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

כמפורט בחוות הדעת המשפטית מטעם הוועדה המקומית, מאחר ובמקרה שבנדון לא קיימת כל הצמדה קניינית של הזכויות ו/או הסכמה מפורשת באשר לשיוך זכויות הבנייה על הגג במסמכי הבית המשותף, הרי שהן שטח גג המבנה והן זכויות הבנייה שייכים לכלל בעלי הזכויות במבנה בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, ובענייננו 66/481 חלקים ביחס לדירה התובעת.

יובהר כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובע הינו 134,676 ₪.

המצב החדש: בהתאם להוראות תכנית א' 3616 ובהתחשב בבניו הקיים ובניצול זכויות הבנייה כמפורט לעיל, השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים, בו אין יתרת זכויות בנייה למעט הזכויות מכוחה של תכנית ג'.

לאור זאת תוספות הבינוי האפשריות במבנה בו מצוי הנכס הן כדלקמן:

- תוספת קומה: התכנית מאפשרת תוספת קומה טיפוסית לפי קונטור הגג הקיים, כ"כ התכנית מאפשרת סגירת מרפסות מקורות בבנין קיים שהיתר הבנייה לו הוצא טרם כניסתה לתוקף של תכנית מ' כמפורט בהוראות התכנית. בהתאם לכך מתאפשרת קומה נוספת בקונטור הקומה שמתחתיה, בשטח של כ- 184 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 164 מ"ר.

- תוספת קומת גג: מחוץ לתחום אזור ההכרזה תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בנסיגה שלא תפחת מ- 3 מ' מקווי החזית הקדמית. בהתאם לכך מתאפשרת קומת גג בשטח של כ- 155 מ"ר ובניכוי ח"מ ומעלית בשטח 20 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 131 מ"ר ומרפסת גג בשטח של כ- 33 מ"ר.

- השלמת קומת הקרקע: בהתאם להוראות התכנית ועפ"י מדידה מתשריט היתר הבניה ניתן

מס' החלטה	התוכן
09/11/2022	2021-00800 - תיק 8 / תת חלקה 8 / תיק 3616 א' - רחוב בחור אליהו מס' 3 / תת חלקה 8 / תיק 2021-00800
3 - 0029 - 222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

להרחיב את קומת העמודים בשטח של כ- 10 מ"ר.
יש להביא בחשבון כי גובה מירבי של הבנייה על הגג לא יעלה על 4.5 מ' ממפלס רצפת קומת הגג וכן האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון אשר מגדילה את אינטנסיביות השימוש במרפסת הגג ותורמת ליוקרתיות הדירה וייחודיותה. משכך, יש להביא בחשבון את הבנייה בקומת הגג החלקית במקדס 1.2 ואת מרפסת הגג במקדס 0.3.
יש להביא בחשבון דחיה למימוש, בעלות משותפת וכי התוספת הינה מעל לבניין קיים.
יש להביא בחשבון כי עלות החיזוק תורמת לשווי הנכס.
סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויות לדירת התובע הינו 667,563 ₪.

סיכום

סה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם המשויות לדירת התובע נמוך מסה"כ שווי הזכויות במצב התכנוני החדש המשויות לדירת התובע. לפיכך, לא חלה כל ירידת ערך בשווייה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616 א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

תקציר חוות דעת עוה"ד אירית יומטוב והראל וינטרוב, ב"כ הוועדה המקומית:

- התובע הינה הבעלים הרשומים של דירת מגורים הידועה כחלקת משנה 8 בחלקה 212 בגוש 6214, ברחוב אליהו בחור 3 בתל-אביב (להלן: "המקרקעין"). על המקרקעין קיים בנין מגורים ותיק בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית (להלן: "המבנה"). הנכס מושא התביעה הינו דירת מגורים דרומית הממוקמת בקומה השלישית והעליונה במבנה (להלן: "הדירה").
- כבר בפתח הדברים יובהר וכפי שיפורט בהרחבה בהמשך, כי תכנית 3616 א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך, אין ולא היה מקום להגשת תביעת פיצויים מושא חוות דעת זו ויש לדחותה.

א'. חוות דעת שמאי התובע לוקה בהנחת יסוד שגויה היורדת לשורשו של ענין ומביאה 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 שעור 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.
- יובהר, כי מהותו של הפיצוי מכוחו של סעיף 197 לחוק הינו קנייני וזה נועד לפצות על פגיעת הרשות התכנונית, שנעשתה כדיון, בזכות הקניין של בעל מקרקעין.
- במסגרת חוות דעת שמאי התובע, נטען כי במצב תכנוני קודם, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי, בהיותה דירה בקומה העליונה במבנה, זכויות תכנוניות להקמת חדר יציאה לגג ואילו עם אישורה של תכנית 3616 א', נגדעה למעשה הזכות הבלעדית של הדירה להקמת חדר יציאה לגג כאמור, ובמקום זאת הוקנו לכלל הדיירים, בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, זכויות על גג המבנה בהיקף של 264.1 מ"ר אקרי.
- יש לדחות טענה זו, המהווה את הבסיס לתביעת הפיצויים בענייננו, מכל וכל.
- למען הסדר הטוב נבהיר, כי קיימת הבחנה בין הצמדת הגג המהווה חלק מהרכוש המשותף לבין הצמדת זכויות בניה.
- גג המבנה מהווה בעקרון חלק מהרכוש המשותף ומשכך שייך לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמד הגג או חלקו לדירה/דירות מסוימות.
- בהתאם להלכה הפסוקה, זכויות הבניה נובעות מהבעלות בקרקע עליה ניצב הבית המשותף, ומשכך אלו שייכות קנייניות במשותף לכלל בעלי הזכויות במקרקעין, אלא אם במסגרת מסמכי הבית המשותף הוצמדו לדירה/דירות מסוימות.
- זכות בניה מהווה למעשה זכות קניינית בעלת ערך הנגזרת מהבעלות במקרקעין ובבית משותף היא נלווית לכל דירה ודירה בהתאם לחלקה היחסי.
- מעיון בנסח רישום המקרקעין שצורף לתביעה עולה, כי זכויות הבנייה שייכות קנייניות לכלל בעלי הדירות בבניין בהתאם לחלק היחסי של דירה ברכוש המשותף, ואף גג הבניין לא הוצמד לדירה מסוימת.

מס' החלטה	התוכן
09/11/2022 3 - - '22-0029	3616-א'-רחוב בחור אליהו מס' 3 /תת חלקה 8 / תיק 2021-00800 דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א

- כמצוין בנסח הרישום וכן בחוות דעת שמאי התובע, לדירה קיימים 66/481 חלקים ברכוש המשותף ובאופן זהה גם ליתר הדירות במבנה קיימים חלקים ברכוש המשותף, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- בנוסף, כעולה מנסח הרישום, למקרקעין קיים תקנון מצוי, אשר כידוע במסגרתו לא קיימות הצמדות כלל.
- לאמור, הן בנסח הרישום והן במסמכי הבית המשותף, אין כל אזכור בדבר הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה הנדונה ו/או הצמדה של גג המבנה לדירה.
- נציין, כי אף בחוות דעת שמאי התובע צוין מפורשות (עמ' 20 לחוות דעת שמאי התובע), כי "מבחינה קניינית, זכויות הבניה אינן מוקנות בהכרח לדירות העליונות".
- משלא קיימת כל הצמדה קניינית כאמור הן של שטח הגג ואף לא של זכויות הבניה, הבאה לידי ביטוי באמירה מפורשת בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, הרי שהבעלות הן בשטח גג המבנה עצמו והן בזכויות הבניה על גג המבנה, משותפת לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, ברי כי לדירה מושא התביעה בענייננו, לא קיימת כל הצמדה קניינית בגג המבנה ו/או הצמדה של זכויות הבניה על גג המבנה.
- לאור האמור, יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה במצב תכנוני קודם לתכנית 3616 א, מכוחה של תכנית ג', הוקנו לדירה באופן בלעדי זכויות בניה בלעדיות להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו, מכוחה של תכנית ג', להקמת חדר יציאה לגג, שייכות קניינית לכלל הדירות במבנה, בהתאם לחלקן היחסי ברכוש המשותף.
- זאת, על אף שתכנית ג' מעניקה זכויות להקמת חדרי יציאה לגג, הניתנות לניצול מבחינה תכנונית אך ורק לדירות בקומה העליונה במבנה באמצעות גרם מדרגות פנימי.
- נבהיר ונדגיש, כי על אף העובדה כי תכנית ג' מעניקה תכנונית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בלבד, בהיותן הדירות היחידות אשר יכולות להוסיף את חדרי היציאה לגג לשטחן באמצעות מדרגות פנימיות, הרי שבהתאם לקבוע בסעיף 9(א)(2) להוראותיה, במקרה של גג משותף, כבענייננו, תידרש הסכמת כלל בעלי הזכויות במקרקעין לבניה מכוחה של התכנית לטובת שיוך זכויות הבניה ומימושן כאמור בדרך של הקמת חדר יציאה לגג, כדלקמן:

(2) חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.

- בהתאם לאמור, נקבע בסעיף 71(ד) לחוק המקרקעין מנגנון של תשלומי איזון לבעל דירה שדירתו אינה ניתנת להרחבה, כך שבעל הדירה אשר הרחיב את דירתו יותר מכפי המגיע לו על פי השיעור היחסי יפצה את בעלי הדירות האחרות אשר זכויותיהן נגרעו מהזכויות היחסיות באמצעות דמי איזון על מנת להשיב על כנו את "האיזון".
- לאמור, על אף העובדה כי הדירות היחידות אשר יכולות לנצל פיזית את הזכויות להקמת חדרי היציאה לגג ולהצמידן לדירתן הינן הדירות בקומה העליונה במבנה, אין באמור כדי לתמוך במסקנת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה זכויות הבניה מכוחה של תכנית ג' שייכות לדירות בקומה העליונה במבנה בלבד.
- ברי, כי ככל שזכויות אלו היו משויכות הן תכנונית והן קניינית לדירות בקומה העליונה במבנה, לא הייתה נדרשת הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין לצורך ניצולן ומימושן - לא בהתאם לדיון ואף לא בהתאם לתכנית ג'.
- דא עקא, משזכויות אלו משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במקרקעין בהתאם לחלקם היחסי ברכוש המשותף, כמפורט בנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף, לא ניתן לשייך קניינית את הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' לבעלי הדירות בקומה העליונה במבנה בלבד, אלא לכלל בעלי הדירות במבנה.
- לאמור, בהיעדר זכות קניינית בלעדית של התובע בגג המבנה, אשר שויכה והוצמדה לו באופן מפורש בנסח הרישום ובמסמכי הבית המשותף, לא נוצרה פגיעה בתכנון המקרקעין באישור תכנית 3616 א'.

מס' החלטה	התוכן
09/11/2022	- 3616א' - רחוב בחור אליהו מס' 3 / תת חלקה 8 / תיק 00800-2021
3 - - 0029-222	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- לעמדת הוועדה המקומית, כפי שזו באה לידי ביטוי בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א', לתובע היו שייכות קניינית זכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדרי יציאה לגג, בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף, באופן זהה ליתר בעלי הדירות במבנה, כל אחת בהתאם לחלקה היחסי ברכוש המשותף.
- מבלי לגרוע מהאמור, כפי שהוצג לעיל, תכנית 3616א' החליפה את תכנית ג' ולמעשה הטמיעה במסגרת הוראותיה את זכויות הבניה מכוחה, כך שזכויות אלו לא נגרעו ונגדעו ביחס למקרקעין אלא מצאו את ביטויין כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616א'.
- משכך, כמפורט בתחשיב המוצג בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, לא חלה כל ירידת ערך בשוויה של הדירה עקב אישורה של תכנית 3616א' ומשכך התובע אינו זכאי לפיצויים לפי סעיף 197 לחוק.

ב. שגה שמאי התובע עת ביקש לגזור גזירה שווה בין תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר המיוחסים לגביית היטל השבחה לבין תביעת פיצויים בגין ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק

- יש לדחות מכל וכל את טענת שמאי התובע בחוות דעת שמאי התובע ולפיה ביקש לחזק את טענתו בדבר ייחוס הזכויות להקמת חדרי יציאה לגג מכוחה של תכנית ג' במצב תכנוני קודם לדירה באופן בלעדיו, בהתבססו על "תיקון 126 והלכות שנקבעו קודם בעניין ברגר, חיזקו את האמור לעיל וקבעו כי דמי היטל השבחה בגין תוספת הבניה על הגג, ישולמו אך ורק על ידי בעלי דירות הגג..." (עמ' 20 לחוות דעת שמאי התובע).
- ראשית, ובאופן עקרוני, נבהיר כי תיקון 126 לחוק והפסיקות אשר קדמו לו, עניינן בגביית היטל השבחה – הא ותו לאו. לאמור, אין להקיש מהתיקון לחוק ומהפסיקות המאוזכרות בחוות דעת שמאי התובע לתביעה לירידת ערך מכוח סעיף 197 לחוק.
- 2 הדינים, כלומר היטל השבחה מחד ופיצויי ירידת ערך מנגד, נובעים מעילות שונות עם תבחינים אחרים אשר על כל אחד מהם רובץ נטל ראיה שונה בתכלית. כלל נקוט הוא שהיטל השבחה ותביעת פיצויים לפי סעיף 197 לחוק, הינם שני הסדרי דין שונים ונפסק לא אחת כי קיים חוסר סימטריה בין ההוראות המרכיבות כל אחד מהם.
- אי לכך, אין לעשות שימוש במבחינים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה אותו יש לשלם בעקבות אישור תכנית משביחה, לשם קביעה מתי ניתן לבסס תביעה מכוח סעיף 197 לחוק.
- זאת ועוד, מן המפורסמות הוא כי אין להחיל דין זהה באשר לאמות המידה והתבחינים שנקבעו ביחס לחישוב גובה היטל השבחה, על השתת חיוב בתשלום פיצויים בגין תביעה לפגיעה הנתענת מכוח סעיף 197 לחוק.
- הווה אומר כי, מאחר ומדובר בנטלי ראיה ותבחינים שונים, אין לעשות שימוש זהה במבחינים שנקבעו בקשר לחישוב גובה היטל השבחה, ביחס לקביעה אם בכלל ובאיזה שיעור, ניתן לחייב בתשלום פיצויים מכוח סעיף 197 לחוק, הואיל ומדובר בעילות שונות שאין מקום לערבב בניהן.
- מבלי לגרוע מהאמור יובהר, כי תיקון 126 לחוק ובמסגרתו תיקון סעיף 11 לתוספת השלישית לחוק באמצעות הוספת סעיף 11(א) לתוספת השלישית לחוק, עוסק באופן הטלת היטל השבחה בגין זכויות, אשר לפי טיבו של הרכוש המשותף, ניתן להצמידן לדירה פלונית, כך שחובת תשלום היטל השבחה תושת על הנהנה מההשבחה התכנונית בלבד.
- נבהיר, כי אין באמור בתיקון 126 כדי להפוך את הזכויות הנ"ל לזכויות השייכות קניינית לאותה דירה אשר ניתן להצמיד אליה את הזכויות הנ"ל וכי יש להביא בחשבון במסגרת תחשיב השבחה, באמצעות הפחתות שמאיות, את הסכמות יתר בעלי הזכויות במקרקעין למימוש הזכויות מכוחה של התכנית המשביחה.
- נחזור ונדגיש, כפי שהובהר קודם לכן, כי משבנסח רישום המקרקעין ובמסמכי הבית המשותף לא קיימת כל הצמדה קניינית של גג המבנה ושל זכויות הבניה על גג המבנה לדירות בקומה העליונה במבנה, הרי שהבעלות בזכויות מכוחה של תכנית ג', על אף הכללים של אופן מימושו ויישומן במישור התכנוני, שייכות קניינית לכלל בעלי הזכויות במבנה – כל אחד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף.
- משכך, יש לדחות את טענת שמאי התובע ולפיה יש להביא בחשבון באופן בלעדי במצב תכנוני קודם לתכנית 3616א' ביחס לדירה התובעת בענייננו, את הזכויות מכוחה של תכנית ג' להקמת חדר יציאה לגג.
- זכויות אלו כאמור, באופן זהה לזכויות מכוחה של תכנית 3616א' במצב תכנוני חדש, משויכות קניינית לכלל בעלי הזכויות והדירות במקרקעין, כל אחד בהתאם לחלקו ברכוש המשותף.
- מהמקובץ עולה, כמפורט בתחשיב שנערך בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, כי תכנית 3616א' לא פגעה בערכה של הדירה ומשכך יש לדחות את תביעת הפיצויים.

מס' החלטה	התוכן
09/11/2022	3616 א'-רחוב בחור אליהו מס' 3 /תת חלקה 8 / תיק 2021-00800
3 - 0029-222 ב' -	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616 א'

ג. שגיאות נוספות בחוות דעת שמאי התובע

- למעלה מן הנדרש יצוין, כי בחוות דעת שמאי התובע נפלו פגמים נוספים, כפי שאלו באים לידי ביטוי נכונה בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית.
- במצב תכנוני קודם, אף לשיטתו (המוכחשת כאמור) של שמאי התובע, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדמי הפחתה המגלמים את המורכבות הקניינית לניצול הזכויות מכוח של תכנית ג' להקמת חדר היציאה לגג.
- נבהיר בעניין זה, כפי שפורט בהרחבה לעיל, כי הזכויות להקמת חדר היציאה לגג אינן שייכות לדירה נשוא התביעה בענייננו, ומשכך על מנת לממש זכויות אלו, נדרשו הסכמות של כל בעלי הזכויות במקרקעין כאמור סעיף 9(א)2 להוראותיה של תכנית ג', על כל המשתמע מכך.
- מבלי לגרוע מהאמור וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, היה על שמאי התובע להביא בחשבון מקדם התאמה ביחס למצב תכנוני קודם.
- ביחס למצב התכנוני החדש, שמאי התובע הביא בחשבון היקף זכויות נמוך יותר מכוחה של תכנית 3616 א' מהיקף הזכויות אשר הובא בחשבון בחוות הדעת שמאי הוועדה המקומית – היקף זכויות אשר נקבע בהתאם למדידה גראפית, עפ"י תשריט היתר הבנייה ובהתאם להוראות תכנית 3616 א', ומשכך יש להביאו בחשבון במצב התכנוני החדש.
- יתרה מזו וכמפורט בחוות דעת שמאי הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון מכוחה של תכנית 3616 א' במצב התכנוני החדש גם תוספת זכויות בגין השלמת קומת העמודים לקומה מלאה בכפוף לנסיגות מכוחה של תכנית 3616 א', אשר שייכות קניינית גם הן לכלל בעלי הזכויות בדירות בבניין בהתאם לחלקה היחסי של כל דירה ברכוש המשותף.
- זכויות אלו לא הובאו בחשבון בשגגה בחוות דעת שמאי התובע ויש כאמור להביאן בחשבון כחלק מהזכויות המוקנות למקרקעין מכוחה של תכנית 3616 א'.
- בנוסף, שמאי התובע הביא בחשבון במצב תכנוני חדש מקדמי הפחתה התואמים את שומתה המכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בשומתה המכריעה מיום 19.4.2020 ביחס למקרקעין ברח' הקליר 1 (גו"ח 6953/12/2).
- ביחס לשומה מכרעת זו יובהר, כי הוגש על ידי הוועדה המקומית ערר אשר תלוי ועומד בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה, אשר במסגרתו נטען, בין היתר, בגין מקדמי הפחתה אשר הובאו בחשבון על ידי השמאית המכריעה תוך ביצוע כפל הפחתה.
- יתרה מזו, בשומה מכרעת זו, נקבע ביחס לקומת הגג אשר נוספה מכוחה של תכנית 3616 א', מקדם שווי של 1.3, עת בחוות דעת שמאי התובע הובא בחשבון, בניגוד לכך, מקדם שווי של 1, תוך הסתמכות בעניין זה על שומות מכריעות אחרות מבלי לציין.
- לעמדת הוועדה המקומית, יש להביא בחשבון תוספת שווי ביחס לקומת הגג מכוחה של תכנית 3616 א', בשל הזכות להקמת בריכת שחיה על גג המבנה וכן בגין הגבהת קומת הגג אשר התאפשרה מכוחה.
- ברי, כי עצם הקניית האפשרות להקמת בריכת שחיה בקומת הגג של המבנה מכוחה של תכנית 3616 א', אשר לא הייתה קיימת במצב תכנוני קודם ומשכך שוויה הינו 0, מעלה את שווי המקרקעין.
- בנוסף, במצב תכנוני קודם, חלה כאמור ביחס למקרקעין תכנית ג', הקובעת בהוראותיה במפורש כי גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מטרים.
- כלומר, תכנית ג' התיירה בקומת הגג בניה עד לגובה של 2.5 מ', המהווה את גובה קומת הגג במצב תכנוני קודם. מנגד, במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' נקבע כי גובה קומת הגג יהיה כגובה קומה טיפוסית ועד 3.4 מ'.
- לעמדת הוועדה המקומית, הן לאור הזכות להקים בריכת שחיה על גג המבנה והן לאור הגובה המותר לקומת הגג, יש להביא בחשבון מקדם שווי גבוה יותר לקומת הגג במצב תכנוני חדש מכוחה של תכנית 3616 א' לעומת המצב התכנוני הקודם.

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 מושא התביעה פגיעה הנובעת מאישורה של התכנית, יש לקבוע כי פגיעה זו הינה פגיעה הבאה בגדרו של סעיף 200 לחוק, אשר

מס' החלטה	התוכן
09/11/2022	2021-00800 - תיק 8 / תת חלקה 3 / תת חלקה 8 / תיק 2021-00800
3 - - 0029-22	דיון בתביעת פיצויים עפ"י סעיף 197 בגין אישור תכנית 3616א

- אינה עוברת את תחום הסביר בנסיבות העניין ואין זה מן הצדק לשלם לתובע 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.

חוו"ד מה"ע:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאי הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

בישיבתה מספר 0029-22 מיום 09/11/2022 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאמץ את חוות דעת היועצות המשפטיות ושמאיות הועדה ולדחות את התביעה לפיצויים מהטיעונים המפורטים מעלה.

משתתפים: חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי, מיטל להבי, מאיה נורי

התוכן	מס' החלטה
4497-תא/507-0280933 - דובנוב 4-6	09/11/2022
דיון בהתנגדויות	4 - - '22-0029

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מחוזית

מיקום: ממזרח רחוב דה וינצ'י, ממערב רחוב דובנוב, מצפון "מרכז מאיריהוף לאמנות", מדרום בית הסוכנות היהודית.

כתובת: דובנוב 4-6, תל אביב- יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6111	מוסדר	חלק	759, 758



שטח התכנית: כ- 3.5 דונם

מתכנן: עורך ראשי- צדיק אליקים, אליקים אדריכלים בע"מ
תכנון נופי- אילנה אופיר, אילנה אופיר אדריכלות נוף ופיתוח סביבתי בע"מ
תכנון תנועה- כנרת דביר, ר.ע.מ. הנדסת כבישים ותנועה

יזם: רשות מקרקעי ישראל, וועדה מקומית לתכנון ובנייה

בעלות: עיריית תל אביב- יפו
קרן קיימת לישראל

מצב השטח בפועל:

חלקה 758- בחכירת עיריית תל אביב, משמשת כמגרש חניה עירוני- "חניון דובנוב" של אחוזות החוף.
חלקה 759- בחכירת התנועה הקיבוצית (חבצלת- תרבות וחינוך) ועליה בית הקיבוץ הארצי של תנועת השומר הצעיר.

התוכן	מס' החלטה
4497/תא-507-0280933 - דובנוב 4-6 דיון בהתנגדויות	09/11/2022 4 - 0029-222'

מצב תכנוני קיים:

תכנית מס': תא/2397' התכנית משנה יעוד במגרש מחניון ציבורי לבניין משרדים וחניה תת קרקעית. יעוד המגרש: "אזור משרדים"
זכויות בניה ומספר קומות: 300% זכויות בניה. 11,028 מ"ר כולל 4,011 בניה קיימת (בית השומר הצעיר).
קומת כניסה ועוד שבע קומות מדורגות.
שימושים: משרדים.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר תא/5000:

ייעוד - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.
גובה מותר - עד 40 קומות.
רח"ק מירבי - 12.8
שטח התכנית - 3.352 דונם
תכסית בינוי - עד 60% משטח המגרש

הסכם הקו הירוק:

המגרשים כלולים ב"הסכם הקו הירוק" שנחתם בין עיריית תל אביב – יפו, ר.מ.י ומשרד האוצר, בשנת 2012.
 בהתאם להסכם הקו הירוק, התוכנית תקודם בהיקף בניה שלא יפחת מ- 23,500 מ"ר עיקרי (כ-700% משטח מגרש נטו לפי תוכנית תקפה) מהם שטח המגורים לא יעלה על 50% מהשטחים העיקריים.
 התוכנית תכלול בנוסף 1,500 מ"ר שטח עיקרי בנוי לשימושים ציבוריים.

מצב תכנוני מוצע:

התכנית מציעה מגדל משולב של תעסוקה, מסחר, שטחים לצרכי ציבור ומגורים, לצד מבנה "השומר הצעיר הקיים" אליו מתווספים שימושים נוספים.
 התכנית מציעה העברת מקומות החניה העל ותת קרקעיים במבנה השומר הצעיר לחניון המגדל, ביטול רמפה ירידה לחניון במפלס תת הקרקע במבנה השומר הצעיר והסבת שטחי החניה לחדרי שנאים של חברת חשמל.
 מכאן, יצירת מרחב ציבורי מפולס במפלס הקרקע במרחב התכנית.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד קרקע מ "אזור משרדים" ל "עירוני מעורב".
- שימור מבנה השומר הצעיר כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה.
- קביעת שני תאי שטח:
 - **תא שטח 1:** לבנייה חדשה בשימושי תעסוקה, מסחר, שטחים לצרכי ציבור ומגורים.
 - **תא שטח 2:** מבנה לשימור - קיים, יותרו שימושי תעסוקה, מלונאות ושטחים לצרכי ציבור.
- קביעת זכויות בניה כוללות (מבנה קיים ומבנה מוצע) בסך 38,846 מ"ר.
- קביעת הוראות בינוי.
- קביעת זיקות הנאה לציבור.
- קביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב.
- קביעת שטחים לצרכי ציבור בשטח שלא יפחת מ-2,100 מ"ר ברוטו.

גובה ומספר קומות:

תא שטח מס' 1:

מס' קומות מרבי: 45 קומות (40 + 5 קומות שניתן לקבל בהקלה)

התוכן	מס' החלטה
4497-תא/4497 - דובנוב 4-6	09/11/2022
דיון בהתנגדויות	4 - 0029-222'

גובה קומה :

- גובה קומת קרקע- עד 6 מ' ברוטו
- גובה קומה ציבורית- עד 8 מ' ברוטו
- גובה קומת משרדים- 3.8 מ' ברוטו
- גובה קומת מגורים- 3.6 מ' ברוטו

גובה הבניין : עד 180 מ' מעל פני הים, כולל מתקנים טכניים ובכפוף למגבלות גובה של משרד הביטחון ורשות שדות התעופה ליום הוצאת ההיתר.

קווי בניין:

תא שטח 1 :

- לצפון- חלקה 757- 4 מ'.
- לדרום- חלקה 760- 2 מ'.
- למערב- רחוב דובנוב- 4 מ'.
- למזרח- חלקה 759 בית הקיבוץ הארצי- 17 מ' מגבול מגרש מזרחי של חלקה 758.
- מתחת לקרקע- בגבולות המגרש.

תא שטח 2 :

- לפי המבנה הקיים בשטח.

צפיפות:

שטח ממוצע ליח"ד, 68 מ"ר שטח עיקרי לדירה.
שטח מינימלי ליח"ד, 53 מ"ר שטח עיקרי לדירה.

תכסית : 60% מקסימלי- על קרקעי
85% מקסימלי- תת קרקעי

שטחים ציבוריים:

1. סך שטחי הציבור בתכנית 1,500 מ"ר עיקרי ועוד 600 מ"ר שטחי שרות סה"כ – 2,100 מ"ר.
2. תישמר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים, כולל מערכי תנועה בלעדיים בכל הקומות בהם קיימים שטחי ציבורי.
3. יוקצו לפחות 125 מ"ר ברוטו בקומת הקרקע מסך השטחים הציבוריים ובהפניה לכיוון צפון (בסמיכות למגרש החום). לעת אישור תע"א רשאית הוועדה המקומית לקבוע אחרת.
4. סך השטחים הציבוריים הכלולים בתכנית הם על קרקעיים. שטחי תפעול, חדרי מכונות ומחסנים הדרושים להפעלת השטחים הציבוריים ימוקמו בתת הקרקע ויהיו מעבר לשטחים אלו.
5. תע"א תציג פתרונות אורזור בהתאם להנחיות היח' לאיכות הסביבה עבור מטבח מבשל בשטחים הציבוריים.
6. גובה קומה ציבורית סטנדרטית יהיה עד 8 מ' ברוטו וייקבע בתע"א.
7. תע"א תקבע מיקום שטחי העלאה והורדת נוסעים לטובת השטחים הציבוריים, ככל שיידרש.
8. לא תתאפשר הקמת קומות טכניות מעל ובצמוד לשטח הציבורי.
9. תע"א תקבע את מיקומם של השימושים המטרדים, כגון: כניסה ויציאה מחניון, אזורי תפעול, אזורי אצירה ופינוי אשפה, ארובות, פחי יציאת אוויר בחניון וכד', כך שלא יהוו מטרד לשטחים הציבוריים.
10. הקצאת מקומות חנייה לשטחים הציבוריים תהיה בהתאם לתקן החנייה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה. מקומות החנייה עבור השימוש הציבורי יוקצו במפלס קומת המרתף העליונה ובסמוך ככל הניתן לאפשרויות הגישה לשימוש הציבורי.
11. חזיתות המבנה בקומות הציבוריות יאפשרו פתיחה ליצירת חללים מאווררים כדוגמת חצרות לגני ילדים בתחום המבנה.

התוכן	מס' החלטה
4497/תא - דובנוב 4-6	09/11/2022
דיון בהתנגדויות	4 - 0029-22

פיתוח שטח:

1. השטחים שבמרחב התכנית עם הרחובות דובנוב ולאונרדו יפותחו ברצף עיצובי ותפקודי אחד יחד עם שטחי המדרכות הגובלים של אותם רחובות ועם השטחים לגביהם נקבעה זיקת הנאה.
2. יש להבטיח בתי גידול לנטיעות בעומק שלא יפחת מ 1.5. מתחת למפלס הפיתוח, במרחב התכנית.

הוראות שימור למבנה השומר הצעיר:

1. התכנית תקבע הוראות לשימור מבנה הקיבוץ הארצי, שיקומו ותחזוקתו.
2. מבנה השומר הצעיר ישוקם וישומר בהתאם למבנה המקורי ולאחר הכנת תיק תיעוד מפורט. יוסרו חלקי מבנה שהינם תוספות מאוחרות בתיאום ולאישור מחלקת שימור.
3. במבנה לשימור יותרו שימושים לתעסוקה /או מלונאות ואו שטחים לצרכי ציבור ושימושים מסחריים בקומת הקרקע.
4. מערכת התשתיות והמתקנים הטכניים יהיו מנותקים מהמבנה, במידה ויותקנו תשתיות ע"ג גג המבנה הם יותקנו באופן סמוי.

בניה ירוקה :

1. המבנה יישם עקרונות של תכנון ובניה ברי קיימא ויעמוד בתקן בניה ירוקה עפ"י הנחיות מהנדס העיר בעת הוצאת היתרי הבניה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

1. תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה כולל חניה לרכב דו גלגלי וחניה נגישה ע"פ תקן.
2. פריקה וטעינה כמו גם חדרי אשפה יהיו על קרקעיים.
3. מערך התנועה ההיקפי מתבסס על תכנון רחוב דובנוב המתוכנן בימים אלו על ידי אגף התנועה : חתך הרחוב יכלול 3 נתיבי נסיעה בסה"כ, שביל אופניים ומדרכות רחבות הכוללות רצועת תשתיות, רצועת הליכה ומקומות ייעודיים לתחנות אוטובוס.
4. יינתנו מקומות Dropoff ברחוב לטובת שליחים, מוניות וכ"ו – לא לחניות.
5. הגעה למתחם תסתמך במידה רבה על מערכות ההסעה ההמונית – הקו הירוק ברחוב אבן גבירול ורכבת ישראל תחנת השלום הממוקמת כקילומטר מהמתחם.
6. במסגרת פרויקט "מהיר לעיר" מתוכנן נתיב תחבורה ציבורית ברחוב שאול המלך.
7. שבילי אופניים קיימים/מתוכננים בכלל הרחובות ההיקפיים [אבן גבירול, שאול המלך, קפלן, דובנוב, דה וינצ'י]

זיקות הנאה:

- תא שטח 1 :
- זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטח הלא בנוי בקומת הקרקע בתחום התכנית.
 - זיקת הנאה לרכב ברמפות הירידה לחניון לטובת אפשרות כניסה לבניין הסוכנות היהודית.
 - זיקת הנאה לרכב שירות (כיבוי אש, חסרת חשמל) ע"פ דרך השירות המופיעה בתשריט.
- תא שטח 2 :
- זיקת הנאה להולכי רגל בכל השטח הלא בנוי בקומת הקרקע בתחום התכנית.
 - זיקת הנאה לרכב שירות (כיבוי אש, חסרת חשמל) ע"פ דרך השירות המופיעה בתשריט.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי:

- תוכן תכנית עיצוב אדריכלי, בסמכות הוועדה המקומית, כתנאי להיתר בניה.
- התכנית תכלול בין השאר את מיקום שטחי הציבור במרחב התכנית

טבלת השוואה :

מצב קיים - חלקה 759 (תא שטח 2)	מצב מוצע - חלקה 758 (תא שטח 1)	מצב קיים	נתונים	
485	745 (שטחי בניה עיקריים)	300 (שטחי בניה עיקריים)	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
3,846 מ"ר מתוכם : עיקרי- 3,582 שירות- 264	25,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים המחולקים : • 11,750 למגורים. • 11,750 לתעסוקה ומסחר. • 1,500 לשטחי ציבור. בנוסף, 40% שטחי שרות : • 10,000 שירות. • 35,000 מ"ר ברוטו. • 3,846 מ"ר בנויים בבית השומר הצעיר. סה"כ : 38,846 מ"ר	11,028 שטחי בניה מותרים בתכנית מאושרת, מתוכם 3,846 בנויים בבית השומר הצעיר	מ"ר	
1,210 מ"ר שירות	בהתאם לתכנית ע1			זכויות בניה בתת הקרקע
	עד 160 יח"ד			מספר יח"ד
על פי הבניין הקיים בשטח.	עד 45	8 כולל ק. קרקע	קומות	גובה
על פי הבניין הקיים בשטח.	עד 180 מ' מעל פני הים.		מטר	
על פי הבניין הקיים בשטח. בתוספת לנדרש לחיזוקים ועמידה בתקנות.	עד 60% משטח תא השטח			תכסית
חניות עובר המבנה הקיים, בהתאם להיתר הקיים, יותקנו בחניון המגדל החדש.	לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה	360		מקומות חניה

דיווח אודות התייעצות עם הציבור :

- מרחב התכנית נמצא במרחב תעסוקה קיים ופעיל.
- התכנית מקודמת בהתאם להסכם "הקו הירוק" בין עיריית תל אביב למדינת ישראל.
- הצוות לא ממליץ על הליך שיתוף ציבור.

זמן ביצוע :

אם תוך 7 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.

התוכן	מס' החלטה
4497/תא-507-0280933 - דובנוב 4-6 דיון בהתנגדויות	09/11/2022 4 - 0029-222'

חו"ד הצוות:

ממליצים להעביר לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים הבאים:

- יש להשלים תיאום נספח התנועה עם סיום תכנון רחוב דובנוב ע"י אגף התנועה.
- ליווי יועץ שימור ותאום מפורט מול מחלקת שימור.
- למבנה השומר הצעיר, הקיים, יותרו תוספת שטחי בניה מינוריות לצורך המשך תפקודו של המבנה בלבד בהתאם להנחיות מח' שימור.
- אישור נספח פיתוח ע"י אדריכל העיר לתכנית וסביבתה.
- אישור הוועדה המצומצמת לנושא התייעצות עם הציבור.
- קביעת שטח מסחר, מחייב, מינימלי.
- הכנת נספח תשתיות ונספחי רוחות והצללה, כנדרש בתכנית המתאר.
- הוראות התכנית יכללו חכירה לעיריה ל 99 + 99 שנה.

בישיבתה מספר 0004-19ב' מיום 06/03/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

הנושא ירד מסדר הדיון מפאת חוסר הזמן

בישיבתה מספר 0005-19ב' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

- צבי לוי: תוכנית זו היא אחת מתוך מס' תוכניות הכלולות בהסכם הקו הירוק שאושר במועצת העיר. הסכם הקו הירוק מאפשר בניה חורגת לתוכנית המתאר במס' פרויקטים וקובעת זכויות הבניה והשימושים בכל אחד מהפרויקטים. בתמורה לכך הסכימה המדינה להטמין את הקו הירוק ברח' אבן גבירול בתת הקרקע.
- צדיק אלייקים: מציג את התוכנית במצגת.
- ליאור שפירא: יש מלאונרדו כניסה לחניון?
- צדיק אלייקים: לא, רק מדובנוב.
- אסף הראל: האם האשפה צריכה להיות בקומת הקרקע?
- צבי לוי: הדרישה של הצוות היתה שלא תכנסנה משאיות לתת הקרקע מכיוון שרמפה למשאיות תופסת שטחים וחורצת את המרחב הציבורי. לכן בדומה לפרויקט שוק בצלאל, עדיף להקים חדר אשפה בקומת הקרקע. מעבר לכך, נספח הבינוי הוא נספח מנחה ולעת הגשת תוכנית עיצוב אדריכלי ניתן יהיה לבדוק בשנית את מיקום חדרי האשפה.
- ראובן לדיאנסקי: כרגע אין בעיה אבל זו יכולה להיות עילה להגיש התנגדות.
- צדיק אלייקים: מבחינת חוק החשמל אין מניעה לשבת ליד חדר טרפו מעבר 6 שעות.
- ראובן לדיאנסקי: עדין יכולה להיות להגשת התנגדות
- אסף הראל: יש כאן כיכר ציבורית חבל לשים לידה חדר טרפו אפשר להזיז אותו.
- צבי לוי: מקבלים את ההערה נבחן זאת מחדש.
- ליאור שפירא: הכניסה מדובנוב האם אפשר לבטל את הכניסה משם ולעשות כניסה ויציאה מדה ווינצי.
- צבי לוי: לא זה לא אפשרי, זה עלול לגרום לפקק. מול פרויקט זה, מוקם פרויקט הכנרת והקרבה לצומת לא מאפשרת פניה שמאלה.
- דורון ספיר: הפניה שמאלה יכולה להישקל. חייבים להסדיר את הצומת לכן יש לבדוק את צומת שאול המלך- דובנוב.
- צבי לוי: השלמת הנספח התנועה יהיה בתאום אגף התנועה ובהתאם לעבודה שמכינים לרחוב דובנוב כולו.
- אסף הראל: אם יש שני מגדלים בשני עברי הכביש האם יש אפשרות לחיבור עם החניון?
- צבי לוי: כן, תאורטית ישנה אפשרות לפתרון ואנחנו מסכימים עם פתרונות שכאלה, על מנת להמעיט את מספר הרמפות הפוגעות במרחב הציבורי. זה פתרון שמתהווה תוך כדי עבודה.
- אסף הראל: הוא רלוונטי לתוכנית הזו?
- צבי לוי: לא, פרויקט הכנרת כבר בבניה על סמך תכנית תקפה.
- צדיק אלייקים: מקריא את סעיף התנועה בחו"ד צוות.

אדריכלית הנוף : מציגה בתשריט את תוכנית הנוף.
אסף הראל : זו כיכר עם עצים שאלת המטר וחצי למה זה מספק לעצים האם זה מספיק ליותר של העצים?
אדריכלית הנוף : ישנה את הטכנולוגיה והמצע המנקז בהחלט אפשר במטר וחצי טיפול נכון לעצים.
דורון ספיר : האם יש תוכנית צל? אנחנו רוצים נספח צל מחייב לתוכנית הזו.
אסף הראל : מה מס' תמהיל הדירות?
ראובן לדיאנסקי : תמהיל הדיור צריכה להיות אמירה מנחה לגבי זה לפני תוכנית העיצוב. הועדה צריכה לומר כי היא רואה לנכון שתמהיל הדירות יהיה כדלקמן כי זה הזמן להנחות .
דורון ספיר : אתם רוצים שתמהיל הדירות יהיו 25 50.
צבי לוי : הנסיון של הצוות מוביל שיש פער של שנים בין החלטות של הועדה לבין מימוש בשטח. יכול להיות שיבוא לממש את הזכויות בקרקע הועדה המקומית תחשוב אחרת וכלן אנחנו לא קובעים את תמהיל הדירות עכשיו. מאידך המוצע נעשה בתיאום עם היחידה לתיאום אסטרגטי.. מה שהועדה תקבע מקובל כמובן, אבל החשש הוא כי ייקבע תמהיל ואח"כ נצטרך לשנות.
דורון ספיר : אני ממליץ לשמור על גמישות והצוות עם היוזמים יכולים לתת את הפתרון הכי נכון.
אסף הראל : אני ממליץ להגדיל את המס' המקסימלי של יח"ד.
צבי לוי : תמהיל יח"ד הדיור יקבע לעת אישור תוכנית העיצוב האדריכלי ומאידך ותוספת 20 יח"ד לא יהווה סטיה ניכרת לתוכנית.
הראל אברהם אוזן : אם יהיה כתוב בתוכנית לא תהיה בעיה להוסיף את תוספת ה-20 יח"ד ולהזכירם זו תוכנית בסמכות מחוזית.

החלטה :

- הועדה ממליצה להעביר לדיון להפקדה בועדה המחוזית בתנאים הבאים :
- יש להשלים תיאום נספח התנועה עם סיום תכנון רחוב דובנוב ע"י אגף התנועה.
 - ליווי יועץ שימור ותאום מפורט מול מחלקת שימור.
 - למבנה השומר הצעיר, הקיים, יותרו תוספת שטחי בניה מינוריות לצורך המשך תפקודו של המבנה בלבד בהתאם להנחיות מח' שימור.
 - אישור נספח פיתוח ע"י אדריכל העיר לתכנית וסביבתה.
 - אישור הוועדה המצומצמת לנושא התייעצות עם הציבור.
 - קביעת שטח מסחר, מחייב, מינימלי .
 - הכנת נספח תשתיות ונספחי רוחות והצללה, כנדרש בתכנית המתאר.
 - הוראות התכנית יכללו חכירה לעיריה ל-99 + 99 שנה.
 - תוכנית צל מחייבת כחלק מתוכנית העיצוב.
 - תוכנס הוראה לתוכנית המאפשרת הגדלת היקף יחידות הדיור ב-20% לעת אישור תוכנית העיצוב בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. תמהיל יח"ד יקבע לעת אישור תוכנית העיצוב.
- משתתפים : דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אסף הראל, חן קראוס, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא

החלטת ועדת שימור 22003 מתאריך 5.4.22 :

- אושר להכניס את בניין בית הקיבוץ הארצי לרשימת השימור העירונית
 - יש להכין מסמך הנחיות לפיתוח המרחב הציבורי של התוכניות בהן דנו היום בועדה וכולל את הרחובות קפלן-לאונרדו-דובנוב-שאל המלך- לסקוב לצורך חיזוק ערכי המורשת.
- בתאריך 03.03.2022 נמסר צו מנהלי להפסקת עבודה, בשל עבודות שיפוץ שנעשו בבניין המיועד לשימור (בית קיבוץ הארצי) ע"י החוכרים, צו זה הובא גם לידיעת רמ"י בעלי הקרקע.
- בתאריך 21.03.2022 התקיים דיון בועדה המחוזית בו התקבלה החלטה על פרסום להפקדת התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים שפורטו בהחלטה.
- בתאריך 29.07.2022 פורסמה התכנית להפקדה, התכנית הופקדה ללא חתימתה של הועדה המקומית.

חלקה 758 בגוש 6111 רשומה בבעלות עיריית תל אביב - יפו, התכנית הופקדה ללא הסכמה וחתימת אגף הנכסים של העירייה כבעלים רשום.

מחוז תל אביב
הוועדה המחוזית לתכנון ובניה



תאריך: 23.3.2022
מספר: 507-0280933

לכבוד
הוועדה המקומית לתכנון ובניה
תל אביב

א.נ.,

הנדון: תכנית - 507-0280933 - תא/4497 - דובנוב 4-6 ת"א

הריני מתכבדת להודיע כי הוועדה המחוזית המליאה בישיבתה מס' 916 מיום 21.3.2022 דנה בתכנית שבנדון, והחליטה כדלקמן:

רקע:

תכנית בשטח של כ- 3.3 דונם, בין הרחובות דובנוב ולאונרדו דה וינצ'י. התכנית כוללת שני מגרשים: במגרש המערבי מוצע מגדל בגובה 45 קומות לאורך רחוב דובנוב, בשימוש משולב של מגורים, שטחי ציבור, תעסוקה ומסחר, ובמגרש המזרחי שימור מבנה בית הקיבוץ הארצי הקיים. התכנית קובעת את השטח בין שני המבנים בויקת הנאה ומטפלת במרחב הפתוח והרציף עבור הולכי הרגל.

בתאריך 15.3.21 התכנית הוצגה ונדונה בוועדה המחוזית, בה הוחלט לשוב ולדון לאחר תיאום עם משרד הביטחון, שקבע בשל מגבלה ביטחונית גובה מקסימלי של 100 מ'. כמו כן קבעה הוועדה כי בדיון שיתקיים תציג הוועדה המקומית תפיסת השימור בהתייחס לברוטליום.

בתאריך 17.1.22 התכנית נדונה בשנית. הוחלט כי התכנית תחזור לדיון להפקדה לאחר קיום ישיבת מכינה נוספת בראשות מתכנן המחוז והשלמת תיאומים בין הגורמים השונים לעניין נושא הבטחת השימור, מגבלת הגובה וההתייחסות למתווה חלוקת תאי השטח בתכנית.

התכנית חורגת מתכנית המתאר תא/5000 בהיבט מגבלת הגובה וזיקף המגורים בתכנית. הוועדה סבורה כי במיקום מרכזי זה, ובמרחק של כ- 185 מ' מתוואי הקו הירוק, נכון להגדיל את גובה המגדלים ל- 45 קומות ולשלב מגורים בזיקף של 50% עם תמהיל דירות מגוון. מדיניות הוועדה המחוזית לפיתוח לאורך ובסביבת מתע"ן מעודדת פיתוח מתחמים מעורבים והגדלת הציפוף באזורים נתישים אלה במקביל לתוספת שטחים מבונים ציבוריים. בנוסף, מציינת הוועדה כי מדובר בתכנית ייחודית המשלבת את המגדל המוצע עם שימור בית הקיבוץ הארצי הצמוד לו, אשר ישופץ ויפותח לטובת הציבור. לאור האמור לעיל, מחליטה הוועדה:

להפקיד את התכנית לאחר שתתוקן ובתנאים הבאים:

1. זכויות בניה, מס' קומות ויח"ד :

מגרש מזרחי - תש שטח 2	מגרש מערבי - תא שטח 1	
-	12,500 מ"ר שטחים עיקריים מעל הקרקע + 450 מ"ר בתת הקרקע שטחים לרווחת הדיירים	מגורים*
-	170 יח"ד	יח"ד
-	12 מ"ר ליח"ד	מרפסות*
-	1,500 מ"ר שטחים עיקריים. יותר שימוש נלווה סחיר לשימוש הציבורי, עד 10% מהשטח הציבורי	שטחים למבני ציבורי*
3,582 שטחים עיקריים מ"ר	12,500 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם שטח למסחר עד 20% ולא פחות מ- 400 מ"ר	תעסוקה ומסחר*
	-	מלונאות*
עד 100 יח"ד מלונאות	-	יח"ד מלונאות
ללא שינוי מחקיים	45 קומות	קומות

*היקף שטחי השירות ייבחן בתיאום עם לשכת התכנון.

2. שימושים והוראות בנייה :

- 50% מיחיד למגורים יהיו בשטח כולל של עד 65 מ"ר (עיקרי+שירות).
- צירוף שטח המרפסות לשטחי הדירה יהווה סטייה נכרת לתכנית.
- תא שטח 1 "שטחים מבונים לצרכי ציבור" יפורטו השימושים הבאים: חברה, קהילה וספורט, תרבות, חינוך, בריאות ורווחה, משרדי עירייה, שירותים ציבוריים, שירותי מנהל וחירום עירוניים. שטחי הציבור ימוקמו בקומות התחתונות (קומת הקרקע ומעלה).
- תא שטח 2: ככל שיוקם מלון, יהיה זה השימוש הבלעדי מעל קומת המסחר. תנאי לחיתור בנייה לשימוש מלונאות יהיה הבטחת עמידה בתקנים הפיזיים לתכנון וסווג מתקני אכסון של משרד התיירות.

3. מרחב ציבורי סביבה ותשתיות:

- סעיף ניהול מי הנגר יתואם עם יועץ התשתיות של לשכת התכנון.
- נספח לתשתיות מים ביוב וניקוז יתוקן כך: "מפלס שוחות הביוב יהיה נמוך ממפלס שוחות ניקוז ושטחי החדרה באופן שלא תתאפשר גלישה של ביוב אל מערכות הניקוז".
- תובטח הפרדת מערכות האוורור של שטחי מסחר ותעסוקה.
- ידוייקו ההוראות לעניין תכנית העיצוב לרבות נושא העצים בגבול התכנית, בתיאום עם לשכת התכנון.

4. תנאים להיתר בניה:

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה: תכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי לפני השטח, תוך בחינה מפורטת של הממשק עם הפיתוח למבנה לשימור אשר כולל חלל תת קרקעי, באישור הוועדה המקומית. בהתאם, יוסר סעיף 6.1 (1) ו-6.1 (ב) מהוראות התכנית.
- תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2, לחינוך הבניין ו/או תוספות מינוריות כגון גרם המדרגות ומעלית (לצורך עמידה בתקנות): הגשת תיק תיעוד מלא לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו, בתוך 30 יום מהגשת המסמכים.

5. תיאומים ואישורים:

- תנאי להפקדת התכנית הגשת תכנית דיגום גזי קרקע להתייחסות המשרד להגנה"ס, בתוך 21 יום.
- הטמעת התייחסות רשות העתיקות מיום 10.2.22, בתיאום עם לשכת התכנון.
- תמא/ 4-18 - תסומן בתשריט התכנית מגבלת המרחק לשימושים רגישים עפ"י התמ"א.

6. כללי:

- סוג התכנית ישונה לתכנית מתאר מקומית.
- שטחי הבניה ומסי הקומות המפורטים בסעיף 1 לעיל כוללים את מלוא הזכויות לשני תאי השטח וכל תוספת להם תהווה סטייה ניכרת.
- יוסר סעיף 6.11 (2) לענין הסכמת רמ"י. סעיף 6.11 (3) לענין הפקעות יתוקן כמפורט: הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה. קומות מבונות, ככל שלא יוחכרו כאמור, יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית במסגרת רישום הבית המשותף.
- יוסרו סעיפים לענין המרת שטחים ותמהיל יחיד. בנוסף, יוסרו סעיפים הקובעים תנאים לאכלוס, אחריות לביצוע ומחלקות בערייה, וכן נושאים שענינם רישיון עסק או המוסדרים בחקיקה.
- תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המחוזית.
- תיקונים טכניים בתיאום לשכת תכנון, לרבות התאמה לנוהל מבא"ת...

חצה: הוועדה קוראת ליום התכנית ולמשרד הביטחון לקיים הידברות ולהגיע להבנות בנוגע למתן מענה לנושא הביטחוני כפי שחוצג בדיון, בתוך 30 יום.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 7 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86 ד' לחוק.

[x] נא להמציא לנו עותקי התכנית המתוקנת (תקנות + תשריטים) עפ"י נוהל מבא"ת להמשך הפעולות/הדיון.

להלן סעיפי התנגדות מה"ע תל-אביב-יפו לתכנית 507-0280933 תא/4497 – דובנוב 6-4:

תכנית זו קודמה במסגרת הסכם קו ירוק ובאופן עקרוני תואמה עם מינהל ההנדסה ולכן הומלצה בחיוב לועדה המקומית והתקבלה המלצת הועדה המקומית להפקדה.

יחד עם זאת, קיימים סעיפים עקרוניים בתכנית המופקדת עליהם מגישים התנגדות מה"ע:

3. ביטול 360 מ"ר ציבוריים שהיו בהסכם.
4. הבטחת השימור כתנאי למתן תוקף לתכנית.
5. כתב שיפוי
6. תיקונים טכניים.

להלן התיקונים הנדרשים להוראות התכנית לפי סדרם הכרונולוגי, כדלקמן:

1. בסעיף 4.1 על תתי סעיפיו ("עירוני מעורב") יש לתקן את המונח "שטחים מבונים לצרכי ציבור" למונח "שטחים ציבוריים בנויים". השימוש במונח הקיים אינו אחיד לאורך כל סעיף זה.
יש לכלול את כלל הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף זה תחת הכותרת "הוראות בינוי - שטחים ציבוריים בנויים" ולכלול את כל הוראות הבינוי הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתכנית" (לפי מסמך משנת 2019 בשילוב עם מסמך מעודכן לשנת 2022).
בנוסף, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי, לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החנייה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה".
2. בתאריך 21.06.2012 נחתם בין העירייה לבין משרד האוצר ולבין רמ"י, הסכם עקרונות לקידום שיקוע הקו הירוק בציר אבן גבירול (להלן: "הסכם הקו הירוק"), במסגרתו נקבעו, בין היתר, מס' הוראות ביחס לתכנית שבנדון וביניהן נקבע כי ייבנו 360 מקומות חניה לחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור.
רובעים 5-6 מצויים במחסור של שטחי ציבור שצפוי להתעצם עם התחדשות האזור. בשל הסכמי הקו הירוק תוכנית זו הקצתה רק חלק משטחי הציבור הנדרשים ולא את ההקצאה במלואה. לאור הנסיבות הללו ישנו צורך מובהק בהגדלת היקף השטחים הציבוריים המבונים בתוכנית.
מתוך מסמך הפרוגרמה שנערך לתוכנית:
"על פי הנחיות תא/5000 ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 0.6 דונם שב"צ עבור תוספת יח"ד + 0.45 דונם עבור תוספת שטחי התעסוקה. סה"כ 1.05 דונם אותם ניתן להמיר לשטח ציבורי בנוי לפי מפתח המרה של רח"ק 2.7 – סה"כ כ-2,800 מ"ר ברוטו".
בפועל, לפי הסכם הקו הירוק, ההקצאה של שטחים ציבוריים בנויים בתכנית היא של 1,500 מ"ר שטח עיקרי + 600 מ"ר שטחי שירות.
- היות ואין התכנות לכלל מקומות החניה אשר נקבעו בהסכם, שווי מקומות החניה שלא יקבלו מימוש, יומרו לשטחי ציבור על פי פרוגרמה שתקבע ע"י היחידה האסטרטגית בעת שלב תכנית העיצוב.
יש להוסיף הוראה בסעיף 4.1 ("עירוני מעורב"), כדלקמן: "בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".
3. יש לתקן את סעיפים 4.1 ו' (1), סעיף 6.3 (1), ונספח התנועה, כדלקמן: מספר החניות אשר יוקצו למגורים יהיה על פי התקן התקף בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי, ואשר לא יעלה מעל 0.8:1. כל מקומות החניה אשר יאושרו בעת מתן ההיתר, למעט מקומות החניה המוקצים למגורים, יהיו חניון ציבורי.

4. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה.2 תנאי להיתר בניה למלונאות כדלקמן :
- a. נדרשת חוות דעת של היחידה אסטרטגית ואשור משרד התיירות כולל אשור הועדה המקומית לגבי הצורך בשימוש מלונאי באזור זה.
 - b. מאחר ומדובר במבנה לשימור נדרש תיק תיעוד ואשור מחלקת שימור הכולל את שיקום המבנה כתנאי לפתיחת הבקשה.
 - c. תנאי לדיון בועדה יהיה הבטחת השימור בפועל .
 - d. תנאי לרשיון עסק למלונאות/ תעודת אכלוס יהיה שמור בפועל של המבנה וקבלת אשור מחלקת שימור לרמת גמר ביצוע למבנה.
5. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה.3 הערה כדלקמן : " כל עוד אין פגיעה בערכי המבנה."
6. יש להוסיף בסעיף 4.1 ח הערות כדלהלן :
- a. "המבנה לשימור יכלול שיקום/ שיחזור חללים ציבורים כמבואות פנים וחוף, אולם כנסים חללי חדרי מדרגות, ואלמנטים נוספים בעלי ערכים במידה וימצאו במסגרת התיק התיעוד." "
 - b. המבנה לשימור יתוחזק בהתאם להנחיות השימור ועל פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה
 - c. כל עבודה הכוללת היתר/ אשור עירוני יהיו בהתאם להנחיות אישור מחלקת השימור
7. יש להוסיף הוראות בסעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן :
- 4.1 יש להוסיף הערה כדלקמן : "בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשווים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".
 - 4.2 יש להוסיף הערה כדלקמן : " עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" יותר להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות ולהיפך, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך, ומשטח מבונה לשטח חצר".
 - 4.3 יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1 שטחי שירות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים.
 - 4.4 יש להוסיף הערה כדלקמן : "עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 315 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים הבנויים (העל קרקעיים) ובנוסף לשטחי החניה".
 - 4.5 יש להוסיף הערה, כדלקמן: שטחי השרות בתת הקרקע בתא שטח 1, ישמשו את כלל השימושים בתא השטח".
 - 4.6 יש לתקן סעיף (10) "יותרו תוספות מינוריות לצורך תפקודו של המבנה ללא פגיעה בערכיו", ולמחוק את "כגון מדרגות חירום..".
 - 4.7 על מנת לאפשר שימושים ציבורים במפורט בתקנון יש להקצות שטח מבואה ציבורית בקרקע כך שיעמוד על כ 210 מ"ר. לשטח המבואה תתאפשר הצמדת חצר בשטח של כ 300 מ"ר.
 - 4.8 לשטחים הציבורים יתווספו ויוצמדו שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי והשרות המופיע.
 - 4.9 לשטח הציבורי יוצמדו חניות ושטחי שרות בתת הקרקע בהיקף של כ 15% מהשטח הציבורי לשירות וחדרים טכנים.
8. יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 "במסגרת תכנית העיצוב ייקבע אופן יישום כל הוראות הבינוי לשטחי הציבור הבנויים בתכנית בהתאם להנחיות הגנריות התקפות לעת מתן ההיתר"
9. בהתאם למטרות התוכנית לפיתוח כל השטח הפנוי במפלס הקרקע בתחום התוכנית, ומאחר ובמגרש 1 קיימים חללים תת קרקע, ותשתיות מעל הקרקע, יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 : "תנאי תוכנית העיצוב הכנת תיק תיעוד למגרש 1".
10. להוסיף בסעיף 6.1 1- "תוכנית הפיתוח תכלול את כל שטח זיקת ההנאה"

11. להוסיף בסעיף 6.1 - תוכנית העיצוב ותונה באשור מחלקת שימור.
12. להוסיף בסעיף 6.2: "תנאי להגשת היתר בניה מכל סוג בתא שטח 1 ובתא שטח 2:
- a. הבטחת שימור מבנה הקיבוץ הארצי
 - b. אשור תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור."
13. יש להסיר את סעיף 6.2.1 וסעיף 6.2.2.
14. יש להוסיף בסעיף 6.2 את הנושאים הבאים:
- 6.1 ("תנאים למתן היתרי בניה") הוראה, כדלקמן: "תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 1 יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים".
- כמו כן, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2 הינו הבטחת הקצאת 360 מקומות חניה לחניון ציבורי. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".
- 6.2 הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית החניות והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.
- 6.3 הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.
- 6.4 הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.
- 6.5 הערה למתכנן: בתכניות איחוד וחלוקה סעיפי הרישום הנ"ל יהיו מתייחסים לרישום לוח ההקצאות של התכנית
15. יש למחוק את הוראות סעיף 6.11 ("רישום שטחים ציבוריים") ולרשום, כדלקמן: "השטחים הציבוריים הבנויים וכן השטחים הנלווים לשטחים הציבוריים, יוחזרו לעירייה לתקופה של 98 שנים ועוד 98 שנים שתתחדש מאליה אוטומטית ולצמיחות וללא כל תמורה או תשלום מצד העירייה. עד לרישום החכירה העירייה תהיה זכאית לתפוס חזקה ולנהוג מנהג בעלים בשטחים אלו."
16. יש להוסיף לסעיף 6, סעיף קטן "תנאים לאיכלוס" ובו לרשום:
- a. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית לרבות השטחים המוצמדים
 - b. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.
 - c. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
 - d. שימור בפועל של מבנה הקיבוץ הארצי והפיתוח הסובב וקבלת אשור מח שימור לרמת גמר
17. יש לעדכן את תשריטי התכנית על נספחיה בכל הנוגע לסימונים הבאים:
- a. סימון מבנה לשימור בתשריט מצב מוצע – הסימון הינו למגרש ולא רק למבנה. נדרש לכלול גם את הבינוי בתת קרקע.
 - b. יש לעדכן את החתכים בהתאם לגבהים המתוכננים – יש לשים לב שקיים הפרש גובה בין תא שטח 1 לתא שטח 2, הפרש זה לא קיבל ביטוי בחתך, ולא בתכניות הפיתוח.
 - c. יש לעדכן את התשריטים, בדגש על הפיתוח, שיכללו פיתוח צמחייה אינטסיבי ככל הניתן, עם טיפול בגבולות שבין תא שטח 1 ל- 2. יש להסיר את הסימון למסעה של רכב שירות בתחום התכנית.
18. קבלת כתב שיפוי מרמ"י על שימור המבנה ההיסטורי, והבטחת השימור בפועל, יהוו תנאים למתן תוקף של תוכנית.
- 19.
- ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0026-22ב' מיום 14/09/2022 תיאור הדיון:

מוטי רוימי : דובנוב 4-6 תוכנית שהופקדה בועדה המחוזית ללא אישור הועדה המקומית. חלק מהתוכנית כוללת אתה בנין של הקיבוץ הארצי המבנה הוא מבנה לשימור. מציג את התנגדות מה"ע. רוני : העיריה יחד עם המינהל ונציגים של המבנה לשימור נפגשו ואנחנו מגבשים מתווה שיבטיח את השימור של המבנה. זו התנגדות מותנית אם עד הדיון בהתנגדויות במחוזית יגובש ההסכם אז ההתנגדות לנושא השימור תוסר.

מוטי רוימי : תנאי להיתר סעיפים שמבטיחים את אבטחת השימור.
 דורון ספיר : מאשר קבלת הדיווח

בישיבתה מספר 0026-22' מיום 14/09/2022 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה דיווח על התנגדות מה"ע לתכנית.

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

פרטי תהליך האישור :

מליאת הועדה המחוזית בישיבתה מספר 916 מיום 21/03/2022 דנה בתכנית והחליטה על הפקדתה.

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10684 בעמוד 10176 בתאריך 25/7/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב 29/07/2022
 מעריב הבוקר 29/07/2022
 מקומון ת"א 29/07/2022

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 5 התנגדויות לתכנית :

שם המתנגד	כתובת מגורים/בעלות	באמצעות
1. מהנדס העיר עת"א – יפו		
2. גילי טסלר מתכנתת מרחב תל אביב רמ"י		עו"ד חיים רוזנברג
3. רשות שדות התעופה		מריאן שילון
4. רשות התעופה האזרחית		אדר' פינס ברגר
5. "חבצלת" מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר		עו"ד טלי סלטון ישועה עו"ד אלונה קרמן

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות 1. מהנדס העיר – עת"א- יפו

התנגדות:	הערות	המלצה

<p>לקבל את ההתנגדות במלואה</p>	<p><u>להלן התיקונים הנדרשים להוראות התכנית לפי סדרם הכרונולוגי, כדלקמן:</u></p> <p>20. בסעיף 4.1 על תתי סעיפיו ("עירוני מעורב") יש לתקן את המונח "שטחים מבונים לצרכי ציבור" למונח "שטחים ציבוריים בנויים". השימוש במונח הקיים אינו אחיד לאורך כל סעיף זה.</p> <p>יש לכלול את כלל הוראות הבינוי לשטחים הציבוריים הבנויים בסעיף זה תחת הכותרת "הוראות בינוי - שטחים ציבוריים בנויים" ולכלול את כל הוראות הבינוי הגנריות לשטחי הציבור הבנויים בתכנית" (לפי מסמך מש 2019 בשילוב עם מסמך מעודכן לשנת 2022).</p> <p>בנוסף, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: לשטחים הציבוריים הבנויים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי, לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שימשו לחניה".</p> <p>21. בתאריך 21.06.2012 נחתם בין העירייה לבין משרד האוצר ולבין רמ"י, הסכם עקרונות לקידום שיקוע הקו הירוק בציר אבן גבירול (להלן: "הסכם הקו הירוק"), במסגרתו נקבעו, בין היתר, מס' הוראות ביחס לתכנית שבנדון וביניהן נקבע כי ייבנו 360 מקומות חניה לחניון ציבורי שימש את כלל הציבור.</p> <p>רובעים 5-6 מצויים במחסור של שטחי ציבור שצפוי להתעצם עם התחדשות האזור. בשל הסכמי הקו הירוק תוכנית זו הקצתה רק חלק משטחי הציבור הנדרשים ולא את ההקצאה במלואה. לאור הנסיבות הללו ישנו צורך מובהק בהגדלת היקף השטחים הציבוריים המבונים בתוכנית.</p> <p>מתוך מסמך הפרוגרמה שנערך לתוכנית: <i>"על פי הנחיות תא/5000 ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 0.6 דונם שבי"צ עבור תוספת יח"ד + 0.45 דונם עבור תוספת שטחי התעסוקה. סה"כ 1.05 דונם אותם ניתן להמיר לשטח ציבורי בנוי לפי מפתח המרה של רח"ק 2.7 – סה"כ כ-2,800 מ"ר ברוטו".</i> בפועל, לפי הסכם הקו הירוק, ההקצאה של שטחים ציבוריים בנויים בתכנית היא של 1,500 מ"ר שטח עיקרי + 600 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>היות ואין התכנות לכלל מקומות החניה אשר נקבעו בהסכם, שווי מקומות החניה שלא יקבלו מימוש, יומרו לשטחי ציבור על פי פרוגרמה שתקבע ע"י היחידה האסטרטגית בעת שלב תכנית העיצוב.</p> <p>יש להוסיף הוראה בסעיף 4.1 ("עירוני מעורב"), כדלקמן: "בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שימש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".</p> <p>22. יש לתקן את סעיפים 4.1 ו' (1), סעיף 6.3 (1), ונספח התנועה, כדלקמן: מספר החניות אשר יוקצו למגורים יהיה על פי התקן התקף בעת אישור תכנית העיצוב האדריכלי, ואשר לא יעלה מעל 0.8:1. כל מקומות החניה אשר יאושרו בעת מתן ההיתר, למעט מקומות החניה המוקצים למגורים, יהיו חניון ציבורי.</p>
--------------------------------	---

	<p>23. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה.2 תנאי להיתר בניה למלונאות כדלקמן :</p> <p>a. נדרשת חוות דעת של היחידה אסטרטגית ואשור משרד התיירות כולל אשור הועדה המקומית לגבי הצורך בשימוש מלונאי באזור זה בשלב תכנית אישור אדריכלי.</p> <p>b. מאחר ומדובר במבנה לשימור נדרש תיק תיעוד ואשור מחלקת שימור הכולל את שיקום המבנה כתנאי לפתיחת הבקשה.</p> <p>c. תנאי לדיון בוועדה יהיה הבטחת השימור בפועל .</p> <p>d. תנאי לרשיון עסק למלונאות/ תעודת אכלוס יהיה שמור בפועל של המבנה וקבלת אשור מחלקת שימור לרמת גמר ביצוע למבנה.</p> <p>24. יש להוסיף בסעיף 4.1 ה.3 הערה כדלקמן : " כל עוד אין פגיעה בערכי המבנה."</p> <p>25. יש להוסיף בסעיף 4.1 ח הערות כדלהלן :</p> <p>a. "המבנה לשימור יכול שיקום/ שיחזור חללים ציבורים כמבואות פנים וחוף, אולם כנסים חללי חדרי מדרגות, ואלמנטים נוספים בעלי ערכים במידה וימצאו במסגרת התיק התייעוד."</p> <p>b. המבנה לשימור יתחזק בהתאם להנחיות השימור ועל פי התוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה</p> <p>c. כל עבודה הכוללת היתר/ אשור עירוני יהיו בהתאם להנחיות אישור מחלקת השימור</p> <p>26. יש להוסיף הוראות בסעיף 5 ("טבלת זכויות והוראות בניה"), כדלקמן :</p> <p>4.10 יש להוסיף הערה כדלקמן : "בתא שטח 2 יוקצו 360 מקומות חניה כחניון ציבורי שישמש את כלל הציבור ואת שימושי התעסוקה והמסחר. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב."</p> <p>4.11 יש להוסיף הערה כדלקמן : " עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" יותר להמיר שטחים עיקריים על קרקעיים לשטחי שירות ולהיפך, תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך, ומשטח מבונה לשטח חצר."</p> <p>4.12 יש להוסיף לשימוש מבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 1 שטחי שירות בתת הקרקע לטובת השימושים הציבוריים.</p> <p>4.13 יש להוסיף הערה כדלקמן : "עבור השימוש "מבנים ומוסדות ציבור" שמעל הקרקע יתווספו שטחים עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם, שימוקמו בתת הקרקע בהיקף של 315 מ"ר. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטחים הציבוריים הבנויים (העל קרקעיים) ובנוסף לשטחי החניה."</p> <p>4.14 יש להוסיף הערה, כדלקמן : שטחי השרות בתת הקרקע בתא שטח 1, ישמשו את כלל השימושים בתא השטח."</p> <p>4.15 יש לתקן סעיף (10) "יותר תוספות מינוריות לצורך תפקודו של המבנה ללא פגיעה בערכיו", ולמחוק את "כגון מדרגות חירום..."</p> <p>4.16 על מנת לאפשר שימושים ציבורים במפורט בתקנון יש להקצות שטח מבואה ציבורית בקרקע כך שיעמוד על כ 210 מ"ר. לשטח המבואה תתאפשר הצמדת חצר בשטח של כ 300 מ"ר.</p> <p>4.17 לשטחים הציבורים יתווספו ויוצמדו שטחי מרפסות בנוסף לשטח העיקרי והשרות המופיע.</p>
--	--

	<p>4.18 לשטח הציבורי יוצמדו חניות ושטחי שרות בתת הקרקע בהיקף של כ 15% מהשטח הציבורי לשירות וחדרים טכנים.</p> <p>27. יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1 "במסגרת תכנית העיצוב ייקבע אופן יישון כל הוראות הבינוי לשטחי הציבור הבנויים בתכנית בהתאם להנחיות הגנריות התקפות לעת מתן ההיתר"</p> <p>28. בהתאם למטרות התוכנית לפיתוח כל השטח הפנוי במפלס הקרקע בתחום התוכנית, ומאחר ובמגרש 1 קיימים חללים תת קרקע, ותשתיות מעל הקרקע, יש להוסיף הוראה בסעיף 6.1: "תנאי תוכנית העיצוב הכנת תיעוד למגרש 1".</p> <p>29. להוסיף בסעיף 6.1 1- "תוכנית הפיתוח תכלול את כל שטח זיקת ההנאה</p> <p>30. להוסיף בסעיף 6.1 - תוכנית העיצוב תותנה באשור מחלקת שימור.</p> <p>31. להוסיף בסעיף 6.2: "תנאי להגשת היתר בניה מכל סוג בתא שטח 1 ובתא שטח 2:</p> <p>a. הבטחת שימור מבנה הקיבוץ הארצי</p> <p>b. אשור תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור."</p> <p>32. יש להסיר את סעיף 6.2.1 וסעיף 6.2.2.</p> <p>33. יש להוסיף בסעיף 6.2 את הנושאים הבאים:</p> <p>6.6 ("תנאים למתן היתרי בניה") הוראה, כדלקמן: "תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 1 יהיה הבטחת הקמת השטחים הציבוריים הבנויים".</p> <p>כמו כן, יש להוסיף הוראה, כדלקמן: תנאי להגשת היתר בניה בתא שטח 2 הינו הבטחת הקצאת 360 מקומות חניה לחניון ציבורי. מקומות החניה אשר לא יקבלו מימוש יומרו לשטחי ציבור מבונים אשר ירשמו בבעלות העירייה בהתאם לשוויים הכלכלי בעת אישור תכנית העיצוב".</p> <p>6.7 הבטחת הקמה ורישום השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית החניות והחצרות המוצמדות להם בבעלות העירייה.</p> <p>6.8 הבטחת רישום השטחים הציבוריים בבעלות העירייה.</p> <p>6.9 הבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>6.10 הערה למתכנן: בתכניות איחוד וחלוקה סעיפי הרישום הנ"ל יהיו מתייחסים לרישום לוח ההקצאות של התכניות</p> <p>34. יש למחוק את הוראות סעיף 6.11 ("רישום שטחים ציבוריים") ולרשום, כדלקמן: "השטחים הציבוריים הבנויים וכן השטחים הנלווים לשטחים הציבוריים, יוחזרו לעירייה לתקופה של 98 שנים ועוד 98 שנים שתתחדש מאליה אוטומטית ולצמיחות וללא כל תמורה או תשלום מצד העירייה. עד לרישום החכירה העירייה תהיה זכאית לתפוס חזקה ולנהוג מנהג בעלים בשטחים אלו."</p> <p>35. יש להוסיף לסעיף 6, סעיף קטן "תנאים לאיכלוס" ובו לרשום:</p> <p>a. רישום בפועל ומסירת החזקה לידי העירייה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום התכנית לרבות השטחים המוצמדים</p> <p>b. רישום בפועל של השטחים הציבוריים בתחום התכנית בבעלות העירייה.</p> <p>c. רישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.</p> <p>d. שימור בפועל של מבנה הקיבוץ הארצי והפיתוח הסובב וקבלת אשור מח שימור לרמת גמר</p>
--	--

	<p>36. יש לעדכן את תשריטי התכנית על נספחיה בכל הנוגע לסימונים הבאים:</p> <p>a. סימון מבנה לשימור בתשריט מצב מוצע – הסימון הינו למגרש ולא רק למבנה. נדרש לכלול גם את הבינוי בתת קרקע.</p> <p>b. יש לעדכן את החתכים בהתאם לגבהים המתוכננים – יש לשים לב שקיים הפרש גובה בין תא שטח 1 לתא שטח 2, הפרש זה לא קיבל ביטוי בחתך, ולא בתכניות הפיתוח.</p> <p>c. יש לעדכן את התשריטים, בדגש על הפיתוח, שיכללו פיתוח צמחייה אינטסיבי ככל הניתן, עם טיפול בגבולות שבין תא שטח 1 ל- 2. יש להסיר את הסימון למסעה של רכב שירות בתחום התכנית.</p> <p>37. קבלת כתב שיפוי מרמ"י על שימור המבנה ההיסטורי, והבטחת השימור בפועל, יהוו תנאים למתן תוקף של תוכנית.</p> <p>38. במידה ועד למועד הדיון בהתנגדויות בוועדה המחוזית יגובש הסכם לשבי רצון העירייה אזי ההתנגדות לנושא השימור בטלה.</p>
--	--

התנגדות 2. גילי טסלר מתכנתת מרחב תל אביב רמ"י

התנגדות:	הערות	המלצה
<p>1. סעי' 6.3.9 הוראות לתא שטח 2 בדבר חוסר האפשרות לחניה עילית או תת קרקעית, מבוקש לבטל את ההוראה באופן שתישמר האפשרות לחניה הקיימת במפלס ק"ק במגרש המבנה לשימור כפי שהיא היום.</p> <p>2. כמו כן, כיום קיימת כניסה לחניה בדופן הדרומי של המבנה לשימור מרח' לאונרדו. כניסה זו משמשת את המבנה לשימור ומאפשרת חנייה תת קרקעית. מאחר וחניה זו הינה למספר מועט של רכבים היא אינה מהווה הפרעה לתנועה ברחוב וביטולה להבדיל מהווה פגיעה ביכולתו של המבנה לספק לעצמו חניה כפי שמתקיימת כיום. חניות אלו יותר היו קיימות בהיתגר שהוצא למבנה זה מלכתחילה, כאמור המבנה מיועד לשימור וכלל את קומת המרתף שנבנתה בו (!).</p> <p>3. סעי' 6.3.8 – מבוקש תיקון "טעות סופר" לעניין 6 קומות מרתף. יש לתקן ל- 7 קומות בהתאם לטבלה 5 ונספח חניה.</p> <p>4. נספח חניה – על פי החלטת הוועדה המחוזית תוקן סעי' 6.3.1 לפי תקן של 1:0.5. בנספח החניה מופיעה טבלה לפי 1:0.8 דבר הדורש תיקון ותיאום. עם זאת הננו מבקשים כי במגרש זה יאושר תקן 1:0.8 וזאת לאור העובדה כי חניות אלו אינן מוצמדות והחניה מספקת גם מקומות לאופנועים ואופניים אשר מהווים חלק ניכר ממקומות החניה שבמגרש, כמו כן חבות החלחול/החדרה. לפי תקן של 0.5 יהיה היזם לרדת ל- 8 קומות חניה, עלי לציין בפניכם כי קומות חניה נמוכות באזור זה מצויות בגובה מי תהום וכל קומות חניה הינה מעמסת יזם מאוד לא פשוטה. מצד אחד אנחנו מעוניינים לאפשר באזור זה חניות ציבוריות ומצד שני אנחנו מעוניינים להשאיר על כנם 7 קומות ולא יותר. לפיכך, הציבור והיזם יוכלו לאזן את צרכיהם על ידי קביעה מחייבת למי תהום וכן יתאפשרו מקומות חניה על פי תקן 0.8 דהיינו החלחול יקבל את פתרונות וגם כמות החניות הציבוריות. כמובן שניתן להוסיף הוראה של שינוי שימוש בחלוף הזמן לשימושים נוספים בקומות חניה אלו.</p> <p>5. סעי' 4.1.2 ח.7 – מוצע לרשום כי הנ"ל יהיה על פי תיק שימור/תיעוד מפורט ולא לפרט בתקנון ברחל בתך הקטנה פעולות מסוימות.</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות – מדיניות העירייה היא למנוע חניה עילית ולייצר מרחב ציבורי פתוח ואיכותי במרחב קומת הקרקע.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות – הכניסה לחניון התת קרקעי מהווה מפגע למרחב הציבורי הפתוח במפלס הרחוב. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות - לפי מדיניות העירייה מקדם חניה למגורים באזור זה הינו של 1:0.5. אין סיבה לחרוג להגדיל מספר מקומות חניה. התכנית ממוקמת באיזור משורת בתחבורה ציבורית עתירת נוסעים. הקו הירוק ובתחום השפעת המטרו. לדחות את ההתנגדות יש חשיבות מהותית לפירוט שנערך במסמך.</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות – מדיניות העירייה היא למנוע חניה עילית ולייצר מרחב ציבורי פתוח ואיכותי במרחב קומת הקרקע.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות – הכניסה לחניון התת קרקעי מהווה מפגע למרחב הציבורי הפתוח במפלס הרחוב. לקבל את ההתנגדות.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות - לפי מדיניות העירייה מקדם חניה למגורים באזור זה הינו של 1:0.5. אין סיבה לחרוג להגדיל מספר מקומות חניה. התכנית ממוקמת באיזור משורת בתחבורה ציבורית עתירת נוסעים. הקו הירוק ובתחום השפעת המטרו. לדחות את ההתנגדות יש חשיבות מהותית לפירוט שנערך במסמך.</p>

התנגדות 3: רשות שדות התעופה

המלצה	הערות	התנגדות:
לקבל את ההתנגדות בהתאמה לתמ"א 2/4.		<p>1. תחום התכנית שבנדון נופל בתחומי הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה אשר נמל תעופה בן גוריון מטיל סביבו, לרבות הגבלות גובה הבניה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה והמראה), כפי שאלה נקבעו בהוראות תמא/ 4 - 2 – תכנית המתאר הארצית לנמל תעופה בן גוריון.</p> <p>הגובה המותר לבנייה בתחום הבקשה (לרבות: מתקנים על הגג, אנטנות, גנרטורים ו/או כל מתקן או מבנה אחר) הינו +180 מטר מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו.</p> <p>בתקופת הבנייה – גובה מרבי לאביזרי עזר לבנייה, כגון: עגורנים ו/או כל מתקן אחר, הינו +180 מטר מעל פני הים, ואין לחרוג ממנו.</p> <p>גובה המבנה המרבי המבוקש בבקשה, ללא התייחסות לאביזרי עזר לבנייה ומתקנים על הגג, הינו +195 מטר מעל פני הים. גובה זה חורג ב-15 מטר.</p> <p>2. בנוסף, נדרש לשנות את נוסח סעיף 6.9 להוראות התכנית ("גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה") לפי הנוסח הבא:</p> <ul style="list-style-type: none"> הגובה המרבי המותר לבנייה, לרבות כל חלקי המבנה כולל קומות טכניות, תרנים ואנטנות, וכן עבור מנופים ועגורנים בזמן הבנייה – לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה. על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בנייה, כפי שנקבעו בהוראות תמא/ 4-2 תכנית המתאר הארצית לנמל התעופה בן גוריון, לרבות לעניין הגבלות גובה הבנייה בתחום המגנל"ה (מישור גישה לנחיתה ולהמראה), מכשול דקיק ומזעור סכנת תעופה מציפורים. תנאי למתן היתר בנייה למבנים ולהקמת מנופים ועגורנים הנו אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון. <p>3. לפיכך, נבקש מכבי יו"ר הוועדה וחבריה הנכבדים, להתנות את אישור התכנית בהתאמה לגובה +180 מטר מעל פני הים, ובנוסף, בהתאם לתיקון הוראות התכנית על פי הנוסח המוצע.</p>

התנגדות 4: רשות התעופה האזרחית

המלצה	הערות	התנגדות:
לקבל את ההתנגדות בהתאמה לתמ"א 2/4.		<p>1. מסמכי התכנית אינם עומדים בהוראות תמ"א 2/4 "תכנית מתאר ארצית חלקית לנתבי"ג" ואינם משקפים את התיאום שבוצע עם רת"א, כל זאת - לצורך השמירה על בטיחות הטיסה בקרבת נמל התעופה בן גוריון. אי לכך, מימוש התכנית במתכונתה הנוכחית עשוי לפגוע בבטיחות הטיסה בנמל התעופה בן גוריון אשר רשות התעופה האזרחית אמונה על שמירת בטיחות הטיסה בו.</p>

התנגדות 5: "חבצלת" מוסדות תרבות וחינוך של השומר הצעיר

המלצה	הערות	התנגדות:
1. לדחות את ההתנגדות: בהתאם למדיניות הוועדה המקומית שיפור המרחב הציבורי הינו רכיב מהותי בקידום תכניות מבחינה אורבנית המחזקת את הקישוריות של המעברים בין הרחובות ומעודדת		<p>1. יש לבטל את דרישות 'השימור' המהוות שינוי להיתרי ההקמה של המבנה לשימור והמסבות פגיעה חמורה ומיותרת לחבצלת -:</p> <ul style="list-style-type: none"> התנגדות לביטול החניה במקרקעי חבצלת; יש לבטל את הדרישה להריסת הבינוי בחלקם המערבי של מקרקעי חבצלת; התנגדות לדרישה להעתקת מתקנים טכניים חיוניים לתפקוד הבניין ו/או למיקום החלופי המוצע;

<p>הלכתיות:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ביטול החניה העילית נועד לשפר את המרחב הציבורי במפלס הקרקע. • פינוי הבינוי שסומן להריסה מיועד לשיפור המרחב העירוני ולפנות אלמנטים המהווים מטרד במפלס הרחוב. • העתקת המתקנים הטכניים לצורך שיפור מרחב הציבורי בקומת הקרקע ומפלס הרחוב. <p>2. לדחות את ההתנגדות: התכנית מגדילה את זכויות הבנייה בהיקף התכנית וקובעת שימור המבנה כתועלת ציבורית וזאת בהתאם לתכנית המתאר תא 5000 המאפשרת רח"ק מקסימום בתנאי מימוש תועלת ציבורית.</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות: ערכיו האדריכליים של המבנה כוללים בין השאר את החללים ציבוריים בפנים המבנה, חדרי מדרגות, חלל כניסה, אולם הכנסים, עבודות האמנות אינטגרליות במבנה, וכולי. ולכן הצורך לשמרם.</p> <p>4. לנושא שלביות השימור לקבל את ההתנגדות באופן הבא: את העבודות שנקבעו בתכנית לקומת הקרקע יש לבצע עם או לפני מועד בניית המגדל.</p>		<p>2. מבוקש תיקון שטחי הבניה בתא שטח 2 בהתאם לנפח הבניין הקיים ובהתחשב בהוראות התוכנית.</p> <p>3. יש לבטל כל הוראה העשויה לחייב בביצוע שימור פנימי במבנה ודרשותיה; וקביעת שלביות ביצוע השימור.</p> <p>4.</p>
--	--	--

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

להמליץ לוועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה, ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

לקבל את התנגדות מהנדס העיר.

לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה.

לקבל את התנגדות רשות התעופה האזרחית.

לקבל חלק מההתנגדות רמ"י כלהן: יש לתקן את סעיף 6.3.8 – מ-6 קומות ל-7 קומות המרתף בהתאם

לטבלה 5 בנספח החניה, לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.

לקבל חלק מההתנגדות "חבצלת" כלהן: לנושא שלביות השימור – "את העבודות שנקבעו בתכנית לקומת הקרקע יש לבצע עם או לפני מועד בניית המגדל", לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.

בישיבתה מספר 0029-22' מיום 09/11/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לועדה המחוזית לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה, ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית כדלהלן:
לקבל את התנגדות מהנדס העיר.
לקבל את התנגדות רשות שדות התעופה.
לקבל את התנגדות רשות התעופה האזרחית.
לקבל חלק מההתנגדות רמ"י כלהן: יש לתקן את סעיף 6.3.8 – מ 6 קומות ל 7 קומות המרתף בהתאם לטבלה 5 בנספח החניה, לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.
לקבל חלק מההתנגדות "חבצלת" כלהן: לנושא שלביות השימור – "את העבודות שנקבעו בתכנית לקומת הקרקע יש לבצע עם או לפני מועד בניית המגדל", לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות.
לבדוק את טבלת הזכויות בשנית
לבדוק את האפשרות להעביר את המתקנים הטכניים לתא הקרקע בתא שטח 1

משתתפים: חיים גורן, אלחנן זבולון, חן אריאלי, חן קראוס

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה

מקום (מגרש מקבל):

בצפון: השפ"פ המרכזי של מרחב יצחק שדה
 במזרח: מגדל אלפא מגרש C2 חלקה 71 גוש 7077
 במערב: מגרש A1 חלקה 53 גוש 7077 (בפינת רחוב מנחם בגין)
 בדרום: רחוב ישראל טל (1185)

רקע תצלום אוויר



כתובות:

מגרש מקבל - רחוב ישראל טל
 מגרשים מוסרים - אלנבי 82 (רמב"ם 26-28)
 יהודה הלוי 8
 לילינבלום 5 (ראשוניים 9)

שטח התכנית: כ- 5.9 דונם.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6918	מוסדר	חלק	56	
6923	מוסדר	חלק	32	
7077	מוסדר	חלק	54	60
7422	מוסדר	חלק	36	

מתכננים: עורך ראשי: ישר אדריכלים
 נוף: יעל בר מאור ארכיטקטורה
 תנועה: דגש הנדסה
 שמאי: קונפורטי רביב

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029

איכות סביבה : לשם שפר
מודד : טל אלקלעי
יזם : יובלים סיטי בוי, שבת משה נכסים בע"מ

מגיש התכנית:

חברת יובלים סיטי בוי בע"מ, חברת אקזיט יובלים בע"מ, חברת שבת משה נכסים בע"מ.

בעלות:

חברת יובלים סיטי בוי בע"מ – 41.4%
חברת אקזיט יובלים בע"מ – 1.946%
חברת שבת משה נכסים בע"מ – 29.17%
בוך אורי, בוך הלל, בינשטוק רונית, ברוין רובקט, לוינשטיין ישראל, ליסט חנה ולוינשטיין חנה – 27.5%
מגרשים מוסרים:
לילינבלום 5 - "ועד בית הכנסת כל יהודה" (עמותה)
אלנבי 82 - נתנאל יהודה נחום (פרטי)
יהודה הלוי 8 – מה יפית ישראל בע"מ, דרהי אנג'לינה, דרהי גרזיאלה, דרהי דיויד, דרהי נתן.

מצב השטח בפועל:

מגרש מקבל חלקה 54 C1 – ממוקמת בדרום מרחב יצחק שדה ובה מבנה נמוך וארעי של פולש אשר יפונה בסוף נובמבר 2022, ככל הנראה.
במרחב יצחק שדה מתוכננים 12 מגדלים (מתוכם נבנו 5) בשימושים של משרדים, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים סביב גינה מרכזית בקרבת תחנת קרליבך.
לאורך רחוב ישראל טל ומנחם בגין מבוצעת תכנית שדרת הקריה להסדרת המרחב הציבורי, לאורך תוואי הקו האדום של הרק"ל.

מגרשים מוסרים

מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 82 - מבנה בן ארבע קומות, קומת מסחר ומעליה 3 קומות מגורים - טרם החל בעבודות השימור והשיפוץ.
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב לילינבלום 5 – מבנה בן שתי קומות המשמש בית כנסת וכגלריה - טרם החל בעבודות השימור והשיפוץ.
מבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב יהודה הלוי 8 – מבנה מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית. בשנת 2019 יצא היתר מספר 20181090 לשימור המבנה.



מגרש מקבל חלקה C1 54 מרחב יצחק שדה



מגרש מוסר לילינבלום 5



מגרש מוסר אלנבי 82



מגרש מוסר יהודה הלוי 8

מצב תכנוני קיים במגרש מקבל:

תכניות תקפות בתחום מרחב יצחק שדה חסן ערפה:

תא/3319 (2005), תא/3319/1 (2013) - התכניות הראשיות החלות במרחב יצחק שדה, חסן ערפה, וכן תכניות העיצוב שלהן תעא/3319 ו- תעא/3319ב' בהן נקבע ייעוד אזור תעסוקה מיוחד לשימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים עבור 14 מגדלים עם קומת מסד מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה. במרכז המרחב קיים מרחב פתוח ביעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור אליו ניתן להיכנס מארבע כניסות ראשיות מהרחובות ההיקפיים.

תא/4227 (2014) - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-7 דונם ומטרתה הצרחת שימושי המגורים מחלקה 47 לחלקות 55, 56 (מגרשים C6 ו-C2) וכוללת שינוי בהוראות בנייה ובחלוקת השטחים ללא שינוי בהיקף השטחים. התכנית מומשה.

תא/4555 (2019) - תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשטח של כ-23 דונם הכוללת 4 חלקות (מגרשים A1, A2, C5, C6) שמטרתה שינוי ייעוד, שינוי שימושים והוספת זכויות בניה לבניית 4 מגדלים של עד 42 קומות. התכנית מרכזת בחלקה 53 את כל זכויות המגורים (268 יח"ד) מעל שטח ציבורי בנוי, ניווד זכויות משימור וקובעת הנחיות ליישום השימור בפועל.

התכנית מומשה חלקית: 2 המגדלים בחלקות 45, 46 (A2) מאוכלסים. המגדל בחלקה 50 (C6) קיבל היתר אכלוס. מגדל המגורים מעל שטחים ציבוריים בנויים בחלקה 53 (A1) - תכנית עיצוב אדריכלי בחלקה 53 אושרה בועדה המקומית בתאריך 27/7/2022.

תא/4918 (2022) בגין 64 - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-2 דונם ומטרתה הוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר להקמת מגדל של כ-42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחי ציבור מבונים ועד 25% מגורים (כולל דיוור בהישג יד). תכנית עיצוב בהכנה לקראת דיון בועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029
7077 גוש 54 חלקה - חלקה 507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות	

התוכנית קבעה הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה לצורך יצירת מגרשים רגולרי על ידי החלפת שטחים בין חלקה 52 לחלקה 51 בגוש 7077 (מגרשים B1 ו-B2).

תא/4931 (2022) חלקות 57-59 - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-10 דונם ומטרתה הוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר להקמת שני מגדלים של כ-42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ועד 25% מגורים (כולל דיוור בהישג יד). התכנית כוללת בקו כחול נוסף מגרש הממוקם בצומת הרחובות ארליך ושבטי ישראל וקובעת אותו בייעוד שב"צ שיירשם על שם עיריית ת"א- יפו ללא תמורה כהקצאה ותועלת ציבורית בתכנית.



מצב תכנוני קיים

זכויות בניה במגרש מקבל:

על פי תא/3319 היעוד הקיים הינו אזור תעסוקה מיוחד, שפי"פ. התכנית התקפה קובעת זכויות למגדל בגובה 20 קומות הכוללים 16 קומות מעל 4 קומות בסיס וקומה טכנית. שטח הבניה המותר הכולל הינו: 15,215 מ"ר עיקרי מתוכו ניתן להמיר עד 20% מהשטח העיקרי הבנוי למגורים, מתוך השטח המומר למגורים יוקצו 10% לצרכי ציבור. בנוסף, תא/3319/1 מקצה שטחי שירות עד 40% מסך שטחי הבניה העיקריים בכל מגרש - סה"כ 21,301 מ"ר מתכנית תקפה. היקף שטחי החניה הינו 12,256 מ"ר עבור מרתפי חניה כולל כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות.

תשריט מצב מאושר



זכויות בניה במגרשים מוסר:

אלנבי 82 בגוש 6918 חלקה 56 – נקבע כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית השימור תא/2650/ב (2015) ביעוד אזור לתכנון בעתיד. סה"כ זכויות בניה במגרש 743.7 מ"ר (עיקר) במסגרת תכנית זו ימחקו 411.92 מ"ר ויותרו 331.78 מ"ר. שווי הזכויות לפי שומה מתאריך 21.06.2021 הינם 31,000 ₪ ל-1 מטר. לא מבוקשות זכויות מתמריץ שמירה על שווי.

לילינבלום 5 בגוש 7422 חלקה 36 – נקבע כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית תפרי נווה צדק צפון מזרחיים תא/3866 (2017) ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת וחלה עליו הוראות תכנית השימור תא/2650/ב (2015). סה"כ זכויות בניה במגרש 268.72 מ"ר (עיקר) במסגרת תכנית זו ימחקו 172.71 מ"ר ויותרו 96.01 מ"ר. שווי הזכויות לפי שומה מתאריך 13.06.2021 הינם 34,000 ₪ ל-1 מטר. לא מבוקשות זכויות מתמריץ שמירה על שווי.

יהודה הלוי 8 בגוש 6956 חלקה 32 – נקבע כמבנה לשימור בהגבלות מחמירות בתכנית השימור תא/2650/ב (2015) ביעוד אזור לתכנון בעתיד. סה"כ זכויות בניה במגרש 311.61 מ"ר (עיקר) במסגרת תכנית זו ימחקו 311.61 מ"ר ויותרו 0 מ"ר. שווי הזכויות לפי שומה מתאריך 06.2021 הינם 35,000 ₪ ל-1 מטר. מבוקשות זכויות מתמריץ שמירה על שווי.

תכנית המתאר תא/5000

תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים: שימושים ראשיים: מסחר 1 תעסוקה ומשרדים. שימושים נוספים בהיקף של 25% מסך השטחים: מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2. שטחי הבנייה המקסימליים: רח"ק מירבי 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד').

במרכז המרחב שטח פתוח עירוני.

רחוב ישראל טל מוגדר רחוב עירוני.

תכסית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

נספח עיצוב עירוני: מעל 40 קומות בכפוף למגבלות רת"א – 180 מ' מעל פני הים.

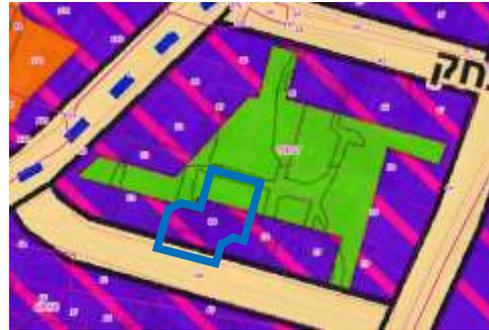
נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית.

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור	09/11/2022
דיון בהפקדה	5 - - '22-0029

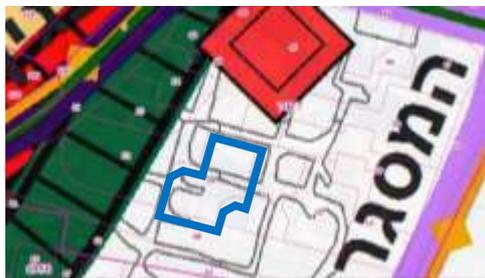
נספח תחבורה: במפגש הקו האדום והקו הירוק של הרכבת הקלה. רחוב ישראל טל
נספח תשתיות: שטח פתוח ורצועת מים ברחוב מנחם בגין.



נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון



תשריט אזורי יעוד



תחבורה



נספח עיצוב עירוני

מצב תכנוני מוצע:

התכנית ממוקמת בדרום מרחב יצחק שדה (חסן ערפה) ברחוב טל ישראל, חלקה 54 בגוש 7077 ששטחה כ-3.5 דונם. התכנית שומרת על עקרונות התכנית המאושרת תא/3319 ותכנית תא/3319/1, ותכנית העיצוב האדריכלי המאושרת למרחב יצחק שדה תעא/3319/ב.

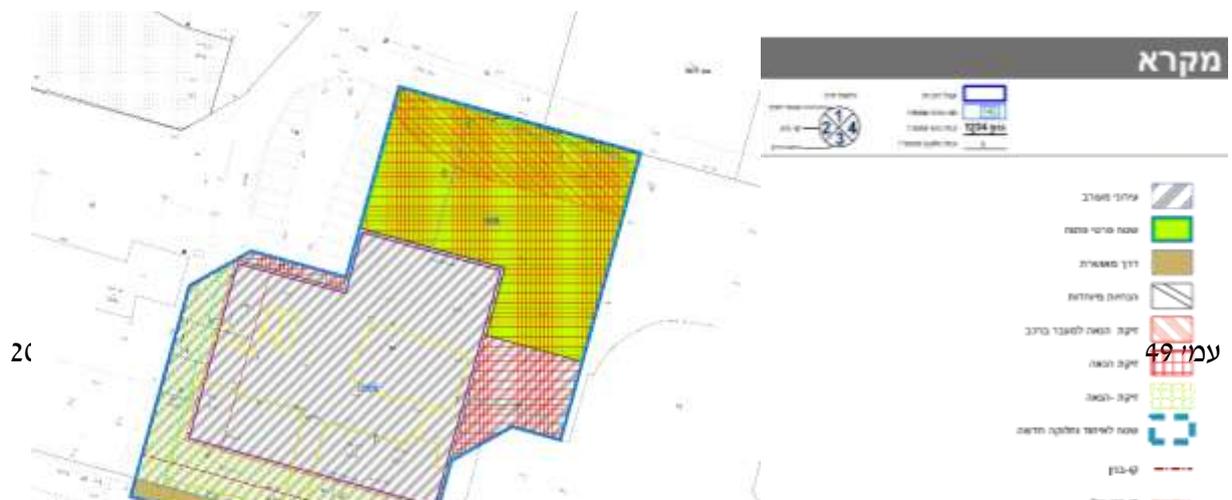
התכנית מציעה יצירת שני תאי שטח בייעוד עירוני מעורב ובייעוד שפ"פ להקמת מגדל בגובה 42 קומות בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור מבונים מעל קומות מסד וקומות קרקע מסחרית. התכנית כוללת תוספת שטחים מעבר לרח"ק באמצעות ניווד משימור עד רח"ק של 13.4 בהיקף שטחים כולל של 47,650 מ"ר, מתוכם 2,856 מ"ר עבור שטחים ציבוריים בנויים ו-34,129 מ"ר לשטחי תעסוקה ומסחר.

השטח הכולל בשימוש מגורים המותר בתכנית הינו עד 10,665 מ"ר המורכבים מ-20% מתוך השטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע, בהיקף של 8,532 מ"ר וכן 5% בשימוש מגורים בהיקף של 2,133 מ"ר באמצעות ניווד משימור מ-3 מגרשים מעבר לרח"ק ומחיקת הזכויות המנויידות במגרשים המוסרים.

שטחי המגורים מחולקים באופן הבא: 7,639 מ"ר עבור יחידות דיור רגילות, ו-3,026 מ"ר עבור דיור בהישג יד לתקופה של 25 שנה בשיעור של 40% הנחה (מתוכם 1746 מ"ר כתועלת ציבורית ו-1,280 מ"ר 15% משטחי המגורים מתוך הזכויות המתאריות עבור בהתאם למדיניות העירונית).

התכנית כוללת שפ"פ אשר קיים בהתאם לתכנית מאושרת תא/3319 אשר יפותח כמרחב ציבורי לכל דבר ועניין ובתחומו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

תשריט מצב מוצע



התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029

תשריט מגרשים מוסרים



אלנבי 82

יהודה הלוי 8

לילינבלום 5

מטרת התכנית:

מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה ע"י תוספת שטחים, תוספת קומות לשימושי תעסוקה, מסחר, שטחי ציבור ומגורים וקביעת הנחיות לבינוי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. בנוסף עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות על פי תכנית השימור תא/2650/ב ותכנית תא/3866 ממגרשים מוסרים ברחוב יהודה הלוי 8, אלנבי 82 ולילינבלום 5 למגרש המקבל, בחלקה 54 במרחב יצחק שדה וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

תיאור מטרת התכנון:

עבור מגרש מקבל במרחב יצחק שדה במרחב תכנון א':

1. שינוי יעוד הקרקע בתכנית מיעוד "תעסוקה מיוחדת" ו"שטח פרטי פתוח" למגרש ביעוד "עירוני מעורב" ו"שטח פרטי פתוח".
2. איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז לחוק.
3. קביעת שימושים ראשיים- לתעסוקה ומסחר וכן שימושים נוספים מסך הזכויות המתאריות – קביעת עד 20% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים הכוללים לשימוש למגורים (כולל דיור בהישג יד), וכן עד 5% שימושים לתעסוקה 2, מסחר 2.
4. קביעת זכויות בניה על קרקעיות לטובת תעסוקה, מסחר, ציבור ומגורים.
5. העברת זכויות בניה בהיקף של 2,133 מ"ר ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות ממגרשים מוסרים יהודה הלוי 8 ולילינבלום 5 ואלנבי 82 אל מגרש מקבל במרחב יצחק שדה.
6. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
7. קביעת הגובה המותר לבניה עד לגובה 180 מטר מעל פני הים.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קווי הבניין, גובה קומות, שינוי בינוי, קביעת גובה קומת קרקע והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
9. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתר בניה.

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029

10. קביעת הוראות להריסת מבנים.
11. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל.
12. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
13. קביעת תקן חניה והסדרי תנועה כולל ביטול רמפת הכניסה מרחוב ישראל טל.

עבור מגרשים מוסרים במרחב תכנון ב':

1. מחיקת 244.68 מ"ר- ממגרש מוסר יהודה הלוי 8.
2. מחיקת 514.3 מ"ר ממגרש מוסר אלנבי 82.
3. מחיקת 217.7 מ"ר- ממגרש מוסר לילינבלום 5.
4. קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

טבלת שטחים:

זכויות הבניה בתכנית נגזרות משטח המגרש 3556 ברח"ק מירבי של 12.8 ובתוספת 2133 מ"ר עיקרי למגורים ניווד משימור עד לרח"ק 13.4 בהיקף שטחים כולל של 47,650 מ"ר.

שטחי שירות				שטח עיקרי				שימוש	גודל תא שטח	יעוד
מתחת לקרקע ²		מעל הקרקע ¹		סה"כ	מתחת לקרקע		מעל הקרקע			
%	מ"ר	%	מ"ר	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר		
			1528					6111	מגורים	עירוני מעורב
			605					2421	דיוור בהישג יד	
345%	12,256 _ב	25%	6826	37834	0	3000	~1025	27303	תעסוקה ומסחר	
			856					2000 ^א	מבנים ומוסדות ציבור	
										1158

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

- א. לשטחי הציבור תותר הוספה של 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.
- ב. ללא שינוי משטחי הבניה המותרים בתת הקרקע בתכנית תא/3319. תותר המרת שטחי שירות בתת הקרקעי לשטח עיקרי בתת הקרקע בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית ולפרסום.
- ג. היקף שטחי השירות לא יפחת מ-25% מהשטח העיקרי בכל שימוש למעט בשימוש לשטחי ציבור מבונים.
- ד. תותר המרת שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בתוך כל שימוש ובתנאי שאין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית וכן לא יפחת השטח המיועד לדיוור בהישג יד.
- ה. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם מקסימאליים.

איחוד וחלוקה בהסכמה:

האיחוד והחלוקה מחדש יעשו על פי לוח הקצאות בהסכמת כל הבעלים, בהתאם לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה, ויירשמו בלשכת המקרקעין לפי סעיף 125 לחוק התכנון והבנייה.

שימושים:

בקומת הקרקע: מסחר, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים ושיטחים המשרתים את השיטחיים העיקריים הנחוצים לתפקוד הבניין אשר יוצמדו לגרעין המבנה כך לחזית פעילה שאינה אטומה.

בקומות מסד ומגדל: כל השימושים המותרים בקומת הקרקע וכן שימושי תעסוקה ומשרדים. שימושי מלונאות לרבות שימושים נלווים בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. מסחר בשיעור של עד 10% מסך הזכויות המותרות לתעסוקה מעל הקרקע. שטחים לרווחת ופנאי הדיירים והמשתמשים. שימוש מגורים

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029

ודיור בהישג יד בהתאם לשטחים המפורטים בטבלה. שימושי בידור בילוי ופנאי (בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה).

בקומות המרתף: כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט יחידות דיור למגורים וחדרי מלון וכן שימושי תעסוקה 2, מסחר 2 ושימושי בידור בילוי ופנאי, תרבות, ספורט ולוגיסטיקה. מחסנים תת קרקעיים, שטחים תפעוליים, חניות לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים, שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, תשתיות ומתקנים טכניים.

במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי או בהיתר הבניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום, הסבת שטחי שרות וחניה בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע עבור השימושים המותרים בתת הקרקע כולל שימושי תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור. הסבת שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומות מרתף בכפוף לתוצאות חקירה סביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה.

תעסוקה:

השטח הכולל לתעסוקה בתכנית הינו 34,129 מ"ר.

מגורים:

1. השטח הכולל למגורים בתכנית הינו 10,665 מ"ר.
 2. שטח ממוצע ליח"ד: 68 מ"ר עיקרי.
 3. סה"כ יח"ד: 121 - מספר יחידות דיור מירבי
 4. שטחי הדירות יתוכננו בתמהיל שטחים מגוון הכולל:
 - לפחות 15% דירות קטנות מאד 45-65 מ"ר.
 - לפחות 25% דירות קטנות 66-85 מ"ר.
 - לפחות 25% דירות בינוניות 86-100 מ"ר.
 - לפחות 15% דירות גדולות 100-120 מ"ר.
- תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
- תמהיל יחידות הדיור יחול גם על יחידות הדיור בהישג יד. למעט דירות גדולות ששטחן לא יעלה על 100 מ"ר
5. שימוש המגורים ירוכז בקומות מלאות ברצף ויהיה מופרד משימוש התעסוקה.
 6. פתרון מיגוון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגרש.
 7. יחידות הדיור יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

דיור בהישג יד

1. סה"כ יוקצו 3,026 מ"ר עבור 35 יח"ד דיור בהישג יד (28% מהשטח הכולל למגורים המוצע בתכנית).
2. יחידות הדיור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים.
3. יחידות הדיור יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור של לפחות 40% הנחה בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת. מיקום הדירות, מספרן והתמהיל המפורט יקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או גורם מטעמו ובהתאם לתמהיל הדירות הכולל שיקבע במגרש.
4. דירות הדיור בהישג יד יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

מספר קומות וגובה

גובה:

מספר קומות: עד 42 קומות.
גובה מקסימלי: עד 180 מ' מגובה פני הים.

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029

גובה קומות:

גובה קומת הקרקע עד 6 מ'
גובה קומות המסד עד 4.5 מ'
גובה קומה לשטחים הציבוריים עד 4.5 מ'
גובה קומת מגדל טיפוסית למגורים עד 3.5 מ'
גובה קומת מגדל טיפוסית לתעסוקה עד 3.7 מ'

קווי בניין:

קומות קרקע

מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטרים
ממערב לכיוון חלקה 53- 6 מטרים
מצפון לכיוון מגרש השטח הפרטי הפתוח המרכזי קו 0 ולכיוון חלקה 53 2 מטרים.
ממזרח לכיוון חלקה 71 16-0 מטרים

קומת מסד

מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 4 מטרים
ממערב לכיוון חלקה 53- קו בניין 0
מצפון לכיוון מגרש השטח הפרטי הפתוח המרכזי קו 0 ולכיוון חלקה 53 2 מטרים
ממזרח לכיוון חלקה 71 16-0 מטרים
לכיוון חלקה 53 תתאפשר בניה בקו בניין 0 בקומות המסד על מנת לאפשר חיבור של הקומות הציבוריות בחלקה 53 עם חלקה 54 והרחבתן. אופי החיבור ייבחן ויתואם במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

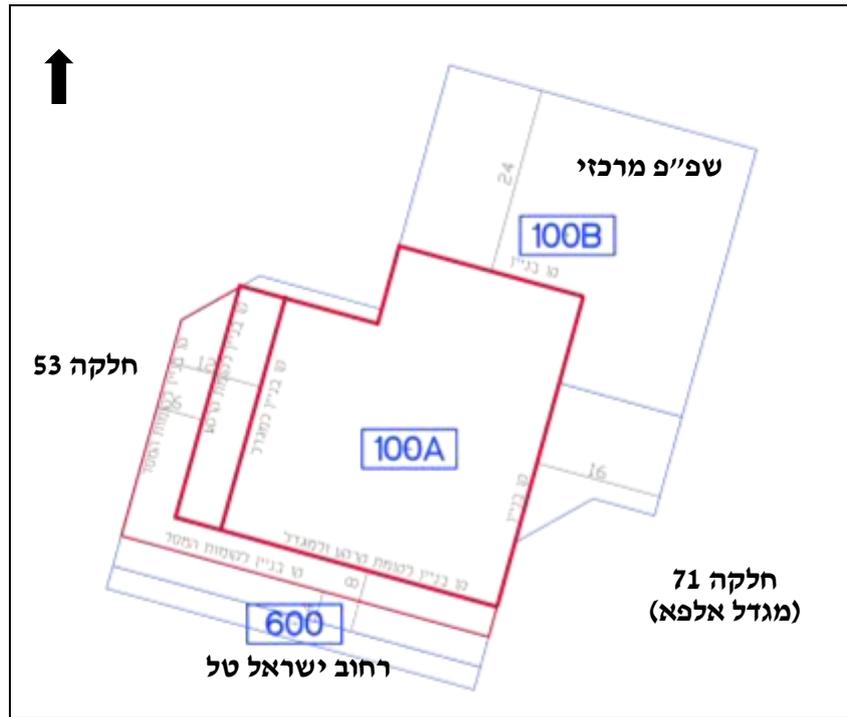
קומת מגדל

מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטרים
ממערב לכיוון חלקה 53- 12 מטרים
מצפון לכיוון השטח הפרטי הפתוח המרכזי קו 0 ולכיוון חלקה 53 2 מטרים
ממזרח לכיוון חלקה 71 16-0 מ'

קו בניין לקומות המרתף

תותר הקמת מרתפים בגבולות מגרש 100 ולא יותר מ- 85% משטח המרתף.

תכנית קווי בניין:



תכסית:

תכסית על קרקעית- עד 60%
תכסית תת קרקעית –לפחות 85%
שטח קומת מגדל כ- 1500 מ"ר.

חזית מסחרית:

קומת הקרקע תוגדר כחזית מסחרית לדופן רחוב פעילה עם שימושים למסחר, אשר יופנו לרחוב ישראל טל ולשפ"פ המרכזי. החזית המסחרית תהיה רציפה ככל האפשר ולא פחות מ- 70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מטר. השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. יותר חיבור של המסחר לקומת המרתף מתוך המסחר שבקומת הקרקע.

מלונאות:

הנחיות מיוחדות לשימוש מלונאי, ככל שיקבע:
שימוש מלונאי יקבע מסך שטחי התעסוקה לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו.
השימוש המלונאי יותנה בעמידה בתקנים ובתנאים כפי שיקבעו מעת לעת על ידי משרד התיירות ובכפוף לאישורו לפני הגשת בקשה להיתר בנייה.
השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים.
השימוש המלונאי יישאר בכל עת בבעלות של גורם אחד ותירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון וכן בדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון, לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום תשע"ב 2011 לנושא זה.
אופן שילוב שימושי המלונאות, היקף השטחים, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, ובתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - 0029-22ב'

מרפסות:

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר. ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין. תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5 עבור שטחי המרפסות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת. ניתן לבחון במסגרת תכנית העיצוב הקמת מרפסות גדולות. במידה ששטח המרפסות יהיה מעבר לאמור לעיל, השטח העודף ייכלל בשטחים העיקריים המותרים בתכנית למגורים ולמלונאות. המרפסות יבנו במסגרת קווי הבניין המותרים. שטחי מרפסות לשימושים ביעוד תעסוקה יהיו מתוך סך השימושים העיקריים.

הקצאות לצרכי ציבור:

התכנית כוללת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים מעל הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-2856 מ"ר. תכנון השטחים הציבוריים ייעשה בהתאם להוראות הגנריות לשטחי ציבור מבונים. השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. השטחים הציבוריים הבנויים יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות כבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלה. שימוש ומיקומם הסופי ייקבע התכנית העיצוב האדריכלי. בנוסף לשטחים אלה תותר תוספת שטח של עד 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל וכן עד 428 מ"ר שטחי שרות בתת הקרקע (מתוך סך השטחים הכולל בתת הקרקע לא כולל חניות). לשטחים הציבוריים יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.

תועלת ציבורית:

התועלת הציבורית הינה 1746 מ"ר (עיקרי ושרות) עבור דיור בהישג יד המהווים כ-19 יח"ד לתקופה של לפחות 25 שנה בהנחה של לפחות 40% ממחיר השוק. שטח זה הינו מתוך היקף הדב"י הכולל בתכנית (3,879 מ"ר).

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח המרחב ציבורי במרחב יצחק שדה:

התכנית קובעת תא שטח ביעוד שפ"פ המסומן בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע, אשר יפותח כחלק מהגן המרכזי של מרחב חסן ערפה ובהתאם להוראות הפיתוח שנקבעו בתכנית העיצוב תעא/3319/ב וישמש למעבר ושהיה של הולכי רגל. פיתוח השטח במפלס הקרקע יעשה באופן המשכי ונגיש למדרכה שבזכות הדרך הסמוכה תוך יצירת גישה ישירה למבנה מהרחוב ויצירת מעברים המאפשרים רצף של תנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים ברחבי המרחב ומכיוון רחוב ישראל טל. ישמר עומק נטיעות של 1.5 מ' לפחות בכל השטח הפרטי פתוח שבהם ניתן לנטוע עצים. במסגרת תכנית העיצוב יקבע מיקום אזורי הגינון והנטיעות. לא יאושרו פתחי הוצאת ויניקת אוויר מהחניונים, פליטת אגוז גנרטור בשטח פרטי פתוח. פיתוח המרחב הציבורי ונטיעות יעשה בהתאם לתכנית הפיתוח של השפ"פ המרכזי ובתיאום עם מנהלת המרחב במסגרת תכנית העיצוב.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי לקבלת היתר בנייה הינו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית ובהתאמה לכלל המרחב שתכלול בין היתר:

התוכן	מס' החלטה
7077 גוש 54 חלקה - חלקה 4945/מק/תא/507-0802447 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029

- הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, חזיתות מסחריות, מיקום כניסה לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים, עיצוב חזיתות ובכלל זה קירוי קומת הקרקע, חזית מסחרית, אופן עירוב שימושים עם מגורים, ומיקום יחידות הדירור בהישג יד
- הוראות בנושא פיתוח לרבות: פתרונות לחלחול קרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול לעצים בוגרים, תיאום נטיעת עצים בוגרים, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, השפעות סביבתיות וכן כל פרט אחר אשר יידרש ע"י מהנדס העיר.
- פתרונות לחלחול, שבילי אופניים, הסדרי אשפה וכדומה.
- תכנית העיצוב ממשיכה את עקרונות תכנית העיצוב הקיימת תעא/3319/ב בפיתוח המרחב הציבורי וקומת הקרקע באופן המבטיח את רצף המעברים בשטח הפרטי הפתוח כולל הנחיות לעיצוב מבנים, על מנת לשמור על שפה תכנונית המאפיינת את מרחב התכנון.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרחב יצחק שדה מצוי בסמיכות לקו האדום והחיבור עם הקו הירוק. היציאה מתחנת רכבת קרליבך ממוקמת ברחוב בגין ומאפשרת נגישות מיידית לבאי הרכבת למרחב. המרחב נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית, עם תח"צ לאורך רחוב המסגר ובגין. מגרש התכנון מתחבר לדרך ההיקפית במתחם חסן עראפה באמצעות הכניסות הקיימות במרחב. כל החניות לרכב פרטי ופתרונות האשפה יהיו תת קרקעיים. חניות המגורים תהינה נפרדות מאזור הפריקה וטעינה. חניות האופניים ישולבו בשטח התכנית ובקומות המרתף ומיקומם יתואם בתכנית העיצוב.

כניסות לחניונים:

- הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת לכלל המגרשים במרחב באמצעות הדרך ההיקפית התת קרקעית המתוכננת בתכנית תא/3319.
- החניונים יהיו ברי הסבה לשימושים עיקריים בכפוף לאישור הועדה המקומית ולפרסום.
- התכנית מבטלת נתיב כניסה לחניה ומותירה שני נתיבים ברמפה בחלקה 53 בלבד.

מספר מקומות חניה:

מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיו בהתאם לשטחי החניה בתוכנית הראשית תא/3319 12,256 מ"ר - שטח מרתפי חניה הכולל כל שטחי החניה נלווים, כגון מעברים ורמפות. שטח זה הינו מתוך סך השטחים המותרים בתת הקרקע על פי טבלה 5. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך. תקן החניה למגורים הינו 0.5 ליחידת דיור אחת בהתאם למדיניות העירונית. תקן החניה לשימושים הציבוריים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר. יתרת השטחים התת קרקעיים ישמשו עבור חניות לשימושי המסחר והתעסוקה. התקן התקף לדו גלגלי הינו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה מתוך שטחים אלה.

לא תותר הצמדה וסימון מקומות חניה בכל השימושים למעט למגורים. פריקה, טעינה ופינוי אשפה יוסדרו בתחום המרתף. יוסדר אזור פריקה וטעינה של ציוד וסחורה לעסקים אשר יהיה בנפרד מאזור החניה של הדיירים. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בקומות המרתף והפיכת שטחי החניה לשטח עיקרי עבור השימושים המותרים בתת הקרקע.

מרתפים:

תכסית המרתפים תהיה עד 85% משטח חלקה 54 עבור ניהול מי נגר, חלחול ונטיעות עצים בוגרים. לא תותר בניה מחוץ תכסית זו מעל ובתת הקרקע חופף. שתי קומות המרתף העליונות יהיו בגובה עד 7 מטרים. במסגרת תכנית העיצוב יקבע הגובה הסופי של המרתפים כך שיאפשרו שימושים עיקריים והמרה של שטחי חניה לשימושים עיקריים.

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - '22-0029

בתחום זיקת ההנאה ברחוב ישראל טל יש לאפשר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע באמצעות זיקת הנאה בתחום המרתף העליון ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מ'.

זיקות הנאה:

1. כל השטחים הלא מבוניים בתחום התכנית יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימי השבוע. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
2. תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה החדשה למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.
3. כל השטחים הפתוחים יתוכננו תוך שמירה על מרחב פתוח, רצף מפלסי וללא גדרות. כל שטחי המדרכות הגובלות בפרויקט יבנו בהתאם לסטנדרטים העירוניים ולפי תאום עם אדריכל העיר, בשטח זה תירשם זיקת הנאה.
4. בתחום זיקת ההנאה ברחוב ישראל טל תירשם בלשכת רישום המקרקעין זיקת הנאה מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מ'.

תחזוקה:

1. השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים בחלקה 54 (פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת, לרבות ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי, ביטחון שוטף וכיוצא בזה.
2. תקנון הבית המשותף יכלול התייחסות לנושא התחזוקה. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 של חוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים ו/או חניון. יתכן שחלקים מסוימים מתוך השטחים המפורטים יתחזקו ע"י חברת הניהול מטעם החברה המנהלת בהתאם להסכם שיקבע מולה.
3. השטחים במפלס הפיתוח ביעוד שטח פרטי פתוח וכן דרך הגישה התת קרקעית ההיקפית יתחזקו על-ידי החברה המנהלת בהתאם למפורט בסעיף 12.1 בהוראות התכנית תא/3319.

איכות סביבה:

1. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.
2. בשלב היתרי הבניה יובטח כי הכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש ייעמדו בדרישות הקריטריון לרעש בזמן העבודות. במידת הצורך, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.
3. בשלב היתרי הבניה תובטח עמידה בתקן DIN 4150 חלקים 2-3. במידת הצורך, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.
4. התכנית כוללת הנחיות לניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין ואסבסט.
5. איכות אוויר
לא יהיו פירי פליטת אוויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהייה של בני אדם, מיקומם יאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
6. פתחי אוורור מהמרתפים ישולבו בקירות המלווים את הרמפות או בחזית הבניין כמפורט בסעיף ולא יותרו פתחי האוורור בערוגות בתחום השטח הפרטי הפתוח.
7. קרינה – במידה ויתוכנן חדר טרנספורמציה בשטח הפרטי הפתוח הוא יוקם בתת הקרקע ולא יותקנו בצמידות לו ומעליו ספסלי ישיבה. יש לבצע סימולציות שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.
7. אקוסטיקה: לשלב היתרי הבנייה תוגש חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, אלמנטי מים, מבני ציבור וההשפעות ההדדיות בין השימושים וכו'.
8. שפילת מי תהום: ככל שעומק חפירת המרתפים יגיע למפלס מי תהום, יש לקבל אישור רשות המים אנרגיה.
- א. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של MWh 158. וזאת עפ"י מתודולוגית העירית לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת.

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029

- ב. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים לייעודים והשימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה
- ג. תכנון מרכז האנרגיה יובא לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא

ניהול מי נגר:

יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.

על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 1: 50 שנה).

השהייה וחלחול: יש לבחון אמצעים לחלחול ו/או השהייה על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה.

ניוד משימור ממגרשים מוסרים:

- מגרש מוסר יהודה הלוי 8 - מחיקת 311.61 מ"ר (כולל תמריץ "שמירה על שווי הזכויות להמרה"). במגרש לא יוותרו זכויות לניוד.
 - מגרש מוסר אלנבי 82 - מחיקת 411.92 מ"ר. במגרש יוותרו 331.78 מ"ר לניוד. לא מבוקש זכויות מתמריץ שמירה על שווי.
 - מגרש מוסר לילינבלום 5 - מחיקת 172.71 מ"ר. במגרש יוותרו 96.01 מ"ר לניוד. לא מבוקש זכויות מתמריץ שמירה על שווי.
- שימור המבנים יבוצע לפי הוראות תכנית השימור או בתכנית המאושרת בהתבסס על תיק תיעוד ובאישור מחלקת השימור.

טבלת השוואה:

השוואת יעודי קרקע

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
40.24	2,398	מסחר מגורים, ותעסוקה		100	3556	תעסוקה מיוחדת
19.45	1,158	שפ"פ				
	3556	סה"כ			3556	סה"כ
2.37	141	דרך מאושרת		2.37	141	דרך מאושרת
23.8	1418	שטח לתכנון בעתיד (מגרשים מוסרים)		23.8	1418	שטח לתכנון בעתיד (מגרשים מוסרים)
14.14	843	מבנים ומוסדות ציבור לדת (מגרשים מוסרים)		14.14	843	מבנים ומוסדות ציבור לדת (מגרשים מוסרים)
100	5958			100	5958	סה"כ

השוואת שטחי בניה

נתונים	מצב מאושר	מצב מוצע
יחידות דיור	40 יח"ד	121 יח"ד
שטח ממוצע ליח"ד	70 מ"ר עיקרי	68 מ"ר עיקרי
רח"ק	6	*13.4
שטחי בניה למגורים	4,260	10665

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029

34129	17,047	שטחי בניה לתעסוקה	
1340%	600%	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
47,794	21,301	מ"ר	
42	16	קומות	גובה
180	88 מ' ממפלס הכניסה הקובעת	מטר מעל פני הים	

¹מבטא רח"ק 12.8 וניוד שטחים מעבר לרח"ק באמצעות ניוד משימור

התייעצות עם הציבור:

בוועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 24/05/2020 הוחלט כי אין צורך בהתייעצות עם הציבור בתכניות הכלולות במרחב יצחק שדה, שלגביו קיימת תכנית מאושרת ואין בתוספת הבניה המבוקשת שינוי משמעותי בהתאם לתכנית המתאר.

זמן ביצוע: שוטף

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית	
מספר התכנית 507-0802447	שם התכנית תא/4945 - חלקה 54 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה (חשן עירמה)
שם התכנית מגיש התכנית יובלים סיטי בוי שבת משה נכסים בע"מ	עורך התכנית אבנר ישר
פרטי הוועדה והיועץ המשפטי	
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)	
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מותרת כוללת	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
סוג הרשות	
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)
<input type="checkbox"/> תכנית כוללת בשטח התכנית	<input type="checkbox"/> תכנית כוללת בשטח התכנית
<input type="checkbox"/> תל אביב יפו	<input type="checkbox"/> עירונית
<input type="checkbox"/> אינן	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אינן
מוסד התכנון המוסמך להמליץ את התכנית ולאשרה	
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית	
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:	

<p>השתירים העל קרקעיים לשימוש למגורים בתחום תא שטח 100</p> <p>שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2</p> <p>שימושים כללים: מלונאות ושטחים צובדיים בניהם קבלת שימושים לשטחים המוגדרים הבנויים על פי מקבץ השימושים למבנה ציבורי.</p> <p>שימושים נלווים לצרכי ציבור: 5% מסחר גילוח</p>	<p>שימושים כללים 13.1.1</p> <p>שימושים נלווים ח 3.1.1.1</p>		
<p>תוספת שטחי בניה מועל הקרקע כך שחייב השטחים הכוללים בתא שטח 100 יהיו 48,517 מ"ר - רחיים 12.8</p> <p>קביעת זכויות לרחיים חמרי: דיון בחישג יד כתועלת ציבורית על פי סעיף 3.1.3 (ד) (1)</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (ב)2, באזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לציר מונעץ: מגרש גדול מ-1.5 דונם רחיים בסיסי - 4.2 רחיים מרבי - 12.8</p> <p>קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה חמרי בתנאים למעטים 3.1.3.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ד) (3)</p> <p>סעיף 3.3.2 (ג) תכנית בניה</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לחסנת חמונים</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2, 3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה חמרי.</p>
<p>התכנית קובעת רחיים 13.4 (רחיים מירבי 12.8 ובנוסף 0.6 מטרד משימור על פי תכנית חשימור)</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 ג - הכנית המגיד זכויות ממבנים לשימור בתבולות מחמירות כמגורים מוסרים יהודה הלי 8, אלנבו 82 ולולינגבלום 8.</p> <p>3.1.4 ה - קבועת תוספת שטחים עבור מרכסות למגורים ולמנואות</p> <p>3.1.4 (ו) - קביעת תוספת רחיים 1 למגילות וסככות על לשימושים חציבוריים</p>	<p>סעיף ככלי לכל זיהוי מאגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיים המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחשים למהם הודעה ראשית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה חמרי הקבוע באזור הישיר.</p>
<p>שטחי מרתמים לפי תכנית מאשרת 3319 בסך 12,256 מ"ר שרות ו- 3000 מ"ר עיקרי</p> <p>שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 א בתכנית המוגדרת קביעת שטחי הבניה תת קרקעיים יהיו בזולתם למותר על פי תמנות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמועל הקרקע, לפי תבונה מבניזום.</p> <p>סעיף 3.1.5 ד</p>	<p>בכל שטח חניר</p>	<p>קביעת שטחי בניות ותת קרקעיים - 3.1.5</p>

		שימושים	שימושים בתת הקרקע
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' עליוה מעל מספר הקומות הקבוע בספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבני: לפי מספר העיצוב העירוני מעל 40 קומות אפשרות לבניה נקודתית חריגה לסביבתה: עלייה מעל מספר הקומות בספח העיצוב:	סעיף 3.1.5 ח	+
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2, הוראות סלילות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקו מגרש (4.2.3)	תכנית עיצוב מרחבית תמאי לחותר בניה.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – סעיף 4.1.1 והחידה החליט להקדיד תכנית הכוללת וניספת שטחי בניה... או תורת שטחי בניה מייעד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ולא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	למי תשריט אזורי יעוד: איזור תעסוקה מסרומוליי סמוך לחסנת חמונים	מתות התקצאה לערפי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בספף לבדיקה תכנונית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	תואם חרודי הוחדדת לתכנון אסטרטגי מתאריך 28.09.2022
קביעת הוראות למרחב העירוני סעיפים 3.6.13 – 3.6.14	כלל שטח התוכנית, לפי המסוכן בתשריט אזורי היעד, בספח העיצוב העירוני וראו בספח התחבורה. הוראות למרחב העירוני חלות גם על חניוניים תרלבנסיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – מרחב ציבורי 3.6.1	התכנית קובעת בסעיפים 4.2.2 ובתוראות נוספות הנחיות לטיפף ולדיקת הנאח למעבר ושחיתת תציבור סעיף 6.2 ו- 6.9.
שטח מתוח עירוני	שטח מתוח עירוני	3.6.10 בדבר שטח מתוח עירוני	התכנית סוללת שטח פרטי מתוח אשר קיים בתחאם לתכנית תא/3319 אשר יפותח כמרחב ציבורי לכל דבר ועניין ותשריט זיקת הנאח למעבר ושחיתת תציבור.
רחוב עירוני	רחוב עירוני	3.6.14	התכנית מרובמת את המדרית ברחוב ישראל טל באמנעות זיקת הנאח ב-8 מי בתחאם לתכנון שדרת הקריה.

<p>+ חוויית התברוריות</p> <p>+ </p> <p>+ תקן החנייה ללא תוספות חנייה בגין תוספות בתכנית זו מעבר לתכנית תקופת קבועת תקן חנייה לרכב דו גלגלי ואופניים</p>	<p>לפי סעיף 3.8.1 (א) , (ב) ו(ה)</p> <p>סעיף 3.8.2 (3) דרך מקומית</p> <p>סעיף 3.8.7 - תקן חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות לשימור תחבורה - כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות סלסליות (3.8.3) קורי מתנין (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) מניבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ </p> <p>חתימת כוללת נודד זכויות ממגנים לשימור בהגבלות מחמורות במגרשים מוסריים יתודה חלוי 8, אלבני 82 אשר קבועים לשימור בתכנית השימור תא/2650/ב ומגרש מוסר ליליבלום 5 אשר קבוע לשימור בתכנית תא/3866 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור לדת וחלף עליו הוראות ותכנית השימור תא/2650/ב.</p> <p>למעט נודד תוכניות, התכנית אינה משנה את השימושים וזכויות הבניה במגרשים אלה.</p>	<p>ס. 4.3.1, כללי</p> <p>ס. 4.3.3 - החזיות לשימור</p>	<p>מבנת או אתר לשימור:</p>	<p>4.3 שימור - סעיף 4.3 חוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>+ תואם חזוין סביבתית</p> <p>תוכנית עירוב אדריכלי ופיתוח כתנאי לחיתור</p>	<p>4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>4.4.4 תנאי לחיתור</p> <p>4.4.5 החזיות מרחביות תנאים להפקדת</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 אימות סביבה - סעיף 4.4 הנדיות תכנית בעלת חשטת סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) החזיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדת (4.4.5) תשטות לסטות מחוראות סעיף 4.4</p>
<p>התכנית קובעת שטח תחלול של 15% משטח המגרש.</p> <p>כחלק ממסמכי התכנית מצורף נספח תשתיות, נספח מים וביוב, נספח ניקוד ונספח ניתוח מי נגר</p>	<p>הכנת נספח ביוב</p> <p>4.6.2 (א)</p> <p>4.6.4 (א) ו- (ב)</p> <p>4.6.5 ביוב</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6 מרק תשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: ניקוד (4.6.4) ביוב (4.6.5) תשטול (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית המפורטת		שיעור	מהות השיעור
<p>תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בטיח שהיה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בשיעור קטן (א1), וכן בשיעור קטן (א) למעט פסקאות (016), (6), (8), (16) ו- (27) שבו.</p> <p>062 (א) למעט: (א4) - קביעת אר שיעור גובה וקומות, (6) - שיעור חלוקת שטחו בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחו בנייה ברשות עירונית.</p>			
+	איוורר וחלוקה של מרשיים ללא שיעור בשטח המולל של כל היעד	שיעור קטן (א1)	
+	קביעה או שיעור בקו בניין הקבוע בתוכנית	שיעור קטן (א4)	
+	שיעור הוראות בדבר בנייה או עיבוד אדריכליים	שיעור קטן (א5)	
+	קביעת הוראות לעניין תריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין חקיקת קרקע הנדרשת לצורכי עיבוד... בחתום למפורט בשיעור.	שיעור קטן (א9)	

תצהיר ודתימות			
<p>בדקתי את שוגיית הסמכות של התוכנית לעיל, ומבאחי כי התוכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בשיעור (8) בטומס זה.</p>			
שם ועם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אחור ברטל, אורי	014849527		2.11.2022
שם ועם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עידית	2437476-7		31.10.2022

קובץ | 01

הערות
גבי אילנה טולמי - ראש עץ (מחשב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

חוות דעת היחידה לתכנון אסטרטגי:



מינהל הנדסה
היחידה לתכנון אסטרטגי

28 בספטמבר 2022
סימוכין : 41604219

לכבוד
טל מלץ, צוות תכנון מרכז
עורך הפרוגרמה: רועי עברי, הסטונים עודכנו על ידי יעל נויפלד ב- 28.09.22

הנדון : פרוגרמה לצורכי ציבור - חסן עראפה/יצחק שדה – מגרש CI

1. תיאור הפרויקט



כללי: התכנית הנ"ל מתייחסת מגרש CI במתחם יצחק שדה.

שטח התכנית: 3.566 דונם

מצב תכנוני נכנס:

יעוד אזור תעסוקה מיוחד לפי תא/3319

- מגורים – 40 יח"ד, 4,260 מ"ר (ברוטו)
- משרדים / מסחר¹ – 17,041 מ"ר
- שטח ציבור בנוי – 426 מ"ר
- **סה"כ – 21,301 מ"ר**
- רח"ק 6

תכנית יצחק שדה קבעה בהקשר של השטחים הציבוריים ש-יניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, שעד 20% מהשטח העיקרי הבנוי המיועד לתעסוקה יומר למגורים. מתוך השטח המומר למגורים, 10% יוקצו לצורכי ציבור, ובלבד שבכל מגרש המבקש המקרה לא יהיו פחות מ-20 דירות¹

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, מעל 40 קומות.

¹ סה"כ השטח במגרש בהפחתה של השטחים המיועדים למגורים ולמבני ציבור.





מצב תכנוני מוצע :

מעבר מרח"ק 5.9 במצב הקיים	12.8	רח"ק
	3,56 דונם	שטח קרקע לחישוב זכויות
	לפי רח"ק 12.8	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
	45,517 מ"ר	
תוספת ל-21,301 מ"ר תעסוקה ומסחר בתוכנית קודמת תא/3319	כ-24,216 מ"ר	תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב הקיים מכוח תוכנית המתאר
	כ-34,137 מ"ר	סה"כ שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר
כ-75% מכלל השטחים בפרויקט		שטח בנייה מוצע למגורים (25% משטח הפרויקט, מתוכם 5% ישמשו עבור דיור בהישג יד)
25% מהשטחים למגורים ילקחו מהשטח העיקרי לתעסוקה, כפי שמגדירה תכנית תא/3319.	10,665 מ"ר	זכויות בנייה נוספות – נילוד משימור ישמשו עבור מגורים
מעבר לרח"ק 12.8. רח"ק לאחר נילוד משימור 13.4 עבור 21 יחידות דיור	2,133 מ"ר	
69 יח"ד תוספת מכוח הזכויות בתוכנית המתאר. 40 יחידות דיור מאושרות בתוכנית המקורית תא/3319. סה"כ 109 יחידות דיור (לא כולל יחידות דיור שזכויותיהן נילדו משימור)	כ-69 יח"ד	יח"ד

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע :

התכנית מציעה תוספת 69 יח"ד

שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים* :

סה"כ	
0.4	ס"הכ שב"צ (דונם)**
0.7	שצ"פ (דונם)***

*הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור.

** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.
*** תוספת השצ"פ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוניים". לא כולל שטחים "שצ"פ כלל עירוניים". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ואו לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.





חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

סה"כ	הסבר
6	רח"ק לפי תכניות תקפות
12.8	רח"ק מוצע
3.566 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
21%	שיעור ההקצאה הנדרש $40\% * (12.8 - 6) / 12.8$ הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה.
75%	שיעור תעסוקה, מסחר ומלונאות בחלופה
0.56 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם) היקף ההפקדה הנדרש עבור השימושים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא 5000. $3.566 * 21\% * 75\%$

3. המלצות

שטח למבני ציבור:

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נרמטיבית של 0.4 דונם שב"צ עבור שימושי המגורים + 0.56 דונם שטחים ציבוריים עבור שימושים שאינם למגורים. סה"כ 0.96 דונם. בהמרה לשטח ציבורי בנוי לפי רח"ק 2.7 מדובר בכ-2,592 מ"ר. בהתאם לפרקטיקה העירונית, ההקצאה לצורכי ציבור לא תעלה על 10% מתוספת זכויות הבנייה בפרוייקט לפיכך ההקצאה תעמוד על 2,430 מ"ר. הקצאה זו היא בנוסף לשטחים הציבוריים שקבעה תוכנית 3319 בהיקף של 426 מ"ר. **סה"כ שטחי ציבור מבוניים בתוכנית 2,856 מ"ר.**

שטחים פתוחים:

השטחים הפתוחים ינתנו במסגרת השפ"פ במרכז הפרוייקט. נדרש קישור לאיכותי לשפ"פ בהתאם להנחיות צוות התכנון.

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029



4. תועלת ציבוריות - אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים /או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות ותחבורה וחניה, העברת זכויות /או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פתל יוצא של המשוואה הבאה: 0.2 (מקדם) * הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום * שווי מ"ר לתנסוקה בפרויקט.

לפיכך, היקף התועלת הציבורית יהיה בשווי 2,418 מ"ר.

התחשיב:

$$\text{רח"ק אמצע: } (12.8+6) / 2 = 9.4$$

$$[45,517 - (9.4 * 3,556)] * 0.2 = 2,418 \text{m}^2$$

מוצע כי התועלת תשמש לטובת דיור בהישג יד, מעבר ל-5% שהתוכנית מציעה.

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

הועתקים:
חגית מעלי יוסף



פילון 5, תל-אביב יפו 6451805 טלפון: 03-7247321, פקס: 03-7241989 www.tel-aviv.gov.il

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029

חוות דעת סביבתית:



07.07.2022

לכבוד

הרשות לאיכות הסביבה

עיריית תל אביב

הנדון: תקצית ממצאי חוות דעת סביבתית

תכנית מס' 507-0802447 - C1 מרחב יצחק שדה (חסן ערפה)

מסמך סביבתי מתוקן הכולל את כל הנושאים (אקוסטיקה, איכות אוויר, מיקרו אקלים, סקר היסטורי וסקר אסבסט) הועברת לאישור הרשות לאיכות הסביבה וקיימות בעיריית ת"א בתאריך 07.07.2022.

אקוסטיקה

מבני המגורים המוצעים כוללים ייעודי מסחר ולכן תקני הפליטה לרעש יהיו של מבנה ג' בתקנות. תכנון שימושי המגורים בקומות העליונות (מעל לקומה 28) מבטיח הרחקת השימושים הרגישים ממקור הרעש מתחבורה.

איכות אוויר

לא צפויות במקום חריגות מהתקנים הסביבתיים עבור שימושי התכנית.

מיקרו אקלים

ד"ח מיקרו אקלים מתוקן הועבר לאישור המחלקה לאדריכלות ותכנון בר-קיימא בתאריך 03.07.2022.

רוחות:

לא צפויה בעיית רוחות בכל שטח התכנית.

הצללות:

נמצא כי מתוך 25 המבנים בתחום חותם הצל של התכנית, 5 מבנים בלבד מוגדרים כרגישים להשפעות צל. בגגות ובחזיתות דרומיות של המבנים הרגישים ובשטח הפתוח המתוכנן מצפון לתכנית, אין שינוי מהותי במידת ההצללה במצב המוצע ביחס למצב המאושר ולכן מתקיימת עמידה בקריטריון.

גג מבנה התכנית ורוב החזית הדרומית של מבנה התכנית מקבלים חשיפה נאותה לשמש ועומדים בקריטריון.

השטח הפתוח של התכנית אינו מקבל חשיפה נאותה לשמש ולכן אינו עומד בקריטריון.

1

לשם שפר איכות סביבה בע"מ
רד' הנטקה 36, ת.ד. 3694,
ירושלים 91036, טלפון 02-6427684, פקס. 02-6427103, דוא"ל shl@shl.co.il



סמלון: P:\Leibman-Sheffer\44344\תוכנית סביבתית\07-2022\סקר היסטורי\חוות דעת סביבתית.docx

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029

סקר קרקע היסטורי

בשטח התכנית נערך סקר קרקע היסטורי. מהסקר התברר שישנו פוטנציאל זיהום קרקע הנובע משימושים היסטוריים וקיימים. לאור ממצאי הסקר נקבע הוגשה תכנית דיגום הכוללת דיגום קרקע וגזי קרקע.

הסקר ההיסטורי ותכנית הדיגום אושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה בתאריך 1.10.2020.

אסבסט

בשטח התכנית נערך סקר לבחינת הימצאות אסבסט. בסקר זוהה גג אסבסט בחלקו המערבי של מבנה. החלק המזרחי של הגג הינו חשד כאסבסט. סה"כ שטח גג האסבסט והחשוד באסבסט הינו כ-220 מ"ר.

יש לטפל בממצאי האסבסט במתחם בזהירות המתאימה, על ידי קבלן אסבסט מורשה ומוסמך על פי כל דין.

סקר אסבסט אושר ע"י ממונה אסבסט ברשות לאיכות הסביבה בתאריך 30.05.2022. אושר בכפוף להשלמת הסקר לאחר פינוי הפולש, ופינוי האסבסט טרם ביצוע עבודות כלשהן באתר.

בברכה,

אופיר מלובני,

לשם שפר איכות סביבה

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029

חוות דעת תחבורתית:



21.08.2022
1148-08/1456/22

לכבוד
אירית לבהר גבאי
היחידה לתכנון ארוך טווח
אגף התנועה
עיריית תל-אביב יפו

ג.ג.

הנדון: חסן ערפה חלקה 54 - תא/4945 - חוות דעת תחבורתית בהתאם לתא/5000

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית תא/4945 חלקה 54 גוש 7077 במרחב חסן ערפה.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם בחלקה 54 במרחב חסן ערפה במיקום הבא:

- א. מצפון - השפ"פ המרכזי של מרחב חסן ערפה.
- ב. ממזרח - חלקות 59-57 גוש 7077.
- ג. מדרום - רחוב ישראל טל (1185).
- ד. ממערב - חלקה 53 גוש 7077.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית בכל הרחובות המקיפים את המרחב הכלולים בתכנון עבודות לביצוע שדרת הקריה וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

- א. ברחוב מנחם בגין עוברים הקו האדום והקו הירוק של הרכבת הקלה עם תחנה משולבת בצומת מעריב.
- ב. ברחובות מנחם בגין, המסגר ורחוב 1185 קיימים נתיבי תח"צ אשר משודרגים במסגרת פרויקט "שדרת הקריה"

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

- מגורים כ- 145 יח"ד.
- משרדים כ- 23,812 מ"ר.
- מסחר כ- 800 מ"ר.
- מבני ציבור כ- 2,000 מ"ר.

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 על פי התב"ע הראשית החלה במרחב יצחק שדה תא/3319, בכל מגרש נקבעו שטחי בניה במרתפים לחניה הכוללים את כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות. במגרש C1 הוקצו כ-12,256 מ"ר לחניונים.

התכנית אינה מוסיפה שטחי חניה מעבר לניתן בתכנית התקפה תא/3319.

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - 0029-22



DAGESH ENGINEERING | דגש הנדסה
Traffic & Road Design Ltd. | תכנון תנועה ודרכים בע"מ

מתוך שטחים אלו ניתן לתכנן כ-367 חנייות וזאת לפי החלוקה הבאה:

73 חנייות ל-145 יח"ד לפי תקן 0.5 ליח"ד.

40 חנייות ל-2,000 מ"ר מבני ציבור, על פי תקן 50 מ"ר לחניה.

יתרת 252 החנייות ישמשו לטובת המשרדים / מסחר. חנייות אלה לא יוצמדו ולא יסומנו, ויפעלו כחניון ציבורי.

נציין כי התכנית החלה מאפשרת כמות חנייות שונה מהתקן המקובל כיום, בקרבה לצירי מתע"ן בשל השטחים שקבעה תכנית תקפה תא/3319.

3. הולכי רגל

3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחוב ישראל טל (1185).

רוחב המדרכה ברחוב 1185 הינו 4.0 מטר עד לקו הקולונדה ועוד 4 מטר בתחום הקולונדה, כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב 4.2 מטר.

3.2 כל מרחב יצחק שדה מוקף מדרכות.

3.3 בנוסף יש שבילי הולכי רגל במרחב עצמו בשפ"פ מרכזי בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל שקושרים את המדרכות ההיקפיות לשפ"פ ומאפשרות מעבר הולכי רגל בדרכים קצרות בין הכבישים ההיקפיים.

4. רכב דו גלגלי

4.1 בפרויקט תוכננו 247 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-14 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף מינוס 1.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ-275 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

5. תחבורה ציבורית

5.1 ברחובות המסגר ומנחם בגין שהופכים עם הפעלת הקו האדום לחד סטריים תוכננו נתצ"ים. ברחובות אלו עוברים עשרות קווי אוטובוס בכל כיוון.

5.2 בפינת הרחובות מנחם בגין ויצחק שדה בצומת מעריב מוקמת תחנה משולבת של קווי רכבת קלה האדום והירוק.

החלקה ממוקמת כ-200 מטר הליכה מתחנת הרכבת בצומת מעריב.

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029



6. נגישות וחניונים

6.1 מערך הנגישות לחניונים הינו משותף לכל המתחם וכולל 5 גישות לחניונים כדלקמן:

- א. שתי גישות מרחוב יצחק שדה. הגישה המזרחית כבר בוצעה.
 - ב. גישה אחת מרחוב המסגר. כבר בוצעה בשטח.
 - ג. שתי גישות מרחוב 1185. הגישה המזרחית כבר בוצעה בשטח.
- הנגישות הנ"ל מתחברות לדרך תת קרקעית היקפית המהווה גישה לכל החניונים במתחם.
- התכנית מבטלת נתיב אחת של רמפת הכניסה לדרך התת קרקעית, כאשר הכניסה לחניה במגרש תעשה משני הנתיבים המתוכננים בחלקה 53 הממוקמת בצמוד לתכנית ממערב.
- מתוך הדרך התת קרקעית תוכננה כניסה לרכב פרטי ותפעולי לפרויקט.
- ד. במרחב מתוכננים עד כ- 4,000 מקומות חניה, מנסיונו מפרויקטים דומים נדרשת גישה אחת לכל כ- 1,000 מקומות חניה. מכאן שנדרשים כ- 4 גישות לפחות למתחם. על פי התכנון המוצע נשארו 5 גישות מתוך 7 בתב"ע תקפה.
 - ה. מסקנה - 5 גישות שתוכננו למרחב נותנות מענה נאות לביקוש החניה במרחב.

7. מערך תנועה הקפי

- 7.1 מערך התנועה ההקפי מתבסס על תכניות של שדרת הקריה מכל הכיוונים, כאשר תכניות אלו אמורות להתממש עם תחילת הפעלת הקו האדום.
- עיקרי התכנית הינה הפחתת נתיבי תנועה לרכב פרטי והסדרת נתיבים לתח"צ, הסדרת שבילי אופניים והפיכת רחובות בגין והמסגר לחד סטריים. במרכז המתחם מתוכננת כיכר עירונית גדולה ללא חניה מתחת.

8. סיכום

הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפו.

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת זכויות הדרך ברחוב ישראל טל (1185).

בכבוד רב,
אבירם אגאי

העתקים: מר צבי סומך - מנהל הפרויקט
אדרי טל מלץ - אגף בנין ערים עת"א
אדרי מיכל אורן - ישר אדריכלים

התוכן	מס' החלטה
507-0802447 תא/מק/4945 - חלקה 54 גוש 7077 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. לאשר כי לא נדרשת מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) לפי שיקול דעת הועדה המוקנה לועדה בכתב לתכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות למרחב ורחוב בגין מהנימוקים שלמרחב יצחק שדה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמו תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב.
2. לאשר זכויות מתמריץ שמירה על שווי למגרש מוסר יהודה הלוי 8.
3. לאשר את תמהיל יח"ד בתכנית בהתאם לחוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי ולקבוע כי יתר תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
4. תיאום סעיפים בהם קיים שיקול דעת בהתאם להנחיות מחלקת השבחה.
5. הגדרת גובה קומות, היקף מלונאות ומסחר ומיקומם בהתאם להנחיות מחלקת תכנון ומחלקת השבחה.
6. הנחיות לשטחי ציבור מבונים בהתאם לנוהל הנחיות גנריות של אגף מבני ציבור.
7. עדכון מסמכי התכנית לחלופת בינוי עם קו בניין צידי 0 לכיוון חלקה 53 בקומות המסד עם מעבר רחב וגובה בקומת קרקע בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ועדכון 15% חלחול בשטח בנוי מבניה בתת ומעל הקרקע חופף בהתאם.
8. עדכון רמפת הכניסה למרתפים בכל מסמכי התכנית.
9. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם להיקף של 20% מגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית והיתר בשימוש תעסוקה.
10. עדכון תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
11. תנאי לאכלוס המבנה במגרש המקבל יהיה אישור תעודת גמר לשימור המבנים במגרשים המוסרים.
12. תנאי להפקדה בפועל יהיה הסדרה של החלק היחסי בפיתוח השפ"פ ואחזקתו כפי שיחושבו על ידי החברה המנהלת בהתאם לסעיף 15.1 בתכנית הראשית של מרחב יצחק שדה תא/3319.
13. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי, הסכם תועלות ציבוריות והסכם דב"י.
15. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
16. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
17. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/11/2022
חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 31/10/2022

בישיבתה מספר 0029-22' מיום 09/11/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר להפקדה את התוכנית בתנאים הבאים :

18. לאחר שהועדה שמעה את הנימוקים כי למרחב יצחק שדה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמו תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב. בהתאם לכך, מחליטה הועדה כי אין צורך בהכנת מסמך מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) וזאת על פי שיקול הדעת המוקנה לה על פי ועדה תכנית המתאר תא/5000.
19. לאשר זכויות מתמריץ שמירה על שווי למגרש מוסר יהודה הלוי 8.
20. לאשר את תמהיל יח"ד בתכנית בגמישות של 10% בהתאם לחוות הדעת של היחידה לתכנון אסטרטגי ולקבוע כי יתר תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
21. תיאום סעיפים בהם קיים שיקול דעת בהתאם להנחיות מחלקת השבחה.

התוכן	מס' החלטה
7077 גוש 54 חלקה - חלקה 4945/מק/תא/507-0802447 במרחב יצחק שדה והעברת זכויות משימור דיון בהפקדה	09/11/2022 5 - - '22-0029

22. הגדרת גובה קומות, היקף מלונאות ומסחר ומיקומם בהתאם להנחיות מחלקת תכנון ומחלקת השבחה.
23. הנחיות לשטחי ציבור מבוניים בהתאם לנוהל הנחיות גנריות של אגף מבני ציבור.
24. עדכון מסמכי התכנית לחלופת בינוי עם קו בניין צידי 0 לכיוון חלקה 53 בקומות המסד עם מעבר רחב וגבוה בקומת קרקע בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ועדכון 15% חלחול בשטח בנוי מבניה בתת ומעל הקרקע חופף בהתאם.
25. עדכון רמפת הכניסה למרתפים בכל מסמכי התכנית.
26. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם להיקף של 20% מגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית והיתר בשימוש תעסוקה.
27. עדכון תחשיבים בהתאם לשמאות עדכנית ככל שידרש ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
28. תנאי לאכלוס המבנה במגרש המקבל יהיה אישור תעודת גמר לשימור המבנים במגרשים המוסרים.
29. תנאי להפקדה בפועל יהיה הסדרה של החלק היחסי בפיתוח השפ"פ ואחזקתו כפי שיחושבו על ידי החברה המנהלת בהתאם לסעיף 15.1 בתכנית הראשית של מרחב יצחק שדה תא/3319.
30. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
31. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי, הסכם תועלות ציבוריות והסכם דב"י.
32. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
33. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
34. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיהיו.
35. תותר המרה של עד 5% מהשטח בשימוש תעסוקה לשטח בשימוש מגורים עבור דב"י עליהם יחולו כל הוראות התכנית וכן התמהיל לדב"י. ההמרה תקבע לעת תכנית העיצוב.

החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים בה וזאת עפ"י סעיף 86ד' לחוק משתתפים: חיים גורן, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי, אלחנן זבולון

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחס בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה	09/11/2022 6 - - '22-0029

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: וועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: המגרש ממוקם בדופן המערבית של מרחב יצחק שדה (חסן ערפה)

צפון: רחוב יצחק שדה

דרום: חלקה 52 בגוש 7077

מזרח: השפ"פ המרכזי של מרחב יצחק שדה

מערב: רחוב מנחס בגין

כתובת: מנחס בגין 66,68,70 במרחב יצחק שדה

שטח התכנית: כ-6.9 דונם

מיקום התכנית



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7077	מוסדר	חלק	44,48,49	43,51,52

מתכנן: עורך ראשי: ישר אדריכלים

נוף: אורבן נוף סטודיו

תנועה: דגש הנדסה

שמאי: רביב קונפורטי

איכות סביבה: WAWA

מודד: דאטה-מאפ

יום: אקר, יובלים-סיטיבוי.

מגיש:

חברת יובלים סיטי בוי בע"מ, אקרו אופק בהיר שותפות מוגבלת.

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה	09/11/2022 6 - - '22-0029

בעלות:

חברת יובלים סיטי בוי בע"מ – 50%
 אקרו אופק בהיר שותפות מוגבלת – 50%

מצב השטח בפועל: בתחום התכנית כיום קיים מבנה נמוך וארעי של פולש אשר מיועד לפינוי בהסכם. בצמוד לשטח התכנית, בפנינת הרחובות יצחק שדה ומנחם בגין מתבצעות עבודות להשלמת תחנת קרליבך של מפגש הקו האדום והקו הירוק של הרק"ל.

מיקום במרחב:



מצב תכנוני קיים בכל מרחב יצחק שדה:

תכנית תקפות בתחום מרחב יצחק שדה חסן ערפה:

תא/3319 (2005), תא/3319/1 (2013) - התכנית הראשית החלות במרחב יצחק שדה, חסן ערפה, וכן תכנית העיצוב שלהן תעא/3319 ו- תעא/3319' בהן נקבע ייעוד אזור תעסוקה מיוחד לשימושי תעסוקה, מסחר, מלונאות, מגורים ושטחים ציבוריים בנויים עבור 14 מגדלים עם קומת מסד מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה. במרכז המרחב קיים מרחב פתוח ביעוד שפ"פ בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור אליו ניתן להיכנס מארבע כניסות ראשיות מהרחובות ההיקפיים.

תא/4227 (2014) - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-7 דונם ומטרתה הצרחת שימושי המגורים מחלקה 47 לחלקות 55, 56 (מגרשים C6 ו- C2) וכוללת שינוי בהוראות בנינו ובחלוקת השטחים ללא שינוי בהיקף השטחים. התכנית מומשה.

תא/4555 (2019) - תכנית בסמכות ועדה מחוזית בשטח של כ-23 דונם הכוללת 4 חלקות (מגרשים A1, A2, C5, C6) שמטרתה שינוי ייעוד, שינוי שימושים והוספת זכויות בניה לבניית 4 מגדלים של עד 42 קומות. התכנית מרכזת בחלקה 53 את כל זכויות המגורים (268 יח"ד) מעל שטח ציבורי בנוי. התכנית כוללת ניווד זכויות משימור וקובעת הנחיות ליישום השימור בפועל.

התכנית מומשה חלקית: 2 המגדלים בחלקות 45, 46 (A2) מאוכלסים. המגדל בחלקה 50 (C6) קיבל היתר אכלוס. מגדל המגורים מעל שטחים ציבוריים בנויים בחלקה 53 (A1) - תכנית העיצוב האדריכלי בחלקה 53 אושרה בתנאים בוועדה המקומית ב-27/07/2022.

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה	09/11/2022
דיון בהפקדה	6 - - '22-0029

תא/4918 (2022) בגין 64 - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-2 דונם ומטרתה הוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר להקמת מגדל של כ-42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר, שטחי ציבור מבוניים ועד 25% מגורים (כולל דוור בהישג יד). תכנית עיצוב בהכנה לקראת דיון בועדה המקומית. התוכנית קבעה הוראות לאיחוד וחלוקה בהסכמה לצורך יצירת מגרשים רגולרי על ידי החלפת שטחים בין חלקה 52 לחלקה 51 בגוש 7077 (מגרשים B1 ו-B2).

תא/4931 (2022) חלקות 57-59 - תכנית בסמכות ועדה מקומית בשטח של כ-10 דונם ומטרתה הוספת זכויות בהתאם לתכנית המתאר להקמת שני מגדלים של כ-42 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בעירוב שימושים לתעסוקה, מסחר ועד 25% מגורים (כולל דוור בהישג יד). התכנית כוללת בקו כחול נוסף מגרש הממוקם בצומת הרחובות ארליך ושבטי ישראל וקובעת אותו ביעוד שב"צ שיירשם על שם עיריית ת"א-יפו ללא תמורה כהקצאה ותועלת ציבורית בתכנית.

תת"ל 71 ב הרכבת הקלה מטרופוליין תל אביב הקו הירוק (2017) - תכנית תוואי הרכבת הקלה של הקו הירוק יעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת קרליבך הסמוכה וקבע את ייעודי הקרקע לתחנה ולדרך.

הקו האדום תמ"מ 1/5 (2003) - תכנית לתוואי הקו האדום של הרכבת הקלה שיעבור בדופן המערבית של המרחב עם תחנת קרליבך הסמוכה.



זכויות בניה :

על פי תא/3319 היעוד הקיים הינו אזור תעסוקה מיוחד, שפ"פ. התכנית התקפה קובעת זכויות ל-3 מגדלים בגובה 21 קומות הכוללים 17 קומות מעל 4 קומות המסד וקומה טכנית. שטח הבניה המותר הינו : 38,861 עיקרי מתוכו ניתן להמיר עד 20% מהשטח העיקרי הבנוי למגורים בכפוף למתן שטחי ציבור מבוניים בהיקף של 10% מתוך השטח המומר. בנוסף, תא/3319/1 מקצה שטחי שירות עד 40% מסך שטחי הבניה העיקריים בכל מגרש. היקף השטחים הכולל מעל הקרקע בתכנית הינו 54,405 מ"ר. היקף שטחי החניה הינו 24,183 מ"ר עבור מרתפי חניה כולל כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות.

תשריט מצב מאושר



יעודי קרקע בתחום התכנית:

תעסוקה, שטח פרטי פתוח, דרך, תחנת תחבורה ציבורית.

תכנית המתאר תא/5000 (אושרה למתן תוקף בדצמבר 2016)

תשריט אזורי ייעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני, סמוך להסעת המונים: שימושים ראשיים: מסחר 1 תעסוקה ומשרדים. שימושים נוספים בהיקף של 25% מסך השטחים: מגורים, מסחר 2 ו/או תעסוקה 2. שטחי הבנייה המקסימליים: עד רח"ק 12.8 (למגרש גדול מ-1.5 ד'). במרכז המרחב שטח פתוח עירוני. תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.

נספח עיצוב עירוני: מעל 40 קומות בכפוף למגבלות רת"א – 180 מ' מעל פני הים.

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 602: מותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית. רחוב מנחם בגין ר-61 מוגדר כרחוב עם הוראות עיצוב מיוחדות ומותנה בהתאמה למסמך מדיניות מאושר על ידי הועדה המקומית, שיתייחס לשילוב מעברים ציבוריים להולכי רגל ובכלל זה מעברים תת קרקעיים המחברים לתחנות הרכבת הקלה.

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחס בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה	09/11/2022 6 - 0029-222'

נספח תחבורה: בפינה הצפון מערבית של מרחב חסן ערפה מסומן מתח"ם עירוני ובו מפגש של הקו האדום והקו הירוק של הרכבת הקלה בתחנת קרליבך. הדופן המערבית של מרחב חסן ערפה, רחוב בגין, מוגדר כדרך עורקית רב-עירונית ובה נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית ושביל אופניים. רח' יצחק שדה, הדופן הצפונית של הפרויקט, מוגדר גם הוא כדרך עורקית עירונית ובו שביל אופניים.

נספח תשתיות: שטח פתוח ורצועת מים ברחוב מנחס בגין.



נספח עיצוב עירוני- מעל 40 קומות



תשריט אזורי יעוד - איזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים



נספח תחבורה



נספח אזורי תכנון- אזור תכנון 602

מטרת התכנית:

פיתוח והתחדשות המרחב בקרבה לציר מתע"ן ותחנת קרליבך להשלמת רצף הבינוי במרחב יצחק שדה. התכנית כוללת איחוד שלושת המגרשים בתחום התכנית למגרש תכנוני אחד ביעוד עירוני מעורב ושפ"פ, תוספת זכויות בניה בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000 תוך שמירה על עקרונות תכנית העיצוב של מרחב יצחק שדה תעא/3319 להקמת שני מגדלים, האחד מוטה תעסוקה והשני מוטה מגורים בגובה של עד 180 מ' בעירוב שימושים למסחר, תעסוקה, שטחי ציבור מבונים ומגורים לרבות דיור בהישג יד.

תיאור מטרת התכנון:

1. קביעת הוראות לאיחוד בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית בהתאם לפרק ג' סימן ז.
2. שינוי יעוד הקרקע בתכנית מיעוד "תעסוקה מיוחד", "תחנת תחבורה ציבורית" "דרך מאושרת" ו"שטח פרטי פתוח" למגרש ביעוד "עירוני מעורב", "תחנת תחבורה ציבורית" "דרך מאושרת" ו"שטח פרטי פתוח".
3. קביעת שימושים ראשיים לתעסוקה ושימושים נוספים- קביעת עד 20% מהשטחים הסחירים העל קרקעיים הכוללים לשימוש מגורים לרבות דיור בהישג יד ועד 5% בשימוש תעסוקה 2 ומסחר 2.
4. קביעת זכויות בניה מעל הקרקע לשימושי מסחר, תעסוקה, שימושים ציבוריים ומגורים לרבות דיור בהישג יד.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהן.
6. קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות ועבור מצללות לשימושים ציבוריים.
7. קביעת גובה הבניה עד לגובה 180 מ' מעל פני הים.
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קווי הבניין, גובה קומות והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.

9. קביעת הוראות להריסת מבנים.
10. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל וביטול רצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד מתכנית תא/3319.
11. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
12. קביעת תקן חניה לתוספת הזכויות מכוח תכנית זו, קביעת הסדרי תנועה ותקני חניה.
13. המשך ביטול רמפת הכניסה מרחוב בגין.
14. קביעת שטחי בניה תת קרקעיים.
15. קביעת הוראת בינוי לתכנית הבניה.

תשריט מצב מוצע



מצב תכנוני מוצע:

התכנית מקודמת בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 ושומרת על עקרונות התכנית הראשית למרחב תא/3319 ותוכנית העיצוב תעא/3319/ב'. בתחום התכנית נקבעו ייעודי קרקע לדרך ולתחנת הסעת המונים מתוקף תת"ל 71 ב. התכנית ממוקמת בצפון מערב מרחב יצחק שדה בצומת הרחובות מנחס בגין ויצחק שדה, וכוללת את מגרשים B2-B4 (על פי התכנית הראשית למרחב) בשטח של כ-6.9 דונם.

מטרת התכנית הינה פיתוח והתחדשות המרחב בקרבה לציר מתע"ן ולתחנת רכבת קרליבך בהצלבות הקו האדום והקו הירוק להשלמת רצף הבינוי במרחב יצחק שדה. התכנית כוללת איחוד שלושת המגרשים למגרש תכנוני אחד הכולל תאי שטח: שניים ביעוד עירוני מעורב והיתר ביעוד שפ"פ. התכנית מציעה תוספת שטחים מתוקף תכנית המתאר להקמת שני מגדלים בעירוב שימושים למסחר, תעסוקה, שטחי ציבור מבונים ועד 20% מגורים (כולל דיור בהישג יד) למיציא זכויות עד לרח"ק 12.8. במגדל הדרומי ירוכז השימוש למגורים בגובה 40 קומות והמגדל הצפוני יישמש לתעסוקה בגובה 45 קומות ועד 180 מ' אבסולוטי.

איחוד וחלוקה בהסכמה:

התכנית הינה תכנית של איחוד בהסכמת כל הבעלים, במסגרת התכנית מאחדים את חלקות 44,48,49,51 בגוש 7077 ובמצב יוצא יירשם שטח המגרש כחלקה אחת. התכנית המקודמת ממשיכה את חילופי השטחים שנקבעו בתכנית תא/4918 אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 16/03/2022.

טבלת זכויות

זכויות הבניה בתכנית נגזרות משטח המגרש 6254 מ"ר ברח"ק מירבי של 12.8 כך שהשטח הכולל בכל השימושים הינו 80,051 מ"ר. הסבר הזכויות המוצעות:

סך הכל מגרש לחישוב זכויות (מגרש 100) הינו 6254 מ"ר
 סך כל הזכויות במגרש – 80,051 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע רח"ק (רצפה חלקי קרקע 12.8).
 מתוכם, 5,008 מ"ר שטחים כוללים מעל הקרקע עבור שטחים בנויים לשימושים ציבוריים (כהקצאה ותועלת ציבורית).

מתוך סך כל השטחים הכוללים הסחירים מעל הקרקע יותר עד 20% בשימוש מגורים בהיקף של 15,009 מ"ר עבור 169 יח"ד מתוכם 2,251 מ"ר ו-25 יח"ד עבור דירות בהישג יד לתקופת שכירות של 25 שנים בשיעור הנחה של לפחות 40% המהווים 15% מתוך שטחי המגורים בהתאם להחלטת מועצת העיר והועדה המקומית.

זכויות בניה:

סה"כ שטחים על קרקעיים	שטחי שירות				שטח עיקרי				גודל תא שטח	שימוש	יעוד
	מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע				
מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%		
15009				3002			129%	12006		6254 מ"ר	עירוני מעורב
60034	350%	24183 ³ שירות ו-3000 מ"ר עיקרי	25%	12007	0%		770%	48028			
5008				1002			64%	4006			
80,051				16011				64040			

1 - % מהשטח העיקרי
 2 - % משטח הקרקע

- ו. לשטחי הציבור יתווספו 500 מ"ר מרפסת גג כחלק מהתועלת הציבורית.
- ז. ללא שינוי מהתכנית התקפה לשטחי חניה.
- ח. תותר המרה של שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר לוגיסטיקה ותחבורה ציבורית בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149.
- ט. שטחי המגורים המפורטים בטבלה הינם שטחים מקסימליים ומהווים עד 20% מהשטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע כולל דיור בר השגה ומתייחסים לכל שטח המגרש.
- י. היקף שטחי השירות לא יפחת מ-25% מהשטח העיקרי בכל שימוש למעט שטחים ציבוריים מבונים.
- יא. תותר המרת שטחים עיקריים מעל הקרקע לשטחי שרות מעל הקרקע בתוך כל שימוש ובתנאי שאין חריגה באחוז המגורים הכולל שנקבע בתכנית.
- יב. לא ניתן להעביר שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע. חריגה מהוראה זו תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית

שימושים:

בקומת הקרקע:

מסחר, שימושים ציבוריים, שימושים בעלי אופי ציבורי, כניסות ומבואות לבניין וכן שימושים תומכי רכיבת אופניים. שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה. שימושים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים, מחסנים, חדרי שירות וכיוצא בזה. שימושים אלו לא יותרו בחזיתות המבנה.

בקומות מסד והמגדלים:

תעסוקה, מסחר בהיקף של עד 10% מתוך השטחים הכוללים לשימוש תעסוקה מעל הקרקע, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, שימושי מלונאות לרבות שימושים נלווים בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית, שטחים לרווחת הדיירים ומשתמשי התעסוקה. שימושים המשרתים את השטחים העיקריים, הנחוצים לתפקוד הבניין לרבות מתקנים טכניים, חדרי שירות וכיוצא בזה. עד 5% מהשטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע בתחום מגרש 100 לשימוש תעסוקה 2 ומסחר 2.

בתא השטח הדרומי, בנוסף לשימושים אלה, יותרו גם מגורים בהיקף של עד 20% מהשטחים הסחירים הכוללים מעל הקרקע בתחום מגרש 100 לרבות דירות בהישג יד. שימושי המגורים ירוכזו בקומות מלאות ברצף והיו מופרדים מהשימושים הציבוריים ושימושי התעסוקה.

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה	09/11/2022
דיון בהפקדה	6 - - '22-0029

בתת הקרקע:
 יותרו כל השימושים המותרים מעל הקרקע, למעט מגורים וחדרי מלון, שימושים נלווים לשטחים המפורטים מעל הקרקע. חניה (לרבות רכב דו גלגלי וחניית אופניים), מחסנים ושטחי תפעול לטובת השימושים השונים כגון שטחי פריקה וטעינה, אחסנה, אצירה ופינוי אשפה, שטחים תפעוליים, מתקנים הנדסיים וטכניים, תשתיות, חוות שרתים וכדומה. תשתיות כגון חדרי טרנספורמציה.
 מוסכים ובתי דפוס, שימושי תעסוקה 2 ומסחר 2 בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת תשתיות נדרשות. לא יותרו מוסכי צביעה.
 במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי או בהיתר בניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק, הסבת שטחי שרות וחניה בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע עבור השימושים המותרים בתת הקרקע כולל שימושי תפעול ולוגיסטיקה ו/או לטובת מערכת תשתית לוגיסטיקה ו/או תחבורה לטובת כלל הציבור. שטחים עיקריים אלה יהיו בנוסף לשטחים העיקריים העל קרקעיים.

מגורים:

כל השטח המיועד למגורים, כולל דיוור בהישג יד, ירוכז בתא השטח הדרומי.
 השטח המותר בתכנית לשימוש מגורים הינו 15,009 מ"ר המהווה 20% מסך השטחים הסחירים מעל הקרקע מתוכם 15% עבור דיוור בהישג יד 2251 מ"ר ברוטו.
 פתרון מיגון יינתן בהתאם להחלטת פיקוד העורף. ככל שיותקנו מרחב מוגן קומתי (ממ"ק) במקום מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) תותר המרת שטחי השירות העודפים לשטחים עיקריים במסגרת השטחים הכוללים המותרים למגורש.

שטח ממוצע ליח"ד: כ-68 מ"ר עיקרי.

תמהיל:

שטחי הדירות יתוכננו בתמהיל שטחים מגוון הכולל

לפחות 15% דירות קטנות מאד 45-65 מ"ר.

לפחות 25% דירות קטנות 66-85

לפחות 25% דירות בינוניות 86-100 מ"ר

לפחות 15% דירות גדולות 100-120 מ"ר

תמהיל יחידות הדיוור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.

תמהיל יחידות הדיוור יחול גם על יחידות הדיוור בהישג יד. למעט דירות גדולות ששטחן לא יעלה על 100 מ"ר

סה"כ יח"ד: 170

מתוך סך יחידות הדיוור 25 יח"ד עבור דיוור בהישג יד בהיקף שטחים של 2251 מ"ר המהווים 15% מהיקף המגורים בתכנית.

דירות בהישג יד שיוקצו להשכרה:

יחידות עבור דיוור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה ובשיעור הנחה של לפחות 40%. שכר הדירה יהיה במחיר מפוקח בהתאם לתוספת השישית לתיקון 120 לחוק התכנון והבניה כפי שיתעדכן מעת לעת.
 יחידות הדיוור בהישג יד ישולבו כחלק מכלל שימוש המגורים.

דירות הדיוור בהישג יד וכן יתר יחידות המגורים, יורחקו ממטרדים כגון כניסת כלי רכב, אשפה, או כל מטרד אחר שיכול להשפיע על איכות חיי הדיירים.

הוראות בינוי

1. גובה:

מספר קומות: המגדל הדרומי בגובה 40 קומות והמגדל הצפוני בגובה 45 קומות גובה מקסימלי: עד 180 מ' מגובה פני הים.

שטח קומת מגדל מגורים כ- 990 מ"ר.

שטח קומת מגדל תעסוקה כ- 1500 מ"ר.

2. גבהי קומות:

גובה קומת הקרקע עד 6 מ'

גובה קומות המסד: עד 4.5 מ'

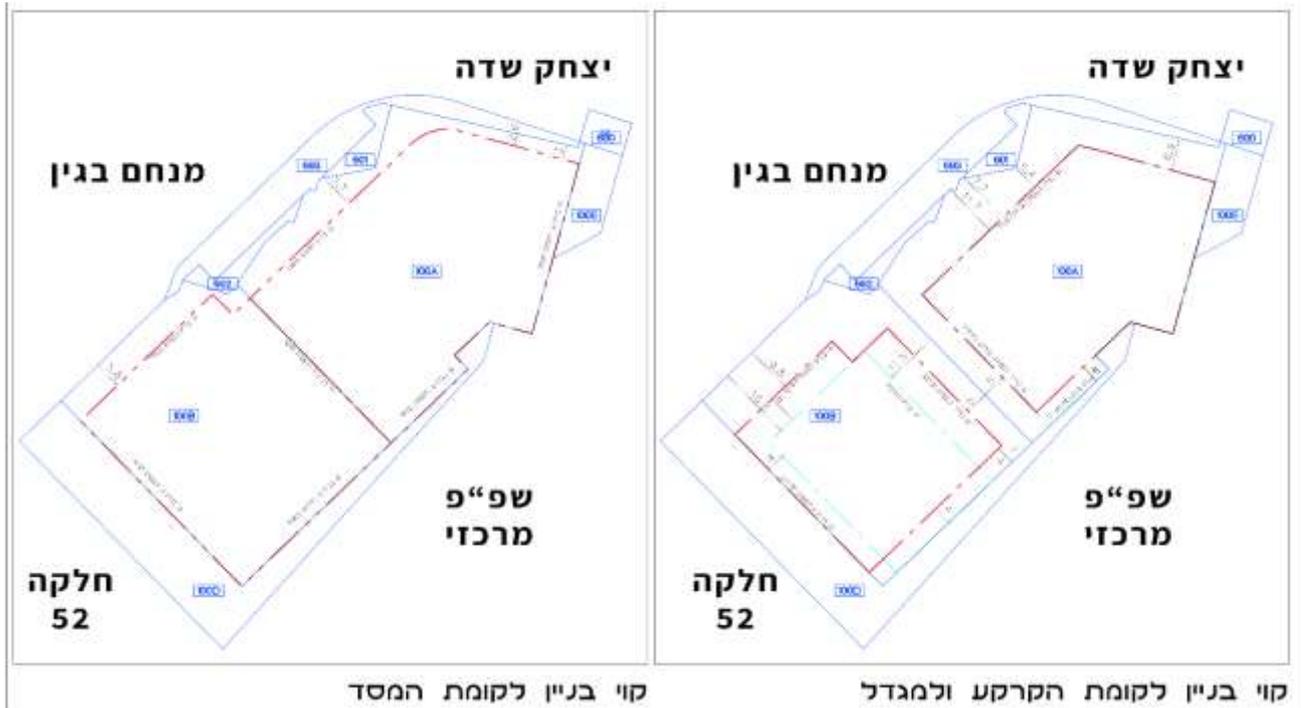
גובה קומה לשטח ציבורי מבונה לפחות 4.5 מ'

גובה קומת מגדל טיפוסית למגורים: עד 3.6 מ'

גובה קומת מגדל טיפוסית לתעסוקה: עד 3.8 מ'

3. קווי בניין:

א. קווי בניין בקומות הקרקע, המסד ובמגדל כמסומן בתרשים:



ב. קו בניין לקומות המרתף – תותר הקמת מרתפים בגבולות מגרש 100 ועד 85% משטחו.

בשיקול הוועדה המקומית תותר בניה מעל הקרקע בקומות המסד בלבד אשר יוצמדו לקומות המסד של המגדל הצפוני והדרומי לטובת קומות מלאות או לטובת גשרים למעבר. חיבור הקומות או הגשרים יהיה לפחות בגובה 6 מטר מהכניסה הקובעת.

4. תכסית:

תכסית על קרקעית - 70%
תכסית תת קרקעית – עד 85%



התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחס בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה	09/11/2022
דיון בהפקדה	6 - - '22-0029

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

פיתוח מרחב ציבורי:

התכנית קובעת תאי שטח ביעוד שפ"פ המסומנים בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור אשר יפותחו כחלק מהגן המרכזי של מרחב חסן ערפה ובהתאם להוראות הפיתוח שנקבעו בתכנית העיצוב תעא/3319/ב. התכנית מוסיפה שני מעברים: האחד בין שני המגדלים והשני בקו בניין צידי מדרום אשר מסומנים בזיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור ויקשרו בין רחוב מנחס בגין ותחנת קרליבך אל השפ"פ המרכזי.

קולונדה:

קומת הקרקע תקורה על ידי קומות המסד בהתאם לקווי הבניין ברוחב 4 מטרים מקו הבניין בקומת הקרקע הפונה לכיוון רחוב מנחס בגין ממערב ורחוב יצחק שדה מצפון גובה הקירוי לא יעלה על 6 מטרים ברוטו.

חזית מסחרית:

קומת הקרקע תוגדר כחזית מסחרית לדופן רחוב פעילה עם שימושים למסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, אשר יופנו לרחובות ולשפ"פ המרכזי. החזית המסחרית תהיה רציפה ולא פחות מ- 70% חזית פעילה בעומק של לפחות 5 מטר. השטח שבין חזית המסחרית לבין גבול המגרש יפותח באופן שיהווה המשך של המרחב הציבורי. בשטח זה תקבע זיקת הנאה המאפשרת שהייה ומעבר חופשי לציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע. יותר חיבור של המסחר לקומות המרתף מתוך המסחר שבקומות הקרקע.

מרחב הולכי הרגל:

לאורך רחוב מנחס בגין התכנית קובעת מדרכות רחבות בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. רוחבן הכולל של המדרכות הינו 14 מ' כאשר 10 מ' מגבול תחנת הרק"ל ישמשו עבור מדרכה פתוחה לשמים. 4 מ' נוספים יהיו בתחום הקולונדה בהתאם לבינוי הקיים במרחב. בתחום 4 מ' של קירוי קומת הקרקע על ידי קומת המסד לא תותר הקמת עמודים.

מלונאות:

באם יוחלט על שימוש מלונאי הוא יקבע מסך שטחי התעסוקה לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת תכנית העיצוב בהתאם להנחיות מהנדס העיר או מי מטעמו. השימוש המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בנייהן. יתוכננו כניסות נפרדות ומערכות תשתית נפרדות למלון מיתר השימושים. אופן שילוב שימושי המלונאות, היקף השטחים, מספר החדרים, תפקוד השטחים הנלווים למלונאות וסוג המלון ייקבעו בהתאם לשיקול דעת הועדה המקומית במסגרת הכנת תוכנית העיצוב, ובתיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי.

מרפסות

תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות למגורים ולמלונאות. שטחה של כל מרפסת בשימוש מגורים לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין. שטחה של כל מרפסת בשימוש מלונאות לא יעלה על 8 מ"ר ושטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למלונאות בבניין לא יעלה על 6 מ"ר כפול מספר יחידות בבניין. שטח המרפסות, ייועד למרפסות למגורים ולמלונאות בלבד, שימוש אחר בו ייחשב סטיה ניכרת. שימוש למרפסות לשימושים אחרים ייעשה מתוך כלל השטחים העיקריים בתכנית.

פיתוח המרחב הציבורי ונטיעות:

בהתאם לתכנית השפ"פ המרכזי ובתיאום עם מנהלת המרחב במסגרת תכנית העיצוב

שטחים ציבוריים:

התכנית כוללת 3,342 מ"ר שטחי ציבור מבונים ובנוסף 500 מ"ר (מעבר לרח"ק) עבור מרפסת גג מקורה בהקצאה ציבורית.

בנוסף לשטחים אלו ולפי הנחיות האגף למבני ציבור יוקצו עד 2,000 מ"ר עבור מצללות (מעבר לרח"ק) וכן עד 751 מ"ר שטחי שרות בתת הקרקע (מתוך סך השטחים הכולל בתת הקרקע).

לפחות 400 מ"ר מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע ובהתאם לשימוש שיקבע בתכנית העיצוב ולתקנים הרלוונטיים. תכנון השטחים הציבוריים הבנויים יעשה בהתאם להוראות הגנריות לעניין שטחים ציבוריים בנויים ולהנחיות צוות התכנון.

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה	09/11/2022
דיון בהפקדה	6 - - '22-0029

שטחים ציבוריים בנויים יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב בצורה שתבטיח את הניצול המיטבי של שטחים אלו. שימוש ומיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב. מיקומם ושימושם של שטחים אלה ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. החניות לשטחי הציבור יהיו לפי התקן התקף לפי השימוש שייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב והגשת הבקשה להיתר.

תועלת ציבורית:

התועלת הציבורית בתכנית תהיה תוספת שטחי ציבור מבנויים מעבר לנורמה, בהיקף של 1,666 מ"ר. סה"כ שטחי הציבור המבונים בתכנית בהקצאה ותועלת ציבורית יהיו 5008 מ"ר שטחי ציבור מבונים.

הנחיות עיצוביות:

ההוראות העיצוביות יערכו בהתאם להנחיות העירוניות לתכנית עיצוב ופיתוח, כולל הנחיות לעיצוב מבנים, על מנת לשמור על שפה תכנונית המאפיינת את מרחב התכנון. תכנית העיצוב תתאם את הנחיות תכנית זו ותכנית העיצוב המאושרת לתכנית תא/3319.

תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח:

תנאי לקבלת היתר בנייה יהיו אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הועדה המקומית ובהתאמה לכלל המרחב שתכלול בין היתר:

- הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, חזיתות מסחריות, מיקום כניסה לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים, עיצוב חזיתות ובכלל זה קירוי קומת הקרקע, חזית מסחרית, קביעת השימושים הציבוריים, גובה הקומות, עיצוב החזיתות והצרכים הטכניים, אופן עירוב שימושים עם מגורים, ומיקום יחידות הדיור בהישג יד.
- הוראות בנושא פיתוח לרבות: פתרונות לחלחול קרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול לעצים בוגרים, תיאום נטיעת עצים בוגרים, ריצופים, ריהוט רחוב, מתקנים הנדסיים, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חומרי גמר ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים, השפעות סביבתיות וכן כל פרט אחר אשר ידרש ע"י מהנדס העיר.
- פתרונות לחלחול, שבילי אופניים, הסדרי אשפה וכדומה.
- תכנית העיצוב ממשיכה את עקרונות תכנית העיצוב הקיימת תעא/3319/ב בפיתוח המרחב הציבורי וקומת הקרקע באופן המבטיח את רצף המעברים בשטח הפרטי הפתוח והכניסה הראשית להולכי רגל למרחב מפינת רחוב בגין ורחוב יצחק שדה.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מרחב התכנון חסן ערפה – יצחק שדה מצוי בסמיכות לקו האדום והחיבור עם הקו הירוק. היציאה מתחנת רכבת קרליבך ממוקמת ברחוב בגין ומאפשרת נגישות מיידית לבאי הרכבת למרחב. המרחב נמצא בנגישות גבוהה לתחבורה ציבורית, עם תח"צ לאורך רחוב המסגר ובגין. מגרש התכנון מתחבר לדרך ההיקפית במרחב יצחק שדה. כל החניות לרכב פרטי ופתרונות האשפה יהיו תת קרקעיים. חניות המגורים תהינה נפרדות מאזור הפריקה וטעינה. חניות האופניים ישולבו בשטח התכנית ובקומות המרתף.

כניסות לחניונים:

- הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת לכלל המגרשים במרחב באמצעות הדרך ההיקפית התת קרקעית המתוכננת בתכנית תא/3319.
- בגבולו הצפון מזרחי של המגרש, לכיוון רחוב יצחק שדה, תוקם רמפת ירידה לחניון בהתאם לתכנית המאושרת תא/3319.
- התכנית מבטלת את הרמפה הצפונית ברחוב בגין וכן ממשיכה את ביטולה של הרמפה מרחוב מנחם בגין בתכנית תא/4918 מנחם בגין 64. מספר הכניסות הכולל למרחב יצחק שדה יהיה 5 כניסות.

מספר מקומות חניה:

היקף הזכויות התת קרקעיות יהיו בהתאם לתכנית התקפה תא/3319. מספר מקומות החניה המקסימאלי לכל השימושים בתחום התכנית יהיו בהתאם לשטחי החניה בתוכנית הראשית תא/3319 24,183 מ"ר - שטח מרתפי חניה הכולל כל שטחי החניה נלווים, כגון מעברים ורמפות. שטח זה יהיו מתוך

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה	09/11/2022
דיון בהפקדה	6 - - '22-0029

סך השטחים המותרים בתת הקרקע על פי טבלה 5. לא יתווספו שטחי חניה מעבר לכך. תקן החניה למגורים הינו 0.5 ליחידת דיור אחת בהתאם למדיניות העירונית. תקן החניה לשימושים הציבוריים בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר. התקן התקף לדוגלגלי הינו בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. לא תותר הצמדה וסימון מקומות חניה בכל השימושים למעט למגורים. במסגרת אישור תכנית העיצוב האדריכלי תותר בשיקול דעת הועדה המקומית הסבת שטחי שרות בתת הקרקע לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לשימושים המותרים בתת הקרקע, לרבות שימושי מסחר בכפוף לשיקול דעת הוועדה במקומית בכפוף לפרסום לפי סעיף 149.

זיקות הנאה:

- כל השטחים הלא מבוגים בתחום התכנית יהיו בזיקת הנאה למעבר ושהייה לכלל הציבור בכל שעות היום ובכל ימי השבוע. לא תותר הצבת גדרות ומחסומים מכל סוג.
- תירשם זיקת הנאה לציבור למעבר הרכב בתחום הכניסה למרתף החניה.
- תירשם בלשכת רישום המקרקעין זכות מעבר וזיקת הנאה הדדית למעבר לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.
- כל השטחים הפתוחים יתוכננו תוך שמירה על מרחב פתוח, רצף מפלסי וללא גדרות. כל שטחי המדרכות הגובלות בפרויקט יבנו בהתאם לסטנדרטים העירוניים ולפי תאום עם אדריכל העיר, בשטח זה תרשם זיקת הנאה.

תחזוקה:

השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים בחלקה 54 (פרט לדרך הגישה התת קרקעית והיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת, לרבות ניהול החניונים, ניקיון השטח, גינון, השקיה, תאורה, שילוט, איתור וסילוק מפגעים, ביטחון אזרחי, ביטחון שוטף וכיוצא בזה. תקנון הבית המשותף יכלול התייחסות לנושא התחזוקה. כמו כן תירשם הערה לפי תקנה 27 של חוק המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין בדבר חובת הקמת חברת ניהול ותחזוקה לשטחים המשותפים ו/או חניון. יתכן שחלקים מסוימים מתוך השטחים המפורטים יתחזקו ע"י חברת הניהול מטעם החברה המנהלת בהתאם להסכם שיקבע מולה. השטחים במפלס הפיתוח ביעוד שטח פרטי פתוח וכן דרך הגישה התת קרקעית ההיקפית יתחזקו על-ידי החברה המנהלת בהתאם למפורט בסעיף 12.1 בהוראות התכנית תא/3319.

איכות סביבה:

10. הניהול הסביבתי של האתר בעת הבנייה, יבוצע בהתאם לתכנית למניעת מפגעים סביבתיים בתקופת הבנייה.
11. בשלב היתרי הבניה יובטח כי הכלים שיופעלו בעת העבודות, משך זמן ההפעלה, שלבי הביצוע המתוכננים, אמצעים שיינקטו להפחתת הרעש ייעמדו בדרישות הקריטריון לרעש בזמן העבודות. במידת הצורך, יינתנו המלצות אקוסטיות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעש בעת העבודות.
12. בשלב היתרי הבניה תובטח עמידה בתקן DIN 4150 חלקים 2-3. במידת הצורך, יינתנו המלצות (המלצות פיזיות ו/או המלצות מנהליות) להפחתת הרעידות בעת העבודות.
13. יינתנו הנחיות לניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין ואסבסט.
14. איכות אוויר
 - ד. לא יהיו פירי פליטת אוויר מהחניון התת קרקעי לשטח הפרטי הפתוח בו צפויה שהייה של בני אדם, מיקומם יאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
 - ה. פתחי אוורור מהמרתפים ישולבו בקירות המלווים את הרמפות או בחזית הבניין כמפורט בסעיף ולא יותרו פתחי האוורור בערוגות בתחום השטח הפרטי הפתוח.
15. קרינה – במידה ויתוכנן חדר טרנספורמציה בשטח הפרטי הפתוח הוא יוקם בתת הקרקע ולא יותקנו בצמידות לו ומעליו ספסלי ישיבה. יש לבצע סימולציית שטף מגנטי ממתקני החשמל ואישור ממונה על הקרינה לחדר שנאים.
16. אקוסטיקה: לשלב היתרי הבנייה תוגש חו"ד אקוסטית הכוללת הנחיות ופתרונות למניעת מטרדי רעש מכל מקורות הרעש הפוטנציאליים בתכנית והמשפיעים על התכנית כגון: רעש תחבורה, מתקנים טכניים, אלמנטי מים, מבני ציבור וההשפעות ההדדיות בין השימושים וכ"י
17. שפילת מי תהום: ככל שעומק חפירת המרתפים יגיע למפלס מי תהום, יש לקבל אישור רשות המים.
18. אנרגיה
 - ו. בהתאם למסקנות סקר האנרגיה, בפרויקט יוטמעו מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים בהיקף ייצור שנתי של MWh 158. וזאת עפ"י מתודולוגית העירית לבחינת פוטנציאל הייצור לאנרגיה מתחדשת.
 - ז. יתוכנן מרכז ניהול אנרגיה למגדל ובו אמצעים לניהול עומסים ליעודים השימושים השונים, לאורך היממה, בהתאם לעונות השנה.
 - ח. תכנון מרכז האנרגיה יובא לאישור המחלקה לתכנון בר קיימא.

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה	09/11/2022
דיון בהפקדה	6 - - '22-0029

ניהול מי נגר:

יש להשאיר לפחות 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית מעל ומתחת לקרקע חופף לצורך חלחול מי נגר, השהייה, נטיעות עצים ובורות חלחול בכפוף להמלצת דו"ח הידרולוגי לבנייה משמרת מים, חקירה סביבתית ואישור רשות המים.

שטח זה לא יפוצל לשטחים הקטנים מ-100 מטר רבוע ויוצמד לגבול המגרש הגובל בשטח ציבורי או שטח אחר הפנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים וישמש לטובת ניהול נגר ונטיעת עצים.

על נפח הנגר היממתי היוצא משטח התוכנית להשיג הפחתה של 25% לפחות ביחס למצב הקיים בעת אירוע שיא (הסתברות 1: 50 שנה).

השהייה וחלחול: יש לבחון אמצעים לחלחול ו/או השהייה על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה

עצים:

1. נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים, מתוך רשימת הפרטים המאושרים על ידי משרד אדריכל העיר.
2. לכל עץ מתוכנן בסביבת ריצופים קשים בתשריט הנוף, יוקצה עומק אדמה של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים.
3. יש להבטיח תנאי תאורה, ניקוז, השקיה ואוורור טובים עבור העצים.
4. עבור כל הנטיעות החדשות ברחבי שטח התוכנית יוגדר סטנדרט עצים אחיד כמפורט להלן:
 - בתחום התוכנית יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים בפרויקט ושימוש בעצים כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי.
 - עצים שיינטעו בסביבת ריצופים קשים בתחום התוכנית יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - גודל העצים יהיה 9 לפי הסטנדרט של משרד הבריאות.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ל' לפחות.
 - נטיעות עצים בריצופים קשים יבוצעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומארכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב בתוקף. נפח בתי הגידול יהיה בהתאם למדיניות ההצללה ולפי גודל העץ: קטן, בינוני או גדול (7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה).
 - מיני העצים שיינטעו בתחום התוכנית יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו.

תנאים נוספים:

תנאי הוצאת היתר בניה למגדל מוטה מגורים בתא שטח B100 יהיה הוצאת היתר בניה להקמת מגדל מוטה תעסוקה בתא שטח A100.

תנאי לאכלוס מגדל מוטה מגורים בתא שטח B100 יהיה הקמה בפועל ואכלוס של מגדל מוטה תעסוקה בתא שטח A100.

ביטול זיקת הנאה לטובת הרק"ל

במצב מאושר בתכנית נקבעו התראות לזיקת הנאה לרק"ל וכן רצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד. ההתראות נקבעו מתוקף התכנית הראשית למרחב חסן ערפה תא/3319 (28/11/2005) אשר קבעה בסעיף 11.21 עבור הרצועה לתכנון תוואי רק"ל בעתיד כי "הוראה זו תתבטל אם וכאשר תאושר לרק"ל תמ"מ בתוואי אחר, אשר ייתר את הצורך לשמירת תוואי לקו רק"ל תת קרקעי בשטח מגרשי התכנית הגובלים ברחוב מנחם בגין".

תמ"א 4/א/23 עבור הקו הירוק שמרה רצועת תכנון עבור הקו הירוק. תת"ל 71 ב' קבעה את תוואי הרק"ל באופן מדויק והיא כוללת נספח שינויים לתמ"א 4/א/23 במסגרתו בוטלה הרצועה לתכנון.

מיקום זיקות ההנאה הוא מעבר לתחום הקו הכחול של תת"ל 71 ב' לתחנת קרליבך, כפי שבוצע בפועל במסגרת ביצוע הקו האדום.

תיאום עם נת"ע התכנית לסימון זיקות הנאה לרק"ל מהווה תנאי להפקדה בפועל.

טבלת השוואה:

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
73.15	5094	עירוני מעורב	←	73.22	5100	תעסוקה מיוחד
17	1172	שפ"פ		16.74	1166	שפ"פ
3.14	219	דרך מאושרת		3.14	219	דרך מאושרת
6.89	490	תחנת תחבורה ציבורית		6.89	480	תחנת תחבורה ציבורית
100	6965	סה"כ		100	6965	סה"כ

השוואת שטחי בניה

מצב מוצע	מצב מאושר	נתונים
170 יח"ד	130 יח"ד	יחידות דיור
68 מ"ר עיקרי	70 מ"ר עיקרי	שטח ממוצע ליח"ד
12.8		רח"ק
15008	7772	שטחי בניה למגורים
60035	42748	שטחי בניה לתעסוקה
5008	777	שטחי ציבור מבוני
1280%	789%	סה"כ זכויות בניה
80051	50520	מ"ר
43	16	קומות
180	88 מ' ממפלס הכניסה הקובעת	מטר מעל פני הים

התייעצות עם הציבור:

בועדה המצומצמת לשיתוף ציבור שהתקיימה בתאריך 10/07/2022 הוחלט כי אין צורך בהתייעצות עם הציבור בתכניות הכלולות במרחב יצחק שדה, שלגביו קיימת תכנית מאושרת ואין בתוספת הבניה המבוקשת שינוי משמעותי בהתאם לתכנית המתאר.

זמן ביצוע:

שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
שם התכנית	מגיש התכנית	מספר התכנית	507-1074137
תא/מק/מנחס בגין 66,68,70 במרחב יצחק שדה (חסן עירייה)	יובלום סיטי בוי אקרו נדל	5136	
פרטי הוועדה והיועץ			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מותרת כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה תלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		תכנית כוללת בשטח התכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מסקנת הוועדה והיועץ			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרסם נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדת מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

<p>שימושים נוספים: קביעת ע"י 20% מחשסחים המהירים חזק קרקעיים לשימוש למגורים בתחום התכנית. שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים כללים: מסלולות ושטחים ציבוריים בנויים קביעת שימושים לשטחים הציבוריים הבנויים על פי מקבץ השימושים למבנה ציבורי. שימושים נלווים לערכי גיבוי: 5% מסחר נילוח</p>	<p>לפי סעיף 3.1.1(א)1 וסעיפים 3.1.1 ד שימושים נוספים 3.1.1 ח שימושים כללים 3.1.1 ח שימושים כללים</p>	<p>שימושים נוספים בתחום לאזור הייעוד שימושים כללים</p>	<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (י-ח) (מרוט מקבצי השימושים - סעיף 1.6)</p>
<p>תוספת שטחי בניה מעל הקרקע כך שסחיהם הכוללים הוא 100 יחוי 80,052 אי"ר - רחיים 12.8 קביעת זכויות לרחיים המרבי: שטחי ציבורי מבונים כתוצאה מציבוריות על פי סעיף 3.1.3(א)1 תכנית בינוי תקבץ בתחום לסעיף 462 לחוק (5)(א)</p>	<p>לפי סעיף 3.3.2 (2)(א), האזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לגיד מתנ"ץ: מנרש נדול מ-1.5 דונם רחיים בסוסי - 4.2 רחיים מרבי 12.8 קביעת תוספת שטחי בניה ע"י לשטח הבניה המרבי בתחום לסעיפים 3.1.3 (א) - (א) סעיף 3.1.3(א)1 וסעיף 3.1.3(ד)3 3.1.3 (א) תכנית בניה</p>	<p>אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים</p>	<p>קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>תוספת זכויות לרחיים המרבי: שטחי ציבורי מבונים כתוצאה מציבוריות על פי סעיף 3.1.3(א)1</p>	<p>לפי סעיף 3.1.4 ה - קביעת תוספת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלואות</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בניה העולים על הרחיים המורבי - 3.1.4 מרוט 8 התרחישים לניהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזור הייעוד.</p>
<p>שטחי מרתמים למי הכנית מאושרת 3319 שימושים למסחר 2 ותעסוקה 2 שימושים בתת הקרקע</p>	<p>לפי סעיף 3.1.5 א בתכנית המאשרת קביעת שטחי הבניה תת קרקעיים יחוי בתחום למותר על פי תכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הבחנה מנייהם. סעיף 3.1.5 ד שימושים</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>

<p>+</p> <p>מגדלים עד לגובה 180 מעל מני חיים</p> <p>מצדדים לתכנית נוספת בינוי, תחבורתי, תשתיות ואקלימי</p> <p>+</p>	<p>סעיף 3.1.5 ח</p> <p>בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובסוף לטעימים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 א (2)</p> <p>4.2.2 ב</p> <p>4.2.2 ג</p>	<p>מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני מעל 40 קומות</p> <p>אפשרות לבניה נקודתית חריגה לטובתה:</p> <p>עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב:</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לטובתה' עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p> <p>תנאי לחיתוך בניה</p> <p>+</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לפי מגרש (4.2.8)</p> <p>הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי חמגוש, נטיעות ועצים.</p>
<p>+</p> <p>תואם חזונו החזירה לתכנון אסטריטגי.</p> <p>+</p>	<p>מחלת התקנתה לערכי עיבור והקפדה ייקבע על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)</p>	<p>למי תשריט אזורי יעור: אזור העסקה מטרופוליטני סמוך להסעת חמונים</p>	<p>הקצאה לערכי עיבור – סעיף 4.1.1 והעדה תחליט להקדיש תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או הסרת שטחי בניה מיעד שאינו למגורים ליעד למגורים, רק אם נקבע בת הוראות בדבר הקצאה ולא פחות של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>+</p> <p>תכנית קובעת בסעיפים 4.2.2 ובחוראות מוסדות הנחות לשמירת ולזיקת הנאה למעבר ושהיות חציבור 6.2-6.8</p> <p>+</p> <p>תוכנית כוללת שטח פרטי מתוח אשר קיים בהתאם לתכנית תא/331 אשר יפותח כמורחב ציבורי לכל דבר ועיקר ותרשם זיקת הנאה למעבר ושהיות חציבור.</p> <p>+</p> <p>התכנית מרחיבה את המדרגה ברחוב בנין ויצחק שדה באמצעות זיקת הנאה ב-8 מ' בהתאם לתכנון שדרת הקריה.</p>	<p>סעיף 3.6 – מרחב עיבורי, סעיף 3.6.1</p> <p>3.6.10 שטח מתוח עירוני</p> <p>3.6.14</p>	<p>בכל שטח התוכנית, למי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח הוועדה.</p> <p>הוראות למרחב העיבורי חלות גם על הישעדים הרילבנטיים בתוכניות מאושרות</p> <p>שטח מתוח עירוני</p> <p>רחוב עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב העיבורי – סעיפים 3.6.1-3.6.18</p> <p>החוראות נוגעות למגוון אזורי המאונדים תחת שטח מתוח עירוני רחוב עירוני</p>

<p>+ חו"יד תחבורתית</p> <p>+ קווי תבניות לא חורגים מתכנית מאושרת תא/3319</p> <p>+ התכנית אינה כוללת מתחמים עירוני מחטעים שיקו המתעין הוקם ולכן אין בו צורך.</p> <p>+ תקן החניה ללא תוספת חניה בנוי חובכיות בתכנית זו מעבר לתכנית תקפה קביעת תקן חניה לרכב דו גלגלי ואפניים</p>	<p>לפי סעיף 3.8.1 (א), (ב) ו(ג)</p> <p>סעיף 3.8.2 (ד), (ה), (ו), (ז)</p> <p>סעיף 3.8.4 קווי מתעין</p> <p>סעיף 3.8.5 (א) מתחמים עירוני</p> <p>סעיף 3.8.7 - תקן חניה</p>	<p>נסמח תחבורה</p>	<p>3.8 חוראות למרכיבי התחבורה - כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות סמלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חנונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>+ תואם חו"יד סביבתית</p> <p>תוכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח כנתאי לחיור.</p>	<p>4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>4.4.4 תנאי לחיור</p> <p>4.4.5 הנחיות מרחביות לתאים להפקדה</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 אוכות סביבה - סעיף 4.4 חדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תאים להפקדה (4.4.5) הסטמות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+ חובכנית קובעת שטח חלחול של 15% מסטח המגרש.</p> <p>חלק ממסמכי התכנית מצורף נסמח תשתיות, נסמח מים וביוב, נסמח ניקוז ונסמח גידול מי נגר</p>	<p>הכנת נסמח ביוב</p> <p>4.6.2 (א)</p> <p>4.6.4 (א) - (ג)</p> <p>4.6.5 ביוב</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל חוראות בנושאים הבאים: מגרש המיעד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחסנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מון (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) תשסל (4.6.6)</p>

שימוש בתוכנית במפורט		שינוי
שימוש בתוכנית במפורט	מחוזות הסעיף	שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (18) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
+	סעיף קטן (א)(1)	איחוד חלוקת של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד
+	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקר בניין חקבוע בתכנית
+	סעיף קטן (א)(8)	שינוי הוראות בדבר בנייה או עיצוב אדריכליים
+	סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות לחיברת... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי עיבוד... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר על התכנית			
בדקתי את שונית המסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (סדוקי את המיותר) כמסומן בסעיף (ז) בסומס זה.			
שם וטעם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
אהוד ככמלי, אדריכל מ"מ 2022	01494977		2-11-2022
שם וטעם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
נראלה אברחם און, עו"ד	278976-9		31.10.2022

ת.ו. 2017

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה	09/11/2022 6 - 0029-22

22 במאי 2022
סימוכין : 12267822

הנדון : פרוגרמה לצורכי ציבור מגרשים B2-B4 חאסן עראפה, מנחם בגין 66-70

1. תיאור הפרויקט

כללי: התכנית הנ"ל מתייחסת מגרש B2-B4 במתחם יצחק שדה.

שטח התכנית: 6.400 דונם

שטח לחישוב זכויות: 6.254 דונם

מצב תכנוני נכנס:

יעוד אזור תעסוקה מיוחד לפי תא/3319

- משרדים / מסחר¹ - 53,628 מ"ר, ניתן להמיר שטחים לשימוש מגורים מגורים בהיקף של עד 20% מהשטח העיקרי הבנוי המיועד לתעסוקה כ-7,772 מ"ר.
- שטח ציבור בנוי – 777 מ"ר
- **סה"כ – 54,405 מ"ר**

תכנית יצחק שדה קבעה בהקשר של השטחים הציבוריים ש-יניתן להמיר שטחים בין תעסוקה למגורים, שעד 20% מהשטח העיקרי הבנוי המיועד לתעסוקה יומר למגורים. מתוך השטח המומר למגורים, 10% יוקצו לצורכי ציבור, ובלבד שבכל מגרש המבקש המקרה לא יהיו פחות מ-20 דירות"

¹ סה"כ השטח במגרש בהפחתה של השטחים המיועדים למגורים ולמבני ציבור.

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה	09/11/2022 6 - - '22-0029

מדיניות לפי תכנית המתאר תא/5000 : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך הסעת המונים, מעל 40 קומות.

מצב תכנוני מוצע :

מעבר מרח"ק 7.9 במצב הקיים	12.8	רח"ק
	6.254 דונם	שטח קרקע לחישוב זכויות
	80,051 מ"ר	סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות
לפי רח"ק 12.8		
תוספת ל-54,405 מ"ר תעסוקה ומסחר בתוכנית קודמת תא/3319	כ-25,646 מ"ר	תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב הקיים
כ-75% מכלל השטחים בפרויקט	כ-60,038 מ"ר	סה"כ שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר
	16,010 מ"ר	שטח בנייה מוצע למגורים (20% משטח הפרויקט)
	4,002	שטח בנייה מוצע למגורים בהישג יד (5% משטח הפרויקט)
מתוכנן 43 תהייה דיור בהישג יד	213 יח"ד	סה"כ יחידות דיור בתחום התכנית

2. צרכי ציבור נדרשים בגין הפרויקט המוצע*:

התכנית מציעה תוספת כ-120 יח"ד שטח קרקע ציבור הנדרש נורמטיבית בגין תוספת המגורים :

סה"כ	
0.7	ס"הכ שב"צ (דונם)**
1.3	שצ"פ (דונם)***

*הניתוח מתבסס על התדריך החדש של מינהל התכנון לקביעת היקף שטחי ציבור. גודל משק בית 2, גודל שנתון 1.2%.
 ** תוספת השב"צ הנדרשת כוללת את השטחים הנדרשים עבור השירותים המקומיים וכן החלק היחסי הנדרש עבור שטחים כלל עירוניים.
 *** תוספת השצ"פ הנדרשת כוללת את השטחים המוגדרים "סף הבית" ו"עירוני". לא כולל שטחים "שצ"פ כלל עירוני". סה"כ 5 מ"ר לנפש.

עבור תוספת שטחים שאינם למגורים

על פי הנחיות תא/5000, בגין מגרש המיועד לשימושים סחירים שאינם למגורים היקף ההקצאה לשטח ציבורי פתוח ו/או לשטח לבנייני ציבור/דרכים בגין תוספת שטחי הבניה (ללא המצב הקיים), יהיה שטח קרקע בהיקף של עד 40% משטח התוכנית בהתחשב במצב הזכויות הנכנס.
חישוב שטחי ציבור נדרשים בגין תוספת שטחי בניה שאינם למגורים (תעסוקה):

הסבר	סה"כ	
	8.7	רח"ק לפי תכניות תקפות
	12.8	רח"ק מוצע
	6,254 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה	09/11/2022 6 - 0029-22

		במצב המוצע
(0.75*40%*80,051-54,405/80,051) הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה. * אחוז שטחי התעסוקה והמסחר בפרוייקט	10.2%	שיעור ההקצאה הנדרש
היקף ההפקעה הנדרש עבור השטחים שאינם למגורים לפי תכנית המתאר תא .5000 6,254*9.6%	0.600 דונם	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)

3. המלצות

שטח למבני ציבור:

בהתאם להוראות תכנית המתאר ובהתחשב בזכויות הבנייה שהיו קיימות במגרש לאור תכנית קודמות, נדרשת הקצאה נורמטיבית של 0.7 דונם שב"צ עבור שימושי המגורים + 0.600 דונם שטחים ציבוריים עבור שימושים שאינם למגורים. סה"כ 1.3 דונם. בהמרה לשטח ציבורי בנוי לפי רח"ק 2.7 מדובר בכ 3,510 מ"ר. עם זאת בהתאם למתודולוגיה העירונית היקף שטחי הציבור המבוני בתוכנית לא יעלה על 10% מתוספת הזכויות. לאור זאת מוצע כי התוכנית תקצה שטחי ציבור מבוני בהיקף של 2,565. בנוסף ל-777 מ"ר שהוקצו בתכנית קודמת 3319. סה"כ ההקצאה הנדרשת 3,342 מ"ר. על מנת לאפשר שימוש מיטבי בשטחי הציבור המבוני מוצע כי:

1. בהתאם לנוהל הוראות גנריות והחלטת מה"ע לפחות 500 מ"ר (כ-10% מהיקף שטחי הציבור) ימוקמו במפלס קומת הקרקע.
2. תוצמד מרפסת פתוחה לשמים בהיקף של 500 מ"ר.
3. יוצמדו שטחים בתת הקרקע בהיקף של 15% מסך שטחי הציבור המבוני בתוכנית.

שטחים פתוחים:

השטחים הפתוחים ינתנו במסגרת השפ"פ במרכז הפרוייקט. נדרש קישור לאיכותי לשפ"פ בהתאם להנחיות צוות התכנון.

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה	09/11/2022 6 - - '22-0029

4. תועלות ציבוריות- אופן החישוב לגבי היקף התועלת

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה.

כאשר התועלת הציבורית הרצויה הינה תוספת שטחי ציבור מבונים על מנת לייצר שטחים נוספים עבור בית ספר היסודי / על יסודי שיידרש באזור.

היקף התועלת הציבורית יהיה בהיקף כספי המהווה פועל יוצא של המשוואה הבאה: $0.2 \text{ (מקדם) } * \text{ הפרש הזכויות שבין רח"ק אמצע לרח"ק מקסימום } * \text{ שווי מ"ר לתעסוקה בפרויקט.}$

לפיכך, היקף התועלת הציבורית יהיה בשווי 2,768 מ"ר.

התחשיב:

$$\text{רח"ק אמצע: } (80,051+54,405) / 2 = 67,228$$

$$(80,051-67,228)*0.2=2,565$$

בכבוד רב,

היחידה לתכנון אסטרטגי

העתקים:

חגית נעלי יוסף – מנהלת היחידה לתכנון אסטרטגי

חוות דעת סביבתית



הנספח הסביבתי כלל מספר אספקטים סביבתיים:

1. אקוסטיקה

- בהתאם לדוח האקוסטי התקבלו מס' מסקנות יש ליישם את המלצות האקוסטיקאי בדוח האקוסטי:
- תכנון מעטפת המבנים שאינם למגורים למניעת רעש החיצוני, לרבות למשרדים חייב לעמוד בתקן ת"י 2004 חלק 2 (2015) אשר גם דורש שרמת הרעש ממקור רעש חיצוני בתוך חדר משרד עם חלון סגור לא יעלה מעל 40 dB(A).
 - בשימושים של מגורים ומלונאות על מנת להבטיח מיגון אקוסטי ראוי נקבעו דרישות למיגון האקוסטי הדרתי/רמת הפחתת הרעש המינימאלית ע"י מעטפת המבנה שתביא להפחתת הרעש מתחבורה (בבישים) לרמה נמוכה מ- 40 dB(A) במצב עם חלון סגור.
 - בשימושים ציבוריים רגישים לרעש, לרבות חינוך על מנת להבטיח מיגון אקוסטי ראוי נקבעו דרישות למיגון האקוסטי דירתי/רמת הפחתת הרעש המינימאלית ע"י מעטפת המבנה שתביא להפחתת הרעש מהכבישים ורכבות במצב סגור לרמה נמוכה מ- 35 dB(A) במצב עם חלון סגור.
 - כמו כן דרישת המיגון האקוסטי נקבעה על מנת לעמוד בתקנות התכנון והבנייה (תכנ הבנייה) (אקוסטיקה), התש"ף-2019 למבני מגורים וציבור רגישים לרעש.

מבנה בתא שטח 100A

- שימושים ציבוריים רגישים לרעש
בחזיתות צפונית, צפון מזרחית וצפון מערבית: 33 dB(A),
בשאר החזיתות עם קו ראייה לכבישים: 30 dB(A).

- קומות מלונאות

- בחזיתות צפונית, צפון מזרחית, צפון מערבית הפונות ישירות אל כבישים 30 dB(A),
בשאר החזיתות בכל הקומות: 28 dB(A).

מבנה בתא שטח 100B

- שימושים ציבוריים רגישים לרעש
בחזית צפון מערבית: 30 dB(A),
בשאר החזיתות עם קו ראייה לכבישים: 28 dB(A).

- קומות מגורים

- בכל החזיתות וקומות 28 dB(A).

הצעה להוראות התוכנית לעניין מיגון דירתי

עבור כל השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מכבישים יש לקבוע:

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה	09/11/2022
דיון בהפקדה	6 - 0029-222'



Wall to wall green building consulting & design

פרטי המיגון האקוסטי לחדרי מגורים/מלונאות, שימושים ציבוריים רגישים לרעש וכן משרדים/תעסוקה, לרבות סוג החלונות/ויטרינות/קירות מסך, עובי וסוג הזכוכית, טיפול אקוסטי בארגזי תריסים, יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה בשלב תכנון להיתר הבנייה ותכנון המפורט, תוך עמידה בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), התש"ף-2019 (עבור מגורים וציבור) ותקן ת"י 2004 חלק 2 (2015) (עבור משרדים/תעסוקה). כושר הפחתת הרעש של מעטפת המבנה לא תהיה נמוכה מהערכים שמקבעו לעיל.

2. ניקוז

בשטח התכנית יותרו לפחות 15% שטחים מחלחלים ללא תכנית תת קרקעית, וזאת על מנת לאפשר קליטת מירב כמות הנגר העילי, השהייתו ו/או החדרתו במידת האפשר אל תת הקרקע בתוך תחומי התכנית. השטחים החדירים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכו'). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירים אם יותקנו מתקני השהיה ו/או החדרה כגון בורות חלחול, תעלות חלחול, מאגרים תת קרקעיים אשר יאפשרו את קליטת הנגר בתחומי התכנית בנפח הנדרש ולפרקי הזמן הנדרשים. הועדה המקומית תהיה מוסמכת לאפשר גמישות זו בזמן אישור היתרי הבניה במגרש התכנית וזאת בהתאם לגמישות המופיעה בתמ"א 1. גגות ומרפסות המבנים ינוקזו למערכת קידוחי החדרה, על פי דרישות רשות המים. שטחים מחלחלים יהיו בשטח של לפחות 100 מ"ר, בהתאם להנחיות מחלקת הקיימות לעיריית ת"א. יש לשמור על כושר החדירות הטבעי של הקרקע בשטחים החדירים על ידי מניעת ערבוב חומרי בנייה ופסולת בזמן עבודות הפיתוח ומניעת הידוק הקרקע. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבוסים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מבניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזיבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גיבון. מים ממרחבי גגות, מעבי מזגנים ומרפסות יופנו ישירות למתקן חלחול בתחום המגרש על פי הנחיות ההוראות למתקני תברואה בהתאם לנספח ניהול הנגר. הגלשת עודפים ממתקן החלחול תהיה בעדיפות ראשונה לשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית בתחום המגרש. יש להפנות את הנגר הנוצר על גבי משטחים אטימים בשטח המגרש אל השטחים החדירים באמצעות צמ"גים ושיפועי המגרש. השטחים המגוננים במגרש יתוכננו במפלס נמוך ב-10 ס"מ משבילים, מדרכות, חניות ורחבות מרוצפות בכדי לאפשר איגום הנגר ולמנוע את יציאתו בדרימה חופשית מהמגרש. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. לעת הוצאת היתר בניה, יותרו פתרונות זהים או שווי ערך לאלו המוצגים בנספח ההידרולוגי העומדים בדרישות לעיל.

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה	09/11/2022 6 - 0029-222



3. איכות אוויר

- ככלל, יופנו כלל פליטות המזהמים השונים אל גג המבנה תוך כדי תכנון פירים מתאימים לכלל המערכות הטכניות של המבנה (אשפה, גנרטור, אוורור חניונים) והכנת תשתית והכנה לשילוב פירים במסחר ובתעסוקה המתוכננים במקום. ניתן יהיה לפטור את שימושים אלו מהתקנתם של פירים, בכפוף להתחייבות, מלווה בתצהיר מאושר על ידי עו"ד, כי במבנה לא ישולבו עסקים אשר פעילותם מהווה פוטנציאל לפליטות מזהמים. ניתן יהיה להגביל את הצהרה זו לשימושי התעסוקה בלבד, במקרה בו יתוכננו פירים לשימושי המסחר.
- עם זאת, ניתן יהיה להקל מדרשה זו, בכפוף לאישור עיריית תל אביב, על בסיס מיקום פתחי הפליטה בריחוק מספק לדעתה של האחרונה ממקומות התקהלות/שהייה קבועה ו/או התקנת אמצעי טיפול מתאימים אשר יאושרו מראש ע ידי עיריית תל אביב.
- תנאי להיתר הבניה יהיה הצגת מסמך בו מוצגים כלל מקורות פליטת מזהמי האוויר במבנה והאמצעים/נהלים המתוכננים למניעת מפגעים כתוצאה מהם.

4. הצללות

- גגות מבנים סמוכים: בדיקת השפעת מניפת הצל מהמבנים המוצעים על הגגות הסמוכים אשר נמצאים צפונית לתוכנית, עומדים חלקית בקריטריון. גגות מבנים 5, 8-10, אינם זוכים לחשיפה לשמש חורפית. מבנים אלו אינם בעלי שימוש רגיש ועל כן קריטריון בדיקה זה אינו חל על מבנים אלו.
- חזיתות מבנים סמוכים: בדיקת השפעת מניפת הצל מהמבנים המוצעים על החזיתות הדרומיות של המבנים הסמוכים אשר נמצאים צפונית לתוכנית, עומדים חלקית בקריטריון.
- חזיתות מבנים 1, 4, 5, 8-11 אינן זוכות לחשיפה לקרינת שמש חורפית- בייחוד הקומות התחתונות 1-5. מבנים אלו אינם בעלי שימוש רגיש ועל כן קריטריון בדיקה זה אינו חל על מבנים אלו.
- שטחים פתוחים: 16% מהשטח הפתוח אשר נמצא במניפת הצל של הפרויקט זוכה לרמת קרינה של 0.9 קוט"ש למ"ר ומעלה בעונת החורף.

השפעה על שטחי הציבור בתחום מניפת הצל:

- אין שטחים ציבוריים ו/או פארקים בתחום מניפת הצל. המבנים המוצעים אינם משפיעים על שטחים ציבוריים בתחום מניפת הצל



Wall to wall green building consulting & design

5. רוחות

- תוצאות הניתוח מראות כי הרוחות במהירויות 6 מ'ש', 9 מ'ש' ו-15 מ'ש', 20 מ'ש', אינן חורגות מהשכיחות המותרת באזורי הבדיקה.
- ברוח במהירה, 20 מ'ש', ישנה חריגה מסוימת באזור אחד בלבד בו אין שהות קבועה של אנשים.
- ניתוח הרוחות נעשה על פי המצב המתוכנן, תוכניות מאושרות וסביבה בנויה. ניתוח הרוחות נעשה על פי הנתונים של תחנת תל אביב חוף.
- ניתוחי הסימולציה הראו כי ישנה האצה מינורית מחוץ לגבול התוכנית בשטח בניין שקן. בתחום התוכנית אין האצה ולא צפויות חריגות.
- ישנה עמידה מלאה בקריטריון.
- תחום התוכנית מציע בעיקר אזור מסחר ושהות קצרה- מעבר ומדרכות. לא נצפתה האצת רוחות או חריגה מהקריטריונים בתחום התוכנית, אך עם זאת, במידה ומתכננים אזור לשהות ארוכה בפינה הדרום מערבית, יש לשקול לשלב צמחיה גבוהה למיתון הרוחות המאיצות דרומית לנקודה זו.

6. בניה ירוקה

דרגת העמידה בתקן 5281 תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית בנושא, בגרסתו המעודכנת ביותר למועד בקשת ההיתר. בשלב הבקשה להיתר התכנית תכלול התייחסות להיבטים של בניה ירוקה כגון שימור אנרגיה באמצעות מרכיבי הצללה, בידוד המעטפת, תאורה טבעית, אוורור וכדומה.

7. בניה ירוקה

דרגת העמידה בתקן 5281 תהיה בהתאם להחלטת הרשות המקומית בנושא, בגרסתו המעודכנת.

8. אסבסט

כתנאי להפקדת התכנית יש לבצע סקר אסבסט ע"י יועץ אסבסט מורשה ופינוי על פי צורך כחוק בשלב ההיתר.

9. סקר קרקע היסטורי

התכנית ממוקמת באזור חובת בדיקת קרקע וגדי קרקע בהתאם למפת קרקעות של המשדד להגנת הסביבה. סקר היסטורי לקרקע נדרש כתנאי להפקדת התכנית.

10. קרינה אלקטרומגנטית



WAWA

Wall to wall green building consulting & design

- יש לתכנן את המבנים כך שלא יהיה צורך במיגון בפני קרינה, אך במידה וכן קיימת חריגה יש להציג דו"ח מיגון בפני קרינה.
- על הממונה על אגף רעש וקרינה מהמשרד להגנת הסביבה לבטל היתר הפעלה לאנטנות המקרינות לפרויקט או למצוא פתרון לנושא כך שהפרויקט לא יקבל קרינה מהאנטנות בתוך הקו הכחול ומחוצה לו.

יזם הפרויקט: שמות היועצים שעסקו בכתיבת מסמך זה:

שם המשרד	תפקיד	שם המטפל	טלפון
יובלים	מנהל הפרויקט	איריס גלבע	03-6124433
WAWA - וואה-וואה	איכות הסביבה ובניה ירוקה	סאם אלפסי חן בר-לב רועי פרדני	03-7325126
ישר אדריכלים	אדריכלות	יוני גרוסוסר מיכל אורן יסמין דהן	03-6203220
דגש הנדסה-תכנון תנועה ודרכים בע"מ	תנועה	אבירם אגאי	03-7554444
קומפורט יעוץ אקוסטי	אקוסטיקה	אלכס צוקרמן	054-4764808

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה	09/11/2022 6 - - '22-0029

חוות דעת תחבורתית

23.10.2022
1196-16/2216/22

לכבוד
אירית לבהר גבאי
היחידה לתכנון ארוך טווח
אגף התנועה
עיריית תל-אביב יפו

ג.נ.,

הנדון: חלקות 66-68-70 - תא/מק/5136 - חוות דעת תחבורתית בהתאם לתא/5000

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית תא/מק/5136 חלקות 66-68-70 גוש 7077 במרחב חסן ערפה.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם בחלקות 66-68-70 במרחב חסן ערפה במיקום הבא:

- א. ממזרח - השפ"פ המרכזי של מרחב חסן ערפה.
- ב. מצפון - רחוב יצחק שדה.
- ג. מדרום - חלקה 52 גוש 7077.
- ד. ממערב - רחוב מנחם בגין.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית בכל הרחובות המקיפים את המרחב הכלולים בתכנון עבודות לביצוע שדרת הקריה וכולל מספר רב של מערכות הסעת המונים כדלקמן:

- א. ברחוב מנחם בגין עוברים הקו האדום והקו הירוק של הרכבת הקלה עם תחנה משולבת בצומת מעריב.
- ב. ברחובות מנחם בגין, המסגר ורחוב ישראל טל קיימים נתיבי תח"צ אשר משודרגים במסגרת פרויקט "שדרת הקרייה"

1.3 היקפי הבינוי הנכללים בפרויקט כוללים בהתאמה לאופי האזור עירוב שימושים כדלקמן:

- מגורים כ- 170 יח"ד.
- משרדים כ- 60,000 מ"ר.
- מסחר כ- 2,000 מ"ר.
- מבני ציבור כ- 5,008 מ"ר.

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 על פי התבי"ע הראשית החלה במרחב יצחק שדה תא/3319, בכל מגרש נקבעו שטחי בניה במרתפים לחניה הכוללים את כל שטחי החניה הנלווים כגון מעברים ורמפות. במגרש הוקצו כ-24,183 מ"ר לחניונים.

התכנית אינה מוסיפה שטחי חניה מעבר לניתן בתכנית התקפה תא/3319.

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחס בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה	09/11/2022 6 - 0029-22

מתוך שטחים אלו ניתן לתכנן כ-605 חניות וזאת לפי החלוקה הבאה :

85 חניות ל-170 יחיד לפי תקן 0.5 ליחיד.

75 חניות ל-3,725 מ"ר מבני ציבור, על פי תקן 50 מ"ר לחניה.

יתרת 445 החניות ישמשו לטובת המשרדים / מסחר. חניות אלה לא יוצמדו ולא יסומנו, ויפעלו כחניון ציבורי.

נציין כי התכנית החלה מאפשרת כמות חניות שונה מהתקן המקובל כיום, בקרבה לצירי מתע"ן בשל השטחים שקבעה תכנית תקפה תא/3319.

3. הולכי רגל

3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות בגין ויצחק שדה.

רוחב המדרכה ברחוב בגין הינו 10.8 מטר עד לקו הקולונדה ועוד 4 מטר בתחום הקולונדה, כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב 4.7 מטר.

רוחב המדרכה ביצחק שדה 3.0 מטר עד לקו הקולונדה ועוד 4.0 מטר בתחום הקולונדה, כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב של 4.2 מטר.

3.2 כל מרחב יצחק שדה מוקף מדרכות.

3.3 בנוסף יש שבילי הולכי רגל במרחב עצמו בשפ"פ מרכזי בזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל שקושרים את המדרכות ההיקפיות לשפ"פ ומאפשרות מעבר הולכי רגל בדרכים קצרות בין הכבישים ההיקפיים.

4. רכב דו גלגלי

4.1 בפרויקט תוכננו 676 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ-50 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף מינוס 1.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ-503 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

5. תחבורה ציבורית

5.1 ברחובות המסגר ומנחס בגין שהופכים עם הפעלת הקו האדום לחד סטריים תוכננו נתצ"ים. ברחובות אלו עוברים עשרות קווי אוטובוס בכל כיוון.

5.2 בפינת הרחובות מנחס בגין ויצחק שדה בצומת מעריב מוקמת תחנה משולבת של קווי רכבת קלה האדום והירוק.

החלקה ממוקמת בצמוד לתחנת הרכבת בצומת מעריב.

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה	09/11/2022 6 - 0029-22

6. נגישות וחניונים

6.1 מערך הנגישות לחניונים הינו משותף לכל המתחם וכולל 5 גישות לחניונים כדלקמן:

- א. שתי גישות מרחוב יצחק שדה. הגישה המזרחית כבר בוצעה. הגישה המערבית תבוצע בתכנית זו.
- ב. גישה אחת מרחוב המסגר. כבר בוצעה בשטח.
- ג. שתי גישות מרחוב ישראל טל (1185). הגישה המזרחית כבר בוצעה בשטח. מותכנת במגרש 53 רמפה דו סטרית לדרך התת קרקעית. הגישות הנ"ל מתחברות לדרך תת קרקעית היקפית המהווה גישה לכל החניונים במתחם. מתוך הדרך התת קרקעית תוכננה כניסה לרכב פרטי ותפעולי לפרויקט. התכנית קובעת כניסה לחניה מרחוב יצחק שדה, מבטלת את הכניסה לחניה הצפונית מרחוב בגין וממשיכה את ביטול הכניסה לחניה הדרומית מרחוב בגין מתכנית תא/4918 בגין 64 מרחב חסן ערפה.
- ד. במרחב מתוכננים עד כ- 4,000 מקומות חניה, מנסיונו מפרויקטים דומים נדרשת גישה אחת לכל כ- 1,000 מקומות חניה. מכאן שנדרשים כ- 4 גישות לפחות למתחם. על פי התכנון המוצע נשארו 5 גישות מתוך 7 בתב"ע תקפה.
- ה. מסקנה - 5 גישות שתוכננו למתחם נותנות מענה נאות לביקוש החניה במתחם.

7. מערך תנועה הקפי

- 7.1 מערך התנועה ההקפי מתבסס על תכניות של שדרת הקריה מכל הכיוונים, כאשר תכניות אלו אמורות להתממש עם תחילת הפעלת הקו האדום. עיקרי התכנית הינה הפחתת נתיבי תנועה לרכב פרטי והסדרת נתיבים לתח"צ, הסדרת שבילי אופניים והפיכת רחובות בגין והמסגר לחד סטריים. במרכז המתחם מותכנת כיכר עירונית גדולה ללא חניה מתחת.

8. סיכום

- הפרויקט תואם את מגמות התכנון של מינהל ההנדסה ומשתלב באופן מיטבי בסביבתו הסמוכה בתכנון המוקדם בהיקפו. קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת זכויות הדרך ברחובות בגין ויצחק שדה.

לבכבוד רב,
אבירם
אבירם אגאי

העתקים: אדרי טל מלץ - אגף בנין ערים עת"א
אדרי מיכל אורן - ישר אדריכלים

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה	09/11/2022
דיון בהפקדה	6 - 0029-222

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

1. מומלץ לאשר להפקדה את התכנית בתנאים הבאים:
 - מבוקש פטור ממדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61, הנדרשת לפי תכנית המתאר כך שהתכנית הנ"ל לא תידרש בהכנת מדיניות למרחב ורחוב בגין: תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. למרחב חסן ערפה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמות תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב.
2. נושאים לבחינת הועדה המקומית ביחס לתכנית המתאר:
 - תכנית**
 - בסעיף 3.3.2 (ג) (1) מתכנית המתאר – תכנית הבינוי לא תעלה על 60% משטח המגרש.
 - מבוקשת תכנית בינוי אשר לא תעלה על 70% בהתאם לסעיף 62א (א) (5) לחוק. בקומת הקרקע נשמרת תכנית בינוי של עד 60% אשר גדלה בקומות המסד מכיוון שהבינוי כולל קולונדה להמשכיות השפה האדריכלית של מרחב יצחק שדה וכן קישור קומות המסד לרציפות השטח הציבורי הבנוי.
3. תנאי להפקדה בפועל התכנית יהיה תיאום התכנית עם נתי"ע לנושא סימון זיקות הנאה לרק"ל.
4. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור משרד הביטחון להזזת הקרן. לחילופין, התכנית תכלול את ההוראה למגבלת הגובה בתחום הקרן הקבועה בתא/3319.
5. עדכון מסמכי התכנית כך שתתאפשר בניה בקומות המסד בין שני המבנים.
6. תיאום סעיפים בהם קיים שיקול דעת בהתאם להנחיות מחלקת השבחה.
7. הגדרת היקף מלונאות בהתאם להנחיות מחלקת תכנון ומחלקת השבחה.
8. לאשר את תמהיל היחיד בתכנית ולקבוע כי יתר תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
9. הנחיות לשטחי ציבור מבונים בהתאם לנוהל הנחיות גנריות של אגף מבני ציבור.
10. תיאום הנחיות לזיקת הנאה בקומת הקרקע בין המבנים עם אגף מבני ציבור.
11. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם להיקף של 20% מגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית והיתר בשימוש תעסוקה.
12. תנאי להפקדה בפועל יהיה הסדרה של החלק היחסי בפיתוח השפ"פ ואחזקתו כפי שיחושבו על ידי החברה המנהלת בהתאם לסעיף 15.1 בתכנית הראשית של מרחב יצחק שדה תא/3319.
13. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי, הסכם תועלות ציבוריות והסכם דב"י.
14. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
15. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
16. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
17. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרש.

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

חו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 02/11/2022
 חו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 31/10/2022

בישיבתה מספר 0029-222' מיום 09/11/2022 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- לאשר את התוכנית להפקדה בתנאים הבאים:
1. לאחר שהועדה שמעה את הנימוקים כי תכנית שדרת הקריה מסדירה את המרחב הציבורי לאורך תוואי הרכבת הקלה בשינוי חתך הרחוב, סימון נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית, שילוב נתיבי אופניים וסימון נטיעות. למרחב חסן ערפה קיימת תכנית ראשית תקפה אשר ניסחה את עקרונות הבינוי במרחב, קבעה מעברי גישה ראשיים לשטח הפתוח המרכזי ועל בסיסה קודמות תכניות נוספות מתוקפן הוצאו היתרי בניה ומתבצעת הבניה במרחב. בהתאם לכך, מחליטה הועדה כי אין צורך בהכנת מסמך מדיניות בחלק מאזור תכנון 602 (בתחום מרחב יצחק שדה) ולרחוב בגין ר-61 וזאת על פי שיקול הדעת המוקנה לה על פי ועדה תכנית המתאר תא/5000.
 2. תנאי להפקדה בפועל התכנית יהיה תיאום התכנית עם נתי"ע לנושא סימון זיקות הנאה לרק"ל.
 3. תנאי להפקדה בפועל יהיה אישור משרד הביטחון להזזת הקרן. לחילופין, התכנית תכלול את ההוראה למגבלת הגובה בתחום הקרן הקבועה בתא/3319.

התוכן	מס' החלטה
507-1074137 תא/מק/5136 - מנחם בגין 66, 68, 70 במרחב יצחק שדה דיון בהפקדה	09/11/2022 6 - - '222-0029

4. עדכון מסמכי התכנית כד שתתאפשר בניה בקומות המסד בין שני המבנים. תיאום קווי הבניין למגדלים בהתאם לבינוי המוצע.
5. תיאום סעיפים בהם קיים שיקול דעת בהתאם להנחיות מחלקת השבחה.
6. הגדרת היקף מלונאות בהתאם להנחיות מחלקת תכנון ומחלקת השבחה.
7. לאשר את תמהיל היחיד בתכנית בגמישות של 10% ולקבוע כי יתר תמהיל יחידות הדיור יקבע בעת הכנת תוכנית העיצוב על ידי מהנדס העיר או מי מטעמו.
8. הנחיות לשטחי ציבור מבונים בהתאם לנוהל הנחיות גנריות של אגף מבני ציבור.
9. תיאום הנחיות לזיקת ההנאה בקומת הקרקע בין המבנים עם אגף מבני ציבור.
10. הוראות התכנית יתוקנו בהתאם להיקף של 20% מגורים מהשטחים הסחירים העל קרקעיים בתכנית והיתר בשימוש תעסוקה.
11. תנאי להפקדה בפועל יהיה הסדרה של החלק היחסי בפיתוח השפ"פ ואחזקתו כפי שיחושבו על ידי החברה המנהלת בהתאם לסעיף 15.1 בתכנית הראשית של מרחב יצחק שדה תא/3319.
12. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב שיפוי, הסכם תועלות ציבוריות והסכם דב"י.
13. סיום תיקון מסמכי התכנית בהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
14. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
15. תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
16. תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיהיו.
17. תותר המרה של עד 5% מהשטח בשימוש תעסוקה לשטח בשימוש מגורים עבור דב"י עליהם יחולו כל הוראות התכנית וכן התמהיל לדב"י. ההמרה תקבע לעת תכנית העיצוב.
18. תא השטח יוגדר כמגרש תכנוני אחד ולא תותר חלוקתו.

משתתפים: חיים גורן, זבולון אלחנן, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0568147 תא/מק/3251 - עזריאלי צפון	09/11/2022
דיון בדיווח ואישור טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה	7 - 0029-22

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

אזור: לב המע"ר הצפוני, החלק הצפוני ב"לב המע"ר הצפוני תא/3250"

תאור גבולות:

במערב- דרך מנחם בגין

במזרח- נתיבי איילון

בדרום - "מידטאון", החלק הדרומי של לב במע"ר הצפוני

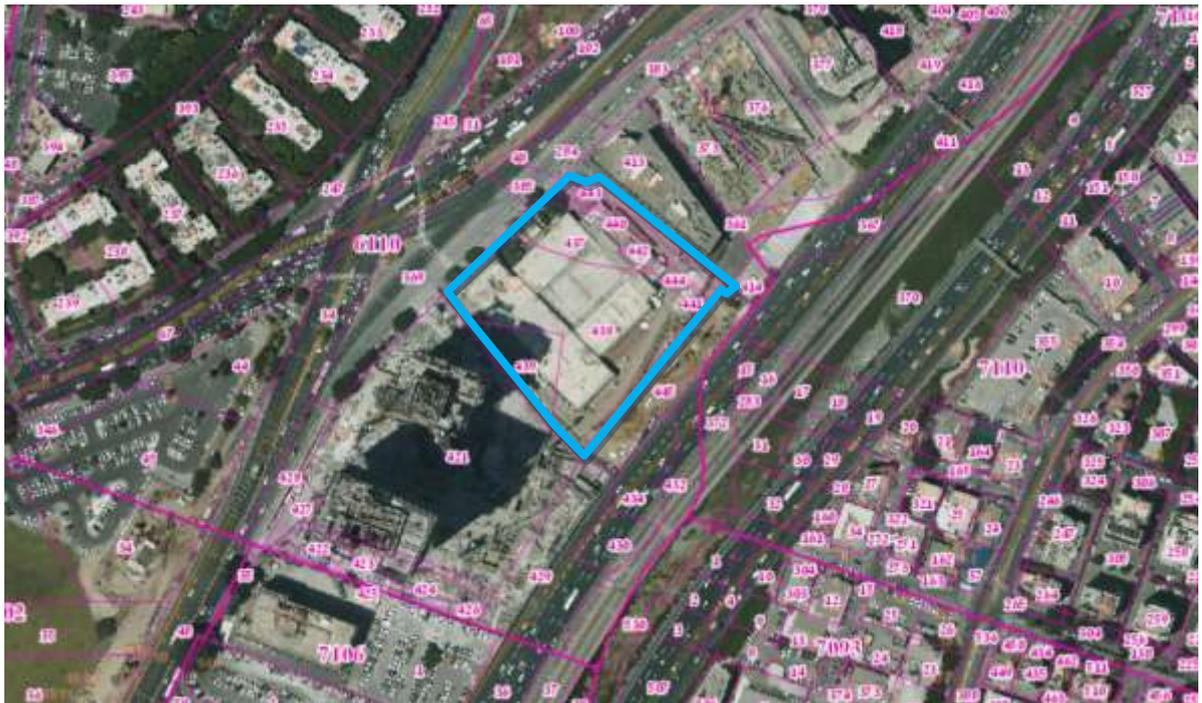
בצפון- מגרש "פז/גזית"

כתובת: מנחם בגין 146

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי	חלקות בשלמותן	מספרי בחלקן	חלקות
6110	מוסדר	חלק		437-444		

שטח התכנית: 10.054 דונם



מתכנן: משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ
 יזם: קבוצת עזריאלי

בעלות:

קבוצת עזריאלי בע"מ

עיריית תל אביב-יפו

התוכן	מס' החלטה
עזריאלי צפון תא/ 3251 - תכנית מס' 507-0568147	
דיון בהפקדה	

מדיניות קיימת:

התאמה למדיניות תכנית המתאר לחיזוק אזור המע"ר ומתן עידוד לבניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה תוך עדיפות לאזורי תעסוקה מטרופוליניים שסמוכים לצירי מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית לב המע"ר הצפוני תא/3250
 יעוד קיים: מרכז עסקים ראשי
 זכויות בניה (אחוזים, שטחים): 85,500 מ"ר שטחים כוללים
 קומות: 50
 שימושים: מסחר תעסוקה, מגורים ומבני"צ
 מצב קיים בשטח: בבנייה

מצב תכנוני מוצע:

תוספת זכויות לתעסוקה עד לרח"ק המרבי המותר

מטרת התכנית:

תוספת זכויות וקביעת הוראות ותנאים לבנייה בזרוע הצפונית של המע"ר ופיתוחו בהתאם לתוכנית המתאר.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת ייעודי קרקע: עירוני מעורב
2. קביעת שימושים עיקריים - עירוב שימושים של תעסוקה (כולל מלונאות), מסחר ומגורים
3. קביעת שטחי בנייה - השטחים הכוללים מעל הקרקע לא יעלו על רח"ק 12.8
4. הקצאה שטחים עירוניים בנויים עבור עיריית תל אביב יפו, אשר יבנו על ידי יזם התוכנית וירשמו בשם עיריית ת"א-יפו.
5. קביעת שטחים עבור מרפסות למגורים ולמלונאות
6. קביעת גובה הבנייה
7. קביעת הוראות גמישות לגבי גובה קומות
8. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני וקביעת קווי בניין
9. קביעת תקן חניה- קביעת הסדר תנועה ותקני חניה
10. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה
11. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בחלק מתחום התוכנית, בהתאם לפרק ג' סימן ז'

טבלת השוואה

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
סה"כ שטחים כוללים	תוספת שטחים כוללים	סה"כ שטחים כוללים			
107,968 מ"ר	תוספת לתעסוקה 24,268 מ"ר	83,700	<u>תעסוקה</u> עיקרי-41,607 שרות-16,257	מ"ר	זכויות בניה על קרקעי
	ללא שינוי		<u>מגורים</u> עיקרי-13,968 שרות-11,868		
76,300 מ"ר	ללא שינוי		76,300	מ"ר	זכויות בניה תת קרקעי
3,079 מ"ר	תוספת לשטחים עירוניים בנויים מעל הקרקע 1,279 מ"ר	1,800	1,800	מ"ר	זכויות בניה לשטחים עירוניים בנויים על קרקעי
1,221 מ"ר	תוספת של 221 מ"ר		1,000	מ"ר	זכויות בניה שטחים ציבוריים תת קרקעי
	ללא שינוי		50	קומו ת	גובה מירבי
	ללא שינוי		50%		תכסית
111,047			85,500		שטחים כוללים מעל הקרקע
12.3			9.4		רח"ק מעל הקרקע

שטח מגרש: 9,035 מ"ר

התאמה לתכנית המתאר:

יעוד המגרש הינו "אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים". התכנית תתואם להנחיות תכנית המתאר לרבות הנושאים הנכללים בטבלה 5 עבור אזור תעסוקה מטרופוליני (הזרוע הצפונית של המע"ר) ויתר ההנחיות של תא/5000. שטח התכנית כ- 10 דונם. התכנית כוללת עירוב שימושים אשר אושרו על פי היתר בניה, בהתאם לתכנית תא/3250. תכנית זו מוסיפה קומות וזכויות בניה לתעסוקה, למלונאות ולשטחים עירוניים בנויים.

מסמך מדיניות:

תכנית המתאר דורשת מדיניות לאזור תעסוקה לנושאים שונים לרבות נושאי המרחב הציבורי. המדיניות הקיימת למע"ר הצפוני אינה כוללת הוראות לגבי המרחב הציבורי. התכנית התקפה תא/3250 קובעת נושאים כגון ק. קרקע מסחרית; זיקות הנאה להולכי רגל ורכבי אופניים סביב ובין הבניינים; הטמעה עקרונית של הציר הירוק המטרופוליני שלאורך איילון ויצירת קישורים אליו. תכנית זו אינה משנה את עקרונות התכנית התקפה. הועדה המקומית מתבקשת לאשר את התכנית התקפה תא/3250 כתכנית מדיניות לעניין זה.

שימושים:

- לפי תכנית תא/3250 השימושים המותרים הם מגורים, תעסוקה ומסחר 1 ו-2.
- תוספת הזכויות הכלולה בתכנית זו תואמת את מקבץ השימושים הראשי – תעסוקה ומוסיפה שטחים עירוניים בנויים:
- א. יוקצו שטחים עירוניים בנויים בבעלות העירייה עפ"י המפורט בטבלה 5 שייבנו על ידי מגיש התכנית וירשמו ע"ש העירייה.
 - ב. שימושים מעל ומתחת לקרקע: משרדים, שטח מסחרי, מחסנים, חניית אופניים ומבואה עבור שכירות חניית אופניים, לרבות מסחר / שימושים בהתאם לתכנית צ', לרבות תכליות מסחר נלוות ובהתאם

התוכן	מס' החלטה
עזריאלי צפון תא/ 3251 - תכנית מס' 507-0568147	
דיון בהפקדה	

להנחיות איכות הסביבה ככל שתדרשנה.

שימוש מלונאי :

בבניין הצפוני (בניין B), יתאפשר שימוש מלונאי בהיקף מרבי של עד 12,000 מ"ר שטחים כוללים, לפי תקני משרד התיירות בהתאם להוראות תמ"א/ 12/ 1 ובאישורם ובהתאם לתמ"א/ 18/ 4 על שינוייה. דרגת המלון ומספר החדרים יקבע בתיאום ובאישור של משרד התיירות ומהנדס העיר.

גובה הבניה :

- א. גובה המבנה המזרחי (C) והמערבי (A) הינו ללא שינוי. מבנה B מוגבה מ 6 קומות בתכנית המאושרת לגובה מרבי של 25 קומות. נספח הבינוי מציג אפשרות לתוספת קומות בבניין המגורים A עד לגובה של 63 קומות בגובה כולל שלא יעלה על 235 מ' מעל פני הים, קומות אלה יבנו בכפוף לאישור תוכנית נפרדת לניוד זכויות משימור.
- ב. גובה הקומות יהיה בהתאם למדיניות העירונית.
- ג. תותר הגבהת קומות מלונאות עד לגובה של 4.5 מ' בתנאי שישמר הגובה הכולל של הבניין.
- ד. קומות המסד של המבנים יתוכננו בהתאמה ביניהם ולמתחם מידטאון מדרום.

נספח בינוי ופיתוח :

- נספח בינוי ופיתוח יהיה מנחה למעט הנושאים הבאים לגביהם יהיה מחייב :
- א. קווי בניין מינימליים ותכנית מרבית של 50% מתאי השטח.
 - ב. מיקום ואורך חזית מסחרית.
 - ג. רוחב מעברים בין המבנים.
 - ד. רוחב מעבר של 3.6 מ' בגבול הצפוני בין המבנה למעקה.
 - ה. הבדלי הטופוגרפיה בין הכיכר הצפונית לבין לב הפרויקט יפותחו ללא מדרגות ואלמנטים החוסמים את המרחב הציבורי.
 - ו. היקף מינימאלי של חניות אופניים וחלוקתם למפלסים כפי שמופיע בנספח הבינוי ונספח התנועה.
 - ז. מספר החניות ושטחי פריקה וטעינה באזור המיועד להורדת נוסעים בחניון 1-.
 - ח. מיקום חדר לאיסוף משלוחים בתת הקרקע, בגודל מינימלי המתאים להיקף הנדרש.
 - ט. מיקום שילוב סבכות להכנסת אוורור.
 - י. רוחב ומיקום מעבר זיקת הנאה המחבר בין מתחם זה למגרש מידטאון מדרום, בתת הקרקע, ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ'.
 - יא. מיקום עקרוני וגודל מירבי של הגשרים שמחברים בין הבניינים..
 - יב. מיקום ורוחב מינימאלי של ציר ירוק עירוני בתחום התוכנית.
 - יג. גודל מרבי של מרפסות בבניין B בגובה שלא יפחת מ 40 מ' ממפלס הכניסה, ושיהיו אחת מעל השנייה.
 - יד. מיקום הכנות בתי גידול לנטיעות עצים בהתאם להנחיות סעיף 6.9 א.

סטייה ניכרת לתכנית :

- א. לא ניתן יהיה לנייד זכויות המוגדרות בתוכנית זו כתת קרקעיות עיקריות אל מעל הקרקע.
- ב. שינוי בקווי בניין, במרחק מינימאלי בין מבנים ובתכנית הבניינים יהווה סטייה ניכרת לתוכנית.

קווי בנין :

- א. קווי הבניין יהיה כמתואר בתשריט.
- ב. רוחב המעברים בין המבנים לא יקטן מהמופיע בנספח הבינוי.

חזית מסחרית :

החזית המסחרית בקומת הקרקע של מבנה B, תהיה באורך של 70% מכלל חזית המבנה ותפותח באופן רציף ונגיש ותפנה לכיכרות ממערב, דרום ומזרח ככל שניתן.

מרפסות / מרפסות גג :

יותר שטחים מעבר לשטחים המותרים, עבור מרפסות מקורות או בלתי מקורות, הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין או מרפסות גג מקורות, בשטחים בשימוש מגורים או מלונאות בהתאם לנספח הבינוי והוראות התקנון.

התוכן	מס' החלטה
עזריאלי צפון תא/ 3251 - תכנית מס' 507-0568147	
דיון בהפקדה	

תנועה, חניה, מרתפים :

- א. תקן חניה מרבי לכלי רכב : תוספת הזכויות בגין תוכנית זו תהיה ללא תוספת מקומות חניה. תקן החניה יהיה ע"פ התקן התקף ומספר החניות לא יעלה על מספר החניות המאושרות בתוכנית תא/ 3250.
- ב. החניונים ינוהלו כחניונים ציבוריים עפ"י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות למעט לשטחי מגורים שמספרם יהיה בהתאם לתכנית תא/ 3250.
- ג. אופנועים : תקן חניה לאופנועים יהיה ע"פ המדיניות העירונית, כמופיע בנספח התנועה.
- ד. אופניים : תקן חניה לאופניים יהיה ע"פ המדיניות העירונית, כמופיע בנספח התנועה. החניות הפרטיות עבור אופניים יהיו בנוסף לחניות הציבוריות.

רישום זיקות הנאה :

- א. השטחים המסומנים בסימון זיקת הנאה למעבר בין הבניינים במפלס הפתוח יהיו פתוחים למעבר הולכי רגל
- ב. ותירשם עליהם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.
- ג. ב. תירשם זיקת הנאה הדדית למעבר תת קרקעי במתחם זה, בין חניית האופניים הציבורית בתת הקרקע במגרש זה לבין מגרש מידטאון מדרום, שמאפשר גישה ישירה לתחנת הרכבת הקלה.
- ד. ציר ירוק עירוני : בציר הירוק המשותף עם מגרש מידטאון, בהתאם לתכנית המתאר, יובטח מעבר בשטח כולל של 7 מ', בתחום התוכנית עבור מעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים (כולל סימון שביל אופניים), המחבר בין רחוב עמק הברכה ודרך מנחם בגין, בהתאם לנספח הבינוי.

תנאים להגשת בקשה ולמתן היתר בניה :

- א. אישור אדריכל העיר לפתיחת בקשה להיתר.
- ב. הבטחת ביצוע השטחים הפתוחים והכיכרות הציבוריות בתחום התוכנית, בהתאם לנספח הבינוי.
- ג. הבטחת הקמה ורישום השטחים העירוניים הבנויים בבעלות העירייה.
- ד. חתימת על הסכם עם אגף הנכסים בהקשר לשטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש.
- ה. אישור הרשות לאיכות הסביבה בעירייה למסמך הסביבתי.
- ו. הבטחת רישום זיקות הנאה לטובת הציבור.
- ז. תנאי למימוש שטחי מלונאות הינו אישור משרד התיירות ועמידה בהוראות תמ"א/ 12/ 1 ואישור מהנדס העיר לאופי המלון המוצע.
- ח. יובטח רוחב מדרכה למעבר הולכי רגל של 2 מ' בזמן הבניה.

תנאים למתן היתר אכלוס :

- א. מסירת החזקה לידי העירייה של השטחים העירוניים הבנויים בתחום מגרש היזם ורישום בבעלות העירייה.
- ב. רישום בפועל של השטחים המיועדים לצרכי ציבור בבעלות עירייה.
- ג. רישום בפועל של זיקות הנאה לטובת הציבור.
- ד. השלמת בצוע ופיתוח של השטחים הפתוחים והכיכר הציבורית, בהתאם לנספח הבינוי, לרבות פיתוח המרחב הכולל את המעברים להולכי רגל בין שטח המגרש לסביבתו העירונית.

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0568147	שם התכנית תא/3251 עזריאלי צפון	מגיש התכנית קבוצת עזריאלי בע"מ	עורך התכנית אדריכל משה צור
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש למרש נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

62 א (1), 63 א (1), 62 א (א) סעיף קטן (א)(1), 62 א (א) סעיף קטן (א)(4), 62 א (א) סעיף קטן (א)(5).

מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות יעדה מקומית	מס' הסעיף בחוק סמכות הסעיף בחוק	תאור כללי של תוכן בניה המפורטת המוצעת	
62, N (3) חוק התכנון והתכנון	סמכות יעדה עצמאית עם תכולת מתאר כוללת בהתייחס לתכנית תע/5000 (מתחן ועוקף) 22.12.2016	שטח התכנית כ- 10 דונם. התכנית כוללת מבנים בעירוב שימושים אשר אושרו על פי היתר בניה. כחלקם לתכנית תע/5250 תכנית 11 מוספה קומות ויחידות בניה לתעסוקה ומגורים שטחים לשימוש מגורים ממוזגים לשימוש	
התכנית הונהגה בסמכות יעדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים הנדוןאים את תוכנית המתאר תכנונית (תא/5000) כמפורט להלן			
התאמת התוכנית בתוכנית המוצעת	הוראת חלופית בתכנית המתאר	ייחוד השטח בתוכנית המתאר	הסעיף הראשי בתוכנית המתאר
+	לפי סבלה 5.4  יחולו הוראות אזורי תעסוקה ממוזגים בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.3 לא תותר המרת שטחי תעסוקה למגורים תוספת שטחי מגורים תותר רק במסגרת העברת שטחים ממוזגים לשימוש	מתחם תכנון 603 תורגם הצמנית של המעיין אזור תעסוקה מטרופוליני	תוראות מיוחדות – סבלה 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בסבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון,
+	לפי סעיף 5.3.3 מסמך מדיניות לאזור תעסוקה יכלול קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים, קישוריות ודגש לטיילת איילון, ולכיכר לב מע"י ולתחנות רכ"י.	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: תשריט יעודי קרקע: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: אזורי תעסוקה
+	קביעת יעודי קרקע מביאיתם בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (3) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים לצד יוקם צירוני ציר ירוק מטרופוליני (דרך השרות במקביל לאיילון טווח לקו הכחול)	קביעת יעודי קרקע - 3.1.1 (2) קביעת ייעוד הקרקע בכל מנייה.
+	לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי - מסחר 1, תעסוקה 1 ומשרדים	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (3) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי

<p>+</p> <p>תואם חייך היחידה האסטריטית קביעת שטחים מבוזים לשימושים משרדים בעלות עירונית ושימושים מבוזים תת קרקעיים</p>	<p>לפי סעיף 4.1.1 (ג) בתכנית המתאר</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להשטת המונים</p>	<p>הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה החליט להפקיר תכנית הכוללת ומספת שיטחי בניה... או המרת שיטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאת לא פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>ליר</p>	<p>סעיף 3.5 – 'מבני ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שיטחי בניה (ב) והוראות נוספות, כולל הנבלת בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למבני ציבור – סעיף 3.5</p>
<p>+</p> <p>לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת לא ניתן ליעור רצועה לא בגובה ברוחב של 20 מ' ו- 8 מ' רצועות אופניים. התכנית קובעת רצועה ברוחב 7 מ' למדרכות ולשביל אופניים בחלק מהשטח.</p>	<p>סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' סעיף 3.6.13 (א) ו- (ב)</p>	<p>בכל שטח התוכנית, ציר ירוק עירוני</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.3</p>
<p>+</p> <p>קיימת חוות דעת תחבורתית</p> <p>+</p> <p>תכנית סמוכה לכו מתעניין- הוראות כבר מיטמשת בתכנית 3250 שכוללת גם את הורכבים.</p> <p>+</p> <p>קביעת הסדר תנועת ותקני הגיה. תקן הגיה על פי התקן התקף קביעת תקן לרכב דו גלגלי</p>	<p>סעיף 3.8.1 (ה) בדיקה מטור בהחלטה מנומקת מהכנת חוות דעת תחבורתית ל לתכנית שמוסיפה מעל 10,000 מ"ר תעסוקה</p> <p>סעיף 3.8.4 קווי מתעניין</p> <p>סעיף 3.8.7 תקן הגיה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנרשאים הבאים: קווי מתעניין (3.8.4) תקן הגיה (3.8.7)</p>
<p>+</p> <p>תואם חויידי סביבתית</p>	<p>סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית</p> <p>סעיף 4.4.3 בניה ירוקה</p> <p>תסמי להיתר תנחיות מרחביות</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.6 הנדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים לחפקדה (4.4.5)</p>
<p>+</p> <p>נספח תשתיות עקרוני</p>	<p>הכנת נספח ביוב 4.6.2 (א) 4.6.4 (ב) 4.6.5</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) השטח (4.6.6)</p>

★ לתשומת לב מספת:

20 תוכניות עם בניה מעל 20 קומות נדרשות לעמוד בהנחיות מסומות - סעיף 4.2.2 +

שימוש בסעיפי חלק בסעיף המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
התכנית בשטחות ועדה מקומית החלה בשטח שהחלה עליו תוכנית כוללת לא הסתרו את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האסור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2)(א), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	מחוז הסעיף
מ2 (א) למעט: (א4) – קביעה או שינוי גובה וקומה, (6) – שינוי חלוקת שטחו בגייה בין ייעודים שונים, (8) – הגדלת מספר יחיד, (16) – תוספת שטחי גייה ברשות עירונית.	סעיף קטן (א1)
קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה בחסמת כל המעלים בחלק מתחום התכנית	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית	קביעת או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
נמישות בגובה הקומות	שינוי הוראות בדבר בנין או עיצוב אדריכליים
קביעת זיקות הנאה לציבור	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לשעברת... ולענין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהנחם למפורט בסעיף.

תצהיר ותזכיר			
בדקו את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומבאתי כי התכנית היא בשטחות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את הסיותר) כמסומן בסעיף (א) בסופס זר.			
מהנדס/תוכנית			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
עודד גבול, אדרי	05208203		15/4/18
הורע המשפט/לועדה			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עייד	2438976-9		12.7.2018

17 | כחג | 2018

העתקים
גבי אילנה סולמי – ראש עוף (מתשוב מוכרות ועדה מחוזית)
גנות חכנן

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לאשר את התכנית המוצעת, את תכנית תא/3250 (תכנית תקפה) כתכנית מדיניות לנושאי פיתוח ואת נספח העיצוב המחייב לנושאים שצוינו בכפוף לתנאים הבאים :

1. **תנאי להגשת בקשה להיתר בניה :**
חתימה על הסכם הקמה של השטחים העירוניים הבנויים עם העירייה.
2. **תנאי להפקדת התכנית :**
חתימה על כתב התחייבות מול אגף הנכסים, אישור אגף הנכסים ביחס למיקום השטחים העירוניים הבנויים ואופן תפעולם ואישור לוח הקצאות בהסכמת הבעלים.
3. תכנית המתאר קובעת **ציר ירוק עירוני** ברוחב של 20 מ' ובנוסף 8 מ' רצועת אופניים. מאחר והתכנית הקיימת וכן היתרים שהוצאו אינם מאפשרים רוחב זה, מוצע לאשר ציר ברוחב מינימאלי של 7 מ' בהתאם למתוכנן.
4. בהתאם להנחיות תכנית המתאר, תכנית הכוללת תוספת שטח מינימאלית של 10,000 מ"ר שטחי תעסוקה, מחייבת **הכנת חוות דעת תחבורתית**. מאחר והיקף החנייה במגרש אינו משתנה בתכנית זו, אין צורך בהכנת חוות דעת תנועתית.
5. לא תתאפשר הקמת בריכה או בריכות מים באופן ישיר מעל קומת השטחים העירוניים הבנויים.

בישיבתה מספר 0008-18ב' מיום 09/05/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

משה צור : מציג תוכנית עיצוב ללב הזרוע הצפונית של המע"ר . יכול להיות שבעתיד נבקש הגדלת קומות המגורים .
אורלי אראל : קומות המגורים המדוברות הינן עבור בנין A. קיימת תכנית עיצוב מאושרת, התוספת המבוקשת אינה משמעותית ועל מנת לא לחזור לועדה עם תכנית עיצוב לאישור, במסגרת התכנית שמוגשת מוצע עדכון לתכנית העיצוב שאושרה ומתוקפה יוצאים התרי בניה היום. התכנית מראה אפשרות לתוספת קומות על מגדל המגורים. תוספת המגורים תדרוש הכנת תבע חדשה לניוד שטחים משימור.

משה צור : כל התכנית של מידטאון ועזריאלי טאון זה מרקם עירוני שהעקרון הבסיסי שלו הוא שונות בין רחובות צרים וחלל גדול לבין בנינים נמוכים בקנה מידה אנושי ובין בנינים גבוהים. (ממשיך במצגת) ליאור שפירא : איך אפשר להגיע לעזריאלי טאון אם אתה מגיע ברכב מצפון?
משה צור : הדרכים מבוצעות ותכנית העיצוב מאושרת. בזמנו שיצרנו את התכנית של המע"ר הצפוני לפני 17 שנה היה רח' שמפריד בין שני המגרשים. יש 2 כניסות מבגין וכניסה נוספת מכביש שרות לאורך איילון דרך לולאת וולבוסקי.
עודד גבולי : יש לולאה קיימת שאפשר להיכנס אליה.
עמית גולדשטיין : בפניה צפ' מערבית יש תחנה דלק האם אתם שומרים על מרחק של 40 מ' מכל הנקודות הרגישות?
משה צור : אנחנו שומרים על מרחק תלת מימדי שמעליו מקמנו את המלונאות אם היא נשארת. ראובן לדיאנסקי : מה עם בדיקות קרקע?
משה צור : הכל נבדק והפרויקט עם היתרים. שמואל גפן : מה עם ה 200 חניות?
שי בוכמן : בשרונה היה גלגול של מחסור של חניה מקרית הממשלה ואח"כ המינהל העביר את המחסור ל מגרש 7 בשרונה. זה לא קשור לתכנית הזו. הייתה התחייבות ואח"כ אושר להעבירה הלאה.
עמי אלמוג : 200 החניות לא קשורות לפרויקט הזה. בתוכנית 3000 של דר' הקריה, אפריקה ישראל לא נתנה 200 חניות שנדרשה. במסגרת התבי"ע היה סעיף שאפשר לנייד חניות ממגרש למגרש. בהתחלה ניידו

למגרש של עזריאלי אח"כ נוייד למגרש של נצב"א ובסוף נקבע ואושר במכרז ויצא שהחניות יבנו במגרש 7. זה המגרש הדר' מערבי שחופרים כעת בשרונה.
 ראובן לדיאנסקי: המגדל עולה מ3 קומות ל25 קומות מה הציבור מקבל בתוספת של 22 קומות?
 משה צור: כרגע יש 1,800 מ והעיריה מקבלת 1,050 מ' נוספים.
 מיכל בלייכר: חו"ד של תכנון אסטרטגי ומבקשים לשמור על תמהיל עד 12,000 שטחים לשימוש מלונאי. והשאר לתעסוקה.
 דורון ספיר: מציע לאשר הכל מלונאות. במסגרת כל תעסוקה בעיר זו מלונאות גם ע"פ המתאר.
 מיכל בלייכר: מבקשת להבהיר כי לא ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה קיימים בתכנית למלונאות (מעבר לתוספת שמקודמת בתכנית זו).

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, כרמלה עוזרי, אהרון מדואל, ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי

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

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7988 בעמוד 2682 בתאריך 14/11/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

15/11/2018	הארץ
15/11/2018	ישראל היום
15/11/2018	העיר

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

- | | |
|---------------------|---|
| 1. דניאלה גרצולין | דרך בגין מנחם 144 תל אביב - יפו 6492102 |
| 2. פרופ' משה אטינגר | דרך בגין מנחם 144 תל אביב - יפו 6492102 |
| 3. קבוצת עזריאלי | דרך בגין מנחם 132- מרכז עזריאלי 1 תל אביב יפו 6701101 |

מענה להתנגדות מס' 1 ו-2: המתנגדים הם בעלים, כל אחד לחוד, של דירה במגדל המגורים בפרויקט מיטטאון. עקב טענות זהות שיש בשתי ההתנגדויות שניתנו המענה יהיה משותף לשתי התנגדויות אלו.

טענה	מענה	המלצת הצוות
1. הדירה נקנתה ע"פ מצב תכנוני סטטוטורי קודם. התוספות המבוקשות הן בגדר סטייה ניכרת בתכנית המתאר ותכניות מפורטות כפי שהיו בתוקף במועד רכישת הדירה (ינואר 2013).	השינויים המבוקשים תואמים את תא/5000, והם כולם בסמכות הועדה המקומית לפי סעיפים 62א(ג), 62א(א) ס"ק 1, 62א(א) ס"ק 4, 62א(א) ס"ק 5, 62א(א) ס"ק 19 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 ("חוק התכנון והבניה" או "החוק").	לדחות את ההתנגדות
2. לא נמסרו הודעות על הפקדת התכנית לשכנים הגובלים ובכך נפגעה זכות הטיעון החוקית העומדת לשכנים הגובלים.	סעיף 89א לחוק התכנון והבניה קובע הוראות פרסום לגבי תכניות מתאר היות והתכנית המופקדת	לדחות את ההתנגדות.

	חלה על שטח של כ-10,000 מ"ר, התאם לחוק אין צורך בפרסום לשכנים גובלים.	
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולתקן את התקנון בכך שיוסר כל אזכור לתוספת קומות למגורים במגדל A.	לפי תכנית 3250 גובה המגדל משרדים C ומגדל מגורים A לא יעלה מעל 50 קומות וגובה של 220 מ', כאשר גובה מבנה B הוא 3 קומות. התכנית המופקדת מבקשת להוסיף עד 25 קומות בבניין B לשימוש של תעסוקה ומלונאות. תקנון התכנית מתייחס לאפשרות של תוספת 13 קומות למגורים בבניין A אולם אמירה זו תימחק היות ולא מבוקשות זכויות עבור תוספת המגורים בתוכנית זו.	3. מבוקשות זכויות בנייה מופלגות שמתבטאות בתוספת קומות ובכך פוגעות במגדל המגורים במיד טאון.
לדחות את ההתנגדות.	כפי שצויין במענה לסעיף 3 לעיל, התוספת המבוקשת היא במגדל משרדים אשר לא ממוקם בסמיכות למגדל המגורים של המתנגדים ולכן הטענות מתייתרות. אולם אם להתייחס לגופן של טענות אלו אז, הבינוי הקרוב למגדל המתנגדים לא השתנה מהבינוי שאושר בתכנית 3250, כמו כן הפרוייקט ממוקם בלב מרכז עסקים ראשי התחום בין צירי תנועה ראשיים סואנים אשר מהווים זיהום רעש ואוויר בפני עצמם, במסגרת תיאומים שונים התכנית נדרשת לעמוד בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה, כאשר אחד התנאים להגשת בקשה להיתר בניה הוא עדכון דו"ח הצללות ומיתון רוחות לעת הוצאת היתרי הבניה.	4. התוספת מהווה פגיעה באיכות החיים, בפרטיות, חסימת ומניעת אור השמש וחסימת הנוף לים, חסימת זרימת אוויר חופשי בין המגדלים, יוחמר הרעש המגיע לדירות.
לדחות את ההתנגדות.	נערכה פרוגרמה לצורכי ציבור ובהתאם לה ייתווספו שטחי ציבור בנויים.	5. העדר תשתיות פיטיות וקהילתיות כתמיכה באוכלוסיית המגורים המוגדלת.
לדחות את ההתנגדות.	התכנית היא לקו הכחול הקיים כאשר אין שינוי בתכסיות של הבניינים ואין פגיעה במרחב הציבורי הקיים.	6. קבוצת עזריאלי רכשה לאחרונה את מבנה גזית אשר ממוקם מסמיכות מצד צפון למגרש בו מבקשים לקדם את התכנית. מבקשים הסתכלות רחבה כך שהבנוי יתפרס גם למגרש הצפוני ובכך יפחית את המפגעים כפי שצויינו.

מענה להתנגדות מס' 3: קבוצת עזריאלי

המלצת הצוות	מענה	טענה
<p>לדחות את ההתנגדות..</p>	<p>הסעיף כולל בתוכו שיקול דעת בנושא של שימושי מסחר נוספים ועל כן אין צורך בהבהרה המבוקשת.</p>	<p>תיקון הוראות סעיף 4.1.2 א(5)(ב) - גמישות לקביעת שימושים מסחריים נוספים בשטחי התכנית.</p> <p>בהוראת הסעיף נקבע כי "השימושים המסחריים העיקריים יהיו עבור מסעדות ובתי קפה, ניתן יהיה לקבוע שימושים מסחריים נוספים התורמים לפעילות הכיכר העירונית" – היזם מבקש כי תתאפשר גמישות כך שיתאפשר לקיים בשטחים אלה שימושים מסחריים נוספים. צמצום סוגי המסחר שניתן להפעיל בתחום הכיכר המרכזית עלול למנוע פעילות מיטבית של הכיכר המרכזית והשטחים המקיפים אותה. בתי קפה ומסעדות אינם השימושים המסחריים היחידים התורמים לפעילות כיכר מרכזית.</p> <p>לחלופין, היזם מבקש כי קביעת השימושים המסחריים המותרים בתחום הכיכר המרכזית תהיה בשיקול דעת מהנדס העיר.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>ישנה חשיבות רבה להבטיח שהחניות הציבוריות יהיו נגישות לכלל הציבור על בסיס מקום פנוי ללא אפשרות של הצמדה, שמירה או ייחוד חניות אלו.</p>	<p>תיקון הוראות סעיף 6.1 א - הסרת המגבלה הנוספת לעניין אופן ההצמדה והסימון של מקומות החניה. במסגרת הוראות תכנית תא/3250 החלה על המקרקעין, נקבעו הוראות המטילות מגבלות לגבי הצמדת מקומות החניה. מאחר ובמסגרת התכנית המופקדת לא יתווספו מקומות חניה נוספים לשטח התכנית, היזם מבקש להשמיט את המגבלה הנוספת לעניין אופן ההצמדה והסימון של מקומות החניה לפיה "לא ניתן יהיה להצמיד ו/או לסמן את מקומות החניה הציבוריים כמקומות חניה ייחודיים ושמורים, כמו כן המנויים יהיו על בסיס מקום פנוי", ולהסתפק במגבלה כפי שנקבעה בתכנית תא/3250 אשר חלה גם על המתחם וגם על מתחם מידטאון, לפיה: "החניונים ינוהלו כחניונים ציבוריים עפ"י התקנות ולא תתאפשר הצמדת חניות למעט לשימוש למגורים".</p>

<p>לקבל את ההתנגדות בחלקה בכפוף להערות במענה.</p>	<p>הפרוייקט מהווה המשך של פרוייקט מיד טאון ובכך יוצר מרחב עירוני אחד. על מנת לשמור על עבירות גבוהה בין הבניינים אשר יוצרים מעין רחוב מסחרי חשוב מאוד לשמור על מיגבלות שפורטו בתקנון. סעיפים 2 ו-5 יש להשאיר כפי שהם. בסעיף 6 ניתן לאפשר גמישות ע"י ניסוח הסעיף כך שיאפשר זאת אולם המיקום הכללי יהיה בתחום הצפוני של המגרש. בסעיף 8 ניתן להכניס גמישות למיקום חדר לאיסוף משלוחים אולם לוודא שגודלו לא ישתנה וכך גם מיקומו במפלס 1- בצמוד לגרעין מגדל משרדים C. בסעיף 11 ניתן לאפשר לבטל את הגשר אולם לא להרחיב אותו מעבר למה שמוצג בנספח הבינוי. בסעפיה של סעיף ירשם כי הגמישות עבור החזיתות המסחריות תאפשר עד 10% באורך ובמיקום שלהן.</p>	<p>3. תיקון הוראות סעיף 6.2 א - צמצום רשימת ההנחיות המחייבות בנספח הבינוי. בהוראת הסעיף נקבע בין היתר כי: "נספח בינוי ופיתוח יהיה מנחה למעט... ומפורטת רשימה של 14 עניינים לגביהם נספח הבינוי והפיתוח יהיה מחייב. היזם מבקש גמישות לגבי ההנחיות בנספח הבינוי. רשימת הסעיפים המחייבים בנספח הבינוי מפורטת באופן לא סביר, ומטילה מגבלות קשות ומרובות על הבינוי. היזם מבקש כי רשימת ההנחיות המחייבות לא תכלול את הסעיפים הבאים: 2". מיקום ואורך חזית מסחרית 5. הבדלי טופוגרפיה בין הכיכר הצפונית לבין לב הפרוייקט ללא מדרגות ואלמנטים החוסמים את המרחב הציבורי (למעט מה שמופיע בנספח הבינוי). 6. מיקום מתקנים לחניות אופניים. 8. מיקום וגודל חדר לאיסוף משלוחים בתת הקרקע. 11. מיקום עקרוני וגודל מירבי של הגשרים שמחברים בין הבניינים (כפי שמופיע בנספח הבינוי), ניתן לשנות את מיקום הגשרים באישור אדריכל העיר. לחלופין היזם מבקש כי תוקנה למהנדס העיר סמכות לשנות את כלל ההנחיות.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות.</p>	<p>אמנם תכנית זו היא תוספת של זכויות בניה לתכנית מאושרת אולם יש לראות בפרוייקט כפרוייקט אחד ועל כן אין לאשר לשביות.</p>	<p>4. תיקון הוראות סעיף 6.4 - הוספת הבהרה לעניין המועד בו רשאית העירייה להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור.</p>

		<p>היזם מבקש לתקן את הסיפא של הסעיף ולהבהיר כי המועד בו העירייה תהיה רשאית להפקיע את השטחים המיועדים לצורכי ציבור ולתפוס חזקה בהם יהיה רק מעת שהושלמה הבניה שתבוצע מכוח התכנית, ואין לאפשר ביצועה של הפקעה טרם השלמת הבינוי, כאמור. מקור הדרישה לתוספת שטחי ציבור הוא בצורך שיתעורר עקב תוספת שטחים בנויים במתחם.</p> <p>אין כל הגיון לדרוש כי יתווספו שטחי ציבור במתחם אף טרם בניית השטחים הנוספים על פי התכנית.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>לאור העובדה שבניית מגדל התעסוקה מתקדמת, ממליצים לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי התנאי לבניה בפועל של יחידות דיור בהישג יד ככל שיכללו בשטחי המגורים יהיה תנאי לתעודת גמר של מגדל המגורים בלבד.</p>	<p>5. תיקון סעיף 11.6.1 ג. –</p> <p>הוספת הבהרה לגבי התנאים לקבלת תעודת גמר לפרויקט.</p> <p>בסעיף זה נקבע כי תנאי לקבלת תעודת גמר לפרויקט יהיה בניה בפועל של יחידות דיור בהישג יד ככל שיכללו בשטחי המגורים. היזם מבקש להבהיר כי תנאי זה יהיה תנאי לקבלת תעודת גמר לחלקי הפרויקט שהם <u>דירות המגורים בלבד, ככל שיבנו, ולא תהיה תנאי לקבלת תעודת גמר לשטחי המסחר ו/או המלונאות ו/או המשרדים אשר יבנו במתחם מכוח התכנית המופקדת.</u></p> <p>אין מקום לקשור בין מתן תעודת גמר לשטחי המסחר ו/או המלונאות ו/או המשרדים לבין בניית יחידות הדיור בהישג יד.</p>
<p>לקבל את ההתנגדות.</p>	<p>אכן ישנה כפילות.</p>	<p>6. תיקון טעות סופר בסעיף 6.6(ה)</p> <p>תיקון טעות סופר שנפלה בתקנון התכנית המופקדת. השמטת סעיף 6.6(ה) הראשון - שנכתב פעמיים</p>

		<p>ברצף. הנוסח התקין כולל את סעיפים 6.6(ה)(1) ו-(2).</p>
--	--	--

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- לקבל את ההתנגדויות בחלקן כמפורט להלן, כאשר השינוי מודגש בגוף חו"ד :
1. למחוק כל התייחסות בתכנית (תקנון ונספחים) לתוספת של קומות עבור מגורים עתידיים היות ולא מבוקשות זכויות עבור תוספת מגורים בתוכנית זו.
 2. לתקן את הוראות סעיף 6.2 א(6) כדלקמן: "מיקום המתקנים העל קרקעיים לחניות אופניים יהיה באזור הצפוני של המגרש באופן שלא יחסמו מעברים להולכי רגל וגישות למבנים. מיקום סופי יקבע לפני הגשת בקשה באישור אדריכל העיר".
 3. לתקן את הוראות סעיף 6.2 א(8) כדלקמן: "מיקום וגודל חדר לאיסוף משלוחים בתת הקרקע, ניתן יהיה לשנות את מיקום החדר בלבד באותו מפלס בצד המערבי של הגרעין של בניין C".
 4. לתקן את הוראות סעיף 6.2 א(11) כדלקמן: "מיקום עקרוני וגודל מירבי של הגשרים שמחברים בין הבניינים (כפי שמופיע בנספח הבינוי), ניתן לשנות את מיקום הגשרים או לבטלם באישור אדריכל העיר".
 5. למחוק את הסעיף 6.6 ה. הראשון, להשאיר את סעיף 6.6 ה. השני ולתקן בו את הסעיף הקטן (1) כדלקמן: "המלצות הדו"ח האקוסטי הסביבתי והאמצעים האקוסטיים המפורטים ייקבעו וישולבו בשלב התכנון המפורט והוצאת היתר בנייה (מיגון דירת, מיגון אקוסטי לאולמות אירועים ובידור וכו')".
 6. תיקון סעיף 6.11 ג. כדלקמן: "בניה בפועל של יחדות דיור בהישג יד ככל שיכללו בשטחי המגורים יהיה תנאי לתעודת גמר של מגדל המגורים בלבד".
 7. לתקן בסעיפה של סעיף 6.2 כדלקמן: "תכנית בינוי והפיתוח היא עקרונית בלבד, למעט הנושאים המחייבים כמופיעים לעיל וסעיף סטייה ניכרת. שינויים שאינם מהותיים כולל גמישות של עד 10% בארוך ומיקום חזיתות מסחריות, יאושרו בסמכות מהנדס העיר".
 8. לדחות את שאר ההתנגדויות.
 9. לתת תוקף לתכנית.

בישיבתה מספר 0008-19'ב' מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

צור משה : מציג את התוכנית בקצרה.
דניאלה גרצולין : אתמול קבלתי הודעה שיש ביטול לדרישה ל22 קומות במגדל A ודרשתי לקבל את הטקסט הכתוב וזה נראה כאילו זה בטול לשעה.
לריסה קאופמן : בדברי הסבר לתוכנית כתוב שניתן על מגדל המגורים ניתן יהיה להוסיף עוד 13 קומות בתוכנית נוספת והיום היוזמים יורדים מהתוכנית ואנחנו מציעים למחוק את האמירה הזו.
משה צור : הדברים נכונים, אנחנו לא נוסיף גובה לבנין.
דניאלה גרצולין : מי יערוב שעוד חודש הם לא יבקשו זאת.
דורון ספיר : הועדה רשמה לפנייה שהיזם לא יבקש תוספת מעל בנין A בתוכנית הזו תוספת 13 קומות. דניאלה גרצולין : אני מבקשת שיעדכו את המגדל השכן מידיטאון. בנוסף נושא צמצום הציר הירוק בין מידיטאון לבין עזריאלי צפון צימצום 20 מ' 85 מ' לאופנים 7 מ'. כיוון שמדובר בציר שהוא פונקציונלי הוא מחבר לבנין לאיילון ומהווה ציר הליכה וגישה לתחנת הרכבת הקלה וכניסה ללובי של מידיטאון הצימצום 7 מ' שבתוכו זה שביל אופניים זה לא מתקבל על הדעת. לא ידענו שאושרה תוכנית עיצוב אדריכלית ב2016 והיא פוגעת בזכויות. כשקנינו את הדירה הסתמכנו על מצב סטטוטורי שיש לנו.
שמאי יוסי רייטן : מבקשים לאשר תב"ע בעקבות תבע חדשה בעקבות תב"ע קודמת שאושרה ב2009. זו לא תוכנית משנות ה70. הבניינים בפרויקט מידיטאון מאכלסים וזהו פרויקט חדש שמטפלים בחלק הצפוני שלו. נכון שהיזם ביטל את הוספת 13 אבל מוסיפים שטחים וזו הטבה שנותנים ליזם אבל צריך להסתכל על הסביבה. בשנת 2016 היה שינוי לתוכנית העיצוב. עשו הצרחה ושינוי וכתוב היה שהעיצוב במידיטאון לא משתנה. מי שמופיע כבעלים הם קבוצת מידיטאון שלא חתומים על התוכנית ולא בכדי כי הם מכרו דירות.

ב2014 דובר על בינוי שונה והחתימה שלהם לא מופיעה. תוכנית הבינוי לא חייבת בפרסום ועיריית ת"א שהיא גם בעלים הייתה צריכה לקחת אחריות. נגרם לבעלים נזק בגלל שהתוכנית הזו שאתם עומדים לאשר לא כתוב מה התוכנית הזו עושה. הדבר הטעה את הצוות אם הצוות כתב שבנין C נותר ללא שינוי זה לא נכון. מגדל C היה אמור להיות בגובה 190 מ' מעל פני הים, היום הגדרת הגבהים השתנתה. הגדרות הגובה בתוכנית שאתם עומדים להיעשות ומציינת שהגובה יכול להיות עד 209 מ'. בקומה 47 שבו פרופ' אטינגר גר עומדת מולו מפלצת. תציינו מה השינויים

ליאור שפירא: מה השינויים באיזה גובה הדירה של הפרופ? מה מפריע לו? אם הבנין הסתיר לפני אז מה זה משנה?

שמאי יוסי רייטן: זה משנה כי הגדרות הגובה הוא אבסולוטי, אם הבנין היה בגובה של 175 מ' מעל פני הים ומולי משהו בגובה של 109 מ' במקום 209 מ' זה משנה. יש אפשרות להציב מתקנים איקוניים בתוכנית הקודמת היה הגיון כלכלי הגבהים בין המגדלים היו צריכים להיות בהיפרש של 4 קומות בין אחד לשני. אם בחרו לעשות את בנין A בן 50 קומות אז בנין C היה צריך להיות בן 46 קומות כל קומה משנה לפרופ' אטינגר. התוכנית החדשה מבטלת ההוראה להיפרש גבהים והיא מבטלת את הגובה אבסולוטי. מבקשים מהועדה להוסיף עוד 28,000 מ"ר. בתוכנית 5000 מצוין שביל שאמור לתת מעבר להולכי רגל ורוכבי אופנים. בדרפט כתוב לא ניתן לאשר את השביל כי הוצאו היתרים אבל הם יצאו אחרי 5000 היתה בתוקף. הם הוצאו מכח תוכנית העיצוב וכשהוצאו ההיתרים בנו כבר חניונים לזכויות שברך. מצד אחד אתה צופה תוספת זכויות לפי 5000 אז תעשה תכנון שיאפשר לציבור את המעבר בשביל. אנחנו מבקשים שיתכננו מחדש שהפגיעה במגדל המגורים תהיה מינימלית. הצעתנו שהיזם יצרף את המגרש החדש מצפון לתוך הקו הכחול ולקבל עליו זכויות לפי הרח"ק החדש וגם תצרפו את הבנין שלנו לקו הכחול ותקבלו את הזכויות.

עו"ד חגית בבלי בשם עזריאלי- מציגה את ההתנגדות כפי שהוגשה.

סעיף 6.1 לתקנון והדרישה שהחמירה לחניון היא הצמדה והסימון כאשר בתוכנית 3250 לא מתווסף מקום חניה הניסוח שונה. הניסוח כמו שהתבקשנו לא ניתן יהיה להצמיד או לסמן זה ניסוח אחר.

סעיף 6.2 לתקנון שם נקבע שנספח בינוי מנחה אני מבינה שהצוות הגיעה להסכמות וניתן להציג לגבי סעיף 6.4 לתקנון רישום שטחים ציבורים שוחחתי עם היועצת המשפטית וקיבלנו הבהרה שהוראת ההפקעה חלה רק על השטחים של הפתוחים ולא הבנויים קבלנו את הנחית הצוות. 6.11 לקבל את התיקון 6.61.

מענה להתנגדויות מטעם היזם:

משה צור: התוכנית לא משנה דבר, בנושא הגבהים לא חורגים מהתב"ע המקורית והתכנון משאיר מעבר של 7 מ' וזה אושר והמעבר לא נפגע. בפועל ההיתר בניה שלו הוא 40 קומות ואם היתה הידברות במקום התנגדויות הדברים היו באים על פתרונם. אין שום שינוי בצד הפורמלי ובצד הלא פורמלי התוכניות הקודמות שאיררו את המעבר והבניין יותר נמוך מאשר התב"ע מאפשרת המצב בפועל יותר טוב.

עו"ד חגית בבלי: רוב הטיעון לא הופיע בהתנגדות ונטען בע"פ. ההתנגדות לתוכנית בינוי שאושרה והמתנגדים אינם בעלים רשומים ולא יכולה להיות להם טענה.

ליאור שפירא: סעיף 6.1 אבקש הבהרה לבקשתכם.

עו"ד חגית בבלי: בקשתנו שלא תהיה מגבלה נוספת מעבר למה שקיים היום לפי תוכנית 3251. לבוא ולהקשות לגבי מקומות החניה בתוכנית 3251 היא קשה. אנחנו כן מבקשים שיוסרו התוספות הנוספות וזאת בנושא זימון מקומות החניה וגם שהמינויים יהיו על בסיס מקום פנוי.

ליאור שפירא: אתם רוצים שהסעיפים הללו יושמטו זה לא נוח מאיזה סיבה?

שרון: בנין C אנחנו רוצים לסמן ללקוחות שלנו מקומות חניה מ3250. אנחנו מבקשים עבור השוכרים שלנו שהתחייבו אליהם מקומות חניה מסומנים.

ליאור שפירא: מה ההבדל בין מכירה לסימון? מה ההבדל התכנוני?

שרון: אין הבדל תכנוני. אנחנו לא מוכרים ולא מעבירים את הזכות הלאה אנחנו רוצים זאת לשוכרים שלנו.

אסף הראל: במקור נקבע תנאי לקבלת תעודת גמר ליח"ד בהשיג יד האם לא נותנים פתח שיחכו עם הדירות בהשיג יד.

עו"ד חגית: בקשנו לקשור בין המועד לדיוור בהשיג יד לבין הדירות בפרויקט הדיוור בהשיג יד לא יהיה קשור לדירות בפרויקט.

תשובת הצוות:

התוכנית הראשית לא התייחסה כשהקו האדום והסגול היו בהקמה ועוד קווים. ולכן המלצנו שיש מקומות חניה במצב הנכנס אבל אי אפשר לא להתייחס לתחבורה ציבורית שהתקדמה בשנים האחרונות. ולכן אנחנו דורשים שהחניה תהיה חניה ציבורית ולא מוצמדת למשרדים או כד' ולכן אנחנו חושבים שזה לא נכון להצמיד את החניה גם כשהיא ציבורית גם על בסיס מזדמן.

ליאור שפירא: אתם שנייתם את הכללים היזם הסתמך על משהו שהיה נהוג בעבר

לריסה קופמן : אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדויות של פרופ' אטינגר וגב' דניאלה גרצולין גם לאור העובדה שמורידים את הקומות.

אנחנו ממליצים לאשר את התיקונים להתנגדות של עזריאלי. (מקריאה את התיקונים מתוך הדרפט)

שמאי יוסי רייטן : אני מבקש שהועדה תתקן את המסמכים ותקבע שגובה בנין C יהיה על פי גובהו בהיתר הבניה הקיים היום יש לתקן את התקנון. כי גובה הבניין C הוא מגיע ל+209 מ' צריך לשנות זאת. כמו כן הוא ציין שגובה בנין A יהיה לפי התוכנית המאושרת על פי הגדרתו לפי תוכנית 3250 יהיה כתוב בתקנון 190 גובה אבסולוטי כולל מתקנים , אנחנו מבקשים שהדבר יתוקן.
גב' דניאלה גרצולין : אין התייחסות למנות שמאי לטענתנו הנוק הוא דרמטי. לא קבלתי תשובה האם נחתמו מכתבי שיפוי. בנוסף בתיק הבניין לא נמצאו מכתבי שיפוי. בנוסף נמצא מכתב שנשלח מהועדה המחוזית שמודיע שהתוכנית טעונה אישור השר ולכן אני חושבת שצריך להמתין עם החלטת הועדה עד לאישור השר. שוב אחזור על הטענה שקשה לחיות עם חומה מול הפרצוף.

דין פנימי:

רוני קינסברנר : לעניין כתבי השיפוי יש כתבי שיפוי. לענין הדיור בהישג יד אנחנו מציעים תיקון קל ויהיה כתוב תנאי לקבל אכלוס ליח"ד של היזם יהיה בניה בפועל של יח"ד של הדב"י. תעודת אכלוס תתקבל רק כאשר היזם ימסור לנו את יח"ד של דב"י.

אסף : האם הוא יכול להגיד אני יכול לחכות עם בנין המגורים אורלי אראל : המגורים זה הכסי האמיתי.

אסף הראל : אז אנחנו מוגנים.

דורון ספיר : מה בנוגע לחניה.

אורלי אראל : הציעו פשרה שיהיה סימון רק 20% של החניות.

דורון ספיר : מה ההבדל בין הצמדה קניינית לבין סימון בפועל על חניה יחודית.

הראלה אברהם אוזן : הבנתי שהחניה היא מהתוכנית הקודמת. הסעיף לעניין אי הצמדת מקומות חניה לקוח מהגדרת חניון ציבורי בתקנות החניה. אבל הלכה למעשה בשטח בפועל שמסמנים את מקומות החניה הציבורית הם הופכים מקומות חניה ליחודיים ושמורים. הפשרה שלנו היא נכונה לתוכניות הבאות. ניתן להבהיר בתקנון את נושא הסימון והדבר נשמע סביר.

אודי כרמלי : אני מסכים עם הראלה באופן עקרוני אבל כל הטיעונים שנאמרו כאן לגבי החשיבות של התחבורה הציבורית אנחנו שוכחים דבר אחד. עידן המכונית הפרטית עבר, ויש לנצל את הקרקע בצורה מקסימלית ולשפר כמה שיותר שימושים בתת הקרקע, המרחבים לא יודעים לעשות משהו אחר אבל בשום פנים לא להצמיד אותם. אנחנו רוצים מרחבים לוגיסטים על תפיסות אחסנה אחרות ומגוון רעיונות. דווקא על חניון שנמצאים במע"ר וכל הלוגיסטיקה תהיה שונה. אם נותנים יד להפרטה של תת הקרקע זה לא נכון, אם יש אופציה ל-20% הצמדה זו פשרה אבל באופן גורף לא יהיה נכון לאשר.

דורון ספיר : אני מבקש שהניסוח בתוכנית העתידית שהמרחב התת קרקעי יהיה פתוח ונגיש. שהצוות ישב עם המחלקה המשפטית שישמור על המרחבים פתוח ונגיש. צריך להפוך את תת הקרקע פתוח ונגיש. מלי פולישוק : אני תומכת באמירה שלא להצמיד תת קרקע. אפשר להשתמש בהם כמרחבים מוגנים. ליאור שפירא : מה ההבדל עם מישהו מסמן חניה או זה מוצמד? אני כאזרח יכול להשתמש בחניה?

אורלי אראל : לא אתה לא יכול להשתמש בחניה.

דורון ספיר : איך אנחנו מתנהגים לרישומים הללו בתב"ע.

אורלי אראל : בכל הקניונים זו חניה ציבורית אבל אין בתב"ע התניה שאסור להשכיר אותה לגוף כזה או האחר. אבל בפועל מקום החניה למבקר הזמני הוא לא מאפשר.

הראלה אברהם אוזן : הלכה למעשה כרגע שמסמנים יוצרים הצמדה דה פקטו וזה רשום בהוראה ויש את ההצמדה.

ליאור שפירא : צריך לתקן זאת התקנון.

אופירה יוחנן וולק : אם עשו טעויות בעבר למה להמשיך אותן גם עכשיו.

הראלה אברהם אוזן : מכיוון שכאן התוכנית שמכוחה היזם הוציא היתר ונמצא בבניה קבעה הוראה לגבי החניון הזה, ההוראה עסקה ואסרה רק בהצמדה היא לא עסקה בסימון. בתוכנית הזו לקחנו את הנושא צעד אחד קדימה וכתבנו הוראה האוסרת הסימון ולכן הם מבקשים שלגבי אחוז מסוים תאפשרו להם את הסימון.

אופירה יוחנן וולק : אם נותנים להם לסמן זה אומר שזה לתמיד או שאני יכולה להגביל את ולהחזיר את זה לציבור.

אודי כרמלי : אנחנו יכולים לדרוש לשנות מיקום בהתאם לצרכים העירוניים, על ידי כך שאני אוסיף שימושים לתת הקרקע.

דורון ספיר : אני מציע לפנים משורת הדין לאשר את ה-20% למשרדים. הואיל ויש תב"ע מאושרת אני ממליץ לאשר לתקופה של 10 שנים את הסימון של החניה. ולהוסיף את התנאי שבסמכות הועדה לשנות את המיקום.

לריסה קופמן: סעיף נוסף בדיון עלה גובה מגדל C והיזמים מבקשים שהתוכנית תסמן אותו בדיוק בגובה על פי הגובה בהתאם לתוכנית המאושרת.
אופירה יוחנן וולק: צריך שיהיה כתוב מה הולך לקרות.
מולי פולישוק: אתם מבטלים את הגשרים כי אלו הם מעברים.
לריסה קופמן: כן.

הועדה מחליטה:

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאפשר לפניים משורת הדין סימון עד 20% מקומות החניה של התעסוקה 10ל שנים ע"פ החלטת מהנדס העיר ניתן יהיה לשנות את מיקום החניות המסומנות בתקופה הנ"ל בהתאם לצרכי העיר.

הועדה רושמת לפנייה את הודעת נציג היזם לפיו בתוכנית זו לא יבקשו תוספת של 13 קומות מעל בנין A ומחליטה שבנין A יישאר בתוכנית זו בגובהו ללא תוספת. גובה בנין C יהיה על פי המאושר בתוכנית התקפות ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתוכנית.

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

דיווח לועדה:

בהמשך להחלטת ההפקדה מיום 9.5.2018 בדבר אישור לוח ההקצאות בהסכמת הבעלים ונוכח הזמן שחלף מהפקדת התכנית ועד לאישורה כעת למתן תוקף, עודכנה טבלת ההקצאות כך שתשקף את השטחים העירוניים, תוך רישום הבעלים הנוכחים הרשומים בנסחי לשכת רישום המקרקעין.

יודגש כי המדובר בטבלה בהסכמת כל הבעלים וכי כלל הבעלים חתמו על הטבלה המעודכנת. העדכון מובא לדיווח ואשרור הועדה לפני פרסומה למתן תוקף של התכנית.

חוו"ד צוות:

מומלץ לאשרר דיווח בדבר עדכון טבלת ההקצאות, ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

בישיבתה מספר 0029-22ב' מיום 09/11/2022 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשרר דיווח בדבר עדכון טבלת ההקצאות, ולפרסם את התכנית למתן תוקף.

משתתפים: חיים גורן, מיטל להבי, חן קראוס, חן אריאלי, מאיה נורי