

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

**פרוטוקול החלטות מספר 26-0007
כ"ח ניסן תשפ"ו 15/04/2026 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, דייבי דישטניק, ד"ר, דודו לניאדו, אלחנן זבולון

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
נכחו ה"ה:	אהוד כרמלי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד ענת הדני, עו"ד אלי לוי אילנית לוזון שגב שירה קאשי דקלו טלי ברגל קרני פנינה גינוסר רועי לולו שמריז דני ארצי עדי בסיס, אדר' לריסה קופמן, אדר' יואב זילברדיק, אדר' רבקה פרחי אירית לבהר גבאי אלה דוידוף רות אריאל חדוה מזרחי	מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה סגנית בכירה ליועמ"ש מנהל אגף נכסי העירייה מנהלת אגף הכנסות מבנייה סגנית מנהל אגף ושמאית הוועדה המקומית מנהלת לבינוי ופיתוח עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מבקר בכיר מנהל תחום מקרקעין מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון מזרח מ. מח' תכנון צפון רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	ראובן לדיאנסקי, עו"ד רועי אלקבץ, ד"ר	משנה לראש העירייה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו

**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 26-0007
כ"ח ניסן תשפ"ו 15/04/2026 10:00 - 14:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:17
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, דייבי דישטניק, ד"ר, דודו לניאדו, אלחנן זבולון

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
1.	1		חלקה 54 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)
2.	39	507-1103936	העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6 דיון בהפקדה
3.	45	507-1178565	התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר דיון בהפקדה
4.	68	507-1287440	אייזיק חריף-שמחה הולצברג דיון בהפקדה
5.	91		הוספת שטחי שירות לתכנית 1722 עדכון בהחלטה של בשטחי שירות
6.	94		מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)
7.	104		המשתלה דרום מערב- עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני
8.	118	507-1376136	מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212 דיון בהתנגדויות
9.	152	507-0858472	בן צבי הגדני"ע דיון בהתנגדויות
10.	191	507-0702928	שפירא - מושעות 1, 3 דיון בהתנגדויות 106ב' (2)
11.	224	507-0168989	הפרדס הקטן, שפירא דיון בהתנגדויות 106ב' (2)
12.	256	507-0327239	הרברט סמואל 50-54 דיון נוסף
		507-0870741	תא/מק/4434 - מרחב הדר - בקשות למתן אורכה להגשת התנגדות הוחלט באופן גורף לאשר את הארכה להגשת התנגדויות בהתאם לסעיף 102 לחוק התכנון והבניה ב 30 יום עד 27.5.2026

דיווח על תכניות שאושרו :
תא/מק/5004 - העברת זכויות לארתור רובינשטיין 12
תא/מק/5056 - שונצינו 14,16 תל אביב

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/תעא/14945(1) - חלקה 54 בגוש 7077 מרחב יצחק שדה
0007-26' - 1	דיון בעיצוב ארכיטקטוני (3)

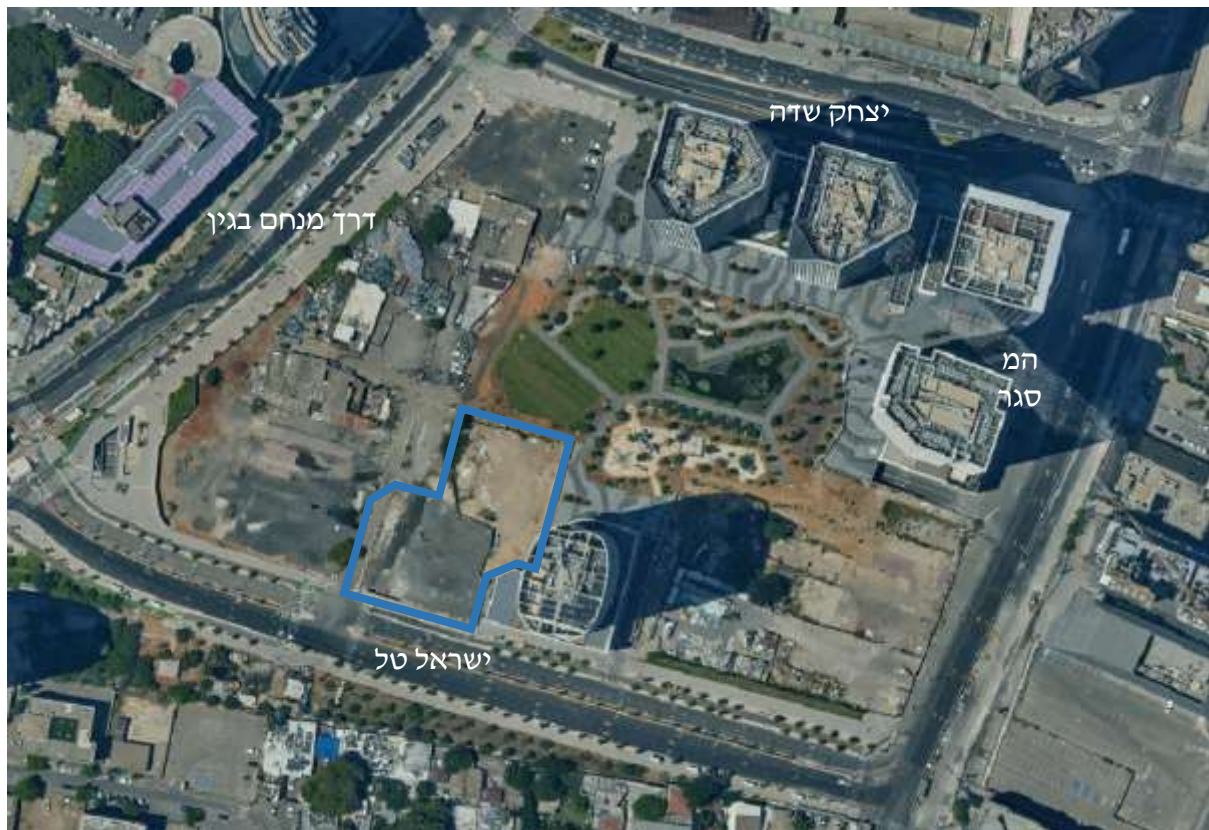
מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

התכנית ממוקמת בין רחוב ישראל טל מדרום, חלקה 53 ממערב, ממזרח מגדל אלפא ומצפון שטח פרטי פתוח.

כתובת:

ישראל טל 3, תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7077	מוסדר	חלק	54

שטח התכנית:

5.959 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: י.א. ישר אדריכלים
מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ
יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביבה וקיימות
יוזם: חברת יובלים סיטי בוי בע"מ, חברת שבת משה נכסים בע"מ
בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל:

המגרש ריק ומגודר

מצב תכנוני קיים :

תא/מק/4945-חלקה 54 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה מטרות התכנית הינה מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה על ידי תוספת שטחים, לשימושי תעסוקה, מסחר ומגורים וקביעת הנחיות לבינוי. סך זכויות מעל הקרקע 47,650 מ"ר ברוטו במגדל בעירוב שימושים על גבי מבנה מרקמי. הבינוי כולל קומת קרקע מסחרית, שימושים לתעסוקה ולמסחר וכן מגורים. המגדל הינו בן 43 קומות עבור משרדים ומגורים (116 יח"ד מתוכם 33 דב"י), כל זאת מעל מבנה מרקמי חציו למשרדים וחציו לשטחי ציבור – בית ספר צמוד למגרש 53 השכן. המבנה המרקמי מייצר רצף בנוי כדופן לרחוב ישראל טל, מרפסת גג המבנה המרקמי מיועדת לשימוש שטחי המשרדים ושטחי הציבור. גובה הבניה עד 180 מטר מעל פני הים.

התכנית כוללת שטח פרטי פתוח אשר יפותח כמרחב ציבורי ובתחומו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

התכנית קבעה כי תנאי להגשת היתר בנייה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלית. בשיקול דעת מהנדס העיר תתאפשר הגשת בקשה לחפירה דיפון וביסוס למגרש טרם אישור תכנית העיצוב ובכפוף לאישור אדריכל העיר לתכנית החפירה ולהגשת תכנית העיצוב.

מצב תכנוני מוצע :

הבינוי המוצע כולל מבנה מרקמי בן 4 קומות ומרפסת גג. המסד מיועד לשטחי ציבור בחלקו המערבי ולשטחי משרדים בצדו המזרחי. מעל המבנה המרקמי מגדל בן 39 קומות (סה"כ 43 קומות). שטחי הציבור מיועדים לשימוש בית ספר על יסודי המתוכנן ברצף עם המבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). גובה ומפלס הקומות הציבוריות תואמים בין שני המבנים.

במגדל מתוכננים משרדים בקומות 29-7, בקומות 40-30 116 יחידות דיור ומעליהן 2 קומות טכניות. בתחום המגרש מתוכננת זיקת הנאה בשטח כולל של כ-1965 מ"ר, בכל השטחים הפנויים מבניה. קומת הקרקע תשמש למסחר, מבואות וכניסה משנית אחר הצהריים לביה"ס. הגישה למבואות התעסוקה והמגורים מתוכננת מרחוב ישראל טל. הגישה לביה"ס מתוכננת מכיוון צפון מהשטח הפתוח המרכזי של מרחב חסן ערפה.

התכנית כוללת 5 קומות מרתף עבור חניות, חדרי טכניים. קומה חלקית במרתף העליון התשמש לחניית אופניים ושטחים עיקריים לטובת מכון כושר, בריכה ומלתחות לשימוש הדיירים. רמפת הכניסה למרתף מתוכננת ברחוב ישראל טל, בתחום המבנה הצמוד לתכנית זו, בחלקה 53 (מגרש A1).

טבלת השוואת נתונים :

נתונים	תא/מק/4945	מבוקש בתע"א
שטחים עיקריים	- תעסוקה - 27,303 מ"ר - מתוכם לפחות 700 מ"ר מסחר - מגורים – 7,135 מ"ר עבור עד 121 יח"ד, מתוכם עד 35 יוקצו לדב"י - דיור מיוחד – 1,397 מ"ר עבור דב"י. - מבנים ומוסדות ציבור – 2,285 מ"ר - מרתפים – 3,000 מ"ר	- תעסוקה - 26,905 מ"ר - מתוכם 750 מ"ר מסחר - מגורים – 8,320 מ"ר עבור 116 יח"ד, מתוכם 33 דב"י (המרה של כ-212 מ"ר מעיקרי לשירות) - מוצעות פחות יחידות דיור מאלו המותרות בתב"ע, לפיכך גם כמות יח"ד המוקצות לדב"י תואמת באופן יחסי. - מבנים ומוסדות ציבור – 2,285 מ"ר - מרתפים – 3,000 מ"ר
שטחי שרות	- תעסוקה - 6,826 מ"ר - מגורים – 1,784 מ"ר - דיור מיוחד – 349 מ"ר - מבנים ומוסדות ציבור – 571 מ"ר 500 מ"ר עבור מצללות עבור שטחים ציבוריים	- תעסוקה - 7,224 מ"ר (המרה של 398 מ"ר משטח עיקרי) - מגורים – 2,345 מ"ר (המרה של 212 מ"ר משטח עיקרי) - מבנים ומוסדות ציבור – 571 מ"ר - מצללות בשטח של 205 מ"ר (תינתן)

• מרתפים – 12,256 מ"ר גמישות להגדלת שטחי המרפסת והמצללות בהתאם לדרישות משרד החינוך • מרתפים – 12,256 מ"ר הבהרה: ההמרה היא משטח עיקרי לשטח שירות ובמסגרת סל הזכויות שקבעה התכנית הראשית. עבור שטחי הציבור המרה מלאה משירות לעיקרי ולהיפך		
• זכויות בנייה בתת הקרקע - 12,256 מ"ר • שימוש ציבורי- מתוך זכויות אלו יוקצו לפחות 428 מ"ר	• זכויות בנייה בתת הקרקע - 12,256 מ"ר • שימוש ציבורי- מתוך זכויות אלו יוקצו לפחות 428 מ"ר	מרתף
עד 13% דירות קטנות מ-45 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 37 מ"ר. עד 30% דירות בשטח 45-65 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר 23-25% דירות בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 75 מ"ר 23-25% דירות בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 92 מ"ר עד 10% דירות בשטח 100-120 מ"ר עד 2% דירות הגדולות מ-121 מ"ר	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 תותר גמישות של עד 10% בתמהיל בשלב תע"א ובאישור מה"ע או מי מטעמו	תמהיל

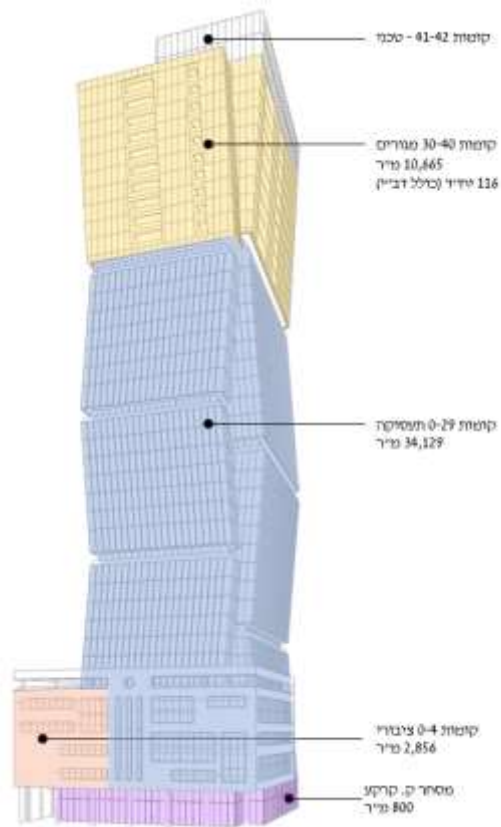
הדמיות המבנה:



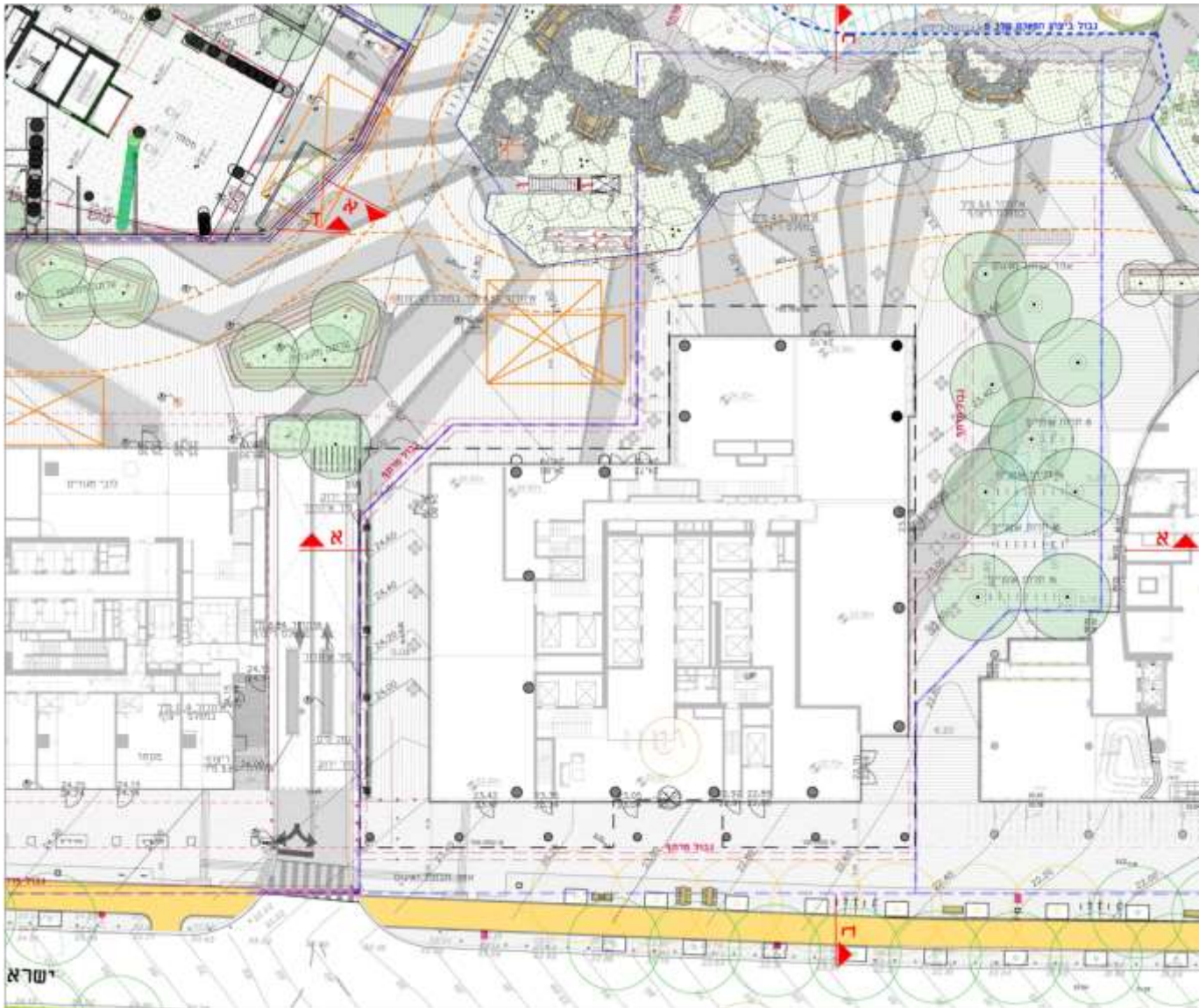
מבט מכיוון דרום



מבט מכיוון צפון



תכנית פיתוח השטח-



2. העיצוב האדריכלי

2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי – התכנון המוצע עבור מגדל בן 39 קומות עבור תעסוקה ומגורים מעל מבנה מרקמי. כל זאת מעל קומת קרקע מסחרית. מדרום, ברחוב ישראל טל מתוכננת קולונדה ברוחב 4 מ', המלווה חזית מסחרית וכניסה לשימושי מגורים והמשרדים. ממערב, מעבר מקורה ברוחב 6 מ' המקשר בין רחוב ישראל טל לבין השפ"פ המרכזי. מעבר זה יסומן בזיקת הנאה וישאר פנוי למעבר הולכי רגל ואופניים. יותרו בו אזורי חוץ למסחר, גינון וירידת עמודים, כל זאת בתנאי שיותר מעבר פנוי שרוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'. ממזרח, שטח פרטי פתוח כחלק מהשפ"פ המרכזי. **כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה.**

המבנה המרקמי כולל 5- קומות למשרדים בצדו המזרחי, ו-4 קומות לשטחי ציבור. מרפסת הגג יוקצה שטח לחצר בית הספר ושטחי חוץ למשרדים. בצמוד למרפסת הגג בצדו המערבי יוקצה שטח חוץ עבור שימוש בית ספר המהווה המשך לבית הספר שיוקם בחלקה 53 הסמוכה. המבנה המרקמי בעל קיר משותף למבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). קומות ביה"ס יותאמו

למפלסים בחלקה הסמוכה, כל זאת בהתאם ובכפוף לדרישות ואישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור.

המבנה המרקמי מייצר רצף בנוי כדופן לרחוב ישראל טל ומבנה בסיס למגדל. בגג המבנה המרקמי מתוכננת מרפסת גג משותפת לשימוש דיירי המשרדים, כמו כן תינתן אפשרות למקם שטחי מסחר בקומה זו. במרפסת הגג יוקצו שטחים פתוחים פנויים ממערכות לטובת שטחי הציבור בהתאם לנדרש והמסוכס עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים. מעל למבנה המרקמי מתוכנן מגדל לשימוש תעסוקה ומגורים. המגדל מחולק למסות ע"י קומות נסיגה, המייצרות דינמיות ומאפשרות התייחסות שונה לשימושים השונים במגדל. בקומות 6-29 שימושי תעסוקה ושטחים נלווים וכוללות 6 קומות עם מרפסת היקפית בקומות 09, 13, 19, 21, 29 ו-30. בקומה 30 – שימושי מגורים ושטחים טכניים. בקומות 40-31 – שימושי מגורים. המסה העליונה של המגדל, אשר מופרדת מקומות המשרדים ע"י קומת נסיגה ומרפסת היקפית בקומה 30. קומות אלה מאופיינות בקיר מסך ומרפסות מקורות. בקומות 42-41 – שטחים טכניים לתפקוד המגדל.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

1. מבנה מרקמי הכולל מסחר, לובאים, תעסוקה ומבנה ציבור בגובה של כ 25.7 מ', בהתאם למפלסי המבנה הצמוד ממערב בחלקה 53.

- מפלס ק. הקרקע יהיה בהתאם למפלסי הרחוב.
- קומת הקרקע בגובה ברוטו של כ 7.7 מ', בהתאם למפלסי המבנה הצמוד בחלקה 53. תתאפשר הקמת גלריות וחללים בגובה כפול בשטחי המסחר בהתאם לחוק.
- המבנה המרקמי מורכב מקומת קרקע ו:
 - א. 4 קומות מסד לשימוש בית הספר באגף המערבי : 3 קומות בגובה של 4.25 מ' כ"א, קומה רביעית בגובה 5.25 מ'. שטחי ביה"ס נוספים מממוקים בקומת מרפסת גג המסד כגובה קומת המשרדים בקומה זו. כל זאת בהתאמה למפלסי מגרש 53 השכן, על מנת לאפשר חיבור בין האגפים. קומות 1 ו-2 בחלקן יתחברו ויהפכו לחלל כפול לצורך תכנון אודיטוריום עבור ביה"ס.
 - ב. 5 קומות מסד לשימוש תעסוקה באגף המזרחי בגובה שלא יעלה על 3.8 מ' כ"א.

2. מגדל-תעסוקה ומגורים :

- 38 קומות מעל המבנה המרקמי ובגובה של כ 180 מ'.
- קומות 0-29 בשימוש משרדים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.8 מ'
- קומות 30-37 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'
- קומות 38-40 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 4.5 מ'
- מעל לקומת המגורים האחרונה, תתוכנן 2 קומות טכניות בגובה קומה ברוטו שלא יעלה על 4.5 מ'.
- גובה המגדל כולל מתקן ניקוי במצב סגור וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג לא יעלה מעל 180 מ' מעל פני הים.

3. מרתפים :

- קומות המרתפים והחניון מתוכננות כחניון בורג.
- שתי קומות המרתף העליונות יהיו בגובה עד 7 מ'.
- תתוכנן קומה חלקית במרתף הראשון התשמש לחניית אופניים ושטחים עיקריים לטובת מכון כושר, בריכה ומלתחות לשימוש הדיירים, בגובה של עד 3.5 מ' ברוטו. שטחים עיקריים בתת הקרקע בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה
- גובה מרתף טיפוסי יהיה עד 3.5 מ' ברוטו.
- גבהיי ותכנון המרתפים יהיה כפוף לתכנית 1 והתכנית הראשית. לעת הוצאת היתר בניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב

ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, הסבת שטחי שרות 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 ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשטחי החניה והשירות הנדרשים בתפקוד הבניין

- 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'.
- בכל השטחים הפתוחים ישמר עומק נטיעות בגובה שלא ירד מ 1.5 מ' לנטיעת עצים

ג. קווי בניין

1. קומות קרקע

- מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר
ממערב לכיוון חלקה 53, 6 מטר.
מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0.
לכיוון חלקה 53, 2 מטר.
ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר
קומת מסד

2. קומת מסד
מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 4 מטר
ממערב לכיוון חלקה 53- קו בניין 0
מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0.
לכיוון חלקה 53, 2 מטר.
ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר
קומת מגדל

3. קומת מגדל
מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר.
ממערב לכיוון חלקה 53, 12 מטר
מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0.
לכיוון חלקה 53 2 מטרים.
ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר

ד. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

- מס' יח"ד: 116 יח"ד סה"כ (מתוכן 33 יחידות דיור בהישג יד)
שטח עיקרי: 8,320 מ"ר
שטחי שירות: 2,345 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד: כ- 71.4 מ"ר (שטח עיקרי)
עד 13% דירות הקטנות מ-45 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 37 מ"ר.
עד 30% דירות בשטח 45-65 מ"ר שטח דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר
23-25% דירות בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 75 מ"ר
23-25% דירות בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 92 מ"ר
עד 10% דירות בשטח 100-120 מ"ר
עד 2% דירות הגדולות מ-121 מ"ר

ה. התייחסות לדיור בר השגה-

התכנית מקצה יחידות דיור בהישג יד ע"פ 2 סעיפים:

1. בהתאם לטבלה 5 ולשטחים בשימוש "דיור מיוחד" עבור דיור בר השגה
2. בנוסף יוקצו עוד 15% יחידות דיור מסך יחידות הדיור בשימוש "מגורים" בטבלה 5 עבור דיור בר השגה. יחידות דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור של לפחות 40% הנחה בהתאם לתוספת הששית לחוק התכנון והבנייה כפי שיתעדכן מעת לעת. יח"ד דב"י ימוקמו בקומות התחתונות של קומות המגורים (קומות 33-30).

הדב"י יתקבל ב-3 קטגוריות הביניים

- 45-50% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 45-65 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 50 מ"ר
25-30% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 75 מ"ר
25% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ- 92 מ"ר

סהכ:

16 יח"ד בשטח 45-65 מ"ר

9 יח"ד בשטח 66-85 מ"ר

8 דירות בשטח 86-100 מ"ר

1. שטחים ציבוריים-

יבנו שטחים ציבוריים בנויים לטובת בית הספר המהווה המשך לבית ספר שיוקם במגרש 53 הסמוכה. שטחים אלו ממוקמים ב- 4 קומות המבנה המרקמי ובקומת מרפסת גג המבנה המרקמי. התכנון יהיה רציף לקומות הציבוריות במגרש 53, ויהיו רציפים, רגולריים ואיכותיים. גובה הקומות בשטחים הציבוריים יהא בהתאמה למפלסי בית הספר במגרש 53. לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, ובכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר. תינתן גמישות להגדלת היקף השטח הציבורי בקומת הקרקע בהתאם לדרישות משרד החינוך ובהתאם להנחיית אגף הנכסים בטרם קליטת הבקשה להיתר. הכניסה לבית הספר מצפון מכיוון השפ"פ. הכניסה תתוכנן באופן נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהייה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים. המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, ותתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים ולא תהיה כל מגבלה למימושם. כל החלונות בשטחים הציבוריים יהיו ניתנים לפתיחה ולא ימוקמו מטרדים בסביבת שטחים אלו אשר יגבילו את השימושים ופתיחת החלונות. לקומות הציבוריות ניתן יהיה להוסיף 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות. חצר הגג לא תפחת מ-205 מ"ר ותוצמד לביה"ס. המרפסת תתוכנן במפלס השטח הציבורי ותהיה מקורה בהתאם להנחיית העיריה. תינתן גמישות להגדלת היקף שטח המרפסות (קומות 1-4) בהתאם לדרישות משרד החינוך ובהתאם להנחיית אגף הנכסים בטרם קליטת הבקשה להיתר. מתוך השטח הכולל בתת הקרקע יוקצו שטחי שרות עבור השימושים הציבוריים בתת הקרקע שלא יפחתו מ-428 מ"ר עבור תפעול, חדרי מכוניות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם של השטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע וכן תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה תינתן גמישות לשינויים בחזיתות מבנה הציבור והכל בהתאם להנחיית העיריה ומשרד החינוך. תינתן גמישות לשינוי תכנון וסידור חללי הפנים והכל בהתאם להנחיית העיריה ומשרד החינוך. בפינה הצפון-מערבית של בית הספר נכללים שטחים מחוץ לקו המגרש, אשר ייכללו בהיתר מגרש 53 ויבוצעו ע"י מגרש 54 במסגרת תכנית זו, זאת בכפוף להסכמה בין היוזמים. במסגרת היתר הבניה ייהרס הקיר המפריד בין מגרש 53 למגרש זה ויושלמו חלקי המבנה הנדרשים להשלמת נפח הבינוי. מגרש 54 יהיה אחראי לתכנון ולבצע את החיבור למגרש 53, החיבור יהיה מלא ורציף בכל הקומות עפ"י הנחיית העיריה. תוגש התחייבות בנושא.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

- א. חומרים** – גמר החזיתות יהיה זכוכית ו/או אלומיניום ו/או חיפויים קשיחים ו/או HPL.
- קומות התעסוקה במגדל יחופו בקיר מסך אקלימי בעל רפלקטיביות נמוכה. הזיגוג והחזית יתאפיינו בקיר מבודד אקלימית ואקוסטית ע"פ התקן.
 - קומות מגדל המגורים יחופו בקיר מסך אקלימי בעל רפלקטיביות נמוכה. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
 - קומות מבנה הבסיס יחופו בחיפויי פח אלומיניום / זכוכית / פנלים מתועשים / טיח. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
 - בהיקף כלל קומות המבנה (המבנה המרקמי והמגדל) יותרו בליטות אופקיות בשיעור של כ 60 ס"מ ויתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

- כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויידרשו להתייחסות המחלקה לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו.
- חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדריכל העיר.

ב. מרפסות -

- שטח המרפסות יהיו לפי הקבוע בתוכנית הראשית.
- בדירות הגג (פנטהאוזים) מתוכננות מרפסות גג
- לא תותר הקמת מרפסות מדלגות והשלמת חזית בקורות ועמודים במקומות בהם אין מרפסת
- מסתורי כביסה -

לדירות יבנה מתקן קבוע במסתור כביסה ככל הניתן או יינתן פתרון באופן נסתר כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות. הקמת מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

ד. הצללות וסגירות חורף -

מתוכננת קולונדה ברחוב ישראל טל, ומעבר מקורה בצידה המערבי של ק. הקרקע. בחזיתות אלו יותרו סגירות חורף בתנאי שיוותר מעבר פנוי ממכשולים שרוחבו לא ייפחת מ-3.5 מ' נטו. מוצעות מצללות בגג המבנה המרקמי. כל זאת בכפוף להתאמת התכנון לתקנות החוק וקבלת התייחסות אדריכל העיר לנושא העיצובי בשלב ההיתר.

ה. שילוט

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ו. חזית חמישית

- מעל לקומת המגורים האחרונה ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות, באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון.
- גג המבנה המרקמי אשר משמש כחזית חמישית יטופל ויתוכנן כגג ירוק ופעיל לרווחת דיירי הפרויקט.

ז. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. תאורת המבנה תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר.

2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. כניסות המבנים

- כניסות הולכי רגל למבנה תהיינה מרחוב ישראל טל ומזיקות ההנאה ללא הפרדה מפלסית, מדרגות או רמפות.
- אל מבואת מבנה הציבור הכניסה תהיה מזיקת ההנאה מכיוון צפון, בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- הגישה לחניונים התת-קרקעיים תתבצע מרחוב ישראל טל, דרך הרמפה המשותפת במגרש 53. הרמפה מתחברת לכביש טבעת היקפי תת קרקעי המתוכנן לכלל המרחב. חלק מכביש טבעת היקפי זה נכלל בתכנית זו, ממנו מתוכננת הגישה למרתפים בתת הקרקע שימשו לחניות לכלל השימושים, שטחים טכניים, רווחה ואחסנה.
- הכניסה לחניות האופניים הממוקמות בקומה החלקית שבמרתף העליון תתבצע מרחוב ישראל טל באמצעות מעלית יעודית.
- תתאפשר ירידת כלי תחבורה דו-גלגליים ממפלס הקרקע אל הקומות התת-קרקעיות.

ב. קומת הקרקע

- בחזית אל רחוב ישראל טל תוקם קולונדה ברוחב של 4 מ'. גובה הקולונדה נע בין 7.1 מ' ל 8 מ' בהתאם למפלסי הפיתוח והמבנים הסמוכים. קצב ומידות עמודי הקולונדה יהיו קבועים.
- בקומת הקרקע ימוקמו הלוואים לשימושים השונים, ושטחי המסחר.
- שטח המסחר לא יפחת מ- 700 מ"ר עיקרי.
- החזית המסחרית תהיה רציפה ולא תפחת מ 70% חזית פעילה בעומק של 5 מ' לפחות
- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים.
- זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יסומנו בזיקת הנאה לציבור ויתוחזקו על ידי החברה המנהלת

ג. שטחים משותפים בנויים

- חניות וחדרי אופניים / עגלות ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים וישולבו בקומת הקרקע ככל ויתאפשר.
- מחסנים ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים.
- המרתף העליון יכלול קומה חלקית שתשמש כקומה משותפת הכוללת חניות אופניים, מלתחות ושימושים לרווחת דיירי הפרויקט.
- גג המבנה המרקמי ישמש לרווחת הדיירים ויכלול פונקציות משותפות לדיירים. חלק מהגג יוקצה לטובת השטחים הציבוריים בהתאם לסיכום עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים
- שטחי ממ"קים.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- פיתוח התכנית כולל: פיתוח נופי, חניות אופניים, פתרונות נגישות לאופניים ומעברים הליכים המחברים את רחוב ישראל טל אל מתחם חסן ערפה.
- רמפת הכניסה אל המרתפים מתבצעת מרחוב מרחוב ישראל טל, דרך הרמפה המשותפת במגרש 53
- בתת הקרקע התכנית כוללת: קומת חלקית עבור חניון אופניים, 5 קומות מרתפי חנייה הכוללים מקומות חנייה לרכבים, אופנועים ואופניים וכן, "חצר תפעולית" בתת הקרקע (1-) עבור פתרון אשפה ופריקה וטעינה.
- תקן החניה למסחר ומשרדים יהא בהתאם למספר החניות שניתן להקים במסגרת השטחים התת קרקעיים, תקן זה היינו תקן מקסימום. לא תותר הצמדה וסימון חניות לשימושים אלו.
- תקן החניה למגורים 1: 0.5.
- תקן החניה לאופניים, פיתוח החניונים והסדרי הגישה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא, תא/9144
- גישה לחניון האופניים (בקומת החלקית) תעשה במעלית ייעודית הפונה לרחוב ישראל טל.
- יותר מעבר רכבים וחניות בהתאם לתכנית תא/3319. הכניסה והיציאה למרתפים תהא דרך הרמפות במגרשים הסמוכים ובאמצעות דרך השירות ההיקפית התת קרקעית הממוקמת בכל מרחב יצחק שדה. בתחום המעבר לדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה המסומן בתשריט התכנית הראשית כתחום הנחיות מיוחדות, לא תותר בניה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי וחדרים טכניים.

- **תקן החנייה לשטחי הציבור** - תקן החניה לשטחים הציבוריים הבנויים, יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימוש בשטחים ובאישור אגף הנכסים
- כל החניות לרכב וכן פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד
- תכנית המרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל הקרקע
- הדרך התת קרקעית המשותפת תסומן בזיקת הנאה ליתר המגרשים.

2.6 מערכות

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים. גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות ישולבו בדופן הבניינים באופן מוצנע או כל פתרון אחר באישור אדריכל העיר. ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות ישולבו ככל הניתן במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יש לבצע תאום הנדסי לנושא זה. יש לשמור על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים, וללא הפנייתם הפיזית והויזואלית. לא תותר הוצאת אויר מחניונים/דרך תת קרקעית, פליטת אגוז גרטרור לתחום השטח הפרטי הפתוח.

הכנסת אוויר למרתפים תהיה בבינוי או במפלס הפיתוח באופן מוצנע צמוד בינוי/אלמנטים בנויים, בתאום עם אדריכל העיר. לא יתוכננו סבכות במישור הריצוף והפיתוח. בהתאם הוראות התכנית סעיף 6.2 בכל שטח המסומן בזיקת הנאה לא ניתן יהיה למקם – סבכות איורור ומתקנים טכניים איך ההוראה מתיישבת עם סעיף 6.2? הוצאת אויר מהמרתפים תעשה בחזית הבניין בגובה מינימלי של 6 מ' ממפלס הקרקע שחלונות המשרדים ללא פתיחה.

א. **מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי שנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי ו/או על גג המגדל בקומות הטכניות, בתאום עם חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם בהתייחס למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת והנחיות סימולצית שטף מגנטי. איורור ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו כחלק ממעטפת הבניין אשר ייקבעו יחד עם הגורמים העירוניים. מאגרי המים ימוקמו ע"ג גג המגדל ו/או במרתף התחתון. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

ב. **תאים פוטוולטאים**: ניתן להתקין מערכות PV בגגות העליונים בהתאם לסקר אנרגיה שנערך לתוכנית עיצוב, בהיקף ייצור מינימלי של 216 MWh בשנה. לטובת התקנת פאנלים פוטו וולטאיים על גובה הבניין הקבוע תותר הוספת סככה מעל למישור הגג בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. השטח מתחת לסככה זו, לא יחשבו במניין השטחים.

ג. **מערכת ניהול אנרגיה**: תתוכנן מערכת לניהול אנרגיה במבנה לצורך ניהול צריכת החשמל והעומסים. המערכת תכלול את ניהול המערכות הבאות:

- חיבור המתח הגבוה של כל המתחם לחברת החשמל וחלוקת מתח נמוך לכל הצרכנים במתחם
- צילרים, בוילרים ומשאבות סחרור
- חדרי שנאים
- גרטרורים וגיבוי
- מערכות ניהול לייצור אנרגיה
- חיבור ללוחות פוטו-וולטאיים
- מתקן CCHP/CHP
- ניהול עמדות טעינה לרכבים חשמליים למספר החניות המצוין בתוכנית

ד. **מערכות מיזוג אויר** - תתאפשר התקנת מערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

- ה. **איורור חניונים ושטחים מסחריים** - תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים במעטפת המבנים ו/או במפלס הפיתוח באופן מוצנע צמוד בינוי/אלמנטים בנויים, זאת בתיאום עם אדריכל העיר. לא יתוכננו סבכות במישור הריצוף והפיתוח. והכל בהתאם לדרישות התכנית (סעיף 6.2) יניקת האויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים. הוצאת אויר מהחניון תעשה בתאום עם אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה. פליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות המגדלים או כל פתרון אחר באישור כב"א. מתוכננים פירי מנדפים לכל שטחי המסחר בקומת הקרקע עד לגג עליון של הבניין וחיבור לארובה בגובה 2 מ' שתכלל בגובה האבסולוטי של המבנה. פליטת אגוז גרטרור תעשה באמצעות ארובה בגובה 2 מ' בגג עליון. כניסת אויר למרתפים תוצנע ותתאום עם אדריכל העיר. לא ימוקמו שימושים מטרדיים (אויר, רעש, קרינה וכדומה) בסמוך לשטח הציבורי. לא תוגבל פתיחת החלונות בקומות הציבוריות כתוצאה ממטרדי סביבה למיניהם כגון פליטות אויר, מיקום חדרי טרפו וכדומה.
- ו. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - חדרי האשפה מתוכננים בקומת המרתף העליון אשר הגישה אליהם תיעשה באמצעות הדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה, בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית ת"א ובאישורם. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים. חדרי אצירה משניים לשימושים השונים יתוכננו בקומת המרתף העליון, בתאום עם אגף תברואה. פתרון סילוק האשפה יתואם עם אגף התברואה להפרדת אשפה.
- ז. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.
- ח. **בריכות שחיה** – בקומה החלקית שבמרתף העליון מתוכננת בריכת שחיה לשימוש משותף של דיירי המגורים ו/או התעסוקה. תכנון בריכת השחיה בתת הקרקע באזור שמתחת לשטחי הציבור כפוף לאישור הוועדה, ובהתאם לסעיף 4.1 ד (יח) בתכנית הראשית לפיו "בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת בריכות שחיה/נוי לצורך השימושים הסחירים". תכנון בריכות פרטיות מוצמדות לדירות יוצג במסגרת היתרי הבניה ויהיה בכפוף לפרסום ואישור הקלה כחוק
- ט. **כיבוי אש** - ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, ויעמדו בהנחיות רשות כיבוי אש. רחבת כיבוי אש ממוקמת בשפ"פ מגרש 53 השכן, בהתאם לנספחי התנועה והפיתוח בתכנית העיצוב.
- י. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** – במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח)
- יא. **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים** - בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה

2.7 בניה בשלבים:

הפרויקט יבנה בהינף אחד ויכלול את החיבור למגרש 53 בקומות ביה"ס ואת השלמת השטחים עבור ביה"ס במגרש 53.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

מיקום זיקות הנאה ושטח:

- התכנית קובעת זיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור בכל שטח שאיננו מבונה.
- בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג למעט עמודים קונסטרוקטיביים של המבנים והבניה הנדרשת לתפקוד המבנה בתחום קווי הבניין המותרים.

לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוז גנרטור בשטח זיקת הנאה

- תקבע זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בתת הקרקע לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.
- בתחום זיקת הנאה ברחוב ישראל טל יותר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע באמצעות זיקת הנאה בתחום המרתף העליון ברחוב של 4 מ' ובעומק של 2 מטרים. בנסיגות כאמור תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות וינתן גם מעבר לתשתיות פרטיות המשרתות את המבנים, בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים. זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. זיקות ההנאה במדרכות ובחזית שטחי הציבור תהיה על ידי העיריה ותתואם במסגרת הסכמים שיחתמו כתנאי להוצאת היתר בניה.
- השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים במגרש (פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת
- בשטחים המסומנים בזיקת הנאה ישמר עומק של 1.5 מ' עבור נטיעת עצים

3.2 פיתוח השטח

- שטח פנוי מבנייה - 15% משטח המגרש ויותר פנוי מבניה.
- פתרון להחדרת מי נגר והשהייתם ניתן כחלק מתכנון השפ"פ המרכזי
- השטחים הפנויים מבניה בשטח המגרש יהיו מגוננים ברובם וזאת על מנת לשמור על שטחים מרוצפים למדרכות עירוניות וכיכר עירונית.
- באזור הכיכר העירונית יינטעו עצים רבים ככל שניתן בקרקע טבעית ויותר שטח לגינון ככול שניתן מבלי לצמצם את האפשרות לשיבה במרחב זה.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים –
בשטח הפרטי הפתוח עומק הנטיעות לעצים יהיה 1.5 מטר עומק לפחות ונפח מינימאלי של 24 קו"ב עבור בית גידול לעצים. עבודות הפיתוח יעשו בתיאום עם תכנית הפיתוח של הפארק במתחם יצחק שדה.
עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר. ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליוי ממונה עצים מטעם התכנית למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.
- עצים חדשים:
 - יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
 - כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
 - על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.

- בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
- בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- מדרכות ושילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

• הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח-

סוג, צבע וגודל הריצוף מוכתב על- ידי תוכנית העיצוב וחומרי גמר המופיעים באתר. אבן גרניט 654 בגימור flamed, אבן גרניט 684 בגימור flamed, אבן בזלת שחורה שבורה בזלת מרוקע מוברש, אבן בזלת רמה א' מותאם לנגישות ובעל פאות ישרות, אבן פוליגונלית בזלת מרוקע מוברש בגדלים משתנים

מאפייני בניה ירוקה

א. תקינה לבנייה ירוקה –

1. אזור המגורים במבנה יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה.
2. אזור המשרדים במבנה יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה.

ב. יעילות אנרגטית-

1. אזור המגורים במבנה יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור האזור כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
2. אזור המשרדים יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B לפחות, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

ג. דו"ח רוחות

בוצעה בדיקת רוחות שאושרה לשלב התב"ע. נעשתה השוואה בין הדוח שאושר לתב"ע לבין בדיקת הרוחות שנעשתה לשלב עיצוב אדריכלי ונמצאה התאמה בכל הקריטריונים הנבדקים.

- ד. דו"ח הצללות והעמדת המבנים נעשתה בדיקת הצללות לשלב התב"ע, נמצאה התאמה בין הנעשה למצב הנוכחי. לא מסתמנת בעיה מהותית ונצפתה עמידה בקריטריונים.

ה. איורור הדירות

הוצגה בנספח סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. עבור יחידות דיור שאינן זוכות לאורור מפולש, תסופק התחייבות יזם לכך יותקנו מאוררי תקרה בחללים הציבוריים. ההתחייבות תכלול רשימה של יחידות הדיור אלה.

ו. דו"ח תרמי עקרוני

בנספח בניה ירוקה מוצגים חתכים עקרוניים לעמידה עתידית בתקנים 1045 ו-5282.

ז. ריצופים

סוג, צבע וגודל הריצוף מוכתב על- ידי תוכנית העיצוב וחומרי גמר המופיעים באתר. אבן גרניט 654 בגימור flamed, אבן גרניט 684 בגימור flamed, אבן בזלת שחורה שבורה בזלת מרוקע מוברש, אבן בזלת רמה א' מותאם לנגישות ובעל פאות ישרות, אבן פוליגונית בזלת מרוקע מוברש בגדלים משתנים

ח. ניהול מי נגר

יש לעמוד בדרישות תמ"א 1, כולל תיקון 8 לניהול מי נגר. בהתאם להנחיות היחידה לקיימות בעריית תל אביב ניהול הנגר יחושב על בסיס של 30 מ"ק איגום/חלחול/שיהוי לכל דונם של מגרש. החדרת מים לתת הקרקע ככל שתיכלל באמצעי ניהול הנגר העילי מחייבת קבלת אישור רשות המים. יש ליישם גג כחול על כ-50% מסך הגגות במגרש. מי נגר משטחי הפיתוח ינוקזו ויופנו לארגזי החלחול בשפ"פ. **פתרונות לנגר עילי בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים**

ט. חסכון במים

תתאפשר התקנת מערכת לאיסוף מי עיבוי מזגנים מאזור שטחי התעסוקה והעברתם להשקיית שטחי גינון באזורי הפיתוח במגרש ו/או כל פתרון שיוסכם בין היזם לעירייה.

י. תשתיות אנרגיה

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
2. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).
3. בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.
4. ב-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים להיתר בניה:

- א. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
- ב. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון של אזור המגורים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה.
- ג. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון של אזור המשרדים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בניה ירוקה

- ד. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- ה. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון הסופי של השטח הציבורי
- ו. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת קירות מפרידים בין חלקה 53 לבין תכנית זו והשלמת נפח הבינוי כמתואר בנספח עיצוב זה.
- ז. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- ח. חתימה על הסכם הקמה ורישום השטחים הציבוריים.
- ט. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י

8. תנאי לתעודת גמר:

- א. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ב. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע ופתיחתם לציבור במלואם.
- ג. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב
- ד. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- ה. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- ו. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
- ז. **ביצוע מדידות קרינה בפועל מכל מערכות החשמל וחדרי טרפו בתכנית ואישור כי עומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה. ככל שיידרש, יבוצע מיגון בפני קרינה.**
- ח. **ביצוע מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.**
- ט. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון של אזור המגורים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- י. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון של אזור המשרדים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ויחידת אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

1. תנאי לחתימה על תכנית העיצוב יהא: הסרת גדרות/מכשולים פיזיים כלשהם, המונעים מעבר חופשי ושימוש לרכב ולהולכי רגל בכל שטח השפ"פ בתחום תכנית 3319 ובכל שלבי הבניה. וזאת לצורך פתיחת השטחים הפתוחים (הפארק) לשימוש הציבור, לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
2. הצגת אישור אדריכל העיר לנושאים הבאים:
 - חניות האופניים- בתכנית מופיע ריכוז אופניים בכיכר עירונית בעלת פוטנציאל שימוש כרחבת ישיבה מוצלת בצמידות לחזיתות מסחריות. יש לבחון את המיקום המוצע ולהקפיד על מיקומן ללא הפרעה למעברים פנויים במדרכות ובפיתוח ובאזורי שהייה פוטנציאליים.
 - חיבור בין חלקי בית הספר
 - גובה קומת הקרקע והחיבור למגרשים הסמוכים
 - קביעת מאפייני הקולונדה- גובה, עומק, קצב ומידות העמודים וכו'
 - ביטול אוורור החניונים (הכנסה והוצאת אוויר) בפיתוח ובמבנה לכיוון מזרח אל הכיכר העירונית
 - ריכוז חניות אופנועים במרתפים העליונים באזורים יעודיים**

3. הצגת אישור אגף מבני ציבור ואגף הנכסים לתכנון השטחים הציבוריים בחמשת קומות המסד, כולל: קירוי למניעת נפילת חפצים מעל מרפסות, מתן מענה לשטח פתוח ופנוי ממערכות בגג המסד ופתיחת חלונות בכל חזיתות.
4. תכנית התארגנות אתר- כנדרש בסעיף 6.1 (3)- בתכנית הראשית, כולל השארת מדרכות ראויות למעבר הולכי רגל בכל תקופת העבודות.
5. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהא חתימה על הסכם דב"י.
6. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה יהא חתימת בעלי הזכויות במגרשים המוסרים ובמגרש המקבל על כתבי התחייבות לשביעות רצון העיריה, הכוללים בין היתר התחייבות לעניינים הבאים: ניווד הזכויות למגרש המקבל, ביצוע השימור, תשלום היטל ההשבחה כדין עבור תכנית זו בכל המגרשים הכוללים בתחום התכנית.
7. תנאי לבקשה להיתר בניה- חתימה על כתב התחייבות לאגף הכנסות מבניה ופיתוח ולחברה המנהלת של מרחב חסן ערפה לעניין הקמת ותחזוקת השטח הפרטי הפתוח בזיקת הנאה (הפארק המרכזי).
8. הצגת אישורי הגורמים המפורטים:
 - היחידה לבניה בת קימא
 - היחידה לאיכות הסביבה
 - תכנון אסטרטגי
 - אגף התנועה
 - החברה המנהלת
 - אגף שפ"ע

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-24' מיום 06/11/2024 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: לשוב ולדון מפאת אי נוכחות של מהנדס העיר

בישיבתה מספר 0020-24' מיום 06/11/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:
לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, אורנה ברביבאי

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-24' מיום 13/11/2024 תיאור הדיון:
ירד מסדר היום.

בישיבתה מספר 0021-24' מיום 13/11/2024 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, חיים גורן

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

מיקום:

התכנית ממוקמת בין רחוב ישראל טל מדרום, חלקה 53 ממערב, ממזרח מגדל אלפא ומצפון שטח פרטי פתוח.

כתובת:

ישראל טל 3, תל אביב-יפו



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
7077	מוסדר	חלק	54

שטח התכנית:

5.959 דונם

מתכננים:

אדריכל תכנית: י.א. ישר אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ

יועץ בנייה ירוקה: אי.אס.די. פיתוח סביבה וקיימות

יוזם: חברת יובלים סיטי בוי בע"מ, חברת שבת משה נכסים בע"מ

בעלות: פרטית

מצב השטח בפועל:

המגרש ריק ומגודר

מצב תכנוני קיים :

תא/מק/4945-חלקה 54 בגוש 7077 במרחב יצחק שדה

מטרת התכנית היא מימוש הפיתוח במרחב יצחק שדה על ידי תוספת שטחים לתעסוקה, מסחר ומגורים וקביעת הנחיות בינוי. סך הזכויות מעל הקרקע 47,650 מ"ר ברוטו, במגדל מעל מבנה מרקמי. הבינוי כולל ק"ק מסחרית, ומעליה שימושי תעסוקה, מגורים ומבנה ציבור. המגדל בן 43 ק' עבור משרדים ומגורים מעל מבנה מרקמי, שחציו למשרדים וחציו לשטחי ציבור (בי"ס המשתרע גם במגרש 53 השכן). המבנה המרקמי מייצר רצף בנוי כדופן לרחוב ישראל טל, מרפסת גג המבנה המרקמי מיועדת לשימוש שטחי המשרדים ושטחי הציבור. גובה הבניה עד 180 מ' מעל פני הים.

התכנית כוללת שטח פרטי פתוח המפותח כמרחב ציבורי ובתחומו תירשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היום ובכל ימות השבוע.

התכנית קובעת כי תנאי להגשת היתר בניה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלית.

בשיקול דעת מהנדס העיר תתאפשר הגשת בקשה לחפירה דיפון וביסוס למגרש טרם אישור תכנית העיצוב ובכפוף לאישור אדריכל העיר לתכנית החפירה ולהגשת תכנית העיצוב.

מקודמת תכנית תא/4945/1 שצפויה לכלול את השינויים הבאים לתכנית תא/4945 המאושרת :

- המרת כ-2,130 מ"ר משטחי תעסוקה לשטחי מגורים ;
- ביטול ניוד זכויות משימור משני מגרשים מוסרים (אלנבי 82 ולינבלום 5) מתוך שלושה, והוספת ניוד זכויות משימור ממגרש אחר (חזנוביץ 5 - 7) ;
- שינויים במרכיבי התועלת הציבורית, שיפחיתו את היקף יחידות הדב"י שהוקצו כתועלת ציבורית, יכירו בהפסד שטחים סחירים כתוצאה מאופן תכנון השטחים הציבוריים הבנויים כתועלת, ויכללו בניית מקלט ציבורי כתועלת ציבורית.

תכנית עיצוב זו כוללת שתי חלופות:

חלופה אחת תואמת את התכנית התקפה תא/4945 והחלופה השניה תואמת את תכנית תא/4945/1 המקודמת. נושאים רבים (כגון עיצוב ק"ק והמרחב הציבורי, גובה הבינוי, מספר הקומות, וסך השטחים הכולל) נותרים ללא שינוי בשתי החלופות.

מצב תכנוני מוצע :

הבינוי המוצע כולל מבנה מרקמי בן 5 בחלקו המזרחי למשרדים ובן 4 קומות בחלקו המערבי לשטח ציבורי ומרפסת גג. שטחי הציבור מיועדים לשימוש בית ספר תיכון המתוכנן ברצף עם קומות המסד במבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). גובה ומפלסי קומות המסד תואמים בין שני המבנים. מעל המבנה המרקמי מגדל בן 39 קומות נוספות (סה"כ 43 קומות).

בחלופת התב"ע המאושרת : משרדים בקומות 0-29, יחידות מגורים (116 יח"ד) בקומות 30-40 ומעליהן 2 קומות טכניות.

בחלופת התב"ע המקודמת : משרדים בקומות 0-27, יחידות מגורים (145 יח"ד) בקומות 28-40 ומעליהן 2 קומות טכניות.

בתחום המגרש מתוכננת זיקת הנאה להולכי רגל בשטח כולל של כ-1965 מ"ר, בשטח הפנוי מבניה מעל הקרקע.

בקומת הקרקע : מסחר, מבואות למגורים ולתעסוקה (מרחוב ישראל טל) ומבואה משנית לביה"ס (מכיוון השפ"פ).

בתת הקרקע מתוכננות 5 קומות מרתף עבור חניות, חדרים טכניים וקומה חלקית במרתף העליון התשמש לחניית אופניים ושטחים עיקריים לטובת מכון כושר, בריכה ומלתחות לשימוש הדיירים. רמפת הכניסה למרתף מתוכננת ברחוב ישראל טל, בתחום המבנה הצמוד לתכנית זו, בחלקה 53 (מגרש A1) בזיקת הנאה למעבר כלי רכב.

טבלת השוואת נתונים:

נתונים	תא/מק/4945 (מאושרת)	תא/מק/4945 / 1 (מקודמת)
שטח כולל על קרקעיים	- תעסוקה - 34,129 מ"ר - מתוכם לפחות 700 מ"ר מסחר - מגורים – 10,665 מ"ר עבור 116 יח"ד, מתוכם 33 דב"י - מבנים ומוסדות ציבור – 2,856 מ"ר	- תעסוקה - 31,996 מ"ר - מתוכם לפחות 700 מ"ר מסחר - מגורים – 12,798 מ"ר עבור 145 יח"ד, מתוכם 22 דב"י - מבנים ומוסדות ציבור – 2,856 מ"ר
שטח כולל תת קרקעיים	- זכויות בנייה בתת הקרקע - 12,256 מ"ר. - שימוש ציבורי- מתוך זכויות אלו יוקצו לפחות 428 מ"ר.	- זכויות בנייה בתת הקרקע - 12,256 מ"ר - שימוש ציבורי- מתוך זכויות אלו יוקצו לפחות 428 מ"ר. - המרתף יכלול הקצאת מקלט ציבורי בשטח של כ- 200 מ"ר כתועלת ציבורית.
תמהיל	- מס' יח"ד – כ- 116 יח"ד. - שטח דירה ממוצעת יהיה כ- 71 מ"ר שטח עיקרי. - תמהיל יח"ד : (ע"פ התב"ע) - 13% דירות הקטנות מ- 45 מ"ר שטח דירה ממוצעת יהיו כ- 37 מ"ר. - 30% דירות בשטח 45-65 מ"ר שטח דירה ממוצעת יהיו כ- 50 מ"ר - 23-25% דירות בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת יהיו כ- 75 מ"ר - 23-25% דירות בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת יהיו כ- 92 מ"ר - 23-25% דירות בשטח 100-120 מ"ר - 2% דירות הגדולות מ- 121 מ"ר	- מס' יח"ד – כ- 145 יח"ד. - שטח דירה ממוצעת יהיה כ- 69 מ"ר שטח עיקרי. - תמהיל יח"ד מקודם במסגרת תא/4945 / 1 : - 21% דירות הקטנות מ- 45 מ"ר שטח דירה ממוצעת יהיו כ- 37 מ"ר. - 23% דירות בשטח 45-65 מ"ר שטח דירה ממוצעת יהיו כ- 50 מ"ר - 23-25% דירות בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת יהיו כ- 75 מ"ר - 23-25% דירות בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת יהיו כ- 92 מ"ר - 10% דירות בשטח 100-120 מ"ר - 2% דירות הגדולות מ- 121 מ"ר
גובה קומות	- סה"כ 43 קומות : קרקע + 4 קומות מסד למבנה ציבורי + 35 קומות מגדל לתעסוקה ומגורים + קומת גג טכנית כפולה. - מס' קומות מתחת לקרקע לפי תכנית תא 3199, עד 5 מרתפים ולפי ע"1.	
גובה מטר	180 מ' מעל פני הכניסה הקובעת, ומעל פני הים.	
תכסית מרתפים	עד 85% משטח חלקה 54	

במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הראשיות או התקנות לבין תכנית העיצוב- יגברו הוראות התכניות הראשיות ותקנות התכנון והבנייה.

הדמיות המבנה – חלופת תב"ע מאושרת:

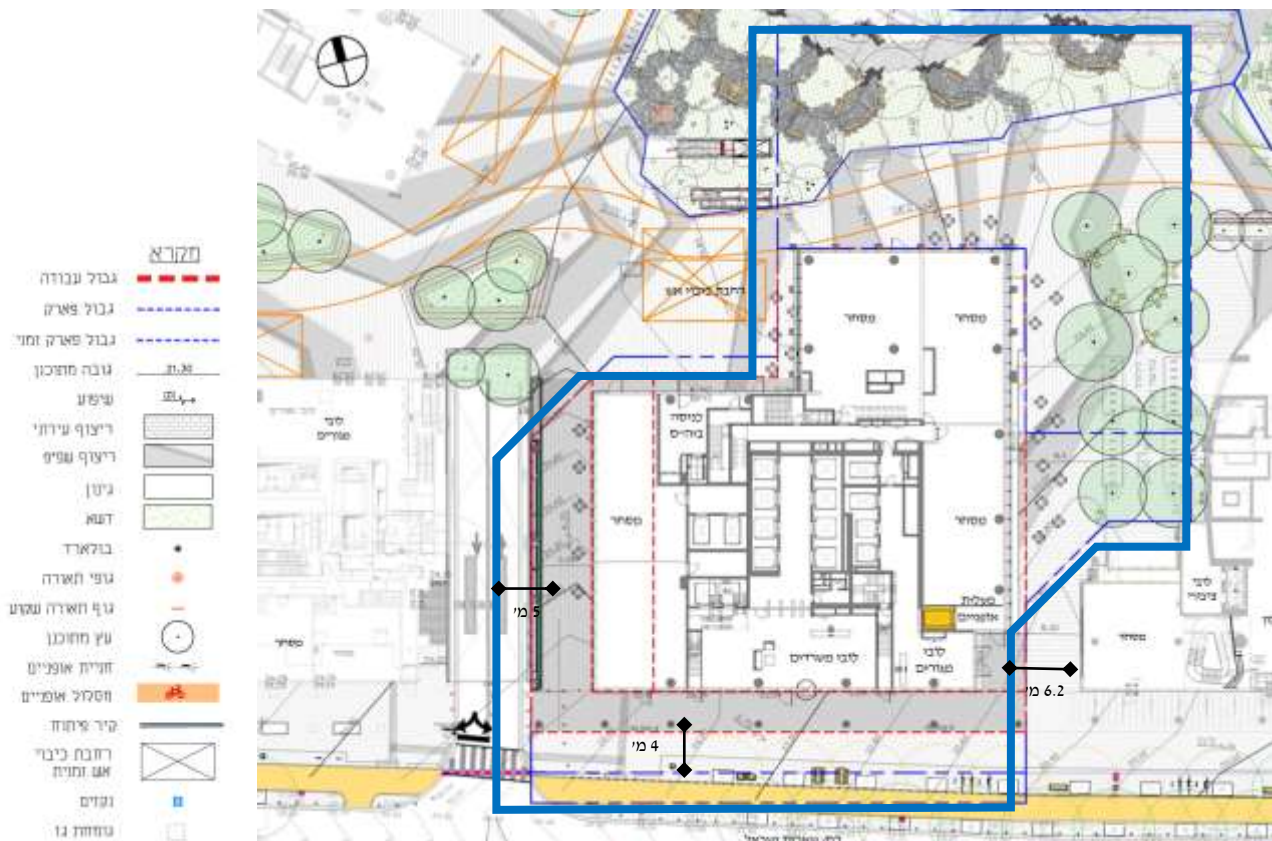


מבט מכיוון דרום

הדמיות המבנה – חלופת תב"ע מקודמת:



תכנית פיתוח השטח



2. העיצוב האדריכלי

2.4 אפיון המבנים בפרויקט

ב. תיאור כללי – התכנון המוצע עבור מגדל בן 39 קומות עבור תעסוקה ומגורים מעל מבנה מרקמי. כל זאת מעל קומת קרקע מסחרית. מדרום, ברחוב ישראל טל מתוכננת קולונדה ברוחב 4 מ', המלווה חזית מסחרית וכניסה לשימושי מגורים והמשרדים. ממערב, מעבר מקורה ברוחב 6 מ' המקשר בין רחוב ישראל טל לבין השפ"פ המרכזי. מעבר זה יסומן בזיקת הנאה וישאר פנוי למעבר הולכי רגל ואופניים. יותרו בו אזורי חוץ למסחר, גינון וירידת עמודים, כל זאת בתנאי שיוותר מעבר פנוי שרוחבו לא יפחת מ-3.5 מ'. ממזרח, שטח פרטי פתוח כחלק מהשפ"פ המרכזי. **כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית יסומנו בזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה, ימות השבוע והשנה.**

המבנה המרקמי כולל 5- קומות למשרדים בצדו המזרחי, ו-4 קומות לשטחי ציבור ומרפסת גג המסד בצדו המערבי עבור שימוש בית ספר המהווה המשך לבית הספר שיוקם בחלקה 53 הסמוכה. המבנה המרקמי בעל קיר משותף למבנה הצמוד בחלקה 53 (מגרש A1). קומות ביה"ס יותאמו למפלסים בחלקה הסמוכה, כל זאת בהתאם ובכפוף לדרישות ואישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור. המבנה המרקמי מייצר רצף בנוי כדופן לרחוב ישראל טל ומבנה בסיס למגדל. המבנה המרקמי מחולק ל-2 אגפים, לשני השימושים: בית הספר והמשרדים.

בג המבנה המרקמי מתוכננת מרפסת גג משותפת לשימושי המשרדים, כמו כן תינתן אפשרות למקם שטחי מסחר בקומה זו. במרפסת הגג יוקצו שטחים לטובת שטחי הציבור בהתאם לנדרש והמסוכס עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.

מעל למבנה המרקמי מתוכנן מגדל לשימוש תעסוקה ומגורים.

המגדל מחולק למסות ע"י קומות נסיגה עם מרפסות היקפיות. המסות עצמן בעלות חזיתות אלכסוניות כל מסה בהטיה הפוכה לשניה המייצרות דינמיות. החזיתות עטופות בגריד מובלט הממסגר שתי קומות בכל פעם, יוצר הצללה ושפה עיצובית אחידה לשימושים השונים במגדל. המסגרת מהווה בליטה אדריכלית מעבר לקו בניין בעומק של כ- 60 ס"מ בהתאם לחוק התכנון והבניה. המסה העליונה של המגדל הינה בשימוש מגורים, מופרדת מקומות המשרדים ע"י קומת נסיגה גם כן ומאופיינת בגריד זהה לקומות המשרדים, הממסגר כל 2 קומות מגורים ואת המרפסות. בקומות 41-42 – מתוכננים שטחים טכניים לתפקוד המגדל

ז. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

4. מבנה מרקמי הכולל מסחר, לובאים, תעסוקה ומבנה ציבור בגובה של כ 25.7 מ', בהתאם למפלסי המבנה הצמוד ממערב בחלקה 53.

- מפלס ק. הקרקע יהיה בהתאם למפלסי הרחוב. מפלס ה-0.00 הינו 23.00 מעפ"י
- קומת הקרקע בגובה ברוטו של כ 7.7 מ', תתאפשר הקמת גלריות וחללים בגובה כפול בשטחי המסחר בהתאם לחוק.
- המבנה המרקמי מורכב מקומת קרקע ו:
- ג. 4 קומות מסד לשימוש בית הספר באגף המערבי : 3 קומות בגובה של 4.25 מ' כ"א, קומה רביעית בגובה 5.25 מ'. שטחי ביה"ס נוספים מממוקים בקומת מרפסת גג המסד כגובה קומת המשרדים בקומה זו. כל זאת בהתאמה למפלסי מגרש 53 השכן, על מנת לאפשר חיבור בין האגפים. קומות 1 ו-2 בחלקן יתחברו ויהפכו לחלל כפול לצורך תכנון אודיטוריום עבור ביה"ס.
- ד. 5 קומות מסד לשימוש תעסוקה באגף המזרחי בגובה שלא יעלה על 3.8 מ' כ"א.

5. - מגדל -תעסוקה ומגורים

חלופת תב"ע מאושרת :

- 38 קומות מעל המבנה המרקמי ובגובה של כ 180 מ'.
- קומות 0-29 בשימוש משרדים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.8 מ'
- קומות 30-37 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'
- קומות 38-40 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 4.5 מ'
- מעל לקומת המגורים האחרונה, תתוכנן 2 קומות טכניות בגובה קומה ברוטו שלא יעלה על 4.5 מ' כל אחת.
- גובה המגדל כולל מתקן ניקוי במצב סגור וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג הטכני. מעקה הגג לא יעלה מעל 180 מ' מעל פני הים.

חלופת תב"ע מקודמת :

- 38 קומות מעל המבנה המרקמי ובגובה של כ 180 מ'.
- קומות 0-27 בשימוש משרדים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.8 מ'
- קומות 28-37 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 3.5 מ'
- קומות 38-40 בשימוש מגורים - גובה קומה ברוטו לא יעלה על 4.5 מ'
- מעל לקומת המגורים האחרונה, תתוכנן 2 קומות טכניות בגובה קומה ברוטו שלא יעלה על 4.5 מ' כל אחת.
- גובה המגדל כולל מתקן ניקוי במצב סגור וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג הטכני. מעקה הגג לא יעלה מעל 180 מ' מעל פני הים.

6. מרתפים:

- קומות המרתפים והחניון מתוכננות כחניון בורג.
- שתי קומות המרתף העליונות יהיו בגובה עד 7 מ'.
- תתוכנן קומה חלקית במרתף הראשון התשמש לחניית אופניים ושטחים עיקריים לטובת מכון כושר, בריכה, מלתחות ושימושים לטובת רווחת הדיירים, בגובה של עד 3.5 מ' ברוטו. שטחים עיקריים בתת הקרקע בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה
- גובה מרתף טיפוסי יהיה עד 3.5 מ' ברוטו.
- גבהיי ותכנון המרתפים יהיה כפוף לתכנית ע1 והתכנית הראשית. לעת הוצאת היתר בניה תותר בשיקול דעת הועדה המקומית בכפוף לפרסום באופן הקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב ובהתאם לאמור בתכנית העיצוב, הסבת שטחי שרות 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 ובלבד שלא יהיה בכך כדי לפגוע בשטחי החניה והשירות הנדרשים בתפקוד הבניין
- 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'.
- בכל השטחים הפתוחים בהם מסומנים עצים, ישמר עומק נטיעות בגובה שלא ירד מ 1.5 מ' לנטיעת עצים
- בחלופת התב"ע המקודמת תא/מק/4945/1, שטחי תת קרקע יכללו מקלט ציבורי שישמש כמרחב מיגון לשהייה ממושכת לעיתות מיוחדות

ח. קווי בניין

1. קומות קרקע

- מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר
- ממערב לכיוון חלקה 53, 6 מטר.
- מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0.
- לכיוון חלקה 53, 2 מטר.
- ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר

2. קומת מסד

- מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 4 מטר
- ממערב לכיוון חלקה 53- קו בניין 0
- מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0.
- לכיוון חלקה 53, 2 מטר.
- ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר

3. קומת מגדל

- מדרום, לכיוון רחוב טל ישראל- 8 מטר.
- ממערב לכיוון חלקה 53, 12 מטר
- מצפון לכיוון מגרש B 100 והשטח הפרטי הפתוח המרכזי קו בניין 0.
- לכיוון חלקה 53 2 מטרים.
- ממזרח לכיוון חלקה 71, 16-0 מטר

ט. תמהיל גודל יחידות דיור בחלוקה לקטגוריות

• חלופת תב"ע מאושרת – אושר ע"י היחידה האסטרטגית

תמהיל גודל דירות					
הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות	שטח ממוצע לדירה
דירה קטנה מאוד	קטנות מ- 45 מ"ר	1	15	13%	37 מ"ר
דירה קטנה	45-65 מ"ר	2	34	29%	50 מ"ר
דירה בינונית	66-85 מ"ר	4 - 2.5	27	23%	75 מ"ר
דירה בינונית גדולה	86-100 מ"ר	5 - 4	28	24%	92 מ"ר
דירה גדולה	100-120 מ"ר	5	10	9%	100-120 מ"ר
דירה גדולה מאד	גדולות מ- 121 מ"ר	5	2	2%	

מס' יחיד: 116 יחיד סה"כ (מתוכן 33 יחידות דיור בהישג יד)
שטח ממוצע ליחיד: כ- 71.4 מ"ר (שטח עיקרי)

• חלופת תב"ע מקודמת

תמהיל גודל דירות					
הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות	שטח ממוצע לדירה
דירה קטנה מאוד	קטנות מ- 45 מ"ר	1	30	20%	37 מ"ר
דירה קטנה	45-65 מ"ר	2	32	22%	50 מ"ר
דירה בינונית	66-85 מ"ר	4 - 2.5	34	23%	75 מ"ר
דירה בינונית גדולה	86-100 מ"ר	5 - 4	37	25%	92 מ"ר
דירה גדולה	100-120 מ"ר	5	10	8%	100-120 מ"ר
דירה גדולה מאד	גדולות מ- 121 מ"ר	5	2	2%	

מס' יחיד: 145 יחיד סה"כ (מתוכן 22 יחידות דיור בהישג יד)
שטח ממוצע ליחיד: כ- 69.6 מ"ר (שטח עיקרי)

י. התייחסות לדיור בר השגה-

• חלופת תב"ע מאושרת:

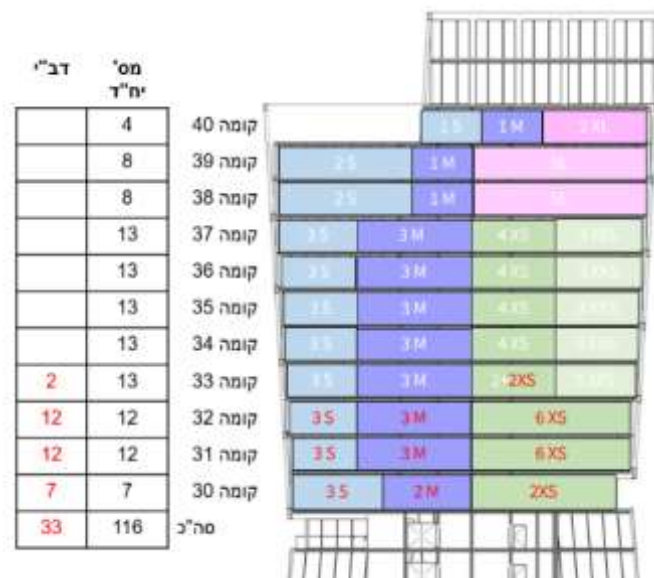
התכנית מקצה יחידות דיור בהישג יד ע"פ 2 סעיפים:

1. בהתאם לטבלה 5 ולשטחים בשימוש "דיור מיוחד" עבור דיור בר השגה
2. בנוסף יוקצו עוד 15% יחידות דיור מסך יחידות הדיור בשימוש "מגורים" בטבלה 5 עבור דיור בר השגה. יחידות דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור של לפחות 40% הנחה בהתאם לתוספת הששית לחוק התכנון והבנייה כפי שיתעדכן מעת לעת. יח"ד דב"י ימוקמו בקומות התחתונות של קומות המגורים (קומות 33-30).

הדב"י יתקבל ב-3 קטגוריות הביניים:

- 45-50% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 45-65 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-50 מ"ר (16 יח"ד)
- 25-30% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-75 מ"ר (9 יח"ד)
- 25% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-92 מ"ר (8 יח"ד)

דב"י יהיו עם 0 מקומות חניה

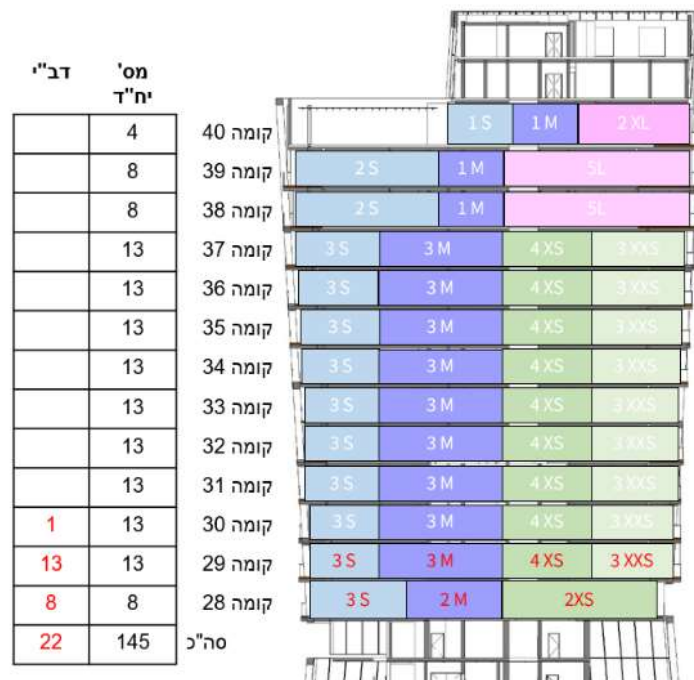


• חלופת תב"ע מקודמת:

- יוקצו 15% יחידות דיור מסך יחידות הדיור בשימוש "מגורים" בטבלה 5 עבור דיור בר השגה. יחידות דיור בהישג יד יהיו לתקופת שכירות של 25 שנה לכל הפחות ובשיעור של לפחות 40% הנחה בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה כפי שיתעדכן מעת לעת. יח"ד דב"י ימוקמו בקומות התחתונות של קומות המגורים (קומות 30-28).

הדב"י יתקבל ב-4 קטגוריות הביניים

- עד 20% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח הקטן מ-45 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו 35 מ"ר (4 יח"ד)
 - 25-30% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 45-65 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-50 מ"ר (6 יח"ד)
 - 25-30% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 66-85 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-75 מ"ר (7 יח"ד)
 - 25% מדירות הדב"י יתוכננו בשטח 86-100 מ"ר כאשר גודל דירה ממוצעת הינו כ-92 מ"ר (5 יח"ד)
- דב"י יהיו עם 0 מקומות חניה



יא. שטחים ציבוריים-

יבנו שטחים ציבוריים בנויים לטובת בית הספר המהווה המשך לבית ספר שיוקם במגרש 53 הסמוכה.

שטחים אלו ממוקמים ב- 4 קומות המבנה המרקמי ובקומת מרפסת גג מעל המבנה המרקמי. התכנון יהיה רציף ובהתאם לקומות הציבוריות במגרש 53, רגולריים ואיכותיים.

גובה הקומות בשטחים הציבוריים : גובה קומת ביה"ס הראשונה הינה 4.25 מ' ברוטו, קומות 02-03 הינם 4.255 מ', וגובה קומה 04 הינה 5.25 מ' ברוטו, כל זאת בהתאם לגבהי הקומות במגרש השכן.

השטח הציבורי המתוכנן בקומת הקרקע הינו 80 מ"ר ומשמש כמבואה משנית לביה"ס, לפחות 10% מסך השטחים הציבוריים ימוקמו בקומת הקרקע, ובכל מקרה השטח הציבורי בקומת הקרקע לא יפחת מ-80 מ"ר. תינתן גמישות להגדלת היקף השטח הציבורי בקומת הקרקע בהתאם לדרישות משרד החינוך ובהתאם להנחיית אגף הנכסים בטרם קליטת הבקשה להיתר.

הכניסה לבית הספר מצפון מכיוון השפ"פ. הכניסה תתוכנן באופן נגיש ובולט כלפי המרחב הציבורי הסובב ותהיינה בהיקף אשר יאפשר כניסה נוחה, התואמת את השימושים הציבוריים המותרים.

המערכות והתשתיות של השטחים הציבוריים יהיו נפרדות מהשימושים הסחירים, ותתאפשר עצמאות תפעולית לשטחים הציבוריים הבנויים, לרבות גישה למערכות. שטחי הציבור יורחקו ממטרדים ולא תהיה כל מגבלה למימושם.

כל החלונות בשטחים הציבוריים יהיו ניתנים לפתיחה ולא ימוקמו מטרדים בסביבת שטחים אלו אשר יגבילו את השימושים ופתיחת החלונות.

לקומות הציבוריות ניתן יהיה להוסיף 500 מ"ר עבור מצללות או סככות צל או קירוי למניעת נפילת חפצים אשר יכול שייבנו עם גג היוצר סיכוך מלא אך ללא קירות.

חצר הגג לא תפחת מ-205 מ"ר ותוצמד לביה"ס. המרפסת תתוכנן במפלס השטח הציבורי ותהיה מקורה בהתאם להנחיית העיריה.

תינתן גמישות להגדלת היקף שטח המרפסות (קומות 1-4) בהתאם לדרישות משרד החינוך ובהתאם להנחיית אגף הנכסים בטרם קליטת הבקשה להיתר.

מתוך השטח הכולל בתת הקרקע יוקצו שטחי שרות עבור השימושים הציבוריים בתת הקרקע שלא יפחתו מ- 428 מ"ר עבור תפעול, חדרי מכונות, מחסנים וכיו"ב הדרושים להפעלתם של השטחים הציבוריים הבנויים שמעל הקרקע וכן תשתיות ושימושים ציבוריים נוספים כגון חדרי שנאים, מיתוג וטרנספורמציה. שטחים אלו יהיו בנוסף לשטח המבנה הציבורי (העל קרקעי) ובנוסף לשטחי החניה. תינתן גמישות לשינויים בחזיתות מבנה הציבור והכל בהתאם להנחיית העיריה ומשרד החינוך.

תינתן גמישות לשינוי תכנון וסידור חללי הפנים והכל בהתאם להנחיית העיריה ומשרד החינוך.

בפינה הצפון-מערבית של בית הספר נכללים שטחים מחוץ לקו המגרש, אשר ייכללו בהיתר מגרש 53 ויבוצעו ע"י מגרש 54 במסגרת תכנית זו, זאת בכפוף להסכמה בין היזמים. במסגרת היתר הבניה ייהרס הקיר המפריד בין מגרש 53 למגרש זה ויושלמו חלקי המבנה הנדרשים להשלמת נפח הבינוי. מגרש 54 יהיה אחראי לתכנן ולבצע את החיבור למגרש 53, החיבור יהיה מלא ורציף בכל הקומות עפ"י הנחיית העיריה. תוגש התחייבות בנושא.

2.5 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

ח. חומרים – גמר החזיתות יהיה זכוכית ו/או אלומיניום ו/או חיפויים קשיחים ו/או HPL בגוון בהיר.

- קומות התעסוקה במגדל יחופו בקיר מסך אקלימי בעל רפלקטיביות נמוכה. הזיגוג והחזית יתאפיינו בקיר מבודד אקלימית ואקוסטית ע"פ התקן. החזיתות עטופות בגריד מובלט הבנוי מבניה קלה הממסגר שתי קומות בכל פעם ויוצר הצללה.
- קומות מגדל המגורים יחופו בקיר מסך אקלימי בעל רפלקטיביות נמוכה. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר. מאופיינת בגריד זהה לקומות המשרדים, הממסגר כל 2 קומות מגורים ואת המרפסות.
- קומות מבנה הבסיס יחופו בחיפויי פח אלומיניום / זכוכית / פנלים מתועשים / טיח. הזכוכית הבידודית בשילוב מערכת הצללה חיצונית או פנימית תהיה שקופה, Low E, ועם רפלקטיביות מירבית כלפי חוץ של עד 14% ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.
- בהיקף כלל קומות המבנה (המבנה המרקמי והמגדל) יותרו בליטות אופקיות ואנכיות בשיעור של כ 60 ס"מ ויתוכננו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- כל חומרי הגמר בחזיתות יפורטו ויידרשו להתייחסות המחלקה לבניה בת קיימא כחלק מנספח הבניה הירוקה של תכנית זו.
- חומרי הגמר הסופיים וגווניהם יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה באישור אדריכל העיר.

ט. מרפסות -

- כל המרפסות מתוכננות בתוך קווי הבניין.
- שטח המרפסות יהיו לפי הקבוע בתוכנית הראשית. שטחן הממוצע הכולל של כל המרפסות למגורים בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.
- בדירות הגג (פנטהאוזים) מתוכננות מרפסות גג
- בכל קומות המגורים מתוכננות מרפסות מקורות זיזיות. לא יתוכננו "מרפסות מדלגות".
- חיץ בין המרפסות יהיה מחומרי גמר קלים (כגון זכוכית) גובהו יותאם לגובה הקומה.
- גג מבנה המסד ישמש ברובו כמרפסת גג לשימוש שטחי הציבור והתעסוקה, וכן למתקנים ומערכות טכניות. תוצג הסתרת המתקנים המוצעים ועמידה בדרישות איכות הסביבה.

י. מסתורי כביסה -

לדירות יבנה מתקן קבוע במסתור כביסה ככל הניתן או יינתן פתרון באופן נסתר כמוגדר בתקנות ובהנחיות המרחביות. הקמת מתקן לתליית כביסה שימוקם במרפסות, יבוצע באופן מוצנע כך שלא יהיה נצפה ולא יבלוט מעל גובה המעקה.

יא. הצללות וסגירות חורף –

מתוכננת קולונדה ברוחב ישראל טל, ומעבר מקורה בצידה המערבי של ק. הקרקע. הקולונדה ברוחב של 4 מ', וגובהה נע בין 7.1 מ' ל- 8.2 מ' בהתאם למפלסי הפיתוח והמבנים הסמוכים. ממערב, מעבר מקורה ברוחב 6 מ' המקשר בין רחוב ישראל טל לבין השפ"פ המרכזי. גובהו נע בין 5.5 מ' ל- 6.7 מ' בהתאם למפלסי הפיתוח. בחזיתות אלו יותרו סגירות חורף בתנאי שיוותר מעבר פנוי ממכשולים שרוחבו לא ייפחת מ-3.5 מ' נטו. מוצעות מצללות בגג המבנה המרקמי. כל זאת בכפוף להתאמת התכנון לתקנות החוק וקבלת התייחסות אדריכל העיר לנושא העיצובי בשלב ההיתר.

יב. שילוט

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

יג. חזית חמישית

- מעל לקומת המגורים האחרונה ימוקמו המתקנים הטכניים בקומות הטכניות, באופן שתובטח הסתרתן של המערכות הטכניות הנ"ל.
- המערכות הטכניות יוסתרו ויטפלו טיפול אקוסטי בהתאם לדרישות היחידה לאיכות הסביבה ובכפוף לחו"ד אקוסטית שתאושר ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
- בכל מקרה לא יבלטו המערכות הטכניות מעל למעקה הגג העליון. גג המבנה המרקמי אשר משמש כחזית חמישית יטופל ויתוכנן כגג ירוק ופעיל לרווחת דיירי הפרויקט. בגג המבנה המרקמי מתוכננת מרפסת גג משותפת לשימוש המשרדים לצד שטחים לטובת שטחי הציבור. תותר תוספת גג /פרגולה בחלק מקומת ההפרדה לצורך הגנת המשתמשים בשטחים הציבוריים מפני נפילת עצמים מהקומות העליונות
-

יד. תאורה אדריכלית

תאורה אדריכלית תהיה על פי מדיניות הוועדה המקומית. תאורת המבנה תפורט במסגרת היתר הבניה ותאושר ע"י אדריכל העיר.

2.6 קומת הקרקע/קומת הכניסה**ד. כניסות המבנים**

- כניסות הולכי רגל למבנה תהיינה מרחוב ישראל טל ומזיקות ההנאה ללא הפרדה מפלסית, מדרגות או רמפות. מפלס ה-0.00 הינו 23.00 מעפ"י
- אל מבואת מבנה הציבור הכניסה תהיה מזיקת ההנאה מכיוון צפון, בהתאם לדרישות אגף מבני ציבור ואגף הנכסים.
- הגישה לחניונים התת-קרקעיים תתבצע מרחוב ישראל טל, דרך הרמפה המשותפת במגרש 53. הרמפה מתחברת לכביש טבעת היקפי תת קרקעי המתוכנן לכלל המרחב. חלק מכביש טבעת היקפי זה נכלל בתכנית זו, ממנו מתוכננת הגישה למרתפים בתת הקרקע שישמשו לחניות לכלל השימושים, שטחים טכניים, רווחה ואחסנה.
- הכניסה לחניות האופניים הממוקמות תתבצע מרחוב ישראל טל באמצעות מעלית יעודית.
- תתאפשר ירידת כלי תחבורה דו-גלגליים ממפלס הקרקע אל הקומות התת-קרקעיות.

ה. קומת הקרקע

- בחזית אל רחוב ישראל טל תוקם קולונדה ברוחב של 4 מ'. גובה הקולונדה נע בין 7.1 מ' ל- 8.2 מ' בהתאם למפלסי הפיתוח והמבנים הסמוכים. קצב ומידות עמודי הקולונדה יהיו קבועים ככל הניתן
- בקומת הקרקע ימוקמו הלוואים לשימושים השונים, ושטחי המסחר.
- שטח המסחר לא יפחת מ- 700 מ"ר עיקרי.
- החזית המסחרית תהיה רציפה ולא תפחת מ- 70% חזית פעילה בעומק של 5 מ' לפחות

- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים.
- זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. כל השטחים הפתוחים בשטח התכנית יסומנו בזיקת הנאה לציבור ויתוחזקו על ידי החברה המנהלת

1. שטחים משותפים בנויים

- חניות וחדרי אופניים / עגלות ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים- בקומה החלקית שבמרתף העליון ובמפלסים 2-,3-,4, וישולבו בקומת הקרקע ככל ויתאפשר.
- מחסנים ימוקמו במרתפים התת-קרקעיים.
- המרתף העליון יכלול קומה חלקית שתשמש כקומה משותפת הכוללת חניות אופניים, מלתחות ושימושים לרווחת דיירי הפרויקט.
- גג המבנה המרקמי ישמש לרווחת הדיירים ויכלול פונקציות משותפות לדיירים לרבות מערכות ושטחים טכניים. חלק מהגג יוקצה לטובת השטחים הציבוריים בהתאם לסיכום עם אגף מבני ציבור ואגף הנכסים
- שטחי ממ"קים.
- קומות ושטחים טכניים

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- פיתוח התכנית כולל: פיתוח נופי, חניות אופניים, פתרונות נגישות לאופניים ומעברים הליכים המחברים את רחוב ישראל טל אל מתחם חסן ערפה.
- רמפת הכניסה אל המרתפים מתבצעת מרחוב מרחוב ישראל טל, דרך הרמפה המשותפת במגרש 53
- בתת הקרקע התכנית כוללת: קומת חלקית עבור חניון אופניים, 5 קומות מרתפי חנייה הכוללים מקומות חנייה לרכבים, אופנועים ואופניים וכן, "חצר תפעולית" בתת הקרקע (1-) עבור פתרון אשפה ופריקה וטעינה.
- תקן החניה למסחר ומשרדים יהא בהתאם למספר החניות שניתן להקים במסגרת השטחים התת קרקעיים, תקן זה היינו תקן מקסימום. לא תותר הצמדה וסימון חניות לשימושים אלו.
- תקן החניה למגורים 1:0.5. דב"י יהיו עם 0 מקומות חניה
- בחלופת התב"ע המאושרת סה"כ מוצעות 58 חניות לרכב פרטי עבור 116 יח"ד : מגורים + דב"י.
- בחלופת התב"ע המתקנת סה"כ מוצעות 73 חניות לרכב פרטי עבור 145 יח"ד : מגורים + דב"י.
- תקן החניה לאופניים, פיתוח החניונים והסדרי הגישה לאופניים יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא, תא/9144
- כמות עמדות לאופניים לא תפחת מ- 1.5 עמדות לכל יח"ד. כ-10% מעמדות החנייה ימוקמו בפיתוח (56 חניות אופניים),
- גישה לחניון האופניים (בקומת החלקית) תעשה במעלית ייעודית מק. הקרקע .
- יותר מעבר רכבים וחניות בהתאם לתכנית תא/3319. הכניסה והיציאה למרתפים תהא דרך הרמפות במגרשים הסמוכים ובאמצעות דרך השירות ההיקפית התת קרקעית הממוקמת בכל מרחב יצחק שדה. בתחום המעבר לדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה המסומן בתשריט התכנית הראשית כתחום הנחיות מיוחדות, לא תותר בניה בתת הקרקע לטובת חניון תת קרקעי וחדרים טכניים.
- תקן החניה לשטחים הציבוריים הבנויים, יקבע עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה בהתאם לשימוש בשטחים ובאישור אגף הנכסים
- כל החניות לרכב וכן פריקה וטעינה ופינוי אשפה יהיו בתת הקרקע בלבד

- תכסית המרתפים תהווה 85% משטח המגרש ותישמר חפיפה בין השטח הפנוי מבניה בתת הקרקע ועל הקרקע
- הדרך התת קרקעית המשותפת תסומן בזיקת הנאה ליתר המגרשים.

2.8 מערכות

ככלל, לא ימוקמו מערכות טכניות בתחום השטחים הפתוחים. גמל מים, ברזי סניקה ויתר המערכות ישולבו בדופן הבניינים באופן מוצנע או כל פתרון אחר באישור אדריכל העיר. ארונות תשתית עירוניים בתחום המדרכות הגובלות ישולבו ככל הניתן במעטפת הבניינים ו/או במרתפים. יש לבצע תאום הנדסי לנושא זה. יש לשמור על איכות השטחים הפתוחים הציבוריים והפרטיים/זיקות הנאה ללא מתקנים טכניים, וללא הפנייתם הפיזית והויזואלית. לא תותר הוצאת אויר מחניונים/דרך תת קרקעית, פליטת אגוזי גרטרור לתחום השטח הפרטי הפתוח. הכנסת אוויר למרתפים תהיה בבינוי או במפלס הפיתוח באופן מוצנע צמוד בינוי/אלמנטים בנויים, בתאום עם אדריכל העיר. לא יתוכננו סבכות על או בסמוך למדרכה. הוצאת אויר מהמרתפים תעשה בחזית הבניין בגובה מינימלי של 6 מ' ממפלס הקרקע שחלונות המשרדים ללא פתיחה.

יב. **מתקנים טכניים והנדסיים** - חדרי שנאים יתוכננו בחניון התת קרקעי ו/או על גג המגדל בקומות הטכניות, בתאום עם חברת החשמל והמשרד להגנת הסביבה ובאישורם בהתייחס למרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת והנחיות סימולציות שטף מגנטי. איורורר ופליטת אוויר מחדרי השנאים יהיו כחלק ממעטפת הבניין אשר ייקבעו יחד עם הגורמים העירוניים. מאגרי המים ימוקמו ע"ג גג המגדל ו/או במרתף התחתון. מתקני התשתית והתפעול ישולבו במעטפת הבניינים ולא יבלטו שלא לצורך למרחב הפתוח.

יג. **תאים פוטוולטאים**: ניתן להתקין מערכות PV בגגות העליונים בהתאם לסקר אנרגיה שנערך לתוכנית עיצוב, בהיקף ייצור מינימלי של 216 MWh בשנה. לטובת התקנת פאנלים פוטו וולטאיים על גובה הבניין הקבוע תותר הוספת סככה מעל למישור הגג בהתקנה רציפה וכמעט אופקית. השטח מתחת לסככה זו, לא יחשבו במניין השטחים.

יד. **מערכת ניהול אנרגיה**: תתוכנן מערכת לניהול אנרגיה במבנה לצורך ניהול צריכת החשמל והעומסים. המערכת תכלול את ניהול המערכות הבאות:

- חיבור המתח הגבוה של כל המתחם לחברת החשמל וחלוקת מתח נמוך לכל הצרכנים במתחם
- צילרים, בוילרים ומשאבות סחרור
- חדרי שנאים
- גרטרורים וגיבוי
- מערכות ניהול לייצור אנרגיה
- חיבור ללוחות פוטו-וולטאיים
- מתקן CCHP/CHP
- ניהול עמדות טעינה לרכבים חשמליים למספר החניות המצוין בתוכנית

טו. **מערכות מיזוג אויר** - תתאפשר התקנת מערכות לשימוש חוזר במי עיבוי מזגנים להשקיה ו/או הדחת אסלות.

טז. **איורורר חניונים ושטחים מסחריים** - תתוכנן מערכת הכנסת אויר צח לחניונים באמצעות תריסי אוורור המשולבים במעטפת המבנים ו/או במפלס הפיתוח באופן מוצנע צמוד בינוי/אלמנטים בנויים, זאת בתיאום עם אדריכל העיר. לא יתוכננו סבכות. יניקת האויר מהחניונים תתבצע ע"י מערכת של מפוחים. הוצאת אויר מהחניון תעשה בתאום עם אדריכל העיר והיחידה לאיכות הסביבה. פליטת העשן בזמן חירום תהיה דרך גגות המגדלים או כל פתרון אחר באישור כב"א. מתוכננים פירי מנדפים לכל שטחי המסחר בקומת הקרקע עד לגג עליון של הבניין וחיבור לארובה בגובה 2 מ' שתכלול בגובה האבסולוטי של המבנה. פליטת אגוזי גרטרור תעשה באמצעות ארובה בגובה 2 מ' בגג עליון. כניסת אוויר למרתפים תוצנע ותתואם עם אדריכל העיר. לא

ימוקמו שימושים מטרדיים (אוויר, רעש, קרינה וכדומה) בסמוך לשטח הציבורי. לא תוגבל פתיחת החלונות בקומות הציבוריות כתוצאה ממטרדי סביבה למיניהם כגון פליטות אוויר, מיקום חדרי טרפו וכדומה.

יז. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** - חדרי האשפה מתוכננים בקומת המרתף העליון אשר הגישה אליהם תיעשה באמצעות הדרך התת קרקעית ההיקפית של מרחב יצחק שדה, בהתאם לקובץ ההנחיות של עיריית ת"א ובאישורם. החדרים יהיו מאווררים וממוזגים. חדרי אצירה משניים לשימושים השונים יתוכננו בקומת המרתף העליון, בתאום עם אגף תברואה. פתרון סילוק האשפה יתואם עם אגף התברואה להפרדת אשפה.

יח. **הנחיות אקוסטיות** - הפרויקט יתוכנן וייבנה ברמת בידוד אקוסטי בהתאם לתקנים המקובלים ובכפוף לחו"ד אקוסטית ואישור הרשות לאיכות הסביבה בעיריית תל-אביב-יפו.

יט. **בריכות שחיה** – בקומה החלקית שבמרתף העליון מתוכננת בריכת שחיה לשימוש משותף של דיירי המגורים ו/או התעסוקה. תכנון בריכת השחיה בתת הקרקע באזור שמתחת לשטחי הציבור כפוף לאישור הוועדה, ובהתאם לסעיף 4.1.4 (יח) בתכנית הראשית לפיו "בקומות על קרקעיות שמעל, מתחת ובצמוד לשטחים הציבוריים לא תותר הקמת בריכות שחיה/נוי לצורך השימושים הסחירים". תכנון בריכות פרטיות מוצמדות לדירות יוצג במסגרת היתרי הבניה ויהיה בכפוף לפרסום ואישור הקלה כחוק

כ. **כיבוי אש** - ברזי הסניקה ישולבו בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, ויעמדו בהנחיות רשות כיבוי אש. רחבת כיבוי אש ממוקמת בשפ"פ מגרש 53 השכן, בהתאם לנספחי התנועה והפיתוח בתכנית העיצוב.

כא. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** – במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היוזם. בכל מקרה כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח)

כב. **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים** -

בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטעינה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. בחניות האופניים המיועדות למשתמשי הבניין הקבועים, תוקם תשתית לטעינת אופניים חשמליים נגישה ל-30% ממקומות החניה

2.9 בניה בשלבים:

הפרויקט יבנה בהינף אחד ויכלול את החיבור למגרש 53 בקומות ביה"ס ואת השלמת השטחים עבור ביה"ס במגרש 53.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

מיקום זיקות ההנאה ושטחן:

- התכנית קובעת זיקת הנאה לשהייה ומעבר הציבור בכל שטח שאיננו מבונה.
- בשטח המסומן לזיקת הנאה לא תותר הצבת גדרות ומחסומים, דלתות, שערים או בינוי מכל סוג למעט עמודים קונסטרוקטיביים של המבנים והבניה הנדרשת לתפקוד המבנה בתחום קווי הבניין המותרים.
- לא תותר הוצאת אוויר ממרתפים, פליטת אגוז גרטרור בשטח זיקת הנאה
- תקבע זיקת הנאה הדדית למעבר רכב בתת הקרקע לשאר המגרשים במרחב יצחק שדה בתחום הדרך התת קרקעית ההיקפית.
- בתחום זיקת ההנאה ברחוב ישראל טל יותר מעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע באמצעות זיקת הנאה בתחום המרתף העליון ברוחב של 4 מ' ובעומק של 2 מטרים. בנסיגות כאמור תירשם זיקת הנאה למעבר תשתיות עירוניות וינתן גם מעבר לתשתיות פרטיות המשרתות את המבנים, בתיאום ואישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

- זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה בהתאם למוצג בתכנית הפיתוח. זיקות הנאה למעבר רכבים תהיינה בהתאם לתכנית המרתפים. זיקות ההנאה יפותחו בהתאם לדרישות גורמי העיריה ובכפוף לאישורם. זיקות ההנאה במדרכות ובחזית שטחי הציבור תהיה על ידי העיריה ותתואם במסגרת הסכמים שיחתמו כתנאי להוצאת היתר בניה.
- השטחים שלגביהם תירשם זיקת הנאה לשהייה ומעבר רגלי, המעברים הפתוחים לציבור, והמרתפים במגרש (פרט לדרך הגישה התת קרקעית ההיקפית והרמפות המובילות אליה) יתופעלו על-ידי חברת הניהול של הבניין, אשר תהיה אחראית לניהולם התקין ותחזוקתם השוטפת
- בשטחים המסומנים בזיקת הנאה המיועדים לנטיעת עצים ישמר עומק של 1.5 מ' עבור נטיעת עצים

3.2 פיתוח השטח

- שטח פנוי מבנייה - 15% משטח המגרש ויותר פנוי מבניה.
- פתרון להחדרת מי נגר והשהייתם ניתן כחלק מתכנון השפ"פ המרכזי
- השטחים הפנויים מבניה בשטח המגרש יהיו מגוונים ברובם וזאת על מנת לשמור על שטחים מרוצפים למדרכות עירוניות וכיכר עירונית.
- באזור הכיכר העירונית יינטעו עצים רבים ככל שניתן בקרקע טבעית ויותר שטח לגינון ככול שניתן מבלי לצמצם את האפשרות לשיבה במרחב זה.
- הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים –
בשטח הפרטי הפתוח עומק הנטיעות לעצים יהיה 1.5 מטר עומק לפחות ונפח מינימאלי של 14 קו"ב עבור בית גידול לעצים. עבודות הפיתוח יעשו בתיאום עם תכנית הפיתוח של הפארק במתחם יצחק שדה.
עצים להעתקה: העצים המיועדים להעתקה מתחום יחידת התכנון יועתקו על חשבון מבקש ההיתר. ובאישור אגף שפ"ע בעירייה. העצים יועתקו לפי מפרט ובליוי ממונה עצים מטעם התכנית למקום חדש, לאחר קבלת היתר בניה ורישיון מפקיד היערות.
- עצים חדשים:
 - יינטעו עצים בכמות שלא תקטן מעץ אחד ל-50 מ"ר בשטח הפנוי מתכנית תת קרקעית. יש להציג את הנטיעות בתכנית עיצוב ופיתוח.
 - כמות ומיקום הנטיעות בתחום התכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם ל"מסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי תא/9083
 - בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם ל"מסמך הנחיות לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב", אוגוסט 2018 או עדכון שלו.
 - על הנטיעות החדשות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.
 - קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
 - גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
 - על הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
 - לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' מעל המרתפים.
 - העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
 - בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
 - על הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית לעמוד בסטנדרטים המפורטים להלן:
 - בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
 - מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.

- עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

• הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח-

סוג, צבע וגודל הריצוף מוכתב על- ידי תוכנית העיצוב וחומרי גמר המופיעים באתר.
 אבן גרניט 654 בגימור flamed, אבן גרניט 684 בגימור flamed, אבן בזלת שחורה שבורה בזלת מרוקע מוברש, אבן בזלת רמה א' מותאם לנגישות ובעל פאות ישרות, אבן פוליגונלית בזלת מרוקע מוברש בגדלים משתנים

מאפייני בניה ירוקה

א. תקנה לבנייה ירוקה –

- א. אזור המגורים במבנה יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ב. אזור המשרדים במבנה יעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

יא. יעילות אנרגטית-

- א. אזור המגורים במבנה יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A עבור האזור כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ב. אזור המשרדים יעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B לפחות, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.

יב. דו"ח רוחות

בוצעה בדיקת רוחות שאושרה לשלב התב"ע. נעשתה השוואה בין הדוח שאושר לתב"ע לבין בדיקת הרוחות שנעשתה לשלב עיצוב אדריכלי ונמצאה התאמה בכל הקריטריונים הנבדקים.

יג. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

נעשתה בדיקת הצללות לשלב התב"ע, נמצאה התאמה בין הנעשה למצב הנוכחי. לא מסתמנת בעיה מהותית ונצפתה עמידה בקריטריונים.

יד. איורור הדירות

הוצגה בנספח סכמה עקרונית של איורור הדירות, כיווני רוח ובהתאם מסקנות ליישום בעונות השונות. עבור יחידות דיור שאינן זוכות לאורור מפולש, תסופק התחייבות יזם לכך יותקנו מאוררי תקרה בחללים הציבוריים. ההתחייבות תכלול רשימה של יחידות הדיור אלה.

טו. דו"ח תרמי עקרוני

בנספח בניה ירוקה מוצגים חתכים עקרוניים לעמידה עתידית בתקנים 1045 ו-5282.

טז. ריצופים

סוג, צבע וגודל הריצוף מוכתב על- ידי תוכנית העיצוב וחומרי גמר המופיעים באתר.

אבן גרניט 654 בגימור flamed, אבן גרניט 684 בגימור flamed, אבן בזלת שחורה שבורה בזלת מרוקע מוברש, אבן בזלת רמה א' מותאם לנגישות ובעל פאות ישרות, אבן פוליגונלית בזלת מרוקע מוברש בגדלים משתנים.

יז. ניהול מי נגר

- יש לעמוד בדרישות תמ"א 1, כולל תיקון 8 לניהול מי נגר.
- בהתאם להנחיות היחידה לקיימות בעריית תל אביב ניהול הנגר יחושב על בסיס של 30 מ"ק איגום/חלחול/ שיהוי לכל דונם של מגרש.
- החדרת מים לתת הקרקע ככל שתיכלל באמצעי ניהול הנגר העילי מחייבת קבלת אישור רשות המים.
- יש ליישם גג כחול על כ-50% מסך הגגות במגרש.
- מי נגר משטחי הפיתוח ינוקזו ויופנו לארגזי החלחול בשפ"פ.
- פתרונות לנגר עילי בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים.

יח. חסכון במים

תתאפשר התקנת מערכת לאיסוף מי עיבוי מזגנים מאזור שטחי התעסוקה והעברתם להשקיית שטחי גינון באזורי הפיתוח במגרש ו/או כל פתרון שיוסכם בין היזם לעירייה.

יט. תשתיות אנרגיה

עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:

- בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-15% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה. נוסף על כך, ב-15% מהחניות יש להקים עמדות לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה).
- בכל חניון בו 10 עמדות טעינה או יותר, תשולב מערכת לניהול טעינה.
- ב-30% מחניות האופניים לטווח ארוך יותקנו שקעים חשמליים לטעינת אופניים וכלים זעירים.

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים להגשת בקשה להיתר בניה:

- מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).

- ב. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון של אזור המגורים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ג. אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון של אזור המשרדים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ד. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
- ה. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון הסופי של השטח הציבורי.
- ו. היתר הבניה יכלול התייחסות להסרת קירות מפרידים בין חלקה 53 לבין תכנית זו והשלמת נפח הבינוי כמתואר בנספח עיצוב זה.
- ז. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גורמי העירייה של השטחים הפתוחים.
- ח. חתימה על הסכם הקמה ורישום השטחים הציבוריים.
- ט. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י

8. תנאי לתעודת גמר:

- א. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
- ב. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע ופתיחתם לציבור במלואם.
- ג. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
- ד. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
- ה. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
- ו. הצגת היתר רעלים/פטור לבריכות שחיה לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.
- ז. ביצוע מדידות קרינה בפועל מכל מערכות החשמל וחדרי טרפו בתכנית ואישור כי עומדים בדרישות המשרד להגנת הסביבה. ככל שיידרש, יבוצע מיגון בפני קרינה.
- ח. ביצוע מיגון למרתפים מפני גזי קרקע, ככל שיידרש.
- ט. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון של אזור המגורים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 4 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- י. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון של אזור המשרדים במבנה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות, או בתקן LEED Gold לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.

ח"ד הצוות: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ויחידת אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את התכנית בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:

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

בישיבתה מספר 0007-26' מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

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

משתתפים : ליאור שפירא, מאיה נורי, דוד לניאדו, דייבי דישטניק, מיטל ל הבי, אמיר בדראן, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6
2 - 26-0007	דיון בהפקדה

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

מיקום:

מגרש מקבל - ניסים אלוני 6, גוש 6108 חלקה 730
מגרש מוסר - אלנבי 82 פינת רמב"ם 26-28, גוש 6918 חלקה 56

מגרש מקבל: ניסים אלוני 6



מגרש מוסר: אלנבי 82 פינת רמב"ם 26-28



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6918	מוסדר	חלק	56
6108	מוסדר	חלק	730

שטח התכנית:

מגרש מוסר - רח' אלנבי 82/רמב"ם 26-28 : 646 מ"ר

מגרש מקבל - רח' ניסים אלוני 6 : 3,868 מ"ר

סה"כ שטח התוכנית: 4,514 מ"ר

מתכנן: גלעד כהנא – אדריכל ובונה ערים

יזם:

ורדה בורשטיין, ת.ז. 51019594

עו"ד טל אור, מיופה כוח בעל המגרש המוסר מר נתנאל יהודה

בעלות:

מגרש מוסר - רח' אלנבי 82/רמב"ם 26-28 – מבנה לשימור בהגבלות מחמירות: נתנאל יהודה נחום

דרכון בריטי מס' 528490043.

מגרש מקבל - רח' ניסים אלוני 6: ורדה בורשטיין ובעלים פרטיים נוספים.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6
2007-0007 - 2	דיון בהפקדה

מצב השטח בפועל :

מגרש מוסר - רחוב אלנבי 82/רמב"ס 26-28

מבנה לשימור בסגנון מיוחד עם הגבלות מחמירות בן 3 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) ובניה על הגג. הבניין נבנה במהלך שנות ה-30 של המאה הקודמת. המבנה טרם עבר שימור (תיק תיעוד אושר על ידי מחלקת השימור ביום 23.12.2024).

מגרש מקבל - רחוב ניסים אלוני 6 :

בניין בנוי ומאוכלס לפי היתר מס' 07-0514 מיום 07/09/2007 (והיתרי שינויים). בן 45 קומות מעל קומת הכניסה עם 151 דירות.

מדיניות קיימת:

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

מצב תכנוני קיים :

אלנבי 82/רמב"ס 26-28 :

תכניות תקפות: תא/44 על שינוייה, 1200, תא/2650, תא/4945

ייעוד קיים: אזור לתכנון בעתיד

שטח המגרש: 646 מ"ר

זכויות בנייה: לפי הקיים בפועל (בנוי) + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תוכנית השימור 2650 ב'. סה"כ זכויות הבניה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 174.99 מ"ר ע"פ תחשיב זכויות מתאריך 15.09.2025 לשווי קרקע של 37,000 ש"ח, נכון לשומה מתאריך 21.5.2025.

* בעלי הזכויות מבקשים להביא לאישור הוועדה את תוספת 30% תמריץ שמירה על שווי הקרקע.

* כמו כן, יצוין כי אלנבי 82 נמצא ביעוד אזור שימור מקומי בהתאם להוראות תמ"א 70, יעוד שנקבע בתכניות קודמות לשימור ובשל איכויותיו לא חלות לגביו חלק מהוראות תכנית תמ"א 70 ובכלל זה העצמת זכויות או תמהיל שימושים.

ניסים אלוני 6 :

תכניות תקפות: 1750 ושינויה, תכנית סי-די, 50, ע1, ג'

ייעוד קיים: מגורים מיוחד

שטח המגרש: 3,868 מ"ר

זכויות בניה: כלל זכויות הבנייה במגרש מומשו על פי היתר בנייה 07-0514 מיום 07/09/2007 : נבנו סה"כ 23,763.10 מ"ר עיקרי עבור 151 יח"ד מעל הקרקע ותת חלקה במרתף המוצמדת לחברת חשמל עבור חדר טרפו.

מצב תכנוני מוצע :

מטרות התכנון :

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ע"פ תכנית השימור ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 82 למגרש מקבל ברחוב ניסים אלוני 6, עבור הרחבת מרפסות בין קורות קיימות במגרש המקבל, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור במבנה לשימור.

היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור :

בתוכנית הנוכחית מועברים סה"כ 159.22 מ"ר עיקרי ביעוד מגורים מהמגרש המוסר.

היקף השטחים העיקריים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים ע"פ הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 21.5.2025 ולמגרש המקבל ברחוב ניסים אלוני 6 מתאריך 19.5.2025, בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תכנית 2650 ב'.

1 מ"ר ביעוד מגורים במגרש המוסר שווים ל-5.36 מ"ר ביעוד מרפסות במגרש המקבל.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלנבי 6
2007-0007 - 2	דיון בהפקדה

עיקרי הוראות התוכנית:

- העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב אלנבי 82 למגרש המקבל ברחוב ניסים אלנבי 6 כמפורט להלן:
 - מחיקה של 159.22 מ"ר עיקרי במבנה לשימור במגרש המוסר באלנבי 82.
 - תוספת של 853.8 מ"ר עיקרי עבור הרחבת מרפסות בין קורות קיימות במגרש המקבל ברחוב ניסים אלנבי 6.
- שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים במגרש המקבל.
- הבטחת שימור המבנה לשימור במגרש המוסר בהתאם להוראות תכנית השימור כתנאי למימוש זכויות הבניה המועברות למגרש המקבל.

תנאים בהליך הרישוי:

- הצגת אחידות המעקות למרפסות המורחבות.
- הצגת פרט מרפסת קונסטרוקטיבי בקנה מידה של 1:50.
- סיום עבודות השימור במבנה לשימור במגרש המוסר באלנבי 82 בהתאם לאישור מחלקת השימור.

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
ניסים אלנבי 6	אלנבי 82	ניסים אלנבי 6	אלנבי 82		
תוספת של 853.8 מ"ר עיקרי להרחבת מרפסות.	הפחתה של 159.22 מ"ר עיקרי	לבנין זכויות בניה על פי היתר בניה מספר 07-0514 : 23,763.10 מ"ר שטח עיקרי, 10,920 מ"ר שטח שרות מעל הקרקע ועוד 14,651.62 מ"ר שטח שרות מתחת לקרקע.	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מיום 15.9.2025 בסך כולל של 174.99 מ"ר	מ"ר	סה"כ זכויות בניה (מעל הקרקע)
		150	כקיים		מספר יח"ד
		כקיים	כקיים	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת (מ"ר עיקרי)
			כקיים	מ'	גובה בנין
			כקיים	קומות	מספר קומות
		כקיים	כקיים	מ'	קווי בנין
ללא תוספת חניות למצב הקיים	ללא שינוי	כקיים	כקיים	יח'	חניה

הסברים נוספים ותנאים למימוש:

1. תנאי להפקדת התוכנית:

- חתימת בעל המגרש המקבל ובעל המגרש המוסר על כתב שיפוי והתחייבות על אי תביעה עפ"י סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין אישור התכנית דנן.
- חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוץ בפועל של המבנים עפ"י הוראות מחלקת השימור.

2. רישום הערה:

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

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6
2007-0007 - 2	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

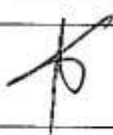
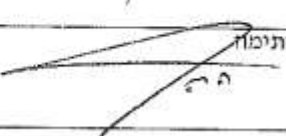
זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5152 507-1103936	שם התכנית העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6	מגיש התכנית ורדה בורשטיין עו"ד טל אור	עורך התכנית גלעד כהנא
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא חוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
		תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחות הסעיף בחוק
עידוד שימור ושיפוץ המבנה לשימור בהגב"מ ברחוב אלנבי 82 באמצעות העברת זכויות למגרש המקבל ברחוב ניסים אלוני 6 עבור הגדלת מרפסות, וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור במבנה לשימור.	א62(א)5, א62(א)6, א62(ג) לחוק התר"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מותן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	לפי סעיף 2.5.3 (ב) התכנית יכולה להכיל הוראות תוכנית נושאת קודמת (תא/2650) בתכנית המפורטת החדשה ובתנאים להוראות סעיף 3.1.3(ג)4.
הוראות כלליות להבנת תוכנית		+
העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגב"מ מכח תכנית השימור תא/2650 ברחוב אלנבי 82 למגרש מקבל ברחוב ניסים אלוני 6, ומחיקת זכויות בניה מהמבנה לשימור בהגב"מ.		

התוכן	מס' החלטה
507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6	15/04/2026
דיון בהפקדה	2 - - 0007-226

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלבני 82 לניסים אלוני 6
2 - 226-0007	דיון בהפקדה

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	
	סעיף	מהות הסעיף
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)(6)	שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחת שהיא תוכנית שאישרה הוועדה המחוזית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבנייה לפי התכנית האמורה ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבנייה, בכל ייעוד קרקע, לא יגדל ביותר מ- 50%.

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
אתוד כרמלי, אדרי		8.3.2026	
חיוץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוון, עו"ד		8/3/2026	

תן ברעו | 2017

חו"ד צוות: (מוגש ע"י יישום השימור ומחלקת השימור)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
4. חתימת בעל המגרש המקבל ובעל המגרש המוסר על כתב שיפוי בגין תוספת הזכויות במגרש המקבל וכתב התחייבות על אי תביעה לפי סעיף 197 לחוק.
5. חתימת בעל המבנה לשימור על כתב התחייבות לשימור ושיפוף בפועל של המבנים עפ"י הוראות מחלקת השימור.
6. עדכון שומות ותחשיבים, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאמה.
7. המלצה על אישור תמריץ שמירה על שווי זכויות להעברה של 30% למבנה לשימור ברחוב אלבני 82, מהסיבה שעבודות השימור במבנה טרם הסתיימו וכי בעל הזכויות לניוד הינו מבעלי המבנה לשימור והוא אשר פועל לביצוע עבודות השימור במבנה ומכירת זכויות הניוד לטובת מימון.

בישיבתה מספר 226-0007 מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לשוב ולדון

התוכן	מס' החלטה
507-1103936 תא/מק/5152 - העברת זכויות מאלנבי 82 לניסים אלוני 6	15/04/2026
דיון בהפקדה	2 - - 226-0007

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, דודו לניאדו, מיטל להבי, מאיה נורי, אמיר בדראן

התוכן	מס' החלטה
507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר	15/04/2026
דיון בהפקדה	3 - 0007-26

תכנית: תא/מק/5127 – התחדשות מרחב תכנון 4, נווה אליעזר (מס' 507-1178565)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובנייה

מטרת הדיון: דיון בהפקדת התכנית

מיקום: מרחב תכנון 4, שכונת נווה אליעזר, דרום מרח רובע 9

גבולות התכנית הם: ממזרח – רחוב תקוע, מדרום – רחוב צוקרמן, ממערב – רחוב צביה לובטקין ומצפון מבני מגורים טוריים קיימים המיועדים להתחדשות (מרחב תכנון 2).



מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר
3 - 0007-26ב'	דיון בהפקדה

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7242	מוסדר	חלק	48, 33-36, 6-12, 2-4	

שטח התכנית: כ- 17.9 דונם

מתכנן: אדרי' אנטון סנדלר, אדרי' עמרי בורנשטיין

יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה (באמצעות עו"ב)

בעלות: ריבוי בעלים פרטיים, עיריית תל אביב-יפו.



תצ"א

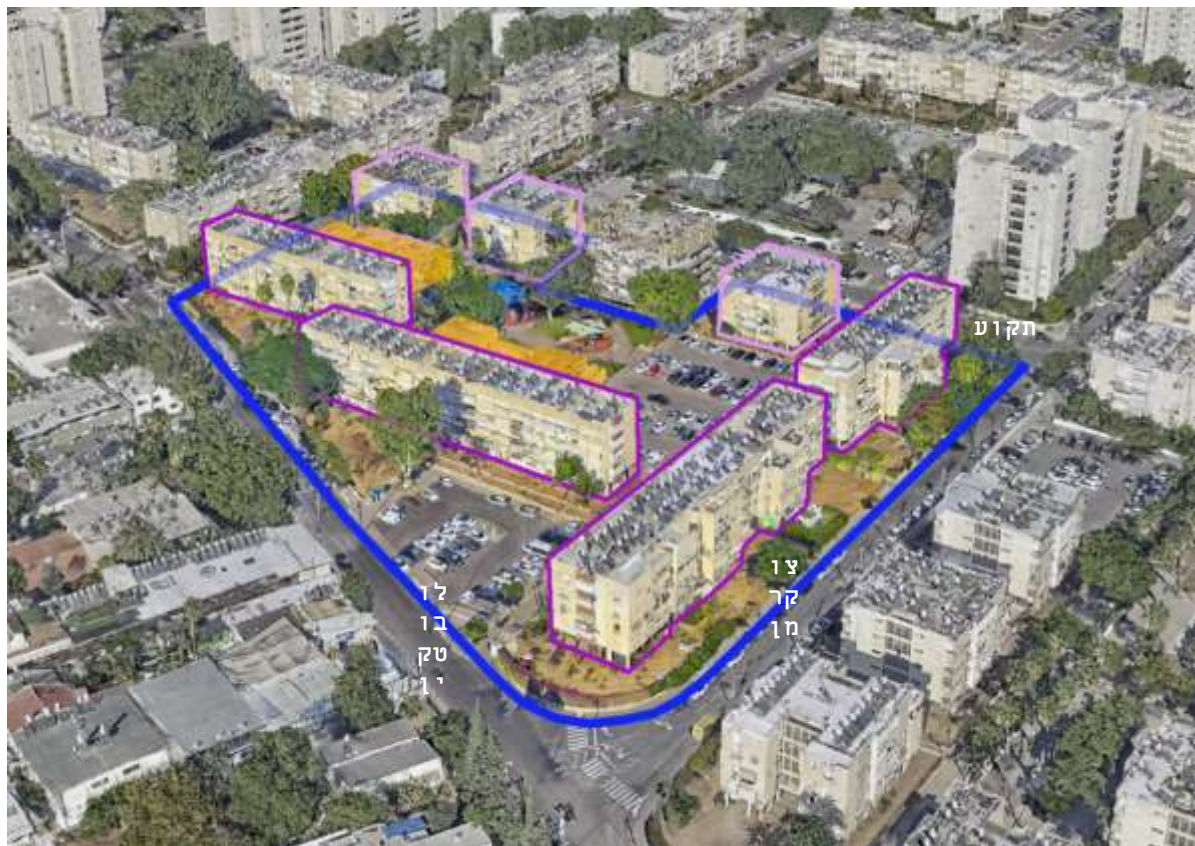


ייעודי קרקע- מצב קיים

רקע- מצב המרחב בפועל:

שטח התכנית משתרע על כ-17.9 דונם בלב שכונת נווה אליעזר – שכונה מתחדשת בעיר תל אביב-יפו, בה מקודמות מספר תכניות להתחדשות עירונית. תכנית זו כוללת את מרחב תכנון 4.

בתחום התכנית קיימים שבעה מבני מגורים ובהם סך של 232 יחידות דיור קיימות. ארבעה מבנים טוריים בני חמש קומות ממוקמים לאורך רחובות צוקרמן וצביה לובטקין, ונכללים בתכנית כמיועדים להריסה. שלושה מבנים נוספים בני ארבע קומות ממוקמים לאורך רחוב תקוע, ומיועדים לחיזוק, שיפוץ, מיגון ותוספת זכויות בנייה בהתאם להוראות התכנון התקפות. בנוסף, לאורך רחוב תקוע מצוי מבנה נוסף ברצף הבינוי הקיים, שאינו נכלל בתחומי התכנית.



מלבד מבני המגורים, מרחב התכנון כולל קרקע בבעלות עירונית ובה גן ילדים פעיל ובית כנסת, מגרש חניה ציבורי רחב המשרת את דיירי המבנים הסמוכים, וכן שטח ציבורי פתוח המשמש את תושבי השכונה. מכלול זה מציג שימושים מגוונים בתחומי מגורים, חינוך, דת וקהילה.

מערך החניה מבוסס כיום על מגרש ציבורי פתוח, ללא פתרונות חניה תת-קרקעיים. מבני המגורים אינם כוללים פתרונות נגישות מודרניים, ומערכות המיגון אינן מותאמות לדרישות התקפות. מערך הדרכים הפנימי מבוסס על שבילים ומעברים המחברים בין המבנים לרחובות צוקרמן, צביה לובטקין ותקוע, ולשטח הציבורי הפתוח הצמוד.

מדיניות תכנונית קיימת:

תכנית מתאר תל אביב - תא 5000:

תחום התוכנית קבוע בתכנית המתאר העירונית תא/5000-כ"אזור מגורים בבנייה עירונית" וממנו נגזרות ההנחיות הבאות:

נספח אזורי ייעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית, יחס רח"ק מרבי 4-2.5
 נספח עיצוב עירוני: גובה מרבי: עד 15 קומות
 נספח הערות מיוחדות:

- מתחם התחדשות עירונית
- יותר חישוב רח"ק ממוצע
- תתאפשר עלייה נקודתית ל- 25 קומות
- תוספת 1 רח"ק - עד לרח"ק 5

תא/מק/ - 9120 מדיניות דופן כפר-שלם

1. היבטים תכנוניים:
 - שמירה על היצע מגורים פשוט ובהישג יד המגוון את אפשרויות הבחירה.

התוכן	מס' החלטה
507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר	15/04/2026
דיון בהפקדה	3 - 0007-26ב'

- הגברת קצב ההתחדשות בשכונות דופן כפר-שלם.
 - חיזוק הזהות המקומית ורוח המקום.
 - שמירה על קומות קרקע מפולשות המאפיינות את מרחב המדיניות.
 - שמירה על פוטנציאל התחדשות עתידי.
 - שמירה על תפקידים המרחבי של מבנים מסוימים ביחס למרחב הציבורי
2. היבטים חברתיים:
- מתן וודאות לתושבים (אפשרות לבינוי-פינוי-בינוי חלקי), הותרת האוכלוסייה מקורית בשכונה ומניעת הדרתם כתוצאה מתהליך ההתחדשות.
 - יצירת מלאי יח"ד מותאם עבור תושבי השכונה.
 - אפשרות למתן חלף תמורות.
 - גמישות ביחס לאוכלוסיות רגישות.
 - יצירת מנגנונים כלכליים לתחזוקת המבנים.
 - השמשה של הגגות לטובת התושבים כשטח משותף.
3. היבטים כלכליים:
- פרויקטים בעלי עלויות בניה מופחתות.
 - וודאות גבוהה יותר לפרויקטים.
 - סיכון כלכלי נמוך יותר.
 - יצירת גמישות תכנונית לרבות הפחתת הצפיפות ומענה לצרכי ציבור.
4. היבטים סביבתיים:
- שימוש בבינוי קיים והשמשת גגות משותפים לטובת יצירת חזית חמישית, השהיית מי נגר וכיו"ב.
 - שמירה על תת-קרקע פנוי מבנייה לטובת חלחול, ניהול מי נגר ושגשוג עצים בוגרים.
 - יצירת תשתית לחסכון באנרגיה ומשאבים



תא/מק/9112 מדיניות תוכניות להתחדשות עירונית

המדיניות מנחה על אופן קידום תכניות להתחדשות עירונית בתחומה של העיר תל אביב-יפו, ומתייחסת בין היתר לחידוש מערך שטחי הציבור, יצירת מרחב עירוני איכותי, שמירה על מגוון חברתי-תרבותי, ולאופן חישוב סל הזכויות בתכניות על ידי מתן תמורות של 12 מ"ר לדירות הקיימות.

תא/מק/9130 מדיניות תקני חניה למגורים בתכנית בניין עיר חדשות

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר
3 - 0007-26	דיון בהפקדה

המסמך מגדיר את מדיניות הועדה המקומית לתכנון ובניה בדבר תקני חנייה בתכנון בניין עיר חדשות. בהתאם למדיניות זו יתוכננו 0.5 מ"ח לכל דירה במרכז העיר (רובעים 3-6), ו-0.8 מ"ח לדירה בשאר אזורי העיר - ובזאת יפ' ד'.

תכניות תקפות

תכנית 3/06/1 (שנת 1967) "סלמה ג"

הגדרת ייעודי קרקע בתחום התכנית - מגורים 3-4 קומות, שטח למבנה ציבור, שפ"פ

תכנית 460 (שנת 1971) "תכנית מתאר לאדמות כפר שלם"

תכנית מתאר מקומית להתוויית דרכים ושטחי מגורים.

תכנית 3/06/2 (שנת 1972) "תכנית שיכון ציבורי - סלמה ג' שינוי 1"

חלוקת הקרקע בייעוד מגורים למגרשים.

מגורים צהוב 3-4 קומות

תכנית 2361 (שנת 1986) "נווה אליעזר"

קביעת טיפוס דירות - א' ו-ג'

- טיפוס א'- 7 בתים טוריים בני 4 קומות על קרקע. דירות בנות 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של 72 מ"ר, 64 מ"ר ו-63 מ"ר + דירות בנות 2 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של 54 מ"ר. בקרקע דירות חדר בשטח של 30-35 מ"ר. סה"כ 256 יח"ד. שטח מקס' להרחבת הדירה - 140%

- טיפוס ג'- 7 בתים מרובעים בני 4 קומות על קומה מפולשת עם 16 יח"ד בכ"א. דירות בנות 3 חדרים ומרפסות מקורות בשטח של כ-80 מ"ר. סה"כ 112 יח"ד. שטח מקס' להרחבת הדירה 130%.

תכנית ג/1 (שנת 2007)

עדכון הוראות תכנית מתאר ג' לשיפור השימוש במפלס הגג. הגדלת תכסית הבניה על הגג ל-65% משטחו, קביעת הוראות לנסיגות, גובה רום הגג, פרגולות ומתקנים טכניים.

מצב תכנוני מוצע

מטרות התכנית

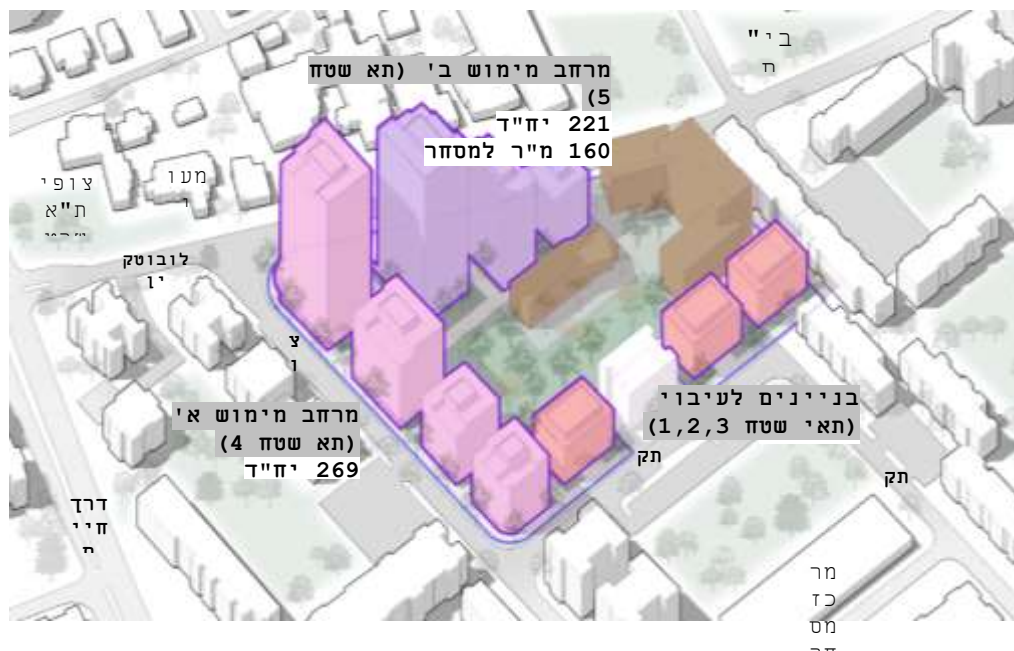
תכנית להתחדשות עירונית בשני מתחמי מימוש 31 מגרשים עצמאיים הכוללים חלקות בייעוד מגורים וקרקע ציבורית נרחבת. התכנון כולל מגוון כלים תכנוניים להתחדשות בניהם פינוי בינוי והתחדשות מבנים קיימים תוך ייעול, הרחבה, עיבוי והנגשת שטחי ציבור.

עקרונות תכנון

- **"מתווה משולב"** - התחדשות עירונית בשכונת נווה-אליעזר המציעה התחדשות מלאי הדיור הקיים וגיוונו, שיפור מערך שטחי הציבור וחיזוק מערך התנועה הלא ממונעת. בהתאם מסמך המדיניות לשכונות דופן כפר-שלם (תא/מק/9120), ומתוך ראייה ברית קיימא להתחדשות עירונית, התכנית מאפשרת שמירה, עיבוי ותוספת זכויות ל-3 מבנים בני 4 קומות בשטח התכנית.
- **דופן פעילה לרחובות צוקרמן ולובטקין** – תוספת שימושים מידתית למסחר ושטחי ציבור מבונים בקומות הקרקע של מבנים בני 25 קומות הפונים לרחובות צוקרמן ולובטקין. שטחים אלה, הגדרת רחבות מסחריות בזיקת הנאה ושטחי ציבור פתוחים ומבונים, יאפשרו מרחב עירוני פעיל.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר
3 - 0007-26	דיון בהפקדה

- **שטחי ציבור** – שטח התכנית כולל קרקע ציבורית נרחבת בייעוד חניה ציבורית, שטח ציבורי פתוח ומובנים ומוסדות ציבור. התכנית מציעה ארגון מחדש של שטחים אלה, ייעולם והגדלתם תוך הנגשה ויציקת זכויות בהתאם.
- **תכנון מוטה תחזוקה** - תמהיל יח"ד המאפשר מנעד רחב של טיפוסים בינוי בעלויות תחזוקה שונות, המאפשרים תמהיל משקי בית מגוון בשכונה.
 נוסף יח"ד ב-3 הבניינים המתעבים ב"מתווה המשולב", התכנית מציעה 3 טיפוסים מבנים :
 - 3 מבנים חדשים בני 9 קומות - עלויות תחזוקה 'נמוכות'
 - 3 מבנים חדשים בני 12-15 קומות - עלויות תחזוקה 'בינוניות'
 - 3 מבנים חדשים בני 25 קומות - עלויות תחזוקה 'גבוהות'
- **הקצאת שטח ציבורי מבונה ודירור בהישג יד**



מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר
3 - 0007-26	דיון בהפקדה

מגורים

- יחידות דיור: עד 574 (תוספת של 342 ל-232 יחידות דיור קיימות)
- שטח ממוצע: כ-77 מ"ר (פלדלת) (כ-95 מ"ר ברוטו בממוצע)
- שטח בנוי: עד 54,400 מ"ר
- צפיפות יח"ד לדונם נטו: כ-53

ציבורי

- שב"צ: תוספת של 1.6 דונם (בין השאר על חשבון יעוד דרך) סה"כ שטח מוצע 3.8 דונם.
- שצ"פ: תוספת של 1.6 דונם (בין השאר על חשבון יעוד דרך/חניה) סה"כ מוצע 3.2 דונם.

התכנית כוללת 2 מתחמי מימוש ו3 מגרשים עצמאיים:

מתחם מימוש א' (מגרש 4):

מרחב תכנון זה כולל פינוי בינוי

שני מבנה המגורים בכתובת צביה לובטקין 8-28 ייהרסו ובמקומם יקומו 4 מבני מגורים: 3 מבנים בני 9-12 קומות בתוספת קומת גג חלקית ומגדל בן 25 קומות בתוספת קומת גג חלקית. שטחי מסחר ישולבו בקומת המסד שם מגדל המגורים ושטחי ציבור מבונים בקומת המסד של המבנה בן 12 קומות לפי נספח הבינוי.

מתחם מימוש ב' (מגרש 5):

מרחב תכנון זה כולל פינוי בינוי

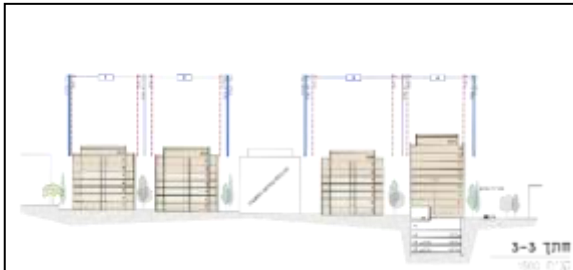
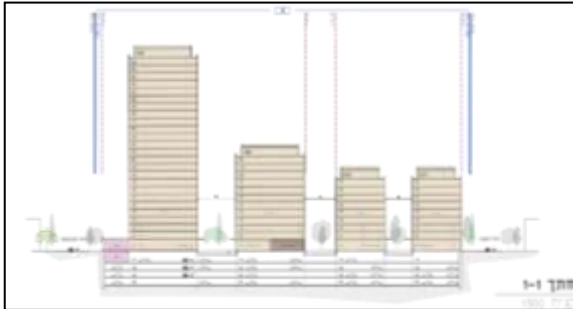
מבני המגורים הטוריים בכתובת צוקרמן 1-19 מוצעים להריסה ובמקומם יוקם בפינה של רחובות צוקרמן וצביה לובטקין מגדל בן 25 קומות בתוספת קומת גג חלקית, ו 2 מבנים בני 9-15 קומות בתוספת קומת גג חלקית. שטחי מסחר ישולבו בקומת המסד של מגדל המגורים.

3 מגרשים עצמאיים:

מרחב שמתאפשר למימוש בהתאם להסכמים, מול שני מרחבי המימוש המיועדים לפינוי בינוי (א' ו ב'). התכנית מציעה שדרוג, עיבוי וחיזוק (ללא הריסה) של 3 מבני מגורים בחלקות 3,4,10 בגוש 7242 (לפי מצב קיים) בכתובות תקוע 3,7,9, בני 4 קומות מעל קומת קרקע תוך הרחבת כל יח"ד ותוספת של 2.5 קומות.

טבלת זכויות לפי מגרשים ומתחמים:

מתחם מימוש	שימושים	תא שטח	גודל מגרש יוצא	זכויות בניה	רח"ק מוצע	מספר יח"ד	צפיפות לדונם
	מגורים	1	858	2916	3.44	28	33
		2	954	2916	3	28	29
		3	1117	2916	2.64	28	25
א	מגורים	4	4115	23871	5.95	269	65
	מסחר			160			
	מבני ציבור			260			
ב	מגורים	5	3759	20,846	5.66	221	59
	מסחר			160			
	סה"כ			54,045	5	574	



תכנית קומת קרקע וחתכים – מתוך נספח בינוי

זכויות בניה למגורים:

צפיפות: 53 יח"ד לדונם (נטו, ביחס למגרשים הסחירים)
שטח ממוצע ליח"ד: 95 מ"ר ברוטו, 77 מ"ר פלדלת (כולל המבנים הקיימים החדשים + תוספת).

נתונים נפחיים:

מוצעים 10 בניינים מגורים בגבהים משתנים, המחולקים ל-4 טיפוסים בניינים:

- 3 מבנים קיימים בני 4 קומות על קומת עמודים (7.5 קומות לאחר תוספת)
- 3 מבנים חדשים בבנייה מרקמית של קומות 9 + קומת גג חלקית.
- 2 מבנים חדשים בבנייה מגדלית של 12-15 קומות + קומת גג חלקית.
- 2 מבנים חדשים בבנייה מגדלית של 25 קומות_ קומת גג חלקית.

תכסית: לא תעלה על 60% ממגרשים ביעוד מגורים, 80% למבני ציבור.

התוכן 507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר דיון בהפקדה	מס' החלטה 15/04/2026 3 - 0007-226

הבהרה	זכויות בניה (מ"ר)	שינוי (מ"ר)	שטח מוצע (מ"ר)	שטח קיים (מ"ר)	ייעוד
גדל על חשבון שבילים	54,045 (רח"ק 5)	+534	10,805	10,271	מגורים
גדל על חשבון חניה ושטח ביעוד מגורים	22,800 (רח"ק 6)	+ 1637	3,800	2,163	מבני ציבור
גדל על חשבון חניה	-	+1618	3,163	1,545	שטח ציבורי פתוח
קטן לטובת שטחי ציבור (מבני ציבור ושטחים פתוחים)	חנייה תעבור לתת הקרקע של המגורים בתקן 1:0.8	-3,346	0	3,346	דרך /חניה
קטן לטובת שטחי מגורים *	-687	0	687		שבילים
	לפחות 2,000	2,000	0		זיקות הנאה במגרשי מגורים
		17,922	18,012		סה"כ

גובה בינוי :

התכנון מציע בינוי אדריכלי מאוזן בהיבטים של תכניות להתחדשות עירונית למגרים, גובה הבינוי המוצע בתכנית נע בין 8 עד 15 קומות שלא מהווים גובה חריג לסביבה הקיימת, וממוקמים בלב שכונת נווה אליעזר ומשתלבים עם הבינוי המאוסר בתקנה 11-33, וצוקרמן 21,23. הבינוי המוצע לאורך לובטקין בגובה 25 עד 10 קומות במבנה הציבורי לא מהווה חריגה למבני המגורים הסמוכים, ולא לסביבה המתוכננת (עתידה להתחדש במרחבי התחדשות גובלים) התכנון מציב מגדלים בני כ 25 קומות בפינת הרחובות צוקרמן לובטקין, שהם החריגה הנקודתית לסביבה, איך צפוי לקום עוד מבנים בגובה דומה במרחב תקנה 11-33 ובתכניות שעתידן להגיע להתחדשות, בנוסף נשמר מרחק ראוי מהמגרשים והמבנים הגובלים, מכיוון כשזכות הדרך מהווה מרווח מספיק ומגשרת על השוני בין טיפוס הבינוי במרחב.

שטחים למבני ציבור :

בנוסף להרחבת מלאי שטחי הציבור שבתחום התכנית, הומלץ להעצמת זכויות הבניה כך שיובטח ניצול מכסימאלי לעתודה המוצעת ושמירת איכות התפקוד. רח"ק 6 נקבע ובהתאם הרחבת תכנית הבניה ל 80% בכדי לאפשר מיצוי זכויות הבניה. הגובה נותר 10 קומות.

דב"י :

התכנית קובעת תוספת יח"ד למלאי יח"ד הציבוריות בתחום הקו הכחול כ 57 יח"ד דב"י מתוכן 29 יח"ד קיימות.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

תקן החניה בהתאם למדיניות העירונית עומד על 1:0.8 למתחמים המיועדים לפינוי בינוי.

איכות סביבה (מטרדים, סקר אקלימי וכו'):

נערכה בחינת הצללות לתוכנית המוצעת. מהבדיקה עולה שמניפת ההצללה של התוכנית משפיעה במידה מסוימת על שבעה מבנים ושני שטחים ציבוריים פתוחים. הבדיקה התמקדה בגגות המבנים בסביבת התוכנית, לצורך הערכת פוטנציאל חימום מים ממערכות פסיביות, כגון דודי שמש, ובבדיקת חזיתות דרומיות לצורך הערכת פוטנציאל חימום פסיבי ליחידות הדיר. עוד נבחנו השטחים הפתוחים בסביבת התוכנית ונמצאו עומדים באופן מלא בקריטריונים לחשיפת שמש.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר
3 - 0007-26	דיון בהפקדה

כמו כן, נערכה בחינת רוחות במפלס הולכי הרגל בתחום התוכנית. מתוצאות הבדיקות עולה כי אין רוחות החורגות מהקריטריונים לנוחות ובטיחות הולכי רגל עבור יעוד האזורים הנ"ל לשהות קצרה או ממושכת בכל שטחי התוכנית.

התייעצות עם הציבור:

לאחר אישור מסמך המדיניות תא/מק/9120 בדצמבר 2020, נערך מהלך של שיתוף ציבור בו צוות התכנון במחלקת תכנון מזרח קיים מפגשים בזום ופרונטאליים במתנ"ס השכונתי לאורך תקופת הקיץ 2021 בו הובהר לתושבים על מהות מסמך המדיניות ועל הליכי התחדשות. מתחם 4 התחלק לכמה מפגשים מסיבה טכנית וכמות יח"ד גדולה. לאחר קידום יוזמה בפורום מהנדס העיר הוצגת התכנון לתושבים, בו התייחסות רבה הייתה לעניין הציפוף, כלכליות, סוגי המבנים כמו כן המתווה המשולב והעיבוי במיוחד.

27/07/21 - מרחב 4- תקוע 7,9 וצוקרמן 11-1
03/08/21 - מרחב 4- לובטקין 8-18, לובטקין 22-28, תקוע 3
05/08/21 - מרחב 4- צוקרמן 13-19 – המפגש לא התקיים, לא הגיעו מוזמנים

31/05/2023 – מפגש שיתוף ציבור תושבים לאחר דיון בפורום מהנדס העיר

25/3/2026 - מפגש ציבור מקוון להצגת התכנית לקראת דיון בועדה המקומית ב 15/04/2026

חוו"ד יחידה לתכנון אסטרטגי (פרוגרמה לצרכי ציבור):

מצב קיים

מגורים (לפי ארנונה):

יחידות דיור: 231
שטח ממוצע: 55 מ"ר
שטח מגורים בנוי: 12,646 מ"ר
שטח מגרשים ביעוד מגורים: 10.2 דונם
צפיפות יח"ד לדונם נטו: 22
דיור ציבורי: 29 יח"ד (16-חלמיש, 13-עמידר)
הנתונים אינם כוללים
מבנה בתהליך תמ"א 38 ברח' תקוע 5: 0.9 דונם מגרש, 16 יח"ד, 1,100 מ"ר בנוי בארנונה, 69 מ"ר שטח ממוצע ליח"ד
4 יחידות בשטח של כ-30 מ"ר ושטח כולל של 125 מ"ר המשמשות את היח' לטיפול בהתמכרויות-מינהל שרותים חברתיים.

ציבורי:

2 מגרשים ביעוד למבני ציבור בשטח כולל של 2.16 דונם:
1.3 דונם – מעון לגיל הרך (לילדים בסיכון) + מועדון נוער
0.86 דונם – בית כנסת ומקווה
יעוד ציבורי פתוח: 1.54 דונם מפותח כגינה
שבילי הולכי רגל: 0.69 דונם
שטחי הציבור ממוקמים על פני שטח מדורג ללא נגישות להולכי רגל מדרום לצפון
מגרשים ביעוד דרך וחניה: 3.34 דונם



מצב מוצע :

תועלות תכנוניות:

שמירה וחיזוק השלד הציבורי באמצעות הרחבת שטחי הציבור ומעברי הולכי רגל. הגדלת שטח למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. שמירת חלק ממבני מגורים קיימים ושיפוצם. הקצאת שטח ציבורי מבונה ודיור בהישג יד

מגורים:

יחידות דיור: 574
תוספת של 343 לקיימות.
פרוגרמה לצורכי ציבור
עבור תוספת של 343 יח"ד ו-960 תושבים בהנחה לגודל משק בית של 2.8 נדרשים השטחים הבאים:
שטח למבני ציבור מקומי: 3.4 דונם.
שטח ציבורי פתוח: 4.8 דונם סף הבית ועירוני (5 מ"ר לנפש), 2.9 דונם סף הבית (3 מ"ר לנפש).

פרוגרמה לצורכי ציבור מתחם - שם המתחם?			
עיר	סה"כ אוכלוסייה צפויה:		סלולר
	960	343	
סלולר	שטח קרקע נדרש (דונם)	שטח בני נדרש (מ"ר)	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - מקומי
	3.4	2,118	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור - כלל עירוני
סלולר	0.3	42	סה"כ שטח נדרש למבני ציבור
	3.7	2,160	סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - סף הבית ועירוני
סלולר	4.8		סה"כ שטח נדרש למרחב ציבורי פתוח - כלל עירוני
	0.0		סה"כ שטח למרחב ציבורי פתוח
סלולר	4.8		

מענה בתכנית:

ציבורי

שב"צ: תוספת מגרש למבני ציבור בשטח של 1.65 דונם (חלקו על חשבון יעוד דרך. סה"כ כולל שטח קיים: 3.8 דונם).
בנוסף, שטח ציבורי מבונה בפרויקט הסחיר בשטח של 260 מ"ר.
שצ"פ: תוספת של 1.6 דונם שטח ציבורי פתוח להרחבת גינה קיימת + שבילי הולכי רגל בזיקות הנאה (סה"כ כולל קיים: 3.15 דונם).
מאזן שטחים – פער בין מה שנדרש לפי פרוגרמה למוצע בתכנית:
חוסר ב-1.3 דונם שטחים ציבוריים פתוחים - נקבעו כזיקות הנאה למעבר הולכי רגל.
חוסר ב-1.5 דונם שטחים למבני ציבור.



חו"ד איכות הסביבה:

התכנית לא נדרשה לנספח סביבה.

נושאי איכות הסביבה ייבדקו לעת הכנת תכנית העיצוב ולשלב היתר הבנייה. לשלב תכנית העיצוב ייבדק: מיקום ופתרונות למערכות מכניות בתכנית כוללת מערכות קירור למחסר, התייחסות למיגון נדרש לבינוי בשל חשיפה לרעש משדות תעופה.

מיקום חדרי טרפו ומרחקם מאזורי שהייה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה פתרונות איכות אויר: נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוז גנרטור והוצאת אויר חניונים.

כל הפתרונות יתייחסו להפרשי הגבהים בין המבנים על מנת למזער מטרדים.

לשלב היתר הבנייה: יוטמעו הפתרונות שאושרו בשלב תכנית העיצוב ויוגשו חו"ד מפורטות לנושא האקוסטיקה והקרינה.

חו"ד תחבורתית ותנועה:

• **תקן חניה לכלי רכב:**

התכנית כוללת שני מתחמי מימוש, שמתאפרים ללא קשר אחד בשני

מתחם מימוש א' :

מתחם זה כולל את מתווה משולב

התכנית מציעה שדרוג, עיבוי וחיוזוק (ללא הריסה) של מבנה מגורים (תקוע 9,7,3) בני 4 קומות מעל קומת קרקע תוך הרחבת כל יחיד ותוספת של 2.5 קומות. שני מבני המגורים בכתובת צביה לובטקין 8-28 ייהרסו ובמקומם יקומו שני מגדלים בני כ- 25 קומות, ובנייה מרקמית עד 8 קומות.

מתחם מימוש ב :

מתחם זה כולל פינוי בינוי

מבני המגורים הטוריים בכתובת צוקרמן 1-19 מוצעים להריסה ובמקומם יוקם בפינה של רחובות צוקרמן וצביה לובטקין מגדל עד 25 קומות (כולל קומת קרקע), מבנה עד 15 קומות, ושני מבנים בני 7.5 קומות בפינה של הרחובות צוקרמן ותקוע. חלק מחלקה 33 בשטח של 1.338 ד' יוסב מנייעוד מגורים לייעוד מבני ציבור, בעוד שטח השצי"פ יתרחב על חשבון חלקה 35 בכ- 2 דונם.

לפי מסמך תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), מתחם לובטקין -תקוע מוגדר באזור ג'.

- תקן החניה בהתאם למדיניות העירונית עומד על 0.8:1, כך שמוצע 180 מקומות חניה במתחם א' ו-224 מקומות חניה במתחם ב' בסה"כ לכלל השימושים.
- עבור מסחר, תקן החניה יהיה תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר – אזור ג', בנספח התנועה מוצעים 3 מקומות חניה לרכב פרטי במתחם א', ו-6 מקומות חניה במתחם ב'.
- עבור שטח למבני ציבור בני – תקן החניה יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר, בנספח מוצע (כיתות גו) – מוצעים 2 מקומות חניה במתחם ב'.

בכל מרתפי החניה תקבע זיקת הנאה למעבר כלי רכב, וכמו כן תישמר גישה למגרש הציבורי הצמוד, וזיקה בתחום רמפות הכניסה.

בבחינה תכנונית נבחנו שני מיקומים לשתי רמפות, רמפה לכל מתחם מימוש, הראשונה מביניהן שתבנה תשרת את כלל מרחב התכנון, את המרתפים במגרשים 4,5,6 ואת המגרש הציבורי. התכנית תעמוד בתקן לחניית אופניים ומיקום החנייה יקבע במרתף עליון ובקומת הקרקע.

חניה תפעולית לפריקה וטעינה :

לפי מסמך תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), יוגדר מקום חניה תפעולית בכל מקום בו קיימים שימושי קרקע אשר התפעול השוטף שלהם כרוך בהגעת רכב גדול מרכב פרטי-רכב תפעולי. השטח שהוקצה עבור החניה התפעולית הינו בחניון התת קרקעי במפלס 1- המאפשר חניה לרכב תפעולי (STU) לצורך פריקה/טעינה באזור שטחי המסחר.

רשם : בר ברגמן



ד"ר אליה בן שבת | הנדסת תחבורה, תנועה ובטיחות

26.03.2026

תא/מק/5127- התחדשות מרחב תכנון 4 נווה אליעזר, תל אביב
חל"ד תחבורתית ותנועה

התייחסות מפורטת:

תחום התכנית ממוקם במערב שכונת נווה-אליעזר, כפר שלם. התייחסות גובל ממזרח ברחוב תקוע ומערב ברחוב צביה לובטקין. הגישה למתחם והיציאה ממנו היא דרך הרחובות הקיימים כיום- לובטקין, תקוע וצוקרמן. תכנית המתחם מסתמכת על החניות הקיימות כיום ברחובות ההיקפיים למתחם.

• ביטול ייעוד דרך המשמשת לחניה :

הדרך בתחום הקו הכחול משמשת כחניה, ולא תורמת למערך הדרכים בשכונה. התכנון המוצע מעביר את שימוש החניה לתת הקרקע בתחום המרתפים המוצעים בתאי השטח, דבר המיטיב לסביבה. שתי הרמפות המוצעות מחליפות את הכניסות לחניונים כפי שמתנהל המצב הקיים שכבר היום.

• הולכי רגל

הרחובות הקיימים המקיפים את המתחם הינם בעלי רוחב מדרכות של כ- 2.50 מ'. התכנית מציעה זכות מעבר המאפשרת הרחבת המדרכות, ומחליפה את שלד השבילים הקיים כך שנשמר במרחב מערך התנועה הרכה.

• שביל אופניים

בשכונה היום לא קיימים שבילי אופניים. הרחובות הפנימיים בשכונת נווה אליעזר הינם רחובות ממותני תנועה, כך שמתאפשרת בהם תנועת אופניים במשותף עם התנועה הממונעת. לתקן החניה לאופניים, תאום לתקן המדיניות העירונית תא/9144.

• תחבורה ציבורית

התכנית המוצעת אינה נמצאת בסמיכות למערכת הסעת המונים- הקו הסגול תחנת הרק"ל הסמוכה למתחם – במרחק של כ-1000 מ' מצפון מתוכננת תחנת פארק וולפסון. תחנות האוטובוס יישמרו במיקום הקיים כיום, ברחובות המקיפים את המתחם. (ברחי לובטקין) מרחקי ההליכה מהמתחם אל תחנות התחבורה הציבורית תקינים ומקובלים, השכונה ככלל משוררת בצורה טובה על-ידי תחבורה ציבורית.

ד"ר אליה בן שבת | 04-8100085 | 04-8370781 | www.eliabs.com

מניף ויפה (משרד ראשי): בית דומנדג - שדרות הגניא 77, 3464208 | מניף תל-אביב: מגדל רסיל - דרך מנחם בגין 156.

מס' החלטה	מס' התוכן
15/04/2026	507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר
3 - 0007-226	דיון בהפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 5127/מק/507-1178565	שם התכנית התחדשות מרחב תכנון 4 - נווה אליעזר	מגיש התכנית וועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו	עורך התכנית אדר אנטון סנדלר אדר עמרי בורשטיין
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית ☐ כפרית	☐ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

התוכן מס' החלטה 15/04/2026 507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר דיון בהפקדה	3 - 0007-226'

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תכנית התחדשות עירונית בשכונת נווה אליעזר, כפר שלם במתווה משולב של הריסה ובניה ושיפוץ בניינים קיימים. שטח התכנית כלול בתחום מדיניות מאושרת לשכונות דופן כפר-שלם, תא/9120. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים לסובות הקמת מתחם מגורים הכולל שטחי ציבור פתוחים, שטחי ציבור בנויים ושטחי מסחר וכן הוראות לענין דיור בהישג יד.	א62(א), (1)א62(א), (4)א62(א), (5)א62(א), (19)א62(א). 62 א. (ג) חוק הת"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כללית (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות ההוראות לשטח התוכנית בסבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 907 א בספח אזורי ומתחמי תכנון כפר שלם רבתי	+ יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית, פרק 5, סעיף 5.3.2 + רח"ק עד 5 קיימת עמידה בתנאים לענין מנגנון להבטחת שטחים משותפים וביני קיים למגורים בבנייה רוויה בתכנית מפורטת המוסיפה יחיד חדשות ניתן יהיה להגיע לרח"ק של עד 5 בהינתן שניים לפחות מהסעיפים הבאים: -התכנית כוללת פינוי בניה משטחים ביעוד ציבורי (ובכל מקרה ללא חריגה מרח"ק בסעיף קודם) -התכנית כוללת פינוי/הסדרת

			בניה היסטורית שאינה מוסדרת ובהיקף נרחב בשטח המגורש. התכנית כוללת מנגנון להבטחת תחזוקת שטחים משותפים בפרויקט (בניינים וא/או פתוחים) - התכנית חלה במגרש עליו קיימים מבני מגורים פעילים בבניה רוויה (18 יח"ד ויותר) - התכנית כוללת ערבב שימושים בהתאם למסמך מדיניות, או בדיקה תכנונית מוקדמת. בדופן הפארק, בין שטחי הפארק לדרך בר לב, מסמך המדיניות יתייחס לכל הפחות להיבטים הבאים: - צירים ירוקים מקומיים בין פארק מנחם בגין לשכונות המגורים.	
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התכנית לבנין מתחם התחדשות עירונית	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התכנית: תשרים יעודי קרקע: אזור מגורים בבניה עירונית נספח עיצוב עירוני: עד 15 קומות נספח אזורי ומתחמי תכנון מתחם להתחדשות עירונית	1. סעיף 5.2.1 - 5.3.2 אזור התחדשות עירונית. 2. בתכנית להתחדשות עירונית הנמצאת במתחם התחדשות עירונית, רשאית הוועדה, לאחר שבחנה את מכלול הריבטים הותכנוניים, הפיזיים, החברתיים והכלכליים, לאשר רח"ק 1 מעל הרח"ק המרבי ובכיה נקודתית מריגה מסביבונה בדרגת גובה אחת מעבר	+ שטח התכנית כלול בתחום מדיניות מאושרת תא/מק/9120 דזפון כפר-שלום. מדיניות תואמת סעיפים 5.2.1 הוראות כלליות למסמך מדיניות 5.3.2 - תכנית להתחדשות עירונית מגדירה רח"ק ממצע 4+1 - גובה 15 קומות עם עליה ל- 25 קומות לפי תכנית מתאר	

	לקבוע בנספח העיצוב העירוני.		
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (א) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית עד 15 קומות	מקבץ שימושים אזור מגורים בבניה עירונית (סעיף 3.2.4)	+ יעוד מבא"ת: מגורים שטח ציבורי פתוח מבנים ומוסדות ציבור
קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (א) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעד: אזור מגורים בבניה עירונית	מקבץ שימושים ראשיים סעיף 3.2.4 מגורים סעיף 3.2.1 (א) (2) מעל 100 יחידות דיור	+ יעוד מגורים צפיפות: 53 יח"ד לדונם בממוצע בשטח התכנית.
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי היעד בכפוף להנחיות המפורטות.	מקבץ שימושים נוספים סעיף 3.2.4 א מקבץ שימושים כללים 3.1.1 (ו) שימושים נלווים 3.1.1 (ה)	+ שימושים נוספים: שטחי מסחר בקומת הקרקע עד 25% מהשטחים. שימושים כללים: 1. שטח מבונה לשטחי ציבור במגרש הסחיר. 2. הגדלת שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. 3. הגדלת שטח 5% לטובת שטח נלווה לשטחי הציבור המבונים
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 ב בהתאם לגודל מגרש: מעל 1.5 דונם - רח"ק 2.5-4 רח"ק מירבי + 1 רח"ק במתחם להתחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2 ג. סעיף 3.1.3 תנאים להגעה לרח"ק מירבי	+ + + דיון בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית

מס' החלטה 15/04/2026 507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר דיון בהפקדה 3 - 0007-226	התוכן

+ 1+4 + +	1 רח"ק נוסף במתחם להתחדשות עירונית לפי סעיף 5.3.2 ג- לפי סעיף 3.1.4 (ב) מרפסות לפי סעיף 3.1.4 (ה) 3.1.4 (ו) רח"ק נוסף למצללות לשטח ציבורי בנוי	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המרבי - 3.1.4 פרוט 5 התרחשים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי היישוב.
+ ע1 כלל השימושים המותרים בעל קרקע מלבד שימושי מגורים.	סעיף 3.1.5 (א)	בכל שטח העיר אזור תכנון 807א כפר שלם רבתי	קביעת שטחי בנייה ונת קרקעיים - 3.1.5
+ התכנית כולל ביטוי בגובה שבין 9 ל 28 קומות + + נספחים ותשתיות, ביטוי, אקלים ותחבורה + גובה קומה טיפוסית עד 3.8 גובה קומת קרקע מסחרית/במגדל עד 8'	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2 (א) 4.2.2+ (ב) מספר קומות 4.2.2 (א)(3) הפרשי גובה 4.2.2 (ב) נספחים 4.2.2 (ג) גובה קומות	מספר קומות מרבי: עד 15 קומות עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: בהתאם לסעיף 4.2.6 עד 25 קומות	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה' לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. סעיף 4.2.5-4.2.6 (4.2.2,
+ התכנית כוללת נספח ביטוי ופיתוח המציע את סביבת התכנית, ביטוי מוצע וקווי בניין.	הוראות כלליות במשא בניה בהתאם לנספח הביטוי תנאי להיתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, בטיענות ועצים.

מס' החלטה 15/04/2026 7326-0007 - 3	התוכן 507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר דיון בהפקדה

			הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	
הקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאים למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולאו פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ונשתייכות.	לפי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה עירונית		מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפור ט בסעיף 4.1.1 (n)	+ הואם חו"ד יחידה אסטרטגית
הוראות למבני ציבור – סעיף 3.6 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט לאזור למוסדות ציבור עירוניים,	בכל שטח התוכנית,	בהתאם לסעיף 3.5.1 וסעיף 2.5.3 תכניות נושאות	+ התכנית מגדילה שטח קרקע ביעוד מבנים ומוסדות ציבור בהיקף של 1.6 דונם כך שיייוצר מגרש בגודל 3.8 דונם למבנים ומוסדות ציבור. הרח"ק לפי תכנית זו גבוה מ 2.7 חזאת לפי סעיף 3.5.1(ב) בו הוועדה רשאית לקבוע רח"ק גדול בתנאי שלא יחרוג מפי 2 מהמרחב הסגור. סך זכויות בניה ביעוד שב"צ הינו 22,800 מ"ר לפי רח"ק 6. שימושים ויתר הוראות הבינוי לפי תכנית צ' נושאות.	+ התכנית מגדילה שטח ציבורי פתוח בהיקף של כ- 1.6 ד' כך שמתקבל שטח ציבורי פתוח בהיקף של 3.163 ד' (1.545 ד' שטח ציבורי פתוח במצב המאושר) + כולל נספח פיתוח מפי ותמנה
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 ההוראות מוגעות למגוון אזורים המאגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי')	בכל שטח התוכנית,	סעיף 3.6.11 – שטח פתוח מקומי סעיף 3.6.1		

+ תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד דיור נדרשת חוות דעת תחבורתית + התכנית מבטלת דרך מקומית ששימשה עבור חניה בלבד עבור תחום התכנית בהתאם לחוות דעת תחבורתית ומבטלת שביל להולכי רגל אשר אינו נדרש בתכנון החדש. + תקן חניה למגורים 0.8 תקן חניה ליתר השימושים לפי תקן תקף לעת הצאת היתר הבניה	סעיף 3.8.1 חוות דעת תחבורתית סעיף 3.8.2 ה דרך מקומית סעיף 3.8.7 (תקן חניה)	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות למשאים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	
+ נדרשת חווד של איכות סביבה לתכנית + קיים דוח מיקרו אקלים הוראות התכנית כוללות הנחיות לעריכת דוח מיקרו אקלים לבחינת השליכות התכנון על המבנים הסמוכים והסביבה. המליצות חו"ד יושמו בתכנית העיצוב. + הוראות התכנית כוללות הנחיות במושא בניה ירוקה	4.4.1 ד' התכנית קובעת עירוב שימושים במגרשים ביעוד מגורים 4.4.1 רעש מסוים 4.4.1 ח' תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. 4.4.2 חוות דעת סביבתית 4.4.3 בניה ירוקה סעיף 6.5.2 בהוראות התכנית 4.4.5 תנאים להפקדה	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלות השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	
+ בכלל שטח המגרשים הסחירים יותר 15% שטח פכי מבניה על ותת קרקעית לאורך חלחול נספח ביוב נספח ניקוז וניהול מי נגר	סעיף 4.6.4 ניקוז ומי נגר עילי סעיף 4.6.5 ביוב	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ברכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5)	

			(4.6.6) חשמל

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיף חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליה תוכנית כוללנית לא תסתור את התוכנית הכוללנית, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (א4), (6), (8), (10) ו-(17) שבו.	
	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בניה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יח"ד, (10) - תוספת שטחי בניה ברשות עיריית.	
	סעיף	מהות הסעיף
סעיף חוק אפשרויות לשימוש לפי סעיף	סעיף קטן (א)(1)	איתור וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
	סעיף קטן (א)(3)	הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית לצרכי ציבור
	סעיף קטן (א)(4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
	סעיף קטן (א)(5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן (א)(10)	קביעת הנראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפקעת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיועדת) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.		
מהנדס הוועדה:		
שם ושם משפחה ד"ר ח'אלד כ"מ	חתימה	תאריך 24.3.26
היועץ המשפטי לוועדה:		
שם ושם משפחה הנ"ל אליה	חתימה	תאריך 24/3/26

ת"ד 2017

הערות
גב' אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

31279/2022

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1178565 תא/מק/5127 - התחדשות מרחב תכנון 4- נווה אליעזר
3 - 0007-26	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מזרח)

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

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. נדרש להטמיע תיקונים בהוראות התכנית בהתאם לתקנות שטחים כוללים .
4. נדרש להשלים תיקונים בנספח התנועה בהתאם ל חו"ד תנועה.
5. נדרש לדייק בהוראות התכנית, בטבלה 5 , את סך הכול זכויות הבניה כך שהחישוב ישקף את הרח"ק 5.00 ובהתאם את המסמכים הרלוונטיים .
6. להשלים תיאום מול הגורמים העירוניים לנושא שלביות מימוש אל מול טבלאות איחוד וחלוקה , ואיזון.
7. בכפוף לבחינה משפטית מול המחוז, תתווסף הוראה למסמך הוראות התכנית (תקנון התכנית) בדבר התחייבות לקרן הונית ויחתם כתב התחייבות לנושא זה, ככל וידרש, כתנאי להפקדה בפועל.
8. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
9. החניות המוקצות עבור המבנים לעיבוי מתקבלות בהתאם במגרשים המיועדים לפינוי בינוי (המבנים להריסה) יש לבחון מול השירות המשפטי ניסוח בהוראות התכנית לאור העובדה שהמבנים לעיבוי לא יכללו בטבלאות איזון והקצאה של התכנית .

בישיבתה מספר 0007-26' מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הפקדת התכנית כפי שהוצגה בדיון ולאחר השלמת התנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. נדרש להטמיע תיקונים בהוראות התכנית בהתאם לתקנות שטחים כוללים .
4. נדרש להשלים תיקונים בנספח התנועה בהתאם ל חו"ד תנועה.
5. נדרש לדייק בהוראות התכנית בטבלה 5 את סך הכול זכויות הבניה כך שהחישוב ישקף את הרח"ק 5.00 ובהתאם את המסמכים הרלוונטיים .
6. להשלים תיאום מול הגורמים העירוניים לנושא שלביות מימוש אל מול טבלאות איחוד וחלוקה ואיזון.
7. בכפוף לבחינה משפטית מול המחוז, תתווסף הוראה למסמך הוראות התכנית (תקנון התכנית) בדבר התחייבות לקרן הונית ויחתם כתב התחייבות לנושא זה ככל וידרש כתנאי להפקדה בפועל.
8. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.
9. הוספת הוראות במסמכי התכנית בדבר היחס בין המבנים לעיבוי והמגרשים לבניה חדשה לעניין שלביות הקמה ומיקום חניות למבנים לעיבוי.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דוד לניאדו, מאיה נורי, מיטל להבי, חן אריאלי, אמיר בדראן , חיים גורן

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

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג
4 - 0007-26	דיון בהפקדה

תכנית מספר 507-1287440 : תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג

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

מיקום: שכונת יפו ג' ונוה גולן
ממזרח: אייזיק חריף, מצפון: סוקרטס, מדרום: שטח ציבורי פתוח לאורך רח' הולצברג שמחה, ממערב:
 בניה קיימת-רח' קורט טוכלסקי

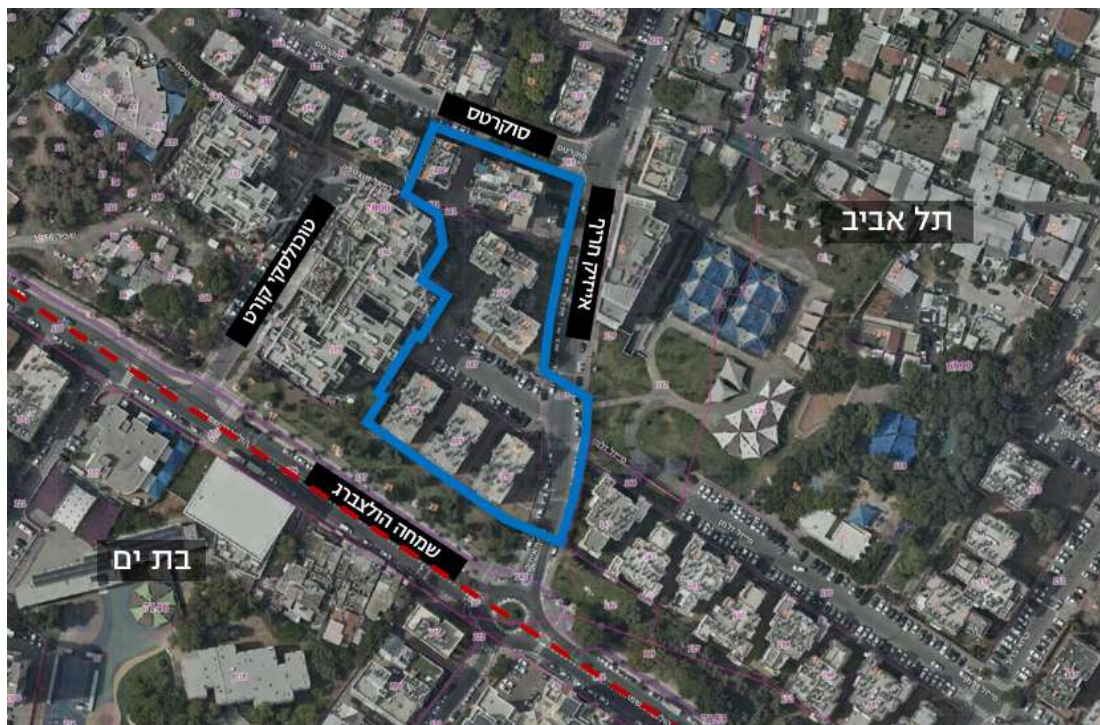
כתובת: אטאטורק 19, 17, 20, 22, אייזיק חריף 32—42 (זוגיים), סוקרטס 12, 14

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7000	מוסדר	חלק	248, 186-190, 141, 124	191, 181

שטח התכנית: 8.232 דונם

גבול מרחב התכנון - תצ"א:



עורכי התכנית:

אדריכל: גדעון בר אוריין - בר אוריין אדריכלים בע"מ
 יועץ פיתוח: ליאור לוינגר - סטודיו אורבנוף אדריכלות נוף בע"מ
 יועץ תנועה: אבירם אגאי - דגש הנדסה - תכנון תנועה ודרכים בע"מ
 מודד: דטהמפ - מערכות מידע גיאוגרפיות בע"מ
 אגרונום: שבתאי גונן - גונן עצים וסביבה בע"מ
 אשפה: ירוחם איש-גור - סיסטמה הנדסת סביבה בע"מ
 תשתיות: פלג נדיב - מלין מהנדסים בע"מ
 סביבה: שלומי עמר - אלדד שרוני - הנדסה סביבתית בע"מ
 בניה ירוקה: אנני גולד - גולד הנדסה יעוץ תרמי ובניה ירוקה
 שמאי: זהר שלפמן - שמאי מקרקעין

התוכן	מס' החלטה
507-1287440 תא/מק/5153 - איזיק חריף-שמחה הולצברג	15/04/2026
דיון בהפקדה	4 - 0007-26

נספח חברתי: הריברטו וינטר – דיאלוג

מגיש התכנית:

אלברטו גבסו ובניו בע"מ, ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

יזמי התכנית:

אלברטו גבסו ובניו בע"מ

בעלות:

רשות מקומית (תחום הדרך בחלקה 191), מדינת ישראל רשות הפיתוח

1. מצב תכנוני קיים

מצב השטח בפועל

בתחום התוכנית קיימים 7 מבני מגורים בני 4 קומות על קומת עמודים (סה"כ 104 יחידות דיור) המיועדים להריסה, בשטח ממוצע של 74 מ"ר. במרכז מרחב התכנון קיימת חניה עילית פרטית ושביל ציבורי בציר מזרח מערב (רחוב אטטורק).

כ-80 מדירות במתחם הן בחכירה לדירות בהסכם חכירה מול חברת חלמיש (מופיעות בבנסח הטאבו בבעלות מדינת ישראל).

הבניינים הקיימים נבנו בשנות ה-70 למעט שני המבנים הצפוניים על סוקרטס אשר תוכננו בסוף שנות ה-80 ונכללו במרחב התכנון על מנת לאפשר רצף תכנוני וייעול תת הקרקע.

ממערב למתחם ארבעה מבנים שעוברים התחדשות ועיבוי במסגרת תבע נקודתית, הנמצאת לקראת סיום הליך הבניה ומהווים דופן בנויה לפרויקט. (קורטוכולסקי).

ממזרח, מרחב תכנון העתיד להתחדש במסגרת תכנית פינני בנוי (תא/4814) אשר נמצאת בהליך אישור תכנית עיצוב ותכנית תא/מק/4781 - פרדס דכה אשר בהליכי הפקדה.

מצפון מרקס קיים אשר משולב בניה צמודת קרקע ובניה מתחדשת בתמא 38.

מרחב התכנון הכלול בתכנית הנדונה כולל את יתרת הבניינים במרחב שנותרו ללא מענה התחדשות.

מדרום וממזרח מרחב ציבורי פתוח ומרכז קהילתי בני ברית.



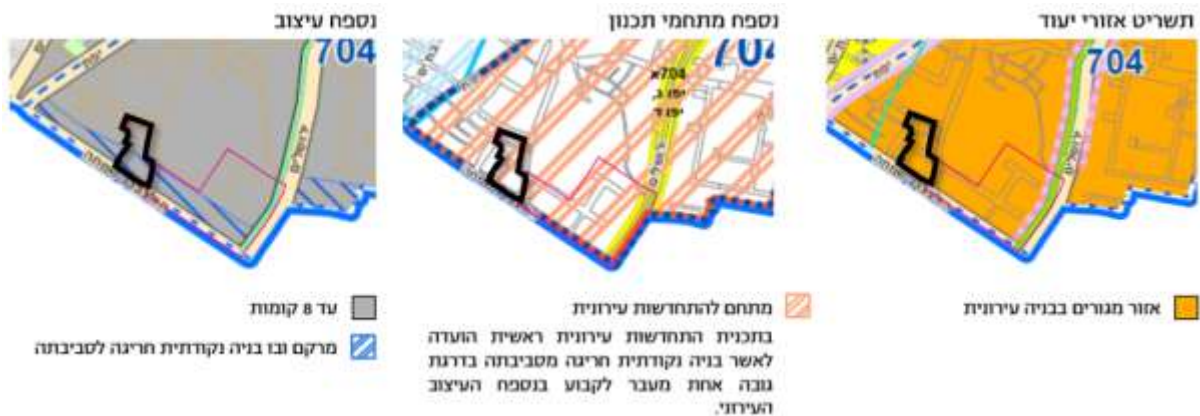
2. רקע סטטוטורי

2.1 יחס לתכנית המתאר תא/5000 (2016)

- נספח אזורי ייעוד: אזור 704 ייעוד מגורים בבנייה עירונית. רח"ק מקסימלי 4 ותוספת רח"ק 1 מתוקף "מתחם להתחדשות עירונית".
- נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון: אזור 704 א', מתחם להתחדשות עירונית.

התוכן	מס' החלטה
507-1287440 תא/מק/5153 - איזיק חריף-שמחה הולצברג	15/04/2026
דיון בהפקדה	4 - 26-0007

- **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות בחלקה הצפוני של התוכנית, ומרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה בחלקה הדרומי של התוכנית על הציר של שמחה הולצברג עד 15 קומות.
- **טבלת הוראות מיוחדות:** אזור המסומן כמרקם לבנייה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתחום העיר בת ים תתאפשר בניה עד 25 קומות ורח"ק 5 מירבי .
(חריגה מהנחיות אלו בהתאם לתיקון 139 לחוק, ראה פירוט בהמשך)
- על פי תכנית המתאר, חלה חובת מדיניות לאזור תכנון 704'א' כתנאי להגשת תכנית מפורטת. (אושרה מדיניות ב- 2017)



קידום התכנית - בהתאם לסעיף 139 לחוק התו"ב ולתכנית המתאר תא/5000

- התכנון המוצע מקודם מכוח סעיף 70ב. לחוק התכנון והבניה (תיקון 139- חלופת שקד) ועל פי תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, ועומד בתנאי תיקון 139, כמפורט להלן.
- לאור שינוי זה ותוך התאמה לתקן 21.1 השמאי המהווה מסמך רקע להליכי התחדשות ב"מתחמי פינוי בינוי" בוצעו השינויים הבאים:
- תוספת 3 קומות במגדל מ-25 ל-28 ק'.
 - קביעת מגרש מספר 400 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור בגודל 0.95 דונם, במקום שטח ציבורי מבונה שתוכנן כאגף נפרד בתא שטח סחיר והצרכת מיקום המגדל ותא השטח הציבורי בהתאמה על מנת לאפשר חזית ציבורית לרחוב איזיק חריף.
 - קביעת שטחי בניה באופן שחורג מהרחק המקסימלי (5) לרחק 5.85 המבטאים 31,550 מ"ר עילי.
 - כלל המבנים הבנויים בתחום התוכנית הינם מבנים הטעונים חיזוק בהתאם לסעיף 70א. לחוק.

חוות דעת תכנונית בהתאם לסעיף 70א. לחוק:

עיקרי השינויים המבוקשים בתוכנית לעומת המצב הבנוי:

- במצב המאושר נכללים בקו הכחול 7 מבני מגורים בני 4 קומות על קומת עמודים המיועדים להריסה. שבעת המבנים ממוקמים בשישה מגרשים סחירים לבניה ובמרכזם מגרש פרטי בייעוד חניה (שאינו לבניה) המהווה חלק אינטגרלי מהמגרשים הסחירים ומשרת אותם. כלל תחום התוכנית במצב המאושר בייעוד סחיר למעט שביל, ללא שטחי ציבור נוספים.
- בחלק הדרומי של התוכנית קיים רצף קרקעי של שלושה מגרשים סחירים לבניה אשר על כל אחד מהם מבנה מגורים המיועד להריסה, כמו כן בחלק הצפוני של התוכנית המוצעת רצף של שלושה מגרשים סחירים לבניה עליהם ממוקמים ארבעה מבני מגורים המיועדים להריסה, כאשר במרכז תחום התוכנית ממוקם מגרש בייעוד חניה (שאינו לבניה) המשרת את כלל המבנים הקיימים בתחום התוכנית ומהווה חלק אינטגרלי מהמגרשים הסחירים.
- התוכנית המוצעת קובעת שטח כולל של 31,550 מ"ר בהיקף של עד 477% מכלל השטח הבנוי הקיים בתחום התוכנית, המבטאים רח"ק 5.86 לעומת רח"ק 5 המקסימלי לפי הוראות תוכנית המתאר.
- התכנון המוצע מאפשר התחדשות הבינוי הקיים על ידי ריכוז תוספת זכויות הבניה במגרש דרומי אשר אינו בסמיכות לבניה קיימת או עתידית ועל כן מתאפשרת בניה מגדלית של 28 קומות במקום בו קיימים כיום מבני שיכון בני 4 ק' על קומת עמודים.
- כמו כן מוצע שצ"פ בשטח 0.824 דונם הבין המבנה המגדלי בתחום התוכנית הממוקם בתא שטח 101A ופונה מערבה לבין המבנה הגובל ממערב לתחום התוכנית, בנוסף לנסיגה של 1 מ' בקומת הקרקע של

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג
4 - 26-0007	דיון בהפקדה

המגדל בתא שטח 101A. ממזרח למבנה המגדלי נקבע שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור של 0.951 דונם. בנוסף קובעת התוכנית שפ"פ בשטח 0.822 דונם.

השפעת התוכנית המוצעת על תכנון מתחמי:

- מרחב התכנון הכלול בתכנית הנדונה כולל את יתרת הבניינים במרחב שנותרו ללא מענה התחדשות. כאשר מצפון מקודמת תכנית התחדשות במרחב פרדס דכא ותכנית אשר בהליך מתן תוקף- תא/4707 מצפון וממערב בניינים אשר נמצאים בהליך תמא 1\38 ומצפון למרחב התכנון וממזרח תכנית עיצוב תא/4148 שנמצאת בהליכי אישור. מהלכים אלו הם שהובילו לקביעת הבניינים הכלולים במרחב התכנון, תוך תיאום ככל הניתן בין המהלכים השונים לאורך מקטע הרחוב.

שטחי הציבור המוצעים בתוכנית והתשתיות נותנים מענה לצרכים הנובעים מהתוכנית:

- במצב המאושר לא קיימים כלל בשטח התכנית שטחים לשימושים ציבוריים. בהתאם לבדיקת היחידה האסטרטגית אשר בחנה את הצרכים הנובעים מהתוכנית ולתיאום עם אגף מבני ציבור, התכנית קובעת שטח של 0.951 ד' לטובת מבנים ומוסדות ציבור, תא שטח בגודל 0.823 ד' שצ"פ וכ-0.822 ד' שפ"פ שמתפקד במרחב פתוח למעבר ושהיה בכל שעות היממה.
- השטח הציבורי נקבע בייעוד מבנים ומוסדות ציבור על מנת להגמיש את סוגי השימושים העתידיים בו.
- מסמכי התכנית כוללים נספח בינוי מפורט המציג את השינויים המבוקשים, הן לבניינים והן למרחב הציבורי סובב הפרויקט, תוך התייחסות לנפחי הבניה, היבטי תנועה, נוף ואדריכלות ותשתיות חדשות הנותנות מענה לתכנית.

סוג הצורך הציבורי הנדרש, נחיצותו בשטח התוכנית ובסביבתו והשתלבותו במבנה

- התכנית קובעת מעברים ציבוריים חדשים שיסייעו בקישוריות מכיוון רחוב אייזיק חריף ללב המתחם, בכיוון מזרח – מערב – באמצעות קביעות זיקות הנאה בתחום השפ"פ, ובכיוון צפון- דרום, באמצעות השטח שנקבע בייעוד שצ"פ.
- בנוסף, השצ"פ בתחום התוכנית ירווח בין המבנה המגדלי המוצע בדרום - מערב התוכנית לבין המבנה הגובל ממערב לתוכנית, זאת בנוסף לנסיגה של 1 מ' בקומת הקרקע של המגדל הפונה לכיוון מערב. מדרום למגדל המוצע שצ"פ קיים, וממזרח לו נקבע שטח בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שיאפשר ריווח המסה הבנויה בין המגדל המוצע בתכנית הגובלת- תא/4148 לבניה בתכנית תא/5153.

2.2 מצב תכנוני קיים: תוכניות תקפות:

- 577ג'-יחידת שכנות ג'-דרום יפו(1976)- מהות התכנית: שינוי לתכנית מתאר יפו תא/ 432 (1955) ושינוי לתכנית שכון ציבורי 3/05/2: התוויה של דרכים חדשות, דרכים קיימות, אזור מגורים, אזור לבניינים ציבוריים, מסחר, שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים פרטיים פתוחים, שבילים. התרת הקמת בניין בן 4 קומות על עמודים-16 יח"ד (במגרש 123), התרת הקמת 9 בניינים בני 4 קומות על עמודים-140 יח"ד (כלל מגרש 126) ייעודי קרקע קיימים: דרך מוצעת, מגורים ג', שטחים ציבוריים פתוחים, שביל.
- 3/05/20 (1986), 3/05/40 (2018) - תכנית לרישום שיכונים ציבוריים יפו ג'
- 3/05/28 (1993) - תכנית לרישום שיכונים ציבוריים יפו ג'(תיקון) יעוד קיים: אזור מגורים 4 קומות, דרך, דרך להולכי רגל (שביל), חניה פרטית תכנית זו באה להסדר רישום מקרקעין בלבד עפ"י הבניה בשטח ואינה מבטלת הוראות קיימות עפ"י תכנית בנין עיר מאושרת בכל הנוגע לזכויות בניה. רישום זיקת הנאה חופשית ללא הגבלה לצמיתות לכל השימושים הקשורים לגישה ומעבר להולכי רגל וחניה.
- תא/ 2544 הרחבות דיור – יפו ג' (1993)- מטרת התכנית: שיפור תנאי הדיור ע"י הוספת שטחי בניה, ללא תוספת יח"ד או גובה בניה. יעוד קיים: אזור מגורים 4 קומות, חניה פרטית, שטח ציבורי פתוח ושבילים, דרכים וחניה ציבורית. זכויות בניה: תותר הוספת בניה בתוך "התחום המכסימלי להרחבה" ובהתאם לשטח הדירה הקיימת: טיפוסים בניינים ש,צ,ת,ק: 71-76 –הגדלה עד 101 מ"ר, 77-93 – הגדלה עד 110 מ"ר. מומשה הרחבה אחת.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1287440 תא/מק/5153 - איזיק חריף-שמחה הולצברג
4 - 26-0007	דיון בהפקדה

ג'1, ע'1

2.3 מדיניות קיימת:

תא\9080 מדיניות שיכונים דרום יפו (2017)

מסמך המדיניות מגדיר את המדיניות הרצויה להתחדשות במרחב דרום יפו, ומנחה את הפעולות הרב תחומיות הנדרשות בו כתשתית להכנת תוכניות מפורטות. זאת על מנת לחולל שינוי מתוך נקודת הנחה כי לצד התכנון הפיזי בכלל ובמגרשי מגורים בפרט, מחוללי השינוי הם הקהילה המקומית, המרחב הציבורי ומבני הציבור.

ביפו ג' מגדירה המדיניות כי עיקר ההתחדשות תהיה בלב השכונה ע"י בנייה חדשה תוך שימת דגש לתכנון מערך השטחים הציבוריים הבנויים והפתוחים ומערך התנועה. התוכניות שיקודמו לאורך רח' שמחה הולצברג יכללו תוספת משמעותית של מבני ציבור. מוצע כי רחוב איזיק חריף ימשיך כלפי צפון ויחובר לרחוב סהרון. לאורכו מוצעת בניה של כ- 8 קומות עם עליה לגובה של כ- 15 קומות כלפי רחוב שמחה הולצברג. מרחב התכנון יחזק את הקישוריות בין לב השכונה לציר הירוק ברחוב שמחה הולצברג, תוך צמצום ויעול שטחי החניה העיליים והפיכתם למרחב ציבורי פתוח.

תכנית זו תואמת את עקרונות המדיניות לנושאים הבאים:

לנושא מתווה קידום ההתחדשות, המדיניות המליצה לקדם התחדשות במתווה תמ"א 38 במגרשים הצפוניים. יחד עם זאת, לאור סיומה של תמ"א 38, הרצון לייעל ולתכנן מרחב המשכי בין רחובות והשמירה על בניה בנפח מאוזן המותאם ללב השכונה (בניה נמוכה או מרקמית), הוחלט לכלול בניינים אלו במרחב התכנון. כמו כן, תכנית זו מציעה מתווה פינני-בינוי לכלל מרחב התכנון על מנת לאפשר תכנון מטבי, צמצום רמפות החניה והחניה העילית הקיימת, פיתוח המרחב הציבורי בצורה רציפה ואיכותית תוך גישור על פערי המפלסים במרחב הנדון.

המדיניות מדגישה את תכנון דופן רחוב שמחה הולצברג כמרחב תכנון המשכי ועל כן תכנית זו מקודמת כתכנית המשך לתא\4814 הסמוכה ממזרח, בדומה לעקרונותיה התכנוניים ובהתאם לתכנית המתאר תא\5000. **תכנית זו מטמיעה את מדרג הגבהים הרצוי במדיניות תוך התאמת הגבהים המקסימליים המותרים מתא\5000 (9 קומות ו-25 קומות בדופן רחוב שמחה הולצברג) (תוך הטמעת תוספת 3 קומות בהתאם למפורט בסעיף קודם).**

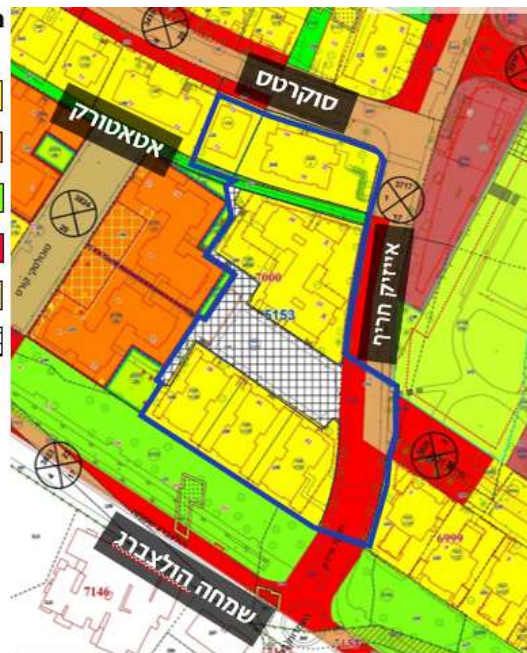
כמו כן התכנית מקצה שטח ציבורי כמגרש עצמאי בדופן איזיק חריף ומחזקת את השלד הציבורי הקיים והעתיד.



2.4 קומפליציית ייעודי קרקע מצב מאושר:

מקרא מצב מאושר:

- מגורים ג'
- מגורים ד'
- שביל
- דרך מוצעת
- דרך קיימת
- חנייה



*מגרש 187 המסומן לחנייה- המגרש אינו מגרש בניה אלא מהווה חלק מהמגרשים הסחירים בתכנית ומשרת אותם.

2.5 טבלת ייעודי קרקע מצב מאושר

ייעוד קרקע	מצב מאושר (שטח קרקע דונם)
מגורים ג'	5.604
חנייה	1.379
שביל	0.175
דרך מוצעת/מאושרת	1.074
סה"כ	8.232

3 מצב תכנוני מוצע

3.1 תיאור התכנון המוצע ועיקרי התכנית

התכנית ממוקמת בדרום שכונת יפו ג', על גבולה המוניציפלי של העיר תל אביב-יפו והעיר בת ים.

התכנית קובעת התחדשות מרחב התכנון באמצעות פינוי 7 מבנים קיימים (104 יח"ד) והקמת 5 מבני מגורים חדשים מתוכם ארבעה בבנייה מרקמית, עד 9 קומות הכוללות קומת קרקע מסחרית ומגדל אחד בגובה של 28 קומות. סה"כ 293 יחידות דיור, מתוכן 29 יחידות דיור בהישג יד במחיר מופחת (10%), בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה ומדיניות הדיור העירונית.

עוד קובעת התכנית, מגרש בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וקביעת זכויות ומספר קומות בהיקף של עד 400% ועד 8 קומות.

בנוסף, קובעת התכנית תוספת 1.6 ד' שטחים פתוחים ציבוריים ופרטיים תוך ארגון מחדש וקביעתם בזיקת מעבר לכלל המשתמשים כמרחב ציבורי המשכי לאורך כל שעות היממה והשנה.

מיקום השטחים הפתוחים נעשה תוך התייחסות למקבצי עצים בוגרים במרחב התכנון ומחוץ לשטח התכנית כדוגמת רחוב שמחה הולצברג. כמו כן, מתוכנן חיבור בין רחוב שמחה הולצברג לרחוב סוקרטס, בכיוון צפון-דרום וקביעת חיבורים נוספים בזכות מעבר מרחב אייזיק חריף ללב התכנית בכיוון מזרח - מערב.

התוכנית כולל איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965 על כל שטח התכנית.

3.3 תשריט מצב מוצע

מחצב מוצע (שטח קרקע דונם)	יעוד קרקע
4.561	מגורים ד'
0.822	שטח פרטי פתוח
0.824	שטח ציבורי פתוח
1.074	דרך מוצעת/מאושרת
0.951	מבנים ומוסדות ציבור
8.232	סה"כ

מקרא מצב מוצע:

- פגרים ד'
- שטח פרטי
- שטח ציבורי
- מבנים ומוסדות ציבור
- דרך מוצעת
- דרך קיימת
- זיקת וואס
- חזית מסחרית
- גבול חבית
- גבול חבית



3.4.1 תכנית קומת קרקע

מקרא:

- מבנים ומוסדות ציבור
- מבואות ושטחי שירות
- מסחר
- רמפה
- שטח ציבורי פתוח
- דירות קרקע



3.4.2 תכנית קומה טיפוסית



3.5 מבט עילי



התוכן 507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג דיון בהפקדה	מס' החלטה 15/04/2026 4 - - 0007-226

3.6 טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	מצב קיים - שטחי בניה כוללים		מצב מוצע - שטחי בניה כוללים			סה"כ
		מספר קומות	מספר קומות	מספר קומות	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	
		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	% (3)
מגורים ד' 100A	מגורים	4 +	קרקע	12,646	(2)	9	12,646
	מסחר			1,132	(2)		1,132
מגורים ד' 101A	מגורים	4 +	קרקע	14,584	(2)	28	14,584
	מסחר			418	(2)		418
מגורים ד' 102	מגורים	4 +	קרקע	2,770	(2)	9	2,770
	שפ"פ				(2)		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור			3804	(5)	8	3804
	סה"כ	7,900		31,550	(4)	27,453	31,550

3.6.1 הערות ברמת הטבלה:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(2) ע"פ תכנית ע"1.

(3) זכויות עפ"י גודל מגרש לחישוב זכויות: 5.383 דונם (שטח ייעוד מגורים ד' 4.561 + ייעודי שפ"פ 0.822 ד')

(4) שטחים אלו, יכללו את שטחי החנייה והמסעות של כלל השימושים בתא השטח.

(5) על פי תכנית תא/מק/צ'.

(6) שטחי מצללות על פי תכנית תא/מק/צ'.

3.6.2 הערות לטבלת זכויות והוראות בניה

א. תותר תוספת שטחים מעבר לשטחים המותרים בטבלה 5, עבור מרפסות למגורים ובלבד ששטחה של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר ליחידת דיור ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין, וממוצע שטחי המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר. שטח זה ייועד למרפסות בלבד, שימוש אחר בו יחשב כסטייה ניכרת.

ב. יותר ניוד יחיד זכויות בניה בהתאמה (עיקרי, שירות ומרפסת) בהיקף של עד 10% בין תאי השטח הסחירים לאותו שימוש ללא שינוי בסך הזכויות או יחידות הדיור בכלל הפרויקט, במסגרת מגבלות הגובה והתכנית בכפוף לאישור הועדה המקומית לעת אישור תכנית העיצוב וכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק שיעשה כתנאי להוצאת היתר בניה. לא יותר ניוד זכויות בניה בין שימושי מגורים למסחר ולהיפך.

ג. זכויות הכלולות בטבלה זו כוללות את הזכויות מתוקף תוכנית ג'1 וע"1. **סך השטחים כוללים שטחי מיון.**

ד. 10% מסך יחידות הדיור בתוכנית זו יוגדרו כדירות בהישג יד, (29 יחיד) בהתאם להנחיות בתקנון.

ה. קולונדות יחושבו במניין השטחים בטבלה לעיל.

5 הוראות בינוי מגורים ד' - תאי שטח 100A-101A : 102

5.1 הוראות בינוי

- ב.תא שטח A100 יבנו סך הכל 3 בניינים בגובה של עד 9 קומות. (קרקע + 7 + ק. גג חלקית)

התוכן מס' החלטה 15/04/2026 507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג דיון בהפקדה	4 - - 0007-26

- בתא שטח A101 יבנה מגדל בגובה של עד 28 קומות (קרקע + 26 + ק. גג חלקית).
- בתא שטח 102 יבנה סך הכל מבנה אחד בגובה של עד 9 קומות. (קרקע + 7 + ק. גג חלקית)
- בכלל המגרשים, תכסית קומת המגורים העליונה לא תעלה על 70% משטח הקומה שמתחתיה. היקף ומיקום הנסיגות יקבעו סופית בתוכנית העיצוב.
- תכסית קומה טיפוסית (כולל מרפסות) במגדל המגורים לעד 700 מ"ר

5.2 שימושים

5.2.1 תת הקרקע:

- כל השימושים המותרים לפי ע'1.
- שטחים משותפים לכלל הדיירים.
- בקומת המרתף העליונה יותרו כל השימושים המותרים מעל מפלס הקרקע באופן עצמאי למעט מגורים ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירות הנחוצים לתפקוד הבניין.

5.2.2 קומת הקרקע:

- כניסות, לובאים ושטחים נלווים לכלל השימושים המותרים.
- מסחר 1 – מסחר קמעונאי, וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הועדה משתלבים בסביבתם מבחינתם אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה.
- שירותים בעלי אופי ציבורי.
- לא יותרו מגורים או מחסנים בקומות הקרקע, למעט בתא שטח 102 בעורף הקומה.

5.2.3 קומות מעל קומת הקרקע כולל קומת גג חלקית:

- מגורים (לרבות דיור בהישג יד (בהתאם להגדרתו בסעיף 1.9 בתקנון), שימושים נלווים למגורים.

5.3 חזית מסחרית

- בחזית הפונה לרחוב אייזיק חריף והחזית הצפונית של מגרש A101 תחויב חזית מסחרית רציפה בהיקף שלא יפחת מ 70% מאורך חזית המבנה (לטובת הותרת גמישות לשלב תכנית העיצוב).
- תתאפשר פתיחת חזית מסחרית כלפי החזיתות הצידיות של המבנים המרקמיים והחזית הדרומית של מבנה המגדל.
- בכל מגרש בו יוקמו שימושי מסחר בקומת הקרקע - בתחום המרווח הקדמי בין גבול המגרש לבין השימושים המסחריים בפועל תירשם זיקת הנאה לציבור. ראה/י הוראות לנושא זה בסעיף "זכות מעבר".
- עומק שטחי המסחר בקומת הקרקע לא יפחת ככל הניתן מ-5 מטרים ככל הניתן.
- לא יותרו עסקים מזהמים או כל שימוש שיש בו להוות מטרד למגורים, שיבחנו לשלב תכנית העיצוב על פי חוות דעת של היחידה לאיכות הסביבה.
- עבור שטחי המסחר יידרש פתרון מינדוף שיבוצע באמצעות פיר וארובה בגובה מיני 2 מ' מעל הגג העליון.
- לשטחי המסחר יקבעו כניסות ויציאות נפרדות מהשימושים האחרים בתא השטח.
- תשמר הפרדה בין מערכות המסחר למערכות השימושים האחרים בתא השטח. כגון: מערכות סניטריות הכוללות מפרידי שומן, בשטחי אחסנת ציוד ובפתרונות פריקה וטעינה ובפתרונות פסולת ומחזור.
- בתחום תא שטח B101, לא יתאפשר הוצאת שולחנות וכסאות לתחום זיקת הנאה. בתא השטח A100, הוצאת שולחנות וכסאות תעשה בהתאם למדיניות רישוי עסקים ותיבחן בשלב תכנית העיצוב בהתאם לחתך הרחוב העתידי.

5.4 צפיפות ותמהיל יחידות דיור

5.4.1 שטח ותמהיל יח"ד

- עד 25% מיחידות הדיור תהינה דירות בשטח כולל של עד 65 מ"ר
- לפחות 30% מיחידות הדיור תהינה דירות בשטח כולל שבין 66-85 מ"ר
- לפחות 30% מיחידות הדיור תהינה דירות בשטח כולל שבין 86-105 מ"ר
- שטח ממוצע ליח"ד הינו כ- 87 מ"ר.
- תמהיל סופי יקבע במסגרת שלב היתר הבנייה.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1287440 תא/מק/5153 - איזיק חריף-שמחה הולצברג
4 - 26-0007	דיון בהפקדה

*השטח המוצג מתייחס לשטח עיקרי + מרחב מוגן דירתי או פתרון מיגון אחר.

חו"ד היחידה האסטרטגית:

רקע:

שכונות יפו ג' ונווה גולן מאופיינות במשקי בית גדולים יחסית – ממוצע 2.7 נפשות למשק בית, לעומת 2.2 נפשות למשק בית בממוצע העירוני ו-2.4 בכלל יפו. בכל אזור דרום יפו ניכרת עלייה בגודל משקי הבית משנת 2008, וניתן לשער כי מגמה זו תימשך.

השכונה צפויה לעבור תהליכי התחדשות משמעותיים, אשר צפויים להכפיל את כמות יחידות הדיור, לשנות את האפיון הדמוגרפי ואת תמהיל חזקת הדיור, ולהעמיס על השימוש בתשתיות ובשירותים הציבוריים. כיום קיים מחסור של שטחי ציבור בשכונת יפו ג' והשכונה אינה מספקת את כלל המענים לתושביה בהיבט זה. חלק נרחב משטחי הציבור בשכונה מצוי בתחום שטח פרדס דכה ואינו אפקטיבי לשימוש עד למימוש התכנית והסדרת הבינוי בשטחים המוצעים בה. לאור זאת, חשוב כי כל תכנית התחדשות בשכונה תייצר הקצאה נאותה, איכותית ונגישה של מגרשים למוסדות ציבור ולשטחים פתוחים.

לפי המחשבון הפרוגרמטי לתכנית נדרשים 1.7 ד' שטחים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ו-2.3 ד' שצ"פ מתוכם כ-1.4 ד' שצ"פ סף הבית.

בתכנון המוצע:

- שטחים פתוחים: 0.82 דונם שצ"פ, 0.824 דונם שצ"פ שיפותחו כזיקת הנאה איכותית ומגוננת, ועוד כ-0.9 ד' זיקת הנאה בשטחים סחירים עם גישה מלאה לציבור – סה"כ מעל 2.5 ד'.
- שטחים ציבוריים בנויים: על מנת למקסם את שטחי הציבור בתכנית נקבע מגרש בייעוד בלעדי של מבנים ומוסדות ציבור בגודל 0.951 ד' ונקבעו עבורו זכויות הבנייה המקסימליות האפשריות המבטאות 3,804 מ"ר.
- שימושים אפשריים בשטחים המוצעים: היקף וגיאומטריית המגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור נקבע בתיאום עם אגף מבני ציבור באופן המאפשר קביעת שתי כיתות גן, וזאת בהתאמה לצרכים הפרוגרמטיים הנובעים מתוספת התושבים העתידית בתכנית, כמפורט מטה: 1 כיתת גן ו 1 כיתת מעון.
- קביעת מיקום השטחים המוצעים: התכנית מקצה שטח חום איכותי על ציר ראשי, שעתידי לספק מענה מספק נורמטיבי לצרכי החינוך של תכנית, ויתר הצרכים יקבלו מענה אזורי בשטחים הסמוכים ברחבי השכונה.

סוג שירות מפורט	מספר משתמשים	כיתות/יחידות נדרשות
מעון יום	14	0.7
גן ילדים	29	1.0

5.4.2 דיור בהישג יד

- 10% מתוספת יחידות המגורים בתוכנית זו יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת ובהנחה של 40%, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבנייה.
- תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית למעט יח"ד גדולות במיוחד (מעל 100 מ"ר, שטח עיקרי וממ"ד) ושטחן הממוצע יהיה זהה.
- יחידות הדיור בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים.
- יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה ככל הניתן במבנה/אגף עצמאי בבנייה מרקמית עבור שימוש זה (לרבות כניסות ותשתיות נפרדות). במידה ויוכח תכנונית כי לא ניתן למקמן כאמור, ניתן יהיה למקם את יח"ד במפוזר במבני המגורים במגוון קומות וכיווני אוויר.
- יחידות הדיור בהישג יד תמוקמנה בהתחשב בשיקולים כגון מרחק ממטרדים סביבתיים, בדומה ליתר יחידות הדיור בתכנית.
- יחידות הדיור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט זהה ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד'.

התוכן	מס' החלטה
507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג	15/04/2026
דיון בהפקדה	4 - 0007-26

- אם תוך חמש שנים מיום מתן תוקף לתכנית לא תוגש בקשה להיתר בנייה הכוללת את יחידות הדב"י על פי סעיף זה, יבוטלו יחידות הדב"י ושטחן שלא יפחת מ-2,523 מ"ר יומר לשירותים בעלי אופי ציבור כהגדרתם בתכנית זו. הועדה המקומית רשאית להאריך את התקופה האמורה בחמש שנים נוספות.
- ככל ויומר, מיקום השטחים ואופיים יקבע בעדכון תכנית העיצוב לאישור ועדה מקומית.

5.5 גובה קומות ברוטו (מרצפה לרצפה)

- גובה הקומות בהתייחס להפרשי הגובה והמרחק בין המבנים :
- גובה קומת קרקע מסחרית כולל יציע (ככול שיתוכנן) לא יפחת מ-4.5 מטרים ולא יעלה על 6 מטרים. גובה קומת קרקע בחזית שאינה מסחרית לא יעלה על 5 מטרים (ניתן לחרוג מגובה זה נקודתית רק ככל הנדרש לצורך גישור על הפרשי טופוגרפיה בין הרחובות הגובלים ועל מנת לייצר מעבר מפולס בין המבנים).
 - גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.30 מטרים.
 - גובה קומת המגורים העליונה (מרצפת קומת המגורים העליונה עד קצה מעקה עליון) לא יעלה על 6 מטרים לבניינים המרקמיים ו-7 מטרים למגדל ויכלול את כלל המערכות הנדרשות.

5.6 מרווחים ונסיגות

- מרווח בין בניינים מרקמיים בתא שטח 100A לא יפחת מ-7 מטרים.
- מרווח בין הבינוי בתא שטח A100 ל-101A לא יפחת מ-7 מטרים.
- במבנים בתחומי תאי השטח 102 ו-A100 תיקבע נסיגה מינימלית של 2 מ' בקומת הקרקע: בתא שטח 102 בדופן הפונה לתא שטח B100 בלבד, ובתא שטח A100 בדופן הפונה לתא שטח B101 בלבד. שטחי הנסיגה ייקבעו כזיקת מעבר ויהוו המשך רציף לזיקת ההנאה להולכי רגל.

5.7 מרפסות

- תותר הבלטת מרפסות מקורות או לא מקורות מקו הבניין כלפי רחובות אייזיק חריף וסוקרטס עד 1.6 מטרים.
- בבנייה מגדלית לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבנין.
- בחזית הפונה למרווח בין בניינים או כלפי קו בניין צידי, תתאפשר פתיחת מרפסות, בנפח הבנוי בלבד.

5.9 זכות מעבר

- השטח הפנוי בקומת הקרקע ביעודי מגורים ו"שטח פרטי פתוח" למעט באזורים בהם ידרשו מיקום מערכות פרטיות, יקבע כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ובכל ימות השנה, הוא יפותח כמרחב רציף והמשכי בין לבין עצמן ובין לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל. שטח זה ולא יפחת מהיקף של-1.7 דונם.
- לשטחים אלה יתווסף שטח בזיקת הנאה בציר מזרח מערב בתחום מגרש A100 בהמשך רציף לשביל הולכי הרגל הקיים ממזרח (רחוב אטאטורק), ברוחב מינימלי של 6 מטר.
- תותר הקמת מרתפים ותשתיות פרטיות מתחת לשטחי זיקת ההנאה תוך שמירה על בטי גידול.
- תידרש זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע עבור תא שטח 400 מתחום תאי השטח הסחירים הפרטיים.
- יתאפשר מעבר בתחום תא שטח 820 בעבור מערכת פנאומטית לפינוי אשפה בכפוף להסכמת אגף הנכסים ובעלי הקרקע בתכנית הסמוכה.

6. הוראות שטח פרטי פתוח - תאי שטח 101B-100B:

- יתורו כלל השימושים המותרים בתחום השטח הציבורי הפתוח.
- בתת הקרקע: תותר העברת מערכות ותשתיות פרטיות, חניה ושטחי שירות נלווים למגורים בהתאם לע"1.
- שטח זה יוגדר בזיקת מעבר ציבורית למעבר ושהייה ויפותח בצורה המשכית למרחב הציבורי סביבו ללא גדרות או מחסומים.
- לא תותר הוצאת אור מניונים, פליטת אגוז גנרטור לשפ"פ.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג
4 - 26-0007	דיון בהפקדה

7. חוו"ד תנועתית

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/ 5000) נדרשת התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית.

7.1 תקני חניה לרכב פרטי

תקן החניה למגורים הינו כ- 0.72 ליחידת דיור בסך של כ- 211 חניות. לאחר בדיקות תנועתיות וייעול נוסף של תכנון המרתפים, עולה כי בשל צורתו הגיאומטרית לא ניתן לקבוע יותר מ-211 חניות בשלוש קומות מרתף. קביעת 29 חניות נוספות תדרוש חפירת קומת מרתף רביעית עד למפלס שבו נמצאים מי התהום. פגיעה במפלס מי תהום תצריך פתרונות הנדסיים ותכנוניים שמיושם יפגע בהיתכנות מימוש הפרויקט. לאור זאת הוחלט לתכנן את כמות החניות הנדרשת עבור תקן חנייה של עד 0.8 חניות ליח"ד. תקן החניה מסחר הינו אפס חניה.

7.2 הולכי רגל

רוחב המדרכה ברחוב שמחה הולצברג הינו 5.5 מטר כאשר בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ורצועת עזר ברוחב של 1.7 מטר.

רוחב מדרכה ברחוב אייזיק חריף כ 5.5 מטר כולל זיקת הנאה.

7.2.1 רוחב מדרכה ברחוב סוקרטס עד 6.6 מטר ועוד 3.0 מטר בזיקת הנאה.

7.3 רכב דו גלגלי

בפרויקט תוכננו 2 מתקני אופניים לכל דירה וכן 14 מתקני חניית דו גלגלי למסחר. בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 60 חניות לאופנועים הנדרשים לפי תקן.

7.4 תחבורה ציבורית

המתחם משורת היטב בתחבורה ציבורית על כל הרחובות המקיפים את המתחם וכולל מערכת הסעת המונים כדלקמן : בשד' ירושלים עובר הקו האדום סמוך למתחם (כ500 מטר). ברחוב זה עוברים מספר רב של קווי אוטובוסים. ברחוב שמחה הולצברג עוברים קווי אוטובוסים נוספים.

7.5 נגישות וחניונים

מערך הנגישות לחניונים הינו משותף לכל המבנים וכולל גישה אחת לחניונים מרחוב סוקרטס. מרתפי החניה בתא שטח 100-102 ביעוד "מגורים ד" ושטח פרטי פתוח ומרתפי החניה בתא השטח 400 ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור", יתוכננו כיחידה אחת, כך שיתאפשר מעבר תת קרקעי לכלי רכב וחיבור בין תא שטח 100-102 לתא השטח 400, ולהנחת דעתה של הועדה המקומית בעת אישור תכנית העיצוב. תתאפשר גישה לתא השטח 400 עבור רכב תפעולי ורכבי חירום מרחוב אייזיק חריף – ברוחב גישה של כ- 4 מ'.

7.6 מערך תנועה היקפי

מערך התנועה ההיקפי מתבסס על רחובות אייזיק חריף וסוקרטס.

הוראות כלל התכנית

8. בניה בת קיימא:

התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד. בהיבטי מיקרו אקלים-התכנון יציג עמידה במדיניות העירונית לנושא רוחות, הצללות וסנוור טורדניים.

8.1 ניהול מי נגר

- לפחות 15% משטח כל מגרש יוותר כשהוא פנוי מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית לטובת חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות. שטחים מזעריים שיחייבו חיפוי/ריצוף במפלס הקרקע יהיו מחומרי גמר מחלחלים ויאושרו במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.
- פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג
4 - 2007-0007	דיון בהפקדה

8.2 שמירה על עצים בוגרים

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

9. חו"ד הרשות לאיכה"ס:

נושאי איכות הסביבה ייבדקו לעת הכנת תכנית העיצוב ושלב היתר הבנייה.

לשלב תכנית העיצוב ייבדק:

מיקום ופירוט למערכות מכניות בתכנית כוללת מערכות קירור למחסר.
מיקום חדרי טרפו ומרחקם מאזורי שהייה עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה
פתרונות איכות אויר: נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוז גנרטור והוצאת אויר חניונים.

כל הפתרונות יתייחסו להפרשי הגבהים בין המבנים על מנת למזער מטרדים.

לשלב היתר הבנייה:

יוטמעו הפתרונות שאושרו בשלב תכנית העיצוב ויוגשו חו"ד מפורטות לנושא האקוסטיקה והקרינה.

10. שיתוף ציבור

10.1 תכנית זו מקודמת ביוזמת בעלי הנכסים שתחילה ביקשו להצטרף כחלק מהתכנית המקודמת בסמוך (תא"4814). בשנת 2020 פוצל מרחב זה לתכנית נפרדת על מנת לצמצם חסמים ולאפשר מימוש מהיר יותר. היקף ההסכמות (בהתאם למידע שהועבר מיזם התכנית) עומד על כ 73 אחוז.
בעלי הדירות ברחוב אייזיק חריף מיוצגים על ידי ב"כ הדיירים נריה כהן ובקשר מול נציגות הדיירים.
בעלי הדירות במבנים בכתובת סוקרטס 12-14 מיוצגים ע"י עו"ד ניר רוזן ממשרד עורכי דין רוזן-פלסקר.

בהתאם להמלצות המתווה החברתי שתואם עם העירייה התקיימו המפגשים והעדכונים הבאים:

- נשלח לתושבים מכתב עדכון אחת לרבעון.
- התכנית הוצגה במסגרת מפגש שנערך במרחב התכנון הסמוך (תא"4814) בחודש ספטמבר 2022.
- בתאריך 19.07.23 התקיימה פגישה עם נציגות דיירים מתכנית זו ומתכנית תא"4814 הסמוכה.
- בתאריך התקיים 01.12.2024 עדכון דיירים בנוגע לתכנון באופן מקוון (זום).
- בתאריך התקיים 27.04.2025 עדכון נציגות דיירים בנוגע להתקדמות התוכנית יחד עם יזם התכנית ועו"ד דיירים.
- 11.08.2025 התקיים עדכון חברי נציגות לגבי תכנון והתקדמות התוכנית יחד עם עורכי התכנית.
- באפריל 2026 מתוכננות להיפתח עמדות הסברה על התכנית במרחב התכנון.

10.2 תסקיר חברתי:

למרחב התכנון נערך תסקיר חברתי על ידי חברת "דיאלוג" בשנת 2022.
התסקיר מיפה את תושבי מרחב התכנון תוך איתור חסמים ואוכלוסיות רגישות, על בסיס ראיונות ושאלונים בקרב כ 50%, נתוני ארנונה ורווחה. תסקיר זה נערך כמסמך משלים לתסקיר החברתי של תכנית תא"4814 אשר בחן את כלל מרחב דרום יפו ג'. המלצותיו הן בהבט התכנוני והן בהבט התחזוקתי הוטמעו בתכנון המפורט.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג
7007-0026 - 4	דיון בהפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-1287440	שם התכנית תא/מק/5153 / איוזיק חריף- שמחה הולצברג	מגיש התכנית ועדה מקומית לתכנון ובניה - תיא-יפו אלברט נבסו ובניו בע"מ	שם התכנית אדריכל גדעון בר אוריין
זיהוי חרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג חרשות			
שם חרשות (בה חלה התכנית)	סוג חרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

חוראות מיוחדות

1. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$

למרחב הציבורי וכוללת דיור בחישג יד	רח"ק מירבי - ע"פ סעיף 5.4, 704א' : רח"ק 5 בגבול העיר		
+	ס. 5.3.2 (ג) : מתחם התחדשות עירונית תוספת 1 לרח"ק		
+	3.1.4 (א) : רח"ק בהתאם לתוראות מיוחדות	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 מדרט 8 התרחישים למימון חוועדה רשאית לקבוע שטחי בנייה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
+	3.1.4 (ב) : רח"ק חצולה על הרח"ק המירבי במתחם הותחדשות עירונית		
+	ס. 3.1.4 (ה) : שטחי בנייה עבור מרפסות למגורים		
+	ס. 3.1.4 (ו) : שטחי בנייה עבור מצללות כשימושים ציבוריים		
+	הגדלת הרח"ק בהתאם לסעיף 62(א)21 לחוק+סעיף 62(א)1(ב) לחוק		
+	ס. 3.1.5 (א) : שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית ותקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+	ס. 3.1.5 (ד) : יותרו כל השימושים המותרים באזור מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושטחי שירות תחנוצים לתפקוד חבנין		
+	ס. 3.1.5 (ח) : לא ניתן בתכנית עתידית או בהיתר מכוחה של תכנית עתידית לנייד שטחי בניה המיועדים להיבנות בתת הקרקע אל מעל הקרקע.		
+	סעיף 4.2.2 (א)1 : מסי הקומות לפי נספח עיצוב עירוני 8 ק'	704א' יפו ג', יפו ד' - נספח עיצוב עירוני	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
+	התכנית גובלת ממערב בבינוי בן 10 ק' ביניהן חוצץ מגרש כייעוד שצ"פ	אזור מגורים בבניה עירונית	
+	סעיף 4.2.2 א (3) מתחם שבו יש הבדלי גובה למעלה מ-8 ק' בבינוי גובל		

+ + + +	מתוכנן בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. סעיף 4.2.2 (ב) ביטוי העולה על 20 ק' צירוף נספחים: ביטוי, תחבורה, תשתיות ואקלים. סעיף 4.2.2 (ג) (1) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' גובה קומת קרקע לא יעלה על 6 מ' בבניין בגובה 12 ק' ומעלה או ברחובות עם חזית מסחרית סעיף 4.2.5 + סעיף 4.2.6 מרקם ובו בניה נקודתית חריגה לסביבתה סעיף 5.4, 704 א': באזור המסומן כמרקם לבניה נקודתית חריגה מסביבתה, ובצמידות דופן למתחמי תכנון לגובה בתוך העיר בת ים ותאפשר בניה עד 25 קומות.		
+ + +	סעיף 4.2.1: כללי סעיף 4.2.3 חוראות לבניית במרווח שבין קו בניין לגבול מגרש סעיף 4.2.4: הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגדים.	כלל שטח התכנית	קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – מרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+	סעיף 4.1.1 (א-ח)		הקצאת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבעו בה חוראות בדבר הקצאת וא/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+ + +	סעיף 3.5.1 – מבני ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים: (א) שימושים (ב) שטחי בנייה (ג) חוראות נוספות.	בכל שטח התוכנית	חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5

מס' החלטה 15/04/2026 4 - - 0007-226	התוכן 507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג דיון בהפקדה

מרחב ציבורי	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'	בכל שטח התוכנית	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' 3.6.1 (א) שימושים 3.6.1 (ב) שטחי בנייה 3.6.1 (ג) הוראות 3.6.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי ייעוד	+ נספח תנועה ונומי
	הוראות למרחב תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים תבניים: דרכים (3.8.2) תקן חנייה (3.8.7)	בהתאם לנספח תחבורה: כלל שטח התכנית	ס. 3.8.1 כללי 3.8.1 (ה) תכנית המוסיפה מעל 100 יחיד ס. 3.8.7: תקן חניה	+ קיימות חוות דעת תחבורתיות + תקן חנייה למגורים עד 0.8:1 תקן חנייה לשטחי ציבור בהתאם לשימוש ולתקן התקף בעת הוצאת החיתוך מסחר: 0
	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התכנית	ס. 4.4.1: 4.4.1 (ד) שימושים מעורבים 4.4.1 (ח) בינוי של 20 ק' ומעלה ס. 4.4.2: חוות דעת סביבתית. ס. 4.4.3: בניה ירוקה ס. 4.4.4: הנחיות מרחביות כתנאי לוחית.	+ חוות דעת סביבתית + + + + +
	תשתיות – סעיף 4.6 פרק תשתיות כולל הוראות בנושאים תבניים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) כיוב (4.6.5)	בכל שטח התכנית	ס. 4.6.2 (א): הנחיות כלליות ס. 4.6.2 (ג): ייקבע בתכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית. ס. 4.6.2 (ד): ניתן לקבוע בתכנית כי תנאי בחיתוך בניה יחיה פירוק מערכות תשתיות על קרקעות והטמנת בתת הקרקע. ס. 4.6.4 ניקוז (א) שטחי חלחול	+ + + + + + התכנית תאפשר שטחי חלחול בחיקף שלא יפחת מ- 15% הפנויים מבניית על

ותת קרקעית בכל מגרש.	ס.4.6.5 -ביוב		
+			

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	סעיף	מחוז הסעיף
איתור וחלוקה ללא חסכמת בעלים	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינם המפורטים בסעיף קטן (1א), (2), (3) ובסעיף קטן (א) למעט מסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	סעיף קטן (1א)	איתור וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
קביעת קווי בניין שינוי בדבר הוראות בנין	62א (א) למעט: (4א) - קביעה או שינוי גובה קומות, (6) - שינוי חלוקת שטח בגינה בין יושבים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בנין הקבוע בתכנית
קביעת זיקת חלוקה		סעיף קטן (5א)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סימון חריטה בתשריט מצב מוצע קביעת זיקת חלוקה		סעיף קטן (19א)	קביעת הוראות לעניין חריטה מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חפיקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
+		סעיף קטן (21א)	תוכנית לעמידות מבנים מפני ועידות אדמה במסלול חריטה ובניה מחדש בהתאם לסעיף 170, וסעיף 170

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, וסמכתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, [מחקו את חמיות] כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחנך תוועדה:			
שם משפחה	חתימה	תאריך	24.3.26
אחוד כרמלי, אדרי			
חיוני המשפטי לוועדה:			
שם משפחה	חתימה	תאריך	24/3/26
הראלה אברהם און, עריד			

2017 | ברע

העתקים
נב אילנה סולמי - ראש ענף [מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית]
צוות תכנון

2183712

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג
4 - - 0007-26	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לוועדה להיכנס כמגישת התכנית לאור חשיבות התכנית להתחדשות המבנים ושיפור המרחב הציבורי ולאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. ביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר והנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיאום ואישור בסופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. לחלקה מס' 187 המשמשת לחנייה פרטית על פי התכנית התקפה יוחס בטעות ייעוד דרך במסמכי השמאות.
- יובהר כי במצב התקף מדובר בחלקה סחירה המיועדת לחנייה פרטית עבור המגרשים הסובבים אותה והיא אינה מהווה מגרש עצמאי אשר ניתן לבנות עליו. תכנית זו לקחה בחשבון את החלק היחסי של חלקה מס' 187 אשר שרת את החלקות הסחירות בתחום הקו הכחול, לצורך חישוב זכויות הבנייה.
- את יתר החלקה, קבעה התכנית במצב היוצא כשצ"פ ולא נגזרו ממנו שטחי בניה.
- לפיכך יש לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה כך שחלקה 187 תיכנס מעל הקו במצב הנכנס באופן התואם את המצב הסטטוטורי שלה כך שהיא אמנם חלקה סחירה אך אינה מהווה מגרש עצמאי לבניה והיא נועדה לשמש את המגרשים השכנים.
4. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.
5. השלמת תיאום ואישור סופי עם אגף הכנסות מבנייה לנושא הסכם דב"י ודו"ח הכלכלי.
6. השלמת תיאום סופי עם מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות.
7. בכפוף לבחינה משפטית, תתווסף הוראה בדבר התחייבות לקרן הונית בתקנון התכנית ויחתם כתב התחייבות לנושא זה ככל ויידרש כתנאי להפקדה בפועל.
8. השלמת תיאום התכנית עם הרשות לאיכות הסביבה.

בישיבתה מספר 0007-26 מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה תצטרף כמגישת התכנית ולאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים :

1. ביצוע תיקונים טכניים בתיאום עם מהנדס העיר והנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיאום ואישור בסופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. לחלקה מס' 187 המשמשת לחנייה פרטית על פי התכנית התקפה יוחס בטעות ייעוד דרך במסמכי השמאות.
- יובהר כי במצב התקף מדובר בחלקה סחירה המיועדת לחנייה פרטית עבור המגרשים הסובבים אותה אך היא אינה מהווה מגרש תכנוני עצמאי אשר ניתן לבנות עליו. תכנית זו לקחה בחשבון את החלק היחסי של חלקה מס' 187 אשר שרת את החלקות הסחירות בתחום הקו הכחול, לצורך חישוב זכויות הבנייה.
- את יתר החלקה, קבעה התכנית במצב היוצא כשצ"פ ולא נגזרו ממנו שטחי בניה.
- לפיכך יש לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה כך שחלקה 187 תיכנס מעל הקו במצב הנכנס באופן התואם את המצב הסטטוטורי שלה כך שהיא אמנם חלקה סחירה אך אינה עומדת בפני עצמה ואינה מהווה מגרש עצמאי לבניה.
4. תנאי לאישור התכנית, ככל שיידרש, תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית.
5. השלמת תיאום ואישור סופי עם אגף הכנסות מבנייה לנושא הסכם דב"י ודו"ח הכלכלי.
6. השלמת תיאום סופי עם מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות.
7. בכפוף לבחינה משפטית, תתווסף הוראה בדבר התחייבות לקרן הונית בתקנון התכנית ויחתם כתב התחייבות לנושא זה ככל ויידרש כתנאי להפקדה בפועל.
8. השלמת תיאום התכנית עם הרשות לאיכות הסביבה.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דוד לניאדו, מיטל להבי, חן אריאלי, אמיר בדראן, חיים גורן

התוכן	מס' החלטה
507-1287440 תא/מק/5153 - אייזיק חריף-שמחה הולצברג	15/04/2026
דיון בהפקדה	4 - - 0007-226ב'

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

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	- הוספת שטחי שירות לתכנית 1722
0007-26' - 5	עדכון בהחלטה של בשטחי שירות

מטרת הדיון : עדכון לעניין מיצוי זכויות הבניה ביעוד מסחרי מיוחד בתכנית 1722 מיקום: שכונת רמת אביב ג'

גבול אזור יעוד בתכנית: תחום אזור מסחרי מיוחד בתכנית 1722 (מרכזים מסחריים אלרם ושוסטר) רח' אחימאיר מדרום, רח' בית צורי ממערב, רח' יעקב וייס ושצ"פ בחלקה 698 מצפון, רח' אליעזר קשאני ממזרח.

שטח אזור יעוד בתכנית: 36 דונם

מגיש הבקשה: א. דוידזון - אגף רישוי ופיקוח על הבניה

מ. אלואיל - אגף תכנון ובניין עיר

תוכן הבקשה: תוספת שטחי שירות לזכויות המפורטות באזור מסחרי מיוחד בתכנית שבנדון.

פרטים: בתכנית 3897 נקבעו שטחי שירות עבור בתי המגורים באזורי היעוד שנקבעו בתכנית 1722.

במסגרת בקשה לתוספת בניה על גבי בנין מסחרי קיים בן קומה אחת ובהתאם לצורך בהוספת שטחי שירות לבניה הקיימת ולתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב, 1992 (להלן "התקנות") מובאת לדיון הועדה המקומית בקשה לתוספת שטחי שירות באזור מסחרי מיוחד בתב"ע 1722.

השטחים המפורטים כדלקמן בתב"ע 1722 ו-ע"1 הם כלל השטחים המותרים לבניה באזור מסחרי מיוחד:
א. מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין: מרתפים עפ"י תכנית "ע"1"
ב. במפלס הכניסה הקובעת לבניין ומעליו: בניית שתי קומות מסחריות בשטח כולל של 2 X 40% משטח המגרש ולא יותר מ-25% משטח המגרש בקומות המגורים.

בנוסף לשטחים אלו המותרים מוצע כי יותרו שטחי שירות על קרקעיים כדלקמן:

עבור הקומות המסחריות:

שטחי שירות על קרקעיים בהיקף של 25% מסך השטחים המותרים.
השימושים בשטחים המבוקשים הינם למטרות: קומת עמודים מפולשת וקולונדה, מעברים ציבוריים (פסגיים), מבואות וחדרי מדרגות ומתקנים טכניים – כולם ע"פ הגדרתם בתקנות החוק.

עבור המגורים בבתי הקומות:

שטחי שירות למגורים בבתי הקומות שבתכנית 1722 נקבעו בתכנית 3897:
הוספת שטחי שירות בשטח קומת העמודים ו/או הכניסה לבניינים עבור שידרוג חללי הכניסה והקמת מחסנים דירתיים והתרת הוספת ממ"דים לפי תקנות החוק.

בישיבתה מספר 0005-16' מיום 24/02/2016 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

מאיר אלואיל: תכנית 1722 לא קבעה שטחי שירות. לפני כ 5 שנים אושרה תוכנית 3897 אשר קבעה בין השאר שטחי שירות עבור המגורים בשטח תכנית 1722 וכעת הועלה הצורך להוסיף שטחי שירות גם

מס' החלטה	התוכן
-	הוספת שטחי שירות לתכנית 1722 עדכון בהחלטה של בשטחי שירות

לשטחי המסחר בתוכנית לאור בקשה לתוספת קומה מתוך זכויות מותרות במרכז שוסטר. 1722 זו תב"ע ישנה וכשהוציאו את היתר הבניה המקורי לא נכללו שטחי השירות במנין השטחים ומכיוון שאין שטחי שירות, הרישוי צריך כעת לקחת מהשטחים העיקריים אחרת יהיו בחריגה ועל כן אנחנו מבקשים לקבוע שטחי שירות עבור הקומות המסחריות באזור יעוד מסחרי מיוחד בתכנית.

הראלה אברהם אוזן: תקנות חישוב שטחים 1992 שקבעו לראשונה מהו שטח שירות ומהו שטח עיקרי, הכירו בכך שישנם תוכניות מאושרות שאין אבחנה בין שטח שירות לשטח עיקרי. לכן התקנות הסמיכו את הועדה המקומית לקבוע שטחי שירות. התקנות אומרות ששטחי שירות שנקבעים ישרתו את הבניה החדשה הם לא נועדו לפתוח חישובי שטחים קיימים בבניה קיימת. בנין קיים אם הוא נהרס חישוב השטחים יהיה מחדש וחדר המדרגות יהיה שטח שירות, אבל אם יוסיפו קומות חדשות לבנין מהקומה הרביעית ומעלה חדר המדרגות יהיה שטח שירות לפי התקנות, התקנות לא נועדו לפתוח חישוב שטחים של בנינים קיימים מחדש.

מאיר אלואיל: מה קורה בחישוב השטחים שנעשה בהיתר בו לא נכללו השטחים המוגדרים כשטחי שירות והיום הרישוי לא יכול להתעלם בבקשה לתוספת למבנה קיים. כל הקולונדות שנחשבות כשטחי שירות ובהיתר לא נכללו, היום הרישוי יחשב אותם כשטח עיקרי.

הראלה אברהם אוזן: כל המעברים שלא נספרו, גם היום לא יספרו.

אורלי אראל: התב"ע התקפה נתנה זכויות ל-2 קומות. הם בנו אחת 40% ועכשיו רוצים להוסיף היתר לקומה הנוספת כאן יגיע הרישוי ויגד שהקומה הבנויה בניה ב-80%.

הראלה אברהם אוזן: הרישוי לא פותח את החישוב לשטחים החדשים. הועדה מתבקשת לאשר תוספת שטחי שירות לתוכנית 1722 בהתאם לתקנות.

הועדה מחליטה:

לאשר לתוכנית 1722 באזור יעוד מסחרי מיוחד תוספת שטחי שירות בהיקף של 25% מסך השטחים המותרים ובהתאם לתקנות עבור הקומות המסחריות.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, נתן אלנתן, דן להט, שמואל גפן, יהודה המאירי.

עדכון לעניין מיצוי זכויות הבניה באזור מסחרי מיוחד בתכנית 1722:

1. בתאריך 24.2.2016 אישרה הועדה המקומית לאזור יעוד מסחרי מיוחד בתכנית 1722 תוספת שטחי שירות בהיקף של 25% מסך השטחים המותרים, כאשר לא קדם לאישור זה ברור האם אכן נותרו שטחי מסחר לתכנית 1722.
2. בתאריך 20.6.2018 אישרה הועדה המקומית את תכנית העיצוב שקידמה חברת נווה שוסטר בע"מ שעיקרה היה תוספת בניה של קומה מסחרית של כ-4800 מ"ר על המבנה הקיים, כאשר בהתאם להוראת סעיף 9 בתכנית 1722 על תכנית העיצוב היה לקבל גם את אישור הועדה המחוזית.
3. בסמוך לאחר אישור תכנית העיצוב פנתה חב' נווה שוסטר לוועדה המחוזית וביקשה לקדם את אישור תכנית העיצוב. תכנית העיצוב לא הגיעה לידי אישור, בין היתר, בשל שאלות שהעלו גורמי המקצוע בלשכת התכנון המחוזית בקשר עם שטחי הבניה שנותרו במתחם, לאור טענות שהוצגו על ידי עו"ד מאמו אשר ייצג את תושבי השכונה, בסופו של דבר לא ניתנה חו"ד מפורטת מטעם הועדה המקומית בנוגע לניצול שטחי הבניה שקבעה תכנית 1722 במגרש 18 ותכנית העיצוב נזנחה.
4. בתאריך 7.4.2025 פנתה חב' נווה שוסטר לוועדה המקומית בבקשה לקבל תעודה לטאבו וזאת בגין שומת השבחה בגין הסכם מכר מיום 31.12.2024 במסגרתו נמכרו תתי חלקות שונות במבנה המסחרי הידוע כ"מרכז שוסטר" הבנוי בחלקה 226 בגוש 6631, המהווה חלק ממגרש 18 בהתאם לתכנית 1722.
5. לצורך בדיקה האם יש לחייב בהיטל השבחה בגין המימוש כאמור וזאת בגין תכנית 1722 (כמו גם בגין פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 1722 שאושר ביום 24.2.2016) נערכה בדיקה האם נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלות בחלקה בגוש 6631 חלקה 226. לאחר בדיקה מעמיקה של הוראות תכניות 1880 ו-1722 ופרוטוקול האישור של תכנית העיצוב מכוחה נבנו מרכז שוסטר ובנייני המגורים הגענו לכלל מסקנה כי מלא זכויות הבניה שקבעה תכנית 1722 נוצל זה מכבר בהיתרי הבניה שהוצאו.
6. נוכח זאת ולמען הסדר הטוב מובהר כי לא נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלות ליעוד מסחרי מיוחד בתכנית 1722 ולכן והחלטת הועדה המקומית מיום 24.2.2016 שאישרה תוספת שטחי שירות ליעוד מסחרי בתכנית 1722 אינה ישימה.

מס' החלטה	התוכן
-	- הוספת שטחי שירות לתכנית 1722 עדכון בהחלטה של בשטחי שירות

בישיבתה מספר 0007-26' מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה רשמה בפניה את העדכון שמאחר ולא נותרו זכויות בניה לא מנוצלות ביעוד מסחרי מיוחד בתכנית 1722, החלטתה מיום 24.2.2016 לאשר תוספת שטחי שירות ליעוד מסחרי בתכנית 1722 אינה ישימה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דוד לניאדו, מיטל להבי, חן אריאלי, אמיר בדראן, חיים גורן

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/עא(6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי
6 - 226-0007	דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)

מוסד התכנון המוסמך לאשר את תכנית העיצוב: הועדה המקומית

מטרת הדיון: עדכון לעניין מיצוי זכויות הבניה במגרש 18 בתכנית 1722

מיקום: שכונת רמת אביב ג' - גוש 6631 חלקה 226



גבול החלקה: רחוב אבא אחימאיר מדרום, רחוב אליהו חכים ממערב, חלקות 188, 170, 227 ו-183 (גוש 6631) מצפון וחלקה 698 (גוש 6628) ממזרח.
שטח החלקה: 12,060 מ"ר

מטרת הדיון: תכנית עיצוב למרכז מסחרי "שוסטר" לפי תב"ע 1722, תעא/1722(6) ו-תא/3897

מתכנן: בר אוריין אדריכלים בע"מ
אדריכל נוף: סטודיו אורבנוף. ליאור לוינגר
יועץ תנועה: דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים
יזם: חברת "נוה שוסטר".
בעלות: חברת "נוה שוסטר" ופרטיים.
מצב השטח בפועל: מרכז מסחרי פעיל בן קומה אחת, מרתף חניה ומתקנים טכניים על הגג.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה: תכנית 1722, תעא/1722(6), תא/3897
יעוד קיים: אזור מסחרי מיוחד
שטח התכנון: 18,000 מ"ר
תכנית 1722 בתוקף משנת 1975, תכנית בינוי תעא/1722(6) בתוקף מ-1981, תא/3897 בתוקף מ-2012.

בינוי:

מס' קומות: 2

קווי בנין:

קו בנין קדמי דרומי לרחוב אחימאיר אבא - 5 מ'.
קו בנין קדמי מערבי לרח' חכים אליהו - 5 מ'.
קו בנין צידי צפוני למגרש שכן (חלקות 188+227) - 0 מ'.
קו בנין צידי מזרחי לשצ"פ (חלקה 698) - 0 מ'.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/עא(6א) 1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי
6 - 26-0007	דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)

דרישה בתכנית: לפני מתן היתר בניה לבניין אחד או קבוצת בנינים באחד מגושי הבניינים המוזכרים לעיל יש להכין תכנית עיצוב ארכיטקטוני.

זכויות :

תת קרקעי : לפי ע1 – עד 80% משטח המגרש=9648 מ"ר.
על קרקעי : לפי תכנית 1722 – עד 40% משטח המגרש בכל אחת מ-2 קומות מסחריות=9648 מ"ר.
 תוספת שטחי שירות לקומות המסחריות באזור יועד מסחרי מיוחד, לפי פרוטוקול שאושר בוועדה ביום 24.2.16 עד 25% מהזכויות העיקריות המותרות = 2400 מ"ר.

שטחים בנויים :

תת קרקעי : 6289 מ"ר.
על קרקעי : 3896 מ"ר שטחים עיקריים + 1750 מ"ר מעברים מקורים ושטחי שירות

מצב תכנוני מוצע :

1. תוספת קומה מסחרית ע"ג המרכז המסחרי הקיים במסגרת זכויות הבניה התקפות.
2. הרחבה ושינויים פנימיים של המרתף הקיים לצורך מתן פתרון חניה ונגישות לבאי המרכז המסחר ותפעולו, הכללת מחסנים קיימים בהיתר והכשרת המקלט הקיים למתן פתרון מיגון לשטחים המסחריים הקיימים והחדשים.
3. מתן פתרון להסתרת ציוד טכני ויח' מ"א עבור השטחים המסחריים הקיימים והמתוכננים.
4. הסדרת שטחי אחסנה ושטחים טכניים במפלס הקרקע, והתאמת חצר פריקה וטעינה למתוכנן.
5. שימוש במרפסות גג כאזור נלווה לשטחים המסחריים הכולל בתי גידול לצמחיה ואזורי ישיבה.
6. הוספת מעליות וגרמי מדרגות לחיבור בין המפלס הקיים והחדש במסגרת שטחי השירות המותרים.
7. פיתוח המעברים הפתוחים והמקורים, הכיכר הציבורית ויצירת חיבור והנגשה למפלס הרחוב והסביבה. שינוי בתוואי ומיקום פתחי האוורור למרתפים והתאמתם לתכנית פיתוח הכיכר.
8. פיתוח רח' אחימאיר : הרחבת מדרכה ושימור שדרת העצים, יצירת נתיב אופניים ושינוי שיטת החניה מאלכסונית למקבילה.
9. שינוי ושיפוץ חזיתות המבנה הקיים והתאמתם לתוספת הבניה המוצעת.

פירוט יעודים/שימושים : מסחר

מספר קומות: תוספת קומה ע"ג קומה קיימת.

תכסית: 40%

קווי בניין: ללא שינוי

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

1. תוספת בניה של קומה מסחרית של כ 4800 מ"ר, בתכסית של 40% במסגרת הזכויות התקפות.
 2. תוספת בניה במרתף של 1450 מ"ר מעבר ל 6289 מ"ר הקיים = סה"כ 7739 מ"ר (64%) (תותר אחסנה אך לא לשימושי מסחר מטעמי בריאות).
 3. תכנית פיתוח כללית למתחם הכוללת : יצירת רצף תנועה בין הכיכר והרחוב ע"י שימוש ברמפות, מעברים משופעים ומדרגות וכן הוספת תנועה ורטיקלית המחברת בין מפלס הכיכר ומפלס הקומה המסחרית החדשה.
 4. יצירת מקומות שהייה ופינוק ישיבה מוצלים, לנוחות ורווחת הציבור.
 5. יצירת מעבר ציבורי מקורה ונגיש בקומה המסחרית החדשה.
 6. הצבת שולחנות וכסאות במרפסות הגג לשימוש באי בתי הקפה.
 7. הנגשת המתחם וחיבור לרצף תנועה עירוני כולל שבילי אופניים.
 8. שימוש בבניה קלה וחומרים יציבים מתקדמים בקומת התוספת, והתאמת חזיתות המבנה הקיים לשפה העיצובית החדשה, וביטול הדרישה לחיפוי בפסיפס בגוון בהיר.
- תחבורה, תנועה, תשתיות :
 החניה תהיה תת קרקעית, מתוכננת הרחבת שטח המרתף והכשרת תוספת מקומות חניה לפי תקן כולל חניית רכב דו גלגלי ואופניים. כניסות ויציאות לחניון ללא שינוי מהמצב הקיים.

התוכן	מס' החלטה
תא/עא(א6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי	15/04/2026
דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)	0007-26 - 6



תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי מובאת לאישור הועדה לאחר תיאומים שנעשו מול מח' תכנון צפון, אדריכל העיר, מחלקת תנועה, מח' רישוי בניה, מכון הרישוי, אגף שפ"ע ובת"ש.

בהמשך לסיכום פורום מה"ע, תכנית העיצוב והפיתוח האדריכלי הוצגה בתאריך 19/4/2016 ליו"ר וועד רמת אביב ג', גב' נעמי מחרז, וחברי הוועד במרכז רוזין ע"י האדריכל, מנה"פ ונציגי היזם. במפגש השתתפו גם ס. מנהל אגף רבעים ושכונות ונציג מח' תכנון צפון.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)
לאשר את תכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי.
יידרש תאום סופי עם אדריכל העיר לפני הגשת תיק מידע.

בישיבתה מספר 0017-16' מיום 13/07/2016 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :
הנושא ירד מסדר היום לפי בקשת היזם.

הועדה מחליטה :

משתתפים : דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, שמואל גפן, איתי ארד פנקס

בישיבתה מספר 0018-16' מיום 27/07/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

אודי כרמלי : מ"מ מהנדס העיר

מהלך הדיון :

מאיר אלואיל : בעלי הנכס מבקשים למצות את הזכויות בהתאם לתב"ע התקפה. כתנאי להיתר בניה מתבקשים לאשר שינוי לתכנית העיצוב הקיימת.
גידי בר אוריאן : מציג את התוכנית.
ראובן לדיאנסקי : הבעלות של המרכז בידי גורם אחד.
גידי בר אוריאן : כן
אלי רוזנסקי מנכ"ל שוסטר : 50% מהחנויות שייכים לבעלים פרטים 50% שייכים לנווה שוסטר. בקומה הנוספת החדשה כל זכויות הבניה שייכות לנווה שוסטר, החניון שייך לנווה שוסטר.
ראובן לדיאנסקי : כמה מעליות יש ?
גידי : 2 או 3 אלו מעליות גדולות אבל אפשר להוסיף עוד מעלית זו לא בעיה.
ראובן : מה חניה יש היום והאם יש תוספת לחניות.
גידי בר אוריאן : אנחנו מוספים 87 חניות לרכבים מלבד אופנים.

התוכן תא/עא(א6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)	מס' החלטה 15/04/2026 6 - 0007-26

ראובן לדיאנסקי: האם לא שקלתם במקום להרחיב את המדרכה וליצור עוד מסלול בגלל, שיש נתיב תנועה ומסלול נוסף שהוא מסלול חניה ויש קושי תחבורתי במשך היום ורק 2 יציאות. מאיר אלואיל: במסגרת תכנית העיצוב בקשנו להציג מעבר לתחום גבולות המגרש שלהם ולהציע הצעות ושינויים. עדיין אנחנו חושבים שאפשר להוסיף שביל אופנים שישתלב עם כל הרחוב. אם נעשה את השינוי אגף התנועה יבדוק את ההצעה והמשמעות של זה, שהיא לא חלק מהתוכנית. ראובן לדיאנסקי: אם מכפילים את מרכז שוסטר יש צורך בהסדרת מסלולים נוספים באחי מאיר וגם טוב לפרויקט. אם לא יהיה לאנשים איך להגיע לא יגיעו למרכז זה חלק מהענין. יהודה המאירי: חשבתם על חניה עילית? גידי בר אוריאן: לא.

במסגרת השיפוץ שנעשה במרתף בתוספת 89 מקומות חניה אופנועים ואופניים בעיית החניה תיפתר. כל הנושא שראובן דיבר זה באחריות העיריה אבל נצטרף אם הועדה תיזום. ראובן לדיאנסקי: אם אתם רוצים שהפרויקט יצליח אז אני חושב שצריך לעשות עבודה משותפת ואם צריך להצר את המדרכה אז לעשות זאת.

נעמי-תושבת-יו"ר ועד השכונה: אם היה רק שינוי ושיפוץ היינו מסכימים, אבל כל בעיות של תנועה ותחבורה יש בעיה של תושבים שגרים באזור ואתם אישרתם מרפסות 15 מ' פשוט תהיה כאן חומה שתהיה. כל תוכנית גם אם היא תוכנית שאושרה מעבר לפגיעה של התושבים יש להתחשב בכל הנוגע לתחבורה. כבר היום חב' נווה שוסטר שאמורה לטפל בתחזוקה של המקום התחזוקה היא מתחת לכל ביקורת.

החזית האחורית פוגעת בתושבים, האם באמת צריך כאן עוד חניות מסעדות ולהעמיס על המרכז הזה. יהיה באזור הזה משהו שלא יהיה פתרון. התושבים לא נכנסים למקום כי הוא בתשלום. אני מבקשת למצוא את הפתרונות הנדרשים ולשים את הדגש על החזית האחורית. דר' פלק פיש: התושבים נפגעים בשל החזית האחורית, היו דרכי גישה שנחסמו, הצעת האדריכלים להרחבת את המסלול זו שערוריה. אין תורים לכניסה למרכז ולכן לא צריך שיפור הנגשה. אנחנו מבקשים שבתי קפה שלא יהיו למעלה שתהיה קומה מיוחדת למכוניות ומהר מאוד יהיו ארובות ומזגנים. בנוסף דחסינית האשפה היא פועלת ברעש וללא לצורך.

ראובן לדיאנסקי: היתה פגישה עם ועד השכונה אבל אם רוצים לשפר היו צריכים ליצור פגישה יותר רחבה אלא גם עם תושבים עצמם.

גידי בר אוריאן: התוספת של עוד קומה היא תבע תקפה ואין עליה זכות התנגדות. הצענו לשפץ את כל המרכז כולל האזורים המפריעים לדיירים כמו החזית האחורית כל אזור הפריקה והטעינה דחסינית הכל יוחלף ויהיה ברמה הכי גבוה. מה שנוכל לשפר בענין חצר של פריקה וטעינה נעשה. המזגנים יכוסו וכל המערכות הדיירים לא יראו לא ארובה ולא מזגן בחזית. כולם יודעים איך לגור בעיר והמרכז הוא בגובה של 3 קומות מלאות.

דיון פנימי:

דורון ספיר: עשיתי סיור במקום והמצב רע מאוד, וחייבים לשפר את המקום באופן דרמטי. צריך לוודא שהחזית האחורית תהיה יפה. אני מבקש להסמיך אותי ואת ראובן כדי לערוך סיור במקום ולהראות לנו את החזית העורפית בצורה מפורטת.

ראובן לדיאנסקי: כשנצא לסיור יציגו לנו את המצגת בסיור. האם אנחנו יכולים להתנות או ליצור מינוף על פעולה מיידית לשיפור התחזוקה של מבנה ובמיוחד הצד האחורי.

דורון ספיר: אין טעם להשקיע כרגע.

ראובן לדיאנסקי: שמנהל שוסטר יגיע לסיור.

אפרת טולקובסקי: אם יש אישור בתב"ע 40% הנסיגה מאיפה תהיה מאחורה או מקדימה ממה היא נקבעת מבחינתם עדיף שהנסיגה תהיה אחורה.

מאיר אלואיל: הם שומרים על קווי הבניה, הם סה"כ רצו להוסיף קומה והצוות התעקש שישפרו את המרחב הציבורי שישפרו את כל התחלואים בבנין שאתם מבקשים שהם כבר הציגו את השיפורים.

אם הנסיגה תהיה אחורית שם יהיה המסחר.

מאיר אלואיל: מערך התנועה ברחוב לא קשור לתכנית העיצוב.

הועדה מחליטה:

יו"ר הועדה דורון ספיר יחד עם ראובן לדיאנסקי ייצאו לסיור במקום. הודעה על הסיור תימסר לאפרת טולקובסקי.

הנושא יחזור לדיון פנימי לועדה תוך שבועיים להחלטה בלבד.

משתתפים: דורון ספיר, לדיאנסקי ראובן, יהודה המאירי, אפרת טולקובסקי.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/עא(א6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי
6 - 0007-26ב'	דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)

בישיבתה מספר 0019-16ב' מיום 10/08/2016 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ראובן : בסיום דברנו על שטחים פתוחים.

הועדה החליטה:

הוועדה המקומית רואה בחיוב חידוש המרכז המסחרי וניצול הזכויות במתחם. עם זאת בקשת יו"ר הועדה להציג פתרון לתחזוקת המתחם נענתה בהתחייבות חתומה בלבד. לאור ההזנחה הרבה של המתחם על ידי הבעלים שהינם גם היזמים בפרוייקט זה, הרי שקיים חשש רב שהמרכז לא יתוחזק כראוי ויהווה גם בעתיד מפגע סביבתי הפוגע בחזות העיר וברווחת התושבים. לפיכך מבקשת הועדה להציג פתרון שיבטיח תחזוקה ראויה של המרכז לפחות בעשר השנים הקרובות. לרבות השארת המתחם הפתוח לרווחת הציבור בחזית העורפית.

לשוב ולדון לאחר הצגת ההתחייבות הנ"ל.

משתתפים: דורון ספיר, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בהמשך להחלטת הועדה, הנושא מוחזר לדיון נוסף לאור הגשת הצהרה ומכתב התחייבות על ידי היזמים המצורפים לעיל:

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/עא(6א)1722 - מרכז שוטטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי
6 - 0007-26	דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)

A. ITZKOVITZ - H. TSAIG

CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

157, YIGAL ALLON STREET

ZIP CODE 67443

TELEPHONE 03-6961266-7

FAX 03-6961268

Email: Tzaig1@bezeqint.net

ע. איצקוביץ - ח. צאיג

רואי חשבון

157 רחוב יגאל אלון

67443 מיקוד:

03-6961266-7 טלפון:

03-6961268 פקס:

תל-אביב, 30 באוגוסט, 2016, TEL-AVIV,

לכבוד,

וועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב

א.ג.נ.

הנדון : חברת "נוה-שוטטר" בע"מ

ובהסתמך על המידע שברשותנו והדוחות הכספיים של החברה, אנו מאשרים בזה כי חברת "נוה-שוטטר" בע"מ 510543655 הינה חברה בעלת ותק של עשרות שנים ביזמות ובביצוע בתחום הנדל"ן למגורים ובעלת סיווג ג-4 ברשם הקבלנים.

על-פי הדוחות הכספיים, המבוקרים, של החברה לשנת 2015 לחברה מחזור מעל 100 מליון ש"ח והון עצמי מעל 400 מליון ש"ח.

החברה הינה חברה רווחית ובעלת איתנות פיננסית.


ע. איצקוביץ - ח. צאיג
רואי חשבון

התוכן תא/עא(6א)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)	מס' החלטה 15/04/2026 6 - 0007-26



30.8.2016

לכב' :וועדת משנה לתכנון ובניה תל אביב

תל אביב

ג.א.

הנדון: מרכז שוסטר רמת אביב ג' - ניהול ואחזקת השטחים הפתוחים לציבור

לבקשתכם אנו הח"מ חברת נוה שוסטר בע"מ ו/או רמת אביב ג' ניהול ואחזקה בע"מ אחראים לביצוע כל העבודות הנדרשות ו/או אשר תידרשנה לצורך טיפול ואחזקה של השטחים הפתוחים לציבור כולל השטחים המגוננים (להלן: "השטחים הציבוריים") במרכז שוסטר ברחוב אחימאיר 15, רמת אביב גוש 6631 חלקה 226.

אנו נהא אחראים לבצע את עבודות הטיפול והאחזקה בשטחים הציבוריים ברמה גבוהה באמצעות שימוש בכוח אדם איכותי מקצועי על מנת לשמור על הקיים ולטפל בשטחים אלו ובמתקנים שבהם בצורה מסודרת ומקצועית, ומפעם לפעם ולהחליף ו/או לתקן ו/או לחדש מתקנים וציוד בשטחים הציבוריים וכל חלק אשר התקלקל או התבלה כך ששטחים אלו יישארו ויתוחזקו באופן ראוי והולם לשימוש הציבור.

חברת נוה שוסטר בע"מ הינה חברה ותיקה בעלת פעילות ענפה בתחום של השקעות ופיתוח מקרקעין בארץ ומחוצה לה והינה בעלת יכולת ומשאבים פיננסיים נאותים כפי שמתחייב מהיקף הכספי הגבוה של פעילותה. החברה עמדה ועומדת בכל התחייבויותיה תוך שמירה על המוניטין אותו צברה בעמל רב של עשרות שנים ברוכות בעשייה ופעילות במקרקעין. נאמנה לדרכה לאורך כל הדרך תפעל החברה ככל שידרש לצורך מילוי התחייבויותיה הנ"ל ותדאג להשקיע את כל הכספים הנדרשים לצורך כך על מנת שהמרכז המסחרי ישמור על צביון ואופי הולם על פי הצרכים. מצ"ב מכתבו של רואה החשבון מר ח.צאייג אשר מלווה את החברה מזה עשרות שנים מאז היווסדה והמדבר בעד עצמו.

אין באמור לעיל כדי לגרוע ממחויבות יתר בעלי היחידות בפרויקט לשאת בחלק יחסי בהוצאות הטיפול והאחזקה בפרויקט לחברת הניהול רמת אביב ג' בע"מ.

רמת אביב ג' ניהול ואחזקה בע"מ

חברת נוה שוסטר בע"מ

אישור ע"ד

אני הח"מ מאשר בזאת כי המסמך הנדון נחתם על ידי החברות הנ"ל באמצעות המנהלת המוסמכת מטעמם הגב' דליה שוסטר כדן ועל פי מסמכי החברה והחלטותיה.

מורן שוסטר, ע"ד
מ.ר. 45058

טל' 03-6114606 • פקס: 03-6114607
 בית שאפ, רחוב היצירה 3, רמת גן 52521
www.naveh-shuster.co.il • info@naveh-shuster.co.il

בישיבתה מספר 0022-16' מיום 28/09/2016 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/עא(א6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי
6 - 0007-26	דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)

אודי כרמלי מ"מ מה"ע

מהלך הדיון:

מאיר אלואיל: קבלנו מחב' שוסטר מכתבים שמאשרים את חוסנה של החברה מבחינה כלכלית והתחייבות לתחזוקת המרכז המסחרי.
דורון ספיר: אם החברה איתנה כלכלית ולמרות זאת המצב מוזנח אז מה יהיה בעתיד הדבר תמוה.
אלי רוזנסקי מהנדס החברה של נווה שוסטר: 50% ממרכז שוסטר הם בבעלויות של בעלים פרטים דבר שהקשה על שיתוף פעולה ואחזקת המרכז.
ראובן לדיאנסקי: מי הבעלים של מרתף החניה? מי מנהל התחזוקה של המרכז.
אלי רוזנסקי: במסגרת תוספת הקומה אנחנו נשפץ את רחבת הקניון ונגדיל את החניון.
ראובן לדיאנסקי: 1.1.2019 המקום יהיה יפה, מה יקרה אחרי שנה שנתיים מי יתחזק את המקום איך אתם מתחייבים לתחזוקה שוטפת וטובה?
אלי רוזנסקי: התחייבנו במכתב מפורט?
ראובן לדיאנסקי: המכתב מדבר על מפעם לפעם לתחזק את המקום. אנחנו רוצים לקבוע תאריך יעד מסוים, לדוגמא אחרי 5 שנים לשם התחזוקה.
תושב השכונה: מציין כי המכתב שהחברה היא התחמקות לגבי התחזוקה ועמידה של המרכז.
אלי רוזנסקי: לא התכוונו לטפל בדברים נקודתיים אנחנו נטפל בכל מה שצריך והמרכז יהיה מתוחזק באופן ראוי.
דורון ספיר: אתם לא מוכנים לתת חנות או שניים לטובת קרן לשם תחזוקת המקום? אתם צריכים להציע הצעה. אם תציעו הצעה שתבטיח קרן לטובת תחזוקה של המבנה הועדה תהיה חיובית לאישור התוכנית.
אלי רוזנסקי: אני מבקש שנציג מטעמכם ישב אתנו כדי לדעת מה נדרש.
ראובן לדיאנסקי: צריך לראות כמה כל העלויות כמה שכירויות יכול להיות שהתחזוקה היא יותר גבוהה מהשכירות של החנויות צריך לעשות בדיקה מקיפה.

דיון פנימי:

הראלה אברהם אוזן: התוכנית הראשית קובעת שתנאי להוצאת היתר הוא באישור תוכנית העיצוב ע"י הועדה המקומית והמחוזית אם תחליטו לאשר את תיקון תוכנית העיצוב צריך גם את אישור הועדה המחוזית.
דורון ספיר: הם צריכים להעמיד חנות או שניים לטובת תחזוקת המבנה בקרן יהודית שהפירות שלה יהיה לשם תחזוקת המקום.
ראובן לדיאנסקי: צריכים לדעת איך אותה חנות תתחזק את הקרן. יש צורך לטיפול שוטף ונושאים מצטברים.

ההקלטה הופסקה לבקשת היועצת המשפטית.

ראובן לדיאנסקי: הצעתי הסדרת של 2 חנויות שתתחזק את המקום, אני מבקש לקבל את עלות התחזוקה של המקום.
דורון ספיר: מה שחשוב לנו יותר היא עלות שנתית של תחזוקה גלובלית.

מלי פולישוק: צריך לשים לב אם תהיה קרן כזו, שהכסף לא ילך לחברת האחזקה כדי לממן את התחזוקה של המקום, אלא לממן את הדברים המיוחדים של המקום. היום החברה מחזיקה חב' תחזוקה שלא מתפקדת אז לאן הולך הכסף? לכן צריך לוודא בהסכם שיהיה כתוב מה הם עושים עם הכסף לאיזה צרכים ושיהיה בו תועלת.

הועדה מחליטה:

חברי הועדה ראובן לדיאנסקי ואלנתן נתן ישבו עם נציגי המרכז להגיע להסכמות ותחזוקת המרכז.

משתתפים:

דורון ספיר, נתן אלנתן, ראובן לדיאנסקי, אסף זמיר, שמואל גפן, ניר סביליה

בהמשך להחלטת הועדה, הנושא מוחזר לדיון נוסף לאור שהיום נפגש עם הר"מ ונציגי האגף להכנסות מבניה ופיתוח והגיש ב14/3/18 הסכם חתום כלפי העיריה לעניין הבטחת החזקה ארוכת טווח של הרכוש המשותף במרכז המסחרי.

התוכן	מס' החלטה
תא/עא(6)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי	15/04/2026
דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)	6 - 0007-26

בישיבתה מספר 0011-18' מיום 20/06/2018 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון :

מאיר אלואיל : הועדה החליטה שחברי הועדה ישבו עם בעלי המרכז המסחרי ויגיעו להסכמות לתחזוקת המרכז. קיימנו כמה ישיבות בהן הוצגה תוכנית העיצוב שבמהותה היא תוספת קומה מעל מרכז שוסטר. בתב"ע נכתב שתוכנית העיצוב תאושר ע"י הועדה המקומית והמחוזית. הועדה המקומית בקשה להציג הסכם לתחזוקה לאחר השיפוץ.

ראובן לדיאנסקי : התחזוקה שנדרשת היא לאחר מס' שנים. הבעיה היא אחרי 12 שנה שנעשות בעיות באופן מערכתי. הבעיה איך לא נותנים למקום הזה שלא התדרדר כפי שהוא היום. דוד רוז : האגף להכנסות גיבש הסכם ומתכוונות שתבטיח את אחזקת המבנה המדובר. העקרונות של הסכם יופקד בחשבון נאמנות וטרם נעשה שימוש אישור, ניצול הכספים התאפשר מתוך 10 שנים מיום הקמת הקרן. נקבע שהקרן תשמש לתחזוקת החלקים החיצוניים של המבנה אלמנטים קונסטרוקטיביים ואלמנטים רלוונטיים. התחשיב הכלכלי עומד על ערך כינוי האחת הבלאי השנתי וקביעת הסכום הראוי שישמו לתחזוקה ארוכת טווח. ראובן לדיאנסקי : כולל אלמנט החניה.

רוני קינסבורג : רק את מרתף החניה שמתחת מרכז שוסטר. מיטל להבי : מצד אחד מרחיבים את השימושים המותרים במרתף ואנחנו מכשירים מחסנים קיימים ובשום מקום לא רשום כמה חניות נפתחות וכאשר גורעים מחניה ומאשרים החסנה ולא לשימושי מסחר למה הולך השימוש במחסנים. מה זה עומד להיות? אני רוצה להבין שגורעים את הסגירות של המחסנים הלא חוקיים להפוך לחוקיים, איך אני מבטיחה שלא גרענו מהחניה והוספנו לה כתוצאה משהוספנו קומה. אני מבקשת לקבל את המספרים כמה חניה יש היום כמה תהיה בעתיד כמה מתוכה תהיה ציבורית. מאיר אלואיל : לתוספת השטחים בקומה נוספת מעל מרכז שוסטר מוצעים גם מקומות חניה ונאמר בפרוטוקול 87 מקומות חניה. בתוכנית העיצוב לא מצויין כמה מקומות חניה אם התקן השתנה בהיתר הבניה ישתנה מס' החניה. תוכנית עיצוב לא יכולה לשנות יעוד היא יכולה לציין למה ישמשו החללים. התוכנית מגדילה את מקומות החניה.

דורון ספיר : היה חשוב לועדה ענין התחזוקה לאור המצב הגרוע של המקום וכאן הגיעו להסכם. ראובן לדיאנסקי : אני מציע להכניס לתוך ההסכם את ענין מרתף החניה, ושאפשר יהיה בטוחים כחלוף הזמן המקום לא יגיע למצב שהוא נמצא היום ואני מבקש שתנאי להסכם ירשם יהיה ענין הקמת הקרן. רוני קינסבורג : אנחנו מבטיחים את הקמת הקרן בהיתר הבניה וההקמה בפועל בטופס 4. מלי פולישוק : האם כל הכספים יכנסו לקרן והאם יהיה פירוט בהסכם מה יעשו עם הכספים? דוד רוז : האמור בהסכם מגדיר מתייחס באופן מפורש שהסכום ייעוד לתחזוקה באלמנטים. גל שרעבי דמאיו : ברור לא ממתנינים 10 שנים שיהיו נזקים. רוני קינסבורג : בד"כ מבקשים את קרן היעודית פה בגלל בקשה מפורשת הקמנו את הקרן ביעוד מסחרי. המטרה שלא הזדקקו לכסף הזה. אבל אם החל מהשנה ה-10 יצטרכו לבצע תחזוקה הכסף שיופקד בנאמנות בנקאית ויהיה באישור מה"ע יהיה אפשר להוציא את הכסף לטובת אלמנטים ספציפיים שיצטרכו אישור שלנו. הכוונה היא שלא נצטרך להשתמש בזה ושהיזם יתחזק את המרכז לאורך זמן. מאיר אלואיל : קבלנו פניות מהמתנגדים לתוכנית העיצוב שטענו שמוצו זכויות הבניה, הטענות נבדקו והוזמו ובכל מקרה העניין יקבע בוועדת הרישוי לקראת הוצאת היתר הבניה. לירון רותם : המקום לבחון את זכויות הבניה הוא בשלב בוועדת הרישוי. מאיר אלואיל : מוצעת תוספת 87 מקומות חניה לבחינת הרישוי. המחסנים הקיימים מפונים ויוספו כ-87 מ"ק חניה כך שיהיו כ-200 מקומות חניה. ראובן לדיאנסקי : להכניס את נושא תחזוקת החניה לתוך ההסכם של מרכז שוסטר.

הועדה מחליטה :

לאשר את תוכנית העיצוב בכפוף לעדכון הסכם התחזוקה ארוך הטווח כך שיכלול את הבטחת תחזוקת החניה התת קרקעית במרכז שוסטר.

משתתפים : דורון ספיר, נתן אלנתן, גל שרעבי דמאיו, מיטל להבי, שמואל גפן, ראובן לדיאנסקי, אופירה יוחנן וולק

עדכון לעניין מיצוי זכויות הבניה במגרש 18 בתכנית 1722 :

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/עא(6א)1722 - מרכז שוסטר - תכנית פיתוח ועיצוב אדריכלי
0007-26 - 6	דיון ועדכון בעיצוב ארכיטקטוני (6)

1. בתאריך 20.6.2018 אישרה הועדה המקומית את תכנית העיצוב שקידמה חברת נווה שוסטר בע"מ שעיקרה היה תוספת בניה של קומה מסחרית של כ 4800 מ"ר על המבנה הקיים, כאשר בהתאם להוראת סעיף 9 בתכנית 1722 על תכנית העיצוב היה לקבל גם את אישור הועדה המחוזית. בסמוך לאחר אישור תכנית העיצוב פנתה חב' נווה שוסטר לועדה המחוזית וביקשה לקדם את אישור תכנית העיצוב. תכנית העיצוב לא הגיעה לידי אישור, בין היתר, בשל שאלות שהעלו גורמי המקצוע בלשכת התכנון המחוזית בקשר עם שטחי הבניה שנותרו במתחם, לאור טענות שהוצגו על ידי עו"ד מאמו אשר ייצג את תושבי השכונה. בסופו של דבר לא ניתנה חו"ד מפורטת מטעם הועדה המקומית בנוגע לניצול שטחי הבניה שקבעה תכנית 1722 במגרש 18 ותכנית העיצוב נזנחה.
2. בתאריך 7.4.2025 פנתה חב' נווה שוסטר לועדה המקומית בבקשה לקבל תעודה לטאבו וזאת בגין הסכם מכר מיום 31.12.2024 במסגרתו נמכרו תתי חלקות שונות במבנה המסחרי הידוע כ"מרכז שוסטר" הבנוי בחלקה 226 בגוש 6631, המהווה חלק ממגרש 18 בהתאם לתכנית 1722. לצורך בדיקה האם יש לחייב בהיטל השבחה בגין המימוש כאמור וזאת בגין תכנית 1722 (כמו גם בגין פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 1722 שאושר ביום 24.2.2016) נערכה בדיקה האם נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלות בחלקה בגוש 6631 חלקה 226. לאחר בדיקה מעמיקה של הוראות תכניות 815א, 1880 ו 1722 ופרוטוקול האישור של תכנית העיצוב מכוחה נבנו מרכז שוסטר ובנייני המגורים הגענו לכלל מסקנה כי מלא זכויות הבניה שקבעה תכנית 1722 נוצל זה מכבר בהיתרי הבניה שהוצאו.
3. נוכח זאת ולמען הסדר הטוב מובהר כי האמור בעמ' 2 של פרוטוקול תכנית העיצוב תחת הכותרת "זכויות" כי "לפי תכנית 1722 – עד 40% משטח המגרש בכל אחת מ-2 קומות מסחריות = 9648 מ"ר" שגוי וכי ההוראה בסעיף 15(ב) בתכנית 1722 לעניין בניה עד 40% משטח המגרש הינה הוראת תכנית שלא ניתן לגזור ממנה את זכויות הבניה במגרש, ולכן לא נותרו זכויות בניה לא מנוצלות במגרש והחלטת הועדה המקומית מיום 20.6.2018 שאישרה את תכנית העיצוב אינה ישימה.

בישיבתה מספר 0007-26 מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מאשרת את העידכון כי מאחר ולא נותרו זכויות בניה לא מנוצלות במגרש החלטת הועדה המקומית מיום 20.6.2018 שאישרה את תכנית העיצוב אינה ישימה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דוד לניאדו, מיטל להבי, חן אריאלי, אמיר בדראן, חיים גורן

דרפט לפורום מהנדס העיר - תכנית עיצוב ופיתוח

מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:
הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

כתובת: יוגב כרמי ד"ר, תל אביב.



מגרשים בבעלות קבוצת נתנאל:
1A - מגורים ג - הכולל דירות
להשכרה אחת שווח
1B - מגורים ג
1C - שצ"פ (כולל כניסה למרתפי
החניה)

גושים וחלקות בתכנית:

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6615	מוסדר	חלק מהגוש	349,350,351,352,353,354,355,356	----

שטח תכנית העיצוב

1.1

ערך מספרי 5331.26 מ"ר (מתוך תכנית תא/מק/4868)

מתכננים:

אדריכל התכנית: דאובר אדריכלים
מתכנן תנועה: קראוס-חן, הנדסת תנועה וכבישים בע"מ. יועץ בנייה ירוקה: ESD פיתוח סביבה
וקיימות
יזם: נתנאל מניבים בע"מ בעלות: נתנאל מניבים בע"מ

מצב השטח בפועל: שטח פתוח עם עצים בוגרים, בחלקו המזרחי בניין נטוש להריסה (על פי מדידה) בן קומה 1. תחום התכנית ממוקם בין מגרשי מגורים מצפון ומדרום. ממזרח שצ"פ שכונתי קיים וממערב רחוב משה שנה.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב
7 - 26-0007	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

מצב תכנוני קיים:

תא/מק/4868 קבעה - בניית 50 יחידות, ב 4 מגרשי מגורים ג', מתוכם 25 יח"ד לדיוור בהישג יד ל-20 שנה בהתאם לתוספת השיטית לחוק התכנון והבנייה ואחר כך להשכרה לצמיתות ולא למכירה, בבעלות אחת, במגרשים 1 א/או B1

בכול מגרש ניתן לבנות ממבנה בן 5 קומות, גובה הבניין, כולל בניה על הגג, לא יעלה על 19.0 מ'

קביעת שפ"פ + זיקת הנאה למעבר הולכי רגל לאורך מגורים בצמוד לציר הירוק ובשטח השפ"פ. בתחום השפ"פ התוכנית קובעת פתרון רמפה לחניה תת קרקעית.

מצב תכנוני מוצע:

תכנון ארבעה מגרשי מגורים, סה"כ 50 יח"ד בתחום התכנית.

במגרש 1A - 27 יח"ד מתוכם 25 יח"ד לדיוור בהישג יד ל 20 שנה, לצורכי השכרה מפקחת בלבד ולאחריהם השכרה לצמיתות.

בבנין - ק+3 קומות + קומת גג חלקית, על גבי קומות למרתף לחניה, אחסנה, מערכות טכניות ושימושים לפי ע1.

במגרש 1B יבנו - 9 יח"ד בבנין - ק+3 קומות + קומת גג חלקית, על גבי קומות למרתף לחניה, אחסנה, מערכות טכניות ושימושים לפי ע1.

מגרשים 2A ו 2B יבנו 7 יח"ד בכול אחד מהמגרשים, מגרשים אלו טרם שווקו והראות תוכנית העיצוב הנ"ל מחייבת לגבי תכנונם העתידי.

בין מגרש 1A ל 1B, מגרש בייעוד שטח פרטי פתוח שמטרתו לחבר את השכונה מדרום, לשפ"פ הצפוני על ידי מעבר בזיקת הנאה, משמש למעבר של מערכות טכניות ותשתיות עירוניות וכולל בתוכו את הפתרון לכניסת כלי רכב למרתפי החניה של כל מגרשי המגורים ע"י רמפה וחיבורים תת קרקעיים בזיקת הנאה.

מצפון למגרשי המגורים, מגרש בייעוד שפ"פ המהווה המשך לשפ"פ הקיים ממזרח ומחבר אותו לרחוב משה סנה ממערב.

באזור המערבי לתכנית הרחבת תחום הדרך של רחוב משנה סנה ושפ"פ מלווה רחוב מצפון לדרום.

טבלת נתונים:

נתונים	תכנית
מ"ר	תא/מק/4868
3400 מ"ר	תא/מק/4868
שטחים עיקריים	
שטחי שרות	תא/מק/4868
מרפסות	תא/מק/4868
גובה	תא/מק/4868
נכסית מרתפים	תא/מק/4868

הדמיות המבנים



א"ת ספטמבר 2007

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב
726-0007 - 7	דיון בעיצוב ארכיטקטוני



תכנית פיתוח השטח



1. העיצוב האדריכלי

3 אפיון המבנים בפרויקט

יב. תיאור כללי – התכנית מגדירה שורת בנייני מגורים, המהווים דופן בנויה למגרש השצ"פ מצפון. סה"כ 50

יח"ד. מתוכן 25 יח"ד להשכרה ארוכת טווח במגרש 1A.

במרכז מגרשי המגורים, ממקום מגרש ביעוד שפ"פ המשמש למעבר בזיקת הנאה בעבור חיבור השכונה מדרום לשצ"פ מצפון, מעבר מערכות ותשתיות ורמפת הכניסה למרתפי החניה. רמפה זו מהווה הכניסה והיציאה היחידה למרתפים של מגרשי המגורים.

יג. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים :

- מס' קומות : 5 קומות : קרקע + 3 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית.
- גובה : עד 19 מ'.

קווי בניין - קו בניין קדמי (צפון) של 3 מ' בקומת הקרקע בלבד
קו בניין קדמי עילי (צפון) 1 מ'.
קו בניין אחורי של 4 מ' .
קווי בניינים צידדיים – משתנה לפי מגרש : 0-3 מ' .

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב
7 - 7 - 0007	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

יד. תמהיל גודל יחידות דיוור

- לפי תא/מק/4868 - שטח פלדלת ממוצע לדירה (שטח עיקרי + ממ"ד) = 80 מ"ר.
- במגרשים 1A, 1B מתוכננות דירות הכוללות ממ"דים לפי תיקון 163 – ממוצע שטח פלדלת לדירה (שטח עיקרי + ממ"ד לפי תיקון 163) = 86 מ"ר

מקרא דירות	מגרש 1B	מגרש 1A	מגרשים סה"כ
דירה קטנה מאד 35-50			
דירה קטנה 51-65		3	3
דירה בינונית 66-85	4	16	20
דירה בינונית גדולה 86-105	4	6	10
דירה גדולה +106	1	2	3
סה"כ	9	27	36

25	דירות להשכרה ארוכת טווח

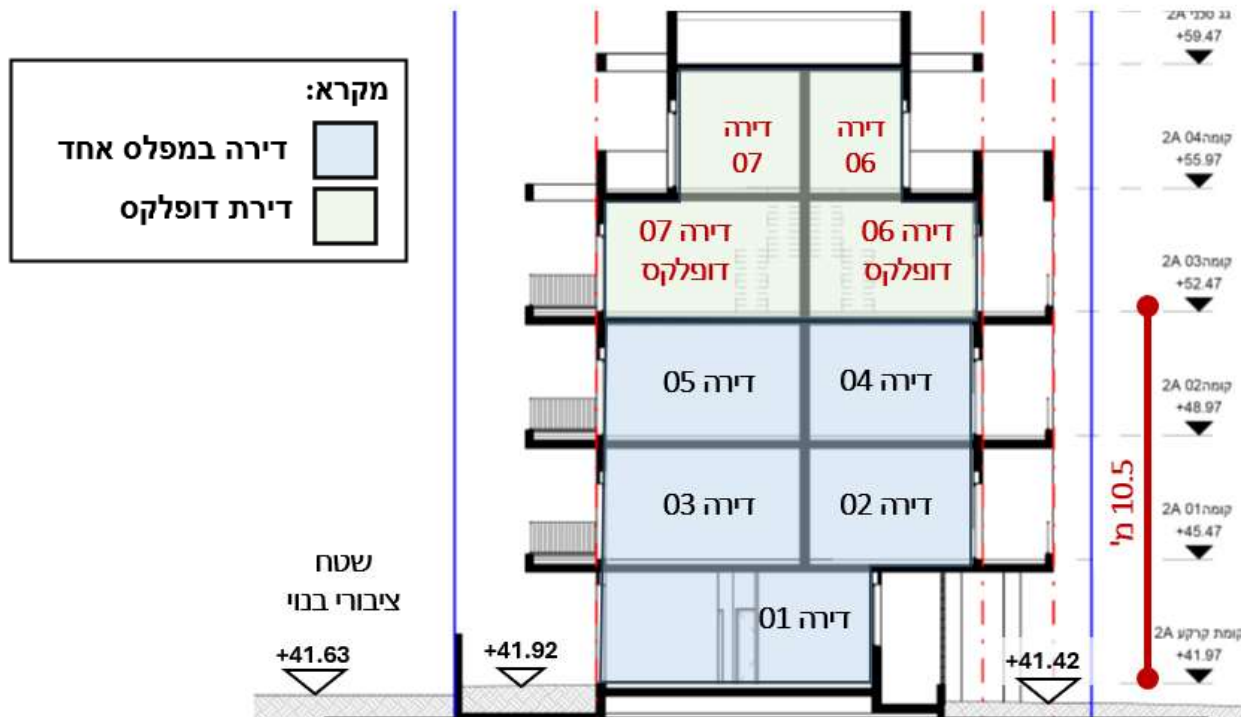
מגרש 1A - 27 יח"ד מתוכם 25 יח"ד לדיוור בהישג יד ל 20 שנה, לצורכי השכרה מפוקחת בלבד ולאחריהם השכרה לצמיתות.

1A						
אגף מזרחי		אגף מרכזי		אגף מערבי		
176				180		4
94	77	76	77	76	100	3
94	77	76	77	76	100	2
94	77	76	77	76	100	1
55	78	76	78	76	52	ק
סה"כ שטח פלדת (עיקרי+ממ"ד) 2313						
ממוצע שטחי דירות (עיקרי+ממ"ד) 85.6						
דירות להשכרה ארוכת טווח						

1B

4	113	112.8	
3	90	76	165.8
2	90	76	165.8
1	90	76	165.8
ק	90	75	165.1
סה"כ שטח פלדת (עיקרי+ממ"ד) 775.3			
ממוצע שטחי דירות (עיקרי+ממ"ד) 86			

מגרשים 2A ו 2B - 7 יח"ד בכול אחד מהמגרשים.
בתיאום עם רמ"י - תמהיל הדירות יהיה בכפוף למגבלות התכנון הנובעות מהנחיות בטיחות לבניינים ללא רחבת כיבוי אש סמוכה. גובה קומת המגורים העליונה תהיה נמוכה מ 13 מ'.
להלן הצעה לתכנון הבניינים בה מתוכננות דירות דופלקס בקומת המגורים העליונה. ראו חתך מוצע לתכנון הדירות לגובה הבניין :



טו. התייחסות לדיון בר השגה.

25 יח"ד מתוך 50 יח"ד שבתחום התכניות תהיינה דירות להשכרה ארוכת טווח. הדירות יושכרו במחיר מפוקח 20 שנים ולאחר מכן ישארו דירות להשכרה לצמיתות. דירות אלו יתוכננו במגרש 1A ע"פ הנחיות דירה להשכיר.

טז. שטחים ציבוריים- מגרש בייעוד שצ"פ בחלקה הצפוני של התכנית, מחבר בין השצ"פ הקיים ממזרח לרחוב משה סנה.

מגרש בייעוד שטח פרטי פתוח המאפשר חיבור נגיש לשכונה מדרום לשצ"פ מצפון על ידי מעבר בזיקת הנאה. במגרש זה מתוכננים לרווחת הציבור שבילים, מדרגות, פינות ישיבה וגינון. השפ"פ יתוחזק ע"י העירייה ויבנה ע"י היזם בפרטים עירוניים סטנדרטיים.

2.2 בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

א. חומרי גמר חזיתות לפי הנחיות מרחביות: טיח לבן, טיח אפור בהיר, הדגשות עיצוביות בשח שלא עולה על 10% משטח החזית בחיפויים בתלייה יבשה בגוון אפור בהיר.

ב. מרפסות – תותר הבלטת מרפסות עד גבול המגרש הצפוני ועד 1.2 מ' מקו הבניין הדרומי. עומק המרפסות יהיה 2 מ' מדופן חזית הבניין.

- לא תאושר הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת.
- מעקה המרפסות יהיו מעקות מסגרות ומעקות בנויים

ג. קומה טיפוסית:

גובה קומה טיפוסית תהיה XX מ'.

- הרחבה בנוגע לבינוי מגרשים 2B,2A ראו סעיף 2.6 ז'- כיבוי אש.

התוכן ____ - תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	מס' החלטה 15/04/2026 7 - - 26-0007

ד. **מסתורי כביסה-**

לכל דירה יבנה מתקן קבוע לייבוש כביסה אשר ימוקם במסתור כביסה כהגדרתו בחוק. בדירות הגן ניתן יהיה למקם את מתלה הכביסה בתחום החצר הפרטית לפי הכתוב בהנחיות המרחביות. פתרון תליית הכביסה יבדק במסגרת היתר הבניה.

בחלל מסתור הכביסה, בנוסף למתקן תליית הכביסה יתוכננו מעבי מזגנים, דוודים ומערכות טכניות נוספות.

ה. **הצללות וסגירות –**

- בכניסה למבואות קומת הקרקע תתוכנן סגירה קלה מזכוכית, היוצאת מתחום קירות הבניין היורדים, לצורכי הגדלת חלל מבואת הכניסה, פתרונות לנגישות ומעבר מערכות.
- תכנון פרגולות כהגדרתם בחוק. בקומת הקרקע יותר לתכנן פרגולות קלות לחצרות הפרטיות בלבד.

ו. **שילוט-**

שילוט יהיה בהתאם להנחיות מח' השילוט העירונית ובאישורה.

ז. **חזית חמישית**

גמר הגגות של הבניינים יעוצב באופן שימנע מפגע אסטטי מהצופים לגג. על גבי 80% משטח הגג הטכני ייושם גג כחול לפי דוח הידרולוג. מערכות טכניות ימוקמו על גג המבנים.

ח. **תאורה –** לא תותר תאורה אדריכלית על קירות הבניין.

תוארת פיתוח בזיקת הנאה תאושר מול מחלקת שפע לעת הוצאת היתר. תכנון התאורה יעשה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות.

2.3 **קומת הקרקע/קומת הכניסה**

א. **קומת הקרקע**

חצרות דירות גן יפנו לכיוון דרום בלבד.

גישה להולכי הרגל למגרשי המגורים תהיה בתחום מגרשי המגורים, בחזית הצפונית בין גבול המגרש הצפוני לקו הבניין על ידי זיקת הנאה למעבר ברוחב 1 מ' למעבר פתוח לציבור ולכניסה למגורים. גדרות פיתוח יתוכננו לפי הנחיות מרחביות, פרט לחזית הדרומית בה תותר הגבהה נקודתית של הגדר לגובה 1.6 מ' ללא דירוג עקב חצרות נמוכות במגרשים השכנים

לכיוון צפון לא תוקם גדר בין השטחים המגוננים הפרטיים לשצ"פ – הגבול יסומן באבן גן.

ב. **כניסות המבנים**

מגרש 1A – מגרש ארוך, מלווה טופוגרפיה, הכולל שלושה אגפים. לכל אגף מבואות כניסה במפלס כניסה שונה כמופיע במסמכי תכנית העיצוב.

מבואת הכניסה של האגף המערבי לבניין הינה הנמוכה ביותר. באגף זה, מפלס דירות קומת הקרקע גבוה יותר ממפלס הכניסה בXX סמ'.

ג. **שטחים משותפים בנויים ופתרון אצירה ופינוי אשפה.**

- לכל בניין תהיה מבואת כניסה בחזית הצפונית.
- חדרי האופניים ימוקמו בקומות המרתף.
- חדרי עגלות האשפה המגרשיים ימוקמו בקומות המרתף.

התוכן מס' החלטה 15/04/2026 7 - - 0007-26	תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- בעבור פינוי עגלות האשפה ע"י העירייה, יתוכנן במגרש 1A בקומת מרתף 1 ובקומת הקרקע בתוך נפח המבנה חדרים לריכוז עגלות אשפה של כלל מגרשי המגורים. חברת אחזקה מטעם בעלי המגרשים תרכז את עגלות האשפה הנדרשות בפינוי בחדר איסוף עגלות בקומת מרתף 1-1. בחדר זה תהיה מעלית עגלות אשפה, אשר באמצעותה תעלה חברת האחזקה את כלל העגלות לחדר ריכוז עגלות בקומת הקרקע בנפח המבנה. העירייה תהיה אחראית לפנות את העגלות שירכוזו בחדר עגלות האשפה שבקומת הקרקע בלבד.
- בקומות המרתף יתוכננו חדרים טכניים, מערכות וחדרים בעבור אחסנה ושירות.
- גגות הבניינים (מעל קומות הגג החלקיות) יהיו חלק מהשטחים המשותפים בהם ימקומו המערכות הטכניות לפי צורך, תקנות ודרישות המתכננים.

2.4 נגישות

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

2.5 תנועה

- רמפת הכניסה למרתפים תתוכנן במגרש בייעוד שטח פרטי פתוח. בקומות התת קרקע של מגרש זה תתאפשר סירקולציה וחיבור למרתפי החניה של מגרשי המגורים השכנים.
- תתאפשר מעבר בזיקת הנאה לכלי רכב דרך מגרשים 2A,1B לצורך הגעת כלי רכב למגרש 2B
- תקן החניה המוצע יהיה על פי תא/מק/4868- שם מוצג תקן החניה המירבי למגרש. ניתן יהיה חניות על פי תקן חניה נמוך מהכתוב בתכנית לפי צרכי התכנון.
- רמפת הכניסה למרתפים תהיה חד נתיבית לצורך שיפור המרחב לטובת הציבור בשפ"פ. בשל כך תתוכננה בכלל מרתפי החניה של כלל מגרשי המגורים עד 40 חניות סך הכל = 38 חניות לכלי רכב פרטיים + 2 חניות לנכים.
- עמדת המתנה תתוכנן ברחוב יוגב כרמי ד"ר/ ענתות, מול החזית הדרומית לשפ"פ. ברחוב יבוטלו 2 חניות ציבוריות הסמוכות לשפ"פ לצורך תמרון כלי רכב, גישה לרמפה ומיקום רחבות כיבוי אש וחח"י.

א. מערכות מתקנים טכניים והנדסיים –

חדר השנאים יהיה תת קרקעי וימקום במגרש 1A. על מנת לוודא שאכן אין השפעה של חדר הטרפז/קווי הולכה, מערכות חשמל על הדירה והחצר לשלב היתר הבנייה יוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה סקר רמות קרינה מכל מתקני וקווי החשמל בתכנית כולל אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים. לטופס אכלוס/גמר יבוצעו מדידות קרינה בפועל וככל שיידרש יבוצע מיגון מפני קרינה.

גנרטור – ימוקם על הגג הטכני של הבניינים. פתח ארובת הגנרטור יהיה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג. בשל קרבה למרפסות, פרגולות, הפעלות תחזוקה יעשו בכפוף למשטר הפעלה והודעה לדיירים אספקת גז על ידי בלוני גז/ צוברי גז

ב. מערכות מיזוג אוויר – ממוקמות בשטח מסתורי הכביסה ובגגות הטכניים כחלק ממעטפת הבניין.

ג. איורור חניונים –

אוורור מאולץ למרתפי החניה יועלה עד לגגות המבנים. מרחק פתח יציאת האוויר מפתחי הדירות הסמוכות לא יפחת מ5 מ"ר.

הכנסת אוויר תבוצע בתוך הנפח הבנוי

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב
7 - 7 - 0007	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

ד. **אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – מיקום ותכנון חדרי האשפה ואופן פינוי האשפה על פי תיאום ואישור אגף התברואה (ראו הרחבה בנושא פינוי האשפה בסעיף 2.3 סעיף קטן ג).

ה. **הנחיות אקוסטיות** – מיגון אקוסטי לפי התקן הנדרש לשימושי מגורים. לשלב היתר הבנייה תוגש לאישור הרשות לאיכות הסביבה חו"ד אקוסטית מפורטת עפ"י הנחיות הרשות לאותה עת

ז. **כיבוי אש** –

רחבות כיבוי האש ימוקמו ע"פ המסומן בתכנית הפיתוח בכפוף להוראות כיבוי האש שיהיו בתוקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

רחבה אחת דרומית, תמוקם ברחוב יוגב כרמי ד"ר והגישה אליה תהיה דרך רחוב ענתות מדרום. רחבה שניה צפונית, תמוקם בתחום השצ"פ ומגרש מגורים 1A. תנועת הכבאית תעשה על גבי השצ"פ ומגרש מגורים 1A ללא שימוש בפטיש סיבוב.

רחבות הכיבוי והגישה אליהן יבוצעו ע"פ הנחיות והוראות כיבוי האש והצלה וירוצפו ע"פ הצורך באבן דשא.

מגרשים 2B,2A – בשל אילוצים בשטח אשר לא מאפשרים הגעה ותמרון של כבאית למגרשים 2B,2A לא תתוכנן בסמיכות למגרשים אלו רחבת כיבוי אש. במגרשים אלו גובה קומת המגורים העליונה תהיה נמוכה מ' 13 מ' לפי הנחיות בטיחות אש (לא יתכננו בניינים גובהים על פי הגדרת החוק במגרשים אלו). כמוצג במסמכי תכנית העיצוב.

מגרשים אלו עדין לא שווקו על ידי רמ"י - התקבל אישור רמ"י לנפחי הבניה המוצעים במגרשים A2 B21 הוא יהיה חלק מתנאי המכרז לעת שיווק המגרשים.

פילרים ומתקנים טכניים ישולבו בנפח הבנוי .

פילרים ומתקנים טכניים הקיימים במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם. כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי, פרט לאוורור חדר הטרפו אשר לא ימוקם בגוף הבינוי ויתוכנן בדופן גדר פיתוח בנויה של חצר פרטית במגרש A1 ובמקרים מיוחדים ובאישור פרטני של מה"ע או מי מטעמו (גם אם מדובר משטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט)

ברזי הסניקה ישולבו בנישות יעודיות כחלק מחזיתות המבנים.

רחבות כיבוי אש ימוקמו בהתאם למסומן בתכנית הפיתוח ובכפוף לאישור כיבוי אש ולתיאום מול פיתוח הרחובות הגובלים.

3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- **זיקת הנאה למעבר ציבורי במפלס הפיתוח** – בתא השטח C1 וכן רצעה של מ' 1 בדופן הצפונית של מגרשי המגורים יסומנו בזיקת הנאה לציבור. – שבילים, מדרגות, גינות ופינות ישיבה. רמפת הכניסה למרתפי החניה תהיה בזיקת הנאה לכלל הדיירים במגרשים A1 B1 A2 B2.
- זיקת הנאה למגרשי המגורים, בעבור כניסת כלי רכב למרתף החניה :
- כניסה אחת בלבד למרתפי החניה באמצעות רמפה בשפ"פ.

התוכן מס' החלטה 15/04/2026 7 - - 0007-26	מס' החלטה 15/04/2026 7 - - 0007-26

- בתת הקרקע של השפ"פ מעבר לכלי רכב והתחברות למגרשי המגורים.
- תתאפשר זיקת הנאה לרכב חירום במקומות המיועדים לכך בתוכנית הפיתוח. - רחבות הכיבוי והגישה אליהן יבוצעו ע"פ הנחיות והוראות כיבוי האש והצלה וירוצפו ע"פ הצורך באבן דשא.
- תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקת הנאה יהיו בתחזוקה עירונית בכפוף להסכם שיחתם בין העירייה (אגף שפ"ע) ליוזם.
- כל השטח הפתוח בתחזוקה עירונית בתכנית יתואם ויאושר על ידי מחלקת פרויקטים באגף שפ"ע.

3.2 פיתוח השטח

א. הוראות הכוללות :

1. מפלסי הכניסה לבניינים יהיו בהתאמה למפלסי החוף.
 2. לא יותרו גדרות בין דופן הבניין הצפונית לשפך- הגיגון הפרטי יופרד באבן גן מהשביל בזיקת הנאה.
 3. יש לתאם עם שפ"ע כל אלמנטי הפיתוח, ריצוף, נטיעות, גיגון, השקיה, בתי גידול וכל מרכיב בשטח הפתוח.
 4. איסוף עגלות אשפה בתת הקרקע – זיקת הנאה למעבר בקומת מרתף 1 של מגרשי המגורים והשפ"פ לחברות האחזקה, לצורך ריכוז עגלות האשפה בחדר העגלות הייעודי שבמגרש 1A.
- שטח פנוי מבנייה-15%** משטח כל מגרש יישמר פנוי מכל בניה על ותת קרקעית בהתאמה שטחי החלחול יהיו מגוננים , מלאים באדמת גן מחלחלת .
- במגרשים הפרטיים** - השטחים המחלחלים ממוקמים על בסיס שטחי חצר פנויים מתכסית בינוי תת קרקעית ועל קרקעית. השטחים המחלחלים הנמצאים בתחום היציאה לגינה ומתחת לאזור הפרגולה יחופו בדק עץ ללא משטח בטון. שטחים מחלחלים בתחום גינות פרטיות ימולאו באדמת גן מחלחלת.
- שטח מחלחל בזיקת ההנאה – יגונן ללא כל חיפוי
- בשפ"פ** - כ-15% משטח המגרש יהיו שטחי חלחול בתחומי שבילים ואזורים מרוצפים, שטחים אלו בתחזוקה עירונית יחופו בבאדמה גננית ומצע גרוס בתאום עם מחלקת שפ"ע.

א. **הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים** בשטח הפרויקט קיימים עצים אשר סווגו בסקר עצים על ידי

אגרונום הפרויקט לפי מצב וערך העץ לעצים לכריתה, העתקה ושימור. לא תתבצע כל פעולה שהיא בעצים בטרם קבלת היתר העתקה/כריתה. העבודות יבוצעו בהתאם למפרט אגרונום בעת פעולות הכריתה, ההעתקה ודילול הנוף של העצים לשימור.

1. **עצים לשימור** - יש להמנע מכל פגיעה בעצים המוגדרים לשימור בעת העבודות באתר ולפעול בהתאם להנחיות אגרונום הפרויקט. יש לגדר את העצים בהתאם להנחיות מפרט העצים של האגרונום ולאשר הנ"ל מולו בטרם התחלת העבודות.

- **עצים 100 ו-101 לפי נספח האגרונום הם עצים לשימור** במגרשים שכנים גובלים עם תחום התכנית מאחורי קיר בנוי. לפי התייחסות אגרונום הפרויקט, הקיר הבנוי תוחם ומגביל את אזור השורשים. בשלב הבקשות להיתר הבניה, תתבצע בדיקה של עומק הקיר הבנוי.

- **כחלק מטיוב המרתף - עצים 15 ו-16 ישמרו בנוסף לנספח העצים התבועי**

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב	15/04/2026
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - 0007-26

2. עצים להעתקה - העתקת העצים היא באחריות היזם ועל חשבונו בתיאום ועל פי הנחיות אגף הרישוי ופקיד היערות העירוני ומחייבת ליווי אגרונומי צמוד. קליטת העץ באחריות היזם עד לקבלת טופס 4.
3. עצים לכרייתה - במקרה של עקירת עץ, על היזם לתת ערך חלופי לפי נוהל פקיד היערות.
- ב. הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים -
 - ינטעו עצים בכמות שלא תפחת מעץ לכל 50מ"ר שטח שאינו מבונה בתכנית.
 - ישמר בית גידול רציף ולא נקודתי. ועומק שתילה בעבור נטיעת עצים של 150 ס"מ נטו- לא כולל בטון שיפועים ואיטום.
 - נפח השתילה המזערי עבור עצים (לא רק עבור מיתון רוחות) יהיה 24 קו"ב. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בקוטר של 10 ס"מ בגובה נמדד של 130 ס"מ מבית השורשים.
 - בית הגידול לעצים יבנה באופן שמלוא עומקו ישולב בגג המרתף והקצה העליון שלו יהיה במישור מפלס הקרקע לאחר הפיתוח, כמופיע במסמך הנחיות מח' גנים ונוף לנטיעת עצים.
 - הוראות לחומרי גמר בתחום הפיתוח ככלל, לא יותר שימוש בעץ איפאה כריצוף בתחום הפיתוח.
 - קירות הפיתוח יבנו ע"פ ההנחיות המרחביות ויהיו בגמר טיח
 - מעקות בטיחות יבנו בהתאם להנחיות מרחביות ותקני הבטיחות, בגמר מסגרות פלדה בגוון בהיר.
 - שטחי הריצוף בפיתוח יהיו מאבנים משתלבות מתועשות / שבילי בטון סרוק בעלי גוון בהיר ובתיאום עם תכנון השצ"פ הצפוני.

מאפייני בניה ירוקה .

תנאי לפתיחת בקשה להיתר בנייה יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת 3 כוכבים לפחות או בתקן בינלאומי מוכר אחר באישור מהנדס העיר, ובהנחיות הוועדה המקומית לבנייה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה.

• דו"ח רוחות

נערכה בחינה של משטר הרוחות במפלס הולכי הרגל בתוכנית, ונמצאה עמדה מלאה בקירטריונים לנוחות ובטיחות בכל שטחי הבדיקה.

• דו"ח הצללות והעמדת המבנים

נערכה בחינת הצללות על המבנים המוצעים בתוכנית, נמצא כי תהיה עמידה בקריטריונים לחשיפת לשמש של גגות וחזיתות דרומיות. כמו כן, נמצא שבאזורים הפתוחים לרווחת המשתמשים תהיה חשיפה רצויה לשמש בחורף והצללה רצויה בקיץ.

- תקינה ליעילות אנרגטית – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-B, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- חניות אופניים – בכל מגרש מתוכננות 50% מחניות האופניים בפיתוח. יתרת חניות האופניים מתוכננות בתוך חדרי האופניים שבקומות המרתף. הגישה לחדרי האופניים שבקומות המרתף נעשית על ידי מעלית

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב
726-0007 - 7	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

הנוסעים שבתוך מבואת הבניין- גודל המעלית לא יפחת ממעלית 8 נוסעים. בכל מגרש תמוקם מעלית אחת בלבד מסוג זה כפי שמסומן במסמכי תכנית העיצוב.

- במגרש 1A במבואת המזרחית בלבד מתוכננת מעלית שמונה נוסעים.
- **תכנית פיתוח ותכנון צמחייה** – ראו נספח הפיתוח
- **חומרי גמר חזיתות** – לפי הנחיות מרחביות.
- **פתרון חימום מים** – מאושר פתרון חימום מים באמצעות מערכת תרמו סולארית (קולטי שמש) לפי מפרט מכרז רמ"י.

ניהול מי נגר

שטח פנוי מבנייה-15% משטח כל מגרש יישמר פנוי לטובת הקצאת שטחים מחלילים. **ראו הרחבה בסעיף 3, סעיף קטן 3.2, פרק שטח פנוי מבניה.**

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

בהתאם לסעיף 6.2 סעיף קטן 2 בתכנית תא/מק/4864. מתקני החדרה במגרשי המגורים יחדירו רק את הנגר הנוצר מהגגות והמרפסות. מתקנים אלו לא יתוחזקו ע"י העירייה. נפחי הטיפול בנגר הגגות והמרפסות יחושבו לפי אירועי גשם בהתאם להנחיות תמ"א 1 תיקון 8 והנחיות מח' תשתיות המקומית. יעד ניהול נגר יממתי: 431.7 מ"ק/יום (לפי מנהל התכנון). סך נפח הנגר הנדרש לטיפול לפי תמ"א 1 תיקון 8 - 74.6 מ"ק/שעה

- **פינוי מי הנגר בתחום התכנית** - בתא שטח 4 – המוגדר כשצ"פ, ישנו שקע הידרולוגי, אליו מתנקזים המים.

מיקום ורום השקע ההידרולוגי – לא מאפשרים פינוי של המים בתחום התכנית למערכת העירונית בצורה גרוויטציונית.

הפתרון שנקבע וסוכם מול אגף שפ"ע לניקוז מי הנגר הינו הגבהת השצ"פ כך שיווצר הפרש גבהים ממזרח למערב ושיפוע רציף המאפשר הפנייה של כלל הנגר לניקוז עירוני/רחוב **בצורה עילית**

וגרוויטציונית:

- מילוי שטח התכנית ליצירת שיפוע לניקוז
- ניקוז לכיוון משה סנה ממזרח למערב.
- מפלסי שביל הכניסה למגרשי המגורים יתוכננו לפי שיפוע השצ"פ ויהיו גבוהים ב-3-5 ס"מ ממפלס השצ"פ לצורך פינוי השבילים ממים.
- שמירה על מפלס קיים בקרב עצים לשימור.
- באזור השפ"פ – התחברות בשביל נגיש והן במדרגות דרך הפרש מפלסים בין הרחוב מדרום לשצ"פ.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב
726-0007 - 7	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- התכנית תעמוד בהוראות תב 1 לניהול מי נגר. הפתרון לניהול הנגר העילי בתכנית זו ייושם באמצעות גגות ומרפסות - הפניית הנגר ע"י צמ"גים אל שוחת/ות סינון קדם ומשם לקידוח/י החדרה (ר' תכנית הידרולוגית)
שטחי פיתוח - הפניית הנגר לשטחי הגינון עבור השהיה וחלחול טבעי .
מי נגר עודפים כתוצאה מסופות קיצון יופנו לשצ"פ העירוני בהתאם להנחיות העירייה (תכנון יועץ אינסטלציה).
- חזית חמישית : גג כחול : • בגגות, בשטח של 930 מ"ר (80% משטח הגגות הטכני), יש ליישם משטח סופח נגר בעובי של 30 מ"מ על פי דרישת העירייה, ומעליו שכבת טוף/חצץ (גודל גרגרים 19-25 מ"מ), בעובי של 50 מ"מ. מתחת למשטח הסופח יש למקם יריעה גיאוטכנית ויריעת הגנה. העובי הכולל של הפרט הינו 80 מ"מ (ע"פ המלצת היצרן, ר' פרט בדוח הידרולוג) • נפח ההשהיה המינימלי המתקבל בגג כחול, תחת הנחת קיבולת מים של 20 ליטר למ"ר למשטח הסופח ושיפוע 0° הינו 18.5 מ"ק • יש לקבל הנחיות תכנון לשיפועי הגגות מיצרן המשטח המשהה.
- . השהיה וחלחול בשטחים מגוננים • :יש להפנות ככל הניתן את שיפועי השבילים ושטחי הפיתוח לעבר השטחים המגוננים • . בשטחי הגינון יש למלא אדמה גננית מאווררת היטב בעובי מינמלי של 0.4 מ', בפורוזיביות מינמלית של 0.2 • יש לתכנן את השטחים המגוננים כך ש יונמכו בכ- 3 ס"מ מרחבות מרוצפות ושבילים על מנת שמי נגר ינוקזו, יושהו ויחלחלו בתחום זה • . מכיוון שהקרקע אינה מחלחלת בפני השטח, יש לנקז את עודפי המים משכבות הגינון ולהפנותם לניקוז העירוני.
- איוורור הדירות
בדירות עם כיוון אוויר אחד, יותקנו מאווררי תקרה בחללים הציבוריים של דירות אלו, בצירוף רשימת יחידות הדיוור :
מגרש A1 אגף מערבי (כניסה 1) דירות 02,03 מגרש B1 דירות 01, 03, 05 07
דירות נדרשות במגרשים 2B,2A ייקבעו בשלב הבקשות להירת הבניה.
- ריצופים
תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar-Reflecting Index מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכסית השטחים הבנויים והמרוצפים לשטחים המגוננים.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב
7 - 7 - 0007	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

5. גמישות:

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

6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:

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

7. תנאים להיתר בניה:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה התחייבות לרישום הערה בדבר שימוש דיור להשכרה בבעלות אחודה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח), תשע"ב - 2011.
3. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
4. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
5. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
6. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג B), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
7. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך מדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום כמובא בנספח לנושא זה במסמך המדיניות (טופס מינוי אחראי בניה ירוקה).
8. יאשר סקר רמות קרינה מכל מתקני וקווי החשמל בתכנית כולל אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים.

8. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (רישום ופיקוח) בדבר שימוש דיור להשכרה בבעלות אחודה, תשע"ב - 2011.
2. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
3. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
4. ביצוע בפועל של השטחים דירות הדבי לשביעות רצון עיריית תל אביב אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.
6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות ממוצע לבניין לפי ת"י 5282.
7. לטופס אכלוס/גמר יבוצעו מדידות קרינה בפועל וככל שיידרש יבוצע מיגון מפני קרינה.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	תא/תעא/4868 - המשתלה דרום מערב- עיצוב
726-0007 - 7	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפוף)

ממליצים לאשר את התכנית בכפוף לאישור מהע או מי מטעמו להתאמת תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בניין עיר שבתוקף

בישיבתה מספר 726-0007 מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

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

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

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212
8 - 26-0007	דיון בהתנגדויות

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

מיקום: שכונת המשתלה

מרחב התכנון ממוקם בכניסה לשכונת המשתלה.

ממערב: חלקה 314 שטח למבנים ומוסדות ציבור, מצפון: חלקה 316 שטח ציבורי פתוח, ממזרח: חלקה 309 מגרשי מגורים שכונת המשתלה, מדרום: רחוב מקס ברוד.

כתובת:

תל אביב-יפו: מקס ברוד 5-7

גושים וחלקות בתכנית:

גוש	סוג גוש	חלקה	חלקי חלקה
6615	מוסדר	317,319-327	

שטח התכנית:

5.766 דונם

תחום התכנון:



עורך התוכנית:

אדריכל: בר אוריין אדריכלים בע"מ

יועץ פיתוח: צ'סלר סלומון בע"מ

יועץ תנועה: עירד שרייבר - דגש הנדסה

מודד: מאיר ליברמן, דיאמנט ליברמן מדידות (מ.א.) (2008) בע"מ

אגרונום: יעקב שפיר אגרונום

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212
8 - - 0007-26	דיון בהתנגדויות

סביבה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ

אשפה: אנסייט אי.יו בע"מ

תשתיות מים ביוב ניקוז: גלבע מהנדסים בע"מ

בנייה ירוקה: ESD פיתוח סביבה וקיימות בע"מ

שמאי: פרס-שרת שמאות וניהול מקרקעין בע"מ

יועץ חשמל ותקשורת: טיקטין תכנון חשמל (2003) בע"מ

יזמי התכנית:

ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

בעלות:

פרטיים.

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון ממוקם בכניסה לשכונת המשתלה, ברחוב מקס ברוד 5-7, השטח פנוי מבינוי וכולל עצים בוגרים.

מרחב התכנון כולל כ-5.7 ד' ותחום מדרום ברחוב מקס ברוד, ממזרח במגרשי מגורים של שכונת המשתלה, ממערב במגרש המיועד למבנים ומוסדות ציבור ומצפון בשטח ציבורי פתוח. קיימים בשטח הפרשי מפלים בין המרחבים הגובלים.



יחס לתכנית המתאר תא/5000

- **נספח אזורי ייעוד:** אזור 206 ייעוד מגורים בבנייה עירונית. רח"ק מירבי 4.
- **נספח מתחמי תכנון:** אזור 206, מתחם להתחדשות עירונית.
- **נספח עיצוב עירוני:** עד 8 קומות.
- **טבלת הוראות מיוחדות:** ל"ר
- **נספח תחבורה:** רחוב משה סנה – שביל אופניים, דרך עורקית עירונית בקרבה למתע"ן.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212
8 - 8 - 26-0007	דיון בהתנגדויות



עד 8 קומות



מגורים בבנייה עירונית

מצב תכנוני קיים:

תוכניות תקפות:

- **תכנית מתאר 2069 ג' ב.מ/10**
יעוד: מגורים א/2.
זכויות בנייה: 5000 מ"ר עיקרי + שטחי שרות במרתף בלבד.
צפיפות: 28 יח"ד.
בינוי: 2 קומות, גובה 7.5 מ' (קוטג'ים) לא יותרו חדרי יציאה לגג.
- **ג'1, ע'1**

תשריט מצב מאושר – מבוסס בועה:

- מגורים א2
- שטח ציבורי פתוח
- בנייני ציבור
- דרך מוצעת
- דרך קיימת



ייעודי קרקע קיימים: אזור מגורים א/2.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212
8 - 0007-26	דיון בהתנגדויות

זכויות בנייה במצב הקיים: 5000 מ"ר עיקרי + שטחי שרות במרתף בלבד עבור סה"כ 28 יחידות דיור בבניינים צמודי קרקע.

רקע, מתווה תכנוני:

בשנת 2016 הוגשה תביעה נזיקית בגובה 34,000,000 ₪ כנגד העיריה, הועדה המקומית ומי אביבים (להלן: הנתבעות) לנזקים שנגרמו לכאורה לבעלים כתוצאה מעיכוב בהעתקת צינור מים ראשי אל מחוץ למקרקעין והוצאת היתרי בניה למימוש 25 קוטגים בהתאם לתכנית ג2069. התביעה הועברה לגישור בפני המגרשים עמוס גבריאלי רותם טפרברג וביום ובתאריך 9.2.2021 נחתם הסדר גישור בין הבעלים שבהסדר לבין הנתבעות שקיבל תוקף של פס"ד לפיו הצדדים יעבדו בשיתוף פעולה וברציפות להכנת תכנית מפורטת למקרקעין, ביוזמת הועדה המקומית, בהתאם לתכנית תא/5000 ולחור"ד של המומחה מטעם הנתבעות אליה מפנה הסדר הגישור ולאישור מהנדס העיר, בכפוף לקיום התנאים הכלליים הנדרשים לשם הגשה להפקדה. (להלן: הסדר הגישור) בתאריך 21.4.2024 נחתמה תוספת להסכם הגישור בקשר עם קו הבניין המערבי של מגרש המגורים ותמהיל דירות הדב"י. בהסדר הגישור נקבע כי: "למען הסר ספק, אין בהסדר זה כדי לייצר חיוב כלפי הרשות/או מי מטעמה בכל הקשור לשיקול דעת וולונטרי – תכנוני הנתון לו, בכפוף להוראות כל דין".

מתווה התכנון והקצאות ציבוריות אושרו בפורום תכנון בתאריך 19.06.2022.

מצב תכנוני מוצע:

תכנית הינה תכנית להקמת בנייני מגורים חדשים על שטח פנוי מבינוי, בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000.

התכנית מציעה איחוד וחלוקה ללא הסכמה למגרשים שבתחומה וקובעת מגרש מגורים אחד להקמת 4 מבנים חדשים, בבניה מדורגת ובגובה של עד 8 קומות עבור סה"כ 168 יח"ד חדשות.

15% מסה"כ יחידות הדיור יוקצו להשכרה ארוכת טווח, מתוכן 10 יח"ד יוקצו לטובת דיור בהישג יד בהתאם לתוספת השישית לחוק ולנקבע בהסכם הגישור. יחידות הדיור להשכרה ינוהלו בבעלות אחודה לתקופה של לפחות 25 שנים ממועד האכלוס.

התכנית כוללת הקצאת מגרש בייעוד שביל ברוחב 3 מ', כרצונת מעבר ציבורי המקשר בין רחוב מקס ברוד ושטח ציבורי פתוח קיים מצפון למרחב התכנון.

התכנית כוללת הקצאת מגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, כשטח השלמה למגרש קיים בייעוד ציבורי בחלקה 314 הגובלת ממערב (חלקה 314 בשטח 3.38 דונם).

עוד קובעת התכנית זיקת מעבר ציבורית לאורך הגבול המערבי של מגרש המגורים, כרצף הליכתי צמוד לרצועת השביל וזיקת מעבר בחזית לרחוב מקס ברוד לטובת מדרכה ורצועת נסיעות.

תיאור מטרות התכנון:

1. הקמת מבני מגורים חדשים בתא שטח בייעוד מגורים תוך קביעת זכויות והוראות בניה עבורם.
2. הקמת 168 יחידות דיור חדשות ותמהיל עבורן. 15% מיחידות הדיור בתוכנית זו תוגדרנה לשכירות ארוכת טווח, מתוכן 10 יח"ד יוגדרו כדירות בהישג יד.
3. איחוד וחלוקה למתחם אחד ללא הסכמת בעלים, עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
4. קביעת תא שטח 860 בייעוד "שביל" והוראות לנושא פיתוח נופי, לרבות הנחיות לשימור עצים.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212
8 - 8 - 0007	דיון בהתנגדויות

5. קביעת תא שטח 400 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" והוראות לגביו.
6. קביעת זיקת מעבר ציבורית למעבר ושהיית הציבור לאורך כל שעות היממה והשנה.
7. קביעת הוראות מחייבות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
8. קביעת הוראות ותנאים בהליך הרישוי.
9. קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות וניהול מי נגר.
10. קביעת הוראות תנועה וחניה.

שימושים:

יעוד מגורים ג':

תת הקרקע:

1. שימושים המותרים בהתאם לתכנית ע.1.
2. תחנת טרנספומציה של חברת חשמל.

קומת הקרקע:

1. כניסות ומבואות.
2. מגורים, מגורים להשכרה ארוכת טווח ושטחי שירות למגורים.
3. שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים.
4. חצרות ושטחי פיתוח משותפים לרווחת כלל הדיירים.
5. מרפסות עבור יחידות דיור בקומת הקרקע, בתכנית מרפסות הקומות.
6. פיתוח נופי, נטיעות, רחבות כיבוי, מתקני חניית אפניים, תשתיות וכו'.

קומות מעל קומת הקרקע כולל קומת גג חלקית:

1. מגורים, מגורים להשכרה ארוכת טווח, מבואות שטחים משותפים לטובת כלל הדיירים ומערכות טכניות.

קווי בניין:

תא שטח 100 :

1. דרומי לרחוב מקס ברוד - 0.0 מטרים.
 2. מזרחי לחלקה 308 - 4.0 מטרים.
 3. מערבי למגרש 860 - 2.0 מטרים בזיקת הנא למעבר ושהיית הציבור.
 4. צפוני לחלקה 316 - 2.0 מטרים.
- קווי הבניין לתת הקרקע: תותר בניית מרתפים עד גבולות המגרש, תוך שמירה על 15% שטחים פנויים בחפיפה מעל ומתחת לקרקע.

תשריט מצב מוצע:



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

תא שטח	יעוד	שימוש	שטח עיקרי		שטחי שירות		סה"כ (על קרקעי)
			מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע 1	מתחת לקרקע 2	
מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	מגורים ג'	מגורים	14,489		4,835	16,470 (1)	19,324
400	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	(3)	(3)	(3)	(3)	(3)

שטח ייעוד שביל בתא שטח 860 : 287 מ"ר.

- (1) שטחי השירות בתת הקרקע יכללו את שטחי החניה והמיסעות של כלל השימושים בתא השטח.
- (2) מס' קומות: 4 בניינים מרקמים 8 קומות (קרקע + 7 קומות מגורים + גג טכני).
- (3) על פי תכנית תא/מק/צ'. מהווה מגרש השלמה למגרש ציבורי גובל.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212
8 - 8 - 0007-26	דיון בהתנגדויות

צפיפות ויחידות דיור:

- סה"כ 168 יח"ד יחידות דיור.
- שטח יח"ד מינימלי של יחידת דיור לא יפחת מ-50 מ"ר.
- צפיפות מוצעת: 35 יח"ד לדונם (נטו).

תמהיל דיור:

- סה"כ 168 יח"ד (שטח דירה ממוצעת פלדלת 98 מ"ר)
- 50 יח"ד קטנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ברוטו (30%)
- 67 יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר ברוטו (40%)
- 51 יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר ברוטו (30%)

דיור להשכרה ארוכת טווח: בהתאם להסכם הגישור

1. 15% מסה"כ יחידות הדיור יוקצו להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה.
2. השכירות תהיה לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.
3. 10 יח"ד (מסך יחידות הדיור להשכרה) יוקצו לטובת דיור בהישג יד בהתאם להסכם הגישור. שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

זכות מעבר:

- השטח לאורך הדופן המערבית בתא שטח 100, יקבע כ"זכות מעבר" למעבר הולכי רגל ושימוש הציבור לכל אורך שעות היממה ובכל ימות השנה ותרשם עליו זיקת הנאה בספרי המקרקעין.
- זיקת המעבר תשמש כחיבור בין רח' מקס ברוד והשטח הציבורי הפתוח מצפון.
- זיקת המעבר תפותח כמרחב רציף והמשכי ככל הניתן, בינה לבין השטחים הציבוריים הגובלים, ללא הפרשי מפלסים, קירות תומכים, גדרות, מרפסות, מתקנים טכניים או מכשול מכל סוג שהוא ו/או שינויים עיצוביים ביחס למרחב הציבורי הגובל. לא תותר הקמת מרפסות עבור הדירות בקומת הקרקע בתחום זיקת המעבר.
- בתחום זיקת ההנאה יתאפשר מעבר נגיש לצד ערוגות מגוננות, נטיעות וריהוט רחוב.
- תותר הקמת מרתפים ומערכות פרטיות מתחת לשטחי זיקת המעבר תוך התחשבות בבתי גידול לעצים המאפשרים נטיעות עצים בוגרים בעומק של לפחות 1.5 מ' והעברת תשתיות ככל ויידרש, בהתאם למדיניות העירונית.
- לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גנרטור בשטחי זיקת הנאה למעבר ושהית הציבור.

הוראות בינוי:

- תותר הקמת מבני מגורים בתא שטח 100 כמפורט בנספח הבינוי. נספח הבינוי לתכנית מחייב לנושאים הבאים:
 - קווי בניין, העמדת הבניינים, מרווח בין בניינים, מספר קומות, נסיגות בקומות.
 - מיקום כניסות לבניינים והמעבר המשותף המרכזי במפלס הקרקע, שימוש משותף בחצרות הבניינים.

התוכן 507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212 דיון בהתנגדויות	מס' החלטה 15/04/2026 8 - 26-0007

- מיקום כניסות לכלי רכב ורכבי חירום, מפלס כניסה קובעת.
- מפלסי פיתוח, שטחי חלחול, שטחים פנויים מבנייה ויחס לעצים לשימור.
- לא יותרו גדרות בגבולות המגרש.
- שטחי הפיתוח יחולקו ברצף המשכי עם השטחים הציבוריים הגובלים.
- חומרי הגמר יתואמו סופית עם אדריכל העיר לעת הוצאת היתר הבניה.
- שינויים לא מהותיים יהיו באישור אדריכל העיר לעת הוצאת היתר הבניה.
- הבניינים יהיו בגובה כולל של 8 קומות (קרקע + 3 קומות מרקמיות + 3 קומות טיפוסיות + גג חלקי).
- גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מטרים ברוטו. גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטרים ברוטו. גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מטרים, גובה זה כולל מערכות על הגג ומעקה גג.
- תכנית קומת הגג החלקית לא תעלה על 70% משטח קומה טיפוסית שמתחתיה.
- מרווח בין בניינים, לא יפחת מ-7 מטרים.
- עיצוב הבניינים, חומרי גמר, פיתוח המגרש- בהתאם להנחיות המרחביות התקפות לעת הוצאת היתר הבניה.
- תותר הבלטת מרפסות בחזיתות מערב וצפון בתחום תא השטח בלבד, עד 1.8 מטרים מקו בניין. לא יותרו מרפסות בקומת הקרקע בתחום זיקת מעבר. לא יותרו דירות גן.
- כניסות למבנים יעשו מחצרות פנימיות משותפות ומרחב מקס ברוד.
- כניסות לדירות יעשו ממבואות משותפות בלבד.
- כניסת/יציאת רכבים תעשה דרך רמפה מרחב מקס ברוד.
- לא יותרו גדרות בגבולות המגרש. מפלסי הפיתוח יתואמו למפלסי השטחים הציבוריים הגובלים.
- לא יותרו קירות תמך.
- מפלס הכניסה הקובעת של כל אחד מהמבנים לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני הפיתוח הגובל בחלקות הגובלות.
- תיקבע זיקת מעבר בשטח הפנוי מבינו ועד גבול המגרש לאורך הדופן המערבית, לטובת חיבור רח' מקס ברוד והשטח הציבורי הפתוח מצפון.
- יתוכנן גג מועיל בהתאם להוראות מדיניות תכנון בר קיימא תא/9144.

מרתפים:

- פתרון חניה לכלל הפרויקט יהיה בתת הקרקע בלבד.
- תותר רמפת כניסה / יציאה אחת לחניון לכלל מרחב התכנון, בגבולות נפח הבנוי ומרחב מקס ברוד.
- פתרון פינוי האשפה לשימוש כל מבני המגורים יעשה בתת הקרקע ובהתאם להנחיות העירייה בעת בקשה להיתר בניה.
- תמרון רכב כיבוי ומיקום רחבות כיבוי אש יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי. יקבע סופית במסגרת תאום התכנית בבקשה להיתר הבניה.
- קומת המרתף העליונה (הראשונה) תתוכנן עד 6 מטרים. גובהה הסופי יקבע במסגרת תאום התכנית בבקשה להיתר הבניה.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212
8 - 26-0007	דיון בהתנגדויות

- תקרת המרתף העליונה תאפשר בית גידול לשטח המרחב הפנימי ולנטיעות מעליה, בעומק שלא יפחת מ-1.5 מטרים אדמה גננית ובהתאם להנחיות מדיניות תקפה.
- לא תותר הוצאת אויר ממרתפים במפלס הקרקע/פיתוח אל שטחי זיקת הנאה, שטחים ציבוריים.
- תקן החנייה למגורים יהיה 0.8:1, או תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר, הקטן מביניהם.
- תקן החניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף או המדיניות העירונית, לעת הוצאת היתר.
- בכל החניות המיועדות למגורים, תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי, בהתאם למדיניות תכנון בר קיימא תא/מק/9144.
- יותרו מחסנים דירתיים בכל קומות המרתף.

תנאים בהיתר הבנייה:

- תנאי לפתיחת בקשה להיתר : אישור אדריכל העיר לעניין התאמה לנספח הבינוי, עקרונות הבינוי והנחיות מרחביות.
- תנאי לפתיחת בקשה להיתר, יהיה הבטחה לפינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא, של השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים בתאי שטח 860,400 בתחום התוכנית ומסירתם לידי העירייה.
- הבטחת הקמת יחידות דיור בהישג יד ומתן התחייבות לרישום הערת אזהרה על יחידות דיור להשכרה בבעלות אחודה ויחידות הדב"י.
- קבלת אישור חברת חשמל להעתקת חדר טרפו קיים (המסומן בתשריט להעתקה) והתכנון עבורו בתחום המגרש בייעוד מגורים.

פיתוח נופי:

- תא שטח 860 בייעוד שביל, ברוחב 3 מטרים, ישמש כרצועת מעבר ציבורי המקשר בין רחוב מקס ברוד ושטח ציבורי פתוח קיים מצפון למרחב התכנון.
- יותרו בשביל שימושי גינון ונטיעות, שבילים להולכי רגל, מעבר לרכב חירום, רכב תפעול, ריהוט רחוב, מתקני נופש, מצללות וכדומה.
- בנוסף יותרו מתקני תשתיות הדרושים לתחזוקה או תפעול השטחים הציבוריים הגובלים.
- שטח השביל ישמש מעבר אמצעי בין שטח השב"צ בתא שטח 400 ובין בדופן המערבית בתא שטח 100 שתקבע כזיקת מעבר ושהיית הציבור, ברוחב 2 מטרים.

תוכנית קומת קרקע:



הדמיה-מבט ממערב



מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212
8 - 8 - 26-0007	דיון בהתנגדויות

שטחים לצרכי ציבור:

16% משטח המגרש הנכנס יוקצו לצרכי ציבור בהתאם לחלוקה הבאה: 11% (632 מ"ר) למגרש בייעוד שב"צ, 5% (287 מ"ר) לרצועה בייעוד "שביל" שיהווה הפרדה בין מגרש המגורים לשב"צ ממערב ויאפשר גישה נוחה לשב"פ הגובל וכחלק מסכמת התנועה הרדיאלית של השכונה. השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים, תאי שטח 400, 860 יירשמו בבעלות עיריית תל אביב יפו ללא תמורה בלשכת רישום המקרקעין במסגרת רישום החלוקה החדשה, כשהם פנויים פינוי גמור ומוחלט, מכל מבנה, אדם או חפץ, וחופשיים מכל שימוש, חזקה ו/או שעבוד מסוג שהוא. העירייה תהיה רשאית להפקיעה, עפ"י דין, את השטחים המיועדים לשטחים ציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התוכנית.

איכה"ס סיכום נספח סביבה:

התוכנית לוותה בנספח סביבה של חב' ESD מינואר 2025. במסגרת הנספח נבדקו הנושאים הבאים:

מיקרו-אקלים דו"ח מיקרו אקלים (בחינת הצללות ורוחות).

דו"ח אקוסטיקה גורם הרעש העיקרי מסביבת התוכנית הינו מתנועת רכבים בציר משה סנה. נעשה חיזוי רעש מכבישים. להלן מסקנות עיקריות מתוצאות חיזוי רעש מתנועה בכבישים:

1. מבנה צפוני: בחזיתות מערבית, צפון-מערבית וצפונית עם קו ראייה לכביש משה סנה צפויה חריגה מהקריטריון לרעש המותר למגורים 64 dB(A). שיעור החריגה מגיע עד 2.2 dB(A). בחזיתות ללא קו ראייה אל הכביש הנ"ל צפויים מפלסי רעש נמוכים בשיעור של 5 dB(A) לפחות ללא חריגה מהקריטריון. אי לכך נדרש עבור המבנה הצפוני תכנון מיגון אקוסטי דירתי בחזיתות עם קו ראייה לכביש משה סנה.

2. מבנה דרומי: לא צפויה חריגה מהקריטריון לרעש המותר למגורים 64 dB(A) בכל החזיתות והקומות. עבור כל השימושים בהם נדרש מיגון דירתי נגד רעש מכבישים יש לקבוע כי פרטי המיגון האקוסטי יקבעו על ידי יועץ אקוסטי בהתאם לפרטי המבנה, בשלב תכנון להיתר הבנייה והתכנון המפורט, תוך עמידה בתקנות התכנון והבנייה (תכן הבנייה) (אקוסטיקה), התש"ף-2019.

סקר קרינה נערך סקר קרינה בסביבת התוכנית ע"י יועץ קרינה מוסמך, לא נמצאו מגבלות בהיבטי קרינה עבור הפרויקט:

בכל הסביבה אין אנטנות שידור מכל סוג שהוא.

בכל המתחם רמת קרינת הרדיו נמוכה מתחת לסף הנדרש ע"י חוק הקרינה הבלתי מייננת. ערך הסף הנמוך ביותר בחוק.

בתחום הסלולארי בתדר 800MHz הוא כ 12V/m והערך הממוצע המקסימלי שנמדד היה 2.62 V/m כ 11 מהסף שבחוק הקרינה הבלתי מייננת.

בצמוד למגרש בפינה הדרומית קיימת תחנת טרנספורמציה גדולה של חח"י, אך הקרינה ממנה אינה גורמת לחריגה מהסף המומלץ בתוך המגרש.

רמת השדה המגנטי נמוכה מהסף המומלץ ע"י המשרד להגנ"ס של 4mG.

ניהול מי נגר:

א. תכסית: לפחות 15% משטח המגרש יוותר כשהוא פנוי מכל בניה תת קרקעית ועל קרקעית, לטובת

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212
8 - 8 - 0007	דיון בהתנגדויות

חלחול מי נגר, גינון ו/או נטיעות. שטחים מזעריים שיחייבו חיפוי/ריצוף במפלס הקרקע יהיו מחומרי גמר מחלחלים.

ב. בקשה להיתר בניה / נספח נופי, יציגו באופן מפורט את מכלול אמצעי ניהול הנגר ואת פוטנציאל נפחי ניהול הנגר בהם, במטרה להוכיח עמידה ביעד ניהול הנגר שנקבע לתכנית, על פי תמ"א 1, תיקון 8. הצגת אמצעי ניהול הנגר תכלול את המרחב הציבורי והפרטי, ותהיה מורכבת מאמצעים לאיגום, השחייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד'.

ג. פיתוח השטח יותאם לנספח הנופי המנחה תוך שמירת רצף תפקודי בין כל מרכיביו, כולל שמירה על עקרונות הניקוז.

ד. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") באחוז כיסוי שלא יפחת מדרישות המדיניות לתכנון בר קיימא התקפה לעת הוצאת היתר.

ה. חסכון במים: התכנון יכלול פתרונות לשימוש חוזר והשבת מי עיבוי מזגנים כמפורט במדיניות בניה בר קיימא תא/מק/9144.

עצים בוגרים:

בתחום התוכנית קיימים 51 עצים, מתוכם נמצאו בערכיות גבוהה: 33 עצים. בערכיות בינונית: 18 עצים. מתוך 51 עצים הבוגרים, 15 עצים מיועדים לשימור, 7 עצים מומלצים להעסקה ו-29 מומלצים לכריתה.

א. סימון עצים בוגרים בתשריט בסימונים של "עץ לשימור", או "עץ לעקירה" יחולו ההוראות הבאות:

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור.
2. תנאי למתן היתר יהיה הטמעת דרישות פקיד היערות בבקשה להיתר.
3. תנאי למתן היתר יהיה קביעת נהלי עבודה בעת הבנייה להגנה על העצים המיועדים לשימור בתאום עם מחלקת גנים ונוף.

ב. נטיעות עצים חדשים:

בתחום התוכנית יינטעו עצים חדשים בהתאם לתכנית הפנויה. מפרט הנטיעות, לרבות מיני עצים, בתי גידול, נפחם ועומקם, וכו' יוצגו בשלב תוכנית עיצוב ופיתוח, בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת היתר בניה.

ג. צל ונטיעות במרחב הציבורי:

1. כמות ומיקום הנטיעות בתחום התוכנית יהיו על פי הנספח הנופי באופן שיבטיח הצללה אפקטיבית ורציפה בהתאם למסמך הנחיות לתכנון צל במרחב הציבורי "אוגוסט 2017 או עדכון שלו.
2. בתי הגידול של העצים יתוכננו בהתאם למסמך הנחיות עירוני לפרטי נטיעה ומרחב מחייה לעצי רחוב בתל אביב.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212
8 - 8 - 2007	דיון בהתנגדויות

טבלת השוואה:

נתונים		מצב קיים (השטח ריק מבינוי)	מצב מאושר (2069 ג' ב.מ/10)	מצב מוצע (זכויות מתוקף תא/5000)
סה"כ שטחי בניה עיקריים	מ"ר	-	5000 מ"ר עיקרי + שטחי שרות במרתף בלבד	14,489 מ"ר (לא כולל שטחי בנייה מכוח תכנית צ' בתא שטח 400)
	מ"ר	-		4,835 מ"ר (לא כולל שטחי בנייה מכוח תכנית צ' בתא שטח 400)
סה"כ שטחי שירות עיליים	קומות	-	2 קומות (לא יותרו חדרי יציאה לגג)	8 קומות (קרקע + 3 קומות מרקמיות + 3 קומות טיפוסיות + קומת גג חלקית).
	מטר	-	7.5 מ' (קוטג'ים)	עד 31 מטר מעל הכניסה הקובעת.
תכסית		-	-	60%
מקומות חניה		-	-	כ- 135 חניות 3 חניות נגישות 0.8 עבור יחידות המגורים. תקן חניה לשטחי ציבור בהתאם לתקן התקף לעת הוצאת היתר.
מספר יחידות		-	28 יח"ד	168 יח"ד

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212
8 - 26-0007	דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/5107 507-1376136	שם התכנית מקס ברוד 5-7, המשתלה מגרש 212	מגיש התכנית 1.נציגות בעלי מגרש – עו"ד עופר כהן 2.ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו	עורך התכנית גדעון בר אוריין –בר אוריין אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית ☐ כפרית	☒ יש ☐ אין	
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

MILWAUKEE

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוך 5-7 המשתלה מגרש 212
8 - 26-0007	דיון בהתנגדויות

החלטות ועדת המיזעור	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	מירביים: רח"ק בסיסי 2.5 רח"ק מירבי 4.0 שטח המגרש 4.84 דונם, סך שטחי הבנייה 19,376 מ"ר	+
	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	ס. 3.1.4 (ה) שטחי בניה עבור מרפסות למגורים	+
החלטות ועדת המיזעור	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסיבתה' ועליות מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב, (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני עד 8 קומות	ס. 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר עפ"י תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם.	+
	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2, הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לשעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית.	+
	קביעת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הוועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מייעוד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 4.2.2 (א) התכנית מציעה 4 מבנים בגובה עד 8 קומות בהתאם לנספח עיצוב עירוני.	+
	הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 4.2.2 (ב) גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.3 מ' ברוטו. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 4.5 מ' ברוטו. מבח סעיף 62(א)(5) לחוק	+
החלטות ועדת המיזעור	קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרת 'מרחב ציבורי'	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 4.2.3 הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לבול המגרש	+
	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: תקן חנייה (3.8.7)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 4.2.4 הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות עצים בגרים	+
החלטות ועדת המיזעור	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 4.1.1 (א-ה) תואם רצון יחידה אסטרטגית	+
	החלטות ועדת המיזעור	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).	+
החלטות ועדת המיזעור	החלטות ועדת המיזעור	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות, כולל הגבלה בדבר שינוי ייעוד (ד).	+
	החלטות ועדת המיזעור	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 3.1.1 (ה) תכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד	+
החלטות ועדת המיזעור	החלטות ועדת המיזעור	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 3.8.7 תקן חניה	+
	החלטות ועדת המיזעור	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	ס. 4.3.3 בניה ירוקה	+

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	212
8 - 26-0007	מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש
	דיון בהתנגדויות

הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	ס. 4.6.4 הנחיות מרחביות כתנאי להיתר	+
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ברכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) כיווץ (4.6.5) חשמל (4.6.6)	ס. 4.6.2 תוראות כלליות ס. 4.6.4 ניקוז ס. 4.6.5 כיווץ	+
	העתקת מותקן תשתיות ציבורי לתווסף שטח מגורים בתת הקרקע. קיים נסמך ניקוז. התכנית כוללת שטחי חלחול פנויים מבנייה על ותת קרקעית בהיקף של 15% משטח המגרש. קיים נסמך כיווץ.	+

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

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	אודי כרמלי, אדרי
היועץ המשפטי לוועדה:	חתימה	תאריך	5.2.2025
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	5.2.2025
הראלה אברהם אוזן, עו"ד			

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212
8 - 26-0007	דיון בהתנגדויות

חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי (מפורום 19.06.2022) :

1. הקצאות לצרכי ציבור - התכנית תכלול הקצאה של שטחי קרקע בשיעור של 16% (כ-920 מ"ר). מרבית השטח, רצועה ברוחב 7.5 מ', עבור מגרש (השלמה) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ורצועה ברוחב של 3 מ' בייעוד שביל הולכי רגל. ההקצאה תאפשר הגדלת המגרש בייעוד שטח לבנייני ציבור הסמוך (בשטח של 3,379 מ"ר), ותאפשר גישה נוחה לשצ"פ הגובל.
2. תמהיל יח"ד - גודל יח"ד ממוצעת יהיה 80 מ"ר עיקרי (92 מ"ר ממוצע "פלדלת"). התכנון יכלול סה"כ 168 יח"ד בתמהיל מגוון :
 - 32% יח"ד קטנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ברוטו.
 - 40% יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר ברוטו.
 - 28% יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר ברוטו.
3. תועלת חברתית - דיור בהישג מכוח התוספת השישית בהתאם למדיניות הדיור העירונית לפיה בצפון ובמרכז שיעור הדב"י יעמוד על 15% מסך יח"ד בתכנית. לעניין ההפחתה ממחיר שוק, הדרישה למקסימום של 40% תואמת לדרישה העירונית הכוללת. לסיכום, המלצתנו היא לקבוע כי 25 יח"ד מסך 168 יח"ד בתכנית יקבעו כיח"ד דב"י למשך 25 שנה ובשיעור הפחתה ממחיר שוק של 40%. תמהיל גודל יח"ד הדב"י ישקף את תמהיל גודל יח"ד בתכנית בכללותה, למעט יח"ד שגודלן מעל 100 מ"ר.

עקרונות תכנון בר קיימא (מפורום 19.06.2022) :

- א. התקבלו הנחיות לתכנון בר קיימא ואנרגיה עבור התכנית. בהתאם לאופי הבינוי, לא נדרש דוח מיקרו אקלים.
- ב. התכנון יכלול 20% שטחים פנויים מבנייה (על קרקעי ותת קרקעי בהתאמה). 15% יהיו שטחים חדירי מים וללא משטחים מרוצפים.
- ג. על הבניינים לעמוד בת"י 5281 ברמה של 2 כוכבים לפחות או תקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- ד. על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- ה. חזית חמישית - יתוכנן גג מועיל - גג מגוון ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו').
- ו. על הגג תותר התקנת מערכת פאנלים פוטו וולטאים לייצור חשמל.

חו"ד הרשות לאיכות הסביבה (מפורום 19.06.2022) :

- א. נדרש חיזוי רעש תחבורה לקביעת רמת הפחתה נדרשת במעטפת המבנים.
- ב. יש להציג פתרונות להוצאת אויר מחניונים (לא יאושרו במפלס הקרקע/פיתוח), פליטת אגוזי גנרטוט, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת (ככל שיידרשו שנאים, שכן עפ"י האדריכל קיים חדר שנאים בתחום השב"צ הסמוך).

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-1376136 תא/מק/5107 - מקס ברוד 5-7 המשתלה מגרש 212
8 - 8 - 26-0007	דיון בהתנגדויות

ג. שפילת מי תהום ככל שתידרש (בכפוף לדו"ח הידרולוגי) בכפוף לאישור רשות המים.

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

ממליצים להפקיד את התכנית, שתואמת את הוראות תכנית המתאר, בכפוף לסיום תאום ולתיקונים הבאים :

1. השלמת סבב הערות. הטמעת הערות היחידות העירוניות במסמכי התכנית.
2. תנאי להפקדה בפועל- חתימה על הסכם דב"י.
3. נערכה בדיקה תכנונית לנושא מלאי יחידות הדיור בתחום השכונה והוגש חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי. התכנית כוללת תוספת יחידות דיור בהישג יד. תמהיל יח"ד דב"י יהיה זהה לתמהיל יחידות הדיור הכולל, למעט דירות בשטח ממוצע של 110 מ"ר.
4. נספח בינוי :
 - קביעת נספח הבינוי כמחייב לנושאים שונים לרבות קווי בניין, קובה קומות, מפלס כניסה קובעת, נפחי הבנייה והנסיגות בבנייה.
 - זיקת המעבר תהיה פנויה מכל בנייה, תפוח ברצף המשכי לשביל הגובל.
5. תקנון :
 - מתן הוראות מפורטות לבתי גידול לעצים, מספר עצים לנטיעה, נטיעות במרחב הציבורי והכל בתאום עם אדריכל העיר.
6. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
7. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
8. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-25' מיום 26/02/2025 תיאור הדיון :

אלון גולדמן : מביאים לאישור הוועדה להפקדה תוכנית להקמת מבני מגורים חדשים, בכניסה לשכונת המשתלה, רחוב מקס ברוד ח5-7, תכנית מכוח ובהתאם לתוכנית המתאר העירונית תא 5000 העורך אדריכל גידי בר אורין יציג את התכנון ולאחריו נשמע התייחסות משפטית מהיועמ"ש לועדה. ליאור שפירא : לעניות דעתי לא צריך להעלות את הנושא המשפטי בדיון הזה. הראלה אברהם אוזן : לכשנגיע לדיון הפנימי נדון על כך. ליאור שפירא : אני מבקש מחברי הועדה להתייחס רק לתכנון ולא לצד המשפטי. הראלה אברהם אוזן : אנחנו נדון על כך בדיון הפנימי.

גידי בר אורין : מציג את התוכנית.

ראובן לדיאנסקי : המשתלה היא שכונה צפופה מאוד והתכנון המקורי בתוכנית הקיימת היא עשרים ושמונה וילות קוטג'ים שתי קומות זו התוכנית. עכשיו רוצים להפקיד תוכנית שמדברת על 7,8 קומות אני חושב שזה עומס גדול על השכונה. תוסיף לזה את המגרש שנמצא ברחוב משה וילנסקי שהיה מגרש פתוח שיש עליו לדעתי כבר היתר. הוא מגרש שעליו היתה התנגדות ציבורית של חברת השיכון דירה להשכיר.

ליאור שפירא : זה לא באותה שכונה. תראו את GIS מתחת לקו הירוק.

ראובן לדיאנסקי : אני מדבר על המגרש הזה שאמורים לקלוט 140 יח"ד בתוך השכונה.

אלון גולדמן : בתכנית "דרום המשתלה" יש מעט מאד יח"ד משהו כמו 36

ראובן לדיאנסקי : הרבה פעמים שמביאים פרויקטים לשכונה אנחנו לא מסתכלים על הרדיוס שלפחות ק"מ מעל הרדיוס הקיים. בעיניי זה גדול מידי 168 יח"ד סדר גודל של 500 אנשים. בכל בית אב יש 2 או 3 שכונות וגם ככה השכונה צפופה צריך להישאר עם התוכנית המקורית של 28 וילות.

ליאור שפירא : בית בכפר.

ראובן לדיאנסקי : מי שרוצה עומס שיעבור למרכז העיר, אני חושב שצריך להשאיר את הווילות.

ליאור שפירא : אין וילות בשכונת המשתלה.

ראובן לדיאנסקי : יש גם בעבר הירקון גם וילות וגם מגדלים.

ליאור שפירא : איזה עומסים אתה מדבר.

ראובן לדיאנסקי : בעיקר הצפיפות. זה ליישב כל שטח פתוח במגדל. אני מוכן להתפשר שתעשה בנין של 4 קומות עם 80 יח"ד ולא 160 יח"ד. אנשים בוחרים לגור במקומות כאלה בשביל איכות חיים ולא צריך על כל מגרש למקסם ולהקים מגדלים.

ליאור שפירא : עוד מעט יגיע נווה שרת ותראה אילו עומסים. כשאתה בודק עומסים אתה בודק תנועה, בתי ספר, גני ילדים והאם השכונה יכולה לקלוט את העומסים האלה. המשתלה כן יכולה לקלוט את זה. הם נכנסים בכניסה ויוצאים לפני שמגיעים שמאלה שמאלה כך שהכניסה והיציאה מהשכונה לא מושפע. לכן אם יש שכונה שזה האופי שלה ויכולה לקלוט את זה והמטרה שלנו להילחם ביוקר המחיה ולתת דירות יותר טוב.

ראובן לדיאנסקי : ב-15% דב"י אתה נלחם ביוקר המחיה? אם היית שם 40% דב"י היית נלחם ביוקר המחיה אבל ב-15%. אתה נותן במקום 28 יח"ד צמודי קרקע אתה נותן לו 168 יח"ד שלציבור לא נותן כלום חוץ מעומסים.

אודי כרמלי : אתה נותן לו שטח חום או מצטרף לשטח חום הצמוד, מאפשר הקמה של מגרש חום איכותי. ראובן לדיאנסקי : אם לא הייתם מקימים את כל 168 יח"ד לא הייתם צריכים שטח החום.

אודי כרמלי : זה שטח חום שמשרת את כל השכונה, אנחנו נצטרך את השטח החום בכל מקרה, נקבל בנין ציבורי משמעותי שיהיה בחזית של שכונת המשתלה.

אלון גולדמן : מציג במצגת את המגרש החום.

ראובן לדיאנסקי : בוא נוריד את זה 80 יח"ד כדי לא להעמיס על עבר הירקון.

חן אריאלי : אז רק בדרום להעמיס? תצופף רק בדרום שהם גם ככה סובלים.

ראובן לדיאנסקי : לא צריך לצופף את כל העיר. אני בעד שגם שכונות הדרומיות ישמרו על צביון של דיור איכותי עם הרבה מאוד שטחים פתוחים ולא לגובה ולא עם שטחי מסחר של עירוב שימושים. יש את 3700 ואת 4444 שיהיו 100,000 תושבים וגם מאשרים 5500 עוד 11 מיליון מטר למגורים.

רבקה פרחי : התוכנית הזו תואמת ל-תא/5000 גם מבחינת מס' קומות וגם מבחינת רח"ק המותרים.

ראובן לדיאנסקי : לא חייבים להגיע למקסימום. זה שיש אפשרות לא אומר שצריך לממש.

אלחנן זבולון : אני אומר שהיינו צריכים להעמיס יותר ולקחת חלק מהשטח לתועלת ציבורית יותר גדולה מאשר רצועה לחום. אם אנחנו יודעים לבנות 15 17 קומות בכל מיני מקומות בעיר גם במשתלה מותר.

ליאור שפירא : אז עשינו את זה.

מאיה נורי : כשאומרים לשמור על צביון זה הרבה מילה מכובסת להשאיר את השכונה כמו שהיא ולא לאפשר לאנשים חדשים להצטרף. מי שהיה גר בה יישאר לגור בה בלי שמשפחות חדשות יוכלו להרשות לעצמם ולמצוא דירות בשכונות האלה.

ראובן לדיאנסקי : אני אמרתי קודם שאני בעד צריך להצמיח באופן מתון יותר.

מאיה נורי : הבניינים באמצע נראים צפופים מאד.

ליאור שפירא : אלו בתים שכבר קיימים לפני 10 שנים

גידי בר אורין : המרחקים בין בניינים בלב העיר הם מקסימום 6 מ'. המרחק בין הבניינים המתוכננים במסגרת התכנית הם 7 מ' בנקודה הצרה.

מאיה נורי : אי אפשר לעשות כאלה בניינים זה ממש צמוד.

אודי כרמלי : כל העיר המרחקים הם 6 מ' ברוטו בין הבניינים, עם הקלות בד"כ מגיעים ל-5.60 מ'.

ראובן לדיאנסקי : אני רוצה מסחר מלווה רחוב מה עם עירוב שימושים איך אפשר לעשות פרויקט בלי מסחר למטה. אנחנו לא רוצים מרכזים מסחריים.

ליאור שפירא : אין רחוב שם בכדי שיהיה מסחר מלווה רחוב.

אלחנן זבולון : חשבתם לשים חזית מסחרית על דופן הרחוב?

גידי בר אורין : מבקשים 3 נקודות : בחניות מבוקש תקן חניה במקום 0.8 ל-1, מבקשים תקן 1 ל-1 כי במקום הזה אי אפשר למכור דירות בלי חניה. נקודה 2 אנחנו מעבירים רכבי כיבוי אש מתחת לבניינים ולכן אני מבקש בכמה נקודות להגביה את קומת הקרקע ל-4.8 מ' במקום 4.5 מ'. נקודה שלישית- יש פה גבעה עם חזית חמישית מבוקש להגביה את מעקה הגג בעוד חצי מטר כדי להסתר מערכות על הגג. לפי הנחיות מרחביות מדובר 5 מ' ברוטו כולל הקומה העליונה אני מבקש 5.5 מ' ומהניסיון שלי גם היום 5 מ' זה לא מספיק ובטח בגבעה.

ראובן לדיאנסקי : הבניין לאיזה גובה הוא מגיע + הגבעה ממפלס הכביש, מה גובה הגבעה.

גידי בר אורין : הבניין עצמו בגובה 31 מ' ומפלס ה-0.0 של הבניין הוא 46 מ' מעל מפלס פני הים.

ראובן לדיאנסקי : 31-32 מ' זה כבר מגיע ל-10 קומות?

מאיה נורי : בנוגע לגבעה איך המרחב מסתדר בנושא נגישות כל הכניסה והיציאה לבניינים והאם הדרך היא נגישה או צריך לעשות סיבובים.

גידי בר אורין : הבניין סופר נגיש ומחובר לשטחים הגובלים העירוניים. מהכביש לא תראה את הבניין כי הבניין הציבורי מגיע לגובה הזה.

ראובן לדיאנסקי : אם נשאיר 0.8 אולי לא יהיה שווה ליזם לבנות 168 יח"ד והוא הסתפק ב-80 יח"ד.

מלי פולישוק : יש רמזור אחד ממשנה סנה יש שתי יציאות ? וכניסה?

ליאור שפירא : 2 כניסות ליד הדיור להשכרה.

דיון פנימי:

ליאור שפירא: אני רוצה לקבל החלטה לא סופית, ואח"כ נשלים את ההחלטה בהתאם לדברי ההסבר של היועמ"ש. נתחיל בהחלטה העקרונית אני רוצה שנעשה הצבעה לא מחייבת ואח"כ נשלים את הנושא המשפטי.

הראלה אברהם אוזן: יש פה בקשות של היזם לגבי 3 נושאים.

ליאור שפירא: אני רוצה להתייחס לבקשות היזם. מה חו"ד צוות בנוגע לבקשות.

אלון גולדמן: לגבי תקן 1/1 אנחנו לא רואים לנכון להמליץ על סטייה ממדיניות הוועדה.

אמיר בדראן: אני מבקש להצביע על זה.

אלון גולדמן: בצומת הפיל מתוכננת תחנת מטרו, לא רחוק מגבול התכנית (פחות מ-500 מ'), בנוסף נתיבי

איילון מתכננים את הקו הצהוב (באמצעות אוטובוסים) שיעבר במשה סנה הסמוך. מכל הטעמים הללו

של שיפור התחבורה הציבורית אנחנו ממליצים לעמוד במדיניות הוועדה לנושא תקני חניה.

אורלי אראל: כל תוכנית שמגיעה אלינו יש בקשות של היזם שרוצה לשנות את מדיניות הוועדה המקומית

לנושא תקני חניה. עד היום המדיניות אף פעם לא נפרצה וגם פה לא נכון לפרוץ אותה.

אלון גולדמן: לגבי הגבהת קומת קרקע באופן נקודתי לצורך מעבר רכבי הצלה וחירום אנחנו לא מתנגדים.

הגבהת מעקה להסתרת מערכות בחצי מטר אנחנו לא מתנגדים.

ליאור שפירא: חברי הוועדה בקשו הצבעה בנפרד.

מלי פולישוק: תקן החניה 0.8 האם יש מגרש חניה ציבורי בסביבה. אין חניה ברחוב.

ליאור שפירא: יש חניה ליד מגרשי המשחקים. הוא מספיק גדול ל-170 יח"ד.

ליאור שפירא: לדב"י הוא לא ייתן חניה.

אנחנו מצביעים על החניה. מי בעד לשנות את המדיניות ולאפשר את החניה 1/1?

שינוי המדיניות לפרויקט הזה:

בעד: ראובן לדיאנסקי, דייבי דיסטניק, אורנה ברביבאי

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

הוחלט שתקן החניה נשאר ב-0.8.

דייבי דיסטניק: לעניות דעתי המדיניות יכולה לאפשר כמה שיותר חניה הפרטית ולצמצם את החניה

הציבורית מבחינת רוחבית.

ליאור שפירא: ולעניין הגבהת המעקה והסתרת המערכות אין התנגדות. האם מישו מתנגד לפרויקט?

נראה שראובן מתנגד ושאר החברים בעד. תיכף נעשה הצבעה. עכשיו אבקש את היועמ"ש לתת הסבר על

ההיבט המשפטי.

הראלה אברהם אוזן: אבקש להפסיק הקלטה

ראובן לדיאנסקי: למה שלא תתני הסבר על הדברים העובדתיים של הפרשה. לא פרשנות משפטית שיכולה

לתת לצד השני כלים כאלו ואחרים. בואו נשמע את העובדות.

הראלה אברהם אוזן: אני רשמתי את העובדות ברקע ובמתווה התכנוני. התוכנית שאפשרה הקמה של

קוטג'ים היא משנת 1993 היה להם קושי במימוש התוכנית בגלל קו מים שעבר במגרש ורק אחרי שהם פנו

בעתירה מינהלית אחרי כמה שנים הזיזו את קו המים. ב-2016 הוגשה תביעה נזיקית בגובה של 34 מיליון

ש. הגשנו כתבי טענות, תצהירים וחו"ד מטעמנו של שמאי שהתבסס על הפוטנציאל התכנוני של המגרש

הזה בהתאמה ל-תא/5000. אחרי הגשת כתבי הטענות בימ"ש הציע ללכת לגישור והגענו למגשר עמוס

גבריאלי, הגישור היה בשנת 2021 ועל בסיס הגישור נחתם הסכם גישור שאומר שתקודם תוכנית לפי

תא/5000 בשיקול דעת הוועדה המקומית. ההסכם קיבל תוקף של פס"ד. פעלו במשך שנתיים לקידום

תוכנית כזו והתוכנית הגיעה ביוני 22 לפורום אצל מהנדס הוועדה אשר ביקש להתאים את התוכנית

למדיניות הדב"י של העירייה קרי 15% ועוד התאמות. היה שלב שבקשו לקבל הקלה מעבר ל-8 קומות ועל

זה מה"ע אמר שלא. אחרי דין ודברים שהתוכנית לא התקדמה פנו למגשר ובשנת 2024 חזרנו לגישור נוסף

ובכל מה שקשור למדיניות הדב"י מה"ע עמד על הרגליים האחוריות. ובסופו של דבר נחתם הסכם נוסף

שבו בכל מה שקשור לדב"י הוסכם כי מתוך 15% של דירות להשכרה, 10 יח"ד יהיו בשכירות מופחתת של

40% ממחיר שוק ל-25 שנים ויתרת הדירות להשכרה ארוכת טווח לתקופה של 25 שנים.. אנחנו מבקשים

לסטות ממדינות הדב"י נוכח הסדר הגישור ולאמץ את ההסכמה.

אורנה ברביבאי: אם יש הסכמה אז מה הבעיה?

הראלה אברהם אוזן: ההסכמה של הגורמים המקצועיים. הסיבה שחזרנו לגישור בשנת 2024 היתה

שבשנת 2021 לא היתה מדיניות דב"י והם התעקשו לא לתת דירה אחת בדב"י. אנחנו אמרנו להם שלא

נביא תוכנית לוועדה בלי דירות לדב"י. מה שהצלחנו להשיג מכך שמתוך 15%, 10 דירות יהיו דב"י קלאסי

והיתר יהיו לשכירות ארוכת טווח ואנחנו מבקשים מהוועדה לאמץ ולהסכים בתוכנית הזו, נוכח ההסכם

שקיבל תוקף של פס"ד, לאשר את הסטייה ממדיניות הדב"י ולהפקיד את התכנית כך.

אורנה ברביבאי: האם כתוצאה מההתעקשות על הדב"י בסוף התוצאה תהיה שיש דב"י בפרויקט

שמלכתחילה לא היה אמור להיות בו דב"י.

הראלה אברהם אוזן: אכן כן.

ראובן לדיאנסקי: האם אין לנו סעיף שהוא סעיף מלווה למשל שמדובר במדיניות חניה אנחנו מוסיפים

בהתאם למדיניות החניה שתקבע הוועדה בעת הוצאת ההיתר. האם לא שמים בכל מקום בהתאם

למדיניות הדב"י כפי שתקבע הוועדה.

אודי כרמלי: אתה מתבלבל בין מה שתב"ע אומרת לגבי הוצאת היתר מכוחה, שאז אנחנו אומרים בהתאם לתקנים שיחולו בעת הוצאת ההיתר. כשעושים תב"ע זה החוק ואין חריגות. לא יהיה שינוי בהיתר זה בהתאם לנקבע בתב"ע.

ראובן לדיאנסקי: התקן כמדיניות ולא תקן שמחר בבוקר אפשר לשנות את זה.

אודי כרמלי: ברגע שהחלטת לאשר תקן חניה בתב"ע זה סופי.

ראובן לדיאנסקי: אם פורצים מדיניות?

הראלה אברהם אוזן: בשנת 2021 לא היתה מדיניות דב"י זה ההבדל.

אורנה ברביבאי: החריגות היא שזה אירוע ארוך מתמשך ואנחנו מאשרים משהו ספציפי לנוכח הנסיבות בידיעה שיכולו להיות פחות דב"י אם היה מאושר ביציאה לדרך כשלא היתה מדיניות דב"י.

הראלה אברהם אוזן: זו מדיניות ואפשר לסטות כאן וצריך להסביר למה. אני מבקשת שתחליטו על

הפקדת התוכנית ותחליטו לקבוע שדיור הדב"י יהיה בערכים שונים ממה שנקבע במדיניות הועדה נוכח החלטת בימ"ש לגישור.

אודי כרמלי: הועדה כבר קיבלה החלטות לסטות מהמדינות.

ראובן לדיאנסקי: נניח אם לא נחליט לקבל את נושא הדב"י יש פרויקט או אין פרויקט?

אודי כרמלי: נושא הדב"י היה כמה וכמה פעמים, הנושא של המדיניות ושיקול דעת שלכם היה הרבה פעמים והיה לחלוטין בנושא השימוש.

ראובן לדיאנסקי: מה יקרה עם הפרויקט אם נצביע נגד ומבחינת תכנונית לא קורה כלום?

ליאור שפירא: אנחנו מבקשים להפסיק את ההקלטה.

ההקלטה הופסקה לצורך מתן הסבר היועמ"ש על הליך הגישור

ליאור שפירא: חזרנו להקלטה. לאחר קיום דיון פנימי והצבענו באופן לא מחייב וקבלנו הסבר לעניין

ההליך המשפטי ועכשיו נקריא את ההחלטה.

הראלה אברהם אוזן: מקריאה את הצעת ההחלטה להפקדה.

מי בעד ההחלטה שהוקראה לאשר הפקדת התוכנית:

הצבעה:

בעד: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, דייבי דישטניק

נגד: אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי

בישיבתה מספר 0004-25' מיום 26/02/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית, שתואמת את הוראות תכנית המתאר, ולקבוע יחידות דיור דב"י בערכים שונים מהנקבע במדיניות הועדה לדיור נוכח הסדר הגישור שקיבל תוקף של פסק דין, באופן שמסך 15% יח"ד 10 יח"ד יהיו בשכירות מופחתת ב- 40% ממחיר שכירות בשוק חופשי, לתקופה של 25 שנה ממועד האכלוס ויתרת הדירות להשכרה ארוכת טווח יושכרו במחיר שכירות בשוק חופשי, לתקופה של 25 שנים ממועד האכלוס.

בקשת היזם להגדלת תקן החניה לא מתקבלת.

הכל בכפוף לסיום תאום ולתיקונים הבאים:

9. השלמת סבב הערות. הטמעת הערות היחידות העירוניות במסמכי התכנית.

10. תנאי להפקדה בפועל- חתימה על הסכם דב"י.

11. הגבהת קומת הקרקע ל- 4.8 מ' לצורך מעבר רכבי חירום והגבהת מעקה הגג ב- 0.5 מ' לצורך

הסתרת מערכות בגג

12. נספח בינוי:

- קביעת נספח הבינוי כמחייב לנושאים שונים לרבות קווי בניין, גובה קומות, מפלס כניסה

קובעת, נפחי הבנייה והנסיגות בבנייה.

- זיקת המעבר תהיה פנויה מכל בנייה, תפותח ברצף המשכי לשביל הגובל.

- סיום תאום נספח הבינוי עם יחידת אדריכל העיר.

13. תקנון:

- מתן הוראות מפורטות לבתי גידול לעצים, מספר עצים לנטיעה, נטיעות במרחב הציבורי והכל

בתאום עם אדריכל העיר.

14. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

15. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.

16. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, מאיה נורי, אמיר בדראן, ראובן לדיאנסקי, אורנה ברביבאי, דייבי דישטניק

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

רקע לדיון:

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

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

חוות דעת הצוות:

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

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

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

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

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

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, דודו לניאדו, דייבי דישטניק, חיים מאיר גורן, ראובן לדיאנסקי

פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13956 בעמוד 999 בתאריך 11/11/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

מערב	13/11/2025
מערב הבוקר	13/11/2025
מקומון ת"א	14/11/2025

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

עו"ד הילה סירוטה רחוב לויטן יצחק 8 תל אביב - יפו 6920410

סיכום ההתנגדויות והתשובות

התנגדות	הערות	המלצה
התנגדות 1 – עו"ד הילה סירוטה – לבנה בשם בעלי זכויות בשכונת משתלה		

לדחות את ההתנגדות	תכנית (תא/5107) — מקס ברוד 5-7, המשתלה (להלן: "התכנית") מהווה מימוש פוטנציאל תכנוני נדרש בהתאם ולפי הוראות תכנית תא/5000, תכנית מתאר תל אביב-יפו (אושר למתן תוקף ביום 22.12.2016) (להלן: "תא/5000"). אכן, מבחינה עובדתית בשנת 2016 הוגשה תביעה נזיקית ע"י חלק מבעלי הזכויות בתחום התכנית כנגד עיריית תל אביב, הועדה המקומית ומי אביבים בגין נזקים שנגרמו לכאורה לבעלים כתוצאה מעיכוב בהעתקת צינור מים ראשי אל מחוץ למקרקעין ואפשרות הוצאת היתר בניה בהם. במסגרת ההליך נחתם ביום 09.02.21 הסכם גישור שקיבל תוקף של פס"ד, ובו נקבע כי הצדדים יעבדו בשיתוף פעולה וברציפות להכנת תכנית מפורטת למקרקעין, ביוזמת הועדה המקומית, בהתאם לתכנית תא/5000 ולחוו"ד המומחה מטעם הנתבעות, אליה מפנה הסכם גישור ובכפוף לאישור מהנדס העיר ולקיום התנאים הכלליים הנדרשים לשם הגשה להפקדה. ביום 21.04.24 נחתמה תוספת להסכם גישור, שעיקרה היקף תמחיל דירות דב"י בפרויקט. ויודגש, בהסכם הגישור נקבע כי "למען הסר ספק, אין בהסכם זה כדי ליצור חיוב כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בכל הקשור לשיקול דעת וללונטרי-תכנוני הנתון לו, בכפוף להוראות כל דין" - התחייבות גורמי העירייה היתה לקידום התכנית ולא לאישורה. משמעות הדבר היא כי הסכם הגישור הגדיר כי הוועדה המקומית נותרה חופשית לבחון את התכנית על פי אמות מידה תכנוניות גרידא, ללא כל מחויבות לתוצאה תכנונית מסוימת שנועדה "לפצות" את הבעלים כטענת המתנגדים. הנה כי כן, הסכם הגישור מבטא הסכמה בדבר צורך בקידום מהלך תכנוני התואם את הסטטוטוריקה החלה וכפוף למכלול התנאים אשר מימושם נדרש לצורך קידום תכנון ואין בו כדי להכתיב את תוכנה התכנוני או להחליף את שיקול הדעת המקצועי של מוסדות התכנון. קידום התכנית נעשה על פי שיקולים תכנוניים בלבד. נושא הסכם הגישור הובא בפני חברי הוועדה המקומית בדיון להפקדת התכנית כרקע עובדתי. עוד יובהר, כי בניגוד לנטען על ידי המתנגדים, הסכמי הגישור וחוות הדעת השמאית אשר עמדה כבסיס להסכם הגישור הועברו לעו"ד שירלי אנגלרד (אחת המתנגדות המנויות בנספח ההתנגדות) במסגרת פנייתה לפי חוק חופש המידע.	1. חריגה מסמכות – שיקול זר שמייצר תכנון המהווה נטע זר: החלטה ליזום את התכנית, והענקת זכויות על-פיה, במטרה "לחסוך" פיצוי נזיקי כתוצאה מהליך משפטי נגועה בשיקולים משפטיים המצדיקים את ביטולה, כאשר השיקול התכנוני מוכפף לאינטרס כלכלי-תקציבי של הרשות. החלטה המתקבלת על בסיס שיקולים זרים היא החלטה פגומה, המצדיקה את דחיית התכנית מציאת מקורות מימון לרשות מקומית לביצוע מטלותיה על פי חוק, או על פי פסק דין, או בהליך גישור, אינה מנויה במסגרת תכליותיה של תכנית ע"פ חוק. התחייבות העירייה והוועדה המקומית לאשר תכנית שמטרתה פיצוית, אשר הועדה המקומית היא היוזמת שלה והיא למעשה, בכובעה כוועדה מקומית, מאשרת אותה כחלק מהסדר פשרה וחלף תשלום פיצויים היא התנהלות בלתי ראויה שמבוססת על שיקולים זרים. שיקול דעת המוקנה לגופי התכנון הוא שיקול דעת תכנוני ורק

		על בסיס זה גוף התכנון רשאי להפעיל את סמכותו. יצוין כי חוות דעת השמאית אשר עמדה כבסיס להסכם גישור לא הועברה לעיון המתנגדים על אך שפנו אל הוועדה המקומית בבקשה לקבלה.
לדחות את ההתנגדות	אין מקום לטענה בדבר ניגוד עניינים מוסדי של חברי הוועדה המקומית. ראשית, כפי שהובהר בסעיף 1 לעיל, מטרת התכנית אינה קיזוז חובות של העירייה כניטען כי אם מימוש סמכות תכנונית סטטוטורית וקידום תכנון מיטבי לראיית מוסד התכנון. משקידום התכנית אינו נובע משיקול זר כפי שפורט לעיל הרי שחברי הוועדה המקומית אינם מצויים בניגוד עניינים. בניגוד לניטען, האינטרס היחיד שעמד לנגד עיני חברי הוועדה המקומית הוא האינטרס התכנוני והאופן שבו התכנית מממשת את הוראות תא/5000 ומקדמת את הצורך העירוני בהגדלת היצעה הדיור בעיר באמצעות ציפוף והעצמת זכויות בהתאם לתכנית המתאר, תוך שמירה על איכות החיים בשכונה. כך, הרי שהאינטרס "נשוא ניגוד העניינים" לכאורה שעמד לעיני חברי הוועדה המקומית כניטען על ידי המתנגדים, אינו אינטרס פיצויי, כי אם אינטרס ציבורי מובהק. לענין זה לא ברורה "ההשראה" אותה מסיקים המתנגדים מסעיף 47א(ב) לחוק התכנון והבניה הקובע באופן מפורש פטור מהאיסור הסטטוטורי להשתתף בדיונים בנוגע לתכניות שהוועדה המקומית יזמה. כל מטרת הסעיף למנוע דיוני סרק בטענות בדבר ניגוד עניינים מוסדי עת מקודמת תכנית ראויה תואמת סטטוטוריקה. יצוין, כי בעניין עיריית חולון המוזכר ע"י המתנגדים, דובר בכלל על הליך תביעת פיצויים לפי סעיף 197, שם הרשות פועלת כגוף מעין-שיפוטי המכריע בזכויות כספיות ישירות. בענייננו, מדובר בהליך תכנוני של אישור תכנית בניין עיר. בקידום תכנית זו, הוועדה המקומית אינה פועלת לטובת "כיסה" של העירייה, אלא לטובת האינטרס הציבורי הרחב הכולל: * תוספת 168 יחידות דיור בלב אזור ביקוש. * הקצאת שטחים למבני ציבור (שב"צ) ושביל לטובת כלל תושבי השכונה * יצירת מלאי של דיור להשכרה ודיור בהישג יד. ונשוב על האמור לעיל בדבר האינטרס החשוד בעיני המתנגדים - הטענה כי הוועדה המקומית "התחייבה" לאשר את התכנית אינה נכונה עובדתית. הסדר הגישור קבע כי הוועדה תפעל	2. חריגה מסמכות – ניגוד עניינים מוסדי של חברי הוועדה המקומית: כאשר הוועדה המקומית מאשרת תוספת יחדות דיור או זכויות במטרה לקזז חובות של העירייה, היא פועלת בניגוד עניינים מוסדי קיצוני. כל חברי הוועדה המקומית נגועים בניגוד עניינים מוסדי המונע מהם את הסמכות לדון בהתנגדויות ולהכריע בהם.

	"בשקידה ראויה" להבאת התכנית לדיון, אך לא הבטיח את תוצאת הדיון. ראיה לכך הוא הדיון הער והממשי שהתקיים בוועדה ביום 26.02.2025, במסגרתו הועלו הסתייגויות על ידי חברי ועדה. הטענות המשפטיות והפרוצדורליות שהועלו על ידי המתנגדים מהוות ניסיון לערער על סמכותה הבסיסית של הרשות התכנונית לקדם תכנון ראוי ועדכני בתחומה. הסדר הגישור לא כבל את ידי הוועדה. לסיכום, הוועדה המקומית פועלת מכוח הדיון, המקנה לה סמכות רחבה לדון, להפקיד ולאשר תכניות שבסמכותה בהיותה מוסד תכנון, המכיר בצורה מיטבית את צרכי הישוב, כאשר כאמור, לא נפל כל פגם של שיקולים זרים או ניגוד עניינים המצדיק את ביטול התכנית.	
לדחות את ההתנגדות	ע"פ תא/5000 תחום התכנית מצוי באזור תכנון 206 ביעוד מגורים בבניה עירונית ברח"ק מירבי 4 בגובה עד 8 קומות. הבינוי המתוכנן ע"פ התכנית נבחן ונמצא כתואם לתכנית תא/5000. כלל הנתונים הרלוונטיים, ובכלל זה השתלבות התכנית במרחב הקיים נבחנו ונלקחו בחשבון במסגרת הליך התיכנון. התכנית תואמת את מגמות התכנון העדכניות, כפי שבאו לידי ביטוי בתכנית תא/5000 המאושרת.	3. חוסר סמכות – התכנית סותרת את הוראות תכנית המתאר תא/5000: התכנית אינה משתלבת במרקם הקיים כנדרש בתכנית תא/5000 ואינה תואמת את העקרונות העיצוביים השכונתיים – התכנית מציעה 8 קומות ברח"ק 4 ובצפיפות של 35 יח"ד לדונם. בסעיף 3.2.1 בתכנית המתאר נקבעו תנאים לקידום תכנית, בין היתר הועדה תחליט על הפקדת תכנית לאחר שיוצגו בפניה נתונים אודות השתלבות הבניה המבוקשת במרקם הקיים או המתוכנן. הוועדה המקומית הפקידה את התכנית מבלי שבחנה נתונים רלוונטיים בנוגע לאופי הבינוי והמרקם הקיים בשכונת המשתלה, והשתלבות הבניה במקום, ואף לא את התאמתה למגמות תכנון עתידיות.

	תכנית תא/5000 היא שהציבה את הבסיס התכנוני המתאפשר במגרש נשוא התכנית אשר התכנית המופקדת בסה"כ מממשת אותו ובכך מביאה לתוספת בזכויות הבניה. תכנית תא/5000 הגדירה את אזור התכנון (אזור 206) כ"מגורים בבניה עירונית". הגדרה זו, כשלעצמה, מהווה שינוי מהותי מהתפיסה הפרברית של "בניה נמוכה" שאפיינה חלקים מהשכונה בעבר. התכנון העירוני הינו דינאמי, כאשר הועדה המקומית רשאית ומחויבת לעדכן את המצב התכנוני בהתאם לצרכים ומגמות עירוניות. מאז אישור תכנית המשתלה תא/ 2069 (משנת 1993) השתנו צרכי הדיור של העיר תל אביב-יפו ובכלל. מדיניות התכנון הארצית והעירונית מכוונת לציפוף של המרקם העירוני, במיוחד בקרבה לצירי הסעת המונים. המגרש נשוא התכנית ממוקם בשולי השכונה, בקצה המערבי, בסמיכות לרחוב משה סנה המהווה ציר תנועה מרכזי ובו עתיד לעבור הקו הצהוב וקו המטרו M3. תחנת הרכבת הקלה (קו צהוב) ותחנת המטרו הקרובה לשכונה תמוקם בקרבת צומת הפיל. כבר בשנת 2010, אושרה תכנית תא/ 2069, שהיוותה שינוי לתכנית הראשית בשכונה, תכנית תא/2069ג' (משנת 1993) ושינתה את עקרון פעמון הגובה כפי שמופיע בתכנית תא/2069ג'. התכנית ממוקמת בשוליה הצפון מזרחיים של השכונה, וקבעה במקום קוטג'ים, בני 2 קומות (בדומה למגרשים נשוא ההתנגדות) בניה של עד 8 קומות וקומת גג חלקית. כבר בתכנית זו "עיקרון הפעמון" נזנח לטובת תוספת יח"ד ותוספת זכויות בניה. כך גם תכנית תא/4415, שחלה על מגרש 91 בשולי צפון שכונת המשתלה, שאושרה בשנת 2017, מאפשרת אף היא בינוי של 7 קומות מעל קומת קרקע מסחרית בגובה של עד 6 מ'. גם כאן עיקרון הפעמון לא נשמר. לגבי תכנית דרום מערב המשתלה (תא/4868) אין מקום להשוואה בין הזכויות שניתנו בה שכן היא לא נמצאת בתחום תכנית תא/2069ג, ואף לא בשכונת המשתלה. אלא בתחום שכונת גני צהלה. התכנית שינתה יעוד מגרש חקלאי למגורים ומצויה בסביבת בניה נמוכה מדרום לה, ומאפשרת בניה של 3 קומות מעל הסביבה. בנוסף לכך, לעומת תכנית דרום המשתלה התכנית דן מצויה בשוליי שכונת המשתלה בקצה המערבי שלה, גובלת במבנה ציבורי, ובקרבה לרח' משה סנה המהווה ציר תנועה מרכזי.	כפי שעולה מהניתוח הסביבתי התכנית אינה משתלבת במרקם הקיים אשר מבוסס על עקרונות עיצוב ברורים – "עיקרון הפעמון" תכנית שאושרה לאחרונה תכנית דרום מערב המשתלה אושרו היקפי בניה מצומצמים בהרבה- רח"ק 2.7 שעל פי עמדת המתנגדים למען הסר ספק גם היקפי בניה אלו אינם מוצדקים ומתאימים למקרקעין ולעיקרון "פעמון הגובה".

	לנושא הצפיפות המוצעת : על פי הוראות תכנית המתאר באזור מגורים בבניה עירונית (בו מצויה התכנית) צפיפות הבנייה לא תפחת מ 18 יח"ד לדונם נטו. בתכנית המופקדת הצפיפות המוצעת 35 יח"ד/דונם נטו. התכנית מציעה צפיפות בדומה לתכניות אחרות, שקודמו בשנים האחרונות, בצפון העיר לדוגמא : תכניות קליבלנד, אלמגור- תכניות עם צפיפות של מעל 50 יח"ד/דונם. תכנית שמעוני 29-27- צפיפות של מעל 50 יח"ד/דונם, תכנית מרחב הארד 38 יח"ד לדונם נטו, תכנית מוסף דן 39 יח"ד לדונם נטו. טענות לעניין סוגיית התנועה בתכנית: התכנית לוותה ותואמה מתחילת קידומה ועד אישור נספח התנועה שלה ע"י אגף התנועה. כלל המענים התנועתיים לתכנית נמצאים בנספח התנועה : גישות לכל אמצעי התחבורה, מאזני חנייה, חתך רחוב וכו'. בה"ת (בדיקת השלכות תחבורתיות) אינה נדרשת בפרויקט זה בשל היקפו הקטן. (בהסתמך על תנאי הסף לצורך בבה"ת לפי ה"מדריך להכנת בחינת השלכות תחבורתיות", משרד התחבורה, 2003) בנוסף לכך, בהתאם להחלטה בדיון בהפקדה ולפיה נדרש : "השלמת סבב הערות. הטמעת הערות היחידות העירוניות במסמכי התכנית" ובהמשך לה, הועברו מסמכי התכנית לסבב הערות לקראת הפקדה בפועל ואלו אושרו סופית על ידי אגף התנועה באופן המאשר שהתכנית עומדת בכלל הדרישות התחבורתיות מבחינת התכנון, מיקום תחום התכנית, בכניסה לשכונה, בשוליה, מהווה תחום אידיאלי לתוספת זכויות מבחינת ההשפעה וההשלכות של התכנית על התחבורה והתנועה. היקף הנסיעות בכלי רכב שייווצר כתוצאה מהתכנית צפוי להימדד בעשרות נסיעות בשעת שיא*. כמות נסיעות כזאת אינה בעלת השפעה משמעותית על התנועה וניתנת לנשיאה ע"י הרחוב שממילא משמש לתנועה מקומית בלבד. *בהתבסס על מקדמי משיכה ויצירה של נסיעות ברכב פרטי מתוך ההנחיות לתכנון חנייה, פרק ג : מקדמי משיכה ויצירה של נסיעות, משרד התחבורה, 2002. מיקום רמפות כניסה ויציאה תואם לכניסות ויציאות קיימות ופעילות למגרשים וחניונים מרחוב מקס ברוד, כאשר התכנון המוצע משתלב באופי של הרחוב ובהסדרים הקיימים אשר פועלים כיום. רוחב המיסעה ברחוב מקס ברוד הוא 6.60 מ', כפי שמוצג בחתך בנספח התנועה, רוחב המיסעה הינו סטנדרטי ומתאים לשני נתיבי נסיעה. אין מעבר של תחבורה ציבורית ברחוב.	התכנית אינה מבוססת על בדיקה תחבורתית מספקת ואינה מביאה בחשבון את רוחב המיסעה של רחוב מקס ברוד, ממנו מתוכננת הכניסה והיציאה ואף לא את הצורך בחציית נתיבים, המשרתים תחבורה ציבורית לגישה למרתפי חניה . נדרשת בדיקה מערכתית תחבורתית מקיפה. תקן חניה מופחת אינו לוקח בחשבון את העדר החניה הציבורית בסמיכות. (בוטלו לאחרונה 15 חניות לטובת שבילי אופנים ברחוב מקס ברוד)

	תקן החנייה בתכנית נקבע בהתאם למדיניות העירונית תא/מק/9130 – "מדיניות תקני חניה למגורים בתוכניות בנין עיר חדשות", הקובעת תקן חנייה של 0.8 מ"ח ליח"ד בתכניות בכלל רובעי העיר למעט במרכז, וזאת גם בשכונות קצה או בשכונות בהן נסללו שבילי אופניים ובוטלו מקומות חנייה ברחוב. יש לציין כי פיתוח שבילי אופניים וכן תחבורה ציבורית בשכונה ובעתיד הקו הצהוב ובעתיד הרחוק יותר - המטרו, כל אלו משפרים את היצע החלופות לנסיעה ברכב פרטי לתושבים, גם בשכונות המשתלה. התכנית, אינה מצמצמת חניות ציבוריות. יש לציין כי השכונה נהנית מבינוי חדש עם ריבוי של חניות פרטיות בתחומי המגרשים הפרטיים. חניה ציבורית בעיקר ממוקמת לאורך הרחובות ובתחום מגרשים ציבוריים. יצוין, כי בעוד שהמתנגדים טוענים טענות לעניין השלכות התכנית על היבטי התחבורה בשכונה, הם אינם מבססים טענתם זו ואף לא הוצגה חוו"ד כי נספח התנועה לתכנית בלתי סביר או בלתי ראוי תכנונית.	
לדחות את ההתנגדות	4. לתכנית הוכנה פרוגרמה לצרכי ציבור על ידי היחידה האסטרטגית. בהתאם לחוו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי (מתאריך 19.06.2022): <u>הקצאות לצרכי ציבור</u> - התכנית תכלול הקצאה של שטחי קרקע בשיעור של 16% (כ-920 מ"ר). מרבית השטח, רצועה ברוחב 7.5 מ', עבור מגרש (השלמה) בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, ורצועה ברוחב של 3 מ' בייעוד שביל הולכי רגל. ההקצאה תאפשר הגדלת המגרש בייעוד שטח לבנייני ציבור הסמוך (בשטח של 3,379 מ"ר), ותאפשר גישה נוחה לשצ"פ הגובל. <u>תמהיל יח"ד</u> - גודל יח"ד ממוצעת יהיה 80 מ"ר עיקרי (92 מ"ר ממוצע "פלדלת"). התכנון יכלול סה"כ 168 יח"ד בתמהיל מגוון: 32% יח"ד קטנות בשטח ממוצע של 80 מ"ר ברוטו. 40% יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר ברוטו. 28% יח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר ברוטו. <u>תועלת חברתית</u> - דיור בהישג מכוח התוספת השישית בהתאם למדיניות הדיור העירונית לפיה בצפון ובמרכז שיעור הדב"י יעמוד על 15% מסך יח"ד בתכנית. לעניין ההפחתה ממחיר שוק, הדרישה למקסימום של 40% תואמת לדרישה העירונית הכוללת. לסיכום, המלצתנו היא לקבוע כי 25 יח"ד מסך 168 יח"ד בתכנית יקבעו כיח"ד דב"י למשך 25 שנה ובשיעור הפחתה ממחיר שוק של 40%. תמהיל גודל יח"ד הדב"י ישקף את תמהיל גודל יח"ד בתכנית בכללותה, למעט יח"ד שגודלן מעל 100 מ"ר.	4. התכנית אינה מקצה שטחים לצרכי ציבור ואינה מצדיקה תוספת שטחים ע"פ רח"ק מקסימלי התכנית אינה כוללת נספח פרוגרמתי ואינה מבהירה מה הם צרכי התכנית. תמורה הציבורית המצומצמת שהתכנית מציעה אינה תואמת את חוו"ד לתכנון אסטרטגי.

	בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית נקבע בתכנית שטח של 634 מ"ר ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, כהשלמה למגרש הציבורי הגובל ממערב בחלקה 314 ששטחו 3.38 ד' ובכך מתאפשר מימוש בנייה למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לתכנית תא/מק/צ, על ידי יצירת מגרש ציבורי מיטבי. בנוסף, נקבע שטח ביעוד שביל בשטח של 0.288 ד' וברוחב של 3 מ'; כן נקבעו במסגרת התכנית זיקת מעבר ציבורית ברוחב 2 מ' ברצף להקצאת רצועת שביל, ליצירת רצף הליכתי וכחיבור לשצ"פ הקיים מצפון. מטרת השביל וזיקת ההנאה לאפשר מעבר נוח ורציף לשצ"פ. כמו כן התכנית מאפשרת העתקת מבנה חשמל מתחום המגרש הציבורי הגובל לתחום מגרש המגורים בתת הקרקע. ובכך מאפשרת בניה ללא מגבלות במגרש הציבורי. אם כן, התכנית עומדת באופן מלא בהקצאות הנדרשות בחוות הדעת של היחידה האסטרטגית כפי שמפורט לעיל. יש לציין, כי עפ"י תא 5000, סעיף 4.1.1. ב: "מהות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו ע"י הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת (...) אשר תכלול בין השאר התייחסות למאפייני האיזור בו נמצאת התכנית", יש להדגיש לעניין זה, כי שכונת המשתלה הינה שכונה בה מאזן שטחי הציבור חיובי באופן משמעותי לעומת שכונות אחרות בעיר, ולפיכך השטחים הציבוריים הקיימים + תוספת השטח הציבורי בתכנית עונים על צרכי התושבים הקיימים והעתידים להתווסף בעקבות תוספת יחידות הדיור. ערר פוגל המוזכר על ידי המתנגדים כלל אינו רלוונטי או בר יישום לענייננו שעה שמדובר בערר שעסק בתכנית שבה לא התקיימו הקצאות ציבוריות המצדיקות תוספת זכויות ונעשה ניסיון להסתפק בתוספת דירות להשכרה בלבד בניגוד להוראות תא/5000, ובכלל התכנית נשוא ערר פוגל בוטלה על רקע העובדה שאושרה בהעדר מסמך מדיניות. כאמור זה אינו המצב בתכנית דן. סעיף 4.1.1(א) לתכנית המתאר קובע, כי תכנית תוכן בהתאם לנספח פרוגרמתי. בניגוד לטענת המתנגדים, הנספח הפרוגרמתי עליו מדבר הסעיף הוא זה המצורף לתא/5000, הקובע פרוגרמות למגורים ותעסוקה, וכל תכנית המובאת לאישור לפי תכנית המתאר, כולל חוות דעת היחידה האסטרטגית הקובעת הקצאות בהתאם לנספח פרוגרמתי זה. מכאן שהתכנית עומדת בהוראות סעיף 4.1.1(א). במענה להתנגדות בדבר הצורך בשביל יש להדגיש כי שביל הוא שטח ציבורי. בניגוד לנטען על ידי המתנגדים מעבר בתחום השב"צ יקטין את אפשרות מימוש ויעילותו של	תכנית המופקדת מציעה מגרש ביעוד שביל ברוחב 3 מ'. לא ברור מדוע הוא נדרש, כאשר ניתן לייצר מעבר במגרש בנייני ציבור ככל וזה יידרש.

	השטח הציבורי, ומעבר דרך שב"צ כלל לא יהיה אפשרי ככל שהשב"צ ישמש למוסד חינוכי שידרוש גידור. כאמור, מטרת השביל שאליו מצטרפת זיקת ההנאה, לאפשר מעבר נוח ורציף לשב"צ הקיים. התכנית עומדת בתנאי סעיף 3.1.3 בדבר קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי משום שעומדת בכל אחד מתנאי הסעיף – (א) כאמור לעיל התכנית קובעת הקצאות לשטחי ציבור בהתאם לחוות דעת היחידה האסטרטגית; (ב) נשקלו כלל השיקולים התכנוניים המנויים בסעיף קטן (ב); (ג) לראיית הוועדה המקומית התכנית יוצרת תועלות חברתיות משמעותיות כפי שיפורט להלן בקביעת דיור בהישג יד, וכן תורמת משמעותית למרחב הציבורי באמצעות שיפור יכולת ניצולו ויצירת גישה מיטבית אליו. התכנית קובעת הכללת 15% מיח"ד בתכנית להשכרה ארוכת טווח ל 25 שנה (25 יח"ד), מהן 10 יח"ד כדירות בהישג יד 25 שנה במחיר מופחת של 40% ממחיר השוק (6%). קידום התכנית החל מספר שנים לפני אישור מסמך מדיניות הדיור העירוני ולכן לא כללה דיור בהישג יד. כשהובאה התכנית לדיון, התבקשה על ידי היחידה האסטרטגית וצוות התכנון תוספת יחידות דיור עירוני בהתאם למדיניות. עם זאת, ונוכח נסיבותיה של התכנית ולאור הסכם הגישור, צומצם בהחלטה פרטנית מתווה הדב"י בתחום תכנית זו באופן שמחד גיסא, מספר יחידות דיור להשכרה בשכונה הומוגנית יחסית ומאידך לא יפגע באפשרות מימוש התכנית בהתאם למתווה ההסכמות ולעובדה שהמדיניות אושרה מאוחר לתחילת קידום התכנית. מבחינה סטטוטורית ומעבר לעובדה שלתכנון המוצע הצדקות תכנוניות והוא מהווה מימוש של מדיניות תכנונית בדבר הגדלת היצע הדיור בעיר ראוי להבהיר את טעות המתנגדים בקריאת תא/5000. תא/5000 מדברת בלשון "אזורים" והיא קובעת את שטח התכנית כאזור ייעוד בבניה עירונית עם אפשרות לבנייה ברח"ק 4. בהיותה "מדברת" בלשון אזורים ולא בלשון מגרשים, בניגוד לניטען על ידי המתנגדים, הרי שתא/5000 כלל לא מתייחסת בחישוב הרח"ק לשטח מגרשים קיימים במועד אישור התכנית. היא מתעלמת מקיומם של מגרשים ספציפיים באזורי הייעוד והתכנון ומשכך בהכרח אינה מייחסת כל חשיבות לגודלם של המגרשים המרכיבים את אזורי הייעוד וגבולותיהם. עצם, העובדה שתא/5000 נמנעת מלעסוק במגרשים, היא שמאפשרת קיומה של סמכות הוועדה המקומית לבצע	אי עמידה בתנאים לעלייה לרחק המרבי על פי הוראות תכנית המתאר אי עמידה בתנאים לעלייה לרחק המרבי על פי הוראות תכנית המתאר איחוד מגרשים ויצירת מגרש בשטח מעל 1.5 דונם נעשה באופן מלאכותי במטרה לאפשר רח"ק מירבי, מבלי שיש היגיון תיכנוני.

	איחוד ו/או חלוקה של מגרשים בהתאם לסעיף 62א(א)(1) לחוק התכנון והבניה. באמצעות סמכות לבצע איחוד וחלוקה של מגרשים כאמור מתאפשר לוועדה המקומית לייצר תכנון אידיאלי במסגרתו באמצעות קביעת מגרשי תכנון חדשים נעשה איגום זכויות בנייה וארגון מחדש במרחב אזור הייעוד. זכויות הבנייה שנקבעו במסגרת תכנית זו נקבעו בהתאם לרח"ק שהוגדר בתא/5000 לאזור ייעוד בנייה עירונית ואינן חורגות מהיקף זה בהתאם למגרש שיצרה התכנית. התכנית קובעת מגרש תכנוני, במטרה לאפשר תכנון מיטבי המאפשר שמירה על עקרונות תכנית המתאר ומאפשר בין היתר פתרונות לכניסה לחניה, מרתף משותף, שמירה על עצים בוגרים. עם זאת, הבינוי המוצע מפרק את הבינוי ל 4 מיבננים המחוברים ביניהם בבינוי נמוך, על מנת לאפשר לפרק את המסות ולאפשר מבטים ומרווחים.	
לדחות את ההתנגדות	במסגרת הכנת התכנית, נשקלו מלוא השיקולים הרלוונטיים, ונבחנו חלופות בינוי רבות, מול מחלקות התכנון בעירייה ובהתאם לטיפולוגית הבינוי בשכונה כאשר נבחרה החלופה המיטיבה והמאזנת ביותר בין הצרכים השונים: 4 מבני מגורים מרקמים הכוללים - קומת קרקע המאפשרת מעברים פתוחים וחצרות פנימיות + 3 קומות מרקמיות סביב החצרות + 3 קומות טיפוסיות וקומת גג חלקית. טיפולוגיה זו מייצרת "מסה מפורקת" המתייחסת לשכונה ממזרח ומאפשרת תכנון המייצר דירות עם ריבוי כיווני אוויר ואור, וכן יצירת מרווחים מהמגרשים הגובלים ממזרח באמצעות פתיחת החצרות הפנימיות. בשכונת המשתלה, בנויים בניינים רבים אף גבוהים מהבניה המתוכנת, לרבות גובה של 9 קומות מעל מפלס הכניסה, שמצויים אף הם באזור שהוגדר בתכנית 5000 ביעוד מגורים בבנייה עירונית. בנוסף, קיימים הפרשי מפלסים בין המגרשים בהם בנויים הבניינים של חלק מהמתנגדים (מפלס 51.75) לבין המגרש שבתחום התכנית (מרחב התכנון מדורג ממפלס 50.00 בחלקו המזרחי הגובל במגרש המתנגדים, עד למפלס 44.00 בחלקו המערבי), כאשר המגרשים של המתנגדים מצויים כ-5 מ' יותר גבוה אבסולוטית	5. התכנון המוצע יביא לפגיעה קשה במתנגדים: התכנון המוצע כולל הקמת מבנים חריגים בגובהם וברוחבם אל מול בתי המתנגדים תוך ביטול מרווחי בניה. ללא כל צורך תכנוני או כלכלי כאשר קיימות חלופות תכנוניות אחרות שמונעות את הפגיעה.

	הטענות של המתנגדים בנוגע לפרטיות, זרימת האוויר, אור השמש וכיו"ב נטענות מבלי שהמתנגדים תמכו את טענותיהם בחוות הדעת המקצועיות. חוות הדעת הסביבתית אינה מראה פגיעה חריגה במתנגדים מבחינת התנאים הסביבתיים, לרבות גובה הבניה, ומרחקים בין הבניינים. בנושא הצללה וזכויות שמש, התכנית נערכה לפי הקריטריונים המחייבים בנוגע להיבטי אקלים וסביבה יודגש כי לתכנית נערך דו"ח אקלים באוקטובר 2024, שמכיל בדיקת הצללות השוואתית, הבוחנת את השפעת התוכנית המוצעת ביחס לתוכנית המאושרת והשפעתה על הסביבה (קיימת ומאושרת). כמו כן, הדוח מכיל בדיקת רוחות במפלס הולכי הרגל במתחם. ממצאי הדו"ח העיקריים הן כי מניתוח מניפת הצל של הבינוי בתוכנית המוצעת ניתן לראות שאין השפעה של הצללה על כל הגגות של המבנים בסביבתה (לרבות בנייני המתנגדים), כך גם לגבי השצ"פ המצוי בסביבת התוכנית. בנוסף נמצא כי אמנם קיימת הצללה על חלק מחזיתות דרומיות של 2 מבנים בסביבת התוכנית אך החריגה מהקריטריונים המקובלים ביחס לזכות שמש חורפית הינה מינורית ועומדת בתקן. יודגש כי במציאות המשתנה של בניה חדשה במרקם עירוני בנוי לא ניתן להימנע כלל מהצללות על בניה קיימת, ולכן החריגה בענייננו הינה מינורית ולא חורגת ממתחם הסבירות לאור מכלול הנסיבות הרלוונטיות. חו"ד רון גובזנסקי, מהיחידה לתכנון בר קיימא, אדריכל העיר: 1. קריטריונים של חזיתות סשה ארגוב 4-6 - בהתאם למתודולוגיה לדוחות מיקרו אקלים, מותרת פגיעה של עד 20% בחזיתות בטווח זמן של 4 שעות ביום הקצר בשנה. התכנון הנוכחי מציג פגיעה בחריגה מזערית של 23%-25% מדובר בפגיעה מידתית לחלוטין ביחס לצרכים העירוניים ולתכנית המתאר. יש להדגיש שהגגות חשופים באופן מלא, ושכלל שימי השנה יתארכו, הפגיעה תצטמצם. 2. סשה ארגוב 8 - לפי קריטריונים מקובלים, מבוצעת תחילה בדיקה כוללת שמציגה הצללות בטווח של 4 שעות ביום הקצר בשנה כאשר כל "פס" מייצג שעת אחת (עמ' 9 בדוח). מבנים הנמצאים תחת אותה מניפה נדרשים לבדיקה פרטנית. ולכן נבדקו בניינים בכתובות סשה ארגוב 2-8. בבדיקה פרטנית נבחנת כמה הצללה יש לכל בנין בגגות ובחזיתות הדרומיות. החזית המוצלת (דרום מזרח ודרום מערב) של המבנה בכתובת סשה ארגוב 8 מקבלת מספיק שמש	התכנית חורגת באופן קיצוני מתכנון סביר ופוגעת פגיעה חמורה וקשה במתנגדים ובזכותם הקניינית, בפרטיות, בזרימת האוויר, באור השמש ועוד, כאשר קיימות חלופות אחרות שפגיעתן פחותה. בנושא הצללה מתוך הדו"ח הסביבתי נלמד כי במבנה סשה ארגוב 4 ו-6 החזיתות הדרומיות אינם עומדים בקריטריונים הנדרשים לחשיפה לזכויות שמש. לא ברור למה אין התייחסות לסשה ארגוב 8 בבדיקה הסביבתית.

	אפקטיבית כפי שהדוח מציג, לכן יש עמידה בקריטריון 1 לגגות וחזיתות. משום שהייתה עמידה בקריטריון 1, לא היה צורך בדיקה נוספת לפי קריטריון 2 (טבלה 5).	
לדחות את ההתנגדות	שלב ההתנגדויות נועד לבחינת התכנית מהיבטים תכנוניים, אדריכליים וציבוריים. טענות בדבר ירידת ערך המקרקעין לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה מקומן להתברר בהליך נפרד, לאחר אישור התכנית ופרסומה למתן תוקף. עצם האפשרות להגשת תביעות פיצויים אינה מהווה עילה תכנונית לדחיית תכנית הראויה לגופה. הוועדה המקומית סבורה כי התכנית מיישמת את עקרונות תכנית המתאר הכוללנית תא/5000, המהווה את האיזון הראוי בין צרכי הפיתוח העירוני לבין הגנה על זכויות הקניין, אינה פוגעת במגרשים הסמוכים ויתרה מכך התכנית מגדילה שטח למבנה ציבור כך שניצולו יהיה מייטבי וודאי יתרום לתושבי השכונה. לסיכום, בהתאם לחוק, למתנגדים נתונה הזכויות להגיש תביעה לפי ס' 197 לאחר אישור התכנית.	6. התכנית תגרום לירידת ערך מקרקעי המתנגדים. המתנגדים שומרים על זכותם לתבוע פיצוי בגין ירידת ערך לחלקותיהם.

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לדחות את ההתנגדות ולתת תוקף לתכנית

בישיבתה מספר 0007-26' מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשקול לקבל באופן חלקי את ההתנגדות לעניין דיור בהישג יד כמפורט להלן ולפרסם את התיקון במסגרת הליך לפי 106(ב) לחוק :

לקבוע כי 15% מכלל יחידות הדיור המוצעות בתכנית יהיו דירות בהישג יד להשכרה ארוכת טווח בשכירות מופחתת ב- 40% ממחיר השכירות בשוק החופשי לתקופה של 25 שנים ממועד האכלוס.

ולבטל את הוראות התכנית לעניין יחידות להשכרה ארוכת טווח במחיר השוק (בסעיפים 1.9 2.2 ו-1.2.1.4) ולתקן את יתר הוראות התכנית בהתאם.

הפרסום יהיה באמצעות משלוח הודעות למייצגי בעלי הזכויות ומתן זכות התנגדות לתקופה של 21 יום.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי, דודו לניאדו

עמ' 152

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
926-0007 - 9	דיון בהתנגדויות

מצב השטח בפועל:

שטח התכנית מחולק לשני אזורים ע"י רחוב ברטיני גארי. המרחב הצפוני, בסמוך לצומת הרחובות בן צבי ותל גיבורים, פנוי ברובו למעט חניית רכבים ומבנה לשימור ששימש בעבר כבית באר, המאכלס היום מספר עסקים בודדים. בשטח זה תעלות מים ובריכות אגירה שהיו חלק ממתחם בית הבאר וכיום הן מכוסות חול. המרחב הדרומי, בין הרחובות ברטיני גארי ובנטוב מרדכי, פנוי למעט מגרש ספורט הנמצא בשטחו. בנוסף, התכנית כוללת חלק משטח בית הספר תיכון שבח מופת ומדרחוב בנטוב מרדכי, אשר התכנית מסדירה את ייעודי הקרקע בהם ללא שינוי במצב הקיים.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

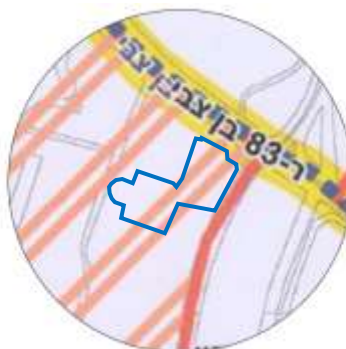
יעוד הקרקע: אזור מגורים בבניה עירונית - שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים. שטחי הבניה הבסיסים: רח"ק 2.5. שטחי הבניה המקסימליים: עד רח"ק 4 (למגרשים גדולים מ-1.5 ד').

נספח עיצוב עירוני: מרקם עד 8 קומות ועד 15 קומות לאורך דרך בן צבי.

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 707א נווה עופר: מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני. יבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר תוך העדפה לריכוזם ברחובות העירוניים שבהיקף השכונה ובהתאם למסמך המדיניות. ר-83 – בן צבי: יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5. בניה חדשה תותנה בהקצאת 2 קומות למסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע. ציר מעורב: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2.



נספח עיצוב עירוני



נספח אזורי ומתחמי תכנון



תשריט אזורי יעוד

תא/מק/9061: מסמך מדיניות נווה עופר

המדיניות מציעה מתחמים לתכנון, שנקבעו על פי הגיון מרחבי, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. בכל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות המומלץ של המבנים השונים – פינוי בינוי, תב"ע לעיבוי, תמ"א או שיפוץ בלבד. חלקה 79 נמצאת באזור הצפון-מזרחי של השכונה, בשטחים שטרם נבנו, בהם מוצע לקדם תב"עות חדשות בהתאם להנחיות תכנית המתאר ובתנאי של הוספת שטחי ציבור משמעותיים לשכונה ושיפור המערך הציבורי הקיים.

וועדת שימור ישיבה 05-22 מתאריך 19/12/2022

בית הבאר "בית אל עזה" ישומר וישוחזר בהתאם לדרגת השימור המחמירה שנקבעה עבורו והוא ייועד למטרות ציבוריות. מערכות המים שנבנו בסמוך אליו, לרבות בריכות האגירה והסינון, הבאר ותעלות המים הנם חלק אינטגרלי ממערך מבני הביארה ולכן יעברו שימור ושחזור כחלק מתכנית תא/5053. הפיתוח הנופי ישלבם תוך נסיון שחזור סביבתם הטבעית. לצורך כך יש לסמן את כל המרכיבים הסמוכים לבית הבאר בייעוד קרקע זהה ובבעלות אחודה. לא כל המרכיבים לשימור מופיעים במפת המדידה במסמכי התכנית, בשל היעדר גישה לאלמנטים המצויים בתחום חלקה 79 ובשל מפלסי קרקע הקוברים מרכיבים לשימור בחלקה 76. לאור זאת יכללו הוראות תכנית תא/5053 מנגנוני גמישות בבינוי ובפיתוח כגון רסטר זיקות הנאה או מיקומו של מעבר רכב תת קרקעי הסמוך לבריכת האגירה, לאור מיקומם הסופי של המרכיבים לשימור לאחר השלמת המדידה.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - 0007-26ב'

תנאי לאישור תכנית עיצוב למתחם הצפוני יהיה אישור תיק תיעוד מלא וסופי, לרבות השלמת מדידת כל מרכיבי השימור. תכנית העיצוב תכלול את כל השטח שמצפון לרחוב גארי ברטיני ותתייחס לכל מרכיבי השימור כמכלול. התכנית תתנה בניה במתחם בקבלת היתר למבנה לשימור ותתנה אכלוס במתחם בהשלמת עבודות השימור בפועל.

מצב תכנוני קיים :

תכנית תא/2659 (1999) : מתחם הגדנ"ע - רח' תל גיבורים, מזרח נוה עופר
יעוד הקרקע: מגורים, מגורים מיוחד, משרדים, מדרחוב, דרכים, שטח ציבורי פתוח, מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי (מגרש 13 בתשריט).
שטחי הבניה : 10,560 מ"ר עיקרי למגורים (88 יח"ד), 13,200 מ"ר כולל שטח שירות, 5750 מ"ר ברוטו למשרדים ו 1750 מ"ר ברוטו למגרש מיוחד בעל אופי ציבורי. גובה הבניינים לא יעלה על 10 קומות. גובה הבניינים למגורים לא יעלה על 3 קומות.



מצב תכנוני מוצע :

תא/5053 - בן צבי הגדנ"ע (בהכנה) היא תכנית איחוד וחלוקה בשטח של כ-15.9 דונם בהתאם לתכנית המתאר (תא/5000) ובהתאם למדיניות שכונת נווה עופר.
במסגרת התכנית מוצע לשמור על השטחים הפתוחים סביב בית הבאר כחלק מהרשת הירוקה בשכונת נווה עופר וכן מוצעים שימור ושחזור בית הבאר ושיקום תעלות המים ובריכות האגירה ושילובן בתכנון הנופי.
בעלי חלקה 79 (בית הבאר) הביע התנגדות לתכנון המקודם.

מבוקש לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב, בדבר הכנת תכנית מפורטת תא/5053 - בן צבי הגדנ"ע וקביעת תנאים מגבילים על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט :

לא יותרו היתרי בניה, פיתוח או הריסה בתחום התכנית, למעט לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - 0007-26	דיון בהתנגדויות

זמן ביצוע:

תוקף התנאים הנו 3 שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.



חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

ממליצים לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב וקביעת הגבלות על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0007-23' מיום 03/05/2023 תיאור הדיון :

אילן פרי : מבוקש לאשר פרסום לפי סעיפים 77-78 לתחום התכנית שבהכנה. מציג את תחום התכנון במצגת.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - 0007-26	דיון בהתנגדויות

דורון ספיר : מבוקש לפרסם 77-78 כדי לסייע בקידום מטרות התוכנית של בתי הבאר.
אילן פרי : מפרט את תנאי הפרסום לפי סעיף 78, מבקש לאשר שהועדה תצטרף כמגישת התוכנית.
מלי פולישוק : יש שם בניינים קיימים?
אודי כרמלי : יש שם בניין לשימור, בנין פעיל.
אילן פרי : במגרש של בית הבאר יש זכויות שלא נוצלו וניתן לבנות בחלקה, בנפרד מבית הבאר.
חיים גורן : מי הבעלים?
אילן פרי : בעלויות פרטיות, רמ"י, עירייה, ומאות יורשים של משפ' אל עזה במתחם הצפוני.
דורון ספיר : מאושר פרסום 77 והגבלות לפי סעיף 78. נקבע כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חן אריאלי, חיים גורן, גל שרעבי דמאיו
בישיבתה מספר 0007-23 מיום 03/05/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב וקביעת הגבלות על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, לקבוע כי הוועדה המקומית תצטרף כמגישת התוכנית.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - 0007-26	דיון בהתנגדויות

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

פרטי התכנית			
מספר התכנית 507-0858472	שם התכנית תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע	מגיש התכנית יניב זגורי, דלתא חכם ייזום בע"מ וחברת הדיור המקומית	עורך התכנית אדרי' אבנר ישר
פרטי המועצה והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ 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			
☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולהאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

[illegible]

התכנית מגדירח	מגורים	ציר מעורב		
ייעודים ל: מגורים; מסחר ותעסוקה; מגורים; מבנים ומוסדות ציבור; מבנים ומוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים; שטח ציבורי פתוח; שטח פרטי פתוח; שבילים; ודרכים.	סעיף 3.6.13 - ציר ירוק עירוני	ציר ירוק עירוני		
+	סעיף 3.2.4: אזור מגורים בבניה עירונית; שימושים: מגורים	למי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית,	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	
+	סעיף 3.4.2 ציר מעורב (דרך בן צב) בבנין הממוקם בשורת חבנינים הראשונה חפונה לציר-המעורב ניתן לקבוע שימושים הכוללים באחד או יותר ממקבצי השימושים הבאים: (1) מקבצי שימושים ראשיים - מסחר 1, (2) למרות האמור בסעיף (1) לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים.	ציר מעורב		
+	סעיף 3.4.2 (ג) (לדרך בן צב) יחולו הוראות בנוגע ליעוד "אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים (סעיף 3.4.1) - שימושים בקומת הקרקע לפי חזית מסחרית (סעיף 3.4.3).			
+	סעיף 3.2.1 (א) הועדה תחליט על הפקדה של תכנית המוסיפה 100 יחיד חדשות ומעלה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.			
+	סעיף 3.2.4 מגורים בבניה עירונית	שימושים נוספים אזור מגורים בבניה עירונית ציר מעורב	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)	
+	מגרש 100 ביעוד מגורים, מסחר ותעסוקה מגרשים 103, 102 הם למגורים.			
+	יותר שימושים למלונאות כמוגדר בסעיף 1.6.			
+	סעיף 3.1.1 (ד) היקף שטחי חבניה לשימושים נוספים עד 25% משטחי הבניה לשימושים סחיריים			
+	סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים למוסדות ציבור ולמלונאות			

שירותים בעלי אופי ציבורי				
קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית, ציר מעורב	לפי סעיף 3.2.4 (ב) במגרש הגדול מ-1.5 דונם - רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מירבי 4	+	התכנית קובעת רח"ק 4 + 1 (תוספת במתחם להתחדשות עירונית).
קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	סעיף 3.1.4 (ב) במתחם התחדשות עירונית ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המרבי, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לחלן. סעיף 3.1.4 (ה) מרפסות למגורים ו/או מלונאות סעיף 3.1.4 (ו) מצללות לשימושים ציבוריים	+	
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מביניהם: (ד) בתת הקרקע יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים, ובלבד שלא יבוא על חשבון שטחי חניה ושטחי השירות הנחוצים לתפקוד הבנין.	+	שטחי הבניה תחת קרקעיים יהיו לפי ע"1.
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות ועל דרך בן צבי עד 15 קומות. עלייה מעל מספר הקומות בנספח העיצוב: 4.2.6 בתכנית להתחדשות עירונית החלה במתחם התחדשות עירונית, בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לחלן.	4.2.2 (א) מספר קומות (3) מקום שבו יקבע קומות גבוה למעלה מ-8 קומות מבינוי גובל, קיים או מתוכנן, תחליט הוועדה המקומית בכפוף למתירונות לגישור הפרשי הגבהים. 4.2.2 (ב) מסמכים נלווים לתכנית הכוללת בינוי העולה על 20 ק' 4.2.2 (ג) גובה בניה (3) תקומה העליונה בבניינים שגובהם עד 20 קומות תהיה קומת גג חלקית 4.2.6 מספר קומות גבוה מנספח העיצוב העירוני (ב) בתכנית להתחדשות עירונית	+	התכנית קובעת גובה מבנים של עד 25 קומות ו-15 קומות במתחם הצפוני ועד 10 קומות במתחם הדרומי
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - מרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+	

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע	15/04/2026
דיון בהתנגדויות	9 - - 226-0007

			(קביעת קווי בניין מתוקף סעיפים 4:2.1 א-4:2.3 זס"ב)	
חקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או חמרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבעו בח חוראות בדבר חקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	למי תשריט אזורי יעד: אזור מגורים בבניה עירונית, ציר מעורב	סעיף 4.1.1 (א) - (ז)	חככנית תואמת חוות דעת היחידה האסטרטגית חככנית מסדירח מגרש חדש לשכ"צ בשטח כ- 1.5 דונם ומגרש ביעוד משולב של שצ"פ ושכ"צ כ- 1.4 דונם.	
חוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 חחוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כיאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל מוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית, מוסד ציבורי עירוני חדש	סעיף 3.5.1 שימושים למוסדות ציבור 3.5.1 (ב) שטחי בניה חועדה תמקומית רשאית לקבוע רח"ק גדול מ- 2.7 בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, ובתנאי שלא יחורג מפני שניים מהרח"ק המירבי חסובב	חככנית תואמת חוות דעת היחידה האסטרטגית וכוללת בתוכה חקצאה למגרשי ציבור עצמאיים בסך גודל של 2.1 דונם, שטחי ציבור מבונים ואת הגדלת השטחים המיועדים לשצ"פ.	
	מוסד ציבורי עירוני חדש	סעיף 3.5.3 מוסד ציבורי עירוני חדש + סעיף 1.4.5 סימבול	במגרש 300 בעוד שצ"פ חככנית קובעת רח"ק 4.	
קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 - 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת החגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מחירה, בית עלמין, אזור לספורט)	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעד, בנספח העיצוב העירוני ו/או בנספח התחבורה. חוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכנית מאושרות ציר ירוק עירוני רחוב עירוני	סעיף 3.6.1 (ב) שטחי בניה 3.6.1 (ג) (5) שטחי בניה לתשתיות עד 24% 3.6.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי יעד סעיף 3.6.13 (א)-(ב) ציר ירוק עירוני סעיף 3.6.14 (א) רחוב עירוני (תל גיבורים) ורחוב מקומי (ב) חועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לאפשרות לחבטית רחוב מדרכות 8-10 מ' ברחוב עירוני	מוסד ציבורי עירוני חדש - בית ספר תיכון ע"ש שמעון פרס נקבע בתכנית סמוכה ושתכנית זו מקצה שטח נוסף עבורו.	
			בתחום חככנית עובר ציר ירוק עירוני קיים (שביל בנסוב) וחככנית מסמנת אותו ביעוד שביל ללא מתן זכויות. רחוב המדרכות נבדק תכנונית ויחיה פחות מ- 8 מ'.	

[illegible]

עמ' 164

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - - 26-0007	דיון בהתנגדויות

סעיף קטן (א)(19)	קביעת חוראות לעניין חריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... ולעניין הפקעת קרקע הגדרות לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.	+	חוראות לעניין זכות מעבר

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית חסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מנהל/תחום/ועדה:			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025332735		31-07-2023
הנציג/תחום/ועדה:			
שם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		30.7.2023

7 | 2017

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

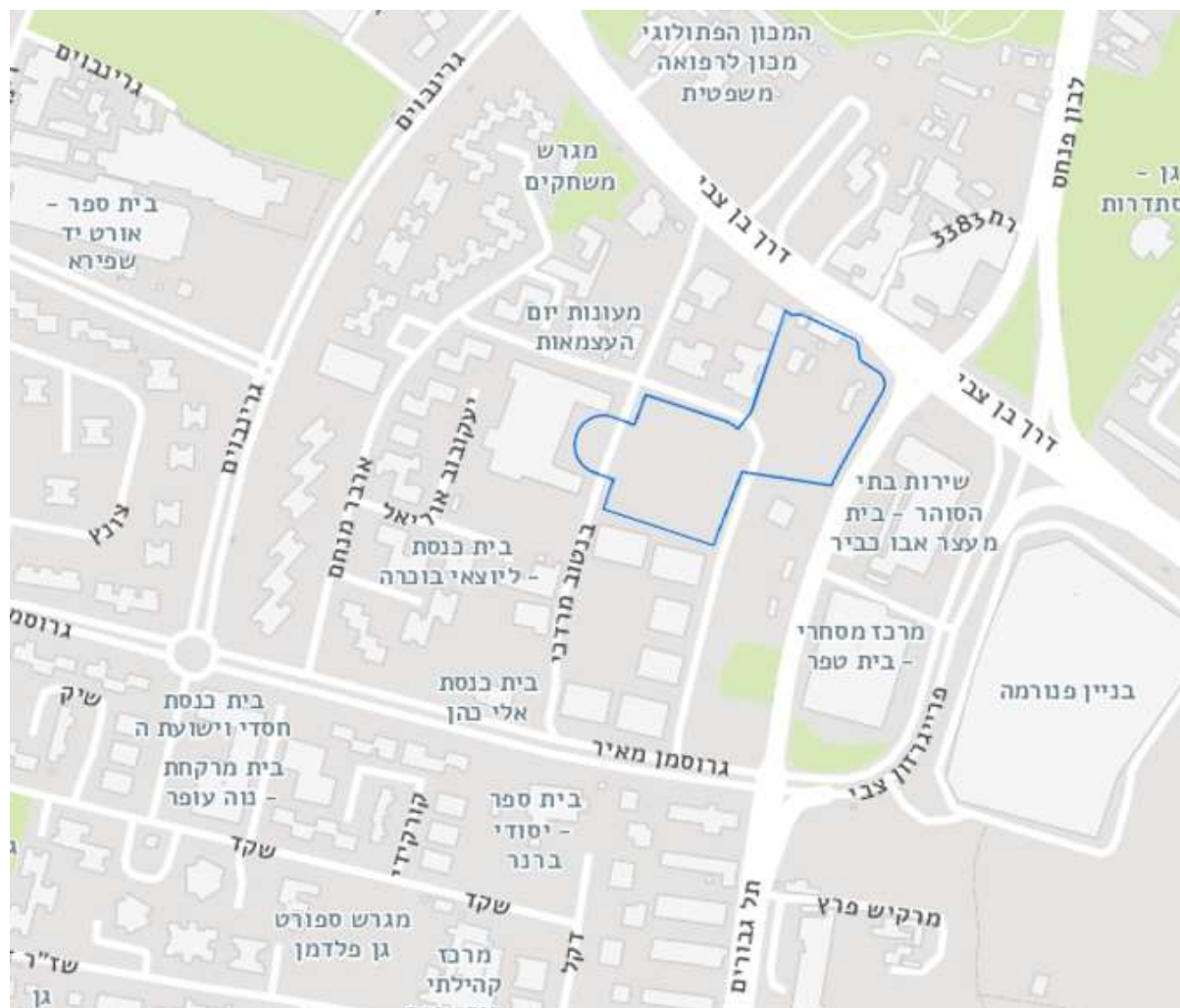
מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - 0007-26	דיון בהתנגדויות

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

תא/מק/5053 בן צבי הגדנ"ע

תכנית מס' 507-01858472

מיקום: שכונת נווה עופר, בין הרחובות: בן צבי (מצפון), תל גיבורים (ממזרח) ומרדכי בנטוב (ממערב), וחלקה 25 גוש 7055 - מגרש למבנים ומוסדות ציבור קיים (ממערב).



כתובות: דרך בן צבי 78,80, רחוב תל גיבורים 2,4,6,8, רחוב גארי ברתיני 8,9,11,13, תל אביב-יפו.

גושים וחלקות בתחום התכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6991	מוסדר	חלק	72, 73, 76, 79, 81, 84, 86, 87, 88	83, 91
7055	מוסדר	חלק		25, 69

שטח התכנית: 16.078 דונם

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות	15/04/2026 926-0007 - 9

מדיניות תכנונית קיימת

תכנית מתאר עירונית תא/5000 (2016)

תשריט אזורי ייעוד: אזור 707 - מגורים בבניה עירונית, שימוש ראשי: מגורים. שימושים נוספים: מסחר 1 בקומת הקרקע, משרדים.

שטחי בניה: שטחי בניה בסיסים: רח"ק 2.5. שטחי בנייה מקסימליים: רח"ק 4 (למגרש גדול מ-1.5 ד'). תוספת 1 רח"ק למתחם התחדשות עירונית – רח"ק מקסימלי: 5.

נספח עיצוב עירוני: עד 8 ק' ועד 15 ק' לאורך דרך בן צבי, תוספת מדרגת גובה מ-8 ל-15 ק' ומ-15 לעד 25 ק' מתוקף "מתחם התחדשות עירונית".

נספח אזורי תכנון: אזור תכנון 707א נווה עופר: מתחם התחדשות עירונית, אפשרות לתוספת רח"ק 1 מעל לרח"ק המירבי (סה"כ רח"ק 5) ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני (סה"כ עליה מ-15 ק' לעד 25 קומות).
הוראות מיוחדות: דרישה למסמך מדיניות (אושרה בשנת 2017). במסגרתו נבחנו תנאים ומתחמים לשילוב שימושי תעסוקה ומסחר, תוך העדפת ריכוזם ברחובות העירוניים בהיקף השכונה ובהתאם למסמך המדיניות.

נספח תחבורה: דרך בן-צבי מוגדרת כדרך עורקית רב-עירונית ורח' תל גיבורים מוגדר כדרך עורקית עירונית ושתייהן כוללות סימון שביל אופניים. קו הבניין לא יפחת מ-5 מ', יותר שימוש משרדים בקומת הקרקע.

ר-83 דרך בן צבי: יחולו הוראות עיצוב רחובות כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5. בניה חדשה תותנה בהקצאת 2 קומות למסחר ותעסוקה מעבר לקומת הקרקע.

ציר מעורב: מקבצי שימושים ראשיים - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, וכן מסחר 2.



תא/מק/9061: מסמך מדיניות נווה עופר

המדיניות מציעה מרחבי תכנון, שנקבעו על פי חלוקה מרחבית, טיפולוגית מבנים, מצב החלקות והיתכנות מימוש. בכל מתחם מוגדר אופן ההתחדשות המומלץ למבנים השונים – פינוי בינוי, תב"ע לעיבוי, תמ"א או שיפוץ בלבד.

תחום התכנון המוצע נמצא בצפון-מזרח השכונה (מתחמי תכנון T1, T2), בשטחים פנויים ברובם, ומוצע לקדם בו תב"עות חדשות עם תוספת יח"ד על המאושר, בהתאם להנחיות תכנית המתאר ובכפוף לתוספת שטחי ציבור משמעותיים לשכונה ושיפור המערך הציבורי הקיים.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - 0007-26	דיון בהתנגדויות

מצב תכנוני קיים

תכנית תא/2659 (1999): מתחם הגדנ"ע - רח' תל גיבורים, מזרח נוה עופר

תכנית שתכליתה תכנון מתחם מגורים שיהווה המשך והשלמה לשכונת נוה עופר, שיפור רמת הדיר, יצירת קשר בין מוקדי משיכה באזור באמצעות צירי הולכי רגל ויצירת מוקדים ציבוריים חדשים לשכונה.

שימושים ושטחי בניה: מגורים (4.33 דונם, 7,200 מ"ר ברוטו עילי, 48 יח"ד, עד 3 ק' – מחצית מיחה"ד ומזכויות הבניה בבעלות עיריית תל אביב - יפו), מגורים מיוחד (2.76 דונם, 6,000 מ"ר, 40 יח"ד, עד 10 ק'), משרדים (2.18 דונם, 5,750 מ"ר, עד 8 ק'), מבנים בעלי אופי ציבורי (2 דונם, 1,750 מ"ר), מדרחוב (2.1 דונם), שטח ציבורי פתוח (1.95 דונם) ודרכים (0.6 דונם).

התוכנית מגדירה מבנה לשימור – "בית אל עזה" בדרך בן צבי 78 - 80.

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע

תשריט מצב מוצע:



טבלת השוואה לשטחי ייעודי קרקע

אחוז נכנס	שטח נכנס (דונם)	ייעוד קרקע
44%	7.09	מגורים (כולל מגורים מיוחד)
12.5%	2.07	מבנים בעלי אופי ציבורי
13.7%	2.18	משרדים
	0	מגורים, מסחר ותעסוקה
25.7%	4.12	שצ"פ, מדרחוב, שביל, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור
	0	שטח פרטי פתוח
	0	מבנים ומוסדות ציבור
3.7%	0.6	דרכים מאושרות ומוצעות
100%	16.0	סה"כ

אחוז יוצא	שטח יוצא (דונם)
17.3%	2.77
	0
	0
26.9%	4.29
26.6%	4.27
9.2%	1.47
13.2%	2.12
6.9%	1.07
100%	16.0

- התחדשות המרחב על ידי בניה חדשה, תוך שמירה על מבנים בעלי ערכיות היסטורית גבוהה.
- תוספת שטחי ציבור בסך של כ-2.8 דונם וייעול שטחים קיימים על מנת לייצר רצף ציבורי הליכתי המשלים את המערך הקיים בשכונת נווה עופר ומחבר אותה לסביבתה ולתחנת הרכבת הקלה.
- תוספת דיור בהישג יד במחיר מופחת, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- הבחנה בין מרחב תכנון צפוני לדרומי בנספחי הבניה, תוך התייחסות למיקומם בדופן רחובות ראשיים ולב השכונה. במרחב הצפוני - בינוי בעצמות גבוהה סביב שטח פתוח ובו בית באר עתיק ואלמנטים נוספים לשימור. השימושים כוללים מגורים, תעסוקה, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים מבונום. במרחב הדרומי - 2 מבני מגורים לצד ייעודי קרקע לצרכי ציבור, המחזקים את הגרעין הציבורי בסמיכות לביה"ס ע"ש שמעון פרס, תוך התוויית מעברים ציבוריים.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות	15/04/2026 9 - 26-0007

- איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.

נתונים נפחיים ושטחי בניה

- באזור הצפוני כוללת התכנית הקמת 2 מגדלים מעל מבנה מסד, מגדיר דופן, לרחובות תל גיבורים ודרך בן צבי. מגדל אחד בגובה כולל עד 25 ק' ממפלס דרך בן צבי ומגדל שני בגובה כולל עד 15 ק' ממפלס רחוב גארי ברתיני. מבנה המסד לא יעלה על 7 ק' ממפלס דרך בן צבי ולא על 6 ק' ממפלס רחוב גארי ברתיני. מספר הקומות כולל ק"ק וקומה טכנית על גג המבנה.
- בשטח תא שטח 100 יוגדרו זיקות הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל, קומת הקרקע לאורך תל גיבורים ובן צבי וכלפי השטחים הפתוחים במרכז הפרויקט, תהיה פעילה.
- בבית הבאר יבוצע שימור בהתאם להמלצות תיק התייעוד שיוכן במסגרת תכנית העיצוב. לא תותר כל בניה חדשה (עילית או תת"ק) או הריסתם של המבנים המיועדים לשימור בתחום תא שטח זה.
- באזור הדרומי כוללת התכנית 2 מבני מגורים עד 10 ק' כולל ק"ק ממפלס רחוב גארי ברתיני.
- סך שטחי הבניה הסחירים העל קרקעיים בתכנית הינם 42,516 מ"ר (רח"ק 4.98).
- תמהיל השימושים (ברוטו עילי): 27,200 מ"ר לשימושי מגורים (עד 280 יח"ד), 14,300 מ"ר לשימושי מסחר, תעסוקה ומלונאות, ו-1,000 מ"ר לשטחי ציבור מבונים.
- סך שטחי הבניה העיליים בתא השטח לשב"צ (בשטח 1.5 דונם): 6,000 מ"ר (רח"ק 4 ע"פ תכנית תא/מק/צ'). שטחי הבניה במגרש לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: 160 מ"ר המיועדים לבית הבאר ולמכלול המבנים לשימור שבתחום שטח זה.



מס' החלטה 15/04/2026 9 - 226-0007	התוכן 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות

תא שטח	ייעוד הקרקע	שטח (דונם)	זכויות עיליות עיקריות	זכויות עיליות לשירות	סה"כ זכויות עיליות	מס' קומות	יח"ד
100 (A,B,C)	מגורים מסחר ותעסוקה	5.13 ד'	221,115 מ"ר	8,431 מ"ר	30,546 מ"ר (רח"ק 5.95)	25 ק'	154 יח"ד
102 (A,B)	מגורים	1.6 ד'	4,060 מ"ר	1,450 מ"ר	5,510 מ"ר (רח"ק 3.42)	10 ק'	58 יח"ד
103 (A,B)	מגורים	1.8 ד'	4,760 מ"ר	1,700 מ"ר	6,460 מ"ר (רח"ק 3.59)	10 ק'	68 יח"ד
סה"כ תאי שטח סחירים		8.54 ד'	30,935 מ"ר	11,581 מ"ר	42,516 מ"ר (רח"ק 4.98)		280 יח"ד

300	שב"צ	1.5 ד'	4,445 מ"ר	1,555 מ"ר	6,000 מ"ר (רח"ק 4)	10 ק'	
500	שב"צ ושצ"פ	1.42 ד'	160 מ"ר	160 מ"ר	160 מ"ר	לפי הקיים	

- בנוסף לתאפשר תוספת שטח מרפסות עד 12 מ"ר/יח"ד בהתאם לתכנית המתאר : 1,848 מ"ר בתא שטח 100, 696 מ"ר בתא שטח 102, 816 מ"ר בתא שטח 103.
- שטחים בתת הקרקע : בהתאם לתכנית ע1.
- שטח למוסדות ציבור : בהתאם לתכנית צ'.
- תכסיות בינוי :
- במרחב התכנון הצפוני :** תכסית הבינוי העילית לא תעלה על 60% משטח מגרש 100. בתא שטח A100 לא תותר בניה מעבר לתכסית הקיימת של המבנה לשימור. בינוי בתא שטח זה יתוכנן בהתאם להוראות השימור של התכנית.
- במרחב התכנון הדרומי :** תכסית הבינוי העילית לא תעלה על 60% משטח מגרשים 102, 103.

גובה קומות

- גובה ק"ק לא יעלה על 6 מ' מרצפה לרצפה, תתאפשר חריגה של עד מטר לצורך התאמת המפלסים לאילוצי הטופוגרפיה במתחם הצפוני, בכפוף לאישור מהנדס העיר לשלב העיצוב האדריכלי.
- גובה קומת מסד טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ' מרצפה לרצפה.
- גובה קומה הכוללת שטחים ציבוריים מבונים לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לרצפה. גובה מינימלי נטו, רצפה עד תקרה אקוסטית, לא יפחת מ-2.8 מ'.
- גובה קומת מגורים טיפוסית לא יעלה על 3.6 מ' מרצפה לרצפה.
- גובה הקומה הטכנית שעל גג המבנה, לרבות מעקה הגג, לא יעלה על 8 מ'. תתאפשר חריגה של עד 2 מ' לארובה למנדוף העשן ממסעדות ובתי אוכל. תתוכנן הסתרה מלאה של המערכות הטכניות על גג המבנים.
- ככל שישולבו שימושים עיקריים בקומות המרתף, גובהן לא יפחת מ-4.5 מ' מרצפה לרצפה.

מרפסות :

- עבור שימושי המגורים, שטחה מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - 0007-26ב'	דיון בהתנגדויות

- עבור שימושי המלונאות, שטח מרפסת לא יעלה על 7.5 מ"ר ושטחן הכולל של המרפסות לא יעלה על 4 מ"ר כפול מספר חדרי המלון.
- כל שימוש בשטחים המיועדים למרפסות לפי סעיף זה לשימוש אחר יחשב כסטייה ניכרת.
- תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) תש"ל 1969, האוסרת על סגירת מרפסות.
- במתחם הצפוני לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין.

קווי בניין

- במרחב התכנון הצפוני:
- קו בניין 0 כלפי רח' תל גיבורים ולדופן הצפונית (שפ"פ).
 - קו בניין 8 מ' כלפי הדופן המערבית (לתא שטח 500).
 - קו בניין 5 מ' כלפי רחוב ברתיני גארי.
 - כלפי דרום בסמוך לבית הקונסול הצרפתי- 5 מ' לק"ק ולמבנה המסד, 3 מ' למגדל החל מקומה 6.
- במרחב התכנון הדרומי:
- קו בניין קידמי כלפי מזרח 4 מ', קו בניין צידי ולדופן הצפונית 3 מ', קו בניין 0 לכיוון השפ"פים.
 - בתת הקרקע (לשני המרחבים): בתכנון המרתף בבניה החדשה במגרש 100, ילקחו בחשבון המבנים והאלמנטים לשימור, המרחק בתת הקרקע מאלמנטים אלו יקבע בתיאום עם מחלקת השימור.

תכנון מוצע – קומת קרקע:



- התכנית כוללת כ-280 יחידות דיור בתמהיל מגוון (ממוצע פלדלת כ-75 מ"ר ליח"ד).
- תמהיל גודל יח"ד (עיקרי + ממ"ד, או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון קומתי): לפחות 20% מהדירות בשטח של 66-85 מ"ר. לפחות 20% מהדירות בשטח של 86-105 מ"ר. לפחות 20% מהדירות בשטח של 106 מ"ר ומעלה. שטח דירה מינימלי 50 מ"ר.
- התמהיל הסופי יקבע סופית בתוכנית העיצוב האדריכלי, בהתאם להחלטת מה"ע או מי מטעמו.
- ככל שיותר פתרון מיגון קומתי במקום דירתי, תתאפשר המרת יתרת שטחי הממ"דים (עד 12 מ"ר ליח"ד) לשטח עיקרי למגורים בתחום יחידת הדיור. לא תתאפשר המרת שטחים אלו לצורך תוספת יח"ד.

- 15% מסך יח"ד בתא שטח $103A + 100B$ (33 יח"ד) יוקצו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפוקחת ובמחיר מופחת, לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס, בהתאם לתיקון 120 לחוק התו"ב ולמדיניות הדיור העירונית.
- שטח הממוצע של יח' הדב"י יהיה זהה לכלל יח"ד בתכנית, ותמהיל יח' הדב"י יהיה דומה לתמהיל יח"ד בכלל הפרויקט ויקבע באופן סופי בתכנית העיצוב.

התוכן	מס' החלטה
507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות	15/04/2026 9 - 0007-26

- יחה"ד בהישג יד תהיינה בניהול ובבעלות אחודים ותמוקמנה כמקבץ או במפוזר במגוון קומות וכיווני אור.
- יחה"ד בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחה"ד בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד' והן יתוכננו ויבנו כחלק משטחי המגורים.
- שיעור ההפחתה של דמי השכירות יעמוד על 40% ממחיר השוק, ובלבד שדמי השכירות לא יעלו על תקרת דמי השכירות המופחתים הקבועה בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- הוראות התוספת הששית יחולו על השימוש לדיור בהישג יד.
- תא שטח 102 הוא **מגרש ביעוד מגורים בבעלות עירונית**. בתא השטח (בשטח 1.374 ד' ביעוד מגורים ו-0.235 ד' ביעוד שפ"פ) מוצעות 58 יח"ד, בשטח (עיקרי) ממוצע של כ-70 מ"ר.
- ביום 10.7.24 אושר תיקון למדיניות הדיור בקרקע עירונית לפיה: ע"מ לאפשר לעירייה גמישות מירבית בקבלת החלטות הנוגעות לשיווק יח"ד שבבעלותה, מתווה שיווק הקרקע ויחה"ד, לרבות המסגרת התקציבית, ייקבעו ביחס לכל תוכנית באופן פרטני, בהתאם להחלטת מועצת העיר בעת שיווק הקרקע. בדרך זו, תוכל העירייה לאזן בין האינטרסים השונים ברחבי העיר, להבטיח את קידום מדיניות הדיור והשגשוג העירוני ארוך הטווח.

מלונאות:

- מימוש השימוש המלונאי יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לאחר קבלת חוות דעת מהנדס העיר או גורם מטעמו.
- ככל שימושו שימושי מלונאות יחולו עליהם התנאים הבאים:
 - הזכויות למלונאות יקבעו מסך שטחי התעסוקה, ולא יעלו על 20% מהן.
 - תובטחנה כניסות נפרדות והפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים.
 - המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בו.
 - השימוש המלונאי ימומש בכפוף לעמידה בתנאים ובתקנים כפי שיקבעו מעת לעת ע"י משי' התיירות ובכפוף לאישורו.
- מס' החדרים, שטחם וסוג המלון יקבעו בתיאום עם משי' התיירות ומה"ע לעת הכנת תכנית העיצוב.
- לא ניתן יהיה לרשום יח' אירוח לגורם מסוים. לא יותקנו ביח' האירוח המלונאי מונים יחידתיים למים, חשמל ו/או גז. תנאי למכירת יחידות אירוח יהיה מכירת כל מקבץ היחידות בכללותו.

מסחר:

- בתא שטח B100 ישולבו שימושי מסחר בחזיתות ק"ק לאורך 70% לפחות מהיקף החזיתות המסחריות שסומנו בתשריט. בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית, מומלץ להקטין את הרוחב המינימלי של החזית המסחרית מ-80% ל-70% ואת עומק היחידות המסחריות מ-10 מ' ל-5 מ' מהוראות סעיף 3.4.3(ג)(2) בתכנית תא/5000. מיקומן המדויק של החזיתות המסחריות יקבע בתוכנית העיצוב.
- שימושי המסחר יהיו בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
- מערכת פינוי האשפה והמערכות הסניטריות של שטחי המסחר יהיו עצמאיות ונפרדות ממערכת שטחי המגורים.
- בקומות המלוות בגגות מגוננים תותר הקמת שימושי מסחר בצמוד לגג המגוון, כגון בתי קפה, פאבים, מסעדות, מועדונים, בריכה וכיו"ב. לא ניתן יהיה להעביר שטחים אלה לקומות אחרות בבניין וכל שינוי כזה יהווה סטייה נכרת.
- לשטחי המסחר במבנים המתוכננים יתוכנן פיר עד גג המבנה העליון.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - 0007-26	דיון בהתנגדויות

שימור בית אל עזה וסביבתו – מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי:

- בתחום התכנית מצוי בית באר לשימור, הכולל מבנה האחוזת (תא שטח A100) בריכת האגירה, בריכת הוויסות, ומבנה הבאר (תא שטח 500). בית הבאר של משפחת אל-עזה נבנה במחצית השנייה של המאה ה-19 כבית פרדס הכולל באר מים ותחנת שאיבה, עם השנים התפתח בשלבויות ונוספו לו מבנים וקומות. מערך הבניה כולל מס' אגפים, במקור תחומים בחומה היקפית המתחברת למבנה ויוצרת חצר פנימית. המבנה בנוי אבן כורכר, בעל קמרונות צולבים וקמרונות חבית, וכולל עיטורי טיח, פרטי עץ ופרזול מפוארים ומערכת ציורי קיר עשירה.
- מתווה השימור בתכנית אושר בוועדת שימור ישיבה 05-22 מתאריך 19/12/2022.
- בית הבאר "בית אל עזה" ישומר וישוחזר בהתאם לדרגת השימור המחמירה שנקבעה עבורו והוא ייועד למטרות ציבוריות.
- מערכות המים שנבנו בסמוך אליו, לרבות בריכות האגירה והסינון, הבאר ותעלות המים הנם חלק אינטגרלי ממערך מבני הביארה ולכן יעברו שימור ושחזור והפיתוח הנופי ישלבם תוך נסיון שחזור סביבתם הטבעית.
- לא כל המרכיבים לשימור מופיעים במפת המדידה במסמכי התכנית, בשל היעדר גישה לאלמנטים המצויים בתחום חלקה 79 ובשל מפלסי קרקע הקוברים מרכיבים לשימור בחלקה 76. לאור זאת כוללות הוראות התכנית מנגנוני גמישות ברסטר זיקות הנאה ובמיקום מעבר הרכב התת קרקעי הסמוך לבריכת האגירה, לאור מיקומם הסופי של המרכיבים לשימור לאחר השלמת המדידה.
- תנאי לאישור תכנית עיצוב למתחם הצפוני יהיה אישור תיק תיעוד מלא וסופי, לרבות השלמת מדידת כל מרכיבי השימור. תכנית העיצוב תכלול את כל השטח שמצפון לרחוב גארי ברטיני ותתייחס לכל מרכיבי השימור כמכלול. התכנית תתנה בניה במתחם בקבלת היתר למבנה לשימור ותתנה אכלוס במתחם בהשלמת עבודות השימור בפועל.
- כל עבודת פיתוח או בינוי בסמכות אתר המיועד לשימור תיעשה בהתאם להנחיות מחלקת השימור בעיריית תל אביב יפו ובאופן שלא יפגע במרכיבי השימור.
- יותר חריגות מהמבנה הקיים לשימור לצורך עמידה בדרישות השימור, כל זאת בהתאם לממצאי תיק התיעוד והדו"ח ההנדסי.

פיתוח

במתחם הצפוני:

- עקב קרבתו של בית אל עזה (המבנה לשימור) שגבול המיסעה של דרך בן צבי, לא מתאפשרת הרחבת המדרכה בתחום הדרך (מדרום לבית אל עזה). התכנית מקצה רצועת שפי"פ (תא שטח 100C), בזכות מעבר לציבור, ברוחב מינימלי של 7 מ', למעבר הולכי רגל ושביל אופניים.
- התכנית קובעת שטח בייעוד משולב של שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (תא שטח 500) הכולל את שימור בית הבאר, בריכת האגירה והאלמנטים הנופיים.
- התכנית מקצה בחלקו הדרומי של תא שטח 100B מעבר בזיקת הנאה לציבור בין פנים השכונה לרח' גארי ברטיני. מעבר זה מתווסף ומרחיב שביל מאושר מדרום לתכנית וישולב בתכנון המבנה הציבורי של בית הקונסול הצרפתי.
- התכנית מקצה רצועה ברוחב 5 מ' בייעוד דרך (תא שטח 601) להרחבת רח' תל גיבורים.
- כל השטח הלא מבונה במגרשים הסחירים ירשם כזיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור ויפותח כשטח פתוח לציבור בצורה המשכית לשטחים הפתוחים הסובבים, ללא גדרות ומחסומים. בשטח זה יותרו גינון, נטיעות, ריצוף, סלילת שבילים ורחבות, ריהוט רחוב, מצללות ופרגולות, תאורה, הצבת אלמנטים אומנותיים, אלמנטי מים וכל עבודת פיתוח שתכליתה למלא את יעוד השטח למעבר ושהיית הציבור.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - 0007-26	דיון בהתנגדויות

במתחם הדרומי:

- השפ"פים 102B ו-103B יתוכננו תוך הבטחת רציפות טופוגרפית ושיפוע מתון ככל האפשר בין רח' ברתיני גארי לשביל בנטוב בנתיב ישר, ללא סיבובים, פניות וככל האפשר ללא מהלכי מדרגות. הפרשי גובה יקבלו מענה ככל הניתן במהלכי מדרגות בתחום השפ"פים ולא במגרשים הציבוריים.
- השטח בין קו הבניין הקדמי לרחובות הסובבים ירשם כזיקת הנאה ויפותח בהמשך לפיתוח הרחוב.

שמירה על עצים בוגרים

- בתחום סקר העצים מצויים 30 עצים בוגרים, מתוכם 0 בערכיות גבוהה מאד, 5 בערכיות גבוהה, 24 בערכיות בינונית ו-1 בערכיות נמוכה. 16 מ-30 העצים (53%) סווגו לשימור, 0 להעסקה ו-14 לכריתה.
- בספטמבר 2022 נערך סיור בהשתתפות חיים גבריאלי האגרונום העירוני וסוכם מתווה השמירה על עצים בוגרים בתחום התכנית. בשל השינוי המוצע ממפלסי הקרקע המקוריים קיימים מקבצי עצים במפלס קרקע גבוה מהמתוכננים. התכנית מאפשרת גמישות עד לאישור תכנית העיצוב ביחס למפלסי הפיתוח והממשקים עם המדרכות הגובלות, ובהתאמה קובעת גמישות ביחס לסיווג עצים מס' 11, 12, 16, 17, 1033 ו-1034, שסומנו לשימור ויעודם הסופי יקבע בתכנית העיצוב.

זכות מעבר

- זיקת ההנאה המסומנת בתשריט תכלול זיקת הנאה לטובת הציבור למעבר ושהיית הולכי רגל, ו/או רוכבי אופניים במפלס הקרקע ולכלי רכב בתחום המסומן מעל ובתת הקרקע 24 שעות ביממה, שבעה ימים בשבוע בכל ימות השנה.
- זיקת ההנאה תתוכנן כהמשך למרחב הפתוח הסמוך, לא תותר הקמת שערים וגדרות בשטח זיקת ההנאה והוא יהיה פתוח לציבור.
- תותר הקמת מרתפים מתחת לשטחי זיקת ההנאה. לא יותרו הוצאת אוויר מחניונים או פליטות אגוזי גנרטור.
- תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום זיקת ההנאה במקומות שיאפשרו זאת ותוך תיאום.
- תותר הצבת כיסאות ושולחנות עבור שימושי במסחר בתחום זיקת ההנאה בהתאם להנחיות העירוניות. מיקומם הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב.

הוראות בינוי נוספות:

במרחב התכנון הצפוני:

- שימושים רגישים יתוכננו החל מגובה 4.5 מ', בכפוף לתוצאות מודל פיזור מזהמים מתחבורה.
- שילוב שימושי תעסוקה, אופי ציבורי ומלונאות מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיה באישור הרשות לאיכות הסביבה והכנת התשתיות הנדרשות, לשיקול דעת הוועדה המקומית.
- הכניסות לשימושי התעסוקה והמלונאות תהינה מופרדות מהכניסות לשימושי המגורים.
- כל הגגות, למעט קומות טכניות בגגות המגדלים, יפותחו כגגות משותפים ופעילים לרווחת הדיירים או משתמשי התעסוקה/המלונאות במבנה. לצורך כך יותרו פרגולות, שטחי כושר ופנאי לרווחת הדיירים, פינות ישיבה, פיתוח, גינון ומתקני משחק. הנגישות לגגות המשותפים והפעילים תהיה באמצעות מדרגות ומעלית. גגות אלו יירשמו כרכוש המשותף של דיירי הדירות או משתמשי התעסוקה / המלונאות.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - 0007-26	דיון בהתנגדויות

- תותר הקמת קומות טכניות בקומות השונות למעט בק"ק, ובתנאי שתובטח הסתרתן המלאה בחזיתות המבנה. קומות טכניות תחשבנה במספר הקומות המותר לבנייה.

במרחב התכנון הדרומי:

- מחסנים דירתיים מוצמדים ליח"ד יותרו בתת הקרקע בלבד, בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
- רמפת הכניסה למרתפי החניה תהיה משותפת, בתחום הנפח הבנוי של המבנה, ותבנה בתחום תא השטח הראשון שעבורו ינתן היתר בניה. בין שני תאי השטח תירשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב בתת הקרקע.

הקצאות לצרכי ציבור

רקע: תחום התכנית הוא חלק מתכנית מאושרת 2659-מתחם הגדנ"ע. התכנית מעצימה זכויות בניה מעבר למאושר בתכנית תא/2659 בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא/5000.

יח"ד: תוספת של 192 יח"ד על המאושר (280 במקום 88 בתכנית תקפה).

התכנית מציעה ייעול וארגון מחדש של השטחים הציבוריים המאושרים, הן להשלמת תא שטח קיים ובנוי למבנים ומוסדות ציבור (בי"ס תיכון ע"ש שמעון פרס) והן ביצירת מגרשים רגולריים חדשים, משולבים במערך נופי ושטחים פתוחים כחלק מרשת שטחי הציבור השכונתיים.

שטחי ציבור מוצעים בתכנית:

- הקצאת תא שטח למבנים ומוסדות ציבור בגודל 1.5 דונם.
- הקצאת תאי שטח בגודל מצרפי של 1.8 דונם לשצ"פ ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
- הקצאת שטחים ציבוריים בנויים בהיקף 1,000 מ"ר.
- סה"כ שטחי הציבור המתקבלים בתוכנית כוללים: 1.9 דונם לשטח ציבורי פתוח; 1.4 דונם ליעוד משולב של שטח ציבורי פתוח ומבנים ומוסדות ציבור; 2.1 דונם למבנים ומוסדות ציבור; 1.0 דונם לשבילים; 1.1 דונם לדרכים (מאושרות ומוצעות).
- בנוסף קובעת התכנית שפ"פים עם זיקות מעבר לציבור בהיקף של כ-1.5 דונם וזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור בתחום התכנית.

בניה בת קיימא

ניהול נגר

- 15% משטח המגרש יוותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון ולנטיעת עצים ויתוכנן בהתאם למדיניות בת קיימא תא/9144. שטחי החלחול יחושבו עבור כל מגרש סחיר בנפרד.
- חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל – גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא יפחת מהנדרש במדיניות בניה בת קיימא, תא/9144.

דרכים, תנועה וחניה

חניה:

- כל החניות תהינה בתחום המגרש ותת קרקעיות. רמפת הכניסה למרתפי החניה תבנה בתחום נפח המבנים.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - 0007-26	דיון בהתנגדויות

- תקני החניה המקסימליים לרכב יהיו כמפורט:
- למגורים: 1: 0.8 חניה ליחיד - סך 223 חניות. למשרדים: 1: 240 חניות למ"ר - סך 35 חניות.
- למשחר: 1: 50 חניות למ"ר - סך 55 חניות. לשטחים ציבוריים: יקבע בהתאם לשימוש שיבחר לעת הוצאת היתר בניה. סה"כ עד 321 חניות.

הולכי רגל:

- רוחב המדרכה ברח' תל גיבורים הוא 8.5 מ' עד לקו בניין, מתוכם 5.5 מ' בזיקת הנאה. בחלק הצמוד לכביש תוכנן שביל אופניים ברוחב 2.5 מ' ורצועת עזר ברוחב 1.2 מ'.
- ברח' בן צבי קיים מבנה לשימור שמסביבו כל השטח מיועד למעבר לציבור בחלקות 501, 500, 400. כחלק מהפיתוח בתא שטח C100, יתוכנן שביל אופניים בתחום תא שטח זה. השביל יהיה המשכי לשביל בדרך בן צבי ויתוכנן בתיאום עם אגפי העיריה ובהתאם להנחיות התקפות.
- ברח' תל גיבורים חלקה 601, ברוחב של 6 מ', מיועדת למעבר הולכי רגל.
- ברח' גארי ברתיני, מאושרת דרך ברוחב 18 מ' שבה הוסדרו מדרכות ברוחב 3.0 מ' מכל צד.
- בנוסף מתוכנן מעבר ציבורי מרח' בן צבי דרומה לרחוב 3384 בחלקות 501, 400.

רכב דו גלגלי

- בפרויקט יקבעו 450 חניות אופניים לפי תקן עיריית ת"א-יפו, מתוכם כ- 70 במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה במרתף מינוס 1.
- בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 181 חניות לאופנועים לפי תקן עיריית ת"א-יפו.

תחבורה ציבורית

- ברחובות תל גיבורים ודרך בן צבי מתוכננים נתצ"ים בשני הצדדים.
- במרחק של כ- 100 מטר מהפרויקט בצומת הרחובות בן צבי ותל גיבורים מתוכננת תחנת קו ירוק.

נגישות וחניונים

- מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחוב גארי ברתיני בלבד. פריקה וטעינה למגרש 101 מתוכננת דרך כביש גישה קיים מבן צבי למגרש מצפון.
- מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחוב גארי ברתיני ברמפה דו סטרית בתחום קווי הבניין עבור חלקות 102, 103 (בהם רמפת הכניסה לחניונים תהיה משותפת ותבוצע ע"י מקבל היתר הבניה הראשון, ככל שיוחלט, הרמפה תשמש גם את המבנה הציבורי שבתא שטח 300) ובנפרד עבור חלקה 101 (לא תותר כניסת רכב תפעולי מרמפה זו).
- אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסנית אשפה למגרש 101 תוכננו במרתף עליון בתחום קווי הבניין ובכניסה מרחוב בן צבי מכביש גישה קיים של המגרש השכן ממערב. רמפת הכניסה לרכב תפעולי תמוקם מתחת לפני הקרקע תוך הבטחת מרחק מיני 2 מ' מאלמנטים לשימור.

איכות הסביבה

התכנית לוותה בנספח סביבה של חב' ESD מיולי 2023. במסגרת הנספח נבדקו הנושאים:

זיהום קרקע:

- התכנית נמצאת בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות של המשרד להגנת הסביבה וקיימת חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - 26-0007	דיון בהתנגדויות

- הוגשו למשרד להגנת הסביבה סקר היסטורי ותכנית דיגומים לגזי קרקע אשר אושרו בתאריך 22.3.2023 בכפוף להנחיה שעומק ומיקום הקידוחים. ייקבע בכפוף לתוכניות הבינוי שיקודמו בשלב היתר הבנייה. טרם הביצוע יידרש עדכון ואישור פרטני של התכנית.

אקוסטיקה:

- בוצע חיזוי רעש תחבורה לתכנית. נמצא כי קיימים קולטים בהם צפויה חריגה מהקריטריון לרעש למבנים הסמוכים לדרך בן צבי (תא שטח 101). מקומה 6 בכל המבנים לא צפויה חריגה, אך למרות האמור, מומלץ לבצע מיגון אקוסטי לדירות המגורים בחזיתות עם קו ראייה לכבישים.
- נדרש מיגון אקוסטי לשימושים רגישים לרעש (מבני ציבור) בשני המבנים עם קו ראייה לכבישים.
- לא צפויה חריגה מקריטריון לרעש עבור מבני המגורים בתאי שטח 102, 103 בכל החזיתות והקומות.

איכות אויר:

- בוצע מודל פיזור מזהמים מתחבורה שעל פיו נמצא כי איכות האוויר בשטח התכנית בינונית עד ירודה לכן נדרש כי השימושים הרגישים יהיו מגובה 4.5 מ' ויש להרחיק ככל הניתן שימושים רגישים לאיכות אויר, כגון מבני חינוך, מחזית התכנית הפונה לדרך בן צבי.

אסבסט:

- נערך סקר אסבסט שבו נמצאו מופעי אסבסט שונים בכל המבנים בתחום התוכנית. טרם תחילת כל עבודה בשטח התכנית נדרש לפנות את האסבסט עפ"י החוק למניעת מפגעי אסבסט ועפ"י כל דין. האסבסט יפונה ע"י קבלן אסבסט מורשה לאתר מורשה ע"י המשרד להגנת הסביבה.

מיקרו אקלים (בהתאם למדיניות תא/9144):

- נבדק ע"י מחלקת תכנון בר קיימא.

דיווח אודות התייעצות עם הציבור

אירוע שיתוף ציבור התקיים בתאריך 10.7.2023 ונכחו בו כ-45 משתתפים. לכנס הוזמנו תושבי שכונת נווה עופר. המודעות הופצו באמצעות קבוצות הוואטסאפ השכונתיות שמנהלות ע"י המרכז הקהילתי, נתלו שלטים וחולקו פלאיירים לתוך תיבות הדואר.

בכנס הוצגו הרקע השכונתי ופיתוחה העתידי של נווה עופר, התכנית המוצעת ולאחר מכן נערך סבב "שאלות תשובות" בהשתתפות חברת היזמות, נציגי העירייה וצוות התכנון. סיכום האירוע והמצגת שהוצגה הופצו בקבוצות הקהילתיות של שכונת נווה עופר.

בהתאם לנתונים שהוצגו ע"י היזם, היקף ההסכמות של הבעלים הפרטיים בתחום התכנית עומד על 65%. בצירוף שיעור ההסכמה של הגופים רמ"י ועת"א (10.5% ו-20% בהתאמה), עומד היקף ההסכמות על 96%. הבעלים של חלקה 79, ששיעור בעלותו מתוך תחום התכנית הנו 4%, לא נתן את הסכמתו לתכנית.

לאור חשיבות התכנית, ערכה הציבורי ולאור היקף הבעלות המשמעותי של עת"א, מומלץ כי הועדה תיכנס כמגישת התכנית.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - 26-0007	דיון בהתנגדויות

הדמיות

הדמיה - מבט מכיוון דרך בן צבי :



הדמיה - מבט מכיוון רחוב ברטיני גארי :



מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - 26-0007	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

מומלץ להפקיד את התכנית בתנאים הבאים :

1. ביצוע תיקונים טכניים בתאום עם מה"ע ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. השלמת תיאום הוראות התכנית עם אגף הכנסות מבניה.
4. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם הרשות לאיכות סביבה וקיימות ועם מח' בניה בת קיימא.
5. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם אגף מבני ציבור, דיוק הנחיות לשטחים ציבורים לסוגיהם, התאמת הוראות וזכויות בניה בתא שטח 301 בהתאם למגרש הציבורי השכן וקביעתם כמגרש תכנון רציף, דיוק היחס לתכנית צ', קביעת הוראות מעבר למגרש הספורט הקיים בתאי שטח 300 ו-502 והנחיות לעניין גידור ופיתוח בתחומם.
6. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם מח' השימור, ביחס לבית הקונסול הצרפתי, בית אל עזה ושאר מרכיבי השימור בתחום התכנית, לרבות בחינת תוספת שטחים בתאי שטח 100A ו-100C להנגשה, מילוט, מיגון, תשתית ושירות, ככל שידרשו, בהיקף שלא יעלה על 25% מהמוצע בתא שטח 100A.
7. בחינת קווי הבניין העיליים בתא שטח 100, כלפי דרום לכיוון בית הקונסול הצרפתי, מול מח' התכנון, מח' שימור ואדריכל העיר.
8. בחינת מיקום ומספר רמפות הכניסה לרכב, דיוק ועדכון הוראות לתקני חניה ואישור נספח תנועה מתוקן, מול מח' התכנון ואגף התנועה.
9. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 תיאור הדיון :

אילן פרי: תוכנית בפינה הצפון מזרחית של שכונת נווה עופר, התוכנית בעלת חשיבות לפיתוח המרחבים הציבוריים של השכונה וגם לשימור בית באר "אל-עזה" ומרכיבי שימור נוספים המקיפים אותו.

ליאור שפירא: אבקש לעדכן כי אלחנן זבולון לא משתתף בדיון זה.

יוני גרוסווסר: מציג את התוכנית במצגת.

ליאור שפירא: האם אין דרך להרחיב את המדרכה בין בית הבאר לכביש?

יוני גרוסווסר: דרך בן צבי היא דרך בבעלות עירונית, העירייה יכולה לעשות מדרכה בגודל עשרה מטרים.

אלי לוי: הרחובות בן צבי, קיבוץ גלויות וסלמה נמצאים בתכנון מפורט על מנת להרחיב את המדרכות. במקרה פה, בגלל אופי המבנה, ישנה בעיה והפיתרון היחידי הוא מאחורה ולא בחזית לרחוב.

אורלי אראל: בית הבאר מוכרז למבנה לשימור מתוקף החלטה מחוזית שאושרה בשנת 1979. כל הריסה חלקית שלו או שינוי הייעוד היא בסמכות מחוזית. כעת אנו דנים בתוכנית בסמכות וועדה מקומית ולוועדה המקומית אין סמכות לשנות את ייעוד המגרש לשימור.

ליאור שפירא: לא ניתן להזיז כי יש באר למטה.

אורלי אראל: אפשר הכל אבל צריך לעשות תוכנית חדשה בסמכות וועדה מחוזית. אי אפשר לעשות זאת במסגרת התוכנית הזו שהיא בסמכות מקומית.

אודי כרמלי: בשדרות בן גוריון יש את הפסל באמצע השדרה של הפנס עם אלומת החלודה, הוא היה הרבה לפני שיפוץ הרחוב. כשעשו את שיפוץ השדרה הייתה שאלה גדולה מה לעשות עם השביל כי הוא עובר בתוך הפסל, אמרו נזיז את הפסל קצת הצידה ושהשביל ימשיך, לבסוף הוחלט לתכנן את השביל שעוקף את הפסל. מצד אחד יבואו ויגידו איבדתם את כל הרעיון של שדרה. מצד שני יאמרו עשית משהו שבו הבחנת בדבר עשית תנועה שמאפשרת לאנשים להעריך את משהו שקיים במקום לא להעלים אותו, לא למשטר אותו, לא לסדר אותו מחדש. גם לדברים כאלה יש מקום בעיר. זה נותן ערך יותר גדול אפילו למבנה ולמעשה האדריכלי שנעשה כאן.

ליאור שפירא: במרמורק היה נכון שתיקנתם את המדרכה הקטנה. גם בבוגרשוב. ציפיתי שתעשו את זה גם כאן.

חיים גורן: סיכמנו שנעשה דיון עקרוני על המרפסות. אנחנו רוצים לראות פתרונות לאוכלוסייה מגוונת ובייחוד במקומות כאלה בדרום העיר לאוכלוסייה המסורתית.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
926-0007 - 9	דיון בהתנגדויות

ליאור שפירא: התכנית הזו בגלל שנכנסו לבחירות והוועדה לא פעלה נדחתה פעם אחר פעם, לא ניתן לדחות אותה. בתכנית הזו לא ניתן לגעת אם אנו רוצים שתצא לפועל.

חיים גורן: האם משהו פה מגביל אותנו בהיתרים לחפש פתרונות יצירתיים לנושא המרפסות?

אודי כרמלי: בהמשך לשיחתנו הרבות בנושא ...

חיים גורן: שיחות שלא התכנסו לשום מקום, קבענו דיון שעדיין לא התקיים.

אודי כרמלי: פתרנו זאת גם עם גורמי מקצוע בכירים מהתכנון, יואב דוד אדריכל העיר הוכיח איך בתוכניות עיצוב ובהנחיות מרחביות אפשר לעשות שינויים. אפשרנו כן בהיתרים ובתוכניות עיצוב לייצר גם מקום שבהם התרנו נסיגות התרנו מצב שבו מרפסות לא חייבות חופפות לכל אורך החזיתות של בניינים מקומה ראשונה ועד קומה העליונה ועל ידי זה כן לאפשר מגוון של מרפסות ומגוון של שינויים. לא נכון להכניס דבר כזה לתב"ע.

יזם שרוצה לאפשר במסגרת היתר בנייה, תחת ההנחיות המרחביות הקיימות יש לו אפשרות לייצר מגוון מרפסות. אדריכל העיר עובד גם על הרחבה נוספת של הדבר הזה כבר עכשיו וזה יגיע לעדכון הוועדה. לא נכון להגיד שאנו מתעלמים מזה.

חיים גורן: לא קיבלתי עדכון או סיכום שיש דרך לעשות זאת, אשמח לקבל זאת ולהעביר הלאה. אבקש לקיים ישיבה.

מיטל להבי: מתחם גדנ"ע יועד בזמנו לדיור ציבורי, אמרנו שנמצא לו חלופה.

אלי לוי: זו לא אותה תוכנית. את התייחסת לתוכנית אחרת שכבר נבנתה, שנקראת "מתחם הגדנ"ע".

מיטל להבי: איפה יעבור שביל אופניים בדרך בן צבי?

יוני גרוסווסר: בשפ"פ מדרום לבית אל-עזה.

אודי כרמלי: השביל הטבעי של האופניים, לצד המדרכה והכביש, לא התאפשר כאן.

מיטל להבי: נוסעים על הכביש, עוקפים את המבנה וחוזרים לכביש?

אודי כרמלי: נכון.

מיטל להבי: מה קורה בתל גיבורים?

יוני גרוסווסר: גם ברחוב תל גיבורים יש שביל לאופניים ואנחנו מפקיעים בחזית תל גיבורים עוד רצועה מהמגרש על מנת להרחיב את הדרך לשבילי אופניים.

מיטל להבי: אני מצביעה בעד אבל צריך להיות דיון בעניין דיור בר השגה במועד אחר.

אורלי אראל: יש דיור בר השגה של 15% בהתאם למדיניות.

חן אריאלי: מאשרים את התוכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות. אבקש לחדד לפרוטוקול שאלחנן זבולון לא השתתף ולא הצביע בתוכנית הקודמת בעניין בן צבי.

בישיבתה מספר 0025-24' מיום 25/12/2024 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. ביצוע תיקונים טכניים בתאום עם מה"ע ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. השלמת תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. השלמת תיאום הוראות התכנית עם אגף הכנסות מבניה.
4. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם הרשות לאיכות סביבה וקיימות ועם מח' בניה בת קיימא.
5. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם אגף מבני ציבור, דיוק הנחיות לשטחים ציבורים לסוגיהם, התאמת הוראות וזכויות בניה בתא שטח 301 בהתאם למגרש הציבורי השכן וקביעתם כמגרש תכנון רציף, דיוק היחס לתכנית צ', קביעת הוראות מעבר למגרש הספורט הקיים בתאי שטח 300 ו-502 והנחיות לעניין גידור ופיתוח בתחומם.
6. השלמת תיאום מסמכי התכנית עם מח' השימור, ביחס לבית הקונסול הצרפתי, בית אל עזה ושאר מרכיבי השימור בתחום התכנית, לרבות בחינת תוספת שטחים בתאי שטח 100A ו-100C להגשה, מילוט, מיגון, תשתית ושירות, ככל שידרשו, בהיקף שלא יעלה על 25% מהמוצע בתא שטח 100A.
7. בחינת קווי הבניין העיליים בתא שטח 100, כלפי דרום לכיוון בית הקונסול הצרפתי, מול מח' התכנון, מח' שימור ואדריכל העיר.
8. בחינת מיקום ומספר רמפות הכניסה לרכב, דיוק ועדכון הוראות לתקני חניה ואישור נספח תנועה מתוקן, מול מח' התכנון ואגף התנועה.
9. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדתה.

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, מיטל להבי, דייבי דיסטניק, חיים גורן, אמיר בדראן

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

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
9 - 0007-26	דיון בהתנגדויות

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13640 בעמוד 8305 בתאריך 13/07/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

מעריב הבוקר	18/07/2025
מעריב	18/07/2025
מקומון ת"א	18/07/2025

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

- עו"ד יוסי חן, בשם אנואר שרקאווי.
נחלת בנימין 100, ת"א-יפו
- עו"ד יוסי חן, בשם חברת אנקווה בית אביב בע"מ, בעלי זכויות בגו"ח
נחלת בנימין 100, ת"א-יפו 79/6991.
- עו"ד שמרית גולן, בשם דלתא חכם ייזום נדל"ן-ההתנגדות הוגשה כ-5
מנחס בגין 146, ת"א-יפו
לאחר תום תקופת ההפקדה.

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

- עו"ד יוסי חן בשם אנואר שרקאווי

מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	המתנגד טוען שיש לו בעלות חלקית במקרקעין "בגוש 6991 חלקה 9 לשעבר", למרות שהוכרז כנפקד, ובכוונתו לפנות להליך משפטי להכרה בבעלותו. עד לבירור בעלותו, מבוקש להשהות את הליכי התכנון, ולא לאפשר הפקעות או שינוי ייעוד במקרקעין.	לדחות את ההתנגדות	חלקות 31, 32, 38, 39, 50, 52 בגוש 6991, שחולקו מחלקה 9 לשעבר, לא מצויות בתחום התכנית אלא במרחק של כ-150 מ' דרומית לתכנית הנדונה בהתנגדות זו, ובתחום תכנית תא/4576 שקיבלה תוקף בשנת 2024. ההתנגדות לא מגלה עילה להשהיית הליכי התכנון המבוקשים.
2	הבנייה בעצימות אדירה בתחום התכנית פוגעת ברכושו וקניינו של המתנגד.	לדחות את ההתנגדות	מפנים למענה לסעיף 1. בנוסף, הטענה בדבר הפגיעה מנוסחת בכלליות כאשר המתנגד אינו מסביר כיצד התכנון המוצע פוגע בשטחים שהוא טוען לבעלות בהם, שהם אף לא גובלים בתכנית המקודמת. התכנית המוצעת תואמת את הוראות תכנית

מס' החלטה 15/04/2026 9 - 26-0007	התוכן 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות

			המתאר ואינה חורגת מעוצמות הבנייה קבועות בה.
3	מבוקש שבכפוף לאישור בעלותו, יאושרו למתנגד זכויות זהות לאלה המוצעות בתכנית.	לדחות את ההתנגדות	התכנית נותנת הוראות רק למגרשים הכלולים בתחומה, ולא ניתן לאשר זכויות למגרשים שלא כלולים בקו הכחול.

2. עו"ד יוסי חן בשם חברת אנקווה בית אביב בע"מ.

מס'	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	התמורה הניתנת למתנגד בתכנית הינה תמורה שלילית ביחס למצב הנכנס לפי תכנית תא/5000 הכולל רח"ק 5. בנוסף, השווי שהובא בחשבון במצב הנכנס, פוגע בזכויותיו ובקניינו, תוך התעלמות מהתרומה המשמעותית של מגרש המתנגד לתכנית, היות ובמצב היוצא מרבית זכויות הבנייה ומעברי הולכי הרגל מוצעים בתחום מגרש הקיים כיום בבעלות המתנגד.	לדחות את ההתנגדות	חלקת המתנגדת (79) נכנסה לתכנית עם מגרש ביעוד "מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי" בהתאם לתכנית 2659 ולא לפי תכנית תא/5000 שהינה תכנית מתאר כוללת של לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, שלא משנה את ייעודי הקרקע התקפים ומהווה מסגרת תכנונית כוללת להכנת תכנית מפורטות (מצב יוצא). בנוסף, יובהר כי קביעת השווי היחסי במצב הנכנס לחלקת המתנגדת, נקבע עפ"י זכויות בניה עפ"י התכנית התקפה קרי תא/2659, ולא בהתאם למצב המוצע בתכנית הנוכחית, כאשר המצב היוצא מבטל את חלקות המקור. הטבלה נערכת בהתאם לתקן 15 תוך שמירה על עקרון שמירת השווי היחסי בין 2 מצבי התכנון. יוער, כי זכויותיו של המתנגד במצב היוצא הושבחו אל מול המצב הנכנס.
2	התכנית המקודמת פוגעת בשימושים המותרים למתנגד ביחס לתכנית 2659: א. צמצום השימושים המותרים בבית הבאר בת"ש A100. ב. מתן שיקול דעת לוועדה המקומית בדבר השימוש המלונאי בתא שטח B100.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	א. לאור חשיבותו האדריכלית וההיסטורית של בית הבאר, התכנית המוצעת מגדירה שימושים עם זיקה וגישה לציבור כגון: מסחר, מסעדות, בתי קפה, שירותים בעלי אופי ציבורי וכו'. שימוש מלונאי לא מאפשר את הזיקה הציבורית. במסגרת הליך האיחוד והחלוקה, שטחו של בית הבאר נכלל במגרש 100 אשר כולל את תא השטח של בית הבאר (A100) ואת תא השטח של הבניה החדשה B100 הכולל גם שימושי מגורים, תעסוקה, ומסחר. המשמעות היא שהמתנגד מקבל זכויות בכל מגרש 100 לרבות בתא שטח B100, כך שהתוכנית כוללת שימושים סחירים מגוונים ואינה פוגעת בתוכנית 2659 התקפה. עם זאת, על מנת לאפשר המשך שימושים קיימים בבית הבאר לתקופה של עד מימוש התכנית, מוצע לקבוע הוראות המאפשרות להמשיך את השימושים המותרים בתוכנית 2659 בבית הבאר עד מימוש התכנית או עד 10

מס' החלטה 15/04/2026 9 - 26-0007	התוכן 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות

		שנים, המוקדם מבין השניים. לאור הצורך בשטחי תעסוקה בשכונה, נקבע כי במגרש B100 הנמצא בסמיכות למוקדי תעסוקה נוספים, יהיה שימוש לתעסוקה, עם אפשרות להמרת חלק משטחי התעסוקה למלונאות בשיקול דעת הועדה המקומית ובהתאם לצרכי השכונה.
3	לבית הבאר ערך ייחודי החורג מעבר לזכויות הבנייה הפורמאליות שלא נכלל בטבלאות האיוון וההקצאה.	לדחות את ההתנגדות
4	חלוקת זכויות הבנייה נעשתה באופן לא שוויוני, כאשר יזמים וגופים (לרבות עיריית ת"א-יפו) מקבלים זכויות משמעותיות בהרבה ביחס לזכויותיהם בעוד שזכויות המתנגד נגזלות או לא מחושבות כראוי.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
5	למרות הפגיעה המפורטת בסעיפים הקודמים, לא ניתנים תשלומי איוון בתכנית.	לקבל את ההתנגדות בחלקה
6	לא התקיימו מפגשי שיתוף ציבור מספקים, והתכנית גובשה ללא היוועצות עם בעלי הקרקע וללא הסכמתם.	לדחות את ההתנגדות
7	באם קיימות תוכניות אסטרטגיות ברמה הארצית או העירונית המעודדות שימושים מסחריים או שימושי מלונאות – התכנית פועלת בניגוד למדיניות זו.	לדחות את ההתנגדות
8	התכנית יוצרת עומס נוסף על תשתיות התחבורה, ואין בה פתרונות מספקים לניהול התחבורה והמעברים להולכי רגל באזור.	לדחות את ההתנגדות

מס' החלטה 15/04/2026 9007-26 - 9	התוכן 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות

9	התכנית מקצה שימושים ציבוריים או מגורים ללא התחשבות במבנה הקיים של האזור, ומביאה לחוסר איזון ופגיעה באופי הסביבה.	לדחות את ההתנגדות	הטענה נטענת בכלליות וללא פירוט או הסבר. התכנית מקודמת בהתאם למדיניות נווה עופר ולשימושים ולנפחים המותרים בתכנית המתאר תא/5000, ואף תורמת להתחדשות השכונה בכך שהיא מייצרת שטחי ציבור, ורצף שטחים פתוחים המחברים את השכונה לסביבתה ואל צירי התחבורה הציבורית.
10	מבוקש להוציא את חלקה 79 מהקו הכחול של התכנית ולאפשר קידום תכנית במתחם עצמאי ומיטבי שלא יפגע בשווי זכויותיהם ויהיה תואם למדיניות התכנונית לשכונה	לדחות את ההתנגדות	קביעת הקו הכחול נתונה לשיקול דעת מוסד התכנון. הכללת חלקה 79 נובעת משיקולים תכנוניים. מדיניות נווה עופר (תא/9061) מנחה על קידום תכנון בהתאם למרחבי תכנון. חלקה 79 מהווה חלק אינטגרלי ממרחב תכנון T1 שתכנונו הכולל מאפשר שימור כל חלקי בית הבאר והנגשתם לציבור, הקצאת שטחי ציבור, יצירת רצף הליכתי באמצעות מערכת שטחים פתוחים, ועל ידי כך קישור השכונה לסביבתה. הוצאת חלקה 79 מהקו תמנע את הגשמת המדיניות ומימוש עקרונות התכנון, ותותיר את מרחב התכנון ללא תכנון מיטבי.
11	א. מבוקש לתקן את ייעוד הנכס במסמכי השמאות במצב הקיים מ"ציבורי מיוחד" ל"מגרש מיוחד" (בעל אופי ציבורי). ב. שווי המצב הנכנס נקבע לפי שימוש "משרדים" ולא לפי השימוש המיטבי, מסחר "מוגבל" או אכסון מלונאי- הגבוה מבין השניים. מבוקש לתקן לשימוש המיטבי. ג. ראוי כי שווי הנכס במצב הנכנס יבחן בהתאם לשימושים על פי אזור הייעוד הקבוע בתוכנית המתאר לשימושי מגורים בכפוף להכנת תנית למתחם עצמאי בהתאם לתכנית המתאר תא/5000 או תא/5500 המופקדת.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	א. מבחינה מהותית שמאי התכנית העריך את השווי במצב הנכנס כדין ובהתאם לייעוד בתכנית תא/2659. יחד עם זאת בשל טעות סופר הייעוד נרשם בצורה לא מדויקת ("ציבורי מיוחד" במקום "מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי"), ויתוקן בהתאם לתכנית. יובהר כי מדובר בתיקון טכני שאין לו השפעה על הערכים בטבלת האיוון וההקצאה. ב. נבדק השווי במצב הקיים בהתאם לתכנית 2659 ונמצא כי השימוש המיטבי הינו אכסון מלונאי/מלונאות. מומלץ לתקן הטבלאות בהתאם. ג. תא/5000 הינה מסגרת סטטוטורית להכנת תכניות, אולם לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, והיא לא משנה ייעודי קרקע, היא לא קובעת מגרשים וזכויות בנייה אשר נקבעים בתכניות מפורטות, לכן אינה מחושבת במצב הקיים בתכניות איחוד וחלוקה. תא/5500 אינה תכנית מאושרת ואין להתייחס אליה. הדבר אף עולה מההתנגדות עצמה בה מכירה המתנגדת בכך ששימושים לפי תוכנית המתאר מותנים בהכנת תוכנית מפורטת מכוח תוכנית המתאר- היא התוכנית נושא ההתנגדות.
12	מסמכי השמאות לא כוללים התייחסות להריסת מחוברים בהיקף כ-96 מ"ר, שיש לקחת בחשבון.	לדחות את ההתנגדות	תתי החלקות שסומנו להריסה (בשטח של 96.37 מ"ר), אמנם מיועדות להריסה במצב המוצע אך אינן בנויות בבינוי מיטבי עפ"י עיקרון תרומת המבנים בהתאם לתקן 15. ולכן, לא תורמות לשווי ולא זכאיות לקבל תרומת מבנים בגינן.

מס' החלטה 15/04/2026 9 - 0007-26	התוכן 507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע דיון בהתנגדויות

א. בתכנית המוצעת ישנו מגרש אחד – מגרש 100 – ונעשתה חלוקה פנים מגרשית לשלושה תאי שטח ולפיה מקבל המתנגד את כלל הזכויות בתא שטח A100 וזכויות נוספות בתאי שטח B100 ו- C100. ב. מבדיקת עקרונות השומה עולה כי לא נלקח בחשבון מקדם מושע במצב הנכנס אלא רק בחלק מהמגרשים במצב היוצא. יש לתקן את טבלת האיזון באופן שיינתן מקדם מושע במצב הנכנס והיוצא לכלל המגרשים. לאור האמור, בהתאם לבחינת שמאי הועדה יעודכן מקדם המושע במצב הנכנס בהתאם. שמאי הועדה בחן את בקשת המתנגד לקבוע מקדם מושע במצב היוצא של 0.75 במקום 0.9 כפי שנקבע ומצא, כי במצב היוצא יש להשאיר את מקדם בשיעור 0.9 שהינו מקדם סביר ומקובל למספר הבעלים המוקצה במגרשים בתכנית.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	במצב הנכנס חלקה 79 היא בבעלותו הבלעדית של המתנגד מה שמאפשר למתנגד לפתח את המקרקעין ללא תלות בגורמים אחרים. בתכנון המוצע המתנגד מקבל בעלות יחד עם כ-160 בעלים נוספים. הרכב בעלות זה יקשה על מימוש הזכויות, ולכן: א. מבוקש לממש את זכויות המתנגד במגרש עצמאי או לחלופין מגרש עם מספר שותפים מצומצם יותר. ב. כמו כן, מבוקש כי מקדם המושע במצב הנכנס ובמצב המושע, יעמוד על 0.75, ולא מקדם 0.9 המופיע במסמכי התכנון.	13
שמאי התכנית לא הביא בחשבון מקדם התאמה למיקום ביחס למגרשים בתכנית. מבדיקה נוספת, עולה כי יש מקום לתת מקדם הפחתה בגין הסמיכות לרחוב הראשי ולבית המעצר כך שמקדם המגורים יהיה 0.9.	לקבל את ההתנגדות בחלקה	בשל הקרבה של מגרש B100 לרחוב ראשי, לבית מעצר, ואזורי תעסוקה יש לתת במצב היוצא מקדם הפחתה של 0.75 בגין מיקום לשווי המגורים.	14
שמאי הועדה בחן את נושא עירוב שימושים במגרש B100 ולא מצא סיבה להפחית בגינו.	לדחות את ההתנגדות	במגרש B100 מבוקש להביא בחשבון מקדם הפחתה לעירוב שימושים בשיעור 0.9.	15
התכנית אינה קובעת את חלוקת עלויות השימור.	לדחות את ההתנגדות	מבוקש כי עלויות שימור בית הבאר יהיו על חשבונם של כל בעלי הזכויות במגרש B100.	16

3. עו"ד שמרית גולן, בשם דלתא חכם ייזום נדל"ן – מגישת התכנית.

ההתנגדות הוגשה למעלה כ-5 שבועות לאחר תום תקופת ההפקדה.

מס' סעיף	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1	מבוקש לשנות את הגדרת שטח הדירה המינימאלי מ-50 מ"ר ל-40 מ"ר, ללא תוספת זכויות בנייה, במטרה לשפר את מגוון יחידות הדירור במרחב ואת איכות התכנון, להתאים גודל מינימלי להנחיות המרחביות.	לקבל את ההתנגדות	הגדרת שטח דירה מינימאלי בגודל 40 מ' (בהתאם להגדרות התכנית) כמבוקש, אינה פוגעת באיכות התכנונית ומאפשרת מנעד גדול יותר של סוגי המגורים בתכנית.
2	בתא שטח A103 - קביעת קו בניין למרפסות בעומק 1.5 מ' בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית ולעמידה בהנחיות העיצוב העירוני.	לקבל את ההתנגדות	בחזית מגרש A103 כלפי רחוב ברתיני (מזרחה) מתקבלת מדרכה רחבה הנובעת מצירוף מדרכה קיימת לזכות מעבר במרווח הקדמי. לכן, מומלץ לעדכן את קו הבניין הקדמי כך שתתאפשר הבלטת מרפסות ב-1.5 מ' מקו הבניין הקדמי. על מנת לשמור על שפה אורבאנית אחידה, יש לעדכן קו הבניין הקדמי כלפי מזרח במגרש A102, בהתאם.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
926-0007 - 9	דיון בהתנגדויות

חו"ד הצוות : (חו"ד צוות : מוגש על ידי מח' תכנון עיר יפו ושמאי הועדה)

1. לאפשר שמיעת התנגדות מס' 3 למרות שהוגשה לאחר תום תקופת ההפקדה.
2. לקבל במלואה את התנגדות מס' 3, כמפורט בטבלה שלעיל.
3. לקבל בחלקה את ההתנגדות בסעיפים 2, 4-5, 11, ו-13-14 להתנגדות מס' 2, כמפורט בטבלה שלעיל.
4. עריכות השינויים הבאים במסמכי השמאות :
 - 4.1. תיקון טבלת האיוון כך שתכלול את מקדם המושע במצב הנכנס והיוצא.
 - 4.2. תיקון טבלאות האיוון כך ששווי חלקה 79 במצב הנכנס יהיה לפי שימוש "אכסון מלונאי".
 - 4.3. תיקון טבלאות כך במגרש B100 יהיה מקדם הפחתה בגין הסמיכות לרחוב הראשי ו/או לבית המעצר.
 - 4.4. תיקון הייעוד במצב הנכנס מ"ציבורי מיוחד" ל-"מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי"
5. קביעת הוראות מעבר המאפשרות המשך השימושים המותרים בבית הבאר עד מימוש התכנית, או עד 10 שנים ממתן תוקף – המוקדם מבין השניים.
6. שינוי מסמכי התכנית כך שגודל דירה מינימאלי יעמוד על 40 מ"ר.
7. שינוי מסמכי התכנית כך שקו בניין קדמי למרפסות בדופן המזרחית של מגרשים A103-A102 יהיה 1.5 מ'.
8. תיקון טעות סופר בהערה 17 לטבלה כך שיובהר שלא כי לא תותר הקמת שטחים תת קרקעיים תחת A100 ו-100 C, ולא B100 כפי שנכתב.
9. פרסום המסמכים המתוקנים להתנגדויות בנושאים שתוקנו בלבד לפי סעיף 106(ב) לחוק באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות בתוכנית, פרסום בעיתונים ובלוחות מודעות לתקופה של 21 יום.
10. רק המגרש המיועד לשב"צ (מהווה השלמה למגרש קיים), נמצא בתחום תמ"א 70. יתר המגרשים לא מצויים בתחום התמ"א.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-26 מיום 04/03/2026 תיאור הדיון :

ליאור שפירא : הנושא יירד מסדר היום עקב המצב הביטחוני, לא נכון להביא את המתנגדים בעת הזו

בישיבתה מספר 0004-26 מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לשוב ולדון

משתתפים : ליאור שפירא, חיים גורן, ראובן לדיאנסקי, חן אריאלי, דייבי דישטניק

בישיבתה מספר 0007-26 מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאחר שמיעת ההתנגדויות הועדה המקומית שוקלת לפי סעיף 106ב לחוק לקבל חלק מהתנגדויות בהתאם לנימוקים בחוות דעת הצוות, כמפורט להלן :

1. לקבל במלואה את התנגדות מס' 3, כמפורט בטבלה שלעיל :
 - 1.1 שינוי מסמכי התוכנית כך שגודל דירה מינימלי יעמוד על 40 מ"ר.
 - 1.2 שינוי מסמכי התכנית כך שקו בניין קדמי למרפסות בדופן המזרחית של מגרשים A103-A102 יהיה 1.5 מ'.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0858472 תא/מק/5053 - בן צבי הגדנ"ע
926-0007 - 9	דיון בהתנגדויות

2. לקבל באופן חלקי את סעיפים 2, 4-5, 11, ו-13-14 להתנגדות מס' 2, כמפורט בטבלה שלעיל:
- 2.1 לקבוע בהוראות התוכנית הוראות מעבר המאפשרות להמשיך את השימושים המותרים בתוכנית 2659 בבית הבאר עד מימוש התוכנית או עד 10 שנים, המוקדם מבין השניים.
- 2.2 תיקון טבלת האיזון כך שתכלול מקדם מושע במצב הנכנס והיוצא בכלל המגרשים בתוכנית.
- 2.3 תיקון טבלת האיזון כך ששווי חלקה 79 במצב הנכנס יהיה לפי שימוש "אכסון מלונאי".
- 2.4 תיקון טבלת האיזון כך שבמגרש B100 יהיה מקדם הפחתה בגין הסמיכות לרחוב הראשי ולבית המעצר.
- 2.5 תיקון טכני של הייעוד במצב הנכנס מ"ציבורי מיוחד" ל-"מגרש מיוחד בעל אופי ציבורי" במסמכי השמאות.
3. תיקון טעות סופר בהערה 17 לטבלה כך שיובהר כי לא תותר הקמת שטחים תת קרקעיים תחת מגרשים A100 ו-C 100, ולא B100 כפי שנכתב.
- לכן הועדה מורה על תיקון מסמכי התכנית בהתאם למפורט ופרסומם לפי סעיף 106 ב לחוק התו"ב באמצעות משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע את השינויים ומתן זכות התנגדות לתקופה של 21 יום מיום משלוח ההודעות האישיות.
- משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, אלחנן זבולון

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1,3
10 - - '26-0007	דיון בהתנגדויות 106'ב' (2)

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

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

מיקום:
שכונת שפירא

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

גושים וחלקות בתכנית:

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



שטח התכנית:
33.138 דונם

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

יזם:
וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

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

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

מצב השטח בפועל:

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

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

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

מדיניות קיימת:

תכנית אב לשכונת שפירא תא\9026 (2006):

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

מדיניות שכונת שפירא, תא/9142 (2022):

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

תא/5000 – תכנית מתאר מקומית לתל אביב-יפו (2016):

בתשריט אזור יעוד ועיצוב עירוני (אזור תכנון 803) נקבע כי חלקה הפנימי של השכונה יוגדר כ"אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה" בהיקף של עד 4 קומות (רח"ק 1 - 3) ודפנות השכונה יוגדרו כ"אזור מגורים בבניה עירונית" של 8 - 10 קומות עם בניה נקודתית חריגה לסביבתה של עד 15 קומות בדופן הר ציון (רח"ק 4 - 5).

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

מדיניות תמ"א 38, תא/מק/9086

חלקות מושע, ללא כל תוספת זכויות מתוקף תמ"א 38.

מצב תכנוני קיים:

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

תא/590 (1968):

התכנית הראשית לשכונה המגדירה שימושי קרקע, זכויות בניה, צפיפות, גובה בינוי, ללא איחוד וחלוקה של מגרשים.
יעודי קרקע: אזור מגורים ב1, שטח ציבורי פתוח, דרכים.

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

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

תא/2707 (1997):

מהות התכנית: הגדרת קווי בניה, ללא תוספת שטחים.
הכשרת בינוי קיים על פי מפה פוטוגרמטרית משנת 1991, ללא התייחסות לאחוד וחלוקה.

תא/ע-1 מרתפים (2003): תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

תא/ג-1 בניה על גגות (2006): עד 40 מ"ר או 65% מתכסית הגג, אפשרות לדירת גג.

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

מצב תכנוני מוצע:

מטרות התכנון:

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

פירוט יעודים/שימושים:

תשריט מצב מאושר:



תשריט מצב מוצע:



טבלת שטחים מצב מאושר מול מצב מוצע

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

מצב מוצע:

יעוד מגורים א:

קומת קרקע:

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

הוראות בינוי:

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

מס' קומות:

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

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

קווי בניין:

הגדרת קווי בניין בהתאם למימדי המגרש, תנאים לבניה בקיר משותף, הגדרות חובת בניה בקו רחוב, קווי בניין לתוספות בניה למבנים קיימים. במגרשים בהם קו הבניין הקדמי לרחוב הוא אפס, תותר הבלטת מרפסות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. תותר חריגת מרפסת מקו בניין אחורי עד 3 מטרים מגבול המגרש. תכסית: תכסית בניה מירבית לפי קווי הבניין, ולכל היותר 70% במגרשים ששטחם קטן מ-0.5 דונם.

זכויות בניה:

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

עיצוב:

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

איחוד מגרשים:

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

תחבורה, תנועה, תשתיות:

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

התייחסות לסביבה:

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

התייעצות עם הציבור:

ביוני 2017 נערכה סדרת מפגשי תושבים וקבלת קהל פרטית במרכז הקהילתי בשפירא על מנת ליידע את תושבי השכונה ולאסוף מידע בדבר הבעלויות. כמו כן, נפתחה כתובת מייל עירונית לטובת התכנית לפניות תושבים. 9.8.21 נערך מפגש כלל שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה. כחלק ממהלך זה הוצגו התכניות המקודמות במרחב השכונתי. במפגש נכחו פעילי, נציגויות תושבים ובעלי עניין נוספים בשכונה. בנוסף, במהלך קידום התכנית נערכו מפגשים פרטניים של עורכת התכנית עם בעלי דירות לצורך בדיקת שיוכים ובדיקת מסמכי בעלות ועדכון שוטף באמצעות פניות ציבור נקודתיות.

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

טבלת השוואה :

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

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

שם התכנית ייחוס/מק/4672 איחוד וחלוקה של חלקות 3, 3 בנוש 877, שכונת שפירא		מספר התכנית (507-0702928)
עורך התכנית Arc 78	מגיש התכנית ועדת מקומית	שם התכנית ייחוס/מק/4672 איחוד וחלוקה של חלקות 3, 3 בנוש 877, שכונת שפירא
על ידי הרשות המועצה סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
☐ "ריגול" (שעור לא חוסמך)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת
סוג הוועדה שם הרשות (לפי חלח התכנית)		
☐ תכנית כוללת בשטח התכנית	☐ סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	☐ תכנית כוללת בשטח התכנית
☐ תל אביב יפו	☐ עירונית	☐ כפרית
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן		
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחזאי לא בסמכות מקומית		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן		

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן	יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחזאי לא בסמכות מקומית

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

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

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

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

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

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

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

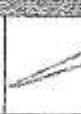
- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות ולתנאים הבאים :
1. ביצוע תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
 3. תנאי להפקדה : עדכון המדידה האנליטית לתחום התכנית והתאמת מסמכי התכנית בהתאם.
 4. תנאי להפקדה :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

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

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

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

שימושי בסעיפי חוק בסוגיות מתוכניות המתאר - לפי סעיף 62א(ד)	
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף תאמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (4א), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.	שימושי בתוכנית המפורטת
סעיף	מאות הסעיף
סעיף קטן (א)(1)	איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד.
סעיף קטן (א)(4)	קביעת קו בניין או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית.
סעיף קטן (א)(5)	שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים.
סעיף קטן (א)(7)	קביעת גודל שטח מגרש שמוותר להקים עליו בניין.
סעיף קטן (א)(9)	כל עניין שניתן לבקשו כחלקה לפי סעיף 147 (יחלול).
סעיף קטן (א)(19)	קביעת הוראות לעניין חריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברת... בהתאם למפורט בסעיף.
	שימושי בתוכנית המפורטת
	+ איחוד וחלוקה
	+ קביעת קווי בניין
	+ קביעת הוראות בינוי וחלולות תכנית
	+ קביעת גודל שטח מגרש מינימאלי ומקסימאלי
	+ תוספת 1-2 קומות
	+ קביעת הוראות לחריסות מבנים
	+ קביעת הוראות לקביעת זיקת הטח

תצהיר ותתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך	מחוז ויחידה
אודי כרמלי, אדרי	2533273-5		11.4.2024	
שם ומשפחה	מספר ת.ז.	חתימת	תאריך	חיוני המשרד/יחידה
הראלה אברחם און, עו"ד	2438976-9		11.4.2024	

תן בתום | 2017

העתיקים
נב-אילנה סומעי - ראש עיריית מוסררה וועדה מתכנית
צוות תכנון

	4.2.2 (ג) קומות עליונה תחיה קומת גג חלקית.		
+	בנייה בין קווי בניין לקוי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4) (ליר)	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. תוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
	לא רלבנטי התכנית חיינה תכנית רח פרצלציה המסדירה את המצב הקנייני הקיים ולא מנציפה זכויות.	(ליר)	קצצת לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בנייה...או המרת שטחי בנייה מיועד שאינו למגורים ליישוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר קצצת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	סעיף 3.6.1 – כללי שטח פתוח מקומי (א) שצ"פ ודרכים (ב) 3.6.1 שטחי בנייה שטחי הבנייה ייקבעו בהתאם לשטחים מאושרים בתכניות קודמות 3.6.1 (ד) מגבלות בדבר שינוי יעוד 3.6.14 רחוב שכונת – רחוב מסילת ישרים וחכמי ישראל רחוב מקומי	בכל שטח התוכנית,	קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 – 3.6.1 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה ימרחב ציבורי (שטח פתוח מטרופוליני, ים, מארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אוור לספורט)
+	התכנית מרחיבה ומצמצמת דרכים וכן מסדירה דרכי גישה ודרך משולבת בהתאם לקיים.	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים חבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+	4.4.3 בנייה ירוקה 4.4.4 הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+	4.6.4 ניקוז	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים חבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לתכנית ותכניות (4.6.2) בריכות אגירת ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

התכנית הינה בסכנון ועדה מקומית כיון שהיא עושה שימוש בלתי חוקאי בתחומים אחרים תוכנית המוגדרת כבולטת תא/מק/5000, כמסווגת לחלק			
הסעיף הראשי בתוכנית המוגדרת	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המקומית	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלת סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	803 אזורי מגורים חזית מסחרית	תנאי להפקדת תכנית יחידה תכנית מסמך מדיניות לאזור התכנון. בחזית המסחרית ברחובות חכמי ישראל ומסילת ישרים יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע.	התכנית אינה מוסיפה זכויות. לשכונת שפירא אושר מסמך מדיניות בשנת 2022 (עדכון לתכנית האב ב-2006).
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעודי קרקע בכל מגוש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה חזית מסחרית	סעיף 3.2.3 אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה סעיף 3.1.1 (ו) שימושים כלליים	+
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3 (א) שימושים מגורים (א) שימוש למשרד, בחלק מידרת מגורים אשר המשתמש במשרד מתגורר בה. (ג) על מגרש פנוי, צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם נטו. סעיף 3.4.3 חזית מסחרית רחובות מסילת ישרים וחכמי ישראל (א) שימושים מסחר 1 ותעסוקה 1 (2) מגורים בקומות קרקע בשל מאפייני האזור (ג) חוראות	+
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה חזית מסחרית	3.2.3 (א) שימושים נוספים: מסחר 1	+
קביעת שטחי בנייה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבנייה המרבי.	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה	סעיף 3.2.3 (ב) רחיק 1-3 על מגרש פנוי צפיפות המגורים לא תפחת מ- 12 יחיד לדונם נטו	+
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	בהתאם לתכנית ע"1	+
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר יציאת נקודות חריגה לסביבתה ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בגובה העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	אזור מגורים בבנייה עירונית נמוכה נספח עיצוב עירוני, עד 4 קומות	תותר בינה עד קומות 4 קומות	+

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

להפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים :

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית : תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו, לאחר הפקדתה.

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

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

אילן פרי : מציג את התכנית במצגת.

מקור הסמכות להפקדת התכנית ישונה כך שתהיה מכוח תכנית המתאר תא/5000, בהתאמות הבאות : תשונה הגדרת "משרדים" כך שיהיו רק כחלק מדירת מגורים, לפי מגבלות ייעוד הקרקע "מגורים בבניה נמוכה" מכוח תא/5000.

מבחינת הוראות בינוי, במגרשים הכוללים חזית מסחרית יותרו מגורים בעורף קומת הקרקע, בשל מאפייני הבניה הקיימת. בהוראות תא/5000 נדרש לכך אישור הועדה. סך השטחים הציבוריים – הכוללים דרכים, שבילים ושצ"פים יחד - מוקטן במצב היוצא ב-170 מ"ר. סך השטחים בייעודי דרך יוגדל בכ-490 מ"ר ובמקביל היקף השצ"פים יוקטן בכ-660 מ"ר.

מיטל להבי : מתוקף תא/5000, האם ישנן דרישות נוספות לתכנית כמו הפרשות לצרכי ציבור? האם המעבר של מקור הסמכות מחייב אותנו בבחינות נוספות?

אילן פרי : הוצגו 3 השינויים היחידים שהועדה נדרשת לאשר כתוצאה מהשינוי של מקור המכות מכוח תא/5000.

מיטל להבי : על מה מדובר פה?

אילן פרי : אין תוספת זכויות ואין תוספת יחידות דיור על הבנוי, אלא רק הסדרה של המצב הקיים.

מיטל להבי : האם הסתכלו גם על התקנונים?

חן אבגי אשכנזי : אין תקנונים, יש רק רישומים בטאבו.

מיטל להבי : מה גודל חלקה ממוצעת?

חן אבגי אשכנזי : משתנה בין 100 מ"ר ל-500 מ"ר.

אורלי אראל : אין פה איחוד חלקות. זה פירוק מושע. כרגע הכל חלקה אחת.

ליאור שפירא : זה מאוד מטיב עם התושבים מבחינת משכנתאות.

חיים גורן : אפשר לראות בתוכנית היכן יש חזית מסחרית?

חן אבגי אשכנזי : (מציגה על תשריט התכנית) מיקום חזית מסחרית, לפי תוכנית 590, לא השתנה. **הראלה אברהם און :** מה שייקבע בחזית המסחרית, שזה נתון להחלטה שלכם, תכנית תא/5000 נותנת דרישה ל-80 אחוז חזית מסחרית מהמגרש ועומק מינימום 10 מטר. אנו מבקשים לאפשר בעורף מגורים ולהקטין את גודל החזית המסחרית לאור המצב הקיים בפועל.

חיים גורן : המשרדים שיהיו מותרים כחלק מקומת מגורים הם קשורים לחזית המסחרית?

חן אבגי אשכנזי : לא קשורים, נושא נפרד.

חיים גורן : האם אחרי אישור התכנית יהיה אפשר להתחיל לאכוף שימושים חורגים שמתקיים היום, למשל על מסילת ישרים, כמו מגורים בחזית?

אודי כרמלי : אתה לא אוכף מכוח תב"ע, אלא מכוח שימוש למשך זמן השימוש. אם הוא קיים מעל 5 שנים לא ניתן לאכוף אותו. מתן תוקף לתב"ע הזו לא ישנה את יכולת אכיפה.

חיים גורן : אבל שימוש חורג להבנתי אין לו התיישנות כי העבירה מתקיימת כל יום מחדש.

אודי כרמלי : לא, הכוונה שימוש, לא שימוש חורג. שימוש חורג הוא חורג להיתר או לתב"ע. כשיש שימוש בפועל הכוונה השימוש בפועל אדם גר בדירת מגורים זה שימוש שאפשר לאכוף אותו. יש הבדל בין עולם הרישוי, התכנון לעולם האכיפה.

חיים גורן : אם השימוש בתב"ע הוא מסחרי ויש שם מגורים, אז הוא חורג לתב"ע?

אודי כרמלי : אבל התב"ע הקודמת קבעה השימוש ולא השתנה משהו בפועל. אם התב"ע הזו מתאשרת ומחר ומחרתיים מישהו הופך חזית מסחרית קיימת והופך לדירת מגורים יהיה קל לאכוף זאת. אבל אם השימוש הזה קיים כבר עשרות שנים אחורה, מתן תוקף לתב"ע הזו לא יעזור באכיפה. ההתיישנות היא לשימוש לא לתב"ע.

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

ליאור שפירא: הכלי שאמרת הוא לאו דווקא בגלל שיש שימוש חורג אלא כל שימוש שנעשה בניגוד להיתר. יש פרשנות לדבר.

מייטל להבי: לדוגמא חניון ציבורי לפעמים הופך לעסקים כמו מספרה, מכון כושר ולא אוכפים.

חיים גורן: רציתי להבין אם יש דרך, באמצעות התב"ע החדשה, לייצר יותר אכיפה והסדרה של החזית המסחרית?

ליאור שפירא: היא לא משנה לעבר אלא לעתיד.

מלי פולישוק: נושא הסמכות. יש תוכנית אב מ-2006 והתוכנית הזו ניזונה מתוכנית האב. מאיזו תוכנית היא היתה עד היום?

הראלה אברהם אוזן: היינו בוועדה בשנה שעברה, אז התכנית קודמה לפי הסמכויות של הוועדה המקומית מכח חוק התכנון והבניה, לא השתמשנו ב-תא/5000.

מלי פולישוק: האם כשהועדה מחליטה על תוכנית מתאר 5000 זה לא מחייב להכין התכנית רק מכוחה בכל העיר?

הראלה אברהם אוזן: לא, חוק התכנון והבניה שנתן סמכות לוועדה המקומית. במסגרת תוכנית כוללנית, קבע שיש לוועדה סמכות גם מהוראות חוק שנותרו לה. הועדה רשאית להשתמש בהן. בהתחלה קידמנו את התכנית לפי הוראות החוק לאחר אישור התכנית להפקדה הסתבר שהתוכנית מקטינה שצ"פ. מכח החוק אין לנו סמכות להקטין שצ"פ לכן נדרשנו לעבור לסמכות לפי תא/5000. שתי הנקודות שבהם נדרשתם לקבל החלטה לפי תא/5000 הן בנושאי המגורים בעורף החזית המסחרית וצמצום של החזית המסחרית. הקטנת השצ"פ שהיא מינורית ביותר עומדת בהוראות תא/5000.

חיים גורן: ההקטנה שווה את התוכנית הזו עם הרחבת הדרכים והסדרת השימושים.

הראלה אברהם אוזן: התוכנית עומדת בהוראות תוכנית תא/5000 שיש הבטחה של שטחי השצ"פ, עם הפחתה של 1.5% מהמצב הנכנס.

מייטל להבי: התוכנית נראית סבירה, הייתי רוצה לראות תוספות של 1.5 אחוז.

ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית להפקדה בהתאם לחוות דעת הצוות.

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

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

ולחפקיד את התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תיקונים טכניים, בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תיאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית: תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו, לאחר הפקדתה.

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

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

פרטי תהליך האישור:

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

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

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו ההתנגדויות הבאות לתכנית:

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

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות שהוגשו:

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

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

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

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

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

התנגדות 2: שרון דניאל					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 384 בטבלת איזון והקצאה		שטח הקרקע הרשום בבעלות המתנגד טאבו הוא כ-72 מ"ר. עם זאת התכנית מקצה למתנגד שטח קרקע של כ-65.5 מ"ר לאחר הפרשת כ-6.5 מ"ר לצרכי ציבור. לטענת המתנגד, על הפחתה זו יש לפצות על פי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.	לדחות את ההתנגדות	(א) מדובר באי הבנת נתוני טבלת האיזון וההקצאה. שטח הקרקע המוקצה למתנגדת ומחושב לאחר הפרשה לצרכי ציבור, בא לידי ביטוי רק באופן חישוב זכויות הבניה העיקריות ולא בהחזקת קרקע בפועל. (ב) שטח הקרקע היחסי (ברוטו) המשתמע מהחלק היחסי של בעלות המתנגד בכלל החלקה, כרשום בנסח הטאבו, הינו 72 מ"ר. שטח זה קטן מהשטח התפוס בפועל (133 מ"ר). השטח 65.52 מ"ר, הרשום בטבלת האיזון, הינו הזכות בקרקע נטו, לאחר הפרשות לצרכי ציבור. משטח זה נגזרו זכויות הבניה העיקריות. יצויין כי ההפרשה לצרכי ציבור (9% מכלל הבעלים של שטחים סחירים בחלקה 3) נדרשת על מנת להסדיר רישום בטאבו של שטחים ציבוריים מאושרים וקיימים בפועל, ע"פ התכנית המאושרת (תא/590). תכנית זו לא קבעה הפקעות / הפרשות אלא רק היטיבה את מצב הבעלים ע"י פרצלציה וקביעת מגרשים נפרדים במקום חלקה במושעה עם עשרות בעלים.

התנגדות 3: ליביה חכמון אילי (בשם הבעלים יפתח אילי)					
מס'	סעיף	סעיף	מהות	המלצת	מענה

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

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

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

מס' החלטה		התוכן		מס' החלטה	
507-0702928 תא/מק/4672 - שפירא - מושעות 1, 3		דיון בהתנגדויות 106ב'		-	
2.	מס"ד 67, 82, 69, 68 בטבלת איזון והקצאה	1	בהתאם למסמכים שהוצגו (תצהיר עו"ד, פסיקת בימ"ש, מדידה מארכיב, קבלה חתומה ע"י מוכרי הקרקע, שטר מכר, אישור מס הכנסה לרישום בפנקסי מקרקעין, נסח טאבו), וכדי שניתן יהיה לרשום זכויות שנרכשו ע"י ראובן מנשה וטרם נרשמו, המתנגד מבקש להעביר מתא שטח 79 זכויות של משה נער ויצחק נער : 95 מ"ר לתא שטח 114 ו-144.5 מ"ר אל לתא שטח 123.	(א) צוות התכנון בחן את המסמכים שהוצגו והתרשם כי על מנת שיורשי ראובן מנשה יוכלו לרשום על שמם בעתיד שטח קרקע שנרכש על ידו מיעקב אגימן וסלודור נער, ולא נרשם עד כה, יש להעביר חלק מזכויות אגימן ויורשי נער מתא שטח 79 לתאי שטח 114 ו-123, באופן הבא : 239.4 מ"ר זכויות (ברוטו) יועברו ע"פ פסק הדין משנת 1981, באופן שווה מכל המשיבים בתביעה זו, הרשומים כולם בנסח הטאבו. אופן חלוקת זכויות היורשים בין תאי שטח 114 ו-123 יהיה באופן שישלים את הזכויות המשויות בהתייחס לשטח הקרקע המוקצה : 85 מ"ר יועברו לתא שטח 114, ו- 154.4 מ"ר יועברו לתא שטח 123. סך הזכויות שיועברו שווה לסך הזכויות המבוקשות לפי טענת המתנגד, אך ההתפלגות שלהן בין תאי השטח הותאמה ליחס הנכון שבין שטח תאי השטח 123+114 לפי המדידה האנליטית. (ב) זכויות אלה יחליפו את זכויות רשות הפיתוח ששויכו לתאי שטח אלה בנוסח המופקד. - זכויות רשות הפיתוח יועברו לתאי שטח 91-92 שהם בבעלות רשות הפיתוח ובעלים נוספים בנוסח המופקד. (ג) טבלה 5 וטבלאות האיזון יתוקנו בהתאמה עבור תאי שטח 79, 91-92, 114, ו-123.	
3.	5	2	הבניין הקיים בתא שטח 114, שהוקם לפני קום המדינה, והוא בשטח 260 מ"ר ואילו זכויות הבניה שהוקצו הן 146 מ"ר בלבד. המתנגד מבקש להקנות זכויות בניה בשטח 260 מ"ר לפחות.	(א) לפי הוראות התכנית, במקרה בו היתר בניה למבנה כולל זכויות העולות על האמור בטבלה זו, יהיו זכויות הבניה לפי האמור בהיתר הבניה (הערה א' לטבלה 5). לצורך כך יש להמציא היתר בניה או חלופה העומדת בתנאי החוק, כחלק מהסדרת המבנה הקיים והגדרת הזכויות בהליך הרישוי. (ב) זכויות הבניה שצוטטו אינן הזכויות היחידות שניתן לעשות בהן שימוש בתא השטח ועליהן נוספות	

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

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

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

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

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

התנגדות 6: מישאלי יצחק ונחמה (בשם יורשי בנימין מישאלי)					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 4 - 11, 18, 27 - 39, 144 בטבלת איזון והקצאה		יש לשייך את תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי בלבד ולהסיר שיוך בעלים נוספים לתא השטח.	לקבל את ההתנגדות	(א) תא שטח 119 הוא מגרש ריק שאליו שויכו במסמכים המופקדים 4 בעלים לא מאושרים, ביניהם בנימין מישאלי. (ב) לאור הוכחת הבעלות שהוגשה במסגרת ההתנגדות ע"י יורשי בנימין מישאלי, מסמכים נוספים שאושרו והשוואה בין סך השטח שבבעלות לשטח תא השטח המוקצה, נכון לשייך את תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי ולהוציא ממנו זכויות בעלי קרקע נוספים באופן הבא : - זכויות יורשי פרין בכורה (ראו התנגדות 7) יועברו לתא שטח 21. - זכויות 2 בעלים נוספים שנותרו לא מאושרים, שמעון דיין ואליאס יוסף, יועברו מתא שטח זה לתא שטח אחר יחד עם רשות הפיתוח ו/או עם לא משויכים. (ג) היות והופחתו זכויות בתא שטח זה, ניתן להסיר את תא השטח מרשימת תאי השטח הזכאים לבינוי מיוחד (תוספת קומה) ועל כן מומלץ לשנות את סעיף 4.1.2(א)(1) בהתאם.

התנגדות 7: טובה שפייר (בשם יורשי פרין בכורה)					
מס' סידורי	סעיף בתקנון	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	מס"ד 27-39 בטבלת איזון והקצאה	1	יש לשייך את יורשי פרין בכורה לתא שטח 21, ולא 119, ע"פ הוכחת בעלות שצורפה להתנגדות.	לקבל את ההתנגדות	לאור הוכחת הבעלות שהוגשה, נכון לשייך את יורשי פרין בכורה בתא שטח 21 יחד עם בעלים פרטיים אחרים. זכויות רשות הפיתוח יועברו מתא שטח 21 לתא/י שטח אחר/ים בהם מרוכזות זכויות רשות הפיתוח (91 / 92).

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

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

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

ב. לערוך את השינויים הבאים בהוראות התכנית :

1. בדברי ההסבר לתכנית תוחלף הפסקה האחרונה וירשם כך :
 התכנית נותנת מענה למספר מגרשים המצויים בקו התפר שבין חלקה 3 (בתכנית זו) לחלקה 4 (בתחום תכנית תא/מק/4455), באמצעות סימון זיקת הנאה בהתאם למצב הקיים, הגדרת מגרשי השלמה, ותנאים להוצאת היתר, כולל מתן אפשרות לאיחוד חלקות. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/4455.
 התכנית נותנת מענה גם לשני מגרשי השלמה המצויים בחלקה הצפוני (מגרשים 129 ו-78) לקבוע אותם כחלקות השלמה לחלקות 127 ו-102 בהתאמה שמחוץ לקו הכחול של התכנית ושהוסדרו בתחום תכנית תא/מק/590 תוך מתן אפשרות לאיחודם. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/590.
2. בסעיף 4.1.2(א)(1)(ב) יוסרו תאי שטח מרשימת תאי השטח בהם יותרו 4 קומות. הסעיף יתוקן כך :
 בתאי שטח הגובלים ברחובות חכמי ישראל ומסילת ישרים ובתאי שטח 127, 128 יותר בינוי בגובה עד 4 ק' (כולל ק"ק) ובנוסף קומת גג בנסיגה.
3. בטבלה 5 יתוקנו זכויות הבניה ע"פ טבלת איזון והקצאה מעודכנת.
4. סעיף 6.7(2) ישונה כך : "ניתן יהיה לשנות מיקום זיקת הנאה בהסכמת בעלים ונהנים בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטח זיקת ההנאה לא יקטן."
5. סעיף 6.9(1)(2) יתוקן לנוסח הבא :
 "1. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה לפי פרק ד' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 :
 (א) תאי שטח 84 ו-254 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווים מגרשי השלמה לתא שטח 108 בתכנית זו.
 (ב) תא שטח 85 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 106 בתכנית זו.
 (ג) תא שטח 86 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 105 בתכנית זו.
 (ד) תא שטח 87 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 103 בתכנית זו.
 (ה) תא שטח 88 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 100 בתכנית זו.
 (ו) תא שטח 250 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 102 בתכנית זו.
 (ז) תא שטח 255 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 126 בתכנית זו.
 (ח) תא שטח 99 הינו מגרש השלמה לתא שטח 90 מתוכנית תא/מק/4455. תא שטח זה ירשם על שם המדינה.
 2. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה. התאמת והסדרת דרכי ההקניה של המגרשים המפורטים מטה מהווים מגרש השלמה יהיו בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למפורט :
 (א) תא שטח 129 הינו מגרש השלמה לחלקה 127 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.
 (ב) תא שטח 78 הינו מגרש השלמה לחלקה 102 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.
 3. תא שטח 57 בתחום תכנית מופקדת סמוכה תא/מק/4673 מהווה מגרש השלמה בתא שטח 8 בתכנית זו. איחודם יהיה לפי פרק ד' לחוק. היתר בניה יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.12"
 6. סעיף 6.12(4) יתוקן לנוסח הבא :
 "4. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 1) :
 (א) היתרי בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיו לפי התכנית המיטיבה : תא/מק/4455 או הוראות תכנית זו וזאת לאחר איחוד עם המגרשים המפורטים בס"ק זה.
 (ב) למרות האמור בס"ק (א) מגרשים אלה יוכלו להוציא היתר בניה לתוספת בניה בלבד ללא איחוד, אם המבנה במגרשים אלו עצמאי, שאינו בנוי בתחום מגרש ההשלמה. הוצאת ההיתר במקרה כזה תהיה לפי הוראות תכנית זו.
 (ג) בתאי שטח אלה תתאפשר הוצאת היתרי בניה בתנאי הצגת תכנית בינוי במסגרת היתר בניה שתכלול

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

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

5. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 2 :

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

6. בתא שטח המפורט בסעיף 6.9 ס"ק 3 :

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

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

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

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

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

להעניק זכות לנפגעים חדשים הרואים עצמם נפגעים מהשינוי המוצע להגיש התנגדות לועדה המקומית, לפי סעיף 106 (ב) לחוק התכנון והבניה, למשך 21 ימים.

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

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

אילן פרי : דיון בהתנגדויות תכנית 4672 שפירא מושעות 1, 3. מטרת התכנית הן איחוד וחלוקה למגרשים פרטיים, בכדי לאפשר הסדרת זכויות קניין בסיסיות לבעלים, בהתאם לתפיסת התכנון של תכנית האב לשכונת שפירא. החלוקה למגרשים נעשתה בהתאם לסקר המחזיקים, וככל הניתן בהתאמה למצב הבנוי (ככל ולא היתה פגיעה בשטח ציבורי, בתחום דרכים או במגרשים סמוכים). כמו כן, התכנית נותנת מענה למגרשים הנמצאים בקו התפר בין חלקות. בסיס סטטוטורי לפיתוח עתידי, תוך שאיפה לשמירה ולחזיון הקהילה הקיימת ועל מנת לעודד פיתוח והתחדשות עירונית מאוזנת, השומרת ככל הניתן על אופי השכונה.

המתודולוגיה בה נערכה התכנית : בשלב הסקר נערכה מדידה פוטוגרמטרית לכל שטח התכנית, מבוססת גדרות ומבנים. נערך איתור בעלים, כנס בעלים, וניסיונות יצירת קשר פרטני בסיוורם ובטלפונים, לצורך זיהוי ואימות הבעלות על המגרשים. נאספו מסמכים ממקורות מידע שונים לאימות הבעלות על המגרשים

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

(ארכיב הנדסה, נתוני ארנונה, חפיפת שטורות מכר עם משויכים אחרים, מפות, ומסמכים שסופקו ע"י בעלים).

סטטוס מאותרים ומשויכים: כ-97% שהם 415 רשומות מתוך 429, מהבעלים בטאבו מאותרים ומשויכים למגרשים. כ-2.5% מאותרים ואינם משויכים. כ-2 בעלים אינם מאותרים.

סך שטח התכנית 33.5 דונם, חלקה 1 בשטח 2.5 דונם נמצאת בבעלות מלאה של רשות הפיתוח, חלק קטן מחלקה 2 בשטח 0.3 דונם שצורף לתכנית, בבעלות מלאה של רשות הפיתוח, חלקה 3 היא בשטח 30.5 דונם, ורשומים בה 331 בעלים. עת"א היא בעלים על 7.7 דונם לפי נסח הטאבו. בפועל, השטחים הציבוריים המאושרים (דרכים, שצ"פים, שבילים) הם בשטח 10.4 דונם. את ההפרש, בהיקף 2.7 דונם, יש להפריש לצרכי ציבור מבעלות הבעלים הפרטיים (ללא שינוי בתפיסה הפיזית בפועל). ההפרשה מסתכמת בכ-9% מכל בעלים.

אלחנן זבולון: הפער של 2728 מ"ר הוא ממצב בפועל?

אילן פרי: הפער הוא ברישום בטאבו המצב מאושר ואנו לא עושים בו כל שינוי בשטחים הציבוריים. העירייה לא רשומה בבעלות של השטחים הציבוריים לכן התכנית צריכה להעביר מבעלות פרטית לציבורית

אלחנן זבולון: זה חושף אותנו ל197?

אודי כרמלי: הכל על סמך ייעודי קרקע מאושרים. נסח הטאבו לא תואם את ייעודי הקרקע המאושרים. 197 הוא על שינוי תכנון פה אין שינוי תכנוני. עכשיו מתאימים בין ההצעה לחלוקה לבין ייעודי הקרקע המאושרים.

אלחנן זבולון: בעבר הם לא יכלו לדרוש 197 פיצוי כאשר עושים פרצלציה ומגדירים ומורידים 9% לא מעוררת עילה להגשת תביעה לפיצוי?

אודי כרמלי: כל תוכניות הפרצלציה שעשינו אם זה בעזרא ובתקוה או שפירא תמיד לוקחים ע"פ מדידה את השטחים הציבוריים שמשמשים בפועל כשטחים ציבוריים. פה המצב יותר קל כי יש ייעודי קרקע מתואמים. הרעיון של הפרצלציה זה להסדיר, היו מצבים שהבעלויות העירוניות היו יותר נמוכות אבל עדיין הוקצו לעירייה כי אתה רוצה שיהיו בעלים לכביש ולשצ"פ. אתה לא מקצה לעירייה שטחים סחירים.

אילן פרי: ממשיך להציג את עיקרי התוכנית: האיזון השמאי נערך באופן הבא: נערכה מדידה אנליטית לקביעת גודל מגרשים, נערכו טבלאות הקצאה ואיזון, שהתבססו על זכויות מקסימליות מתכנית מאושרת, בהתאם לגודל המגרשים. זאת, תוך הפעלת מנגנון איזון בהתבסס על היחס בין השטח הרשום בטאבו לבין גודל המגרש המוקצה. בעלים שקיבל שטח גדול יותר מהרשום על שמו בטאבו - הופחתו עברו זכויות הבניה, ולהיפך. זכויות בניה של בעלים "לא מאותרים" ושל "לא משויכים" רוכזו במגרש בניה עתידי או במגרשים בבעלות משותפות עם רש"פ. נשמר מאזן השטחים הציבוריים ללא שינוי.

דיון בהתנגדויות:

ראובן כהן שמאי מייצג את אריה זיו- בעלים של מגרש מוקצה 108. ההתנגדות מתייחסת לזיקת הנאה, למושע ולבעלים שהוקצו בתוך המגרשים. במגרש 108 יצרו זיקת הנאה, ביקשנו לבטל אותה היות וקימת זיקת הנאה נוספת בשביל שקיים בפועל בתא שטח 106 ולא ברור למה צריך זיקת הנאה נוספת. במענה נאמר שהשביל כבר קיים בפועל ומהווה גישה למגרש, אבקש להדגיש שהשימוש בתא שטח 84 נעשה ללא הסכמת הלקוח שלי. הלקוח שלי נמצא בסכסוך עם השכן והוגשה תלונה במשטרה. במענה להתנגדויות נאמר שהיות שיש שם כבר שביל, לא ברור למה להכשיר משהו שהוא שגוי. לאותו תא שטח יש שביל שהוא ציבורי שסלול שיכול לתת מענה.

אלחנן זבולון: בעבר זה לא היה ככה?

ליאור שפירא: מתי הוא קנה את המגרש?

ראובן כהן: הוא קנה את הבית לפני בערך 20 שנה.

ליאור שפירא: כש-108 קנה את השטח היה את השביל?

ראובן כהן: לא היתה זיקת הנאה רשומה בטאבו, הלקוח שלי כשקנה את הבית לא היה שם שביל, מי שקנה את הבית עשה שם שביל.

ליאור שפירא: לפני 20 שנה, איך זה היה נראה?

ראובן כהן: כשהוא קנה את הבית לא היה שם את השביל. אבל האדם שגר שם קודם ניצל והתחיל להשתמש בשביל. זה נהיה כמו רכוש משותף.

ליאור שפירא: לפני 20 שנה איך זה היה נראה כשלא היה שביל? כל השטח היה מוצמד ללקוח שלך?

ראובן כהן: להבנתי כן יש פה גם היום גדר והיה חסום. השכן עשה פתח והתחיל להשתמש במעבר

ליאור שפירא: אבל זו חצר של כמה אנשים, למה זו חצר שלו לשיטתך?

ראובן כהן: אני לא חושב שמה שמוצג על המסך זו תמונה עדכנית.

אילן פרי: המתנגד גר בבית הימני שבתמונה, התנגדות 2 (שרון דניאל) זה הבית השמאלי שבתמונה. השביל מאפשר גישה לשני הבתים.

ליאור שפירא: אתה מאשר את המצב?

ראובן כהן: כן.

ליאור שפירא: מה הבעיה בזיקת ההנאה? גם השכן צריך להיכנס הביתה.

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

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

ליאור שפירא: שרון דניאל

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

יגאל מנשה: זה מקרה שצריך ללכת לפני משורת הדין.

ליאור שפירא: תפעיל את פס"ד שיש ברשותך.

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

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

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

מקריא גם את התנגדות מס' 3 ליביה חכמון אילי.

ליאור שפירא: אנא הצג את המענה להתנגדויות.

אילן פרי: מציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

שמאית גלית אציל: אפשר להוסיף הערה בתחתית הטבלה ההקצאה.

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

אילן פרי: ממשיך להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

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

חני פרנקו: מה זאת אומרת, שאם יפרידו את המגרש של מנשה מהמגרש שלי הוא יהיה מגרש כלוא? רב השטח שלנו נמצא ב-114 וב-125, הכניסה שלו משד' חכמי ישראל 78.

שמאית גלית אציל: אלון מנשה הוא לא הבעלים ששייכו לשטח הזה הוא בעלים ב-114. יש לו זכויות של דייר מוגן. המגרש מתנהל כיום עם שער מדרום לחצר משותפת, זה נכון שהגישה ל-9ב' היא מתוך חלקה 114 מצפון אבל מכל בחינה אחרת זה לא יהיה תכנונית ליצור צורה לא רגולרית למגרש הנוטר. בחנו כמה אופציות של חיבורים אבל חשבנו שזו ההחלטה הכי נכונה.

ליאור שפירא: נעבור לדיון פנימי

דיון פנימי:

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

ליאור שפירא: ההחלטה מאושרת פה אחד.

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

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

א. לערוך את השינויים הבאים בהוראות התכנית:

- בדברי ההסבר לתכנית תוחלף הפסקה האחרונה וירשם כך:

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

התכנית נותנת מענה גם לשני מגרשי השלמה המצויים בחלקה הצפוני (מגרשים 129 ו-78) לקבוע אותם כחלקות השלמה לחלקות 127 ו-102 בהתאמה שמחוץ לקו הכחול של התכנית ושהוסדרו בתחום תכנית תא/מק/590 תוך מתן אפשרות לאיחודם. כל זאת במטרה לאפשר הסדרת הבניה ו/או זכויות הבניה אך באופן שאינו פוגע בהוראות החלות עליהן בתחום תכנית תא/מק/590.
- בסעיף 4.1.2(א)(1)(ב) יוסרו תאי שטח מרשימת תאי השטח בהם יותרו 4 קומות. הסעיף יתוקן כך:

בתאי שטח הגובלים ברחובות חכמי ישראל ומסילת ישרים ובתאי שטח 127, 128 יותר בינוי בגובה עד 4 ק' (כולל ק"ק) ובנוסף קומת גג בנסיגה.
- בטבלה 5 יתוקנו זכויות הבניה ע"פ טבלת איזון והקצאה מעודכנת.
- סעיף 6.7(2) ישונה כך: "ניתן יהיה לשנות מיקום זיקת הנאה בהסכמת בעלים ונהנים בעת הוצאת היתר, ובלבד ששטח זיקת הנאה לא יקטן."
- סעיף 6.9(1)(2) יתוקן לנוסח הבא:

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

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

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

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

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

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

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

- (ו) תא שטח 250 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 102 בתכנית זו.
- (ז) תא שטח 255 בתחום תכנית תא/מק/4455 מהווה מגרש השלמה לתא שטח 126 בתכנית זו.
- (ח) תא שטח 99 הינו מגרש השלמה לתא שטח 90 מתוכנית תא/מק/4455. תא שטח זה ירשם על שם המדינה.
2. יתאפשר איחוד של המגרשים הבאים עם מגרשי השלמה המפורטים מטה. התאמת והסדרת דרכי ההקניה של המגרשים המפורטים מטה המהווים מגרש השלמה יהיו בהתאם לסעיף 70 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 ובהתאם למפורט:
- (א) תא שטח 129 הינו מגרש השלמה לחלקה 127 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.
- (ב) תא שטח 78 הינו מגרש השלמה לחלקה 102 בגוש 6973. תא השטח ירשם על שם המדינה.
3. תא שטח 57 בתחום תכנית מופקדת סמוכה תא/מק/4673 מהווה מגרש השלמה בתא שטח 8 בתכנית זו. איחודם יהיה לפי פרק ד' לחוק. היתר בניה יהיה בהתאם למפורט בסעיף 6.12
6. סעיף 6.12(4) יתוקן לנוסח הבא:
4. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 1:
- (א) היתרי בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיו לפי התכנית המיטיבה: תא/4455 או הוראות תכנית זו וזאת לאחר איחוד עם המגרשים המפורטים בס"ק זה.
- (ב) למרות האמור בס"ק (א) מגרשים אלה יוכלו להוציא היתר בניה לתוספת בניה בלבד ללא איחוד, אם המבנה במגרשים אלו עצמאי, שאינו בנוי בתחום מגרש ההשלמה. הוצאת ההיתר במקרה כזה תהיה לפי הוראות תכנית זו.
- (ג) בתאי שטח אלה תתאפשר הוצאת היתרי בניה בתנאי הצגת תכנית בינוי במסגרת היתר בניה שתכלול גם את מגרש ההשלמה למגרשים אלו, ותנאי להגשת היתר בניה תהיה הוכחת נגישות למבנה העורפי במגרש ההשלמה.
5. בתאי שטח המפורטים בסעיף 6.9 ס"ק 2:
- (א) ככל ולא יתבקש איחוד חלקות המפורטות, ינקטו בכל חלקה בהתאם להוראות התכנית שחלה בתחומה.
6. בתא שטח המפורט בסעיף 6.9 ס"ק 3:
- (א) תנאי להגשת בקשה להיתר יהיה איחוד חלקות עם מגרש גובל להשלמה מתכנית תא/מק/4673.
- (ב) היתר בניה לתוספת ו/או הריסה ובניה מחדש יהיה לפי התכנית המיטיבה: התכנית הסמוכה תא/מק/4673 לאחר אישורה, או הוראות תכנית זו, לאחר איחוד עם מגרש ההשלמה.

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

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

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

מס' התנגדות	מהות ההתנגדות	פרסום 106 לתאי השטח:
4	העברת חלק מזכויות אגימן ויורשי נער מתא שטח 79 לתאי שטח 114 ו-123. זכויות אלה יחליפו את זכויות רשות הפיתוח בתאי שטח אלה, שיועברו לתאי שטח 91-92.	79, 114, 123.
6	שיוך תא שטח 119 ליורשי בנימין מישאלי בלבד והסרת שיוך בעלים נוספים מתא	91, 92, 128.

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

	השטח.	
	העברת זכויות הבעלים הלא מאושרים, שמעון דיין ואליאס יוסף, מתא שטח זה לתא שטח אחר יחד עם רשות הפיתוח ו/או עם לא משויכים (91, 92 ו/או 128).	
7	שיוך יורשי פרין בכורה בתא שטח 21 יחד עם בעלים פרטיים אחרים. העברת זכויות רשות הפיתוח מתא שטח זה לתא/י שטח אחר/ים בהם מרוכזות זכויות רשות הפיתוח (91 ו/או 92).	21.

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

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

דיון בהתנגדויות 106ב'

הוגשו 3 התנגדויות לתכנית:

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

להלן התייחסות הצוות המקצועי להתנגדויות שהוגשו:

התנגדות 1:

מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.	2	חלה טעות בשיוך השטחים: שיוך למתנגד שטח נכנס של 12.2 מ"ר ואילו בחשבון הארנונה רשום נכס בשטח 24 מ"ר.	לדחות את ההתנגדות	המתנגד הוא חלק מקבוצת בעלים הרשומים בכתובת מסילת ישרים 56 (אחד המבנים הגדולים בתחום התכנית). שטח הקרקע היחסי (ברוטו) המשתמע מהחלק היחסי של בעלות המתנגד בכלל החלקה, כרשום בנסח הטאבו, הינו 12.2 מ"ר (חלק יחסי של 1/2500 מכלל החלקה, ששטחה 30,518 מ"ר). לנתון זה אין קשר לשטח הבנוי בפועל.
2.	5	השווי שנקבע בטבלאות אינו סביר ומנותק ממחירי השוק בשכונה, מהתשואה הריאלית ומהפוטנציאל התכנוני של הנכס (מושכר כיום ב-ש3,500 / חודש).	לדחות את ההתנגדות	בהתאם לתקן 15 של הוועדה לתקינה שמאית, הערכה בטבלה מתייחסת לשווי הקרקע בלבד בהתאם לנסח הטאבו ותכניות מאושרות. ההערכה אינה כוללת מחוברים ופוטנציאל תכנוני.

התנגדות 2: יגאל מנשה

מס' סידורי	סעיף בהתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצת הצוות	מענה להתנגדות
1.		בדיון בהתנגדויות (19/3/2025) נקבע כי תירשם הערה בטבלת האיוון, לפיה	לקבל את ההתנגדות	להערה בתחתית טבלת האיוון יתווסף תוכן הפסיקתא של ביהמ"ש המחוזי כמפורט: ביחס לזכויות יעקב אגמן, משה נער, יצחק

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

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

התנגדות 03: ליאורה פרייד

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

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

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

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

- א. לקבל את ההתנגדויות ששקלה הועדה לקבל בישיבה 25-0006ב' מיום 19/3/2025 ולהטמיע במסמכי התכנית את השינויים שפורסמו לפי סעיף 106ב'.
- ב. לדחות את התנגדויות 1 ו-3 במלואן ולקבל את התנגדות 2 במלואה.
- ג. לתקן טעות סופר שנמצאה בטבלת האיזון וההקצאה המתוקנת שפורסמה לפי סעיף 106ב' : לאחר יישום החלטת הועדה המקומית בדיון בהתנגדויות, לקבל את התנגדות יגאל מנשה, נרשם ברשומה 67 בטבלה (ע"ש יצחק נער) כי יוקצו לתא שטח 123 מתוך כלל זכויותיו 12.8 מ"ר זכויות בניה אקוויולנטיות - יש לתקן נתון זה ל-23.2 מ"ר (כך שיהיה זהה לנער משה, נער אברהם רמי ויעקב אגימן).
- טעות סופר זו אינה משפיעה על בעלים אחרים בתכנית.
- ד. לתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולתת תוקף לתכנית.

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

בשל המצב הבטחוני הנושא ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0007-26ב' מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- א. לקבל את התנגדויות מס' 6 ו-7 שהוגשו לתוכנית במלואן ולקבל חלקית את סעיפים 1 ו-3 בהתנגדות מס' 1 שהוגשה לתוכנית וסעיף 2 להתנגדות מס' 4 לתוכנית ולהטמיע במסמכי התכנית את השינויים המפורטים בסעיפים א. 1-6 ו-ג. 1-4 להחלטת הועדה המקומית בישיבתה 25-0006ב' מיום 19/3/2025 שפורסמו לפי סעיף 106ב' ולדחות את שאר ההתנגדויות, והכל מהנימוקים המפורטים בהמלצת מהנדס העיר וכמפורט בחו"ד הצוות.
 - ב. לדחות את התנגדויות 1 ו-3 שהוגשו במסגרת פרוסום 106ב' (ב) במלואן ולקבל את התנגדות 2 שהוגשה במסגרת פרוסום 106ב' (ב) במלואה.
 - ג. לתקן טעות סופר שנמצאה בטבלת האיזון וההקצאה המתוקנת שפורסמה לפי סעיף 106ב' : לאחר יישום החלטת הועדה המקומית בדיון בהתנגדויות, לקבל את התנגדות יגאל מנשה, נרשם ברשומה 67 בטבלה (ע"ש יצחק נער) כי יוקצו לתא שטח 123 מתוך כלל זכויותיו 12.8 מ"ר זכויות בניה אקוויולנטיות - יש לתקן נתון זה ל-23.2 מ"ר (כך שיהיה זהה לנער משה, נער אברהם רמי ויעקב אגימן).
 - טעות סופר זו אינה משפיעה על בעלים אחרים בתכנית.
 - ד. לתקן את טבלת האיזון בהתאם ולתת תוקף לתכנית.
- משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חן אריאלי

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0168989 תא/מק/4246 - הפרדס הקטן, שפירא
11 - 26-0007	דיון בהתנגדויות 106'ב' (2)

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

מיקום:

דרום-מזרח שכונת שפירא, בסמוך לרח' קיבוץ גלויות וממערב לנתיבי איילון וחיל השריון.

כתובת:

רחובות קיבוץ גלויות, ישראל מסלנט, האסיף, 3677, כוכבי יצחק.



גושים וחלקות בתכנית:

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

שטח התכנית: 20.1 דונם

מתכנן: אילה רונאל אדרי

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו

בעלות: פרטיים, עיריית ת"א-יפו

מצב השטח בפועל:

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

מדיניות קיימת:

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

תא\5000 (2016)

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

תכנית האב שפירא תא\9026 (2006)

תכנית אב לשכונה נועדה להנחות ולהציע תכנון מערכתי כולל לשכונה עם דגש על שיקום עירוני-חברתי-קהילתי. כחלק מתכנית האב אותרו מאפיינים וניתנו המלצות לענין שימושי קרקע, גובה, חניה, שטחי ציבור, שימושים, עיצוב אדריכלי. התכנית מציעה גובה בינוי עד 3.5 קומות בלב השכונה ועד 6 קומות בדופן השכונה הדרומית. תכנית הפרדס הקטן מוטמעת ומוגדרת בתכנית האב כ"אזור בתכנון מפורט" הכולל שימושי מגורים ללא הנחיות מיוחדות.

עדכון תכנית האב (2022)

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

מצב תכנוני קיים:

תא/590 –(תוקף 1961)

זכויות: 50% עיקרי (25% * 2 קומות)

יעוד מאושר: מגורים א4

צפיפות: 8 יח"ד לדונם

פרוטוקול שטחי שירות לתבוע תא\590 (תוספת של עד 20% משטחי העיקרי לטובת שטחי שירות)

תא\2039 (תוקף 1982)

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

תא\2707 שכונת שפירא(תוקף 1997)

הגדרות לעניין קווי בנין ותכסית

יעוד מאושר: אזור מגורים א', אזור מגורים א' 4, אזור מגורים ג' שינוי יעוד "אזור לתכנון בעתיד" ל"שצ"פ" במגרשים הדרום מזרחיים.

מצב תכנוני מוצע:

תיאור מטרות התכנון:

התחדשות עירונית לעתודת הקרקע האחרונה שאינה מבונה בשכונה על ידי:

- קידום אחד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בהתאם לפרק ג', סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.
- יצירת בלוק עירוני מעורב שימושי: דופן פעילה כלפי רחוב קבוץ גלויות וחיל השריון הכוללת שימושי תעסוקה ומסחר, דופן פעילה כלפי קבוץ גלויות, מסלנט ורחוב האסיף הכוללת שימושי מגורים מעל קומת מסחר ובליבת המרחב גינה ציבורית ושטחי ציבור.
- הצגת תכנון נופי המתייחס לסוגיה הנופית, חום עירוני והפרשי מפלסים בין המתחם לסביבתו. תוספת שטח ציבורי פתוח משמעותי בלב המרחב בשטח של כ-3.2 דונם.
- תכנון השטח בהתאם לתפקודו בשוליה הדרומיים של שכונת שפירא, ושכונתו לצירים מרכזיים בהם רחוב קיבוץ גלויות המהווה עורק עירוני ראשי וחיל השריון. הסדרת מערך דרכים במרחב התכנון והרחבת רחוב מסלנט.
- מתן מענה לסוגיות הניקוז על ידי שילוב מערך נופי איכותי לניהול מי נגר בלב התכנית תוך שמירה על העצים הבוגרים בעלי ערכיות גבוהה במרבית שטח התכנון.
- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקוניו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של 40% לתקופה של כ-25 שנה.
- תוספת שטח קרקע ציבורי של כ-0.8 דונם אשר יצטרף לשטח ציבורי מאושר (פנוי) בשטח של 3 דונם (סה"כ כ-3.8 דונם) לטובת מוסד ציבור בהתאם לצרכים עתידיים פרוגרמטיים שיעלו.
- התכנית קובעת שימושים נוספים בתחום התכנית בהתאם להוראות הסעיף 3.1.1 ה. בתכנית המתאר על מנת לייצר מרחב תעסוקה, משרדים ונותני שירותים ברמה המקומית.

פירוט יעדים/שימושים:

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

תעסוקה ומסחר – רח"ק 5

שטח לבנייני ציבור – 400%

יח"ד:

צפיפות: 40 יח"ד/דונם (נטו)

שטח ממוצע ליח"ד: כ-92 מ"ר פלדלת (עיקרי + שירות)

סה"כ יח"ד: כ-242 יח"ד

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

נתונים נפחיים:

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

תכסית: 55% עד 70%

תשריט מוצע:





זכויות בניה : טבלת השוואה :

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

התיחסות לסביבה :

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

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

שטחים ציבוריים ומרחב נופי: שטחי הציבור המוקצים במסגרת תכנית זו מספקים מענה חשוב למחסור החמור בשטחי ציבור פתוחים במרחב השכונתי. נוסף לשטח זה מוקצה מגרש חום קטן אשר איכותו ותפקודו תלויים ומסתמכים על המגרש הסמוך המאושר. יחדיו עתידים שני המגרשים להוות מגרש של כ 3.8 דונם לטובת מוסדות ציבור עתידיים.

המערך הנופי נעשה תוך התייחסות למקבצי העצים הבוגרים, מפלסים, הנגשה ושמירת הרצף ההליכתי במרחב הציבורי המוצע והמרחב השכונתי. כמו כן, נערכה חשיבה יתרה על אופי הפיתוח וניהול מי הנגר בבריכת איגום המשולבת בפיתוח המוצע וזאת על מנת לתת מענה לאתגרים הטופוגרפיים והתשתיתיים הקיימים במרחב התכנון. מרחב התכנון נמצא בסמיכות לבניה קיימת ולכן נדרש לגשר על הפערים שבין הרחובות הסובבים לבנייה החדשה במסגרת הפיתוח הנופי תוך שמירה על בתי גידול של עצים בעלי ערכיות גבוהה ככל הניתן.

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

תמהיל ומלאי דיור

- שטח ממוצע ליח"ד בתכנית 91 מ"ר פלדלת.
- תמהיל הדיור המוצע כולל:
- כ 30% מהדירות יהיו קטנות בשטח של עד 65 מ"ר
- כ 20% מהדירות יהיו בינוניות-גדולות בשטח של 80-100 מ"ר
- כ 20% מהדירות יהיו בשטח של מעל 100-80 מ"ר
- יתרת הדירות לשיקול דעת הועדה המקומית, תמהיל הדיור הסופי יקבע בתכנית העיצוב
- שילוב דיור בהישג יד בהיקף של 15% מכלל יחידות הדיור (37 יח"ד) בתכנית בהתאם לתיקון 120 לחוק על תיקונו, במחיר שכירות מופחתת בהיקף של כ 40% לתקופה של כ 25 שנה.
- דירות הדב"י ימוקמו בשני מגרשי המגורים, במקבץ שלא יפחת מכ-9 יח"ד בבנין, בשאיפה בבניה המרקמית. מיקומם הסופי יקבע בתכנית העיצוב בהתאם לתמהיל וגודל ממוצע יח"ד בכלל הפרויקט.

איכות סביבה

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

הידרולוגיה

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

תנועה: תיאור מצב קיים ומתוכנן

- דרך קיבוץ גלויות:
דרך עורקית, עם 3 נתיבים לכיוון, 2 המסלולים מופרדים כיום באמצעות אי תנועה ברוחב של כ- 5 מ' הרחוב נמצא כעת בתכנון מחדש ואינו מטופל במסגרת תכנית "פרדס קטן"
 - רחוב ישראל מסלנט:
רחוב מקומי קיים ממותן תנועה, חד סטרי (מצפון לדרום), עם 2 נתיבים בחלקו הדרומי, שקרוב לצומת קיבוץ גלויות. בצידו המערבי של הרחוב רצועת עצים קיימת משולבת במדרכה יחסית צרה. בצידו המזרחי רצועת תשתיות חשמל (עיליות) משולבת במדרכה צרה. חניה מותרת בצידו המערבי של הרחוב (במקביל לאבן שפה). במסגרת התוכנית מתאפשרת הסדרת שביל אופניים דו - סטרי, מדרכות רחבות, ורצועת נטיעות בצידו המזרחי של הרחוב לאורך חזית מסחרית/פעילה חדשה.
 - רחוב כוכבי:
רחוב מקומי צר, סלול בחלקו, ללא הסדרת תנועה בצידו המערבי. במסגרת התוכנית, הרחוב יורחב, כולל צומת חדשה עם רח' ישראל מסלנט (בחלקו המערבי), מדרכות רחבות ורצועות לנטיעות. כמו כן, בחלקו הצפוני של המקטע החדש, הכנות למתן גישה ומפרץ חניה להורדת תלמידים לטובת מוסד חינוכי חדש שגובל בתוכנית מצפון. מהחלק הדרומי של הרחוב, מתוכננת גישה ל- 2 כניסות/יציאות ראשיות למרתפי החניה של המתחם החדש.
- אופי הרחוב הפנימי המוצע יהיה דרך מקומית, חד סיטרית וממותנת תנועה.

הולכי רגל

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

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

שבילי אופניים

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

מיתון תנועה

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

תחבורה ציבורית

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

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

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

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

עתיקות:

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

התייעצות עם הציבור

נערך מפגש בעלים לפני 6 שנים עם תחילת התכנון במתחם. קידום התכנית הופסק דאז בעקבות מגבלות משמעותיות שנבעו מסוגיות איכות הסביבה.

ב1.11.2021 נערך מפגש עם כלל בעלי הנכסים בו הוצגו עקרונות התכנון. כמו כן, מרבית מבעלי הנכסים נמצאים בקשר ישיר מול אגף תכנון עיר ומעודכנים באופן שוטף בהתקדמות התכנון.

ב3.8.2021 נערכה תת ועדה לשתי צדדים שדנה במתווה שיתוף ציבור לעדכון תכנית האב לשכונת שפירא,

במסגרת דיון זה נדונה תכנית זו כחלק ממרחב התכנון השכונתי.

ב9.8.2021 נערך מפגש שכונתי המציג את מדיניות ההתחדשות בכלל השכונה, עקרונות התכנון המקודמים והקפי הבניה. כחלק ממהלך זה הוצגו עקרונות התכנון לתכנית "הפרדס הקטן" הכלולה בו. במפגש נכחו פעילים, נציגות תושבים ובעלי ענין נוספים בשכונה.

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

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

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

מחיקת השטחים הצפויים לשימושים נוספים באזור היעוד שבאותו אזור תכנון לא צפוי לעלות על 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים שהורים המאושרים בו.	בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.		
החישוב כאמור יעשה בהנחה שבכל המגרשים בהם טרם אושרו תכניות מכוחה של תכנית זו יאושרו 25% משטחי הבניה לשימושים נוספים.	אישור ינתן אם שוכנעה הוועדה כי אין בשימוש הנוסף חמקוש כדי להפריע לתפקוד השימושים הראשיים בתחום התכנית וכדי לפגוע באופיו של אזור התכנון.		
התכנון המוצע כולל הפרדה אדריכלית, תפקודית ונופית בין מרחב המגורים ומרחב התעסוקה.	מקבץ שימושי משרדים- במבנה שכולו נועד לשימושי משרדים- סעיף 3.2.4 (5)		
התכנית קובעת מגרש ביעוד שטח למבנים ומוסדות ציבור.	מסחר 1- ס' 3.2.4 (א)4		
	שימושים כללים 1.3.1-ו- מבנים ומוסדות ציבור		
+	ס' 3.2.4 (ב) - בהתאם לגודל מגרש: 0.5-1 די - רחק 2.5-3 מעל 1.5 די - רחק 2.5-4	לפי תשריט אזורי יעוד אזור מגורים בבניה עירונית	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
	תוספת שטחי בניה עד לרחק מרבי בהתאם לשיקולים שנלקחו בחשבון (הקצאה ציבורית, תרומה למרקם עירוני)		
+	בהתאם לסבלה 5, ניתנת תוספת רח"ק 1 בבינוי לאורך קבוצ גלויות. (סעיף 3.1.4)	סעיף כללי ללא זיהוי גאוגרפי	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.
	מרפסות למגורים (ה. 3.1.4)		
	תוספת רחק 1 למצללות (סעיף 1.3.1.4)		
+	על פי ע1	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
בניה משולבת, 8-19 קומות (15 קומות תוך הטמעת הקלח בקומות 19)	מספר הקומות על פי נספח העיצוב- ס' 4.2.2 (א) 1	מספר קומות מירבי: עד 8 קומות עליה 15 קומות בהתאם להוראות טבלה 5 לאורך קבוצ גלויות (ר-82)- סעיף 4.2.6	קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
חמרחק בין הבניין הגבוה למגרשים הגובלים לא יפחת מ- 12 מטרים			
גובה קומות טיפוסיות למגורים עד 3.3 מטר וגובה קומת קרקע			

קביעת חוראות בדבר עיצוב עירוני – פרק 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	חוראות כלליות בנושא בניה בחתאם לנספח בינוי. תנאי לחיתור אישור תכנית עיצוב ופיתוח. הנחיות בדבר נטיעות מוטטעות בתקנון. (סעיף 4.2.4)	+	עד 6 מטר ע"פ סעיף 4.2.2(ג) נובה קומח טיפוסית לתעטוקה יתאפשר עד 4.5 מטר ע"פ סעיף 462א(א) 5 לחוק. תשמור נסיגה בקומות העליונות בחתאם לסעיף 4.2.2(ג)
חקצאה לצרכי ציבור – סעיף 4.1.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאיט למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בת חוראות בדבר חקצאה ו/או מיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	למי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	מחות ההקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)-(ח)	+	תואם מדיניות היחידה האסטרטגית לכלל השכונות
חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 החוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעוד חדש ובין אם כיעוד על פי תכניות קודמות	בכל שטח התוכנית, מבנים ומוסדות ציבור	בתתאם לסעיף 3.5.1 בתתאם לסעיף 2.5.3 (ב)	+	התכנית מקצה שטח למבנים ומוסדות ציבור בהיקף של כ- 0.78 דונם. חתכנית מציעה שינוי לתכנית צי
קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים תמאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי.	בכל שטח התוכנית, לפי המסומן בתשריט אזורי היעוד, כנספת העיצוב העירוני ו/או כנספת התחבורה. הוראות למרחב הציבורי חלות גם על הייעודים הרלבנטיים בתוכניות מאושרות	סעיף 3.6 – 'מרחב ציבורי' כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) וחוראות נוספות, כולל חגבלה בדבר שינויי ייעוד (ד).	+	התכנית מקצה שטח ציבורי פתוח בחיקף של כ- 3.2 ד'. חתכנית משנה את מיקומם של שטחי ציבור פתוחים ושכילים קיימים ומגדילה את שטחם בחיקף של 1.84 דונם. חתכנית כוללת הרחבת רחוב מסלנט ורחוב קבוץ גלויות באופן נקודתי. רחוב 3677 שינוי יעוד קרקע מ"שכיל" ל"דרך משולבת" בחתאם לתחום דרך קיים.

+ קיימת חו"ד דעת תחבורתית + + תואי המתעין מוטמע בנספח תנף +	3.8.1 קבוצ גלויות- דרך עורקית רב עירונית. 2.1.3.8.2 קו בנין רחוב מסלנט, רחוב כוכבי יצחק - 3.8.2 (ה) 1-דרך מקומית חיל השדיון- קו מתעין (ירוק) גובל בתכנית- (סי) 3.8.4 תקן חתניה ייקבע בתכנית על פי התקן התקף. בסמכות הוועדה לחקטין את תקן החתניה (סי) 3.8.7(א)	נספח תחבורה	חוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לנושאים חבאים : דרכים (3.8.2) קווי מתעין (3.8.4) תקן חתניה (3.8.7)
+ הועברה פניה לחו"ד רשות העתיקות	שטח התכנית כולל סימון של אתר עתיקות בדופן המערבית.	אתר עתיקות: על פי נספח העתיקות	שימור – סעיף 4.3 אתר עתיקות (4.3.4)
+ קיימת חו"ד סביבתית בניח ירוקה-4.4.3 הנחיות כתנאי לחיתר-שימור מיסאניקוזהוראות לחיתר-סעיף 4.4.4	תכנית חנובלת בדרך עורקית רב עירונית-סעיף 4.4.1 ב. תכנית חקובעת שימושים מעורבים של מגורים ותעסוקה –סעיף 4.4.1 תכנית הכוללת בתחומה קרקעות וזאו מי תחום החשודים כמזוהמים על פי משרד לחגנת הסביבה- חובת בדיקת גוי קרקע - סעיף 4.4.1 ט הועדה, בכפוף לחמלצת מהייע והרשות לאיכה"ס רשאים לפטורלהקל תכנית כחתאם לשיקולים- סעיף 4.4.6	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מחוראות סעיף 4.4
+ התכנית דורשת שטח תלחול שלא יפחת מ-15% בכל אחד מהמגרשים. נספחי מים, ביוב, ניקוז	שטח פנוי לתלחול סי 4.6.4 ביוב סי 4.6.5	בכל שטח התוכנית	תשתיות – סעיף 4.6 פריק תשתיות כולל חוראות בנושאים חבאים : מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)

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

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חמיתור) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחשבים ודפוס			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אהוד כרמלי, אדרי	025332135		7.7.2022
מחשבים ודפוס			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, עו"ד	243816-9		4.7.2022

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר קידום התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

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

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

עדי בסיס : מציגה את התוכנית במצגת. המדיניות מוטמעת בתוכנית הזו איילה רונאל : בעלי הקרקע מעוניינים הפרוייקט יזמי שמשלב מגורים ותעסוקה. זה לא אנשים שגרים שם אלו בעלי הקרקע.

שמואל לכנר עו"ד : מייצגים בעלים בחלקות. הבעלים מתארגנים ורוצים תוכנית כפי שנאמר. בשיתוף ציבור הבעלים, הם מאוכזבים מהיקף הזכויות. התכנית מתעלמת שמתוכננת תחנת מטרות והתוכנית מתעלמת מהוראות תמ"א 70 והעצמת זכויות ולא תואמת את מגמות התכנון. התוכנית לא ממצה את הפוטנציאל של אזור פתוח 20 דונם וכל האזורים כאלה ליד תחנת מטרות. זו תוכנית שמתאימה לשנות ה-90 ולא לתקופה הנוכחית. היחס בין התעסוקה למגורים הוא לא מספיק לא צריכות להיות מגבלות על כמות המגורים שאפשר להוסיף וההפרשות לצורכי ציבור לא פרופורציונאלית במיוחד שיש מגרש סמוך. אודי כרמלי : אתה מכיר את חוק ההסדרים אתה מנסה את הענף שאתה יושב עליו.

חיים גורן : אם אתם רוצים לחכות אתם תכנסו להיטלי השבחה ולמשהו אחר מבחינה כלכלית. עיריית ת"א יודעת לדבר עם תמ"א 70 ולא תפרוץ את תוכנית המתאר. כל המטרה של מסמך המדיניות להתאים את מה שקורה בשכונה ותוכנית המתאר 5500 לכן כל ניסיון הוא יפגע בבעלים ויעכב את התוכניות הללו ולא ידוע עד מתי.

שמואל לכנר עו"ד : אין שם הרבה תושבים רק 2 או 3 בנינים, אנחנו לא מפקפקים בהיטל השבחה אבל אנחנו חושבים שהעירייה יכולה לצופף יותר את המקום. ליאור שפירא : לאשר את התוכנית להפקדה בכפוף לחו"ד צוות.

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

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

7. תיקונים טכניים בתאום מהנדס העיר
8. אישור סופי המחלקה המשפטית לתקנון התכנית.
9. אישור סופי של מחלקת מקרקעין למסמכי השמאות ותיקון המסמכים בהתאם
10. אישור מחלקת אדריכל העיר – תכנון בת קיימא והטמעת הערות רלוונטיות במסמכי התכנית ככל שיתקבלו.
11. הטמעת הערות נת"ע במסמכי התכנית ככל שיתקבלו
12. עדכון זכויות הבניה במגרש למוסדות ציבור ל-240% על מנת לאפשר מימוש בהנף אחד עם המגרש הציבורי הסמוך הקיים.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן

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

פרטי תהליך האישור :

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

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

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

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

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

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו:

1. התנגדות עו"ד זנט אמיר מטעם בעלים בגוש 6981\ חלקה 68-אקוני יעקב-יורשים (סלסי רבקה, אקוני מנחם, אקוני יהושע)				
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
9	היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים בעבור בניה עתידה לההרס.	לקבל את ההתנגדות- תוספת שווי בגין מחוברים בהתאם להיתר קיים	הוצג רישיון 1054 מיום 11.01.1955 להקמת בנין הכולל קומת עמודים מפולשת וקומה א' - דירה בת 2 חדרים וח"ש בשטח 57.35 מ"ר בתוספת מרפסת בשטח 15.5 מ"ר. בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס, לאור קיומו של היתר הבניה וסימונו בתשריט תכנית תא 589 יש לחשב בגינו תרומת מבנים.	
9	הגדלת שווי יחסי למחוברים	לקבל את ההתנגדות	מכיוון שמדובר בבניה ותיקה משנות ה-50, שווי מחוברים שניתן הינו הולם את גיל המבנה והפחת הקיים. אולם לאחר בדיקה נוספת של עלויות עדכניות, מבקשים לעדכן את שווי המחוברים ל- 3,500 ש"ח/ מ"ר	
9.2	יש לבטל הפחתה בעבור דיור בהישג יד – לקבל שווי זהה בגין דיור להשכרה	לדחות את ההתנגדות	בתחשיב הנדון בוצע הייון תזרים ההכנסות לדירה "רגילה" ביחס להכנסות המופחתות בהיקף 60% בלבד לדיור בר השגה, וזאת לתקופה קצובה של 25 שנה. בנוסף, ניתנה הפחתה בשיעור כ-15% בגין המטרד הכרוך בהקמת מנגנון רישום ופיקוח. לאור הנ"ל הוצג תחשיב המצביע על ירידת ערך בשיעור כ-40%. היקף הפחתה זה תואם להיקף ההפחתה בתכניות דומות בתל אביב וברשויות אחרות באזור המרכז.	
בהתאם לכך, נדרש תיקון טכני-התאמת מסמך עקרונות השמאות לתקנון התכנית ומדיניות עירונית - משך תקופת הדב"י (25 שנה). (ראה המלצת הצוות)				
2. התנגדות לאה דורון, בעלת זכויות בקרקע גוש 6981 חלקה 72.				
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
	טענה כוללת לפגיעה כלכלית כתוצאה מהמצב המוצע לעומת הבנין הקיים.	לדחות את ההתנגדות	גב' דורון מחזיקה במצב הקודם בחלק בשיעור כ- 125 מ"ר מבונה ב"מצב קודם", בעוד ב"מצב החדש" מוקצה לה, בהתאם לחלקה היחסי בתכנית, סך של כ-404 מ"ר מבונה. מכאן שטענתה לענין היקף השטח שיתקבל אינה נכונה. יתכן שכוונתה הינה להיקף שטח המגרש או לבית	

			הקיים, אך בבניה רוויה אין משמעות לשטח זה אלא לשטח המבונה.
			כמו כן, טענתה לענין עלויות הבניה אינה נסמכת על תחשיב אלא על רשימת סוגי עלויות שרובם אינם רלוונטיים לטבלת ההקצאות. ואינם מוכיחים את טענתה לפגיעה בזכויותיה.
3. התנגדות אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 - שושנה חזיוב (יורשת שמואל חזיוב/חגיוב)			
	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה
	5-10	היקף שטח נכנס שגויה לנושא חישוב שווי	לדחות את ההתנגדות
	5-10	חסרה התיחסות לתב"ע 589 שפורסמה למתן תוקף ב-1962	לקבל את ההתנגדות
	5-10	טענה כי שטח שהופקע על ידי העירייה צריך לחזור לבעליו- תב"ע 589 (חלקה 99)	לדחות את ההתנגדות
	11	היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת שווי בגין מחוברים בעבור בניה עתידה להחרס	לקבל את חלקית את ההתנגדות- תוספת שווי בגין מחוברים בהתאם להיתר קיים
	11	הגדלת שווי יחסי למחוברים	לקבל את ההתנגדות
4. התנגדות רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241, גוש 6981 - לאה אברהמון, יעקב פוזילוף ומרים כהן			
	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה
	ב,ג	חוסר התאמה לתמ"א 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות
			היקף הרחק שניתן כיום במסגרת תכנית המתאר המאושרת (תא"מ 5000) מהווה את הקיבולת התכנונית לשכונת שפירא. זאת תוך התייחסות למיקום השכונה אל מול אופיה המאופיין בבניה מרקמית (שיכונים) וצמודת קרקע ("הרביעיות"). על כן, תכנית זו מציעה מחד, רח"ק גבוה יותר ובניה אינטנסיבית במעטפת השכונה ומאידך, בניה מרקמית כלפי לב השכונה הדומה באופיו למרקם השיכונים הסמוך אשר נמצא בהליכי התחדשות

				נקודתיים. זאת באופן מאוזן ככל הניתן. תמ"א 70 טרם אושרה ונמצאת כיום בדיונים והשגות בנוגע להיקפה ואופן יישומה ועל כן קידום היקפי הבנייה בהתייחס לתמ"א 70 אינם רלוונטים. מתוך הרצון לייצר ודאות בעבור כלל הגורמים ובלוח זמנים ישים וברור אנו ממליצים להתקדם עם התכנון שהופקד בהתאם לתא 5000.
	ג(17)	השוואה לתכנית תא 4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה לתכנית אפטושו-ליוויק איננה רלוונטית שכן תכנית זו קודמה בסמכות ועדה מחוזית במתווה של בינוי מתחם מגורים ולאחריו פינוי ארבעה שיכוני רכבת (128 יח"ד) מדופן איילון. תכנית זו קודמה באופן חריג ויחודי על מנת לתת מענה ראוי להתחדשות בניינים קיימים הנתונים למגבלות לאור הסמיכות לאיילון. כאשר שטחם הנוכחי יפונה לטובת שטח רחב ציבורי פתוח ובנוי לטובת תושבי השכונה. תכנית זו איננה משקפת את "קו הרקיע" הצפוי לאזור זה ואיננה ההשוואה הנכונה בטענה מסוג זה. יתרה מכך, בהשוואה למתוכנן בסביבה, בסמיכות למגרש הנדון: ממזרח, בניה קיימת של 5 קומות. מצפון שני בניינים בהליך היתר של תמא 1138 אשר עתיד להיות בן 7 קומות (כולל קומת גג). וממערב תבע נקודתית המציעה 7 קומות.
5. התנגדות רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 73, גוש 6981- יורשי פוזאילוב (פוזיילוף)				
	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
	ב(7-13) ג(14-21)	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241 .
		על מנת לשפר את תכנון הדירות יש להגדיל את מספר הבניינים או להגביה אותם, מוצגות דירות "נחותות" כלואות.	לקבל חלקית את ההתנגדות	1. נספח הבינוי הינו מנחה בלבד במיוחד לנושא אופן חלוקת הדירות כאשר בתכנון מפורט מתאפשר תכנון של הדירות בקומה, בתמהיל מגוון, עם כיווני אוויר איכותיים. לשם כך, נקבעו קווי בנין הקפיים בלבד תוך השארת גמישות לתכנון מטבי במסגרת תכנית העיצוב והיתר הבנייה. 2. תקנון התכנית מאפשר בתא שטח 64 כמות מינימלית של מבנים (4 מבנים) ועל כן במסגרת תכנית העיצוב בכפוף לתכנון איכותי ומיטבי, ניתן להוסיף אגף או לקבוע את אופן פיזור הדירות תוך גמישות מלאה להקמת מגוון טיפולוגיות מגורים. יחד עם זאת, על מנת לאפשר את מלוא הגמישות לתע"א מספר קומות מקסימלי בבניה מרקמית בכלל מרחב התכנון יעלה מ 8 ל 9 קומות (כולל קומת גג חלקית).
	ג(18)	השוואה לתכנית תא 4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241 .
	ג(18)	השוואה לתא 4466 תכנית פרצלציה בשכונת שפירא	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה לתכנית תא 4455 הינה השוואה מחמירה שאינה מטיבה עם טענת המתנגד שכן תכנית זו שמרה על אופי השכונה תוך התאמה לתכנית המתאר על ידי שמירה של בניה נמוכה בלב השכונה 4 עד 6 קומות ועליה לגובה 15 קומות בדפנותיה באופן נקודתי בלבד. בתכנית "הפרדס הקטן" הנדונה שולבה בנייה אינטנסיבית יותר לגובה מינימלי של 8 קומות ולגובה מגדלי של 19 קומות.
	ג(22-24)	ביטול הפקעה	לדחות את ההתנגדות	סך שטח החלקה הובא בחשבון בתחשיב השווי. מתוך סך שטח החלקה 218 מ"ר המסומנים ביעוד "דרך" חושבו במקדם דרך בשיעור 10% משווי היעודים הצמודים אליו כמפורט בהוראות פרק ג' לקווים המנחים - "עריכת שומות לדרכים" - לפיהן קרקע המשמשת לדרך עירונית תחושב לפי 10%

				משווי קרקע ביעוד הנפוץ בסביבתה בהתאם לנוהג שהשתרש בישראל.
6. התנגדות קרן שהם - ארנון תדמור לוי- בשם בעלים בחלקה 76,242,243, גוש 6981 - חברת "משהב" ויוסי רדושינסקי				
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
1ג	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.	
2ג	הפניה לתא\5500-ביצוע עדכון נקודתי במסלנט בתכנית המתאר	לדחות את ההתנגדות	ההפניה לעדכון תא\5500 ברחוב מסלנט איננה רלוונטית, מוצגת באופן שגוי ואף מחזקת את המלצת צוות התכנון, שכן מדובר בשני תיקונים טכניים: 1- הסדרת ותיקון נקודתי של בנייני שיכון קיימים ביעוד המותאם לאופי בנייתם כיום בדומה לכלל השיכונים בשכונה הבנויים בגובה 4-5 קומות ("מגורים בבניה עירונית" עד 8 קומות) ובזהה ליעוד מרחב תכנית "הפרדס הקטן". 2. הסדרת בנייני מגורים נמוכים ביעוד המותאם לאופי בנייתם כיום –בניה נמוכה ("אזור בבניה עירונית נמוכה" עד 4 קומות).	
3ג	השוואה לתכניות סמוכות- השוואה לתכנית תא\4677 אפטושו-ליוויק	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.	
3ג	השוואה לתא\4466 תכנית פרצלציה בשכונת שפירא	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 5- רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 73.	
3ג	השוואה להר ציון חזנוביץ תא\4205	לדחות את ההתנגדות	ההשוואה אינה רלוונטית שכן במרחב זה לא מקודם תכנון, יתרה מכך התכנית שמוצגת על ידי המתנגדים הוגשה על ידי יזם פרטי, ללא המלצת הגורמים המקצועיים בעת"א, תוך אי התאמה לתכנית המתאר והמדיניות העירונית. ואף קבלה המלצה שלילית מהועדה המחוזית ואיננה נדונה.	
7. התנגדות נשיץ-ברנדס-אמיר בשם בעלי עניין בקרקע-חלקות 63,66,67,69,70,72,73,74,75,77,78,223,243 גוש 6981 -אורנה פגירסקי,גל פנחסי, רפי משה – (צורף יפוי כח רק מ3 בעלים בחלקות66,69,73)				
סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות	
9	השוואה לתכניות בסמיכות לנתיבי אילון	לדחות את ההתנגדות	בהבט התכנוני- לאור הקפי הבניה ומיקום מרחב התכנון בצומת רחובות ראשיים נכון להוסיף ולשלב שימושים מגוונים בשכונה (מסחר, מרפאות, נותני שירותים ומשרדים...).	בהתאם לתכנית המתאר (תא\5000) סעיף 3.2.4 (סעיף קטן 5) באזור ביעוד "מגורים בבניה עירונית" לא ניתן לשלב בבנין שימושי תעסוקה ושימושי מגורים, אלא יש לשמר על הפרדת שימושים בבנין נפרד. הדוגמאות המובאות בהתנגדות זו אינן רלוונטיות שכן מציגות תכניות שקודמו ביעוד קרקע ראשי של תעסוקה אן מע"ר.
9	הגדלת יעוד המגורים ע"ח שטחי התעסוקה- השוואה לפרויקטים שאושרו על נתיבי איילון ללא מגבלות אוויר	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהבט הסביבתי- במקביל לאישור התכנית בוצע בשנת 2022 הליך כלל עירוני לניטור מזהמים לאורך נתיבי איילון על ידי הרשות לאיכה"ס בעיריית תל אביב. הרצת המודלים שכוללו בהתאם לבדיקות אלו הסתיימו לפני מספר שבועות ונראה כי ניתן לאשר הקלה במגבלות שנדרשו עד כה על מרחב התכנון במיקום השימושים הרגישים (מגורים). על כן, מוצע לבחון המרה של שני בנייני תעסוקה	

			מרקמיים לשימושי מגורים, תוך השארת דופן תעסוקה ומשרדים כלפי נתיבי איילון. זאת, בכפוף לתיאום ואישור הרשות לאיכה"ס. ככל ויוחלט על המרת שטחי תעסוקה ותוספת יחידות דיור למרחב התכנון נדרש תוספת הקצאת שטחים ציבוריים מבונים ועדכון היקף יחידות הדיור בהישג יד בהתאמה (15%). (ראה חו"ד צוות התכנון)	
15	טענה כי הקצאת 10% שטח סחיר לעיריית ת"א באופן "לא חוקי"	לדחות את ההתנגדות	עיריית ת"א נכנסה כבעלים בחלקות 99 ו-223 בגוש 6981 וחלקות 120 ו-142 בגוש 6974 - בגין שטחי המגורים ב"מצב קודם" בתחום חלקות אלו קיבלה עת"א חלקים ממגרשי התמורה כמו בעלים אחרים בתכנית. בגין השטחים ביעוד ציבורי - בעלות העירייה במצב הקודם נרשמה "מתחת לקו".	
11-12	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4 - רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 241.	
13-14	קושי במימוש התכנית-הגדלת מספר הבניינים ותאי השטח.	לקבל חלקית את ההתנגדות	בהתאם לחווד אגף התנועה, מרחב תכנון מסוג זה הממוקם בסמיכות לרח' קיבוץ גלויות וחיל השריון מחייב ייעול והפניית רמפות לרכב מהרחוב הפנימי. פיצול מגרש הבניה למספר מגרשים יוביל בהכרח לקטיעת המרחב הנופי, הוספת רמפות כניסה לחניונים וחוסר יעול של כלל התשתיות הנדרשות. דבר אשר ייפגע באיכות התכנון, הבניה ובאיכות המרחב הנופי באופן משמעותי. על כן נמליץ לא לקבל התנגדות לנושא זה.	
13-14	על מנת לשפר את תכנון הדירות יש להגדיל את מספר הבניינים או להגביה אותם, ולאפשר קו בנין 0 לשטח ציבורי פתוח.		נספח הבינוי הינו מנחה בלבד, תקנון התכנית מותיר גמישות מקסימלית לתע"א, תתאפשר תוספת קומה לצורך גמישות - ראה מענה להתנגדות מספר 5 - רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 73. לנושא, קו בנין כלפי שצ"פ - מרחק זה נועד במהותו לשמור מחד על ציבור המשתמשים ומאידך על תושבי הבנין הן בהבט הבטיחותי ואקוסטי. קו הבנין שהוגדר הינו מינימלי ומאפשר את מלוא הגמישות. ממליצים לדחות התנגדות לנושא זה. יחד אם זאת, יתאפשר הבלטת מרפסות למרווח הקדמי הפונה לתא שטח 20 (שצ"פ) עד 1.6 ממישור החזית. ככל ואין פגיעה בחופת עצים בוגרים קיימים.	
			בהמשך לכך, מבוקשת תוספת זכויות בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שביל" על מנת לאפשר גמישות לחיבור עתידי בתת הקרקע בין החניון ביעוד מגורים וביעוד תעסוקה, ככל שידרש תכנונית ובכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים.	
10	הגדלת שטח סחיר-טענה כי היקף ההקצאה לצרכי ציבור גבוה (כ-47%)	לדחות את ההתנגדות	אופן החישוב המוצג בהתנגדות שגוי שכן הקצאות לצרכי ציבור נעשות ביחס לשטח התכנית הסחיר <u>ללא</u> הכללת שטחים ציבוריים קיימים (מוסדות ציבור, שביל, שצ"פ וכד'). על כן היקף הקצאת שטחי ציבור עומד על כ-27% בלבד. (שטח סחיר לחישוב הקצאה הוא 13.96 דונם). יתרה מכך, מדיניות שכונת שפירא שאושרה בועדה בשנת 2022 קובעת הקצאות קרקע לצרכי ציבור בהיקף שלא יפחת מ 30%, כאשר מינימום 25% יוקצה כקרקע והיתרה, בתוספת שטחי ציבור מבונים (בהתאם לחלף הפקעה לפי המתאר ביחס של 1: 2.7). לאור התנגדות הבעלים (המרת שטחי תעסוקה למגורים) והמלצת אגף תכנון עיר לקבלה באופן חלקי. ככל ויתווספו יח"ד במרחב התכנון, היקף	

				ההקצאות לצרכי ציבור יותאם בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית, תוך התאמה למדיניות שכונת שפירא. (תא\9142)
8. אלון ראובני בשם בעלים בחלקה 74, גוש 6981- רועי מנשה, ניר מטרני ואברמוביץ קלרה				
	סעיף ההתנגדות	מהות ההתנגדות	המלצה	מענה להתנגדות
	א2	חוסר התאמה לתמא 70 וקביעת זכויות "נמוכות" במרחב התכנון	לדחות את ההתנגדות	ראה מענה להתנגדות מס' 4- רונן אברהמוביץ בשם בעלים בחלקה 241.
	ב2	בעלות מעורבת בחלקת מושע של חברות בניה ופרטיים וחשש מפגיעה בפרטיים	לדחות את ההתנגדות	אין כל מניעה בהקצאה משותפת לבעלים שונים/חברות בניה תוך הקפדה לקבלת הקצאה בהתאם לחלקו היחסי של כל בעלים ב"מצב החדש". יתרה מכך מרחב התכנון כולל מיעוט חברות יזמיות: חברת "משהב" הופרדה ואינה מקבלת זכויות במסגרת מגרשים 64 ו-113 הנדונים. וחברת "שכון עובדים" אשר מקבלת חלק בשיעור יחסי קטן ההולם את חלקה הזעיר בתכנית. בנוסף, בגין ריבוי המחזיקים ניתן מקדם מושע כמפורט בהוראות התכנית.
	א7	החזרת הפקעות עבר שלא בוצעו יש להשיב לבעליהם	לדחות את ההתנגדות	בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור הפקעות או הפרשות לצרכי ציבור שנעשו בעבר. גודל החלקה אשר יילקח בחשבון במצב הנכנס יהיה השטח הקבוע במרשם (טאבו) למעט מקום בו הועברה החזקה בחלק החלקה לגורם המפקיע אך טרם נרשמה ההפקעה או אושרה תכנית איחוד וחלוקה אחרת שטרם נרשמה, מה שאין כן בחלקות הנדונות.
	ד2, ה2, ו2, 10	אופן תחשיב שטח אקוויוולנטי והתכנית פוגענית	לדחות את ההתנגדות	תחשיב שמאי המתנגדים הוכן על בסיס שטח ב"מצב קודם" לאחר שחזור הפקעות בניגוד להוראות תקן 15
	ז2	היתר בניה קיים- מבוקשת תוספת בגין מחוברים בעבור בניה.	לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת)	בהתאם לסעיף 5 לדברי ההסבר לתקן מס' 15.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בטבלת הקצאה ואיזון הנערכת לתכנית איחוד וחלוקה, ככל שלא מתאפשרת הוצאת מבנים מחוץ למתחם, יעריך השמאי את תרומת המבנים לשווי במצב נכנס. מעיון בתיק הבנין עולה היתר יחיד לבנין בן קומה אחת - דירה בת 2 חדרים וח"ש בהתאם לרישיון 982 מיום 19.8.1960, ללא פירוט שטח או תשריט הבקשה להיתר. יצוין כי שמאי המתנגד לא הצג כל אסמכתא להיקף הבנוי בפועל בהתאם להיתר זה ולפיכך לא ניתן להביא בחשבון את היקף הבנוי בפועל ואת תרומת המבנה לקרקע ב"מצב הקודם", לכן במידה ויוצג לשמאי התכנית היתר בניה מפורט או אסמכתא המכילה שטחי בניה מפורטים ניתן יהיה להוסיף תרומת מחוברים.
	ז7, ז2	הפניה לתא\2707 לנושא מבנים קיימים	לדחות את ההתנגדות	תכנית 2707 קובעת כי הועדה תראה בנין כקיים בהיתר לצורך החלפת גגות ו/או שיפוצים בלבד, בכפוף למספר רב של התניות, לרבות היעדר היתר מסיבות היסטוריות, התאמה למפת מדידה פוטוגרמטרית מאושרת משנת 1991, אישור מחלקת מדידות כי קונטור וגובה הבנין זהים לבנין שהיה קיים עד 1991, מצ"ב פיזי של מבנה המאפשר את הבקשה המוצעת, קבלת דרישת הועדה להריסת מחסנים, סככות ותוספות אירעיות לרבות אלו שהיו קיימים מלפני שנת 1968 וכן הוכחת הבעלים להיעדר שינויים בין המבנה הקיים למפה הפוטוגרמטרית משנת 1991. בתיק הבנין לא הוצגו כל אסמכתאות להסדרת סוגיות אלו בהתאם להוראות תכנית 2707 בכל הנוגע למבנים הישנים שלא נמצא להם היתר בתיק.

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

		לרבות סימון בתת קרקע		
	לקבל את ההתנגדות	הטמעת מגבלות ודרישה לתיאום כתנאי להליך הרישוי	5.2	
12. התנגדות מהנדס העיר ת"א-יפו				
מענה להתנגדות	המלצה	מהות ההתנגדות	סעיף ההתנגדות	
	לקבל את ההתנגדות	הנחייה תקנונית המאפשרת מימוש שטחי ציבור סמוכים בהיתר אחד והכפפתם לתכנית צ'.	1	
לדחות את ההתנגדות לנושא הקצאה ביעוד תעסוקה בלבד - בעקבות מדיניות הדיור העירונית (תא"מ 9146) שאושרה ב-31.8.22 בועדה המקומית. בתאום עם אגף נכסי עירייה ומה"ע, השטחים הסחירים יוקצו גם כשטחי מגורים בהתאם לעקרונות השמאות של התכנית ובעלי העניין בקרקע. הדירות העירוניות יכללו דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית. לקבל את ההתנגדות לנושא ריכוז בעלות "בתים משותפים דרום א" ועת"א באותו מגרש.	לקבל חלקית את ההתנגדות	ריכוז בעלות בתים משותפים דרום א עם עת"א והקצאתם ביעוד תעסוקה בלבד	2	
	לקבל את ההתנגדות	עדכון הוראות בינוי לנושא הבלטת מרפסות, עדכון הנחיות כלליות לטבלה 5.	3	
	לקבל את ההתנגדות	תוספת שימושים, עדכון שלביות	3	
	לקבל את ההתנגדות	תיקונים טכניים במסמכי התכנית כולל טבלאות אחוד וחלוקה.	4	

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו-דרום)

- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות מספר 7- נשיץ-ברנדס-אמיר בשם בעלי עניין בחלקות 66,69,73 בהתאם לחו"ד הצוות ותיקון מסמכי התכנית באופן הבא:
 1. שינוי יעוד חלק מתא שטח 113 מתעסוקה ומסחר למגורים. (צידו המערבי של המגרש) והסתת תא שטח 22 בהתאמה בכפוף לאישור סופי של הרשות לאיכה"ס.
 2. **בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית**, בעקבות המרת שטחי בניה משימוש מסחר ותעסוקה לשימוש מגורים בהיקף של כ-7000 מ"ר והגדלת סך יח"ד הקבועה בתכנית בעוד כ-52 יח"ד (הכוללות תוספת של 8 יחידות דב"י בהתאמה). תדרש הקצאת שטח קרקע של כ-0.5 דונם לשטח למוסדות ציבור.
 3. התוספת תתוכנן כהרחבה למגרש הציבורי המוצע (0.78 ד') בכדי שיוכל לשמש עבור שימושי חינוך נורמטיביים. באם ישנן מגבלות תכנוניות, בתיאום עם היחידה האסטרטגית, תיבחן המרה של שטח זה ל-1350 מ"ר מבונה (מקדם המרה 1: 2.7 + תוספת שטחי שירות נלווים בהיקף של 15% בתת הקרקע).
 4. במצב זה השטחים ימוקמו בקומת הקרקע ו/או התחתונות במבני התעסוקה בשאיפה באגף נפרד המופנה כלפי פנים השכונה, נגיש כלפי השכונה.
 5. **שטחים אלו יהיו מסך השטחים המותרים בתכנית המופקדת ויומרו משטחים בשימוש תעסוקה ומסחר.**
 6. תיקון טבלאות האחוד וחלוקה בהתאמה לשינויים המבוקשים
 7. **מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו ועליהם תנתן זכות התנגדות לציבור לפי סעיף 106ב כפי שהופקדה התכנית. הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע במרחב התכנון באמצעות משלוח הודעות לתקופה של 30 יום.**
 8. עדכון הנחיות הבינוי לבנייני התעסוקה והמגורים בהתאם לתצורת המגרש החדשה. (קווי בנין, תכסית וכד')

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

- מומלץ לקבל את התנגדות 1 ו-3 :
עו"ד זנט אמיר בשם בעלים בחלקה 68, גוש 6981, אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 בנושא עדכון שווי בגין "מחוברים" בעבור בניינים לגביהם הוצג היתר בניה ועדכון מסמכי השמאות בהתאם.
- מומלץ לקבל חלקית (בתנאים המצורפים בחוות הדעת) את התנגדות 8 והתנגדות 9 – אלון ראובני בעבור תוספת שווי מחוברים לבניה קיימת – **ככל ויוצג היתר בניה או אסמכתא רלוונטית לשמאי התכנית.**
- מומלץ לקבל את התנגדות 3- אריאל בלום בשם בעלי קרקע בחלקה 77, גוש 6981 בנוגע להטמעת התיחסות לתבע תא 589 ועדכון מסמכי השמאות והתקנון בהתאם.
- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות 5 רונן אברהמון בשם בעלים בחלקה 73 והתנגדות 7 נשיץ ברנדס בשם בעלי ענין בחלקות 66, 69, 73 – לנושא גמישות תכנונית והנחיות בינוי (הבלטת מרפסות ותוספת קומה לבניה מרקמית בכלל התכנית).
- מומלץ לקבל את התנגדות 11- חברת נת"ע ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (נספח עצים, תקנון, תשריטים)
- מומלץ לקבל חלקית את התנגדות 12- מהנדס העיר לדחות התנגדות לנושא ריכוז שטחים סחירים בבעלות חברת "בתים משותפים דרום א" ועת"א ביעוד תעסוקה בלבד.
בעקבות מדיניות הדירור העירונית (תא 9146) שאושרה ב 31.8.22 בועדה המקומית. בתאום עם אגף נכסי עירייה ומה"ע, השטחים הסחירים יוקצו גם כשטחי מגורים בהתאם לעקרונות השמאות של התכנית ובעלי הענין בקרקע. הדירות העירוניות יכללו דיור בהישג יד בהתאם למדיניות העירונית.
לקבל את יתרת ההתנגדות ועדכון מסמכי התכנית בהתאם (תקנון, שמאות, נספח בינוי) .
- נדרש תיקון טכני, התאמת מסמך עקרונות השמאות לתקנון התכנית ומדיניות עירונית-משך תקופת הדב"י.
- בעקבות הסוגיות שעלו מוצע להוסיף זכויות בניה בתת הקרקע מתחת ליעוד "שביל" על מנת לאפשר גמישות עתידית למעבר בין החניונים במגרש התעסוקה, ציבורי ומגורים , בכפוף להסכם נכסי עם אגף הנכסים בהיקף של 3000 מ"ר בתת הקרקע ועדכון השימושים המותרים בתקנון בהתאם.

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

עדי בסיס : מציגה בקצרה את עיקרי התוכנית.

ג'נט אמיר שמאית בשם משפחת אקוני : הבנתי שההתנגדות שלי בחלקה התקבלה. בטבלת ההקצאה הייתה התעלמות מהיתר בניה שקיים בנכס, הייתה גם התייחסות לשווי, לא ראוי לרשום 2000 שקל. טבלת ההקצאה אומרת שלא צריך להתייחס לשווי הנכס אבל לפחות לתת שווי האמיתי לבלוקים שקיימים. כאשר מדברים על בניה חדשה מדברים גם על הוצאות עקיפות. התקן הוא בעייתי לא מתייחס לשווי הנכס לכן יש לפחות לתת שווי לבלוקים אמיתיים. לגבי דיור בר השגה, ישנם מכרזים שאומרים שההפחתה לא ראויה, הפחתה של 40% היא מאוד משמעותית, למה לא לתת לנכס הזה שווי מלא? למה הוועדה המקומית נותנת למישהו צ'ק של 30% משווי הקרקע?

דורון ספיר : לאה דורון בעלת זכויות בקרקע, לא נמצאת.

אריאל בלום שמאי בשם בעלת הקרקע של מחצית מחלקה 57 : בשנת 1952 שני בעלי קרקע אלברט מטלון וחברת הוד רכשו פרדס, אישרו תוכנית 270. ההתנגדות מתייחסת ל רצועה דרומית חלקות 62-70 ורצועה צפונית חלקות 71-78 הרצועה הדרומית הגישה אליה מקיבוץ גלויות ולטובת החלקות הצפונית נקבעה בתוכנית 270 רצועת דרך. בשנת '62 הבינו שקיבוץ גלויות הופך להיות רחוב ראשי ואין אפשרות לתת גישה ממנו, ולכן העבירו את רצועת הדרך למרכז המתחם, תב"ע 589. באותה תכנית נקבע שהרצועה הצפונית שבוטלה ברובה, תפוצל חזרה ותסופח לחלקות שמדרום כמגרשי בניה חדשים. לא הגדירו את התוכנית כאיחוד וחלוקה היות וחוק תכנון הבניה נולד רק בשנת '65. גם בתוכנית שבאה אחריה 590 שחלה על כל שכי' שפירא, גם בה מסומן בתשריט אותו הדבר, רצועת דרך שבוטלה תצורף לחלקות. אנו לא מדברים על הפקעה אלא איחוד וחלוקה שנעשה בשנת '62. אבקש להתייחס לאיחוד וחלוקה. התקן אומר להסתכל על מצב תכנוני נכון למועד התכנית. נבדקו תוכניות נוספות שנעשו באותו מתחם, גם שם בוטלה הדרך וצורפו למגרשים, העירייה לא ביקשה שום זכויות. המגרשים שלנו הם לא 750 מטר, תכנונית הם קצת מעל 700 מטר, לעירייה אין שום חלק. בטבלאות ההקצאות העירייה רשמה את חלקה 99 שזו חלקת

הדרך בחלוקה ל-2. 1141 דרך שהפכה למגורים העירייה לקחה לעצמה כשהיא אמורה להתחלק בין 6 החלקות ומחצית החלקה הצרה שנמצאת בקצה. זו תוספת של 175 לכל מגרש. ה-528 מ"ר שנקבעו + התוספת של 175 מ"ר איתם אנו אמורים להיכנס לתוכנית. **עו"ד רונן אברהמוב:** מייצג את בעלי הזכויות בחלקה 73 יורשי המנוח פוזילוב אריה וכן מייצג את בעלי הזכויות בחלקה 241. מבקש להודות לצוות המקצועי על קידום התוכנית עם זאת מביע אכזבה, לאחר שקוראים את תכנית תמ"א 70, וגם למתחם הזה שהוגדר מוטה מטר, עוצמות הבניה שנקבעו בו עומדות על רק 6, לעניינו בתא שטח 506 עומד על רק 4, ובתא שטח 64 ו-113 עומד על רק 5. התוכנית חוטאת למטרה ולחזון שקבעה המועצה הארצית וקביעת צפיפות כל כך נמוכה. למשל בתא שטח 506 צפיפות של 31 יח"ד לדונם, זה רחוק מהמימוש של אותו חזון כפי שנקבע בתמ"א 70. ידוע לי שתמא 70 עדיין לא קיבלה תוקף, אבל לא ראיתי התייחסות בתגובת הוועדה למכתבה של הגב' יעל סלומון, שבו הבהירה שהוראות תמ"א 70 הועברו לרשויות. מבחינתנו התוכנית המוצעת בהיקף הזכויות המוצעות מהווה פגיעה בזכות הקניין, בחוק זכויות האדם וחירותו. פגיעה גם בחזון וגם במימוש פוטנציאל לזכויות. התוכנית מופלית לרעה למול תוכניות סמוכות. לגבי הסוגיה של אילוץ תכנוני ועל פי התשריט שהוצע אנו רואים תכנון של דירות כלואות, תכנון בעייתי וגם ביצירת קו השוואה של קו הרקיע. הנטייה של הוועדה היא להגביה את גובה הקומות מ-8 קומות ל-9 קומות, אם יש נכונות למנוע מצב של דירות כלואות רצוי להשוות ל-10 קומות שיהיה קו אחיד התואם לתכנית הסמוכה. יש ליישר קו עם תמא 70 לגבי הרחק שנקבע שם. אין ספק שזה יימנע מראה של טלאי על טלאי. לסוגיית ההפקעה אוסיף, לגבי תקן 15 שאין לשחזר הפקעות עבר, בסעיף 8.5 סעיף קטן ב' נאמר יש להתאים את הזכויות לגבי גודל הקרקע הנכנסת בהתאם ל תוכנית מאושרת גם אם היא לא נרשמה, לא ניתן להתעלם מהוראות התוכנית תא 589 לצמצום דרך צפונית ויצירת חלקות השלמה במסגרת הצרכה של הדרך הצפונית מצפון לחלק הדרומי לאותן חלקות 77-71 ככל שהדבר לא ייעשה, נוצר מצב שאינו הגיוני. הוועדה המקומית לוקחת את חלקה 99 שצומצמה משמעותית, נשארת על תילה בניגוד לאותה השלמה שנעשה לחלקות 141-142 לא רק שלא עושות את ההשלמה, עיריית ת"א מנכסת לעצמה שטח שהיה דרך וקובעת זכויות למגורים שהולך לכיסה של העירייה מצד אחד ומצד שני לא מנכסת את הזכויות של דרך דרומית שבוטלה. נוצר מצב שמערכת נאחזת במקל של שני קצוות. אבקש לעשות חשיבה מחודשת לסוגיה זו. היות וישנם יורשים שלא זכו בטבלת איזונים והקצאות אבקש לקבל החלטה שלפני הפרסום למתן תוקף יעודכנו שמותיהם בהתאם לנסח הטאבו העדכני.

עו"ד שמוליק לכנר: מייצג בעלי זכויות בחלקות 63,66,67,69,70,72,73,74-78,223,243 אנו סבורים שהעירייה יכלה לעשות תכנית צפופה יותר כוללת מגורים ותכנון התואם את המרחב שבו כלולה התוכנית. הפרדס הקטן היה החצר האחורית של שכ' שפירא. מדובר בשטח נמוך ממפלס השכונה. אנו נמצאים על קיבוץ גלויות, עורק ראשי, סמוך לתחנת מטר והתוכנית לא משקפת מבחינת העוצמות. לא מוצה הרחק האפשרי והדבר הוא עוול שמבוקש לתקן. ההישענות על הדוח הסביבתי שנערך על סמך נתונים משנת 2016 שגויה. היקף המגורים צריך להיות יותר גדול, האזור פחות מתאים לתעסוקה. נוצר מצב בגלל שהוראות איחוד וחלוקה לא היו תקפות בתוכנית 589, עיריית ת"א החזיקה בקרקעות על שמה שהיה מיועד לדרך, הייעוד עבר מהעולם, ההוראה התכנונית שמחייבת את העירייה להחזיר את החלקות לבעליה המקוריים. תכנית 589 העתיקה את הדרך מבלי לעשות את השינויים הקניינים ולפיכך נוצר מצב שהעירייה מחזיקה רצועת דרך בחלק הצפוני דרך שבוטלה והופכת לבעלת ייעוד קנייני סחיר ואילו הבעלים נשארו עם ייעוד לדרך שלא מומש ולא בוצע. כעת במסגרת איחוד וחלוקה העירייה קיבלה 10% מהשטחים הסחירים וזה עיוות. בעלי הזכויות הפרטיים נשארים עם רצועת הדרך ומקבלים מקדם של 0.1 ומכך הם נפגעים פעמיים ומבוקש לתקן זאת. להיקף הקצאה לצרכי ציבור בהיקף של 47% מהשטחים הסחירים, כל השטחים שהופרשו במסגרת התוכנית הקודמות לא מומשו ולכן אין סיבה לא לקחת את השטח הלא מפותח, לקבוע את 27% מכלל השטח ולא רק משטחים שנותרו לנו על ידי הפקעה שלא מומשה. לא מדובר בשחזור חלקות. אין שטחים שפותחו לטובת העירייה. יש יחידות דיור בשטח. הוועדה נעתרה באופן חלקי וקיבלה את התנגדות, אנו מבקשים להכליל את הוראות לשימוש בקרקע ולאחר מכן לשימוש חורג, אנו מבקשים לפצל במסגרת התוכנית את מגרשי המגורים למגרשי משנה כדי שנוכל לצאת לפיתוח גם באופן חלקי.

אלון ראובני שמאי: מייצג את חלק מבעלי חלקי 83,74,78. התכנון הקיים לא מטיב עם בעלי הקרקע מאוד מקשה על החלוקה והזכויות עדיף לחלק למתחמים יותר קטנים. לגבי מימוש וכדאיות התוכנית במקרים מסוימים פוגעת. לחלקה 74 יש מבנים שאושרו כדירות ויש לראות אותן כמחברים ולא כמבנים להריסה ולא חוקיים. לחלקה 78 היא חלקה שהופקעה ברובה ואין לה זכויות. חלקה 83 חיכתה הרבה שנים למימוש, אפשר לעשות תכנון מיטבי ולצרף את השטח החום ולתת שטחי מענה לשטח הציבורי יותר טוב.

דורון ספיר: התנגדות נת"ע, לא נמצאים פה. אנא הציגו את התנגדות מס' 2, נת"ע ומהנדס העיר. **עדי בסיס:** התנגדות נת"ע התקבלה במלואה. לגבי התנגדות מהנדס העיר – ההתנגדות ביקשה לעשות דיוקים בשטחי הציבור ולהכפיף אותן לתכנית צ', לעדכן את הוראות הבינוי, הנחיות כלליות בטבלה 5 תוספת שימושים, עדכון שלביות, תיקונים טכניים במסמכי התכנית וגם במסמכי איחוד וחלוקה. לנושא ריכוז בעלות של בתים משותפים דרום א' עם עיריית ת"א ולהקצות אותם בייעוד תעסוקה בלבד. קיבלנו אותה חלקית, נאחד את הבעלות אבל היא כן תפוצל בין מגורים לתעסוקה כמו כל בעלי הקרקע בתוכנית. ההתנגדות התקבלה חלקית.

דורון ספיר: התנגדות מהנדס העיר מתקבלת בחלקה.

עדי בסיס: מקריאה את התנגדות 2 - לאה דורון. אנו מבקשים לדחות את התנגדות 2 בהתאם לפירוט המפורט בחוות הדעת.

קרן שהם והדס אברמוביץ: אדריכלית ועורכת דין מייצגות את חב' משהב ויוסי רדושנסקי: ההתנגדות בגין נקודה הזמן בתהליך עדכון של תכנית המתא"ר, עובדה מבורכת שהעירייה יוזמת תוכנית, תת"ל 101 זו תכנית בתוקף וחשוב להדגיש את היציאה הצפונית שנקבעה ומרוחקת 10 מטרים בלבד מקצה הבינוי. מדיניות שכי' שפירא אינה מתייחסת לכך אין אפקט לקרבה הזו. תמ"א 70 דובר שהיא אושרה ויש

אלמנטים על הקו הכחול, אנו יושבים במרכז M1 של קו המטרו, תחנה במרכז העניינים. תכנית המתאר (תא 5500) שומרת על אותו מרקם נמוך בקרית שלום וברב שכי' שפירא שממשיכה לקיים בינוי נמוך ברחק של בין 3-1. נתון נוסף שחשוב בתמ"א 70 הקו המרוסק האדום שקבע רחק 6 ואנו לא קרובים אליו. התוכנית מתעלמת מציר מסלנט, הדפנות של ציר כזה אמורות להיות יותר אינטנסיביות ממה שתוכנית הפרדס הקטן מאפשרת. בחנו את מערך המתע"ן 17 תחנות של 5 קווים שונים, מדובר במקום מאוד אינטנסיבי, לא קרה אפקט משמעותי בעקבות המטרו. שלוש הזדמנויות שזיהינו במרחב ציר מסלנט, טופוגרפיה, המלצתנו להגביה את הבינוי ב-5 קומות, הגדלת הבינוי בדופן מתאפשרת. צמידות לשטחים פתוחים, צמידות לקו הכחול מאפשר היקף זכויות רחב יותר. וכן לאפשר הגדלת עוצמות בניה. אנו מייצגים 15 אחוז במתחם, לטענתנו התוכנית לא תיושם, אין תמריץ ליישם אותה. מבוקש מהוועדה תשוב ותחשוב איך אפשר לעדכן את התוכנית בהתאם לתכנון מוטה למטרו ועוצמות הבניה שמנהל התכנון מכוון אליה. תכנון לא עושים על רקע בינוי קיים אלא על בסיס של תכנון תקף. מדובר בקרקע פרטית של אנשים וחשוב שיהיה תכנון מיטבי. תא 5500 מאוד רלוונטית, לכן חשוב לעדכן אותה גם במתחם הזה.

עדי בסיס: נותנת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

חיים גורן: משאירים תעסוקה רק בפניה הדרום מזרחית וכל השאר ממירים למגורים?

עדי בסיס: נכון, ממירים. בשינוי מהגרסא שהופקדה אשר מחלקת את מרחב התכנון לתעסוקה ומגורים באמצע, לאחר קבלת ההתנגדות אנחנו מאפשרים תכנון מוטה יותר למגורים. ממשיכה לתת מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

מלי פולישוק: כמה אחוז מגורים וכמה אחוז תעסוקה?

דני ארצי: לנושא הדב"י הוא חושב לפי 60 אחוז שהוא המקדם המקובל שלוקח בחשבון את התוספת השישית לחוק. לנושא שחזור ההפקעה, בהתאם להוראות תקן 15 לא ייעשה שחזור. לא ניתן לחזור אחורה לתכנית 589 שזו חזרה לשטחי הדרכים. לעניין המדידה, המדידה היא מדידה אנליטית והיא זו שקובעת. לעניין הטענה שהעירייה משתמשת בשטחים של התכנית הקודמת שהיו שייכים לבעלים, טענה זו אינה נכונה, אגף הנכסים בדק, הקרקע הזו עברה לעירייה בשנת 1957 בדרך של מכר על פי צו בית משפט. **הילה אשכנזי:** איחוד וחלוקה בתכנית נעשה לפי נסחי טאבו. העירייה רשומה בנסח ולכן על פי מצב נכנס ויוצא היא תכנס עם הזכויות שלה, בכל טענה שיש יש להכריע במסגרת הערכאות המתאימות ולא כאן. **דני ארצי:** לטענה שהעירייה קיבלה חלקים, העירייה לא קיבלה בגין הדרך הזו אלא בגין שטחי מגורים. בגין דרך לפי תקן 15 היא לא קיבלה, חשוב להדגיש.

חיים גורן: השטח דרך שסופח, באיזה שלב נמכר לעירייה?

הילה אשכנזי: העירייה רשומה כבעלים בחלקה 99 על פי מכר. אם יש טענת הפקעה יש לנהל שיח וזה אמור להיות בערכאות המתאימות ויוכרע בבית משפט, לא כאן. הלוח איחוד וחלוקה משקף את זכויות העירייה על פי נסחים.

אורי שושני שמאי: לעניין הטענה של תוכנית 2707, הוראות התוכנית מאוד מחמירות. לטענה של הדב"י התחשיב הוא פשוט, יש הפחתה של זרם תשלומים לתקופה קצובה וידועה ויש עוד הפחתה בגין ההפרעה בין הבעלים לבין החברה שצריכה לנהל את זה, 40% תואם גם לתוכניות אחרות בסביבה.

אריאל בלום שמאי: לגבי החלקה שטוענים שהיא מכר, כאשר אני ניגש לטאבו אני לא יכול לקבל מידע על חלקה זו, עליכם להציג לנו את המידע.

עו"ד שמוליק לכנר: לגבי חלקה 99 וההפרשה לצרכי ציבור שבוטלה, לעירייה יש אחריות לבדוק את העניין עובדתית. בתקופה זו היו הרבה העברות לעירייה שנעשו כדרך של הפקעה. תכנית 589 עשתה בפועל איחוד וחלוקה רק שזה לא אושר בפרצלציה. מדובר על חלקות השלמה שאמורות להצטרף לחלקות המקוריות. הבעלים נשארים עם נזק כפול בגלל הדרך הזו, העירייה קיבלה את הדרך לבעלותה המירה את הייעוד לסחיר ולאחר מכן את הדרך השניה לא הפקיעו ולא שילמו פיצוי. יש לבדוק את טענותינו.

הראלה אברהם און: עיינתי בתשריט תוכנית 589 חלקת ההשלמה היא בחלק מאוד קטן. העירייה רשומה כבעלים של הקרקע שקיבלה בדרך מכר ולא הפקעה. ניתן לנהל הליכים אזרחיים מול העירייה כולם יודעים זאת ואף דורשים מאתנו מסמכים. נציגת אגף הנכסים טוענת שמדובר במכר ולא בהפקעה, היא בדקה זאת ואין לי כל ספק בכך.

דורון ספיר: ניתן לפנות לאגף הנכסים לקבלת המידע

חיים גורן: האם יש לכך השלכה תכנונית?

עדי בסיס: לא מדובר בשינוי תכנוני, אנו נותנים זכויות סחירות עבור הדרך.

חיים גורן: היה יותר מדיון אחד בתוכנית הזו, גם תמ"א 70 היתה לנגד עינינו. מדובר בתוכנית שיכולה להתממש בטווח מאוד קצר וחשובה טובת השכונה והציבור. השאיפה שהתכנון יהיה תואם ומיטבי למה

שקורה בשכונה, יש תכנית חריגה אחת באזור. במקרה זה אין פינוי של מאות דיירים ואין סיבה להעצמת הבניה באזור הזה. לדעתי והבנתי אין סיבה להעצים ב-50 אחוז, הגמישות למגורים מהווה פשרה סבירה. **דורון ספיר** : אני חולק וחושב שצריך תעסוקה על קיבוץ גלויות יותר ממגורים. **מילי פולישוק** : אם הוועדה רוצה מאוד לקבל את ההצעות זה יעבור למחוזית?

דורון ספיר : תלוי אילו הצעות, אנו כרגע בסמכות מקומית. **הראלה אברהם אוזן** : לאחר שמיעת ההתנגדויות הוועדה שוקלת לקבל חלק מההתנגדויות ולפרסם 106 ב' לאחר עדכון מסמכי התוכנית כדלקמן והעדכון באותם נושאים שדיברנו : הקטנת שטח הקרקע ביעוד תעסוקה, העברת שטחי הבניה המפורטים למגרש המגורים, ללא הגדלת שטחי בניה, תוספת של 624 מ"ר למרפסות, ביצוע תיקונים בהתאם של מסמכים התוכנית והטבלאות ופרסום ל-106 ב' להתנגדויות. לאחר 106 ב' נחזור ונתקדם. ההמלצה לוועדה היא לתת 60 ימים לסבב ההתנגדויות. **אודי כרמלי** : חשוב להבין היטב מה תמ"א 70 אומרת, היא בעיקר תמ"א שמייצרת זכויות למען גזירת ערכים כלכליים למען המדינה. לא סתם חלק גדול מהתוכניות שאושרו בוועדה הם לפני תחולת מיסוי תמ"א 70.

מציע למתנגדים לבחון את הדברים היטב ולהבין את משמעות בקשתם. **דורון ספיר** : ההמלצה כפי שהקריאה היועצת המשפטית מתקבלת פה אחד, נפרסם 106 ב' בהתאם להנחיות, 14 יום למילוי מסמכים למי שלא הגיש היתר בניה.

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

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

במלואן ודחיית יתרת הטענות המובאות בהתנגדויות הנ"ל.

1. צמצום תא שטח 113 (יעוד תעסוקה ומסחר) והרחבת תא שטח 64 (מגורים) בהתאמה). כתוצאה מכך המרת שני מבנים מרקמיים משימוש תעסוקה לשימוש מגורים (מעל קומה מסחרית) והסתת תא שטח 22 בהתאמה. בכפוף לאישור סופי של הרשות לאיכה"ס.
 2. עדכון זכויות הבניה וטבלה 5 כדלקמן : תוספת 52 יח"ד בתא שטח 64 (מתוכם 8 יח"ד דב"י בהתאם למפורט ומדיניות הדיור העירונית) , המרת 7000 מ"ר מתעסוקה ומסחר (תא שטח 113) לשימוש מגורים (תא שטח 64) ותוספת שטחי מרפסות ותת קרקע בהתאמה.
 3. המרת 1350 מ"ר מתעסוקה לשטח ציבורי בנוי+ הקצאת 15% שטחי שירות נלווים בתת הקרקע- בתא שטח 113.
 4. הטמעת הנחיות להקמה, תכנון והקצאת שטחי הציבור המבונים במסמכי התכנית.
 5. התאמת הנחיות בינוי לשינויים המוצעים (הבלטת מרפסות, קווי בנין, תוספת קומה, נסיגות, זיקות הנאה וכד')
 6. תיקון מסמכי השמאות בהתאם לחו"ד הצוות והתאמת כלל מסמכי התכנית (שמאות, נספח בינוי, תשריט, תקנון ונספחים).
 7. ביצוע תיקונים בהתאם לחו"ד צוות (תיקון טכני משך תק' הדב"י ותוספת זכויות נקודתית בתת הקרקע ביעוד "שביל")
 8. לבצע תיקונים בהתאם למפורט בחוות דעת צוות בכלל מסמכי התכנית ובמסמכי השמאות, זאת ללא תוספת שטחי בניה בכלל התכנית, למעט תוספת שטחי מרפסות בסך 624 מ"ר לדירות המגורים.
 9. לגבי ההתנגדויות בקשר לחלקות 74 ו-78 בגוש 6981 ככל שיוצגו היתר בניה או אסמכתא רלוונטית לשמאי התכנית בתוך 14 ימים ממועד ההחלטה, השמאי יערוך תיקון מתאים בטבלאות או"ח בתכנית טרם פרסומן במסגרת 106 ב'.
- מסמכי התכנית המתוקנים לרבות טבלאות האו"ח יפורסמו לציבור באופן בו פורסמה הפקדת התכנית, למעט פרסום ברשומות. כמו כן, הפרסום יעשה בעבור כלל בעלי הזכויות בקרקע במרחב התכנון באמצעות משלוח הודעות. המועד להגשת ההתנגדויות יהיה תוך 60 יום מהפרסומים בעיתונים ומקבלת ההודעות.

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

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת פרסום 106ב' הוגשו התנגדויות לתכנית :

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

להלן סיכום התייחסות הצוות להתנגדויות כפי שהוגשו :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

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

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

בישיבתה מספר 0006-26' מיום 25/03/2026 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :
בשל המצב הבטחוני ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0007-26' מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
0007-26 - 12	דיון נוסף

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

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

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



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

מגרש מוסר: רוטשילד 117

גושים וחלקות בתכנית:

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

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

עורך התכנית: ישר אדריכלים.

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

פיתוח: נחלת הכלל.

תשתיות: א.גלבוע מהנדסים בע"מ.

סביבה: יוזמות ייעוץ סביבתי בע"מ.

אגרונום: גונן עצים וסביבה בע"מ.

שמאות: ברק פרידמן קפלנר שימקביץ ושות'.

מודד: יאיר נחמיאס, אמת מידה.

התוכן	מס' החלטה
50-54 הרברט סמואל 507-0327239 תא/מק/4579 -	15/04/2026
דיון נוסף	12 - - 0007-26

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

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

בעלות:

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

מצב השטח בפועל:

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

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

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

תשריט מצב מאושר:



מגרש מקבל: אזור לתכנון בעתיד, מגרש מיוחד ודרך.

מגרש מוסר: מגורים.

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
12 - - 0007-26ב'	דיון נוסף

תכניות תקפות:

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

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 54-50 דיון נוסף	מס' החלטה 15/04/2026 0007-26 - 12

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

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

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

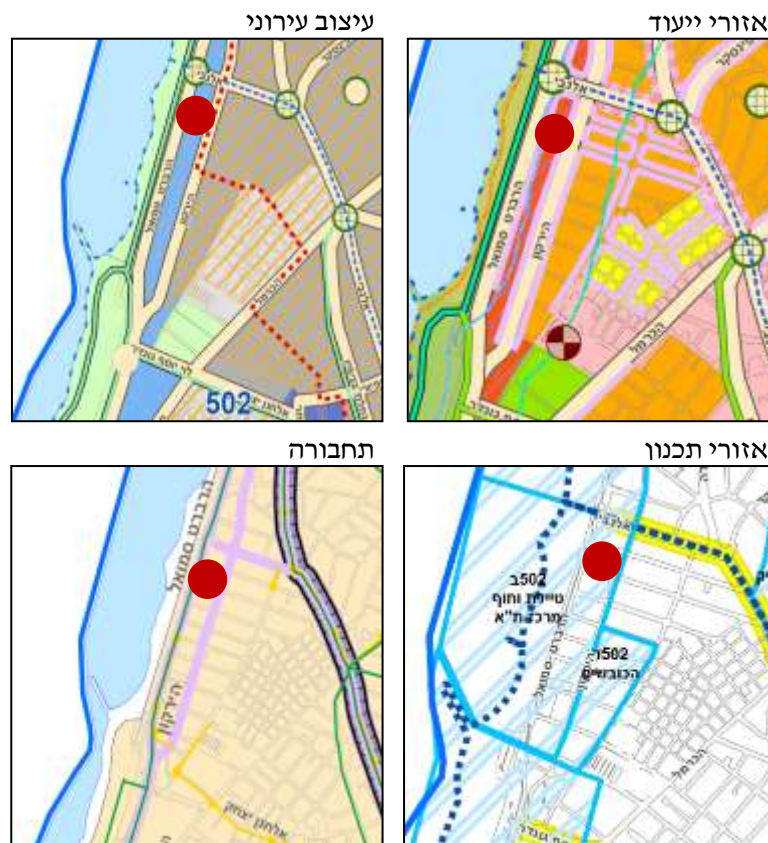
הוראות מיוחדות למרחב 502 ב' טיילת וחוף מרכז תל אביב:
- חובת מסמך מדיניות.

- תכנית עתידית במתחם חופי תשמור על העקרונות הבאים:

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

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

תשריטי תכנית המתאר:



מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
12 - - 26-0007	דיון נוסף

ט. מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז ת"א תא/מק/9117

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

זכויות בנייה מאושרות:

א. הרברט סמואל 50-54, הירקון 39-41 (מגרש מקבל):

זכויות בניה למלונאות (מלון סבוי): 1,386 מ"ר שטחים עיקריים, 430 מ"ר שטחי שירות. מלבד מלון סבוי יתר המגרשים הינם ביעוד שטח לתכנון בעתיד לפי תכנית תא/1200, עם זאת מבדיקה של נתוני הארנונה ישנם 51 יח"ד במצב הנכנס.

ב. רוטשילד 117 (מגרש מוסר):

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

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

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

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

מצב תכנוני מוצע:

מטרת התוכנית:

הינה תוספת זכויות לשימושי מלונאות, מגורים, מסחר ושטחי ציבור מבונים בהתאם לתוכנית תא/5000 וזאת לטובת פיתוח והתחדשות רצועת החוף ורחוב הירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים בנויים, לצד שיפור המרחב הציבורי והיצע המלונאות והמגורים בעיר, הרחבת רחוב הירקון הסדרה סטטוטורית של רחוב יונה הנביא ותוספת שטחים בנויים לצרכי ציבור.

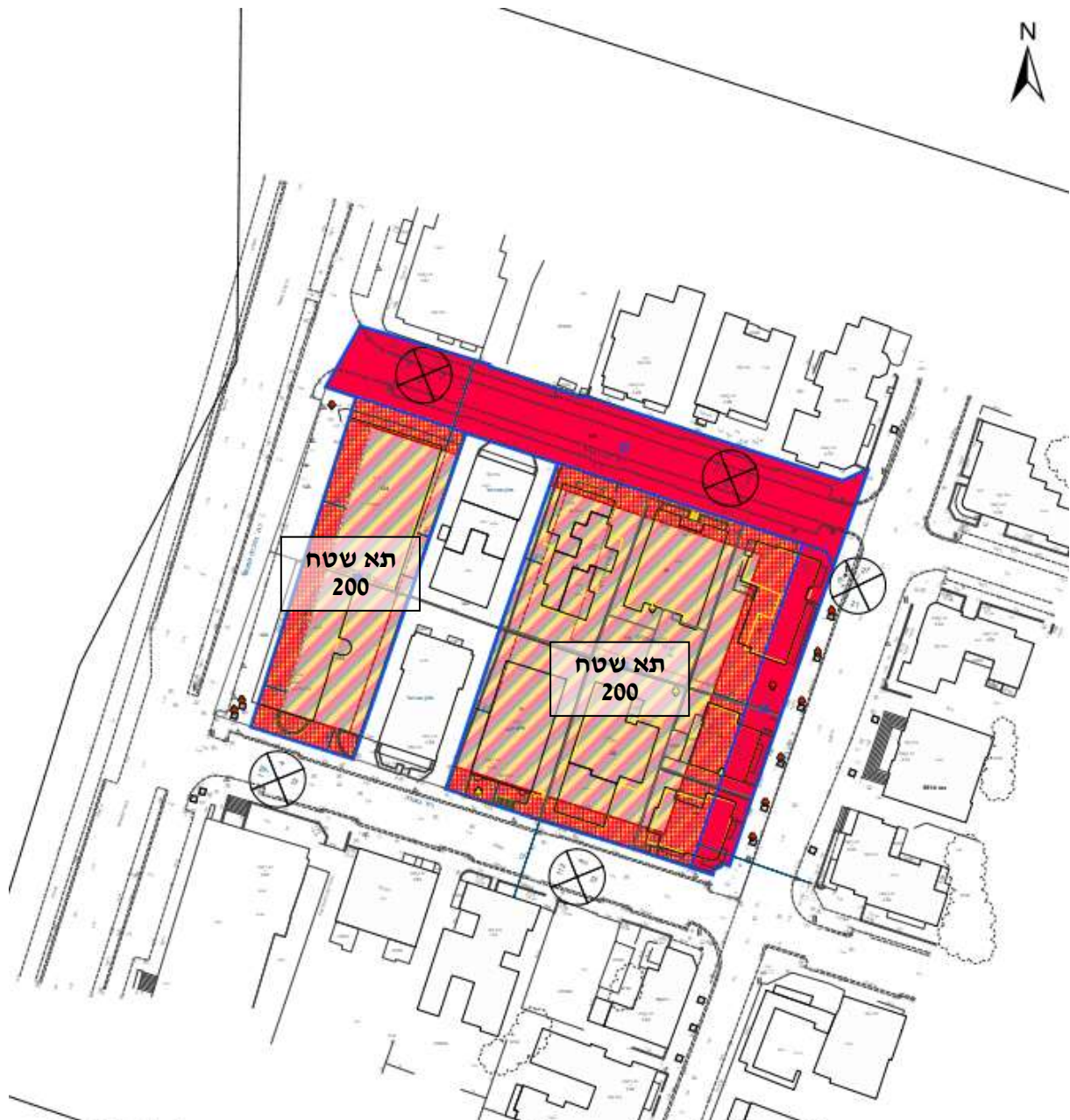
בנוסף, לעידוד השימור בעיר התוכנית מניידת 363.72 מ"ר באמצעות ניווד משימור של 527.9 מ"ר מהמבנה לשימור במגרש המוסר ברחוב רוטשילד 117.

עיקרי הוראות התכנית:

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

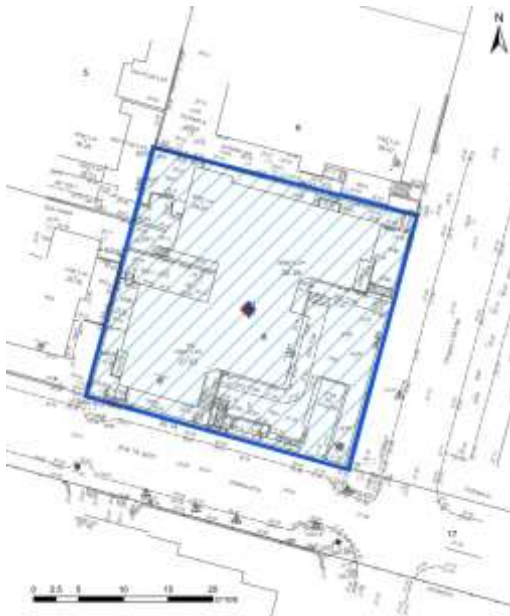
4. קביעת השימושים, התכליות ושטחי הבניה המותרים בכל ייעוד.
5. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
6. קביעת מספר יחידות הדיור בתוכנית.
7. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הגובה המותר לבניה.
8. קביעת קווי הבניין.
9. קביעת זיקות הנאה לציבור למעבר הולכי רגל ורכבי אופניים.
10. קביעת הוראות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

תשריטי מצב מוצע:



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

התוכן	מס' החלטה
507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54	15/04/2026
דיון נוסף	12 - - 0007-26



מגרש מוסר: רוטשילד 117

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

יעודים/שימושים:

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

הקצאות לצרכי ציבור:

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

תועלות ציבוריות:

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

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
12 - - 26-0007	דיון נוסף

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

שטחי בניה מוצעים:

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

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

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

היקף הזכויות המנוידות ממתחם לשימור:

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

על המגרש המוסר בשדרות רוטשילד 117 בנוי מבנה מגורים לשימור (שימור בינלאומי) בהגבלות מחמירות בן 3 קומות על קרקעיות וקומת מרתף. תיק תיעוד למבנה אושר על ידי מחלקת השימור והמבנה שופץ ושומר במלואו. עבודות השימור במבנה הסתיימו בהתאם לאישור מחלקת השימור לקבלת תעודת גמר בתאריך 7/6/2020.

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

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

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

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

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

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 54-50
12 - - 0007-226	דיון נוסף

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

סה"כ מוצע בשטח התכנית:

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

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

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

הערות מרכזיות לשטחי הבניה:

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

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון נוסף	מס' החלטה 15/04/2026 7-0007-26 - 12

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

מלונאות:

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

יח"ד:

התכנית כוללת 88 יח"ד.

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

נתונים נפחיים:

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

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

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

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

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

התוכן	מס' החלטה
50-54 הרברט סמואל - 4579 תא/מק/507-0327239	15/04/2026
דיון נוסף	12 - - 0007-26ב'

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

קווי בניין : לרח' הרברט סמואל- לקומות הקרקע (בתחום הקולונדה) 4 מ', לבינוי המגדלי קו בניין 0. לרח' גאולה ויונה הנביא- 4 מ'.
לרח' הירקון- 6 מ'.
קווי בניין למגדלים מפורטים בתשריט התכנית.
בשטחים התחומים בין גבולות המגרשים לקוי הבניין לאורך הרחובות בהיקף המגרשים בקומות הקרקע תירשם זיקת הנאה למעבר הציבור.

תכסיות : תא שטח 200 :
תכסית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות.
תכסית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר.

תא שטח 201 :
א. תכסית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות.
ב. תכסית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.

איחוד וחלוקה :

- התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בשטחה. מאחר ויוזמי התכנית הינם בעלים חלקיים מתחום התכנית (58% מהשטח הסחיר הנכנס בתכנית הינו בבעלות היזמים / נחתמו הסכמים לגביו)
- תחום התכנית כולל את חלקות 12-16 , 21-24 , 119 , 124 , ו-108 בגוש 6914 , המהוות חלקות רגולריות, מבונות בשטח כולל של כחמישה דונם.
- התחום כולל 12 חלקות המתפרסות על שטח קרקע כולל של כ- 5 דונם המופרד פונקציונלית ע"י מלון אברטל הניצב ע"ג חלקה 122 ואינו מהווה חלק מהתכנית הנדונה.
- לפיכך תתבקש הוועדה המקומית להצטרף כמגישה התכנית**, וזאת לצורך מימוש תכנית המתאר, מדיניות התכנון והתועלות וההקצאות הציבוריות הנגזרות מהתכנית.
- טבלאות האיחוד והחלוקה נבדקו ע"י הצוות המקצועי ואושרו על ידם.

תנועה ותחבורה :

- התוכנית קובעת הפקעה לאורך רחוב הירקון, בכדי להסדיר את רציפות זכות הדרך ברחוב.
- החניות לשימושים השונים תהינה תת קרקעיות. הכניסה לחניונים תתאפשר מרחוב גאולה לתא שטח 200 ומרחוב יונה הנביא לתא שטח 201.
- תקן החניה יהיה כדלקמן או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה (הנמוך מבין השניים) :
- 1 : 0.5 למגורים.
- 1 : 15 למלונאות.
- 1 : 50 למבני ציבור.
- תקן 0 למסחר.
- תקנים אלה הינם תקנים מקסימליים.
- תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה על פי המדיניות העירונית התקפה לעת הוצאת היתר בניה.
- לא תותר הצמדת החניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי.
- לא תותר כניסה למרתפי החניה מרחובות הירקון והרברט סמואל.

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון נוסף	מס' החלטה 15/04/2026 12 - - 26-0007

שטחי תפעול:

התכנית מסדירה שטח תפעולי משותף בתא שטח 201 לבינוי החדש ולמלון סבוי לאזורי פריקה, טעינה ופינוי אשפה, זאת על מנת לצמצם את מספר כניסות כלי הרכב לשטחים תפעוליים בתחומי המגרשים ושמירה על רציפות המדרכה ומעבר הולכי הרגל. השטח התפעולי יהיה מקורה ויפותח כגג כירוק, בתכנית מינימלית של 250 מ"ר. מחצית משטח גג זה יוצמד לשטחי הציבור המבונים ובגישה ישירה אליהם. פתרון האשפה יהיה תת קרקעי אולם לאור מגבלות המגרש שאינו מאפשר הכנסת משאית לתת הקרקע, יועלו מכולות האשפה באמצעות במות לרחבה התפעולית ומשם יפזרו ע"י המשאית. בתא שטח 200, פתרונות הפריקה, הטעינה ופינוי האשפה יהיו תת-קרקעיים. פתרונות האשפה, פריקה וטעינה תואמו מול אגף התברואה ויקבעו סופית במסגרת תכנית העיצוב.

הוראות פיתוח:

הפיתוח בתחום התכנית יהיה המשכי ורציף. מפלסי הפיתוח יותאמו למפלסי הרחובות הגובלים ויבטיחו נגישות מיטבית. מפלסי 0.00 של הבניינים וכל הכניסות לשימושים השונים בקומת הקרקע יהיו תואמים למפלס הרחוב. מפלסי המדרכות בכל תחום התוכנית, יאפשרו הליכה רציפה והמשכית להולכי רגל ורוכבי אופניים. באזורים בהם יינטעו עצים ובשטחים הפתוחים יובטח מילוי אדמה בגובה של 1.5 מטר לפחות או בנפח מינימאלי של 15 מ"ק, מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תוכנית העיצוב האדריכלי. חומרי הגמר ופרטי הפיתוח ברחובות יהיו בהתאם להנחיית עיריית תל אביב-יפו התקפות לעת הוצאת היתר הבניה. מיקום והיקף סופי של השטח לחלחול ונטיעת עצים שאינו בנוי מעל ומתחת לקרקע, ייקבע בתכנית העיצוב ובכל מקרה לא יפחת מ-15% משטח המגרש הסחיר. בשטח זה תשמר קרקע מגוננת וריצוף מחלחל בהיקפים שייקבע בתכנית העיצוב.

זיקות הנאה:

- א. תרשם זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור 24 שעות ביממה ו-7 ימים בשבוע במפלס הקרקע בכל היקף הרחובות הסובבים ועד קו הבנייה בפועל, בכלל זה בשטח קולונדות. בשטחים אלה יאפשרו מעבר ושהיית הולכי רגל 24 שעות ביממה ובכל ימות השנה והם יפותחו כמרחב רציף לשטחים הציבוריים הגובלים בהם. בשטחים אלה תותר הצבת כיסאות ושולחנות למסחר בהתאם למדיניות העירונית. לא תותר הצבת גדרות או מכשולים בתחום זה.
- ב. לא תותר הוצאת אויר ממרתפים, פליטת אגוזי גרנטור בתחום זיקת הנאה.
- ג. זיקות ההנאה, להוציא זו שברחוב הרברט סמואל, תהיינה גם עבור מעבר תשתיות תת קרקעיות בעומק של 2.5 מטר.

תכנון בר קיימא, ניהול מי נגר ואיכות הסביבה:

- א. על השימושים המלונאיים לעמוד בדירוג של 4 כוכבים, דירוג אנרגטי A לבניין כוחלו ודירוג B ליחידות דיורידה מלונאית, ודירוג LEED ברמת PLATINUM לפחות.
- ב. על שימושי המגורים לעמוד בדירוג 3 כוכבים ובדירוג B לבניין כולו ו C ליחידת דיור.
- ג. תתאפשר הקמת מתקנים הנדסיים לייצור אנרגיה בתת הקרקע או בשטחי הגגות, ובלבד שמבחינה הנדסית אפשרי ולא פוגע בבטיחות המערכת, אמינותה ויעילותה.
- ד. בכל שטח התכנית תישמר תכנית פנויה על ותת קרקעית חופפת, שלא תפחת מ-15% משטח המגרש וזאת עבור חלחול, ניהול מי נגר ונטיעת עצים בוגרים.
- ה. יידרש נספח סביבתי בשלב תוכנית העיצוב האדריכלי שיאשר על ידי המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית תל אביב. בנספח תינתן התייחסות לפתרונות בנושאים הבאים:
 - איכות אוויר (פתרונות אוורור מרתפים, פליטת אגוזי גרנטור, נידוף מסחר ומלונאות).
 - הצגת ומיקום פתרונות אקוסטיים למערכות מכניות על קומות המסד.
 - מיקום חדר טרפו ומרחקי הפרדה מאזורי שהייה ממושכת בהתאם להנחיות חברת החשמל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 - פתרונות לבניה משמרת מים וניצול מיטבי של מי הנגר.
 - יעודכן המודל האקוסטי על בסיס נתוני אמת (מבוסס על מדידות רעש בפועל) של מערכות אוורור

התוכן	מס' החלטה
50-54 - הרברט סמואל	15/04/2026
507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון נוסף	12 - 2007-0007

ומיזוג על מלונות קיימים (אברטל) על מנת לקבוע באילו קומות וחזיתות ניתן יהיה לתכנן מגורים ושימושים רגישים לרעש.
- כושר הבידוד האקוסטי של חלונות המבנה, לרבות יחידות מלונאיות, יתוכנן לכושר בידוד אקוסטי של $Rw=35dB$.
-שילוב אמצעים למיתון רוחות ככל שידרש בהתאם לדו"ח מיקרו-אקלים מעודכן.

תכנית בינוי ופיתוח (תכנית עיצוב אדריכלי):

- נספח הבינוי לתוכנית זו הינו נספח רקע בלבד. העיצוב המוצג אינו חלק מהתכנית הסטטוטורית המוצגת לאישור הועדה, זה ייקבע במסגרת תכנית העיצוב. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה לתוספת הזכויות מתוקף תוכנית זו, הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי לכלל שטח התוכנית, על ידי הועדה המקומית. התוכנית תכלול התייחסות לנושאים הבאים:
- א. הוראות בינוי ועיצוב לרבות: העמדת המבנים, גובה המבנים, חזיתות מסחריות, מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים במבנה, מיקום הכניסות לכלי רכב, חתכים וחזיתות עקרוניים.
 - ב. הוראות בנושא פיתוח לרבות: מפלסי הכניסות הקובעות ומפלסי פיתוח הקרקע, גינון ונטיעות, בתי גידול, ריצופים, ריהוט רחוב, מצללות, פתרונות לחלחול מי נגר, חמרי גמר, פירוט פיתוח הגג, לרבות שטחי הגינון, אופי הצמחייה ובתי הגידול ופרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכן כל פרט אחר אשר על ידי מהנדס העיר.
 - ג. סידורי תנועה וחניה עקרוניים לרבות עבור רכב דו גלגלי, שבילי אופניים, הסדרי אשפה, פריקה וטעינה לשימושים השונים. קביעת מיקום הכניסות לכלי רכב, רחבות כיבוי אש ומעברים לרכב חרום.
 - ד. נספח סביבתי הכולל התייחסות לנושאים סביבתיים ובניה ירוקה על פי דרישת מהנדס העיר, ובהתאם לדרישות מוסדות התכנון והתקנים המקובלים לעת עריכת התוכנית.
 - ה. קביעת מיקום סופי של זיקות ההנאה להולכי רגל בתחום התוכנית.
 - ו. קביעת מיקומם ושילובם של השטחים הציבוריים הבנויים בתוכנית.
 - ז. קביעת מיקומם הסופי של המגדלים בתחום הבנייה למגדלים.
 - ח. קביעת היקף שטחי המסחר לרבות מסחר מלונאי, מיקומם וגודל היחידות המסחריות.
 - ט. סקר אנרגיה אשר יכלול בין היתר בחינת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התוכנית, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.
 - י. חו"ד אקוסטית בהתייחס לרעש תחבורה (מיגון דירת), מערכות מכאניות, מסחר, מיקום פריקה וטעינה בתת הקרקע, השפעות מחוץ לגבולות התוכנית, הנחיות למניעת מטרדים בשלב הדיפון וחפירה וכו' ואישורה על ידי הרשות להגנת הסביבה.

טבלאות השוואה:

השוואת שטחי יעודי הקרקע

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון נוסף	מס' החלטה 15/04/2026 12 - 0007-26

מצב מוצע				מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
24.01%	1,403.94	דרך מוצעת		77.14%	4,521	אזור לתכנון בעתיד
61.16%	3576.13	מגורים, מסחר ותיירות		8.07%	473	מגרש מיוחד
14.83%	867.15	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת (מגרש מוסר)		14.79%	867	מגרש מיוחד (מגרש מוסר)
100%	5,847.22	סה"כ		100%	5,861	סה"כ

השוואת שטחי בניה (מגרש מקבל):

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
יחידות דיור	51 לפי ארנונה (מספר יחיד בהיתר לא נבחן)	88
שטח ממוצע ליחיד	-	80 מ"ר עיקרי
שטחי בניה למגורים	4,827 מ"ר ברוטו (לפי ארנונה)	8,811 מ"ר ברוטו
שטחי בניה למלונאות	1,816 מ"ר ברוטו (שטחי מלונאות מאושרים ובנויים מתוקף תכנית תא/3444)	12,917 מ"ר ברוטו
מסחר	-	300 מ"ר ברוטו
שטחי בניה לשימושי ציבור	0	1,215 מ"ר ברוטו
סה"כ זכויות בניה (עיקרי + שירות)	-	650%
	-	23,243 מ"ר ברוטו
גובה	-	קומות
	-	עד 25 קומות.
תכסיות	-	מעל פני הים
	-	לאורך רחוב הרברט סמואל (תא שטח 200): גובה מקסימאלי הינו עד 109.5 מ' מעל פני הים. לאורך רחוב הירקון (תא שטח 201): גובה מקסימאלי הינו עד 110.9 מ' מעל פני הים.
תא שטח 200: תכסית קומת מגדל לא תעלה על 500 מ"ר כולל מרפסות. תכסית קומת מסד לא תעלה על 800 מ"ר. תא שטח 201: א. תכסית המגדל לא תעלה על 600 מ"ר כולל מרפסות. ב. תכסית המסד לא תעלה על 1200 מ"ר.		

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
12 - - '26-0007	דיון נוסף

מקומות חניה	-	א. מגורים 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם. ב. מסחר: תקן 0. ג. מלונאות: 1: 15 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם. ד. ציבורי: 1: 50 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הנמוך מביניהם.

מגרש מוסר:

נתונים	מצב מאושר (תא/ 2650 /א')	מצב מוצע
שטחי בניה	לפי הקיים + זכויות הניתנות להעברה ע"פ תחשיב מתאריך 15.2.2024	הפחתה של 527.9 מ"ר עבור תועלת ציבורית

עדכון הציבור:

עדכון הציבור על קידום התכנית נערך במסגרת עדכון הציבור למדיניות חוף הים, אז הוצגו התכניות המקודמות, וזאת כפי שאושר בתת הועדה לשיתוף הציבור.

חוו"ד תחבורתית:

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתוכנית במגרשים 200, 201.

1. רקע

1.1 הפרויקט ממוקם במיקום הבא:

- א. ממזרח - רחוב הירקון.
- ב. מצפון - רחוב יונה הנביא.
- ג. מדרום - רחוב גאולה.
- ד. ממערב - רחוב הרברט סמואל.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית בכל הרחובות המקיפים את המרחב הכלולים כדלקמן:

- א. ברחוב הירקון עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 63, 66, 90, 161, 238.
- ב. ברחוב הרברט סמואל עוברים קווי אוטובוס רבים כגון: 4, 10, 161, 222, 296, 333, 463, 466, 489, 555, 566, 599, 705.

ג. ברחוב בן יהודה הסמוך ובמרחק של עד כ- 200 מטר יעבור הקו הסגול.

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

מגרש 200		מגרש 201	
מגורים	12 יח"ד	מגורים	76 יח"ד
מלון	140 חדרים	מלון	175 חדרים
מסחר	80 מ"ר	מסחר	160 מ"ר
מבני ציבור	345 מ"ר	מבני ציבור	590 מ"ר

2. תקני חניה לרכב פרטי

2.1 התכנית נמצאת באזור א' לתקני חניה. תקן החניה יהיה לפי סעיף 6.1.1 שבתקנון התוכנית, או התקן לעת הוצאת היתר הבניה הנמוך מביניהם. תקנים אלה יהיו מקסימאליים וניתן יהיה לרדת מהם.

מגרש 200		מגרש 201	
0.5: 1 חניה ליחידת דיור	סך 6 חניות	0.5: 1 חניה ליחידת דיור	38
1: 15 חניות	סך 9 חניות	1: 15 חניות	12

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון נוסף	מס' החלטה 15/04/2026 12 - - 26-0007

חניות לחדרי מלון		חניות לחדרי מלון	
0	תקן 1:0 מסחר	סך 0 חניות	1:0 מסחר
6	1:100 מבני ציבור	סך 4 חניות	1:100 מבני ציבור
56 חניות	סה"כ	19 חניות	סה"כ

2.2 לא תותר הצמדת החניות לשימושי המלונאות והמסחר. חניות אלה ינוהלו כחניון ציבורי בהתאם למדיניות התכנון.

3. הולכי רגל

3.1 הפרויקט ממוקם לאורך רחובות הירקון והרברט סמואל.
3.2 התכנית מקצה שטח ביעוד דרך מוצעת בהרחבת המדרכה ברחוב הירקון. רוחב זכות הדרך לאחר ההרחבה הינו 21 מ', מתוכם רוחב המדרכה המערבית ברחוב הירקון הינו 9.75 מטר עד לקו מגרש ועוד 6 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.

3.3 רוחב המדרכה בהרברט סמואל הינו 5 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר קולונדה בזיקת הנאה בקומת הקרקע.

3.4 רוחב המדרכה ברחוב יונה הנביא 2.3 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.

3.5 רוחב המדרכה ברחוב גאולה 2.0 מטר עד לקו מגרש ועוד 4 מטר בזיקת הנאה עד לקו בניין.

4. רכב דו גלגלי

4.1 בפרויקט תוכננו 215 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א-יפו בתחום המגרש במרתפי החניה.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה 36 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 שביל אופניים דו סטרי קיים בצד המערבי לאורך טיילת הרברט סמואל.

5. נגישות וחניונים

5.1 מערך הנגישות לחניונים מתבסס במגרש 200 על גישה מרחוב גאולה והסדרת חניון נוסף מתחת לבניין החדש באמצעות מעלית ל- 3 קומות חניון.

5.2 במגרש 201 מתוכננת גישה מרחוב יונה הנביא לפריקה וטעינה בקרקע והסדרת חניון לעד 4 קומות.

5.2 אזורי הפריקה והטעינה במגרש 201 למלון וכן דחסניות אשפה תוכננו במפלס הכניסה הקיימת מרחוב יונה הנביא.

6. מערך תנועה היקפי

6.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחובות יונה הנביא וגאולה.

7. סיכום

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

חו"ד סביבתית: מסמכי איכ"ס וההוראות הנגזרות מהם מפורטים בגוף הדראפט והם אושרו ע"י מחלקת העירייה הרלוונטיות.

חו"ד יח' אסטרטגית:

בחישוב ההקצאות לצרכי ציבור המצב הנכנס חושב לפי היתרי בנייה, זאת לפי חוות דעת השירות המשפטי.

1. חלקה המערבי של התוכנית:

סה"כ זכויות במצב הנכנס 2437 מ"ר

סה"כ זכויות במצב היוצא 7001 מ"ר

יח"ד מצב נכנס : 10

יח"ד מצב יוצא : 12

היקף ההקצאה :

תוספת זכויות 4564 מ"ר

היקף ההקצאה $(0.4 \times 4564 / 7001) = 26.0\%$

שטח המגרש 1.077 דונם

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור : $(26.0\% \times 1077) = 0.28$ דונם

המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
12 - - 26-0007	דיון נוסף

סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 448 מ"ר

2. חלקה המזרחי של התוכנית:

סה"כ זכויות במצב הנכנס 4511 מ"ר

סה"כ זכויות במצב היוצא 16201 מ"ר

יח"ד מצב נכנס: 23 + יחידות דיור נוספות בחלקות 12, 13-15. לפי החו"ד המשפטי נדרש לקבוע את היקף היח"ד הנכנס לפי תוכנית 44. אם כי בדיקה מקדמית לפי נתוני הארנונה מראה כי בשתי החלקות יחד ישנן 15-17 יחידות דיור.

יח"ד מצב יוצא: 77

לאור האמור לעיל ניתן להסיק כי התוכנית מוסיפה היקף יח"ד הקטן מ-50 ולכן חושבה ההקצאה עבור כלל תוספת השטחים לפי הפרקטיקה הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים.

היקף ההקצאה:

תוספת זכויות 11690 מ"ר

היקף ההקצאה $(0.4 * 11690 / 16201) = 28.8\%$

שטח המגרש 2.828 דונם

סה"כ נדרש בדונם, הקצאה לצורכי ציבור: $(28.8\% * 2.828) = 0.815$ דונם

מתוכם נדרש להפחית את ההפקעה 0.335 דונם

סה"כ הקצאה לצורכי ציבור 0.479 דונם

המרת הקרקע הנדרש לשטח בנוי (מכפיל 1.6)

סה"כ שטח ציבורי בנוי נדרש - 767 מ"ר

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0327239	שם התכנית תא/מק/4579 הרברט סמואל 50-54, הירקון 41-39	מגיש התכנית הוועדה המקומית ICR	עורך התכנית אבנר ישר
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ יורגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ 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	☒ גירונית	☐ קפריית	☒ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות מקומית	מרות הסעיף בחוק		
התכנית עובדת ברחובות נאולה מדרום, יונה והגיא מצפון, חירקון ממזרח והרברט סמואל ממערב. שטח התכנית הינו כ- 6 דונם. מטרת התוכנית הינה פיתוח והתחדשות רצועת החוף והרחבת רחוב חירקון על ידי הקמת מתחם בעירוב שימושים למגורים, מסחר, מלונאות ושטחים ציבוריים, זאת לצד שיפור המרחב הציבורי הנובע מהכרת הרחובות ודרכים וקביעת זיקות הנאה. חבירו: כולל של מגורים מעל קומות מסד שיגורו דופן מילכה לרחוב.	62 א. (ג) חוק הת"ב/התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר מוללנית: בהתייחס לתוכנית תא/מק/5000 (מתן תוקף 2016)		
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללנית תא/מק/5000, כמפורט להלן:				
חשאיס בחם התוכנית המפורשת עוסקת (סימון X)	הסעיף הראשי הרלבנטי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתוכנית המתאר	עיקרי ההוראה בתוכנית המוצעת
☐	הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	2502- טיילת מרכז תל אביב, אוזור מוטח מלונאות מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	5.3.1 תוראות מתחם חופי עיגון ציר ירוק מקומי בתמשך לרחוב אלנבי עד לטיילת החוף רח"ק מירבי 6 + חצי לשימושי מלונאות לשימוש מלונאות כסוף להכנת מסמך מדיניות שמירת מבטים לים, יצירת קשרים אל חוף הים, קביעת זיקות הנאה לציבור.	+ מסמך מדיניות מיום 16/09/2020 הציר חירוק המוזכר בטבלה אינו בתחום התוכנית ואף אינו גובל בה. +
☐	קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: מתחם חופי	סימון המתחמים לפי אח' ממסמכי התוכנית: נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם חופי	סעיף 5.3.1 (ד) קובע הנחיות בינוי למתחם	+ התוכנית עומדת בעקרונות המפורטים בסעיף
☐	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע ככל מגרש.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניית רבת קומות אזור מוטח מלונאות	• אזור מגורים בבניית רבת קומות – סעיף 3.2.5 • סעיף 3.2.1 (א)(1)	+ קביעת יעוד מעורב למגורים משחר ותיירות

קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.	למי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה רבתי קומות. אזור מוטה מלונאות עם חזית מסחרית לרח' הרברט סמואל ולרח' הירקון	סעיף 3.7.2 לא פחות מ-30% משטחי הבניה בתוכנית ייעודי לשימושי מלונאות סעיף 3.2.5 מקבץ שימושים ראשי מגורים סעיף 3.7.2 חניה ציבורית תת קרקעית	התוכנית קובעת שימושים למלונאות ומגורים התוכנית כוללת 60% אחוזי בניה למלונאות מתוך סך הזכויות הסתירות במצב הנוצץ לפי הוראות סעיף 3.7.2 היא כוללת 56% אחוזי בניה למלונאות מעבר לזכויות הבניה המאפשרות למלונאות על פי תוכניות מאפשרות. התבקש סטיות ממסמך המדיניות שהנחה תכנון חניונים ציבוריים של לפחות 50 מקומות חניה.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים כלולים - 3.1.1 (ד-ח)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים, תשתיות וכלולים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להנחיות המפורטות.	סעיף 3.2.5 א ס"ק 4 מקבצי שימושים נוספים בקומות הקרקע - מסחר 1. שימושים כלליים - מלונאות ושימושי ציבור מבונים	התוכנית קובעת שימושי מסחר וקובעת הוראות לקומות קרקע מסחריות. התוכנית קובעת שטחי ציבור מבונים ומוסיפה שטחים למלונאות	קביעת שטחי בניה - 3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	למי תשריט אזורי ייעוד: אזור מגורים בבניה רבתי קומות אזור מוטה מלונאות	רח"ק לאזור מגורים בבניה רבתי קומות - 5. תוספת 1 רח"ק לפי רסטר אזור מוטה מלונאות. תוספת חצי רח"ק לפי טבלת הזכויות בכפוף ממסמך מדיניות 3.1.3 ג - תועלת ציבורית	שטחי הבניה + בפרייקט נגזרים לפי רח"ק 6.5 בכל תא שטח. תרומת משמעותית לעיר על ידי הכללת הוראות לגיר זכויות ממבנה לשימור.	קביעת שטחי בניה תעולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4	סעיף כללי ללא זהו גאוגרפי	3.1.4 ה' תוספת שטחים למרחסות למגורים	+ +

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

• התוכנית קובעת זיקת הנאה לטובת הציבור בהיקף המגדיר				
• התוכנית מקצה קרקע לחדרבות רחוב הירקון מ-10 מטרים ל-21 מטרים בתחום זה תתאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • כלפי רחוב הרברט סמואל התוכנית מיישמת את מדיניות התכנון בחוף הים תאפשר מדרכה ברוחב הנדרש. • התוכנית שומרת על זיקת הנאה ברוחב 4 מטרים לקולונדה	3.6.14 ב - הענדה תחליט על חסדקה של תוכנית בכפוף לבדיקה תכנונית. רחוב למדרכות של 10-8 מ ברחוב עירוני	בכל שטח התוכנית, רחוב עירוני	קביעת חוראות למרחב הציבורי 3.6.1 - 3.6.18 החוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת תהגדרה 'מרחב ציבורי' (, רחוב עירוני	☐
• בהתאם לחוות דעת תחבורתית קו הבנין לרחוב הרברט סמואל לפי תוכנית תקפה • קו בנין לרחוב הירקון - 6 מ'	3.8.1 כללי (סי"א) העדפה לתחבורה ציבורית לתוכני רגל וריכבי אופניים 3.8.2 ד.סי"ק 3 - קו הבנין בתכנון מפורט יהיה במרחק שלא יפחת מ-5 מ' מגבול זכות הדרך, או לפי קו הבנין של רוב הבנינים בין שני צמתים. הנמוך מבין השניים, למעט אם נקבע בתוכנית מאושרת קו בנין מצומצם יותר	נסמך תחבורה דרך עורקית עירונית אזור העדפת הולכי רגל	חוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל חוראות כלליות (3.8.1) וחוראות לטושים הבאים: דרכים (3.8.2) הפרדות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	☐
+ בהוראות התכנית התייחסות לתקני בנייה ירוקה	4.4.1 - תכנית בעלת השפעה סביבתית - (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים של מגורים מצד אחד, ותעסוקה ו/או מסחר מצד שני (ח) תכנית תמאפשרת בינוי של 20 קומות. 4.4.2 - תוות דעת תכנונית		איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) תסמוכות לסטות מהוראות סעיף 4.4	☐

+	4.4.3 - בניח ירוקה			
	4.4.4 - הנחיות מרחביות			
	4.4.5 - תנאים להסקדת תכנית			
	התכנית כוללת גם מבנה לשימור ברחוב דוטשילי 117 אשר במסגרת התכנית מנווידות זכויות אל המגרש בהרברט סמואל	מבנה או אתר לשימור: הכוללים ברשימות השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המועעת, או בתכנית מאושרת	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)	הוראות כלליות לתכנית תוכנית
	לאורך רחוב הרברט סמואל רצועת מים קיימת	ניקוז (4.6.4)	תשתיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות לתכנית תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	
	לתכנית נספח תשתיות הכולל התייחסות למים וביוב ונספח ניהול מי נגר חלחול - 15% מהמגרש יותר מנוי מבניה על ותת קרקעית. עם זאת, מכיוון ששטח זה מיועד בעיקר להרחבת הרחובות, סך השטח שיהיה מנוי מכל חימוי אטום לרבות ריצוף ו/או ריצוף מחלחל יקבע במסגרת תוכנית עיצוב ובהתאמה לתכנון המפורט המיטבי.	ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)		

שימוש בסעיפי חוק בסטיית מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א (ד)	
(ד) - תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שהלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיל מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקנות (א4), (א5), (א6), (א7) ו- (א8) שבז.	
62 א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (א5) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (א6) - הגדלת מספר יחיד, (א7) - תוספת שטחי בנייה כרשות שירותית.	
סעיף	מהות הסעיף
סעיף קטן (א1)	איחוד וחלוקה של מגרשים לא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד
סעיף קטן (א2)	הרחבת והארכת דרך בתוואי מאושר בהתאם למפורט בסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתוכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בנין או עיבוד אדריכליים
סעיף קטן (א8)	קביעת הוראות לענין חריסת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות להעברת... ולענין חסכת קרקע והדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיזם) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס חוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אודי כרמלי, אדרי	025441551		2.7.24
היועץ המשפטי לוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און,	2438926-9		1.7.2024

ת.ז. 2017

העתיקים
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשבו מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
0007-26 - 12	דיון נוסף

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

- מומלץ לועדה המקומית להצטרף כמגישת התכנית ולאשר אותה להפקדה לעיון הציבור, זאת לצורך מימוש תכנית המתאר ומדיניות התכנון וקבלת התועלות וההקצאות, בתנאים הבאים :
1. חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת השטחים שבזיקת הנאה.
 2. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור ולשיפוי, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
 3. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
 4. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
 5. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
 6. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובנייה.
 7. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרשו לאחר הפקדתה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-24' מיום 10/07/2024 תיאור הדיון :

יוני גרוסוואסר : מציג את התוכנית

מיטל להבי : מאיפה נכנסים לרמפה
יוני גרוסוואסר : הכניסות מרח 'יונה הנביא' (מציג במצגת)
חיים גורן : ההדמיה שמראה מגורים לעומת מלונאות
יוני גרוסוואסר : מראה שעיקר המגורים מרוכזים במגדל ברח' הירקון. 1200 מ"ר למגורים נמצאים בחזית המערבית של הפרויקט, במגדל ברח' הרברט סמואל ואותם 1200 מ"ר קיימים שם כבר היום ונשארים באגף המערבי למגורים שנמצא שם.
זה לא תוספת הם כרגע נמצאים שם.
יש בנין מגורים.
חיים גורן : אז זה באק טו באק.
יוני גרוסוואסר : כן, והאחוזים בסך הכל הם 40% למגורים 60% ומלונאות .
חן אריאלי : עשיתם בדיקת שמש.
יוני גרוסוואסר : כן התוכנית בודקת נספח הצללה.
מיטל להבי : שטחי בניה למגורים המצב הקיים היא לפי ארנונה. מתי בודקים לפי היתר ? קצת יותר דרומה בכל פעם שמאשרים את הבוקסה אין זרימת אוויר חוסמים 9 קומות את כל השטח. מה קורה למגורים שמאחורי המגדלים מבחינת אוויר שאמור להגיע מהים? איפה נותנים את האקסטרה מטרים הללו?
הגישה שהיתרנו 25 קומות במגדלים ברצועת החוף במסמכי המדיניות וכד' אבל ברגע שאנחנו מגדילים את הנפח בחסימה בין רחוב בבלוקים, איפה זרימת האוויר הידועה של ת"א. זה מפריע לכל מה שנמצא ממזרח לפרויקט. האם יש דו"ח של איכות הסביבה? אנחנו רוצים לראות אותו. לפי הרמפה שהצגתם לי ההמתנה של המכונניות היא לא בתוך הרמפה אל ברח'. אין מקום ביונה הנביא כדי להיכנס לחניון. האם הקולנדה היא בגובה פני הקרקע או שהיא מוגבהת? בעבר התקבלה החלטה שלא מעבירים זכויות בניוד להרברט סמואל ממערב להרברט סמואל אז איך זה קורה כאן?
יוני גרוסוואסר : למרות שהמדיניות מאפשרת 8 קומות ומלונות אברטל בנויים 7 ו 9 קומות אז המסד המרקמי הוא רק 4 קומות בחזית המערבית 6 קומות בחזית המזרחית.
מיטל להבי : כרם התימנים יכולים לבנות עד 3 קומות כך ש 4 קומות זה ממש מעל הראש שלהם.
אלון מטוס : עיקר השטחים חושבו במצב הקיים לפי היתרי בניה. אני מזכיר לגבי הרוח אנחנו במסגרת מתארת שאישרה את קנה המידה ושהשימוש המלונאי יקבל היכולת לתפעל את עצמו נדרשות קומות רחבות. לפעמים שומעים הערות על מגדלים שיוצרים את מנהרות הרוח בצורה חזקה אל תוך העיר ויש פעמים ששומעים שאין רוחות בכלל. אומנם לא נעשתה בדיקה כוללת בחוף הים לצורך זה אבל יש 2 טיעונים סותרים . הרוח תמצא את דרכה פנימה לעיר. זה דימוי שהמגדלים שמייצרים את החומה למעשה הפרויקטים מרחיבים את הרחובות ומאפשרים תנועת הולכי הרגל ואת מנהרות הרוח. התוכנית הזו תוצג בשלב תוכנית העיצוב ותוכלו לוודא שיש זיקת הנאה בגובה הרחוב.
לגבי התנועה הכניסה לתת הקרקע במקרה הזה היא בתוך הבלוק עצמו רק שם תהיה ירידה מתוך המתחם עצמו .

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון נוסף	מס' החלטה 15/04/2026 726-0007 - - 12

מיטל להבי : איפה עוצר הרכב לפני המחסום צריך לעשות את ההמתנה בתוך המתחם בתוך הבניין ולא ע"ח המדרכה לדוגמא ברח' או על שביל אופניים.

אלון מטוס : המחסום יוכל להיות פנימה יסומן בתוכנית העיצוב. אנחנו לא מוספים זכויות בניה בניוד בשימור מערבית לרח' הירקון. הניוד משימור הוא עבור זכויות שניתנות מתוקף תכנית המתאר הרח"ק שמתאפשר להם ואנחנו כתועלת ציבורית דורשים את אותו ניוד משימור לא מעבר לתוספת שניתן כאן. מיטל להבי : איך זה נראה בלי הניוד?

אלון מטוס : הניוד הוא על גבי זכויות בניה מתוקף תוכנית המתאר.

מיטל להבי : תכנית המתאר נותנת רח"ק מינימום ומקסימום ולנו יש כוועדה הסמכות להחליט בין מינימום ומקסימום.

אודי כרמלי : זה בדיוק מה שעשינו הם לא קבלו את המקסימום בתוספת זכויות ניוד משימור זכויות האלה עולות ליזם פי שתיים.

אלון מטוס : מדיניות הוועדה היא למקסם את הזכויות למלונאות ולמקסם את זכויות הבניה כדי לשרת את התוכנית האסטרטגית לתיירות שלנו. הניוד משימור הוא עבור המלונאות לא עבור מגורים והחישוב נעשה במשותף לשני השימושים.

מיטל להבי : אז בוא ננייד לטובת מלונאות וישרת את המדיניות של המלונאות על רצועת החוף.

מלונאות נעשה לטובת מגורים וזה ישרת את המלונאות של רצועת החוף

אודי כרמלי : להיפך אנחנו מרוויחים כך יותר זכויות מניודות יותר מטרים לשימור. ככל שהמטרים מניוד לשימוש יקר יותר ככה מניידים יותר מטרים.

אלון מטוס : 4 קומות הם הקומות שחושבו מניוד לשימור בלמעלה.

מיטל להבי : מתי מודדים לפי ארנונה ולפי היתר?

אודי כרמלי : הכלל הוא היתר במקרי קיצון שבהם אין היתרים ואין יכולת להוכיח את ההיתרים מסתמכים על ארנונה. אבל פה אנחנו תמיד מסתמכים על היתרים, אני מפעיל שיקול דעת איך נכון לקחת את הזכויות השיקול הוא גם תכנוני.

יעל נויפלד : בדקנו את ההיתרים חלקה חלקה בניין בניין ולמעט 3 חלקות. בדקות מס' יח"ד דיור במצב הנכנס והיוצא כיוון שזהו אזור לתכנון בעתיד. בחלקה המערבית של התוכנית ש 2437 מ"ר במצב הנכנס 4001 במצב היוצא 10 יח"ד במצב הנכנס 12 במצב היוצא. בחלק המזרחי של התוכנית היה לנו קושי והיו 3 חלקות שלא מצאנו היתרים עבורם ואותם הערנו לפי ארנונה, והנתונים שהיו.

מיטל להבי : בחלק המערבי מחצית לא נמצא לו היתר.

אלון מטוס : לגבי החישובים יעל תסתכל אולם בהקשר של שאלת הארנונה לגבי המהות אנחנו דורשים הקצאות לצורכי ציבור עבור תוספת של המשתמשים מעבר למה שקיים היום.

אודי כרמלי : למה המטרה של החשבונות מה היה ומה יצא זה בעיקר לנושא הפרוגרמה. היטלי השבחה לא קשור למה שקורה כאן אנחנו מחשבים מה התוספת של יח"ד והשטחים כדי לעשות פרוגרמה אמיתית ונכונה בהתאם לתוספות. אנחנו לא מוותרים על שטחי ציבורי והקו החותך שנכון להפעיל זה היתרי בניה. יש הרבה תלונות שאנחנו מסתכלים על היתרי בניה אבל זה נתון חותך אחד שוויוני לכולם. לכן זה הנתון את מדברת על מקרי קצה שלא מצאנו היתרים ומשתמשים בנתון הארנונה כל שיטת חישוב שאני אטיל אני צריך לשכפל אותה בכל פרויקט בעיר ולכן מבחינה ציבורית הכי נכון לעשות.

דייבי דיטניק : המספרים לא מסתכמים יכול להיות שיש בעיה נקודתית.

אודי כרמלי : נעשה בדיקה למספרים ונעדכן את הוועדה אבל כמו שאני רואה זה הדלתא ממנה מחשבים את התועלות הציבוריות ועל כך אין עוררין.

מיטל להבי : מבחינת איכות השטח הציבורי האם התאפשר לעשות שירות קהילתי ולא רק גלריה?

אלון מטוס : נעשתה בדיקת היתכנות לשימוש גני ילדים שחסרים בעיר ולא בהכרח חושבים שזה השימוש שדרוש כאן אבל הוא השימוש הבעייתי מבחינת ההתמקמות שלו אבל תינתן הרבה יותר מגלריה. גם גבהי הקומות שנתנו כאן יעשו שימושים הרבה יותר ממשרדים אז התשובה היא כן ישנה אפשרות לשימוש ציבורי גדול ובינוני.

מיטל להבי : מה השימושים שחשבתם באזור?

אודי כרמלי : אנחנו לא מביאים גלריות ככל, בפרויקטים כאלה שבמקרה הטוב ימסרו לעירייה בעוד 5-6 שנים ברור מפת הצרכים תימסר לעת המסירה. לכן אנחנו מתכננים לשימוש הקיצוני שהוא גובה קומות נושא שאנחנו מקפידים עליו וכמובן נושא של גישות ולוביים נפרדים וגישה במפלס הקרקע הפרדת תשתיות גם מבחינת תנועה ומערכות. הנושא השלישי הוא חצרות ברגע שאין שימוש שיוצעים מה יהיה ברוב המקרים אנחנו בודקים גם על ההיצע. בעוד עשור לא כל 7 תוכניות התממשו ולראות כמה פוטנציאל.

מיטל להבי : לא כתוב שטח ציבורי פתוח, כמה העיריה מקבלת.

אלון מטוס : אין הקצאה של שטח ציבורי פתוח ההקצאה להרחבת רח' הירקון יש שטח שישויד לשימוש הציבורי אותו חלק משטח הגג המגוון וקבל הוראות בתקנון והוא מעבר לשטח הציבורי שנדרש בהקצאה לצורכי ציבור. אני מעריך שאם יהיו גני ילדים אז המרפסות יהיו מוכלות מהשטח של השטח הציבורי

מס' החלטה	התוכן
15/04/2026	507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54
12 - 0007-26	דיון נוסף

שמוקצה כאן ולא במקום אחר. אני רוצה להסתייג שלא בהכרח נכון השילוב בין גני ילדים לשימוש המלוואי אבל בדיקת ההתכנות היתה מתוך מחשבה לקחת את השימוש הקיצוני ביותר. מיטל להבי : מתדון יותר קיצוני
אודי כרמלי : ממש לא, גם תכנון ומבנה וגם מעון לנשים מוכות והרבה שימושים שאנחנו מפזרים בעיר הם לכאורה הם שימושים בעיתים ולא תמיד האוכלוסייה לא רוצה אותם לידם אנחנו לא מתפשרים. ליאור שפירא : ממליצים לוועדה להצטרף כמגישה לתוכנית ומאשרים להפקדה.

בישיבתה מספר 0011-24 מיום 10/07/2024 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

- להצטרף כמגישת התכנית ולאשר את הפקדתה של התכנית בתנאים הבאים :
1. חתימה על כתבי התחייבות לניוד משימור, למגרש המוסר ולמגרש המקבל.
 2. חתימה על הסכם תועלות ציבוריות והפקדת לקרן השימור
 3. עדכון תחשיבים לניוד משימור והקצאות לקרן השימור בהתאם לשמאות עדכנית, ככל שיידרש, ותיקון מסמכי התכנית בהתאם.
 4. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ומי מטעמו.
 5. השלמת תיאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובנייה.
 6. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שיידרשו לאחר הפקדתה.
 7. תיקון התקנון להוספת הוראות גנריות לפי מדיניות התכנון בחוף הים עבור חניון ציבורי בתת הקרקע.

משתתפים : ליאור שפירא, מיטל להבי, חן אריאלי, חיים גורן, אלחנן זבולון, דייבי דישטניק

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

פרטי תהליך האישור :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 13362 בעמוד 6130 בתאריך 20/04/2025.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

10/04/2025	מעריב הבוקר
10/04/2025	מעריב
11/04/2025	מקומו ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו 6 התנגדויות לתכנית :

עו"ד ניר אדרי דודו מחלב, מנכ"ל איגודן להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ מר אבי גואטה עו"ד שוב עו"ד רונן ירדני	רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047 רחוב אבן גבירול 218 תל אביב-יפו 6139801 רחוב החרש 20 תל אביב - יפו 6761310 גאולה 9/הירקון 39, תל אביב יפו 6330409 מנחם בגין 144, תל אביב יפו 6492102 ברקוביץ 4, תל אביב יפו 6423806

התנגדות מס' 1:	מענה:
אביבה כרמי, יפה וולמן ע"י עו"ד ניר אדרי ושמאי אייל טדי הראל	
1.1 תיקון טבלאות איחוד וחלוקה:	מענה לסעיף 1.1א:
המתנגדות הנן בעלות זכויות ב-5 דירות מגורים	המתנגדות טוענות כי ההפרש הכלכלי בין נכס המצוי בקו ראשון

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון נוסף	מס' החלטה 15/04/2026 0007-26 - 12

לים עם צפי ישיר ונוף פתוח לקו הים הינו הפרש של 7% ביחס לנכס "כלוא" המצוי בין 2 בנייני מגורים בנויים וללא כל נראות לקו החוף אך זאת ללא כל סימוכין. החלקה מצויה בסמיכות למבנה בן 9 קומות אשר מאיין כל אפשרות של נראות לקו החוף למעט במרפסת אחת הקיימת בחזית הצפונית. בעוד שהמבנים הניצבים ע"ג חלקות 124 ו-119 מצויים במבט לקו החוף באופן בלעדי כך שהנצפות מלאה ואין כל מפריע. השמאי שוגה באופן התחשיב שלו, בטבלאות ההקצאה השווי נקבע ביחס לקרקע ולא ביחס לשווי הבנוי, המקדם בסך 40% אשר ניתן בגין המיקום העדיף של החלקות המערביות הינו נגזרת של הפרש שווי בנוי של 25% בשווי הבנוי בין נכסים מזרחיים למערביים. הפרש שווי זה ביחס של עלויות בניה זהות בין המקרים מעלה הפרש בשווי הקרקע השיורי של 40% ומשכך נקבע המקדם (שהינו אף על הצד הנמוך). נכסים המצויים בעיר תל אביב בקו החוף ללא כל מפריע הינם נכסים ייחודיים אשר שווים גדול משמעותית מנכס "סטנדרטי" ללא כל נצפות לקו החוף/ נצפות זניחה ביותר. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 1.1ב: המתנגדות טוענות כי יש לבטל את מקדם ההפחתה שניתן להם בגין רכיב המושע במצב הנכנס, כיוון שמדובר על בית משותף ולא על מגרש במושע. מקדם ריבוי בעלים בחלקה המתייחס למורכבות ההסכמית והיכולת לממש מבחינה קניינית, לעניין זה בחלקה 16 קיימים 6 בעלי זכויות. ומשהרכב הבעלויות גבוה, ניתן להם מקדם הפחתה של 3% בלבד בגין רכיב זה. באשר להשוואה לחלקות 13-15, מדובר בחלקות בבעלות שני בעלים בלבד ומשכך ניתנה להם הפחתה נמוכה יותר. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 1.1ג: לטענת המתנגדים יש לשנות את מקדם השווי שניתן לחלקה 124 למקדם של 0.2 או 0.4 זאת נוכח כך שהיה קיים עליו בהיתר בית קולנוע. לא צוין מנין נלקחו המקדמים ומה משקפים. טענת המתנגדים מתבססת בין היתר על כך כי הנכס הנדון בתא/1200 ביעוד תכנון לעתיד. אלא שבאזור חוף הים המרכזי לאורך השנים הוצאו היתרי בניה מכח תכניות קודמות לתכנית תא/1200 כך שעל פי סעיף 5 בתכנית תא/1200 במקרים אלו בלבד, תכניות אלו ממשיכות לחול. לכן יעוד הקרקע במצב המאושר נבחן ביחס לתכניות ערב תכנית תא/1200 – כלומר יעוד הקרקע הסטטוטורי נקבע לפי תכניות תא/60 ותא/44. בתכנית תא/60 נקבעה חלקה 124 ביעוד "אזור דירות" אשר מאפשר שימושי מגורים. טבלאות הקצאה ואיזון נערכות לפי השווי המיטבי ולא על בסיס המבנה הבנוי בפועל, משכך שווי הזכויות המיטבי הינו על פי היעוד המאושר המהווה שימושי מגורים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 1.1ד: לטענת המתנגדים שטחי הבניה שהוערכו לחלקה 16 הינם נמוכים מהנדרש. שטחי הבניה אשר הוכרו לחלקה הינם בהתאם לשטחי הבניה בהיתר מס' 1051 מיום 30.11.2006 (לאחר התכנית שציין המתנגד).	אשר מהוות חלק מבית משותף הבנוי על גבי חלקה 16 בגוש 6914, ברחוב יונה הנביא 6. צורפה חוות דעת של שמאי מטעמן שגורסת כי התכנית המופקדת, פוגעת בערך השוויון ומפלה באופן קיצוני את חלקת המתנגדות, ביחס לחלקות היזם. אי השוויון נובע מפגמים בטבלת האיחוד והחלוקה, הן ביחס למצב הנכנס והן ביחס למצב היוצא. מבוקש לתקן את טבלת האיחוד והחלוקה, באופן הבא: א. יש לחשב במצב הנכנס מקדם מיקום מותאם נכס ושווי כלכלי בהתאם למיקום הנכס ביחס לים. ב. יש להשוות את מקדם המושע ל-0.99 כפי שניתן לחלקות 13,14,15 הכלולות אף הן בתחומי התכנית המופקדת. ג. יש לשנות את מקדם השימוש של חלקה 124 במצב הנכנס לשימוש של ציבורי/תעסוקה (מקדם 0.2) או לכל היותר של מלונאות (מקדם 0.4 כמו חלקה 21). ד. יש להעריך את שווי מחוברי חלקת המתנגדות כפי שמוערכות חלקות 119 ו-124.

ק"מ	קיים בהיתר	ק"מ	קיים בהיתר
189.38	קומה א	189.38	קומה ב
189.38	קומה ג	53.98	קומת גג

שטחי הבניה שמצוינים בהיתר ושהובאו בחשבון כוללים שטחים בסך 622.12 מ"ר, על אף זאת המתנגדים הציגו תוספת שטחים שאושרו בהיתר, הכוללים 6.84 מ"ר אחסנה בגג המבנה, וכ- 16.54 מ"ר של שטחי מדרגות. שטחים אלו אומנם אינם בעלי שווי כלכלי (מהווים רכוש משותף) אולם יש ליחסם לתרומת המחוברים ומשכך מוצע לקבל את ההתנגדות בחלקה וליחס לחלקה שטח כולל בתרומת המחוברים של 645.5 מ"ר בהתאם לסה"כ השטחי ברוטו בהיתר הבניה שאותר.

באשר לטענה כי עלות תרומת המחוברים של המבנה הניצב ע"ג חלקה 14 זהה למבנים בניצבים בחלקות המערביות- המבנים המערביים מהווים מבנים מודרניים הבנויים בסטנדרט בניה גבוה בהרבה ומשכך נערכה הדיפרנציאציה בעלות תרומת המחוברים.

מומלץ: לקבל את ההתנגדות חלקית, להותיר את תרומת המחוברים על 4500 מ"ר ולתקן את שטחי הבניה ל- 645.5 מ"ר.

מענה לסעיף 1.1:
 דרישת המתנגדים אינה תואמת את הוראות תא/5000 היות ורח"ק נגזר ממגרש במצב היוצא ולא במצב הנכנס. כך שגם לצורך טבלת האיוון לא ניתן להתבסס על הנחה שכזו. נבהיר כי יזמי התכנית הינם גם בעלי הזכויות בחלקות 12 ו-23 המצויות בתחום "המתחם" המזרחי ועל כן ככל שעולה "טענת פגיעה" הרי שהיא לכאורה פוגעת גם בהם.

מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה

ה. יש לערוך את טבלת האיחוד והחלוקה באופן שבו כל חלקה בכל מתחם תהנה מרח"ק זהה. רק לאחר מכן, במידה ויש כזו, התרומה השולית בגין איחוד המתחמים המשלים והנשלם (כהגדרתם בחוות הדעת) תחולק שווה בין המתחמים.

מענה: מענה לסעיף 2.1: ראשית, הקו אינו עובר בתחום התוכנית, אלא מחוצה לה ובמרחק סביר. לעניין הדרישות לשמירת מרחק והשארית הקו בייעוד ציבורי- הדרישות מתקיימות כיוון שהקו עובר בתחום ייעוד דרך. לעניין התאום המגרשים העתידיים לבצע עוגני קרקע חפירות וביסוס עם איגודן - מוצע לקבל את התנאים ולקבוע בתוכנית שתנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגודן. כמו כן תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף יהא הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו ובהנחיית הצוות בתקנון התכנית. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה	התנגדות מס' 2: דודו מחלב, מנכ"ל איגודן 2.1 קו ביוב ראשי: בהרברט סמואל 50-54 עובר קו ביוב ראשי של איגודן ("קווי Q") בקטע Q98-Q90 זורמים אלפי מ"ק של שפכים גולמיים. פגיעה חלילה בקו ביוב ראשי זה, תגרום לנזק ואסון סביבתי חמור ובלתי הפיך. מבוקש לציין בהוראות התכנית את התנאים: א. קביעת תחום של לכל הפחות 5 מ' מכל צד של דופן הקו, עבורו יש לקבוע תנאים מיוחדים לקביעת אחזקה נאותה, שמירה על מרחקי בטיחות והגנה מפגיעות/נזקים. ב. תחום זה צריך להיקבע בייעוד ציבורי (שצ"פ, דרך וכו'), פנוי מכל מבנה, חצר סגורה, מתקן, גדר, חומה/מכשול שיכול למנוע גישה חופשית לקו. זאת אלא אם המבנה/חצר/מתקן משרת את הקו עצמו. ג. חל איסור לביצוע עוגני קרקע לכיוון קו איגודן בתחום 5 מ' מהדופן החיצונית שלו. ד. חל איסור על הזרמת מי תהום למערכת הביוב/הניקוז העירונית ו/או למערכות

מס' החלטה 15/04/2026 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון נוסף	התוכן
ה. תיאום עם איגודן של עבודות החפירה והביסוס ושל שיטת הדיפון וניתור תזוזות.	איגודן
מענה: מענה לסעיף 3.1: קיפוח בטבלת ההקצאות והפרדת מתחמי או"ח לטענת המתנגדים לאור העבודה כי חלקות 119 ו-124 (המערביות) מהוות חלקות עדיפות מבחינה כלכלית הרי שעפ"י הוראות תקן 15 יש לקבוע להם מתחם נפרד. ראשית, בשונה ממקרים בהם קיימת שונות תכנונית מהותית בין חלקות במצב הנכנס (בלתי סחיר/ סחיר למחצה – כנגד חלקה סחירה כגון חקלאי כנגד מגורים) או למשל חלקות ריקות אל מול בנויות וכדומה. עם זאת במקרה הנדון מדובר על חלקות הכלולות במסגרת תכנונית סמוכות המייעדות אותם למגורים עם שימושים זהים בקירוב ואילו העובדה שישנו פער בין שטחי הבניה המותרים בחלקות אלו אינו שוני מהותי המצדיק מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים. ההבדל במקרה הנדון הינו כי לחלקות 119 ו-124 ישנן זכויות בניה בהיקף של 180% וליתר חלקות המתחם בשל גודלן והתכנית החלה ישנן זכויות בהיקף של 146%. לפיכך אין סיבה לחלוקה פיזית במתחמים נפרדים. ההקצאה הציבורית בתכנית בדמות הרחבת רחוב הירקון הינה בצד המזרחי בתא שטח 201. לכן, האו"ח נעשה באופן שהוא מאזן בין שני תאי השטח (200,201) נוכח כך שההקצאה לצורכי ציבור תעשה רק מתא שטח 201. כמו כן, במתחם המערבי (תא שטח 200) תוסיף תכנית זו זכויות למלונאות בלבד ולא למגורים. בכל תכניות חוף הים רכיב המגורים הינו קריטי כבסיס כלכלי להקמת מלון, על כן קיבלו היזמים זכויות בשני תאי השטח. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 3.2: לטענה בנושא הרחבת רחוב הירקון, הנ"ל מהווה את המצב החדש ולא את המצב הקודם ומשכך אין רלוונטיות בטענה זו לעריכת טבלת הקצאה ואיזון. באשר למאפיינים הייחודיים והנוף, איננו סבורים כי החלקה המזרחית ביותר בתכנית היא דווקא זו הנהנית באופן משמעותי מנוף. המקדם אשר ניתן לחלקות במרכז התכנית אינו 1.1 (מדובר בשגיאת כתיב הנובעת מעיגול בתצוגה באקסל), אלא 5% המגלם בין היתר את הפחתת מפגע הרעש והנצפות הזזה (ואף העדיפה) לים. מומלץ: לקבל חלקית את ההתנגדות בנושא זה ולתקן את שגיאת טעות הכתיב. מענה לסעיף 3.3: גורמי המקצוע בערייה בחנו את טבלת האיזון ומצאו כי שמאי התכנית קבע מקדם ראוי על סמך קו בינוי ראשון לים. הן הירקון והן הרברט סמואל הינם רחובות עירוניים ומרכזים ולכן מקדם המיקום רלוונטי רק לסוגיית הקרבה לים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 3.4: החלקה הנדונה וחלקה 21 הינן החלקות היחידות בבעלות יחידה – על כך אין עוררין ולפיכך לא בוצעה כל הפחתה לרכיב השותפות לחלקות הנ"ל. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה	התנגדות מס' 3: להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ ע"י עו"ד שירי שני, עו"ד הושע בנוביץ' ושמאי אושרי ברק ההתנגדות הוגשה מטעם חברת להב לוי החזקות בנדל"ן בע"מ, בעלת הזכויות בחלקה 24 בגוש 6914, הממוקמת בפינת הרחובות הירקון וגאולה. החלקה נכללת בתחום התכנית, במסגרתה הוקצו לה זכויות בתא שטח 201 בשיעור של 29.5% בלבד. הטענות המובאות להלן נבחנות מנקודת מבט תכנונית, שמאית וציבורית, תוך התייחסות להשלכות האפשריות על מימוש התכנית והצדק התכנוני בין בעלי הזכויות. 3.1 קיפוח בטבלת ההקצאות - המתנגדת טוענת כי טבלת ההקצאה אינה משקפת את שווי חלקתה באופן הוגן, ואינה מתחשבת בתרומתה הייחודית לתכנית – לרבות תרומתה להרחבת רחוב הירקון. הפער בין שווי הזכויות שהוקצו לה לבין חלקות אחרות יוצר פגיעה בזכויות הקנייניות שלה. הפרדת מתחמי או"ח - חלקות 119 ו-124 נהנות ממאפיינים תכנוניים ושמאיים ייחודיים: מיקום בקו ראשון לים, שטח גדול, זכויות בניה גבוהות, תרומת מחוברים גבוהה יותר. הכללתן במתחם אחד עם יתר החלקות יוצרת עיוות תחשיבי, מנוגדת להנחיות תקן 15, ופוגעת ביתר בעלי הזכויות. מבוקש לקבוע עבורן מתחם נפרד. 3.2 מקדם מיקום - חלקת המתנגדת היא חלקה פינתית, עם נראות לים ותרומה משמעותית להרחבת רחוב הירקון. למרות יתרונות אלה, ניתן לה מקדם מיקום נמוך יותר מאשר לחלקות סמוכות שלהן נחיתות תכנונית. מבוקש לקבוע מקדם מיקום של 1.4 לחלקת המתנגדת, ולהפחית את המקדם לחלקות הסמוכות 3.3 הפחתת מקדם מיקום במצב הקיים לחלקות 119 ו-124 רחוב הרברט סמואל, אליו פונות חלקות אלו, הוא רחוב סואן ורועש. לכן יש להפחית את מקדם המיקום מ-1.4 ל-1.3. 3.4 יצירת שונות במקדמי המושע - חלקת המתנגדת היא בבעלות יחידנית, בעוד יתר החלקות מרובות בעלים. יש לשקלל מקדמי מושע בהתאם למורכבות המימוש ולשיקולי צדק תכנוני 3.5 קושי במימוש תא שטח 201 - בו מוקצות

מענה לסעיף 3.5 למענה המתנגדים יש לתת מקדם מושע בהפחתה משמעותית במצב המוצע לתא שטח 201 הכולל מגוון גדול יותר של בעלים. נושא המושע במצב היוצא נבדק שוב ע"י שמאי התכנית ויחד עם יחידת מקרקעין בעירייה והוחלט לתת מקדם מושע המבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201 מומלץ: לקבל את ההתנגדות בנושא זה מענה לסעיף 3.6 למענה כי תכנית מ' אינה חלה על חלקות אשר סווגו בתכנית תא/60 בנושא זה נבהיר, כי תכנית תא/60 מהווה תיקון לתכנית 44 ועל פיה יחולו הוראות ייעודי הקרקע שבתכנית 44. כלומר, היות ותכנית 44 חלה, חלה גם תכנית מ' על החלקות הנידונות. באשר למענה כי היעוד המאושר הינו תא/1200 ראו מענה בסעיף 1.1 ג' מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה 3.7 הוראות שלביות - בתכנית המופקדת אין הוראות שלביות. הועדה מתבקשת שלא לתלות בין המתחמים ולאפשר שלביות במימוש מבלי לקבוע איזה מגרש ימומש ראשון. אנו רואים בכל אחד מהמגרשים יתרונות עירוניים גדולים שיתמרצו את המימוש, כל אחד מהם כעומד בפני עצמו. יצוין כי הזכויות החדשות בתכנית למגורים הוקצו בתא שטח 201 (נוסף לזכויות חדשות למלונאות) כלומר יש להניח שהיזם ירצה לקדם את ההיתר בתא שטח 201 קודם, כבסיס כלכלי להקמת מלון. כמו כן יודגש כי מדובר במתחם או"ח יחיד ולכן ההקצאה לצורכי ציבור בקרקע חלה למעשה על כלל בעלי הקרקע והם מאוזנים ביניהם במסגרת טבלת האו"ח. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה	זכויות לכ-35 בעלי זכויות, דבר המקשה על מימוש התכנית בפועל. מבוקש להפחית את שווי התא בשיעור של 70% בשל מורכבות זו. 3.6 עמימות תכנונית ביחס לחלקות 119,124: בטבלת ההקצאה נכתב כי לחלקות 119 ו-124 הוקצו זכויות בנייה בשיעור של 180%, בהתבסס על תכנית מ'. עם זאת, תכנית מ' חלה על אזורים המוגדרים בתכנית 44. על חלקות אלו חלה דווקא תכנית 60, תכנית שאיננה כוללת הוראות ברורות להיקף זכויות הבנייה. שמאי התכנית מציינים כי הסתמכו על חוות דעת משפטית אשר קובעת את תחולת תכנית מ' גם על חלקות אלו – אך היא לא צורפה למסמכי התכנית, לא פורסמה לציבור, ולא ניתנה אפשרות לעיין בה או להגיב לה. מצב זה יוצר חוסר ודאות תכנונית מהותי, אשר משליך ישירות על שווי ההקצאה לחלקות אלו, ומעורר חשש לאי-שוויון בין בעלי הזכויות. מבוקש לפרסם את חוות הדעת המשפטית עליה התבססו שמאי התכנית. 3.7 הוראות לשלכיות: מגישות התכנית הן בעלות זכויות בלעדיות בתא שטח 200, בעוד יתר בעלי הזכויות מרוכזים בתא שטח 201. קיים חשש כי תא שטח 200 ימומש תחילה, בעוד מימוש תא שטח 201 יתעכב/לא יתממש כלל. מבוקש לקבוע הוראה תכנונית המתנה את תחילת הליכי הרישוי בתא שטח 200 בפיתוח מלא של תא שטח 201, אשר תורם תרומה משמעותית לתכנית – לרבות הרחבת רחוב הירקון, שטחי ציבור, שדרוג מלון סבוי וגג ירוק פעיל.
מענה: מענה לסעיף 3.1: מהות היחסים בין הדייר המוגן לבין הבעלים עליה להיות מוסדרת מחוץ להליכים התכנוניים ואין מוסד התכנון מעורב בהם. לפיכך, מומלץ לדחות את ההתנגדות. עם זאת, נוכח הרקע האישי והמשפחתי המורכב, מומלץ להאיר את תשומת לב היזמים ובעלי הקרקע לצורך בשינוי מר גואטה בהליכי התכנון ולהידברות עמו לצורך גיבוש פתרון מוסכם, שייתן מענה הולם למצבו כדייר מוגן ולמאפייני מגוריו הייחודיים. מומלץ: לדחות את ההתנגדות	התנגדות מס' 4: מר אבי גואטה מר אבי גואטה, דייר מוגן בדמי מפתח, מתגורר עם רעייתו ושני ילדיהם ברחוב גאולה 9, פינת הירקון 39, מזה עשרות שנים. מדובר בדירה בבניין המיועד להריסה במסגרת התכנית. המשפחה מתגוררת במקום כדיירים מוגנים, ללא בעלות, אך עם זכויות חוקיות מוגנות מכוח הדין. אישור התכנית במתכונתה הנוכחית יביא להריסת הבניין בו מתגוררת המשפחה, מבלי שניתן כל מענה לדיירים מוגנים. המשמעות היא פינוי כפוי של המשפחה מביתה, תוך פגיעה קשה בזכות לקניין, בזכות לדיוור ובזכות לשימוש בדירה. החוק מגן על דיירים מוגנים, במיוחד כאשר מדובר במגורים ארוכי טווח, ואין בתכנית כל התייחסות לפתרון מגורים חלופי הולם, ראוי ושוויוני. למשפחת גואטה שני ילדים, אחד מהם הוא ילד עם צרכים מיוחדים, המשולב במסגרות חינוך מותאמות בשכונה. מעבר כפוי יפגע בו קשות. המשפחה מושרשת בקהילה המקומית – בתי ספר, שכנים, מוסדות חינוך ודת – וכל ניסיון לנתק אותם מהסביבה יוביל לפגיעה רגשית ותפקודית. אחיו של מר גואטה, לוחם סיירת דובדבן שנהרג, גדל בדירה זו, ובמקום מתקיימים ימי זיכרון ואירועי מורשת. הדירה אף שימשה כחפ"ק צבאי בעת הפיגוע במלון סבוי בשנת 1975. מדובר במקום בעל ערך אישי, משפחתי ולאומי. מר גואטה ציין כי לא קיבל עדכונים מבעל הדירה, מהיזם או מהנציגות, והודר מהתהליך. הוא מבקש להיות מעודכן בכל שלבי הפרויקט, לרבות דיונים, החלטות והליכים, כדי שיוכל

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון נוסף	מס' החלטה 15/04/2026 0007-226' - 12

	להגן על זכויותיו כדייר מוגן. לפיכך, הוא מבקש לדחות את החלק בתכנית הכולל את הריסת הבניין בו הוא מתגורר. לחלופין, ככל שהתכנית תאושר, הוא מבקש להבטיח לו ולמשפחתו דיור חלופי ראוי, בתנאים מקבילים ובמיקום דומה, שיאפשר להם להמשיך את חייהם בסביבה המוכרת והמותאמת לצרכיהם.
מענה:	התנגדות מס' 5: עו"ד צבי שוב מטעם שחר אברמוביץ בע"מ וזאב גאולה חברה לבנין והשקעות בע"מ, שמאי מאיר צור
מענה לסעיף 5א: לפי תכנית המתאר התכנית הינה בייעוד מגורים רבת קומות ואזור מוטת מלונאות הרח"ק המרבי הינו 6 וכן תותר תוספת חצי רח"ק למלונאות בהתאם למסמך המדיניות. על מגרש המתנגדים חלה תכנית תא/4243 משנת 2014 לפיה זכויות הבניה המותרות הינן 4,100 מ"ר, המהוות רח"ק 4.5. המבנים הקיימים הינם בני 9.5 ו7.5 קומות. בינוי זה עולה על גובה הבינוי המרקמי המוצע במסגרת תכנית זו ואין מקום להוסיף בליבת התכנית בינוי גבוה מהבינוי המרקמי ולייצר עומס חזותי בדמות מגדלונים, נוספים לשני המגדלים המוצעים בבלוק עירוני זה. ונסביר כי התכנית מציעה את מקסימום ארבע הקומות המרקמיות שניתן היה לקבל ברחוב הרברט סמואל ובנפח זה אין אפשרות לתוספת זכויות. הבינוי המרקמי בן 4 קומות בהרברט סמואל ימשיך את הבינוי הקיים בבלוק מצפון לתכנית זו, במלון אמבסדור. כמו כן התכנית מציעה בינוי מרקמי בן עד 6 קומות על רחוב הירקון שימשיך את קו הבינוי העתידי בבלוק מדרום. תכנון בלוק שלם/שיפור המרחב הציבורי – הכללת בינוי המתנגדים בתחום התכנית יכלה לשפר במידה את המרחב הציבורי: בצמצום רמפה ובמימוש רציף של זיקות ההנאה. במצב הקיים של מלון אברטל פריקה וטעינה נעשית במפלס הקרקע וביתן האשפה של שני מבני המלון מצוי בנפח הבינוי הקיים ולא נדרש שינוי לפתרון זה. בחלופה שנבחנה לבלוק עירוני שלם פתרון פריקה וטעינה היה ברחבה מקורה בלב התכנית בדומה לחצר המתוכננת בתכנית המופקדת, כך שאין בכך שינוי של ממש. בתכנית המופקדת רמפת ירידת רכב פרטי לתת הקרקע בתא שטח 201 מתוכננת ברחוב יונה ורמפה נוספת ברחוב גאולה לטובת תא שטח 200. באם אברטל היו בתכנית היה ניתן לצמצם את הרמפה בגאולה ולהשתמש ברמפות הקיימות של מלון אברטל בגאולה. זיקות ההנאה בגאולה וביונה הנביא לא תהיינה רציפות בשל המדרגות והקירות הבנויים של מלון אברטל אך כאמור שיפור המרחב הציבורי הוא דבר שיטיב גם עם המתנגדים באם יתמלא. כאמור הכנסתם לתכנית לא התאפשרה ולכן יש להשלים הליך תכנוני זה ולשקול עריכת תכנית	5א.ההחלטה מלאכותית ובלתי סבירה: המתנגדים בעלי חלקה 122 בגוש 6914, בה שני בתי מלון פעילים – אברטל סוויטס ואברטל סי-ויו – בשטח כולל של 946 מ"ר, בין רחובות גאולה ויונה הנביא. החלקה ממוקמת בלב המתחם התכנוני של התכנית, אך לא נכללה בתחום הקו הכחול של התכנית המופקדת. לפי דברי מהנדס העיר, ההחלטה נעשתה בשל אי-הסכמות מסחריות בין היזם לבין בעלי החלקה – נימוק שאינו תכנוני במהותו. החלטתה יוצרת מובלעת תכנונית בלב המתחם, פוגעת ברציפות האדריכלית והתפקודית, ומובילה לפגיעה בבעלי הזכויות. מדובר בהחלטה שאינה עומדת באמות מידה תכנוניות סבירות, במיוחד כאשר מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, שמטרתה להסדיר את חלוקת הזכויות הקנייניות ולא לשקף הסכמות עסקיות. היעדר צורך בהסכמה קנייניות – הטענה כי יש צורך בהסכמות מסחריות מוקדמות אינה עומדת בקנה אחד עם אופי התכנית. מדובר בתכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, ולכן אין כל מניעה משפטית או תכנונית לכלול את החלקה גם ללא הסכמות מוקדמות עם היזם. תיעוד תכנוני מוקדם התומך בהכללה: מכתבו של מהנדס העיר מיום 18.3.25 מאשר כי החלקה נכללה בתכנון המקורי של המתחם. הכוונה הייתה לממש את יתרת הזכויות של החלקה במבנה חדש מערבית לה, בדומה למודל שיושם עבור מלון סבוי. כלומר, הכללת החלקה בתכנית לא הייתה אמורה לחייב את הריסת המבנים הקיימים בחלקה זו. תכנון לבלוק שלם – קידום המתחם כשני תאי שטח נפרדים, תוך חיבור מלאכותי דרך רחוב יונה הנביא, יוצר תכנון לקוי. הכללת החלקה תאפשר תכנון אינטגרטיבי, רציף ויעיל יותר – הן מבחינת תשתיות, הן מבחינת תנועה והולכי רגל, והן מבחינת חזיתות מסחריות מיצוי זכויות ופגיעה בתפקוד: אי-הכללת החלקה מונעת מבעליה לממש זכויות מוקנות מכוח תכניות תקפות, לרבות תא/5000. יתרת זכויות הבנייה עומדת על כ-300% רח"ק, עם פוטנציאל להגדלה עד 6.5 רח"ק – אך ללא יכולת לממשן. יחס למלון סבוי – מלון סבוי נכלל בתכנית וזוכה להקצאת זכויות, למרות שאין כל הבדל מהותי בינו לבין מלונות אברטל. המתנגדים הביעו נכונות להסכמות מסחריות דומות, אך לא ניתנה להם הזדמנות שווה. מדובר באפליה תכנונית הפוגעת בעקרון השוויון. תכנון בלוק שלם/שיפור המרחב הציבורי – הכללת החלקה אפשרית גם בשלב זה, באמצעות הרחבת הקו הכחול ועדכון טבלאות ההקצאה והאיזון. מדובר בתהליך פשוט יחסית, במיוחד לאור העובדה שמדובר בתכנית ללא הסכמות. הכללת החלקה תתרום לגמישות תכנונית, שיפור המרחב הציבורי, תאפשר חיבור תשתיות, ותסייע לעמידה בדרישת מסמך

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון נוסף	מס' החלטה 15/04/2026 0007-26 - 12
משלימה בהתאם לתכנית המתאר. לאורך קידום התכנית הובהר למתנגדים כי במידה ויגזרו זכויות ממגרשם הביטוי לכך לא יהיה על גבי הבינוי הקיים בחלקה 122 אלא בבינוי המרקמי ברחוב הרברט סמואל. משלא הגיעו להסכמות כמפורט מטה, אין בחלקה 122 פוטנציאל לתוספת קומות על גבי הבינוי הקיים. תכנית זו מקודמת זמן רב, התגבשותה החלה עוד טרם תכנית המתאר תא/5000. פורום מהנדס העיר התקיים באוגוסט 2018. התכנית קודמה תחילה על כל תחום הבלוק העירוני בין הרחובות גאולה-הירקון-יונה הנביא-הרברט סמואל, ובכלל זאת חלקת המתנגדים. התכנית קודמה ברח"ק מקסימלי של 6.5 בתמהיל המחושב לפי הנחיות תכנית המתאר לאזור מוטה מלונאות ותחת הגדרות מדיניות התכנון. כיוון ששני מבני אברטל הקיימים בנויים כבר במספר קומות גבוה ובזכויות בנייה מאושרות למלונאות, התכנית כללה את מימוש יתרת זכויות הבנייה שחושבו משטח מגרש אברטל במבנה שמערבית להם, ברחוב הרברט סמואל. קידום התכנית באופן זה דרש הבנות והסכמות בין בעלי העניין. לאורך הליך תכנון ארוך פעלו יזם התכנית וגורמי המקצוע בכדי להגיע להסכמות והבנות כאלה עם בעלי מלונות אברטל, אך ללא הצלחה. מיותר לציין כי הבנות והסכמות אלו נדרשות אף על מנת לממש את התכנית. לבקשת היזם ולאחר בדיקת משמעויות התכנון, הוצא מגרש המתנגדים מתחום התכנית וזאת כדי להבטיח את מימושה. להוצאת מלונות אברטל מתחום התכנית משמעויות רבות, בכל שכבות התכנון כמו גם בחישובי המצב הנכנס והיוצא, ההקצאות והתועלות הציבוריות הנגזרות מכך, הכנת טבלאות האיחוד והחלוקה ועוד – כך שלא נעשתה כלאחר יד. בתאריך 25.05.21 העביר עורך התכנית לבא כוחם של בעלי המלון (עו"ד ז"ל אמנון סורק) הודעה על הוצאת מגרשי אברטל מתחום התכנית, זאת כיוון שלא ניתן להוסיף קומות נוספות מעל המלונות הקיימים. בתאריך 17.07.23 נערכה ישיבה בהשתתפות הצוות המקצועי, בעלי המלון ואדריכל מטעמם, ללא נוכחות היזם או עורכי התכנית, זאת בכדי להבהיר שהנתונים אינם מוטים. בפגישה זו הוצגו הוראות תכנית המתאר במרחב התכנון, מדיניות התכנון, בכלל זה לעניין התמהיל ומספר הקומות האפשרי ברחובות גאולה ויונה הנביא, היקף הזכויות והתמהיל הנגזרים מכך עבור מגרש מלונות אברטל והפתרונות אותם הציעה התכנית לצורך מימוש זכויות אלה ואת הצורך בהגעה להסכמות בכדי לאפשר פתרונות אלה. הובהר שלא יהיה באפשרותם לקדם בנפרד תכנון למימוש זכויות הבנייה במגרש אברטל עצמו בשל צפיפות זכויות הבנייה ומספר הקומות במגרש. בתאריך 06.06.24, נערכה ישיבה נוספת בין עורכי התכנית לבין עורך הדין המייצג ובעלי מלונות אברטל ובה הוסבר להם היקף הזכויות לפי	המדיניות לשימוש מלונאי של לפחות 60% (כיום מוצע רק 55%). היזם לא עמד ברוב הדרוש לקידום התכנית, והוועדה המקומית נאלצה להצטרף כמגישה – מצב חריג המחייב אחריות ציבורית מוגברת. הוועדה אינה יכולה לפעול רק כזרוע של היזם, אלא כנאמן הציבור, ועליה לפעול בהתאם למדיניות התכנונית לקידום תכנון מתחמי שלם אישור התכנית במתכונתה הנוכחית אינו עולה בקנה אחד עם מדיניות הוועדה, מונע מבעלי החלקה לממש זכויות מוקנות, וגורם להם נזק כלכלי משמעותי. לפיכך, מתבקשת הוועדה להורות על הכללת חלקה 122 בתחום הקו הכחול של התכנית, להקנות לה זכויות בנייה ברח"ק מירבי של 6.5, ולעדכן בהתאם את טבלאות האיחוד והחלוקה.

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון נוסף	מס' החלטה 15/04/2026 12 - 0007-26

תא/5000, תמהיל השימושים, מדיניות חוף הים, כי לא ניתן להוסיף קומות למלונות הקיימים. הובהר כי התכנית מקודמת להפקדתה בתוך חודשים ספורים ללא חלקת המתנגדים וכי אם ברצונם לחזור ולהשתלב בתכנית עליהם לפעול לכך באופן מידי ולהגיע להסכמות עם היזם. בתאריך 4.2.25 התקבלה פניה מטעם המתנגדים שנשלחה אל יו"ר הועדה המקומית ומה"ע בה טענו המתנגדים כי "הופתעו לגלות לאחרונה" שעל המתחם מקודמת תכנית זו, תהו מדוע חלקה 122 איננה כלולה בה ודרשו את הפקדתה מחדש באו"ח שיכלול את חלקה 122, בדומה לפתרון שניתן למלון סבוי- קרי, שיפוץ וקבלת זכויות במבנה אחר. הכללת החלקה לתפיסתם בתחום התכנית הינה פעולה פשוטה שקל לקבלה. עוד טענו בעלי הקרקע שאי הכללתם בתכנית מונעת מהם זכויות בניה שמקנה תא/5000 וגורמת להם נזק כספי. נציין כי תא/5000 איננה מקנה זכויות בניה אלא מגדירה סל זכויות מינימלי עד מירבי, כאשר זכויות הבניה בפועל נקבעות במסגרת עריכת תכנית מפורטת ועל כן אין לראות ברח"ק המירבי של תא/5000 זכות מוקנית. נדגיש כי האפשרות להשתלבות בתכנית עמדה בפני מלונות אברטל לאורך כל הדרך. אחריותם של בעלי המגרש הייתה לפעול לשילובם בתכנית. אופן קידום התכנית ארך זמן רב בשל הצורך בהתאמת התכנית לתכנית המתאר, הצורך בהכנה ואישור של מסמך מדיניות כתנאי להפקדת תכנית זו; התאמת הבינוי ושכבות התכנון השונות למדיניות העירייה שהתעדכנה בנושאים השונים ובכלל זה: תנועה ותכנון בר-קיימא; עמידה במדיניות הדיור; חלוקת התכנית לשני מתחמי תכנון והבטחת ההקצאות הנגזרות מכך; אתגרים בהגדרת המצב הנכנס באזור לתכנון בעתיד לצורך חישובי ההקצאות, איחוד וחלוקה; אופן חישוב התועלות הציבוריות, הגדרתן בניוד משימור והטיפול הנגזר מכך בכלל זה עדכוני השומות וההסכמים הנגזרים מכך; החלפת בעלויות בין יזמי התכנית לאורך תהליך התכנון וכל זאת על רקע ריבוי הבעלים בתחום התכנית, ובכלל זה ההתמודדות עם חוסר ההסכמות עם מלונות אברטל. לאחר עבודה מאומצת של צוותי התכנון תוך התמודדות עם אתגרים רבים, הועדה המקומית אישרה לבסוף את התכנית להפקדה בתנאים בתאריך 10.07.24. בתאריך ה-25.03.25 מכתב נוסף התקבל מטעם המתנגדים בו נטען כי אי הכללת חלקה 122 בתכנית מונעת מהם אפשרות לעריכת תכנית עתידית, זאת נוכח הדרישה לאו"ח. וכי ההחלטה להחריגה נובעת מחוסר הסכמות עם היזם. כמו כן טענו המתנגדים כי הכללתם בתחום התכנית בעת ההיא לא הייתה כרוכה בעיכוב משמעותי כלל. בתאריך ה-27.3.25 התקבלה הודעה נוספת מעו"ד שוב לפיה המתנגדים מעולם לא התנגדו לתכנית וכי ב-17.7.23 אכן נאמר להם בפגישה עם גורמי המקצוע בעירייה שיוכלו לקבל זכויות בניה בכפוף להסכמות עם היזם ולא בחלקה שלהם. בפועל הם לא הגיעו להסכמות עם היזם לגבי מכירת הקרקע	

והקשר ביניהם נותק. עוד נטען כי המתנגדים לא השתתפו בפגישה ב6.6.24 בעירייה מאחר שלדבריהם לא הוזמנו אליה ואף לא יודעו על קיומה. המתנגדים לא הציעו מתווה שיאפשר חזרתם לתחום התכנית. אלא רק ציינו שיש להתקדם למתווה שנכון לכל הצדדים. כאמור, נעשו פעולות בכדי לשלב את מלונות אברטל בתחום התכנית, תוך הבטחת מימוש התכנית. משלא צלחו מאמצים אלו, הוחלט להוציאם מתחום התכנית, תוך הפעלת שיקולי תכנון כוללים ונרחבים, כמו גם הבטחת מימוש התכנון כשיקול לגיטימי לשם קבלת החלטה מסוג זה. בעלי העניין בחלקה 122 ובאי כוחם היו מיודעים מראש בנושא מספר פעמים והייתה בידם האפשרות לפעול לקידום התכנית כך שיכללו בתחומה. ההיסטוריה התכנונית שרירה וקיימת ואין בידי שינוי הייצוג של בעלי החלקה כדי לבטל פגישות, מאמצים והתראות שניתנו בעבר. בתאריך 19.5.25 התקיימה פגישה נוספת להבהרת עמדה תכנונית זו בהשתתפות הצוות המקצועי בעירייה, בעלי הקרקע ועו"ד שוב מטעמם וללא יזם התכנית. נציגי בעלי העניין טענו טענותיהם כנגד ההחלטה להוציא את מלונות אברטל מתחום התכנית ובעד צירופם מחדש במסגרת ההליך התכנוני הקיים. הצוות המקצועי הסביר שהוצאת מלונות אברטל מתחום התכנית לא נעשה כמעשה של מה בכך, שנעשו הפעולות הנדרשות כדי לשלב את מלונות אברטל בתחום התכנית תוך הבטחת מימוש התכנית ומשלא צלחו המאמצים, הבחירה להוציאם מתחום התכנית היא לגיטימית ונלקחה מתוך הפעלת שיקולי תכנון כוללים. המסגרת התכנונית שמציבה תכנית המתאר <u>אינה מסגרת מוקנית</u>, כפי שנטען באופן מוטעה. תוספת זכויות בנייה עד למסגרת זו תלויה בתנאים ברורים שנקבעו בתכנית המתאר, בהם לא עמדו בעלי העניין בחלקה 122. לטענת חוסר סמכות הועדה המקומית לאשר את התכנית אין בסיס. התכנית נערכה עפ"י תא/5000 גבולות שני המגרשים המוצעים נקבעו עפ"י צורך תכנוני והאו"ח נעשה על בסיס קשר תכנוני הדוק בין שני המגרשים אשר מהווים חלק מבלוק עירוני אחד ומייצרים את הקישור העירוני בין הבינוי ברחוב הרברט סמואל, לבין הבינוי ברחוב הירקון. המשמעות של קבלת התנגדות זו בשלב זה יהיה בבחינת שפיכת התינוק עם המים, חזרה לנקודת ההתחלה ופתיחת מתווה התכנית כולה. להחלטה כעת על שינוי הקו בכחול וכפי שמבוקש ע"י המתנגדים משמעויות רבות ונרחבות והדבר לא יתאפשר במסגרת הנוכחית. החלטה זו תביא לשינוי סל זכויות הבנייה ומכאן עדכון כל שכבות התכנון: עדכון תחשיבי ההקצאות הנדרשות לצרכי ציבור, התועלות הציבוריות, ההסכמים הנגזרים מכך, הניוד משימור, חישובי שומות, האיחוד והחלוקה, בינוי, תנועה ועוד. זאת כיוון שתוספת הזכויות תשפיע על היקף הזכויות, תמהיל, חישוב הקצאות ותועלות ציבוריות מחדש	

ותעכב את המימוש זמן רב. החלטה על שילובם מחדש של מלונות אברטל בתכנית ובשלב זה משמעותה החזרת התכנית לשולחן העבודה לצורך עדכון מחדש של כל הרשום מעלה, המשמעות בפועל הינה עריכת תכנית חדשה. לפיכך, ולאחר שהובהרו כל המאמצים שנעשו בעניין בעבר, לא ניתן במסגרת התכנון הנוכחי לשלב בחזרה את מלונות אברטל בתכנית. לאור כל זאת הצוות המקצועי לא מוצא לנכון להמליץ לוועדה להורות על עצירת הליך אישור התכנית. במקום זאת יש לאשר את התכנית למתן תוקף במתווה הקיים, ולשקול בעתיד לערוך תכנית נקודתית לתוספת זכויות עבור מלון אברטל. מוצע לוועדה ו/או למתנגדים לשקול עריכת תכנית עתידית לתוספת הזכויות האפשרית עד לגובה מקסימלי של 6 קומות ברחוב הרברט סמואל, כתכנית משלימה לתכנית זו. לעניין הטענה כי נספח המיקרו אקלים איננו מתייחס לחלקת המתנגדים יצוין כי ישנה התייחסות לאברטל בנספח האקלים ומוצא שאין חריגות מהקריטריונים בנושא הצללה. לפירוט נוסף ראה מענה בהתנגדות 6 לעניין הטענה של מלון סבוי הקיים – המלון בנוי 9 קומות יתחדש במסגרת התכנית בשיפוץ ולא במתווה הריסה ובניה מחדש. בהתאם לאמור לעיל גם לגבי מלון סבוי לא ניתן להוסיף נפח בינוי מעל הבינוי הקיים, אלא בבינוי סמוך. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה ב. המתנגד אינו נמצא בתחום התכנית ולכן הטענה איננה רלוונטית, כי איננו חלק מטבלאות האיזון מכל מקום ראה מענה בסעיף 1.1 ג. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה ג. בהמשך האמור לעיל כיוון שהטענות תיאורטיות ולא נטענו ע"י בעלי הזכויות בטבלת האיזון אין מקום להשיב. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה ד. ראה מענה בסעיף ג. מומלץ: לדחות את ההתנגדות בנושא זה ה: חיבורי הביוב של מלון אברטל סומנו כמבוטלים בטעות. נדרש תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יותרו פעילים. כושר נשיאת קו הביוב: תחום מלונות אברטל נמצא מחוץ לקו הכחול של התוכנית ולכן הנספח אינו מתייחס אליהם (כפי שנהוג) לעניין ההצללה אכן הבדיקה ביום קיצון זה מראה צל על מלונות אברטל אך כיוון שנפחי הבניה תואמים את מדיניות הוועדה להתחדשות מרחב חוף הים אין בכך לשנות את התכנון המוצע. מומלץ: לקבל את ההתנגדות בחלקה בנושא זה	ב. מצב תכנוני קודם לטבלאות ההקצאה והאיזון צריך להיות תכנית 1200. על כן, יש להביא בחשבון את כלל החלקות בתחום תכנית זו בשווי מצב קודם לפי מקדם 0.75 המגלם דחייה ואי וודאות. ג. לצורך חישוב השווי היחסי במצב הנכנס לטבלאות ההקצאה, יש להביא בחשבון שווי היחידה הכלכלי ולא כפי שנעשה (שווי קרקע + תרומות מחוברים). ד. שווי למ"ר מבונה ביעוד מלונאות שנקבע בתכנית (13,000 שח/מ"ר) הינו נמוך וצריך להיות 18,000 שח/מ"ר. ה. תשתיות והצללה: נספח מים וביוב מתעלם מחלקת המתנגדים ומבטל חיבורים מקו ביוב קיים לחלקה. בדיקות הצללה ואקוסטיקה מתעלמות מחלקת המתנגדים. בדיקת הצללה שהוצגה בחו"ד תכנונית שצורפה מראה צל מקסימלי בתרחיש קיצון בו מסלול השמש הנמוך ביותר, בתאריך 21.12 בשעות 9-15 על המלונות.

מענה:	התנגדות מס' 6: עו"ד רוני ירדני מטעם ואליד אבולעפיה, מר עבד אלרחמן אבולעפיה, בתי מלון מאוחדים בע"מ, סבונה אינטרפריזס בי.וי, ואוסוה בע"מ.

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 50-54 דיון נוסף	מס' החלטה 15/04/2026 0007-26 - 12
מענה לסעיף 6.1: התכנית הוגשה ע"י יזמים פרטיים והועדה המקומית. על כך הוחלט בדיון להפקדה וכך נעשה בפועל, נוכח טעות סופר לא תוקן סעיף 1.8 בתקנון התכנית כך שישקף את החלטת הועדה על הצטרפותה כמגישה. אך החלטת הועדה שרירה וקיימת והועדה הינה ממגישות התכנית. כפי שנאמר במפורש בפרוטוקול הדיון להפקדה הועדה החליטה להצטרף כמגישת התכנית לצורך התחדשות ומימוש רצועת חוף הים - בהתאם למדיניות הועדה המקומית. לטענה בעניין מועד ההפקדה בפועל יושב כי הוארך תוקפה של החלטת ההפקדה בהחלטות יו"ר הועדה מיום 29.12.24 (90 יום) וכן מיום 7.4.25 (3 חודשים), לבקשת היזם וזאת נוכח עיכובים שנוצרו בשל מורכבות תיאומים הנדרשים לביצוע החלטות הועדה אל מול גורמים עירוניים, ביניהם: הכנת טבלאות האו"ח, עדכון התחשיבים וחתימת הסכמים. כמו כן 28.5.25 החליטה הועדה המקומית לאשר את בקשת עו"ד שו"ב להאריך ב30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד ה11.7.25. וכך שוב בתאריך ה11.6.25 החליטה הועדה המקומית לאשר את בקשת עו"ד ירדני רון שו"ב להאריך ב30 יום את המועד להגשת התנגדויות ועד ה11.7.25. יצוין כי כל התנאים להפקדה מולאו. לפיכך כל לא נפל כל פגם בהפקדה. לגבי סעיף 109 א יצוין כי התכנית הוגשה ביולי 2024 לפני כשנה. הועדה התרשמה כי היזמים פעלו לאישור התכנית והעיכובים נבעו מאילוצים אובייקטיביים הקשורים בקידום תכנית בהיקף ומורכבות כפי שהקיימים בתכנית מסוג זה. מכל מקום ומשמגשי התכנית לא ביקשו להעביר את התכנית לסמכות מחוזית לא נפל כל פגם בהליך התכנוני. מומלץ: לדחות ההתנגדות בנושא זה ולתקן תיקון טכני בסעיף 1.8.1 6.2 סתירה למדיניות התכנון: מטרת מסמך המדיניות הינה הגדלת השימוש המלונאי והתועלות הציבוריות הנגזרות מהתכנון במרחב, קביעת עקרונות בינוי ועיצוב, כך שישפיעו על התכנון העתידי, קרי תב"עות ותכניות עיצוב. התחדשות הרחובות ברצועת החוף והמרחב הציבורי כמוטי הליכה ורכבי אופניים, וזאת לחיזוק חיבורי העיר והים. אכן השאיפה התכנונית הינה למקם מגדלים כשהחזית הקצרה שלהם פונה לים. ישנם מקרים בהם הדבר אינו מסתייע, בעיקר כשישנו מצב/בינוי קיים שיש להתחשב בו כמו בתכנית זו. הגיאומטריה של תא השטח המשיק לרחוב הרברט סמואל הינה כזו שהצלע הארוכה הינה זו המקבילה לרחוב זה והצלע הקצרה פונה לרחובות גאולה ויונה הנביא. ניתן להסיק כי מרבית מטרות מסמך המדיניות באו לידי מימוש בתכנית זו ובנוגע לאופן העמדת המבנים על רחוב הרברט סמואל המצב הקיים וגיאומטריית תא השטח הכתיבו במקרה זה את אופן העמדת הבינוי. לעניין שטחי הבניה והתמיהל: התכנית המוצעת קובעת שטחי בניה על קרקעיים	המתנגדים בעלי זכויות במרחב אמבסדור, הכולל מספר חלקות בגוש 6914, בצמוד לתחום התכנית המופקדת. המרחב כולל בתו מלון, חזיתות מסחריות ומבני מגורים ותיקים, והוסדר בעבר בתכנית 3641 שאושרה בשנת 2011, אך פקעה לאחר שלא מומשה. תא/5000 מייעדת את המרחב לבנייה רבת קומות עם דגש על מלונאות, ומאפשרת זכויות בנייה משמעותיות בכפוף למדיניות התכנונית שאושרה על ידי הועדה המקומית. 6.1 חוסר סמכות חוקית: התכנית הוגשה על ידי יזמים פרטיים שלפי טבלת ההקצאה מחזיקים בכ-30% בלבד מהקרקע הכלולה בתכנית. שיעור זה אינו עומד בדרישות החוק, הקובע כי יזם רשאי להגיש תכנית רק אם הוא מחזיק בלפחות 66% מהקרקע. נטען כי התכנית הוגשה ללא סמכות חוקית ויש לדחותה על הסף. בנוסף, ההפקדה עצמה נעשתה בניגוד להוראות החוק. החלטת ההפקדה מיום 10.7.2024 הייתה מותנית במילוי תנאים תוך 4 חודשים, אך לא נמצא תיעוד לכך שהתנאים מולאו או שהמועד הוארך כדין. לפי סעיף 86 לחוק, החלטת הפקדה שלא מולאו תנאיה בטלה מעיקרא. כמו כן, לפי סעיף 109 לחוק, יש לקבל החלטה בתכנית תוך 12 חודשים ממועד הגשתה – דבר שלא התקיים לכאורה, מה שמחזק את הטענה לפגם מהותי בהליך התכנוני. 6.2 סתירה למדיניות התכנון: התכנית המופקדת סותרת את מדיניות הועדה המקומית לרצועת החוף, שאושרה בשנת 2020. המדיניות קובעת כי מגדלים לאורך החוף יתוכננו עם חזית צרה לכיוון מערב, אך בתכנית המופקדת מוצע מגדל שפונה בחזית רחבה לים, בניגוד להנחיות. בנוסף, המדיניות מחייבת כי לפחות 60% מהשטחים בתכנית יהיו לשימוש מלונאי, בעוד שבתכנית המופקדת מוצעים רק כ-55% לשימוש זה, ללא הצדקה תכנונית.

בהיקף של רח"ק 6 משטחי המגרשים לאחר הפקעות מכח תוכנית זו. שטחי הבניה הסחירים החדשים והקיימים יתחלקו, לאחר הקצאת שטחי ציבור, ל- 60% למלונאות ו- 40% למגורים ומסחר. בנוסף לשטחים אלה ובהתאם למסמך המדיניות יתווספו 1,788 מ"ר המהווים 0.5 רח"ק עבור שימושי מלונאות בלבד - וזאת כפי שאישרה הועדה המקומית בהחלטתה להפקיד את התכנית. לסיכום, תמהיל השימושים עומד על כ- 63% למלונאות ו- 37% למגורים ומסחר. סך שטחי הבניה הינם 23,243 מ"ר ברוטו על קרקעי. סה"כ שטחי בניה על קרקעיים למלונאות 12,917 מ"ר מתוכם 1,816 מ"ר מאושרים ובנויים מכוח תכניות קודמות. בהתאם להוראות סעיף 3.7.2 לתכנית המתאר תא/5000, יש לקבוע מינימום תוספת לשטחי מלונאות בהיקף של 6,063 מ"ר. סה"כ שטחי בניה למגורים 8,811 מ"ר, 88 יח"ד לפי גודל ממוצע של 80 מ"ר עיקרי ליח"ד (51 יח"ד במצב הנכנס לפי נתוני ארנונה). בנוסף, מוצעים 1,215 מ"ר שטחים בנויים לצורכי ציבור.

מומלץ: לדחות ההתנגדות בנושא זה

6.3 מענה להיבטים סביבתיים:

נספח מיקרו אקלים הוגש לאישור גורמי המקצוע בעירייה בשלב מוקדם יחסית, טרם הפקדת התכנית. המתנגדים הצביעו על חריגה במשטר הרוחות, אך יחד עם זאת נפחי הבניה המוצעים תואמים את המדיניות העירונית להתחדשות וציפוף לאורך חוף הים וכן מובן כי למיקום מגדלים לאורך חוף הים תהיה השפעה סביבתית באופן מסוים - אותה יש לשקול על מול ערכי תכנון נוספים.

רוחות -

מניתוח אנליזת הרוחות ניתן לראות כי אכן מתקיימות מספר הגברות רוח וחריגות עבור כלל המהירויות, הן למהירויות נוחות של 6 מ"ש ו-9 מ"ש, והן עבור רוחות מסוכנות של 15 מ"ש ו-20 מ"ש. פירוט החריגות מופיע בנספח הסביבתי של התכנית (עמ' 42, 44, 47, 49 בהתאמה למהירויות הרוח).

מומלץ להוסיף הוראות לתכנית שיבטיחו מיתון רוחות בשלב תכנית העיצוב האדריכלי:

- א. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע"א.
- ב. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימאלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים.
- ג. בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שיידרש באזורי חריגות הרוח.

בבדיקת השפעות משטר הרוחות הצפוי נמצא כי למיקומו של המגדל המזרחי בתכנית זו קיימת השפעה על תנאי זרימת הרוח באזור הבינוי במרחב אמבסדור. נבחנו שתי חלופות בינוי: חלופה א' - מיקום המגדל בחלק הצפון-מזרחי בהתאם לתכנון המופקד. חלופה ב' - מיקום המגדל בחלק הדרום-מזרחי,

6.3 היבטים סביבתיים:

התכנית גורמת לפגיעה משמעותית בזכויות שמש והצללה במתחם אמבסדור. דוח מיקרו-אקלים שצורף לתכנית מצביע על חריגות מהקריטריונים העירוניים וחוות דעת חיצונית מצביעה על כך שכ-91% מהחזית הדרומית במתחם אמבסדור אינה עומדת בקריטריון החשיפה לשמש. הוצעה חלופה תכנונית, הכוללת הסטת המגדל המזרחי דרומה, שצפויה לשפר את החשיפה לשמש באופן ניכר ולהפחית את ההצללה. בנוסף, קיימות חריגות חמורות ממשטר הרוחות ברחוב יונה הנביא. נמדדו רוחות בעוצמות גבוהות מהתקן, כולל רוחות מעל 6 מ"ש בשכיחות של עד 36%, רוחות מעל 9 מ"ש בשכיחות של מעל 10%, ורוחות מסוכנות מעל 15 מ"ש בשכיחות של 2.22%. הגדלת המרווחים בין המגדלים ויצירת מעברים פתוחים יותר בין מתחם אמבסדור לתחום התכנית צפויים לתרום לזרימת אוויר חופשית יותר ולהפחתת מערבולות. לאור כל האמור, מרשינו מבקשים מהוועדה המקומית לדחות את התכנית. למצער, מתבקשת הוועדה להורות על שינוי הבינוי המתוכנן בחלק הצפוני של התכנית, לרבות הזזת המגדל המזרחי דרומה, והתאמת התכנית להוראות מסמך המדיניות הן מבחינת הבינוי והעמדת המגדלים והן מבחינת תמהיל השימושים והזכויות.

תוך יצירת מעבר פתוח ורחב יותר בין המגדלים. מניית התרשימים עולה כי בחלופה ב' תהיה הפחתה בשכירות הרוחות ברחוב יונה הנביא (רחוב המפריד בין מרחב אמבסדור לבין תכנית זו) בכל מצבי שכיחות הרוח – מצבים "לא נוחים", "קשים", "לא סבילים" ו"מסוכנים". הגברת הרוחות מדרום למרחב אמבסדור בחלופה א' נובעת בעיקר מהרוחות השכיחות והחזקות באזור, המגיעות מכיוון צפון עד מערב, המתכנסות בין המגדלים. לעומת זאת, בחלופה ב', מוצע מרווח רחב יותר בין המגדלים, דבר המאפשר פיזור יעיל יותר של זרימת הרוח, ולהפחתת עוצמות הרוח מדרום למרחב אמבסדור. כלומר מהיבט משטר הרוחות הצפוי נוכח הבינוי המתוכנן חלופה ב' הינה החלופה המועדפת, שתביא להפחתת עוצמות הרוח באזור שמדרום למרחב אמבסדור. אך כפי שיוסבר השיקול של הטבה מסוימת במשטר הרוחות הינו בסתירה לשיקולי תכנון אחרים, על אף השיפור הסביבתי החלקי הצפוי: א. בתחום מרחב אמבסדור אין כיום תכנית מאושרת, התכנית שאושרה בעבר בוועדה המחוזית פג תוקפה, לכן הבינוי שהוצג בשתי החלופות בתחום מרחב אמבסדור הוא בינוי עתידי ולא בינוי מאושר. ב. בבדיקת משטר הרוחות לא נבחנה השפעת משטר הרוחות על המרחב שמדרום לתכנית זו שייתכן מאוד ובחלופה ב' תשפיע על כך עקב התכנסות וציפוף בין שני המגדלים שבתחום תכנית זו. ג. מדיניות הוועדה למרחב חוף הים הינה לאשר מגדלים בהסטה זה מזה בתוך בלוק עירוני יחיד זאת כדי לשמור על קשר של מבטים, אור ואוויר בין העיר לבין הים. לכן למרות היתרון החלקי שהוצג חלופה ב' אין לקבל כל שינוי במיקום המגדלים כפי שאושר בתכנית המופקדת מהסיבות התכנוניות שפורטו, אלא לפעול לטיוב אלמנטים נופיים/אדריכליים בשלב תע"א <u>הצללות –</u> מתודולוגיה העירונית : בכדי לקבל תמונה כללית של חתימת הצל נבנה מודל תלת ממדי ("מניפת הצללה") אשר בחן את הצל המקסימלי ביום הקצר ביותר בשנה (21\12) בין השעות 09:00-15:00. תרחיש זה מסמל מצב קיצון בו מסלול השמש הינו הנמוך ביותר וחותרם הצל של התכנית הינו הגדול ביותר. חריגות בבדיקת הצללה נקבעות על ידי שני קריטריונים : 1. כמות מינימלית של קרינה סולארית (קוט"ש למ"ר) 2. ארבע שעות חשיפה לשמש ביום הקצר ביותר בשנה בגגות. חריגה משמעותית בשני קריטריונים אלו היא 20%. במניפת הצל של התכנית נכללים כ-12 מבנים. גגות- מתוך מבנים אלו, עבור גג מבנה אחד (אלנבי 2-10), בשימוש לתיירות שאינו נחשב לשימוש רגיש מתקיימת אי עמידה בקריטריון 1 ובקריטריון 2 על פי דרישות התקן. מבנה זה נהנה מ-4.8 שעות שמש ביום הקצר בשנה במצב המאושר וסובל מהרעה של 46% ל-2.6 שעות שמש במצב המוצע. כמו כן, המבנה נהנה מ-2.56 קוט"ש למ"ר ביום הקצר בשנה במצב המאושר	

התוכן 507-0327239 תא/מק/4579 - הרברט סמואל 54-50 דיון נוסף	מס' החלטה 15/04/2026 12 - - 0007-226

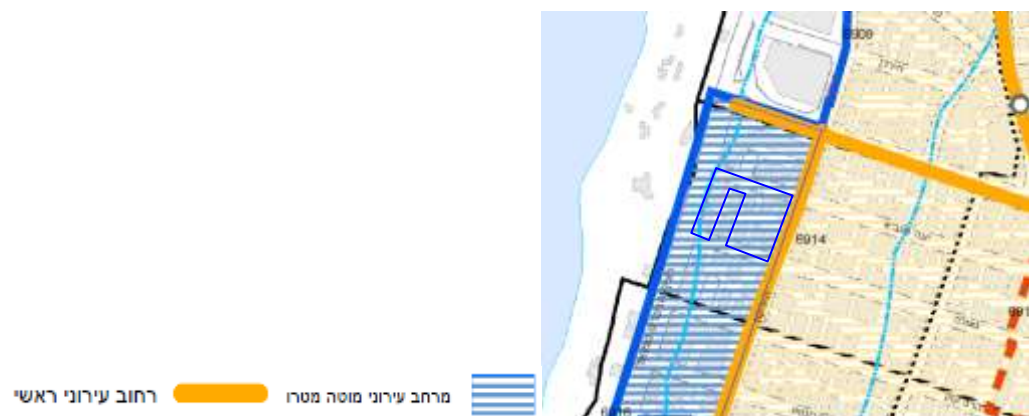
וסובל מהרעה של 38% ל1.59 קוט"ש למ"ר במצב המוצע (מדובר עם זאת בחריגה זניחה ביחס לקריטריון 1.6 קוט"ש למ"ר). <u>חזיתות</u> - ביונה הנביא 4 בחזית דרומית (מבנה בשימוש למגורים ותיירות) מתקיימת אי עמידה בקריטריון 1 ובקריטריון 2 על פי דרישות התקן. <u>שטח פתוח ממערב</u> - מצוי בחותם הצל של התכנית, קרי טיילת הרברט סמואל שממערב לתכנית, עומד בחשיפה מיטבית על פי דרישות התקן לשמש חורפית ביום הקצר בשנה. בחלופת בינוי של הסטת המגדל המזרחי דרומה, נצפתה השפעה דומה על מלון אמבסדור. חזית המגדל של מלון אמבסדור עומדת בדרישות התקן לחשיפה ל1.26 קוט"ש למ"ר. חזיתות מבנה המלון הנמוך, באלנבי 10-2, הרברט סמואל 58-56, אינן עומדות בדרישות התקן בשתי החלופות. לסיכום - מדובר בפגיעות מידתיות וסבירות בהתאם למדיניות העירונית לציפוף רחוב הרברט סמואל. כל זאת עומד לנגד שיקולי התחדשות המרחב הפרטי והציבורי והקמת מבנים בעירוב שימושים הכוללים בין היתר תועלת של מלונאות לאורך רצועת החוף המרכזית. מומלץ : לקבל חלקית ההתנגדות בנושא זה ולקבוע את ההוראות המתאימות שפורטו לעיל עבור שלב תע"א. וכן להורות על תיקון טעות סופר בנספח המיקרו אקלים. בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).	

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז)

בדרפט ההפקדה נפלה טעות סופר, שתי תאי השטח כתובים כ-200 בעוד תא השטח המזרחי צריך להיות תא שטח 201

דיון לנושא ההתאמה לתמ"א 70 :

התכנית שבעניינה מצויה בתחום "מרחב עירוני מוטה מטרון", טבעת שניה של תחנת כרמלית (M2), עפ"י תמ"א 70 שאושרה ביום 21.05.2025. תמ"א 70 קובעת בפרק 6 הוראת מעבר "תכנית שהוחלט להפקידה טרם תחילתה של תכנית זו רשאי מוסד תכנון ליתן לה תוקף אף אם היא אינה תואמת את הקבוע בתכנית זו, ובלבד שקיים בה דיון נוסף בהתייחס לקבוע בתכנית זו."



לאור סעיף זה ומשהתכנית הופקדה טרם אישור תמ"א 70 מובא להלן תמצית התאמתה להוראות לתמ"א 70 :

1. רח"ק – התמ"א קבעה בתחום חוף הים (שחל בתכנית זו) במתחם ההשפעה של תחנת כרמלית ביעוד מרחב עירוני מוטא מטריו כי הרח"ק המינימלי יהיה בהתאם לקבוע בתכנית הכוללנית של ת"א. כלומר הוראה זו תואמת לרח"ק 6.5 שנקבע בתכנית זו. רח"ק זה תואם להחלטת הפקדה של הועדה המחוזית לתא/5500 אשר הטמיעה את הוראות תמ"א 70.
2. שימושים נוספים – התמ"א קבעה בתחום זה עד 5% תעסוקה ושימוש אחר (למשל מלונאות) והותירה אפשרות לעלות עד ל-35%. התמ"א של התכנית המופקדת איננו עומד בהוראה זו, אך לתשומת לב בהחלטת הועדה המחוזית להפקדת תא/5500 נמצאה התאמה מלאה בין תמ"א 70 לבין תא/5500 זאת עקב בחינה מפורטת של מרחב כל הטבעות בכל תחנה ותחנה.
3. תקן חניה (סעיף 10.1) – התמ"א קבעה בטבעת שניה תקן חניה מקסימלי בשלב הביניים – למסחר 1:100 ולמגורים 0.8 (ובשלב סופי 1:200, 0.5) ליתר השימושים נקבע כי תקן החניה יהא בהתאם לתקן המאושר במועד הגשת בקשה להיתר בניה וכי בסמכות הועדה לקבוע בתכנית מפורטת תקן חניה מקסימלי הנמוך מהקבוע בתמ"א 70.
4. רחוב עירוני ראשי (סעיף 9.2) – רחוב הירקון הכלול בתכנית זו ומהווה מרכיב מהותי בשלד העירוני ובמרחב הציבורי של העיר. התמ"א קבעה כי תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע את חלוקת זכות הדרך בין משתמשי הרחוב תוך מתן מענה לתנועות רכות ותכלול רוחב רצועות הליכה שלא יפחת מ-4 מ' משני צידי הדרך, וכן רצועת רכיבה שלא תפחת מ-1.5 מ', ככל הניתן משני צידי הדרך. מוסד תכנון ראשי לצמצם את רוחב רצועת ההליכה או רצועת הרכיבה במקרים חריגים, אם מצא שהדבר מתחייב בשל תנאי השטח, לרבות העדר האפשרות לאשר רוחב כאמור בשל מבנים קיימים כדין לצד הדרך. יתר מרכיבי היסוד ברחוב עירוני ראשי יקבעו בהתאמה, בין היתר, בשיקולים המפורטים בסעיף 2.2.2. בנספח עקרונות התכנון (ריכוז עוצמות הבינוי לאורך הרחוב וניתן שימותנו באופן הדרגתי באזור הרחוק ממנו וממיקום התחנה, רצועת הליכה ורכיבה בהתאם לס. 9.2, רצועת דופן (לשהייה ופעילות הולכי רגל לפי אופי השימוש בדופן הרחב) משני צידי הרחוב מומלץ של לפחות 2 מ', רצועת עזר עם נטיעות משני צידי ברוחב מומלץ של לפחות 1.3 מ'. בחתך הרחוב המתוכנן מדרכה ברוחב 9.75 מ' בצד המערבי שתוכל לתת מענה מתאים להוראות התמ"א.
- לתשומת לב הועדה הוראה זו הינה הנחיה שאיננה מחייבת. יודגש כי בדופן המזרחית של הרחוב קיימים שני מבנים לשימור – הירקון 42,44 וישנם מבנים נוספים לשימור לאורך רחוב זה, מצפון לתכנית זו. כך שהאפשרות לתכנן שבייל אופניים ומדרכות רחבות בדופן המזרחית של רחוב הירקון הינה מוגבלת. חתך הרחוב המוצע לרחוב זה ירחיב משמעותית את המדרכות בצד המערבי של רחוב הירקון לכדי כ-16 מ' (כולל זיקת הנאה ברוחב 6 מ') ובצד המזרחי – בשל המבנים לשימור הקיימים, רוחב המדרכה יהא 2.25 מ'.
- ב. תכנית שבתחומה רחוב עירוני ראשי תקבע ככל הניתן הוראות שתכליתן העצמת בינוי, יצירת בינוי רציף ועירוב שימושים לאורך הרחוב. כל אלו מתקיימים בתכנית המופקדת.
5. שטחי ת"ק (10.1.4) התמ"א קובעת כי תכנית מפורטת בתחום תכנית זו, הכוללת שימושים למגורים או לתעסוקה או למסחר, תקבע הוראות בדבר שימושים אפשריים אחרים לשטחי החניה, אשר יותרו עם תחילת השלב הסופי, וייקבעו הוראות אדריכליות וסביבתיות מתאימות שתכליתן לאפשר את מימושם של שימושים אלה בשטחי החניה במבנים בנויים, לאחר תחילת השלב הסופי. התכנית המופקדת קבעה שימושים מותרים בת"ק כגון: שימושים ציבוריים, מסחר, שימוש נלווה למגורים (למעט יח"ד), תפעול, שטח פתוח לרווחת הציבור, עינוג ציבורי, מועדון, פאב/בר, הסעדה, אולם שמחות ומחסנים.

לשקול לקבל את ההתנגדויות בחלקן בכפוף לתיקונים הבאים:

1. לקבוע בהוראות התכנית תנאי להגשת היתר בניה (בתא שטח 200) יהא תיאום עבודות החפירה והביסוס עם איגוד.
2. תנאי לפרסום התכנית למתן תוקף יהא הטעמת הערות תאום הנדסי שהתקבלו לתכנית זו, בהנחיית הצוות המקצועי, בתקנון התכנית. לעניין הותרת בניית מרתפים מתחת לזיקות הנאה שלאורך הרחובות בעומק 2.5 מטרים ממפלס המדרכה (לשם מעבר תשתיות) יצוין כי הוראה זו תחול רק ברחוב יונה הנביא וברחוב גאולה ולא תחול ברחוב הירקון (משום שהתכנית תרחיב את הרחוב ב-6 מטרים).
3. תיקון טבלת האיזון והחלוקה כך שמקדם המושע יבטא שונות בין מגרש 200 למגרש 201
4. חתימה על תיקון הסכם תועלות בתאום עם אגף הכנסות מבניה ופיתוח
5. ביצוע בדיקת מיקרו אקלים נוספת בשלב תע"א. תכנית הפיתוח תכלול אלמנטים למיתון רוחות באזורי החריגות כגון: שתילה צפופה של עצים, קרי: מרווח מקסימלי של 6 מטר ושילוב של צמחייה שיחנית ואלמנטים בנויים. בתכנית העיצוב תערך בחינת רוחות מחודשת אשר תכלול את הפתרונות/האלמנטים למיתון הרוח המפורטים ויובטח טיפול נוסף ככל שידרש באזורי חריגות הרוח.
6. הוספת ההוראות הבאות לתקנון התכנית:
 - א. רישום הערה לפי תקנה 27 בדבר השימוש למלונאות בלבד לחלק המלונאי של הפרויקט וכי לא תותר חלק משטחי המלון והשטחים הציבוריים בנפרד והכל בהתאם להוראות תכנית זו.
 - ב. שטחי המלונאות בתכנית יתוכננו בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות

ג. תוכניות הבקשות להיתרים תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיסיים.

תיקונים טכניים:

1. תיקון סיווג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות
2. תיקון טבלת הקצאה ואיזון כך שהמקדם אשר יתן לחלקות במרכז התכנית יתוקן מ- 1.1 ל- 5%.
2. בחלקה 16 להותיר את תרומת המחברים על 4500 ₪ למ"ר ולתקן את שטחי הבניה ל- 645.5 מ"ר.
3. תיקון טכני לנספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יוותרו פעילים.
4. לתקן את סעיף 1.8.1 בהוראות התכנית כך שהועדה המקומית תגיש את התכנית וכפי שנקבע בהחלטת ההפקדה.
5. תיקון סופר בנספח המיקרו אקלים: בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).

לפרסם את התיקונים בטבלת האיזון להתנגדויות לפי סעיף 106ב לחוק בהודעות אישיות לבעלי הזכויות בתכנית לתקופה של 21 יום.

בישיבתה מספר 0022-25 מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

מפאת חוסר זמן הועדה ייקבע מועד חדש לשוב ולדון

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

תמי ג'וסטו: מציגה בקצרה את עיקרי התכנית

ליאור שפירא: עו"ד ניר אדרי בבקשה

עו"ד ניר אדרי: מייצג את אביבה כרמי ויפה וולמן, בעלות 5 דירות ברחוב יונה הנביא 6. אנו לא נגד התכנון, אך יש עיוות בטבלת איחוד וחלוקה. התכלית העיקרית של טבלת האיחוד וחלוקה היא שתהיה צודקת לבעלי המקרקעין בתחום התכנית, אך זה לא המצב כיום.

אייל טדי הראל שמאי מקרקעין: מדובר על מתחם איחוד וחלוקה המורכב משני תאי שטח 200 ו-201, מבחינת התכנון הם יכולים לעמוד עצמאית. העיוות נוצר כשלקחו את תא שטח 200 החזיתי וצירפו אליו את תא שטח 201, ממנו שאבו את הזכויות, כך נוצר עיוות שהקטין משמעותית את הזכויות. במקדם של מיקום במצב הנכנס- חלקות 19 ו-124 קיבלו תוספת של 40 אחוז. לחלקות אחרות במתחם יש הפחתה של 30 אחוז וזה זועק לשמיים, גם מבחינת הערכים של חזית לים או חזית חלקית לים. בחלקה 16 יש נוף חלקי לים, צפון מערב, לכן הפערים צריכים להיות הרבה יותר קטנים, היה אפשר לקבל 12 אחוז אבל לא 40 אחוז, לנו נתנו מקדם 5 אחוז. נושא שני, מקדם מושע במצב נכנס, אנו מייצגים את כל בעלי הבניין ביונה הנביא 6 הפועלים ביחד לקידום התכנית מול הים. לגבי מקדם שימוש 0.4 למלון סבאוי היה צריך לתת גם לחלקה 124 את אותו המקדם בדיוק כי היא הייתה בעבר קולנוע ואחר כך אחסון מלונאי. לא ייתכן שלאחד ייתנו מקדם 0.4 ולשני מקדם 1. לעניין תרומת המחברים יש לנו שטח יותר גדול מהמצוין בטבלה והבנתי שראיתם והוכחנו. יש את הנושא של שווי למטר בנוי, שהוא נמוך אצלנו ביחס לחלקות החזית 119,124. הדבר המהותי הוא ההתייחסות לפגיעה הכלכלית במצב היוצא אם היינו כמתחם נפרד היינו מקבלים רחק של 6.5

אלחנן זבולון: חזור על עניין המחברים

אייל טדי הראל שמאי מקרקעין: השטח שלנו גדול יותר

אלחנן זבולון: את זה קיבלו

אייל טדי הראל שמאי מקרקעין: ויש לנו 4,500 שהוא נמוך לטעמי

אלחנן זבולון: ומה האחרים קיבלו?

אייל טדי הראל שמאי מקרקעין: הם קיבלו 6,000.

לעניין הפגיעה הכלכלית במצב היוצא, נוצר מצב של שני מתחמים של תא שטח 200 ותא שטח משלים שהוא תורם זכויות לבעלי בתא שטח 200 וזה זועק לשמיים, יכולנו לבנות לבד, אנו מקבלים רח"ק 6.5 למה צריך להצטרף לתא שטח 200, ששואב מאתנו זכויות? נערך תחשיב מדויק בחוות הדעת והגעתי למסקנה שיש הפסד בולט לעין של 30 מיליון שקל רק מהעובדה הזו.

ליאור שפירא: האם הצטרפתם לקו הכחול בהסכמה?

אייל טדי הראל שמאי מקרקעין: זה ללא הסכמת בעלים, אנו לא נגד התכנית רק מבקשים שתעשה חלוקה צודקת

ליאור שפירא: איגודן לא נוכחים. עו"ד שירי שני? להב לוי? ההמלצה שלכם לאיגודן זה 106ב?

תמי ג'וסטו: הכנסת תיאומים לעת הכנת ההיתר, לא מדובר בשינוי מהותי שמצדיק 106ב לעניין זה

אורי ברק שמאי – חלקה 24: חוזר על כל ההתנגדות שהוגשה. במתחם יצרו חלוקה מלאכותית של מתחם אחד במקום שני מתחמים שזה הדבר הנכון שהיה צריך לעשות. הדבר יוצר פגיעה משמעותית בחלקות המזרחיות בתכנית שהוערכו בערך הרבה יותר נמוך. צריך ליצור שני מתחמים של איחוד וחלוקה והדבר ימנע את העיוות. לדעת שמאי הוועדה המגרשים המערביים שווים יותר

ליאור שפירא: אתה לא בדעה הזאת?

אורי ברק שמאי: זה נכון, אבל יש תקן 15 שאומר במפורש ברגע שיש רמות שוות יש לפעול להגדרת מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים. בנוסף בתקן 15 מצוין שאם באיחוד וחלוקה תרומת המחברים עלולה לגרום לעיוות ייקבע השמאי מתחמי איחוד וחלוקה נפרדים.

ליאור שפירא: איזו תוצאה תהיה אם יהיו שני מתחמים שונים?

אורי ברק שמאי: המתחם המזרחי ברובו דומה, השינויים בתוכו מינוריים. לעומת זאת המתחם המערבי שווה יותר ולכן כבר בכניסה אנו נפגעים ב-40 אחוז. זה לא הגיוני. אם יש סל זכויות אז מבוקש להתחלק עם אותם מקדמים ולא שיווצרו פערים כה קיצוניים. במתחם המערבי יש גם מגורים וגם מלונאות, כשמאחדים את המתחמים אז המתחם המערבי שואב זכויות מהמתחם המזרחי.

חיים גורן: הטענה שלו שהמתחם המערבי שואב זכויות ממנו אבל לא תורם לו

אורי ברק שמאי: כבר בהתחלה זה 40 אחוז, זה מספר מוחלט

אלחנן זבולון: יש לך מספר מוחלט?

אורי ברק שמאי: 40 אחוז יותר ממני, למה? סל הזכויות לא השתנה

ליאור שפירא: בעלי הזכויות מקבלים גם במזרחי וגם במערבי

אורי ברק שמאי: נכון ולכן זה לא אמור להפריע לעשות שני מתחמים, אנו בעד התכנית

ליאור שפירא: תעשו תב"ע נפרדת, המערבי נותן לנו מזערית תמורות

אורי ברק שמאי: בטבלת איחוד והחלוקה בחלקה 16 מקדם המושע של 12 בעלים הוא 3 אחוז, משהו לא הגיוני, מקדם מושע אמור למעשה לשקף את הדחיה עד להסדרה, אין פה שוני, נוצר מצב שהמקדם הוא 3 אחוז. בהחלטת וועדת ערר בחיפה נקבע מקדם מושע במדרג, אפשר להסתמך על הטבלה הזו. אנו 24 בעלים בחלקה והמקדם 1, לא ייתכן שלחלקה עם 12 בעלים יש הפחתה של 3 אחוז. לגבי מקדם מיקום, משום מה חלקה 16 או חלקה 21 שמוצללות כולן על ידי מלון אברטל מקבלות תוספת נוף, כאשר אנו החלקה הפינתית יש לנו נוף נותנים לנו מקדם אחד, יש הרבה עיוות בטבלת האיחוד וחלוקה, אנו מבקשים לעצור ולחשוב מחדש.

אבי גואטה: חוזר על מה שציינתי בהתנגדות אין לי מה להוסיף

ליאור שפירא: ראית את המלצת הצוות?

אבי גואטה: לא ראיתי

ליאור שפירא: עיין בהחלטת הצוות ואפשר לך לטעון לאחר מכן

עו"ד צבי שוב: יחד עם עו"ד רונית אלפר נציג במצגת והגשנו גם חו"ד במסגרת ההתנגדות תחילה תציג האדריכלית

אדריכלית טלי שמחה אליקים: חלקת המתנגדים הבנויה ממלון אברטל הצפוני ומלון סוויץ' שהוא הדרומי, בין שני המלונות יש הפרש של שנים כאשר המלון הזה הוא צעיר יותר הסתיים ב-2018 והשני בשנת 1999. כאשר הם הגיעו לעירייה הובהר להם שהם לא יוכלו לממש את כל הזכויות שלהם, במידה והעסקה הזאת תצא לפועל. לפי הכתוב בחוות הדעת שלכם, לא קיבלתם את הקו הכחול שכלל אותם בגלל סיבות שהם לא בדיוק תכנוניות, התוצאה בסופו של יום, שגרעתם את שני המלונות מהקו הכחול של התוכנית, המלון ברחוב גאולה והמלון ברחוב יונה הנביא 4. המצב הסטטוטורי של רח"ק 6, בתכנית המתאר הנושא של תוספת מלונאות פטורה מלתת מטלות ציבוריות, מבחינת מסמך המדיניות אנו מכירים את הרח"ק הנוסף שמביא אותנו ל-6.5 ואנו מכירים את נושא זיקת הנאה לרחובות מזרח מערב.

ליאור שפירא: למה אתם רוצים להצטרף לקו הכחול אם יש לכם כיום יותר זכויות?

עו"ד שוב: הנוק המשמעותי שבפועל לפי מסמך המדיניות ולפי תכנית תא 5000 הרח"ק נגזר לפי גודל

השטח, צריך שיהיה שטח של מעל 2 דונם. בשביל להגיע לרח"ק 6 צריך מתחם גדול.

אם אנו נשארים בפנים בתכנון מלאכותי אנו נשארים ב-300 ולא קיבלנו רח"ק 6. מעבר לעובדה שאין הגיון תכנוני להוציא אותנו, מראש נלקחו זכויות בניה של בין 2-300 אחוז ששוים הרבה מאוד כסף מאוד ששאר החלקות מקבלות את הזכויות

אדריכלית טלי שמחה אליקים: מדיניות התכנון של הוועדה הייתה לעשות תוכניות מפורטות למתחמים שהם בלי מגרעות בתוכן ובצדק, יש לזה יתרונות של השלכות תחבורתיות התחדשות האינטגרטיביות של התכנון הוודאות התכנונית מה שלא מתקיים בעניינו. בערר של זרובל 3 סירבתם להוצאת היתר בניה בגלל שלא הייתה תכנית מפורטת לכלל המתחם

חיים גורן: אני מציע לך לתת פתרונות

אדריכלית טלי שמחה אליקים: המגרעת יוצרת קו כחול מלאכותי והכל כדי שתא שטח 200 יוכל לקבל את הרח"ק והזכויות של מעל 2 דונם. התוצאה פוגענית לא רק כלפי אברטל אלא גם כלפי היזם, יוצא שיש מגדל של 25 קומות עם 2 דירות בכל קומה, מדובר על תכנית של 250 מ"ר מקסימום ונוצר מלון שמאוד בעייתי שחוסם את המגרש של מלון אברטל ברחוב גאולה. התוצאות מבחינת תכנונית לא ניתן לאשר

מבא"ת ספטמבר 2007

עמ' 298

תכנון כל כך פוגעני. מבחינת השימושים והתמהיל של 60 אחוז לא מתקיים כאן, התכנית אומרת במפורש של יילקחו בחשבון שטחי בניה שמיועדים בתכניות קודמות למלונאות, מלון סבוי היה צריך לצאת מחישוב השטחים וכמובן שזה לא יכול לרדת מ-60 אחוז. אין שום סיבה להתייחס למלון סבוי בצורה שונה ממלון אברטל. אנו מבקשים לבחון שתי חלופות, האחת הריסה של מלון אברטל ברחוב גאולה כך שיהיו בסופו של יום שני מגדלים או להרחיב את המגדל. תכנונית זה יותר סביר ממה שהופקד

ליאור שפירא: אבל מלון אחד ישאר מחוץ לקו הכחול

עו"ד שוב: לא, הוא יכנס לקו הכחול. כמו שסבוי נכנס לקו הכחול, אבל לא משתנה אלא נשאר במקום. המלון בגאולה באם ייהרס יצור אפשרות לבנות את המלון בהרברט סמואל ברמה אחרת ותפתר בעיה תכנונית

ליאור שפירא: מה הגודל של מלון סבוי?

עו"ד שוב: 2,000 מ"ר

ליאור שפירא: ומה התמורה הציבורית שאנו מקבלים? 1,215 מ"ר

עו"ד רונן ירדני: מדובר במתחם אמבסדור, מייצג את הבעלים וחברת אבולעפיה והחברות השונות שנרשמו בהתנגדות. הגשנו התנגדות מפורטת בכתב, תציג את ההתנגדות אדריכלית גל מוברמן ולאחר מכן המומחה הסביבתי

אד' גל מוברמן: במתחם אמבסדור אושרה לפני כ-14 שנים תוכנית עוד לפני אישור תוכנית המתאר שהוותה כ-600 אחוזי בנייה שקול לרח"ק 6 ואפילו אושרה תוכנית עיצוב אדריכלי. לפני שהספיקו להוציא היתר בנייה פג תוקף התוכנית. לאחרונה היזם התחיל להתניע תהליך של להגיש תוכנית מפורטת חדשה בהתאם לתוכנית המתאר, מה שייחד את המתחם הזה שחזיתות הרחובות הסמוכים מצוינים בתכנית השימור של העיר שבה נדרש להגיש תוכנית מפורטת. אין לנו מספיק חופש להזות המגדל שלנו, יש מספר בניינים סמוכים אלינו, אין אצלנו גמישות במיקום המגדל

תומר שמי יועץ סביבה: בדקנו את ההשפעות הסביבתיות של התכנית על מתחם אמבסדור, בהיבט ההצללה יש קריטריון שקובע פרק זמן, שהוא פרק הזמן המינימלי לחשיפה לשמש בעונת החורף, במצב המוצע אנחנו לא עומדים בקריטריון בכל החזית הדרומית. בדקנו חלופה שמסיתה את המגדל המזרחי לדרום ואנחנו מקבלים מצב שכמעט כל הקומות למעט שלוש הקומות המרקמיות למטה עומדות בקריטריון. למרות שנבדקו רוחות בתחום הנוחות של ישיבה והליכה, עיקר העניין הוא רוחות מסוכנות ז"א רוחות של מעל 20 מטר לשנייה ופרקי הזמן שצפוי בהן להתרחש בעצם חריגה מהקריטריון. הקריטריון אומר 0.01 אחוז מהשנה שזה כמה שעות בשנה. במצב המוצע של התוכנית מדובר על מספר ימים, והפער בין מגדל שהוא צמוד למגדל שבמתחם אמבסדור לעומת מצב שבו המגדל יוסת דרומה מפחית למעשה בערך במחצית את פרק הזמן הזה. מדובר ברוחות שמעיפות חפצים ולפעמים גם אנשים. אני בספק אם אפשר לפתור את הבעיה באמצעים הרגילים בשלב תוכנית העיצוב, היות ומדובר בפינה שהיא חלק מהתכנית מהתוכנית מצפון של מתחם אמבסדור.

עו"ד רונן ירדני: אנו מציעים רק פתרונות, לעניין המיקום והעמדה של המגדל המערבי בתא שטח 200, הפנינו לסתירה במדיניות ואכן הסכמתם אתנו שזה בסתירה למסמך המדיניות, צריך לשנות את ההעמדה של המגדל המערבי

ליאור שפירא: אבל המגדל המערבי בחלק שלכם הוא נמוך

עו"ד רונן ירדני: שניהם באותו גובה, אנו מדברים על העמדה לכיוון רחוב הרברט סמואל, שני המגדלים יחד ממזרח למערב, יוצרים חומה אחת, זה צריך להיות בהעמדה שהחזית הצרה לכיוון הים. לגבי המגדל המערבי העמדה שלו לא נכונה וסותרת את המדיניות. אנו מבקשים לעמוד במדיניות או לצמצם חלק מהזכויות, לגבי המגדל המזרחי ביקשנו להסית אותו דרומה. לנו אין כל אפשרות, בגלל המגבלות המחמירות של השימור אצלנו, ביקשנו להסית את המגדל המזרחי דרומה כדי לאפשר לנו תכנון נכון

אבי גואטה: קראתי את ההתייחסות שלכם להבנתי אין פתרון, צריך למצוא לזה פתרון

חיים גורן: הבנת את הבעייתיות מבחינתנו, כוועדה תכנונית אין לנו כלים. הצוות ממליץ לדבר עם היזם שיתן מענה, מעבר לכך אין לנו הרבה מה לעשות

ליאור שפירא: אנו וועדה תכנונית ואנו לא יכולים לדון בזה

*הפסקה**

עו"ד אלי כהן מייצג את היזם: ביחס לתכנית כזו גדולה ורצינית הוגשו 6 התנגדויות שברובם רוצים את התכנית.

אור טאובן מקבוצת ראם: לאחר עשר שנים שרכשנו את הקרקע, והתחלנו לקדם את התכנית, יש פה אינטרס ציבורי ועירוני. שילבנו ידיים עם חזון העירייה, קידום ועידוד שיפוץ מבנים יחד עם השימור, מימוש שאיפת העירייה להרחבת רחוב הירקון, מייצרים תועלות ציבוריות מעל 1200 מ"ר, אזור מוטה מלונאות, חווית עיכובים תכנוניים וכן מגעים מתמשכים עם בעלי הקרקע, חשוב לזכור במשך עשור אנו ממנים את הקרקע בכדי לאפשר את התהליך, הקרקע מחכה להתחדשות ולהתפתח.

לגבי התנגדות אברטל המגעים עם בעלי המלונות התרחשו החל מזמן קצר לאחר שרכשנו את הקרקע, היו פגישות ישירות איתם ומגעים עם עו"ד שלהם, כדי לטייב את הפרויקט וכדי למנוע התנגדויות, היו מספר מתווים להגיע להבנות אך לצערי הניסיונות לא צלחו, למרות שיש להם זכויות רק למלונאות הם הציגו

דרישה גם לזכויות מגורים. הצענו להם עסקת קומבינציה, שיתוף פעולה לקידום תב"ע. בהמשך הועברה להם טיוטה של ההסכם של אי התנגדות, אך שום דבר לא עבר אותם. במאי 2020 נמסר לנו מהעירייה שלא תאפשר מתווה שבו זכויות של אברטל ימומשו במגרש עצמו ובמאי 2021 הודענו להם שהם מחוץ לקו הכחול.

עברו 4.5 שנים מאז וכעת הם בהלם ובתדהמה שמקדמים את התכנית בלעדיהם. כיזמים השקענו מאמץ להגיע למתווה שמוסכם איתם

ליאור שפירא: מה המתווה המוסכם שהצעתם?

אור טאובן: היו כמה דרכים, בתחילה עסקת קומבינציה ולאחר מכן הסדר של אי התנגדות

ליאור שפירא: איך נראה התוצר הסופי? במה הוא היה שונה ממה שאנו רואים כרגע?

אור טאובן: הדיונים התמקדו בכך שהם יהיו בקו הכחול, גורמי המקצוע יענו איך זה אמור היה להראות **יוני גרוסווסר:** אני מלווה את התכנית מיומה הראשון, תחילה קודמה תכנית שמממשת את הבינוי בראיה

הכוללת, היה ניסיון של היזמים להגיע להידברות עם אברטל. המתחם של אברטל בנוי משני מלונות בייעוד מלונאות. השינוי היה קצת דומה למה שהוצג כעת, אך אם הם היו מצטרפים המגדל המערבי היה יכול להתרחב לכיוון מזרח ויש שם מתחם גדול מעורב, הבניין הדרומי של המלונות הללו הוא ישן

אבנר ישר אדריכל: הבניין הדרומי של אברטל היה נחרס ואז היה מתאפשר לתכנן את המגדל צר יותר וגדל לכיוון מזרח

ליאור שפירא: לו עכשיו הנציג של שני המלונות היה רוצה להצטרף כמה זמן היה נדרש לערוך תכנית? **יוני גרוסווסר:** שנים, עשר שנים לקח בהסכמות מלאות

אורלי אראל: תוך כדי נכנס שינוי לתמ"א 1,

ליאור שפירא: אנו מדברים על מלונאות, איך תמ"א 1 קשורה?

אורלי אראל: התכנית הינה איחוד וחלוקה על כל השטח, אנשים בסוף מקבלים את החלק היחסי שלהם בכל שטחי הבניה והקרקע ובכל השימושים. אם נעשה איחוד וחלוקה לכל התכנית, נשאלת השאלה האם היום בעקבות התיקון לתמ"א עדין אפשר לעשות זאת מבחינה חוקית?

הראלה אברהם אוזן: כל המגרשים בתחום התכנית נכנסים בייעוד אזור לתכנון לעתיד, סבוי בייעוד כמגרש מיוחד.

אורלי אראל: מלון אברטל נכנס בייעוד מלונאות

הראלה אברהם אוזן: לפי תמ"א 12 ותמ"א 1 הוא חייב להישאר בייעוד מלונאות

טלאור פפוש: הם לא נכנסים לפי 1200, הם נכנסים לפי 44 ו-60

הראלה אברהם אוזן: כשמלון אברטל הוא בייעוד מלונאות אז יש בעיה עם הרצון של המדינה לשמור על ייעוד המלונאות ולא לצמצם מלונאות.

ליאור שפירא: אבל הוא רק מגדיל את הזכות למלונאות

עו"ד אלי כהן: אנו עושים תכנית עשר שנים, ניסינו ככל הניתן לשלב אותם מלכתחילה כעת ביום האחרון הם רוצים להצטרף, זה לא ראוי

ליאור שפירא: השיקול שלנו הוא עירוני ברמת העיר, להשאיר שם את שני המלונות זה פצע **עו"ד אלי כהן:** זה ייקח לנו עוד 5 שנים

מיכל אורן: מישר אדריכלים: לגבי נושא המגורים בחזית המערבית, כיום יש 1,200 מ"ר והם חוזרים במצב המוצע. אנו לא מוסיפים מגורים בחזית הזו ובהתאם לזה נקבעו התועלות וההקצאות בתכנית

יוני גרוסווסר: הסיבה שהרחוב נכנס לתכנית זה כדי להסדירו כדרך **אלחנן זבולון:** למה זה אמור לקחת כל כך הרבה זמן?

אורלי אראל: מדובר בתב"ע חדשה. להכניס אותם לקו הכחול זו תוכנית חדשה, לבדוק שוב הקצאות, זה בינוי חדש, איחוד וחלוקה חדש, הקצאות לשטחי ציבור חדשים

עו"ד אלי כהן: מלון אברטל החליטו לשבת על הגדר, התכנית הזו לא תמנע מהם לממש תכניות בניה קיימות ועתידיות. זכויות הבניה שלהם כפי שאושרו בתכניות הקודמות נשמרות ויוכלו להשתמש בהן באופן עצמאי, הם לא ייפגעו

ליאור שפירא: הציגו את התנגדות איגודן

תמי ג'וסטו: מקריאה את התנגדות איגודן

ליאור שפירא: הציגו מענה להתנגדויות

דני ארצי: מציג מענה להתנגדויות השמאיות מתוך הדרכת

חיים גורן: בסעיף ג' הם טוענים שהם צריכים לקבל כמו מלון סבוי

רונן רוזנטל: ברמה השמאית אין רלוונטיות לשימוש הנוכחי של הנכס אנחנו מסתכלים על השווי הטוב והיעיל. השווי הטוב והיעיל של הנכס הנוכחי הזה הוא ייעוד למגורים.

חיים גורן: מה לגבי הטענה של הפרדת מתחמי איחוד וחלוקה?

טלאור פפוש: זה עלה בהתנגדות 3

ליאור שפירא: למה יש המלצה ל-106ב'?

תמי ג'וסטו: יש שינויים בטבלת איחוד וחלוקה, גם בשווים, שמשפיעים על כלל בעלי הקרקע

הראלה אברהם אוזן: בעמוד 76 בסוף התנגדות מס' 1 אם יש המלצה לשנות שווים זה משפיע על כולם **דני ארצי:** התיקון של המחברים שהציגו לנו בהיתר, תיקון כזה משפיע על שווי ולכן נדרש 106ב' **ליאור שפירא:** למה כתבתם תיקון טבלת האיזון וחלוקה כך שמקדם המושע יבטא שונות בין תא שטח 200 ל-201

רון רוזנטל: במצב המאושר נכון לעכשיו בתוכנית שהונחה מולכם לא הייתה דיפרנציאציה במצב המוצע של התוכנית בתאי השטח החדשים במקדמי מושע, הטענה של מתנגד 3 הייתה שיש לייצר הפרדה או דיפרנציאציה ברכיב המושע במגרשים המוצעים לאור העובדה כי המגרש המערבי כולל פחות מחזיקים מאשר למגרש המערבי, הצוות המקצועי קיבל את הטענה הזאת ולכן עצם העובדה שאנחנו צריכים לייצר מקדם מושע בין המגרשים האלה מייצר שוני בטבלאות ההקצאה והדבר מחייב לדעתי 106ב' **ליאור שפירא:** גם אם לא נקבל את ההמלצה שלכם בסעיף 1.1 נצטרך פרסום 106ב' **טלאור פפוש:** אם לא תקבלו את ההמלצה ביחס לתרומות מחוברים ולמקדם המושע במצב יוצא לא נצטרך פרסום 106ב'

תמי ג'וסטו: ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט **ליאור שפירא:** כתוצאה משינוי הקו של איגודן החזית לא זה אחורה? **תמי ג'וסטו:** שום דבר לא זז בבינוי מבוקש רק להשאיר תיאום **דני ארצי:** לגבי הנושא של שני המתחמים אבקש משמאי התוכנית להסביר **רון רוזנטל:** הועלו שתי טענות, טענה אחת לגבי המצב הנכנס, נטען שקיימים הפרשי שווי משמעותיים שמטרתם יצירת מתחמי מימוש שונים, בנושא זה צריך להבהיר משהו חשוב בשונה ממקרים שבהם יש לנו קרקע חקלאית או קרקע ציבורית ביחס לקרקע למגורים זו לא הסיטואציה. הסיטואציה פה היא שתי חלקות ביעוד קרקע זהה מגורים ב', דירות שתיים עם זכויות בנייה די זהות, ההפרש שווי בין הפרש הזכויות בין החלק המערבי לחלק המזרחי הוא 23 אחוז. בכל תוכנית איחוד וחלוקה קיים שוני כזה או אחר בין זכויות, בוודאי שזו לא סיבה לייצר מתחמי מימוש נפרדים. **ליאור שפירא:** מה רע לעשות שני מתחמים שונים? המתנגד בצד המערבי טוען שהוא לא נהנה מהמזרחי, הצד המזרחי לא נהנה מהתכנית, הוא רק מקטין לו **טלאור פפוש:** בוודאי שהוא נהנה, תכנית 5000 קבעה אזור מוטה מלונאות, מינימום 60 אחוז מתמחיל השימושים יהיה תמחיל מלונאות, בתא שטח 200 יותר מ-75 אחוז מהזכויות נקבעו למלונאות, האופי של תא שטח 201 הוא פי שלוש מ-200 למה? כי יש בו מגורים

ליאור שפירא: כשמקבלים יותר מגורים, המערבי נוגס הרבה יותר כי שוויו יותר גדול. לו המערבי לא היה בתמונה האם הזכויות של הצד המזרחי היו גדולות יותר או קטנות יותר? **תמי ג'וסטו:** יש גם את העניין של ההקצאה הציבורית בדמות הרחבת רחוב הירקון שלכאורה זה רק מהצד המזרחי, כך כיוון שישנו מתחם איחוד וחלוקה יחיד זה נגזר למעשה מכולם והם מתאזנים בטבלה **ליאור שפירא:** לו הצד המזרחי היה מתאחד לבד בזכויות יחד עם ההפקעה לירקון האם היה להם זכויות פחותות יותר מכרגע?

רון רוזנטל: חשוב להבין גם את היחס של מרכיב המגורים שהינו משמעותי. לגבי הטענה שזה קודם כך בגלל שהיזם נמצא בחלק המערבי אז היזם נמצא גם בצד המזרחי. באם הייתה חלוקה לשני מתחמים לא בטוח שזה היה מיטיב עם הצד המזרחי, מה גם שזו דחיה של התכנית

דני ארצי: ממשיך להציג מענה להתנגדויות השמאיות מתוך הדרפט **טלאור פפוש:** ביחס למקדם מיקום יש תיקון טעות סופר, בפועל חישוב שמאי התכנית בוצע לפי 5 אחוז מקדם מיקום ובמלל בנספח עקרונות צוין 1.1, זה לא משפיע על התחשיב **ליאור שפירא:** מה לגבי המושע לא קיבלתם?

טלאור פפוש: ביחס למצב הנכנס הוא הביא בחשבון מקדם מושע **דני ארצי:** מושע מצב קיים מקובל עלינו

תמי ג'וסטו: מציגה מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

אלחנן זבולון: איך אפשר להבטיח שהצד המערבי יקרה?

אם עושים אפשרות שכל אחד יתחדש לבד צריך לבדוק את הכלכליות של כל אחד מהם שלא ייוצר מצב שהמזרחי מתקדם והמערבי לא

תמי ג'וסטו: בחלק המערבי יש בעלים יחיד ואת התוספת המשמעותית למלונאות, בצד מזרח לעומת זאת יש הפקעה להרחבת הירקון, שטח ציבורי בנוי יש בכל אחד מתאי השטח. לכן סברנו שהתועלת העירונית יחסית זהה. זו החלטה שלכם

אורלי אראל: או שניהם ביחד או שהמערבי שיהיה ראשון

טלאור פפוש: השאלה מה זה אומר לגבי הדרך? האם אפשר יהיה לממש את החזקה כל עוד לא מומש הצד המזרחי?

תמי ג'וסטו: המתנגד ביקש בהתנגדות שלו שהמגרש המזרחי יהיה ראשון

אורלי אראל: גם רצועת החוף וגם הרחבת רחוב הירקון שניהם חשובים, יש העדפה עירונית ששניהם ייצאו לפועל ביחד, מכיוון שלמערבי יש יכולת מימוש גבוה כי יש לו בעלות אחת עדיף שהוא ייצא לפועל וכך נרוויח את המלון המשמעותי בחוף הים. המגורים של היזם נמצאים בחלק המזרחי.

אני מציעה מימוש מלא או שהמערבי יהיה ראשון, בצד המזרחי יכולה להיות סיטואציה שייקח זמן עד שהתכנית תתממש, יש ריבוי בעלים, חשוב שייבנה מלון חדש על חוף הים

ליאור שפירא: אם נחליט שאנו עושים את הצד המזרחי, פתרנו את הבעיה של עיכוב בתכנית ונוכל להרוויח זמן ולנסות לצרף את שני המלונות

אורלי אראל: תמ"א 1 לא תאפשר לך זאת, הם לא יכולים לצאת מהמגרש של המלונאות שקיים היום

ליאור שפירא: הם לא צריכים לצאת אלא אם כן תגידו שגם את ה-5 קומות מגורים נאבד גם תמי ג'וסטו: לדעתך יש מקום לתוספת מגדלונים בבלוק הזה?

ליאור שפירא: ניתן להגדיל את המגדל המערבי לעבות עם המלון הקטן

תמי ג'וסטו: יש אי וודאות בגלל תמ"א 1, רוצים לשמור על המלון במגרש בייעוד מלונאי

ליאור שפירא: עד הפעם הבאה נדע?

אורלי אראל: לא, זה תלוי בהחלטת הממשלה, אין לדעת מתי זה יקרה

ליאור שפירא: אנו נקבל החלטה בדיון הבא, גם כך יש פרסום 106ב'

תמי ג'וסטו: מציגה מענה להתנגדות מתוך הדרפט

ליאור שפירא: כמה ניתן להוסיף תוספת קומות מבלי לפרוץ את תא/5000? מבלי לפרוץ את הרח"ק ניתן לשנות את מדיניות הוועדה

תמי ג'וסטו: יש בתכנית בינוי מרקמי של ארבע קומות, בחלק המערבי של התוכנית שאמור להמשיך את הבינוי המרקמי שיהיה בבלוק מצפון לתכנית ובחלק המזרחי יש לנו בינוי מרקמי של עד 6 קומות

ליאור שפירא: קבענו ברחובות המקבילים ניתן להגיע לגובה של עד 8 קומות אז איך בירקון הגענו לגובה הזה?

תמי ג'וסטו: יש לנו בינוי מרקמי על רחוב הרברט סמואל עד ארבע קומות ויש לנו על הירקון עד שש קומות זה תואם את המדיניות וזה מה שיש בתוכנית המוצעת, יש 2 מגדלים בהסתה על הבלוק כמו שעושים בכל מדיניות החוף, התוכנית עומדת במדיניות. הבינוי המרקמי הינו מקסימלי

ליאור שפירא: ניתן לעבות את מה שמרחף מעל הבינוי הקיים?

תמי ג'וסטו: יש בעייתיות עם המגרש שלהם, יש פה אי בהירות עם תמ"א 1 אם זה יתאפשר או לא יתאפשר

ליאור שפירא: תמ"א 1 חלה גם על רחוב הירקון?

תמי ג'וסטו: על כל המגרשים בייעוד מלונאי במצב המאושר בכלל העיר וזה המצב של מלונות אברטל ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

ליאור שפירא: ביונה הנביא יש זיקת הנאה או משהו?

תמי ג'וסטו: יש זיקת הנאה לכל הרחובות.

ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

ליאור שפירא: אם היינו מקבלים את העמדה שמעבירים את המגדל המזרחי הופכים דרומה אז המערבי היה צריך לעבור צפונה

תמי ג'וסטו: נכון

ליאור שפירא: ומה זה היה עושה למשטר הרוחות?

תמי ג'וסטו: לא בחנו את החלופה הזאת. מה שנבחן זה רק ששני המגדלים יהיו מדרום

ליאור שפירא: אם זה לא במדיניות שלנו, למה צריך לבחון זאת?

תמי ג'וסטו: זו החלופה שהציע המתנגד ולכך השבנו. ממשיכה להציג מענה להתנגדויות מתוך הדרפט

ליאור שפירא: עו"ד ניר אדרי לא נמצא. איגודן לא נמצאים. להב לוי בבקשה

אושרי ברק שמאי: לגבי מימוש המתחמים האם זה נכון לקבוע זאת בתב"ע, אם אין התנגדות אז אנא קבעו שהמתחם המזרחי ייבנה ראשון. לעניין המושע לא התייחסו למקדמים שאנו טענו אותם, לא קיבלנו את החוות דעת המשפטית שטענתם שיש אנו מבקשים שתצרפו אותה לתב"ע או שיימסרו לנו אותה

ליאור שפירא: מר גואטה לא מעוניין להגיב. עו"ד שוב בבקשה

עו"ד שוב: מייצג את מלון אברטל, במצב החדש הבעיה צועקת, השאירו דונם בלב המתחם והתכנית לא כוללת אותנו, התכנית עוקפת אותנו וזה בולט לעין. ההסברים הם לא הסברים תכנוניים.

בסוף לא מדברים איתנו תכנונית, מסכימים שהיינו צריכים להיות כלולים בתכנית, אין מחלוקת תכנונית, השאלה שעולה אם אנו בתא 5000 וגם במסמך המדיניות נמצא בדיוק כמו כל שאר החלקות, כמו מלון סבוי שנמצא בתכנית ומקבל זכויות מגורים, אנו בדיוק כמו סבוי. לפני שנה פניתי ואמרתי שהתכנית לא יכולה להיות ככה וביקשתי לקדם פתרון, נאמר לי ללכת להסתדר ליום.

הראלה אברהם אוזן: מלון סבוי ייעוד המגרש שלו אינו מלונאות. האם אתה מכיר את התיקון לתמ"א 1 וכל הסוגיה של המלונאות בתמ"א 12?

עו"ד שוב: אנו באותה תב"ע ובאותם זכויות ובאותם ייעודי קרקע

הראלה אברהם אוזן: מדובר גם בשאלה משפטית, נוכח התיקון לתמ"א 1, העמדה של המועצה הארצית היא שאם אתה בייעוד מלונאות אתה נשאר במלונאות, איך אתה נכנס לתכנית כזו עם ייעודי קרקע אחרים?

מאיר צור שמאי : המגרש המיוחד הוא מגרש מיוחד למלונאות, כך שאנו באותו מצב. פתרו זאת בתכנית כך שמלון סבוי נשאר בית מלון כמו שאנחנו נשארים בית מלון אבל את הזכויות העודפות של רח"ק 6,5 הוא מקבל במגדלים לידו, זאת אומרת לא משנים את המלונאות. המלונאות נשארות כמבנים נפרדים **הראלה אברהם אוזן :** הבעיה היא שאתם בייעוד קרקע מלונאות וכרגע למיטב ידיעתי בהתאם להחלטת המועצה הארצית בייעוד קרקע מלונאות כל הפוטנציאל הוא עבור מלונאות **עו"ד שוב :** זו לא נקודה שעלתה במסגרת התשובות לכן זו נקודה שצריכה בדיקה **ליאור שפירא :** בעקבות ההתנגדות שלך אנו מנסים להבין ולעזור **עו"ד שוב :** זו נקודה ששווה בדיקה

ליאור שפירא : אם נתעלם ממלון סבוי, האם יש פתרון ? **עו"ד שוב :** צריך לבדוק ולענות על זה. היועצת המשפטית טוענת שמסמכי המדיניות עומדים להשתנות, גם מגרשים בייעוד מלונאות נכנסים ומקבלים זכויות, אנו בדיק שם. אם ייתנו לנו את הזמן נבדוק. נאמר שאנו לא שיתפנו פעולה, בשנה האחרונה ניסינו להגיע להבנות, מדובר בתכנית איחוד וחלוקה והוועדה המקומית הצטרפה לתכנית כיום, זו לא תכנית בהסכמה, אפשר לאשר פה תכנית עם מלון אברטל תוך שנה וחצי. בית המשפט העליון קבע בפס"ד לפני שנה בתיק של אמות, שהרשות צריכה לקבוע מה נכון תכנונית לאשר. הפגיעה שלנו תהיה פגיעה אדירה לא ניתנת לנו אפשרות להגיע לרחק 6. תכנונית זה לא נכון להשאיר את הבניין הישן ליד המגדל החדש.

אלחנן זבולון : לא יכול להיות שכל אחד יבוא ויגיד אני יוצא מתכנית כי זה לא רוחני? **עו"ד שוב :** נכון, לא אני קבעתי את המתחמים. נוצר פה עיוות. התיקון פה מאוד פשוט, ממילא יהיה 106'1 ולכן צריך לצרף אותנו לתכנית, לא ייתכן שישאירו אותנו עם רחק 3. גם בעמדת הצוות נאמר שהסיבה היחידה שהוצאנו בגלל שלא הגענו להסכמה עם הבעלים. נאמר לנו שנוכל לקדם תב"ע בנפרד זה יוצר משמש גדול, זה צריך להיות מתחם אחד

ליאור שפירא : היועצת המשפטית סבורה שאינך זכאי לזכויות למגורים **הראלה אברהם אוזן :** מבחינה משפטית אני מבינה שהתיקון לתמ"א 1א ימנע ממגרש שהייעוד שלו מלונאות אי אפשר להוסיף עליו שימושים שאינם מלונאות

עו"ד שוב : זה עדיין לא אושר והתכנית כבר הופקדה, זה יחול רטרואקטיבית? **הראלה אברהם אוזן :** העמדה של משרד התיירות אמרה שזה מה שתמ"א 12 אמרה, מגרש שהייעוד שלו הוא מלונאות אי אפשר להוסיף עליו שימושים שהם לא למלונאות כי זה גורע מלונאות פוטנציאלית **עו"ד שוב :** אני לא מוסיף עליו, אני מקבל את המטרים למלונאות במגדל הקיים **הראלה אברהם אוזן :** זה המצב הנוכחי

עו"ד שוב : הטענה שלנו לגבי רח"ק 6, במגרש המערבי הוא דונם הבניין האחורי הוא מספר דונמים. כשקובעים רחק 6 כי לוקחים מתחם גדול יותר, אם היו מבודדים את המתחם הקדמי המערבי בדונם הוא לא היה מקבל רחק 6, איך קיבלו בו רחק 6? חיברו לו כביש במגרש האחורי, נוצר מצב מלאכותי. אחרת המגרש הקדמי שווה הרבה פחות גם במצב הקודם שלו

עו"ד רונן ירדני : יש סתירה למדיניות, יש לעשות הצרה למגדל המערבי. אם מכניסים את אברטל פנימה ואין בינו קיים זה יתאים למדיניות ולתכנון נכון. לעניין המגדל המזרחי, במצגת בהדמיה זה לא נכון מדובר על מגדל עתידי שלנו 25 קומות במתחם אמבסדור הוא לא נמצא במצב שהוא אחורי למגדל המזרחי אלא הוא צמוד אליו, הבהרנו שלנו אין ברירה, בגלל הנושא של השימור אנחנו חייבים לעשות את המגדל שלנו כשהוא סמוך למגדל לחזית הדרומית כל מה שביקשנו זה להעביר את המגדל המזרחי לצד השני דרומה גם בהסתה אפילו לאמצע מאוד תועיל גם לנו כשאין לנו שום ברירה, וגם יפנה להם מבטים מסוימים. ובכל מקרה אנחנו חייבים את זה מבחינת התכנון הנכון. לעניין הנושא הסביבתי לא קיבלנו תשובות רציניות יש עניין של היבטים סביבתיים חריגים

ליאור שפירא : זה היה יכול להיפתר אם נעשה מראה? **עו"ד רונן ירדני :** בסדר אבל גם יהיו בעיות בצד השני. הנושא שפתרונות יינתנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית אנחנו מתנגדים לזה, להבנתי יהיה פה 106'1 אבל בכל מקרה לא יכול להיות מצב שבנושא כל כך קריטי בסופו של דבר יינתנו פתרונות שהם לא פתרונות מתאימים ולנו לא תהיה שום אפשרות להתנגד להם כי זה יהיה במסגרת של תוכנית עיצוב אדריכלית. מבקשים שהפתרונות האלה כן ייכנסו אם יש פתרונות במסגרת ההצעה לשינויים ואנחנו נוכל לבחון אותם ולהגיב

תומר שמי : לעניין ההצרכה זה לא יפתור גם למגרש מדרום וגם לא באופן כללי להצמיד לאזור ההליכה זה יעביר את הבעיה ממקום למקום

ליאור שפירא : למה? **תומר שמי :** נוצר מחסום רוח לאזור הרחוב שהולכים בו **ליאור שפירא :** מבחינת המגדל שלך הוא כן יפתור את הבעיה **תומר שמי :** לא בחנו זאת, בדקנו רק הסתה לא הצרכה

הפסקת הקלטה לבקשת יו"ר הוועדה לצורך התייעצות

דיון פנימי :

הראלה אברהם אוזן: אחת ההתנגדויות דיברה על כך שחסרה חוות דעת משפטית. על איזו חו"ד מדובר?
תמי ג'וסטו: זה מוזכר במסמך העקרונות של שמאי התכנית

רון רוזנטל: חוות הדעת שהתבססנו עליה במצב המאושר ניתנה בעל פה במסגרת ישיבת זום שנערכה בהשתתפותך בה נבחן ייעוד הקרקע ונקבע שתכנית 1200 היא לא התכנית החלה אלא התכניות שקדמו לה.

טלאור פפוש: התכנית הקובעת לצורך המצב הנכנס היא לא 1200 אלא 44 ו-60 שהן התכניות המאושרות לפני 1200

רון רוזנטל: על בסיס ישיבה שנערכה עם היועצת המשפטית נקבע שתוכנית 44 ו-60 הן המצב התכנוני המאושר ולא תוכנית 1200
ליאור שפירא: החלטה היא לשוב ולדון

בישיבתה מספר 0024-25 מיום 24/12/2025 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :
לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-25 מיום 07/01/2026 תיאור הדיון :
הנושא יורד מסדר היום

בישיבתה מספר 0025-25 מיום 07/01/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :
לשוב ולדון

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, אמיר בדראן

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0004-26 מיום 04/03/2026 תיאור הדיון :

בישיבתה מספר 0004-26 מיום 04/03/2026 (החלטה מספר 18) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :
ירד מסדר היום

משתתפים: ליאור שפירא, חן אריאלי, גל שרעבי דמאיו

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

בישיבתה מספר 0005-26 מיום 18/03/2026 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

ירד מסדר היום

בישיבתה מספר 0007-26 מיום 15/04/2026 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה המקומית שוקלת לקבל חלק מהתנגדויות כמפורט בחוות דעת הצוות, ולכן היא מורה על תיקון מסמכי התכנית והתאמת מסמכי התכנית וטבלאות האיזון ופרסום לפי סעיף 106ב' לחוק על ידי משלוח הודעות אישיות לבעלי הזכויות בתוכנית לתקופה של 21 יום.

להלן התיקונים שיפורסמו ב106ב' :

1. תיקון טבלת הקצאה ואיזון כך שהמקדם אשר יתן לחלקות במרכז התכנית יתוקן מ- 1.1 ל- 5%.
2. תיקון טבלת ההקצאה והאיזון כך שמקדם המושע יבטא שונות בין מגרש 200 ל- 201.
3. בחלקה 16 להותיר את תרומת המחברים על 4500 ₪ למ"ר ולתקן את שטחי הבניה ל- 645.5 מ"ר.

כמו כן הועדה מחליטה לבצע את התיקונים הטכניים הבאים :

1. לתקן את סיווג התכנית מתכנית מפורטת לתכנית מתאר מקומית עם הוראות מפורטות
2. לתקן את סעיף 1.8.1 בהוראות התכנית כך שהועדה המקומית תגיש את התכנית וכפי שנקבע בהחלטת ההפקדה.
3. לתקן את נספח המים והביוב, בתאום עם תאגיד מי אביבים, כך שחיבורי מלון אברטל יוותרו פעילים.
4. לתקן טעות סופר בנספח המיקרו אקלים : בנספח בטבלה הראשונה בלבד נפלה טעות סופר בין הכתובות יונה הנביא לבין גאולה (צריך להיות 1 יונה הנביא ו-0 גאולה ולא להיפך).

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, חיים גורן