

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

**פרוטוקול מספר 0007-19  
י"ב ניסן תשע"ט 17/04/2019 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

<p>סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי חבר מועצה סגנית ראש העירייה סגן ראש העירייה סגנית ראש העירייה</p>	<p>אופירה יוחנן וולק שפירא ליאור אלקבץ רועי ברנד פרנק ציפי לדיאנסקי ראובן עו"ד להבי מיטל</p>	<p>השתתפו ה"ה:</p>
<p>מהנדס העיר משנה ליועמ"ש לענייני תכנון ובניה מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה סגנית מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה ומנהלת מחלקת מידע מנהל אגף נכסי העירייה שמאית הועדה המקומית עוזר מ"מ ראש העירייה מ"מ נציגת השר לאיכות הסביבה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון מרכז מנהלת לבינוי ופיתוח מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו</p>	<p>עודד גבולי, אדר' הראלה אברהם אוזן, עו"ד אורלי אראל אודי כרמלי, אדר' ריטה דלל, אינג'  אלי לוי אילנית לוזון שגב אילן רוזנבלום, עו"ד מירי אידלסון דני ארצי רות אריאל לריסה קופמן, אדר' אורית בן אסא אלה דוידוף</p>	<p>נכחו ה"ה:</p>
<p>חבר מועצה סגן ראש העירייה חבר מועצה חבר מועצה</p>	<p>גל שרעבי דמאיו הראל אסף הרב לוברט נפתלי זמיר אסף</p>	<p>חסרים:</p>
<p>ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד האוצר</p>	<p>אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד</p>	<p>משקיפים</p>

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



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

**פרוטוקול מספר 19-0007  
י"ב ניסן תשע"ט 17/04/2019 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12

תוכן סעיף	מספר עמוד	מספר סעיף
אישור פרוטוקול 19-0006 מיום 03/04/2019		
הפקעת חלק מחלקה 28 בגוש 7016 דיון בהפקעה - דיון רגיל	1	1.
הפקעת שטחים ציבוריים עפ"י תב"ע 2660 א' דיון בהפקעה - דיון רגיל	3	2.
תכנית עיצוב עבור בית תמי בגינת שיינקין דיון בעיצוב ארכיטקטוני	9	3.
תע"א לתוספת מבנה כיתות ואולם ספורט לבית ספר "אהבת ציון דיון בעיצוב ארכיטקטוני	15	4.
צקלג - הארכת תוקף לתכנית 2689 ואיחוד וחלוקה דיון בהפקדה	22	5.
שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בהתנגדויות	27	6.
רוטשילד 10 תכנית עיצוב דיון בעיצוב ארכיטקטוני	74	7.
דפנה ארלוזורוב- קו בנין לרחוב נמיר דיון בהפקדה	87	8.
פתרונות חניה ברמת אביב הוותיקה דיון נוסף - דיון פנימי לקבלת החלטה לאחר סיור במקום	92	9.
בן אביגדור 12-14 דיון בהתנגדויות	107	10.

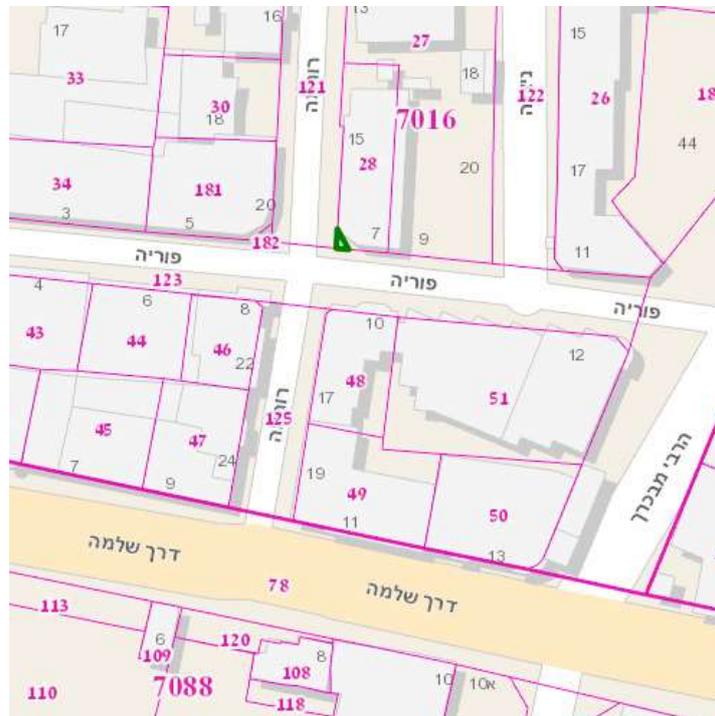
דיווח על תכניות שאושרו :  
תא/מק/4577 - העברת זכויות מנחלת בנימין 8 להלל הזקן 14  
תא/מק/4743 - ברנט וולוזין

בכבוד רב,

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

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
- הפקעת חלק מחלקה 28 בגוש 7016 דיון בהפקעה - דיון רגיל	17/04/2019 1 - 0007-19

**מטרת הבקשה:**  
אישור הפקעה.



**כתובת:**

פזריה 7, שכונת צפון יפו

**גושים וחלקות בתכנית:**

מצב השטח בפועל	יעוד ההפקעה	שטח ההפקעה במ"ר	שטח רשום במ"ר	בעלות	חלקה	גוש
פנוי וריק	דרך מאושרת	4.00	332.00	רשפ"ת, חוכרים פרטיים	28	7016

**מצב תכנוני קיים:**

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת עפ"י: תב"ע 2606 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4587 מיום 16/11/1997 ט"ז חשוון תשנ"ח

**מצב חוקי:**

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חו"ד מה"ע:**

ממליץ להפקיע חלק מחלקה 28 בגוש 7016 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י מקרקעין)  
אין מניעה תכנונית לאשר את ההפקעה.

בישיבתה מספר 19-0007 ב' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

**מהלך הדיון:**

גלעד טבת: הפקעה של חלק מחלקה 28 גוש 7016, ההפקעה נעשית לבקשת בעלי הזכויות בחלקה אשר רוצים לעשות פרצלציה ולרשום בית משותף.

**הועדה החליטה:**

להפקיע חלק מחלקה 28 בגוש 7016 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ

**מטרת הבקשה:** הפקעת שטחי דרך ושצ"פ לאורך רח' קדם  
אישור הפקעה.

**מיקום:** לאורך רח' קדם בין רח' טרומן הריס לרח' הלימון.



גושים וחלקות בתכנית:

מצב השטח בפועל	ייעוד	שטח הפקעה (מ"ר)	שטח חלקה (מ"ר)	בעלות	חלקה	גוש
רח' קדם - פנוי	דרך ושצ"פ	בשלמות	449.00	אין רישום	1501	7026 שומא
פנוי	דרך	כ-81.00	105.72	רשות הפתוח	2	7028 שומא
פנוי	דרך	כ-152.00	135.08	רשות הפתוח	60	7028 שומא
פנוי	דרך	כ-1.00	28.00	רשות הפתוח	4	7028 שומא
בחלקו על חצר	דרך	כ-7.00	כ-136.00	רשות הפתוח	5	7028 שומא
בנוי.	דרך	כ-41.00	כ-558.00	אין רישום	6	7028 שומא
פנוי	דרך	כ-146.00 כולל הפקעת עבר	134.00	רשות הפתוח	59	7028 שומא
פנוי	דרך	כ-108.00	131.00	רשות הפתוח	61	7028 שומא
פנוי	דרך	כ-119.00	כ-149.00	רשות הפתוח	58	7028 שומא
פנוי	דרך	כ-93.00	126.00	רשות הפתוח	57	7028 שומא
פנוי	דרך	בשלמות	כ-87.00	רשות הפתוח	55	7028 שומא
פנוי	דרך	כ-4.00	88.00	רשות הפתוח	56	7028 שומא
פנוי	דרך	369.00	1493.00	אין רישום	1541	7028 שומא
פנוי	דרך	כ-55.00	344.74	רשות הפתוח	53	7028 שומא
פנוי	דרך	כ-71.00	280.00	אין רישום	54	7028 שומא
פנוי	דרך	כ-158.00	103.42	רשות הפתוח	11	7028 שומא
פנוי	דרך	כ-46.00	61.00	רשות הפתוח	12	7028 שומא
פנוי וחלק קטן ממבנה וסככה	דרך	כ-39.00	169.00	אין רישום	1542	7028 שומא
פנוי	דרך	בשלמות	157.00	רשות הפתוח	14	7028 שומא
פנוי	דרך	כ-42.00	148.00	רשות הפתוח	15	7028 שומא
פנוי	דרך	כ-32.00	101.24	רשות הפתוח	20	7028 שומא
פנוי	דרך ושצ"פ	כ-762.00	4360.00	אין רישום	154	7028 שומא
פנוי	שצ"פ	כ-40.00	כ-338.00	רשות הפתוח	81	7028 שומא

גוש	חלקה	בעלות	שטח חלקה (מ"ר)	שטח הפקעה (מ"ר)	ייעוד	מצב השטח בפועל
7028 שומא	76	רשות הפתוח	155.00	כ-109 כולל הפקעת עבר	דרך ושצ"פ	פנוי
7028 שומא	7	רשות הפתוח	304.52	כ-24.00	דרך	בנוי
7028 שומא	18	אין רישום	כ-171.00	81.00	דרך	פנוי
7028 שומא	103	אין רישום	כ-93.00	בשלמות	דרך	פנוי
7028 שומא	102	רשות הפתוח	101.55	בשלמות	דרך	פנוי
7028 שומא	101	רשות הפתוח	103.50	בשלמות	דרך	פנוי
7028 שומא	99	רשות הפתוח	189.00	כ-24.00	דרך	פנוי
7028 שומא	100	אין רישום	כ-129.00	כ-7.00	דרך	פנוי
7028 שומא	86	רשות הפתוח	95.90	בשלמות	דרך	פנוי
7028 שומא	87	רשות הפתוח	102.00	בשלמות	דרך	פנוי
7028 שומא	88	רשות הפתוח	115.00	כ-14.00	דרך	פנוי
7028 שומא	147	רשות הפתוח	157.74	כ-16.00	דרך	פנוי
7028 שומא	148	רשות הפתוח	75.94	כ-20.00	דרך	פנוי
7028 שומא	111	רשות הפתוח	290.73	כ-249.00	דרך	פנוי
7028 שומא	77	פרטיים	165.47	כ-53.00	דרך	בנוי
7028 שומא	78	רשות הפתוח	150.52	כ-34.00	דרך	פנוי
7028 שומא	104	רשות הפתוח	כ-191.00	כ-18.00	דרך	פנוי
7028 שומא	105	פרטיים	125.00	כ-9.00	דרך	חלק ממבנה
7028 שומא	106	רשות הפתוח	112.50	כ-98.00 כולל הפקעת עבר	דרך ושצ"פ	ברובו פנוי וחלק קטן ממבנה.
7028 שומא	107	רשות הפתוח	כ-47.00	כ-21.00	דרך ושצ"פ	פנוי
7028 שומא	1540	אין רישום	כ-2192.00	כ-1036.00	דרך ושצ"פ	פנוי, ובחלק על חצר.
7028 שומא	108	רשות הפתוח	270.00	כ-15.00	דרך	חלק מחצר.
7028 שומא	112	רשות הפתוח	240.19	כ-190.00	דרך	פנוי
7028 שומא	120	רשות הפתוח	172.37	כ-113.00	דרך	פנוי
7028 שומא	121	רשות הפתוח	196.5	כ-138.00	דרך	פנוי
7028 שומא	125	רשות הפתוח	94.63	כ-25.00	דרך	פנוי

גוש	חלקה	בעלות	שטח חלקה (מ"ר)	שטח הפקעה (מ"ר)	ייעוד	מצב השטח בפועל
7028 שומא	122	רשות הפתוח	99.28	כ-120.00	דרך	פנוי
7028 שומא	124	רשות הפתוח	95.00	כ-68.00	דרך	פנוי
7028 שומא	123	רשות הפתוח	122.38	כ-32.00	דרך	פנוי
7029 שומא	1501	אין רישום	כ-844.00	בשלמות	דרך	פנוי. רח' קדם
7031 שומא	1	רשות הפתוח	560.00	בשלמות, כולל הפקעות עבר	דרך ושצ"פ	פנוי.
7031 שומא	41	רשות הפתוח ופרטי	177.00	בשלמות	דרך ושצ"פ	פנוי
7031 שומא	40	רשות הפתוח	156.00	בשלמות	דרך	פנוי
7031 שומא	492	אין רישום	כ-54.00	כ-20.00	דרך	פנוי
7031 שומא	38	רשות הפתוח	131.00	כ-138.00	דרך	פנוי
7031 שומא	39	רשות הפתוח	208.35	בשלמות	דרך ושצ"פ	פנוי
7031 שומא	2	רשות הפתוח והאפוטרופוס לנכסי נפקדים	93.00	בשלמות, כולל הפקעת עבר	דרך ושצ"פ	פנוי
7031 שומא	37	רשות הפתוח	329.00	כ-198.00	דרך	פנוי
7031 שומא	3	רשות הפתוח	90.60	בשלמות, כולל הפקעת עבר	דרך ושצ"פ	פנוי
7031 שומא	483	אין רישום	כ-183.00	כ-135.00	דרך	חלק ממבנה
7031 שומא	481	אין רישום	כ-242.00	כ-106.00	דרך	מבנה
7031 שומא	5	רשות הפתוח	229.88	כ-121.00, כולל הפקעת עבר	דרך	פנוי
7032 שומא	1502	אין רישום	כ-2500.00	כ-940.00	דרך ושצ"פ	פנוי
8991	58	רשות הפתוח	25.00	בשלמות, כולל הפקעת עבר	שצ"פ	חלק ממבנה
8991	59	רשות הפתוח	26.00	בשלמות, כולל הפקעת עבר	שצ"פ	חלק ממבנה
8991	60	רשות הפתוח	381.00	כ-106.00	דרך ושצ"פ	חלק ממבנה
8991	10	רשות הפתוח	454.00	כ-13.00	דרך	חלק ממבנה

גוש	חלקה	בעלות	שטח חלקה (מ"ר)	שטח הפקעה (מ"ר)	ייעוד	מצב השטח בפועל
8991	8	חלמיש	64.00	בשלמות, כולל הפקעת עבר	דרך	פנוי.
8991	24	רשות הפתוח	80.00	כ-17.00	שצ"פ	פנוי
9011	66	לא הוסדר- בסכסוך	917.00	כ-35.00	דרך	פנוי.
9018	30	רשות הפתוח	316.00	בשלמות, כולל הפקעת עבר	שצ"פ	פנוי.

**מצב תכנוני קיים :**

השטח להפקעה מיועד לשצ"פ ודרך עפ"י :

1. תב"ע מס' 2660 א' אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6719 מיום 24/12/2013 כא טבת התשע"ד.

**מצב חוקי :**

ההפקעה תבוצע לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך תפורסמנה הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**חו"ד מה"ע :**

ממליץ להפקיע חלקי חלקות וחלקות כמפורט לעיל בגושים 7026 (שומא) 7028 (שומא) 7031 (שומא) 7032 (שומא), 8991, 9011 ו 9018 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

**בישיבתה מספר 0007-19ב' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

**מהלך הדיון:**

גילעד טבת : הפקעה לפי תכנית 2660א'-עוקף רח' קדם. רוב השטח פנוי .

אופירה יוחנן וולק : מה לא פנוי ?

גילעד טבת : ישנה חלקה שהיא תפוסה עם מבנה המיועד להריסה, לאחר ההפקעה נכנס למו"מ לפינוי .

אופירה יוחנן וולק : מה יש בשטח?

גילעד טבת : ככל הנראה מגורים.

**הועדה החליטה :**

להפקיע חלקי חלקות וחלקות כמפורט לעיל בגושים 7026 (שומא) 7028 (שומא) 7031 (שומא) 7032 (שומא), 8991, 9011 ו 9018 לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו - 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943. לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

משתתפים : ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, רועי אלקבץ

מס' החלטה	התוכן
17/04/2019	תא/תע"א/צ/1)2331 - תכנית עיצוב עבור בית תמי בגינת שינקין
3 - 19-0007	דיון בעיצוב ארכיטקטוני

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:**  
הוועדה המקומית - ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

דיון לאישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח נופי למבנה ציבור בתחום העיר תל אביב-יפו

**הסבר כללי:**

תכנית עיצוב זו מסדירה את תוספות הבנייה המוצעות למרכז הקהילתי בית תמי.

**1. מיקום:** המגרש נמצא בצמוד ומצפון לגינת שנקין, בין הרחובות נפחא יצחק, מרכז בעלי מלאכה ויוחנן הסנדלר.



**2. כתובת:** מרכז בעלי מלאכה 16 ו 16א, נפחא יצחק 4, יוחנן הסנדלר 13.

**3. גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6933	מוסדר	כל הגוש	40,41	-

**4. שטח התכנית:** 1828 מ"ר

**5. מתכננים:**

אדריכל התכנית: גריל אופנהיים אדריכלים  
מתכנן פיתוח ונוף: עומר ינוביץ'

6. **יזם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו.

7. **בעלות:** עיריית תל אביב יפו.

8. **מצב השטח בפועל:**

בשטח קיימים שני מבני ציבור; במגרש 41 בית הכנסת "בית משה". מבנה חד קומתי בגודל של כ- 585 מ"ר. במגרש 40 המרכז הקהילתי בית תמי, מבנה בן 4 קומות + קומת מרתף חלקית. למבנה כניסה ממפלס גינת שינקין וכניסה נוספת ממפלס נמוך יותר מרח' מרכז בעלי מלאכה.

9. **מדיניות קיימת:**

- תכנית 2331 – "לב תא – קטע ב" – התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.

- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.

10. **מצב תכנוני מוצע**

10.1. **תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:**

- הרחבת הקומות הקיימות של מרכז קהילתי בית תמי לכיוונים מזרח ומערב. ההרחבה מזרחה תכיל מגדל ממ"סים תקני, מעלית חדשה והרחבה של חדרי השירותים. ההרחבה מערבה תכיל גרם מדרגות חירום מוגן. מעל ארבעת הקומות הקיימות של המרכז מוצעת קומה נוספת בגובה של כ- 6 מ' אשר תשמש כאולם רב-תכליתי למופעים.

- הכניסות הראשיות למבנה יישארו ללא שינוי – כניסה ראשית ממפלס גינת שינקין, תוך גישור הפרש המפלסים בין הגינה לכניסה על-ידי גרם מדרגות ורמפה רחבים לכל רוחב החזית. כניסה משנית ממפלס רחוב מרכז בעלי מלאכה אל קומת המרתף. הגידור והבינוי הבולטים מקו הבניין בחזית המערבית ייהרסו לטובת הרחבת המדרכה של רח' נפחא יצחק עד לקו הבינוי. בחלקו המזרחי של בית תמי, בשטח התחום בין בית תמי לבית הכנסת יתוכנן מעבר ציבורי מגינת שינקין אל רחוב מרכז בעלי מלאכה. המעבר הציבורי יתוכנן כהמשך ישיר של גינת שינקין, כאשר על הפרשי הגבהים יגשרו מדרגות/רמפות. חדר הטרפו יועתק לאיזור זה, ייבנה כחדר תת קרקעי וישתלב בפיתוח של המעבר הציבורי.

10.2. **נתונים נפחיים:**

מספר קומות: 5 קומות.

**גובה: כ- 22 מטר** מרחוב מרכז בעלי מלאכה, יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

**תכסית: כ- 57%**, יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

10.3. **קווי בניין:**

**קו בניין צפוני** כלפי רחוב: 2.7 מטר (ללא שינוי)

**קו בניין מערבי** כלפי רחוב: 1 מטר

**קו בניין דרומי** כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

**קו בניין מזרחי** כלפי מגרש ציבורי: 0 מטר

10.4. **טבלת השוואה:**

נתונים	מצב קיים			מצב מוצע	
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'
סה"כ זכויות בניה	111.34%	148.96%	148.96%	148.96%	400%
גובה	4	5	5	5	6,568 מ"ר
תכסית במ"ר	1828	2445.9	2445.9	2445.9	985.2 מ"ר – 60%
	15.77	22 מ'	22 מ'	22 מ'	936.56 מ"ר – 57%
	906.5	936.56	936.56	936.56	
	55.2%	57%	57%	57%	

**שלביות:**

.10.5

המבנה כולו ייבנה בשלב אחד. פיתוח השטח ממזרח למבנה כהמשך לגינת שינקין יוכל להתבצע כשלב נוסף במועד מאוחר יותר.

**10.6 הדמיות המבנים**

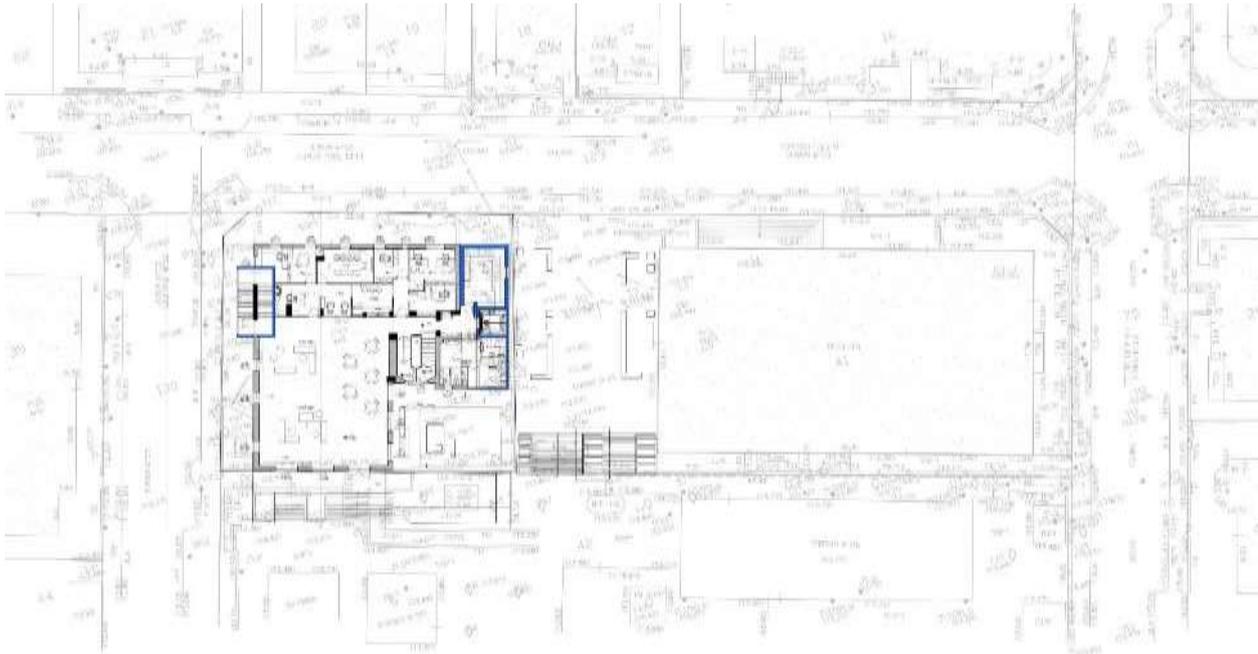


מבט מכיוון גינת שינקין



מבט מפינת הרחובות מרכז בעלי מלאכה ונפחא יצחק

## 10.7. תכנית פיתוח השטח



## 11. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

## 11.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

**כניסות:** למבנה שתי כניסות. כניסה ראשית ממפלס גינת שינקין לקומת הקרקע (מפלס +15.01) וכניסה משנית מרחוב מרכז בעלי מלאכה אל קומת המרתף (מפלס +11.81).

**קומת הקרקע:** קומת הקרקע תשמש עבור מבואת כניסה ראשית למבנה ומשרדי ההנהלה. תכסית קומת הכניסה כ- 367 מ"ר.

**חזית חמישית:**

- תנאי להיתר בניה – הצגת אופן העמדת והסתרת מתקנים טכניים על גג המבנה העליון.
- תוסדר גישה אל גג המבנה העליון לצורך תחזוקה, וכן יבוצעו בו הסדרי בטיחות למניעת פילה.

**מערכות:** לא תבלוטנה מערכות טכניות מעבר למעקה הגג.

**חומרים:** מבנה הבניין הקיים יחופה בטיח בגוון בהיר ובתאום עם אדריכל העיר. תוספת הבנייה תחופה בחומר קשיח בתלייה יבשה, כגון רשת, לוחות HPL וכדומה, חומר הגמר והגוון הסופי יתואם עם אדריכל העיר.

## 11.2. פיתוח השטח

**עצים וצמחייה:** טיפול בעצים בסביבת המבנה יהיה בהתאם לדו"ח אגרונום ולפי אישור פקיד היערות.

**הוראות לשתילת צמחייה ונטיעת עצים:** עומק מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת בעומק של לפחות 1.5 מ'

**הצללות:** החצר המונמכת הפונה דרומה אל גינת שינקין תקורה במפרש הצללה.

**יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.**

**גדרות ושערים:** יפורקו כל הגדרות ההקפיות סביב הבניין, כך שהבניין יפגוש את מפלס הרחוב ללא כל חציצה.

**תיעול ואיגום מי נגר:** מינימום חלחול טבעי לא יפחת מ-15% משטח המגרש

**11.3. מתקנים ומערכות**

בגג המבנה ובאופן נסתר ימוקמו מערכות הבניין כגון מנועי מזגנים, מערכות סולריות וכיוצ"ב.

**11.4. אצירת אשפה**

חדר אצירת האשפה ישולב בנפח ובתכסית המבנה בחלק הצפון מזרחי של המבנה. הפתחים לא יופנו לחזית הראשית.

**תנועה וחנייה:** קיים פטור מתקן חניה. מפרץ הורדת והעלאת נוסעים יתוכנן במידת הצורך.

**11.5. נגישות:**

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

**11.6. שילוט**

בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

**11.7. מאפייני בניה ירוקה**

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

**12. גמישות**

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

**חו"ד הצוות משותפת:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)

ממליצים לאשר את תכנית העיצוב.

**בישיבתה מספר 19-0007' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

גי'א בלטר: תוכנית עיצוב להרחבה ושיפוץ בית תמי ותוספת קומה עבור פעילות המרכז. אדריכל אופניים: מציג את תוכנית העיצוב.

אלעד דמשק: גינת שינקין עברה בזמן האחרון שיפוץ ושיפור ע"י אגף שפ"ע, תכנית עיצוב זו אינה משנה את מהות הגינה ומיטיבים איתה מבחינת הגישה למבנה וחיזוק הקישוריות למרחב הסמוך. השאיפה היא לאפשר את השימוש לרווחת הציבור בין המבנה הקיים בפנינת הרחובות יוחנן הסנדלר ומרכז בעלי מלאכה לבין מבנה בית תמי.

הראלה אברהם אוזן: אתמול התקבל מייל מעו"ד רחל שקרגי מנהלת רישום של ההקדשות הדתיים שאומרת שהם קבלו הודעה על כך שתכנית העיצוב יולה לדיון בוועדה ומה שידוע להם הוא שהחצר בין בית הכנסת לבית תמי זה חלק מרכוש ההקדש והיא סבורה שלתוכנית הפיתוח עלולות להיות השלכות על נכסי ההקדש ומבקשת לא לקיים את הדיון. אני לא חושבת שיש מניעה לקיים את הדיון זו תוכנית עיצוב ופיתוח. יערך ברור מול ההקדש לגבי המצב המשפטי והחוקי וככל שבאמת יהיה לזה השפעה על תוכנית הפיתוח היא תחזור לדיון בוועדה. ליאור שפירא: מקריא את מכתבו של אסף הראל לגבי בית תמי בו הוא מבקש להוריד את התוכנית מסדר היום.

ציפי ברנד: יש תרומה? לפי מה נתקבלה החלטה להקמת אולם רב תכליתי? אלעד דמשק: אולם רב תכליתי יבוצע כחלק מהפרוגרמה למבנה, מדובר בחלל בתוספת הקומה שיאפשר פעילות יומיומית הנדרשת עבור המרכז והן שימוש באותו החלל גם כאזור התכנסות עבור צרכי המרכז והקהילה.

מיטל להבי: התוספת החדשה היא זו שמשמשת את האולם. אלעד דמשק: מדובר בחלל רב תכליתי בדומה למוקם במרכזים קהילתיים אחרים בעיר, בפועל ייבנה כחלק מהקומה הנוספת. ליאור שפירא: יש לנו תורם וכדאי לקדם את הפרויקט.

מלי פולישק: מברכת על הפרויקט מפנה את תשומת הלב לכתוב בדראפט: מתקן ציבורי להורדה וההעלאה יותקן במידת הצורך. אני לא מכירה מתקן ציבורי שאין צורך להורדת נוסעים ושאין מפרץ להורדת נוסעים.  
אלעד דמשק: מה שקיים ברחובות ההיקף קיים עדין, המשפט מיותר וצריך להסיר אותו.

**הועדה החליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, רועי אלקבץ, ציפי ברנד

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
_____ - תא/תע"א/צ/3729(2) - תע"א לתוספת מבנה כיתות ואולם ספורט לבית ספר "אהבת ציון" דיון בעיצוב ארכיטקטוני	17/04/2019 4 - 19-0007

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדת המשנה לתכנון ובניה תל אביב יפו

הריסת אולם הספורט הקיים ותוספת מבנה הכולל 8 כיתות ואולם ספורט חדש לבית ספר "אהבת ציון".

**13. מיקום:** בשכונת 'הצפון החדש' - סביבת כיכר המדינה, בסמוך לרחוב פנקס ובקרבת בית החייל.



**14. כתובת:** כהנשטס 16 תל אביב-יפו.

**15. גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6213	מוסדר	חלק	710,711,718,725,732,733,974,980,987,1132	

**16. שטח התכנית:** 9.384 דונם

**17. מתכננים:**

אדריכל התכנית: עמית נמליך אדריכלים

מתכנן פיתוח ונוף: טל רוסמן אדריכלות נוף

יועץ תנועה: אחלאם יעקוב

**18. יזם התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**19. בעלות:** עיריית תל אביב יפו

**20. מצב השטח בפועל:**

מבנה בן 3 קומות, מבנה אולם ספורט וחורשת עצים גדולה בחלקו המזרחי של המגרש.

## 21. מדיניות קיימת:

- תכנית תא/428428 – "חלוקה מחדש- גושים 6212 6213 חלוקה מחדש- גושים 6212 6213" התכנית התקפה האחרונה המגדירה את המגרש ואת יעוד הקרקע כמבנים ומוסדות ציבור.
- תכנית 507-0271700 תא/מק/צ' – "תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור" מענה על צרכי הציבור, המשתנים לאורך ציר הזמן, תוך ניצול אופטימלי של הקרקע המוקצת להם, הכול מתוך ראייה כוללת של התפתחות העיר וחשיבה על הדורות הבאים.
- בהתאם למטרות והוראות תכנית תא/5000 – "תכנית המתאר של תל אביב-יפו"

## 22. מצב תכנוני מוצע

### 22.1. תיאור התכנית, המבנים המוצעים והשימושים:

- מבנה חדש בשטח בית הספר הכולל 8 כיתות לימוד, חדרי ספח ואולם ספורט. המבנה החדש מרוחק 10.5-15.5 מ' ממבני המגורים ומבנה המסחר הצמודים אליו והוא נמוך ממבנה המגורים. עיצוב החזיתות שם דגש על פתיחות אל חורשת העצים, ועל השתלבות בסביבת המגורים תוך שימוש בטיח, זכוכית, HPL. חומרי הגמר יאושרו ע"י אדריכל העיר.
- המבנה החדש מוקם באופן שיפחית ככל הניתן פגיעה בעצים הקיימים במגרש. הכניסה הראשית למבנה החדש מוקמה בהמשך לכניסה הראשית הקיימת מרח' כהנשטם. כמו כן נשמרת הכניסה הנוספת מרחוב בלקינד תוך התחברות לשכונת המגורים ממזרח.

### 22.2. נתונים נפחיים:

**מספר קומות:** מ- 2 קומות ועד 3 קומות.

**גובה: כ- 17.5 מטר,** יתכנו שינויים בגובה הסופי בשלב היתר הבניה.

**תכסית: כ- 10.7%,** יתכנו שינויים בתכסית הסופית בשלב היתר הבניה.

### 22.3. קווי בניין:

- קו בניין צפוני כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
- קו בניין דרומי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
- קו בניין מערבי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר
- קו בניין מזרחי כלפי מגרש פרטי: 2.5 מטר

### 22.4. טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע	קיים + מוצע	מותר - תכנית צ'	
				סה"כ	אחוזים
זכויות בניה	כ-22.8%	29.55%	כ-52.35%	25,336.8	270%
מ"ר	כ-2,140	2,801	כ-4,941		

עד 10	1-3	2-3	1-3	קומות	גובה
עד 40	--	17.56	כ-11	מטר	
5,630.4	1,999.31	1,016	983.31	תכסית במ"ר	

22.5. הדמיות המבנים



חזית דרומית- כניסה ראשית אל האגף החדש



מבט אל האגף החדש מחורשת בית הספר

תכנית פיתוח השטח



## 23. הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### 23.1. בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת

**כניסות:** הכניסה הראשית למבנה החדש מוקמה בהמשך לכניסה הראשית למתחם בית הספר הקיימת מרח' כהנשטם. כמו כן נשמרת הכניסה הנוספת מרחוב בלקינד תוך התחברות לשכונת המגורים ממזרח. העמדת המבנה שומרת על חניית המורים הקיימת מצפון והגישה ממנה אל בית הספר.

**קומת הקרקע:** כניסה למבנה מכיוון המבנה הקיים שתאפשר גישה ישירה עבור התלמידים וכן כניסות נוספות מכיוון רחוב בלקינד ומכיוון החורשה.

**חזית חמישית ושימוש במרפסות הגג:** חלק מהגגות ישמשו כמרפסות פעילות, חלק כגגות מערכות גמר בהיר וחלק יישארו בשלב ראשון כגגות פתוחים ותשמר בהן אפשרות לשימוש כמרפסות בעתיד.

**הצללה:** תתאפשר הצבת אלמנטי הצללה בגגות פעילים.

**מערכות:** מערכות סולאריות כנדרש ימוקמו בגג המבנה, כמו כן תיעשה הכנה הקמת מערכת פוטו-וולטאית. כל המערכות לא תבלוטנה מעבר למעקה הגג.

**חומרים:** טיח, זכוכית, עץ, מתכת.

**מרפסות:** יבוצעו מעקות בגובה 150 ס"מ מיני מפני הריצוף

### 23.2. פיתוח השטח

**עצים וצמחיה:** בשטח ההתערבות ישנם כ-70 עצים שיטופלו בשיתוף אגרונום ואדריכל נוף.  
**הוראות לנטיעת עצים:** עומק מינימלי כולל בתי גידול ו/או מילוי אדמת בעומק של לפחות 1.5 מ'

**הצללות:** הצללות יבוצעו ע"י המבנה עצמו, נטיעות או מפרשי הצללה.

- חצרות: יש לפרט לגבי אופן ההצללה: הצללה על ידי המבנה, נטיעות, קומות מפולשות, פרגולות בנויות, מפרשי הצללה וכדומה. יתר התקנות בדבר הצללות עפ"י תכנית צ'.

- גגות פעילים: ישנו גג פעיל בפרויקט, וגג שתתכן הפעלתו בעתיד. ישנו גג פעיל בפרויקט, וגג שתתכן הפעלתו בעתיד.

**גדרות ושערים:** גדרות בית הספר יישארו במיקומם הנוכחי. הכניסה הראשית לבית הספר תחודש בהתאם להנחיות "עם הפנים לשכונה", הכניסה לרחוב בלקינד תונגש ותכלול רמפה שתגשר על הפרשי המפלסים מרחוב בלקינד לבית הספר.

**תיעול ואיגום מי נגר:** מינימום חלחול טבעי לא יפחת מ-15% משטח המגרש

23.3. מתקנים ומערכות: יוסתרו על ידי מעקה הגג

23.4. אצירת אשפה: נישה לאשפה תמוקם בסמוך לכניסה הקיימת של בית הספר.

23.5. תנועה וחנייה: הורדת והעלאת הנוסעים תתקיים באזור המשמש את בית הספר כיום ברח' ליפסקי.

23.6. נגישות

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

23.7. שילוט: בהתאם להנחיות השילוט העירוניות.

23.8. מאפייני בניה ירוקה

תנאי להוצאת היתרי בנייה מתוקף תכנית זו יהיה עמידה בת"י 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות

הוועדה המקומית בנושא זה לעת הוצאת היתר בנייה.

תאים פוטו-וולטאיים: תתאפשר התקנת תאים פוטו וולטאים בפרויקט

24. גמישות

שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו

ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.

חוו"ד משותפת: (מוגש ע"י מחלקת תכנון מרכז ואדריכל העיר)  
ממליצים לאשר את תכנית העיצוב.

בישיבתה מספר 0007-19ב' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה  
בתכנית והחליטה:

מהלך הדיון:

אורית בן אסא: תכנית העיצוב כוללת תכנון להרחבת ב"ס אהבת ציון מ 18 ל 24 כתות. כבר היום לומדות בביה"ס 22 כתות.

אדריכל עמית נמליך: מציג את התוכנית

מיטל להבי: למה יש שתי כניסות?

אורית בן אסא: זהו המצב הקיים. ההורים ממנים את הכניסה הנוספת עם השומר.

ראובן לדיאנסקי: האם התשתית תאפשר להרים עוד קומה?

עמית נמליך: לא

ראובן לדיאנסקי: אם יהיה צורך להוספת כיתות?

אורית בן אסא: בית ספר יסודי שהוא 24 כתות מהווה קיבולת מירבית. אנחנו מעדיפים להגדיל ב"ס 24

כתות ולא מעבר לכך

מיטל להבי: אין הרבה ב"ס על 9 דונם.

ראובן לדיאנסקי: יכול להיות צרכים קהילתיים נוספים מעבר לכתות לימוד ואם דובר בהוצאה כספית

יכול להיות שכדאי לחזק את הבנין שתניתן לנו אופציה כי מה יקרה בעוד 10 שנים נצטרך להורס ולבנות

מחדש? אני חושב שאפשר לתעל את הבניה לגובה.

הועדה החליטה:

לאשר את תוכנית העיצוב

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, רועי אלקבץ, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי

מס' החלטה

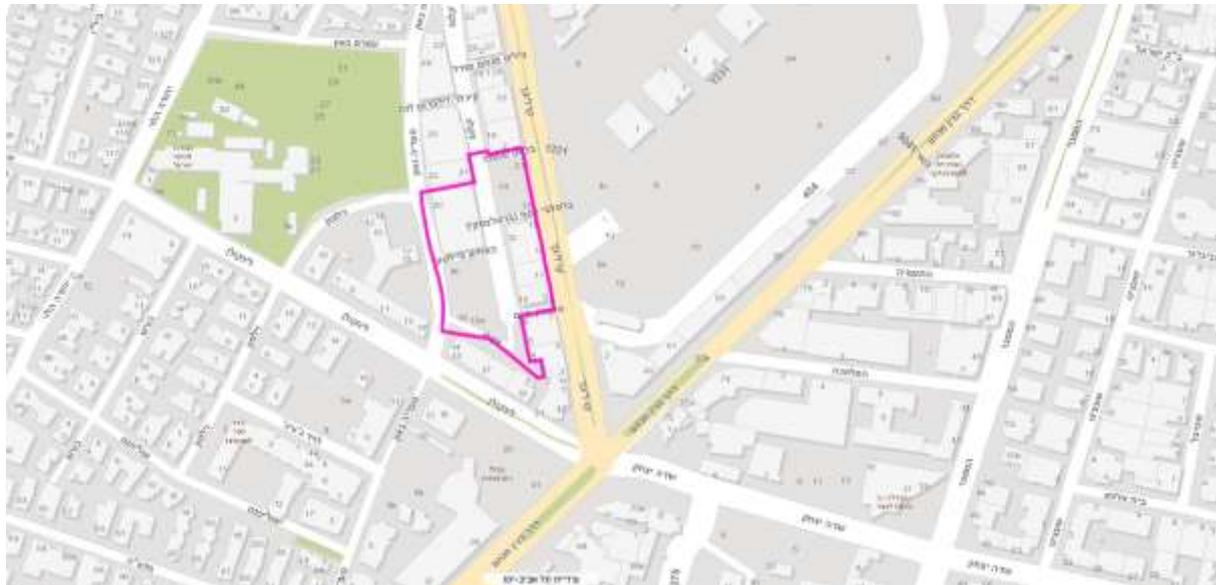
17/04/2019

4 - '19-0007

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0635011 תא/4894 - צקלג - הארכת תוקף לתכנית 2689 ואיחוד וחלוקה	17/04/2019
דיון בהפקדה	5 - 19-0007

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

**מיקום:**



**כתובת:** קרליבך 9-15, קרליבך 17-21, סעדיה גאון 16-18, סעדיה גאון 20

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7103	מוסדר	חלק	110, 108	105, 82
7104	מוסדר	חלק	,153-157, 146, 144, 171-175, 165-168, 188-192, 178-180, 201, 194-195	217, 109

**שטח התכנית:** 9.906 דונם

**מתכנן:** אדרי' אורי שלום- סטביליטי סטודיו

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** עיריית תל אביב

**מצב השטח בפועל:**

קרליבך 9-15 – מבנה מסחר ומשרדים בן 4 קומות

קרליבך 17-21 – חניון

סעדיה גאון 16-18 – חניון

סעדיה גאון 20 – מבנה תעשייה בן 5 קומות – בתי קירור

**מדיניות קיימת:**

המתחם ממוקם באזור המיועד למע"ר. תכנית המתאר תא/5000, מייעדת את המתחם כאזור תעסוקה מטרופוליני הסמוך להסעת המונים. התכנית מתירה שימושים ראשיים למסחר לתעסוקה ולמשרדים. הרח"ק הבסיסי נקבע ל-4.2 והרח"ק המרבי נקבע ל-12.8.

התאמה +/-	מצב מוצע	תא/5000		מסמך לבדיקה
-	ללא שינוי בשימושים מלבד חריגה באחוז השימושים המותר למגורים – 31%	אזור תעסוקה מטרופוליני. שימוש למגורים מותר עד 25% מסך השימושים העיקריים.	אזור הייעוד שבתחומו התוכנית המוצעת:	תשריט אזורי ייעוד
+	ללא שינוי	סמוך להסעת המונים	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	
+	ללא שינוי	4.2	רח"ק בסיסי:	הוראות התוכנית, פרק 3
		12.8	רח"ק מקסימאלי:	
	-	-	סימונים נוספים בתחום התוכנית:	נספח עיצוב עירוני
-	התכנית תואמת מלבד מגרשים א, 1, ב בהם מותר עד 27 קומות	עד 15 קומות במגרשים המזרחיים עד 25 קומות במגרשים המערביים	מספר קומות מקסימאלי:	
+	ללא שינוי	ללא התייחסות מיוחדת	הגדרת האזור/רחוב בנספח אזורי התכנון:	נספח אזורי תכנון
+	ללא שינוי	ללא התייחסות מיוחדת	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:	הוראות התוכנית, פרק 5
+	ללא שינוי	*הקו הירוק-קו הסעת המונים, *דרך עורקית עירונית – רחוב קרליבך, *נתיב העדפה ברחוב קרליבך	סימונים בתחום התוכנית או בסביבתה:	תשריט תחבורה

**מצב תכנוני קיים :**

קיימת חלוקה לחלקות תב"ע ללא ביצוע בפועל של איחוד וחלוקה:

**מגרש 1א לפי תכנית תא/2689**

יעוד קיים: מע"ר

שימושים: מסחר, מגורים או משרדים (לא יותר שילוב משרדים ומגורים).

שטח מגרש: 1306 מ"ר

זכויות בניה: בנייה עד 25 קומות מעל 2 קומות מסחר ובגובה מקסימאלי של 125 מ', בשטח עיקרי של 6,150 מ"ר מתוכם עד 800 מ"ר למסחר. בניה למגורים עד מקסימום 94 יח"ד.

קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' סעדיה גאון – 3.5 מ'; קו בניין אחורי – 3.5 מ'; קו בניין צדי צפוני – 5 מ' וקו בניין צדי דרומי 8 מ'.

**מגרש 1ב לפי תכנית תא/2689**

יעוד קיים: מע"ר

שימושים: מסחר, משרדים ושימושים ציבוריים.

שטח מגרש: 1250 מ"ר

זכויות בניה: בנייה עד 25 קומות מעל 2 קומות מסחר ובגובה מקסימאלי של 125 מ', בשטח עיקרי של 6,150 מ"ר מתוכם עד 800 מ"ר למסחר ו-1660 מ"ר ציבורי.

קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' סעדיה גאון – משתנה בין 2.5 מ' ל-3.5 מ'; קו בניין אחורי – 3.5 מ'; קו בניין צדי צפוני – 8 מ' וקו בניין צדי דרומי משתנה בין 7.5 מ' ל-2.5 מ'.

**מגרש 1ג לפי תכנית תא/2689**

יעוד קיים: מגרש משולב שב"צ+שצ"פ

שימושים: שצ"פ משולב בבניין ציבורי שייבנה במפלס הרחוב הנמוך מתחת לפני הפיתוח

שטח מגרש: 487 מ"ר

זכויות בניה: 250 מ"ר עיקרי.

קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' סעדיה גאון – משתנה בין 2.5 מ' ל-3.5 מ'; קו בניין אחורי – 3.5 מ'; קו בניין צדי צפוני – 8 מ' וקו בניין צדי דרומי משתנה בין 7.5 מ' ל-2.5 מ'.

**מגרש 2 לפי תכנית תא/2689**

יעוד קיים: מע"ר

שימושים: מסחר ומשרדים

שטח מגרש: 676 מ"ר

זכויות בניה: 2250 מ"ר מתוכם עד 600 מ"ר למסחר. עד 7 קומות בגובה עד 27 מ'

קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' קרליבך – 0 מ', קו בניין אחורי 0 מ', קו בניין צדי 2 מ'.

**מגרש 3 לפי תכנית תא/2689**

יעוד קיים: מע"ר

שימושים: משרדים

שטח מגרש: 1600 מ"ר

זכויות בניה: תוספת 2 קומות משרדים בשטח עיקרי 2660 מ"ר מעל קונטור הקיים

קווי בניין: קו בניין קדמי לרח' קרליבך – 0 מ', קו בניין אחורי 0 מ', קו בניין צדי 2 מ'.

**מצב תכנוני מוצע :**

הארכת תוקפה של תכנית תא/2689 ל-7 שנים נוספות בסמכות מחוזית.

בנוסף ביצוע איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים לתחום המערבי של התכנית הראשית תא/2689.

**טבלת השוואה :**

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	17,460 מ"ר עיקרי	ללא שינוי
קו' בניין	משתנה לפי תשריט	ללא שינוי
גובה	משתנה, עד 27 קומות בנק' הגבוהה ביותר	ללא שינוי
	משתנה, עד 125 מ' בנק' הגבוהה ביותר	ללא שינוי
מקומות חניה	על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה (מותר עד 6 קומות מרתף)	ללא שינוי

**טבלת הקצאה :**

**טבלת הקצאה ואיזון בהסכמת בעלים לתכנית מספר 507-0635011 (תכנית צקלג - הארכת תוקף לתכנית 2689 ואיחוד וחלוקה)**

מצב יחיד				מצב נכס				נתוני המקרקעין							
חלוקת המכלים וסוגי חתימתם	ייעוד המגרש המוקצה	חלוקה במגרש המוקצה	סכח המגרש המוקצה במ"ר	מספר מגרש התמורת	ייעוד החלקה/המגרש	מספר החלקה/מגזר	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה המכלול בחלוקה החדשה במ"ר	סכח החלקה הרשום במ"ר	חלקה	גוש	מס"ד		
	מגור	(2) 1 / 1	1,306	א1	אזור סחר מיוחד	1 / 1	חבי הורקנס מרכז מסחרי חדש בניים (1)	עיריית תל אביב-יפו	270	270	165		1		
					אזור סחר מיוחד	1 / 1	חבי הורקנס מרכז מסחרי חדש בניים (2)	עיריית תל אביב-יפו	274	274	166	2			
					אזור סחר מיוחד	1 / 1	חבי הורקנס מרכז מסחרי חדש בניים (1)	עיריית תל אביב-יפו	275	275	167	3			
					אזור סחר מיוחד	1 / 1	חבי הורקנס מרכז מסחרי חדש בניים (2)	עיריית תל אביב-יפו	278	278	168	4			
					אזור סחר מיוחד	1 / 1	חבי הורקנס מרכז מסחרי חדש בניים (1)	עיריית תל אביב-יפו	1	1	178	7104	5		
	מגור	(2) 4400 / 6150	1,250	א1	אזור סחר מיוחד	1 / 1	קר-רזי תל אביב בניים	עיריית תל אביב-יפו	626	626	201		6		
					חניה ודרך	1 / 1		עיריית תל אביב-יפו	1,188	1,188	174	7			
					שנייה + שביע	1 / 1	487	ג1	דרך	1 / 1	עיריית תל אביב-יפו	700	700	175	8
					דרך משולבת	1 / 1	2,750	א(4) 0	חניה ודרך	1 / 1	עיריית תל אביב-יפו	2,456	2,456	194	9
					דרך מוצעת	1 / 1	410	א(4) 338	חניה	1 / 1	עיריית תל אביב-יפו	135	135	110	7103
			6,203						6,203	6,203					

הערות:

- (1) זכויות החכירה היען לחלקות 165-168, 178 בגוש 7104 יחדיו.
- (2) זכויות החכירה יהיו בתאם להסכם חכירה שיחתם עם עיריית תל אביב-יפו.
- (3) הקצאת זכויות בבעלות עיריית תל אביב-יפו במגרש מסדה 11 עבור שטחים ציבוריים בנייה בחוק 1,660 מ"ר עיקרי, כמפורט בתקנון התכנית 2689.
- (4) 2,750 מ"ר מדרך מספר יסוי בתכנית 2689.
- (5) 410 מ"ר הרחבת דרך 438 בתכנית 2689.

12/02/2019

תאריך

344

מספר רישון



ינחם שפירל

שם השפירל

**זמן ביצוע:**  
מיידי

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)  
להמליץ לוועדה המחוזית להפקיד את התכנית

**בישיבתה מספר 0007-19'ב' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדין:**

אדי אביטן: מבוקש הארכת תוקף לתוכנית צקלג ואישור תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה. אדריכל אורי שלום: מבוקש הארכת תוקף לתוכנית ציקלג ל-7 שנים נוספים. מציג את התוכנית במצגת מיטל להבי: התוכנית היתה כאן כבר בדיון מדוע אין את כל החומר. אלי לוי: לתוכנית הזו היה תוקף ל-10 שנים לאחר שאישרתם את הארכת התוקף המחוז רצה לבחון את סוגיית התוקף. הראלה אברהם אוזן: ביולי הבאנו התכנית להארכת תוקף לועדה שהמליצה על הפקדתה והתוכנית עברה לועדה המחוזית. התוכנית הזו כיום קבלה מס' חדש ולכן אין בדפוס את כל החומר הקודם. מיטל להבי: בתוכנית הזו היתה שיתוף ציבור. אורלי אראל: התוכנית שהוצגה לפני שנתיים לכל מרחב קרליבך הטמיעה את התוכנית הזו. בתוכנית שמיטל מדברת עליה יש הליך שיתוף ציבור שמתקיים ואנחנו עושים בחינות כלכליות ואחרי שיתוף ציבור נבוא לועדה. אבל תוכנית ציקלג לא שונתה. עמית גולדשטיין: האם אנחנו לא מאריכים את התוקף לתוכנית אנחנו מגישים תוכנית חדשה? הראלה אברהם אוזן: לא. אנחנו מאריכים את התוקף לתוכנית והדבר סוכם מול היועמ"ש של הועדה המחוזית. הנושא נבדק לעומק ונאמר שאנחנו מביאים את התכנית להארכת תוקף וכתוכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמה עם טבלאות. אופירה יוחנן וולק: כתוב שהתוכנית היא מ-2008 האם לא כדאי לעצור ולחשוב אם יש שינויים לצרכים אחרים? מלי פולישוק: היה צריך לבדוק כמה התוכנית הזו רלוונטית לעכשיו. אורלי אראל: תכנון העיר נעשה לאחר תוכנית המתאר ובדקנו מה החזון של העיר ואת היקפי הזכויות בעיר והטמענו את זה בתוכנית המתאר שתוכנית בתוקף לא נפגעות. עדין אנחנו נמצאים באזור תעסוקה מטרופוליני ואין לנו סיבה תכנונית לבוא ולפתוח את התכנית. אם היום התוכנית היתה מגיעה לשולחן היינו מבקשים לשנות את המהות התחבורתית. אנחנו נותנים מענה לצרכי הציבור במידה ויש מגדל וההסתכלות היא מע"ר מטרופוליני עם בניה לגובה. מיטל להבי: ראשית התוכנית הישנה היא סותרת את תוכנית המתאר. אורלי אראל: תוכניות שהיו בסמכות מקומית בכדי לקבל הארכת תוקף צריכות להיות בסמכות מחוזית. הן לא סותרות מתאר. מיטל להבי: אנחנו נמצאים באזור עם מחסור בשטחי ציבורי אלי לוי: המגרש הזה לא יכול לתת צורכי ציבור יותר ממה שהוא נתן והוא סגור. ראובן לדיאנסקי: האם היזם מקבל זכויות? אורלי אראל: היזם מקבל את הזכויות כמו שיש לו בתוכנית התקפה. אנחנו מאריכים לתוכנית תוקף ראובן לדיאנסקי: אני בעד להגביל את ההארכה. הראלה אברהם אוזן: היו דיונים בבימ"ש שארכו מס' שנים בנוגע לבעלות בקרקע שבתכנית וזו הסיבה שהתוכנית לא מומשה. ב-2018 הגיעו להסכמות בבימ"ש ולכן באנו לכאן ובקשנו להאריך את התוקף. לועדה המחוזית היו הערות שיישמנו אותם ואנחנו חוזרים לועדה המחוזית והיועמ"ש של הועדה המחוזית קבלה את הטענות שלנו לגבי הכנת תכנית להארכת תוקף. ציפי ברנד ומיטל להבי נמנעות. בעד: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, רועי אלקבץ, אופירה יוחנן וולק.

**הועדה החליטה:**

לאשר להעביר את התוכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
שטחים ציבוריים שכונת מונטיפיורי דיון בהתנגדויות	17/04/2019 6 - 19-0007

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** ועדה מקומית לתכנון ובניה תל-אביב-יפו



**מיקום:** שכונת מונטיפיורי, בין הרחובות איסרליש בצפון, יצחק שדה בדרום, מנחם בגין והמסגר במערב, ודרך האיילון במזרח.

**גושים וחלקות בתכנית:**

מס' גוש	חלקות בשלמות
7109	384, 379, 184, 171, 145, 139, 24
7107	234, 222, 115, 16, 13, 12

**שטח התכנית:** כ- 14 דונם.

**מתכנן:** חב' סיטילינק השקעות בע"מ, משרד עוזי גורדון בע"מ.

**יעוץ שמאי:** אדי גרשטיין.

**ריכוז:** היחידה לתכנון אסטרטגי, מחלקת תכנון מרכז.

**יזם:** וועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו.

**בעלות:** עיריית תל אביב, פרטיים:

שכונת מונטיפיורי				
מ"ס	גוש	חלקה	בעלים	חלק בעלות
1	7107	234	יון שלמה	1/4
			הלפרין צפורה	1/4
			בורג בטי	1/8
			רוזנבלט עידו	1/32
			רוזנבלט חוה	1/32
			רוזנבלט עומר	1/16
			רחמן עדי	1/8
			רחמן אלון	1/8
		222	עריית ת"א	1
		115	עריית ת"א	1
		16	עריית ת"א	1
		13	עריית ת"א	1
		12	עריית ת"א	1
		384	בן דב מנחם ( אפוסטרופוס עו"ד זכרה קלימי רפאל)	1
8	7109	379	יערי אליהוד ( הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת פרנקל פישלר אורית)	1/3
			אור-גרשט נכסים ובנין	1/3
			יערי אליהוד	1/3
9	7109	184	צפאי עמירם	1/2
			צפאי עפרה	1/4
			עזבון המטחה מלכה צפאי ז"ל	1/5
			צפאי טליה	1/20
10	7109	171	קראוסקופ רבקה יוכבד	1/12
			קראוסקופ רבקה יוכבד	19/60
			מדלבאום רבקה	3/10
			מדלבאום רבקה	3/10
11	7109	145	רבין רחל	1/2
			רבין משה	1/2
12	7109	139	הירשברג חנית	1/4
			זייד אביבה ( אפוסטרופוס ש.פ.ר. עמותה למען שירותי אפוסטרופוסות)	1/4
			זייד אהרון ( אפוסטרופוס חייבי אליהו)	1/4
			זייד דנה ( אפוסטרופוס חייבי אליהו)	1/4
13	7109	24	לוי משה	1/5
			לוי חיה	1/5
			צמרמן מיכל	1/5
			לוי הרר עלית	1/5
			רוזנר רות	1/5

### רקע ומגמות תכנון בשכונת מונטיפיורי:

בשנת 2009 אושרה בוועדה המקומית "תוכנית אב לשכונת מונטיפיורי". תכנית האב בחנה את המצב הקיים, את מגמות ההתפתחות באזור, והציעה חזון וכיווני פיתוח לשכונה.

**בהתאם להמלצות תכנית האב למענה תכנוני הולם לשינויים, שכבר החל לתת את אותותיו בשטח, ולגידול ביחידות המגורים בשכונה, מקדמת הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א יפו, תוכנית שמטרתה שינוי יעוד מגרשים סחירים בבעלות פרטית לשטח ציבורי פתוח ובנוי אשר יתנו מענה לצורכי ציבור לתושבי השכונה בד בבד עם התקדמות הפיתוח.**

בנובמבר 2014 ובתאריך 7.12.2016, המליצה הועדה המקומית על הפקדת תכנית "שפע טל" בצפון שכונת מונטיפיורי. במסגרת תכנית זו, יוקצו כ- 10 דונם לשטחים ציבוריים. מתוכם כ- 6 דונם לטובת מוסד ציבורי גמיש ורב תכליתי וכ- 4.5 ד' לשצ"פ שכונתי. בנוסף יוקצו שטחים ציבוריים מבונים בהתאם לפרוגרמה עירונית: כ-3200 מ"ר בנוי לשימושים ציבוריים במסגרת שטחי תעסוקה ושטחים לוגיסטיים תת קרקעיים בסך כולל של 2,300 מ"ר.

**תכנית זו הינה תכנית משלימה לתכנית "שפע טל", המאפשרת את הגדלת השטחים לצרכי הציבור ברמה המקומית השכונתית על ידי פיזור שטחים ציבוריים בשכונה.**

## **סטטוס קידום התכנית:**

בתאריך 27.05.2015 דנה הועדה המקומית בתכנית והחליטה לאשר את העברת הבקשה לועדה המחוזית, לפרסום הכנת תכנית לפי סעיף 77 וקבלת החלטה על תנאים למתן היתרים בתקופת הכנת התכנית לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

בתאריך 21.09.2015 דנה הועדה המחוזית בתכנית והחליטה לפרסם הודעה בדבר הכנת תכנית על פי סעיף 77 ולקבוע תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק בתחום התכנית המוצעת, כדלהלן:  
א. לא יוצאו היתרי בנייה בשטח התכנית לתוספות בנייה ולבנייה חדשה.  
ב. אי הריסת המבנה ברח' גרשון ש"צ 19. במסגרת הכנת התכנית ייבדק שימורו.  
תוקף התנאים – שנה אחת.

בתאריך 1.6.16 הועדה המקומית דנה בתכנית והחליטה להפקיד את התכנית בועדה המחוזית בתנאים:

1. מגרש ברחוב טברסקי (מוסך מעוז) – צוות התכנון יבחן מגרשים נוספים בחלק הדרומי של השכונה, אותם ניתן יהיה להפקיע. לפני העברת המסמכים לועדה המחוזית יובאו המגרשים לדיון לועדה המקומית להחלטה איזה מבין המגרשים ובכלל זה המגרש בטברסקי- מומלץ להפקעה.
2. המגרש ברחוב גרשון ש"ץ 19- בהוראות התכנית יקבע שהריסת המבנה או שינוי בו טעון אישור הועדה המקומית.

בתאריך 23.11.16 הוצגו לועדה המקומית המגרשים נוספים. הועדה המקומית החליטה למנות ועדה מצומצמת שתבדוק את המגרשים, בראשותו של נתן אל נתן ותגבש המלצה לועדה המקומית.  
בתאריך 21.12.2016 הובאו בפני הועדה מסקנות והמלצות הועדה המצומצמת:

1. מומלץ להפקיע מגרש חלופי למגרש מעוז- טברסקי 13.
2. לאחר בחינת המגרשים מומלץ כי המגרש החלופי יהיה חלקה 234 בגוש 7107, שטיבל 6.  
הועדה החליטה לקבל את המלצת הועדה המצומצמת.

**עם אישור תכנית המתאר, התכנית מקודמת בסמכות ועדה מקומית.**

**התאמת תכנית זו להוראות תכנית המתאר (תא/5000)**

<b>התאמה</b>	<b>מצב מוצע</b>	<b>תא/5000</b>	<b>סעיף לבדיקה</b>	<b>מסמך לבדיקה</b>
מתאים	שטח ציבורי פתוח / מבנים ומוסדות ציבור	מעורב לתעסוקה ומגורים	אזור הייעוד שבתחומו התכנית המוצעת	<b>תשריט אזורי ייעוד</b>
מתאים			סימונים נוספים בתחום התכנית	
מתאים	3.5	3.5	רח"ק מירבי	<b>הוראות התכנית פרק 3</b>
מתאים	עד 7	7	מס' קומות מירבי	
מתאים	התכנון מפתח לרווחת השכונה שטחים ציבוריים פתוחים ושטחים למבני ציבור.	אזור תכנון 602א - מסמך מדיניות מתייחס בין השאר לשיפור המרחב הציבורי - הוראות מיוחדות לשכונת מונטיפיורי	הגדרות האזור	<b>נספח אזורי התכנון</b>
מתאים	התכנית מכילה הוראות בנושא לשצ"פ ולשצ"ב, בהתאם להנחיות נספח מדיניות	מסמך מדיניות	הוראות מיוחדות לאזור התכנון	<b>הוראות התכנית פרק 5</b>

**תכנית המתאר - תא/5000 : תשריט יעודי קרקע**

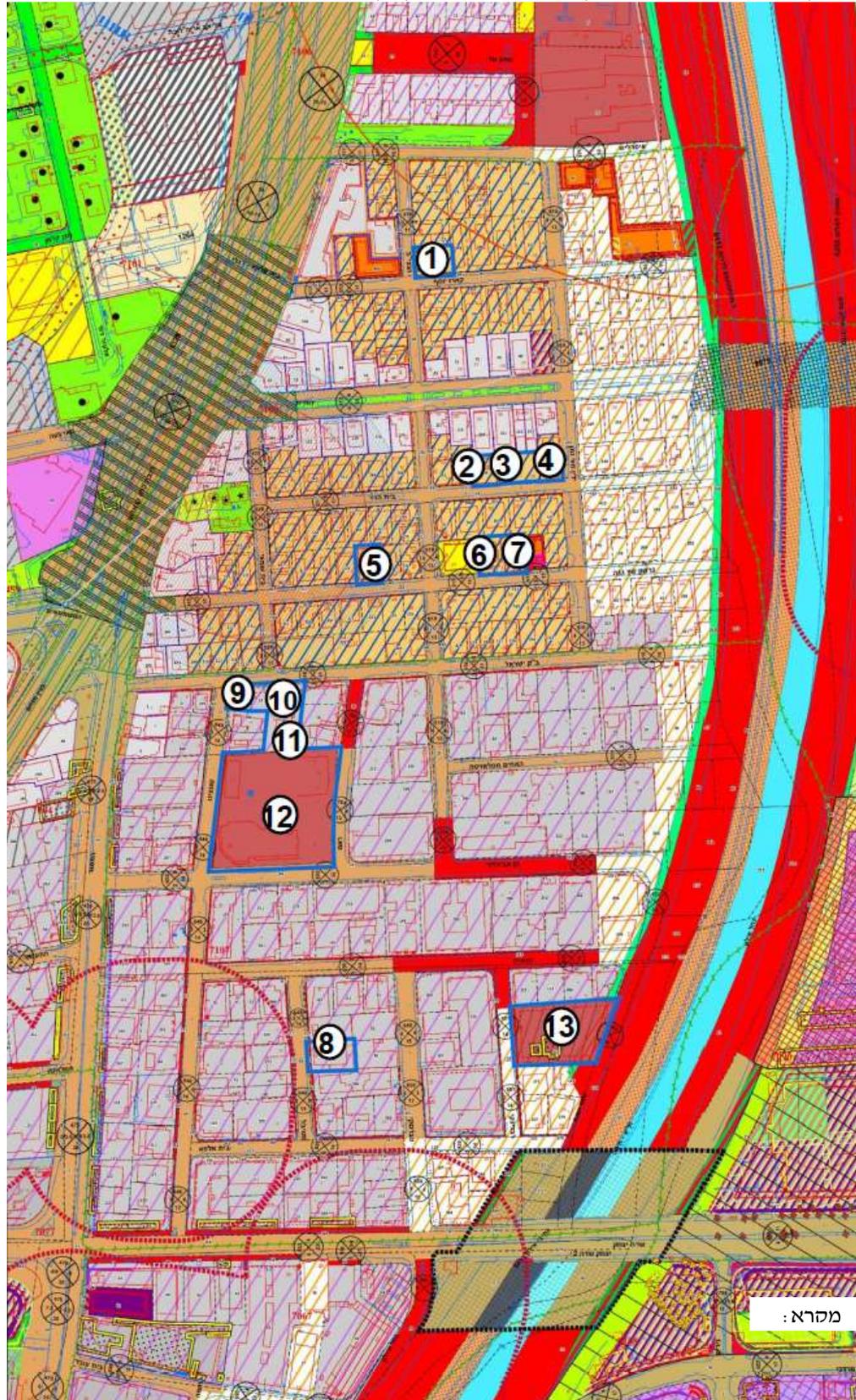


על פי תכנית המתאר של תל-אביב (תא/5000), מונטיפיורי מאופיינת כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים, למעט שולי השכונה ובהם מתחם שפע-טל, שמוגדרים כאזורי תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים.

**תכנית מתאר תא/5000 – נספח עיצוב עירוני**



סימון מגרשי התכנית על רקע תשריט ייעודי קרקע מאושרים



מסרא :

מערב מיוחד (משרדים או מגורים) לפי תכנית 1602
תעסוקה לפי תכנית 1043 א
מבנה ציבור

\* זכויות בניה למגורים-120%, וזכויות בניה לתעסוקה-200%

מצב המגרשים בפועל

שטח (מ"ר)	בעלות	תיאור	כתובת, גוש/חלקה	מס' בתכנית	תמונה
435	פרטי	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	<u>כתובת</u> : קארו יוסף 11 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 24	1	
273	פרטי	מבנה צריף ישן בן קומה אחת	<u>כתובת</u> : בית הלל 15 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 139	2	
545	פרטי	מגרש פנוי משמש לחניה בתשלום	<u>כתובת</u> : בית הלל-17 19 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 379	3	
240	פרטי	2 מבני מגורים ישנים בני קומה אחת	<u>כתובת</u> : בית הלל 21 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 145	4	
357	פרטי	מבנה מגורים בן קומה אחת, ברשימת מבנים מומלצים לשימור	<u>כתובת</u> : רח' גרשון 19 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 171	5	

שטח (מ"ר)	בעלות	תיאור	כתובת, גוש/חלקה	מס' בתכנית	תמונה
356	פרטי	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	<u>כתובת</u> : רח' גרשון 29 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 384	6	
358	פרטי	סככה המשמשת כמוסך	<u>כתובת</u> : רח' גרשון 31 <u>גוש</u> : 7109 <u>חלקה</u> : 184	7	
580	פרטי	מבנה חד קומתי מבלוקים ובטון, חנות לעיצוב תעשייתי.	<u>כתובת</u> : רח' שטיבל 6 <u>גוש</u> : 7107 <u>חלקה</u> : 234	8	
189	עיריית ת"א	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום	<u>כתובת</u> : ישראל ב"ק בין 6 ל-10 <u>גוש</u> : 7107 <u>חלקה</u> : 12	9	
218	עיריית ת"א	מגרש פנוי. משמש לחניה בתשלום.	<u>כתובת</u> : ישראל ב"ק בין 6 ל-10 <u>גוש</u> : 7107 <u>חלקה</u> : 13	10	

שטח (מ"ר)	בעלות	תיאור	כתובת, גוש/חלקה	מס' בתכנית	תמונה
1000	עיריית ת"א	מבנה בן קומה אחת בשימוש העירייה.	כתובת: ישראל ב"ק 10 גוש: 7107 חלקה: 16	11	
6490	עיריית ת"א	בית ספר תורה ומלאכה מבנה במצב טוב- 3 קומות	כתובת: רח' שונצינו 18 גוש: 7107 חלקה: 222	12	
2515	עיריית ת"א	מגרש ריק המשמש לחניון של אחוזות החוף	רח' רבניצקי 6 גוש: 7107 חלקה: 115	13	

### **מדיניות מצב תכנוני מוצע:**

על פי הפרוגרמה שנערכה על ידי היחידה האסטרטגית של עיריית תל אביב-יפו, אומדן תוספת האוכלוסייה בשכונת מונטיפיורי הוא כ- 3800 נפשות. תכנית האב מצביעה על פערים בין שטחי הציבור הנדרשים ברמה העירונית וברמה המקומית בשכונה, לבין השטחים הציבוריים הקיימים והמתוכננים בה. בהתאם אותרו מגרשים פוטנציאליים להקצאה לצרכי ציבור שנבחנו גם בהיבט השמאי.

### **תהליך בחירת המגרשים בתכנית המוצעת:**

נערכה בדיקה תכנונית מוקדמת לבחירת המגרשים: נערכו סיורים בשכונה תוך ניסיון לאיתור מגרשים פנויים או תפוסים חלקית. נבחן פיזור המגרשים בצורה מיטבית עבור השכונה. לאחר עריכת הרשימה נערכו בדיקות מול מדור מידע ואגף רישוי אם הוצאו תיקי מידע ובקשות להיתרים למגרשים הנ"ל. המגרשים שבגנם לא הוצאו בקשות, הועברו לשמאי התכנית לבחינת המשמעויות הכלכליות

### **מטרות התוכנית:**

**עידוד התחדשות בשכונת מונטיפיורי ע"י הפקעת מגרשים והקצאתם לשטחי ציבור בנויים ופתוחים, קביעת הוראות בניה וזכויות בניה והתאמת הוראות תכנית צ' למאפייני השכונה:**

- קביעת יעוד קרקע למגרשים לצרכי ציבור (שצ"פ ושב"צ), והגדרת שימושים לצרכי ציבור בנויים ופתוחים.
- קביעת שטחי בניה מרביים, גובה מכסימלי, קווי בניין והוראות בינוי ופיתוח.
- התכנית תאפשר הוצאת היתר בניה.

מפה 4. תשריט מצב מוצע לשינויי ייעוד לחלקות שסומנו



מקרא

- שצ"פ מוצע
- שב"צ מוצע
- שב"צ/שצ"פ מוצע

טבלה 4. רשימת המגרשים הכלולים בתוכנית וייעודם המוצע

מספר סידורי	כתובת	גוש	חלקה	בעלות	ייעוד מאושר	גודל מגרש (מ"ר)	גודל מגרש מאוחד	ייעוד מוצע*
1	קארו יוסף, 11	7109	24	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	435		שב"צ
2	בית הילל 15	7109	139	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	273	1066	שב"פ
3	בית הילל 17	7109	379	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	545		
4	בית הילל 19 פינת ילין מור	7109	145	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	240		
5	גרשון 19	7109	171	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	357		שב"צ/שב"פ
6	גרשון 29	7109	384	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	356	722	שב"צ
7	גרשון 31	7109	184	פרטית	מעורב מיוחד (משרדים או מגורים) תכנית 1602	358		
8	שטיבל 6	7107	234	פרטית	תעסוקה תכנית 1043א'	562		שב"פ
9	שונצינו 24 פינת בק 6	7107	12	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	189	407	שב"פ
10	ישראל בק 8	7107	13	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	218		
11	ישראל ב"ק 10	7107	16	עיריית תל אביב	תעסוקה תכנית 1043א'	1000		שב"צ
12	שונצינו 18	7107	222	עיריית תל אביב	מבנה ציבור תכנית 212	6490		שב"צ
13	רבניצקי 6+8	7107	115	עיריית תל אביב	חניון ציבורי עילי+ שימושים ציבוריים מצומצמים תכנית 2478	2515		שב"צ

סיכום שטחים:

357 מ"ר	סה"כ תוספת לשטח ציבורי פתוח / מבנים ציבוריים
2,035 מ"ר	סה"כ תוספת לשטח ציבורי פתוח
2,149 מ"ר	סה"כ תוספת לשטח בנייני ציבור (לא כולל מגרש 12+13 שהיו ציבוריים במצב המאושר)
9,005 מ"ר	סה"כ שטחי ציבור מאושרים בתחום התכנית (מגרש 12+13)
13,546 מ"ר	סה"כ שטחים ציבוריים בתכנית

## עיקרי הוראות התכנית :

1. השימושים וההוראות יהיו על פי האמור בתכנית תא/צ', למעט נושאים אשר יפורטו בתכנית זו.
2. יעודי קרקע ושימושים :
  - 2.1 מגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח: שטחי גינון, גני משחקים, שבילים להולכי רגל, לרבות מתקנים המאפשרים פעילות נלוות לכך.
  - 2.2 מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור: יותרו השימושים: חינוך, דת, קהילה, שירותי תרבות וספורט, בריאות ורווחה, משרדי הרשות העירונית, שירותים ציבוריים, מעונות סטודנטים, דוור מוגן, חניון ציבורי, שבילים להולכי רגל ואופניים, שירותי מנהל וחירום עירוניים, מתקני תפעול לרבות שטחי מסחר 1 בקומת הקרקע.
  - 2.3 מגרש ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור: שימושים על פי יעוד מבנים ומוסדות ציבור ו/או שטח ציבורי פתוח.
  - 2.4 שימושים תת קרקעיים: על פי המוגדר בתכנית ע'1.
3. הוראות במגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור:
  - 3.1 זכויות בניה:

שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, לצרכי ציבור יהיו בהיקף של עד 270% משטח המגרש. במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם, שטחי הבניה הכוללים מעל הקרקע, יהיו עד 350% משטח המגרש. תותר תוספת שטח על קרקעי עד 100% משטח המגרש עבור מצללות או סככות. מתוך סך השטח העל קרקעי הכולל יותר שטח עבור מסחר ושימושים נילווים למסחר בהיקף של עד 20%. שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יהיו בהתאם לתכנית צ'.
  - 3.2 קווי בניין:
    - 3.2.1 מעל פני הקרקע קווי הבנין יהיו:

קו בנין קדמי: ניתן יהיה להקים בנין עד קו בנין 0.

בניה בקו בניין קדמי 0 תאושר במסגרת תכנית הפיתוח והעיצוב אשר תבחן את התאמת קו הבניין המבוקש לאופי הבינוי הקיים בסביבה ולקווי הבניין הקיימים ומתוכננים לאורך הרחוב. קו בנין צדדי ואחורי:

      - א. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש שייעודו או שימושו למגורים, ניתן יהיה לבנות בקו הבניין הצידי עד ל-2.5 מ' ובקו בנין אחורי יותר עד ל-3 מ'.
      - ב. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו בשביל ציבורי ו/או דרך, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0 ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.
      - ג. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש ביעוד ציבורי ו/או שטח ציבורי פתוח, ניתן יהיה לבנות בקו בנין 0, בכפוף לאישור מה"ע ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.
      - ד. במקרים בהם המגרש גובל באחד מצדדיו במגרש שאינו עונה על סעיף 2.א, ב.2, ו-ג. שלעיל, ניתן יהיה לבנות בניין בקו בנין שבין 2.5 מ' ל-0.5 מ', בכפוף לאישור מה"ע ויותר לפתוח פתחים (חלונות ודלתות) לכיוון מגרשים אלו.
    - 3.2.2 קו בנין למרתפים יהיו כמפורט בתכנית תא/ע/1 על שינוייה.

הוראות אלו יחולו גם לגבי תוספות למבנים קיימים ותוספות בניה במגרשים בנויים.  
3.2 גובה המבנים :

במגרשים ששטחם אינו עולה על 1.5 דונם :

א. גובה המבנה יהיה עד 18 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

ב. בסמכות הוועדה המקומית לאשר גובה מבנה גבוה יותר ובלבד שהגובה האבסולוטי במגרש לא יעלה על גובה המבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, ולא יותר מ- 7 קומות.  
במגרשים ששטחם מעל 1.5 דונם :

א. גובה המבנה ייקבע באישור הוועדה המקומית, לאחר קבלת המלצת מה"ע, ובלבד שגובה המבנה לא יעלה על גובה של 2 קומות מהמבנים הבנויים בפועל במגרשים הגובלים או מגובה המבנים כפי שניתן לבנות ע"פ התוכניות המאושרות במגרשים הגובלים, הכל לפי הגובה מבניהם.

ב. בכל מקרה גובה המבנה יהיה עד 40 מ' ממפלס פני הקרקע ולא יעלה על 10 קומות.

3.3. גובה הקומה ייקבע לפי השימוש אשר יבוקש למימוש, בעת הוצאת היתר בניה.

3.4. גובה בנייה על הגג בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ'.

4. חניה : בהתאם למפורט בתכנית צ'. במגרש שגודלו מעל 1 דונם, תתאפשר חניה ציבורית תת קרקעית מעבר לתקן הנדרש לשימוש הציבורי במגרש.

5. הוראות למגרשים ביעוד שטח ציבורי פתוח :

יותרו שטחי בניה על קרקעיים בהיקף של עד 10 מ"ר לשימושים נילוויים בלבד כגון בתי שימוש ציבוריים.

#### טבלת זכויות בניה :

מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (3) (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
		מעל הכניסה הקובעת					
מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(2)	60	(1) 270	70	200	982.71	11	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	60	(1) 270	70	200	435.43	14	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	60	(1) 270	70	200	713.94	15	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	60	(1) 350	90	260	6259.28	12	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	60	(1) 350	90	260	2430.87	13	מבנים ומוסדות ציבור
	60	(1) 270	70	200	358.39	31	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור
		10 מ"ר	10 מ"ר		1055.1	21	שטח ציבורי פתוח
		10 מ"ר	10 מ"ר		420.41	22	שטח ציבורי פתוח
		10 מ"ר	10 מ"ר		544.23	23	שטח ציבורי פתוח

## זמן ביצוע ושלביות:

- מימוש התוכנית עם התקדמות הגידול במשקי הבית המתגוררים בשכונת מונטיפיורי.

## המלצות סביבתיות:

1. מרבית התכנית נכללת באזור המחייב ביצוע בדיקות זיהום קרקע וחלה בו חובת איטום נגד חדירת גזי קרקע. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע בדיקות זיהום קרקע והבטחת איטום נגד חדירת גזי קרקע, בהתאם ובאישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו.
2. נושא שפילת מי תהום ובמידה ותידרש חקירה יטופלו מול רשות המים.
3. תנאי להגשת היתר בניה הכנת נספח סביבתי על פי הצורך ולאחר קבלת חו"ד הרשות לאיכות סביבה של עיריית תל אביב יפו. הנספח הסביבתי יכלול בין היתר התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר קרינה וכו'.

## תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאים למתן היתר בניה למגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור יהיו בהתאם לסעיף 6.1 בתכנית תא/מק/צ'.
2. במגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח, אישור נספח פיתוח ועיצוב נופי ע"י הועדה המקומית.
3. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה לתא שטח 31 ברח' גרשון ש"ץ 19 - הריסה או שינוי במבנה טעון אישור הועדה המקומית, בכפוף להכנת תיק תיעוד.
4. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה ביצוע בדיקות זיהום קרקע. והבטחת חובת איטום נגד חדירת גזי קרקע. בתאום ואישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב - יפו .
5. אישור רשות המים.
6. תנאי להגשת היתר בניה הכנת נספח סביבתי על פי הצורך לאחר קבלת חוות דעת הרשות לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הנספח הסביבתי יכלול בין היתר התייחסות להיבטי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר, קרינה וכו'.

נספח:

**פרוגרמה לצרכי ציבור**  
**הוכן על ידי היחידה האסטרטגית עיריית תל אביב, חדווה פיניש**

**הנדון : שכונת מונטיפיורי- עדכון פרוגרמה לצרכי ציבור (2013)**

**1. כללי**

בעקבות עבודה חיפוש מגרשים מתאימים לקביעת יעודם כמגרשים ביעוד ציבורי והכנת התוכנית למתחם שפע טל ושכונת מונטיפיורי והצורך לקבוע מגרשים ביעוד ציבורי (לרכישה או כמטלה ציבורית), להלן עדכון הפרוגרמה שנערכה קודם לכן בשנת 2011. עודכנה הפרוגרמה לשטחי ציבור. הפרוגרמה מתייחסת לחלופות המקסימליות גם במתחם שפע טל וגם במתחמים בתוך השכונה. במידה ופרוגרמת השימושים תשנה את היקף יח"ד, הפרוגרמה של שטחי הציבור תשתנה בהתאם.

הניתוח הפרוגרמתי לצרכי ציבור הוא פונקציה של גודל משק הבית והאוכלוסייה הצפויה בשכונה בעת מימוש מלא של תוספת היח"ד החדשות. קיים הבדל בהיקף וקצב המימוש של תוספת יח"ד חדשות בחלקי השכונה לעומת מתחם שפע. ההנחה היא כי תוספת הבניה בתוך השכונה תתפרש לאורך שנים. המשמעות היא כי לא כל צרכי הציבור ידרשו בת אחת. יחד עם זאת הצורך לייצר פוטנציאל של מגרשים לצרכי ציבור, מחייב להתייחס למלוא קיבולת המגורים כפי שמוצע בתוכנית האב לשכונה.

**2. אוכלוסיה**

בסוף 2010 בשכונת מונטיפיורי התגוררו כ-900 נפשות בכ-900 יח"ד. גודל משק הבית קטן בהרבה מהממוצע העירוני ועמד על 1.6 נפשות למשק בית. על פי הערכה בעת מימוש מלא של כל יח"ד המוצעות על פי תוכנית האב ובהנחה של גודל משק בית צפוי של 2.0 נפשות למשק בית, כ-4000 נפשות צפויות להתגורר בשכונה, מתוכם כ-1000 נפשות יתגוררו במתחם שפע טל. ההנחה היא כי קבוצות הגיל הדומיננטיות יהיו בגילאי 20-39, האומדן הוא שהם יהוו למעלה מ-40% מכלל התושבים. המשמעות היא מעט משפחות עם ילדים ויותר קבוצות של צעירים או משפחות ללא ילדים.

**טבלה 1 : פירוט תוספת יח"ד במתחמים השונים בשכונה ואומדן תוספת האוכלוסיה**

מתחם	יח"ד	אומדן אוכלוסיה צפויה
שפע טל-חלופה מקסימלית	500	1000
שכונה היסטורית	1000 (כולל הקיים)	2000
דופן השכונה (מע"ר)	100	200
"בלוק מיוחד" + מתחם התושיה	300 (*)	600
<b>סה"כ מקסימלי</b>	<b>1,900</b>	<b>3,800 נפשות</b>

(\*) על פי התכנון המוצע, יש פוטנציאל נומינלי של כ-1000 יח"ד. ההנחה היא של 30% מימוש שהם כ-300 יח"ד.

### 3. שטחי ציבור

#### כללי

שטחי הציבור הדרושים לאוכלוסיה הצפויה בעת מימוש כל יח"ד המוצעות בתוכנית האב מתבססות על התדריך תכנון להקצאת קרקע לצורכי ציבור של משרד הפנים, תוך התאמה למאפייני העיר ת"א (גודל משק בית והמבנה הדמוגרפי באזורי העיר השונים). נעשה מאזן בין היצע השטחים הקיימים והמתוכננים באזור ובין הנדרש נורמטיבית. שטחי הציבור נבחנים בשתי רמות שירות - שירותים מקומיים ושירותים ברמה אזורית-עירונית. יש לציין כי סה"כ השטחים הנורמטיביים כוללים גם שירותי ציבור שאין להם סף כניסה (כמו למשל חצי כיתה), זאת בשל ההנחה שיש לתת מענה לתלמידים המצריכים חצי כיתה. ההמלצות לגבי היקף מוסדות הציבור שיש להקצות מתבסס על שיקולים של מאזן המוסדות, התנאים הפיזיים של אזור התכנון ועל שיקולים של סף כניסה למוסד ציבורי.

#### מאזן שטחי ציבור

##### א. שטחים לבניני ציבור נדרשים - בדונם

מאזן שטחים (בדונם)	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	סה"כ שטחים נדרשים (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם)	
(-) 7.3	14.7 <sup>(*)</sup>	22.0	4.0	18.0	אוכלוסיה צפויה – איכלוס מלא

(1) ההיצע כולל את השינוי המוצע בשפע טל לגבי שטחי הציבור (הקטנת היקף שטחי הציבור) ולא את ההיצע הקיים היום סטטוטורית. תמונה שאינה משקפת את המציאות בעתיד. השטחים הקיימים: 6.0 דונם היצע שטחים מתוכננים "בשפע טל", 6.3 דונם המשמשים את "תורה ומלאכה", 2.4 דונם- המשמש כחניון ציבורי של אחוזות החוף. ההיצע הקיים והמתוכנן אינו כולל את ההצעה החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי, אלא את התכנון הידוע והמוסכם.

##### ב. שטחים ציבוריים פתוחים – בדונם

מאזן שטחים בדונם	היצע שטחים קיים ומתוכנן (בדונם)	שטחים נדרשים ברמה מקומית (בדונם) <sup>(*)</sup>	
(-) 12.5	(2) 7.5	20.0	אוכלוסייה צפויה -אכלוס מלא

(1) בהתאם למדריך למכסות קרקע לצרכי ציבור: לפי 5 מ"ר לנפש באזור ותיק  
(2) ההיצע כולל 4.5 דונם המוצעים בשפע טל

##### ג. מאזן שטחי ציבור (בדונם)

סה"כ שטחים למבני ציבור ושצ"פ דרושים מול היצע קיים ומתוכנן ומול התוכנית החדשה לקביעת מגרשים ביעוד ציבורי

מאזן שטחים (בדונם)	סה"כ היצע שטחים קיים ומתוכנן	היצע שטחים בתוכנית לקביעת מגרשי ציבור	היצע שטחים קיים ומתוכנן	סה"כ שטחים נדרשים	שטחים נדרשים ברמה כלל עירונית	שטחים נדרשים ברמה מקומית	
(-) 14.9 (+*)	27.1	4.9	22.2 <sup>(*)</sup> + 3200 מ"ר בנויים בשטחים סחירים + 2300 מ"ר בחניון המתחם	42.0	4.0	38.0	אוכלוסייה - אכלוס מלא

(\*) יש לציין כי השטחים הציבוריים הכלל עירוניים יינתנו כשטחים בנויים במתחם שפע טל כך החוסרים יצטמצמו והשטחים המוצעים בתוכנית החדשה יוכלו לתת מענה מספק.

## מוסדות ציבור נדרשים

א. להלן רשימת מוסדות הציבור הנורמטיביים הנדרשים לאוכלוסייה הצפויה בעת מימוש מלא של המגורים. הרשימה כוללת גם מוסדות שאין להם סף כניסה. על בסיס התמונה הנורמטיבית ייגזרו הצרכים להם סף כניסה. הדרישות הנורמטיביות מתבססות על הנחות ביקוש מקובלות למוסדות השונים):

1.0 דונם	- 3 כיתות מעון -
2.0 דונם	- 4 כיתות גני ילדים -
6.0 דונם,	- 12 כיתות בית ספר יסודי -
7.5 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית	- 10 כיתות בית ספר על יסודי-
0.3 דונם, השירות ניתן ברמה כלל עירונית	- 1.4 כיתות חינוך מיוחד -
1.3 דונם (1600 מ"ר בנוי)	- מרכז קהילתי משולב (מועדון נוער, מועדון קשישים, ספרייה)-
0.2 דונם	- תחנה לבריאות המשפחה (500 מ"ר בנוי)
1.2 דונם,	- שירותי דת
	- רזרבה לשירותים שכונתיים

**כדי לספק את השירותים שיש להם סף כניסה יידרשו כ- 11 דונם למבני ציבור (לא כולל שטח לבית ספר על יסודי שהשירות יינתן מחוץ לשכונה)**

## מסקנות- המלצות

- הבדיקה הנורמטיבית מצביעה על מחסור צפוי בשטחים ציבוריים למבני ציבור ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- שטחי הציבור הקיימים בשכונה ברובם אינם משמשים את צרכי האוכלוסייה המקומית שהיוותה מיעוט בעבר ואילו היום הולכת וגדלה והפוטנציאל הינו גדול אף יותר.
- גם לאחר ההצעה לרכישת כ-4.9 דונם של שטחים לטובת יעוד ציבור, עדיין יידרשו כ-14 דונם למבני ציבור ולשטחים פתוחים. אם כי יש לציין כי חלק מהמענים הם שטחים בנויים ציבוריים משולבים בשטחים הסחירים – כך שהמחסור בשטחי ציבור בחלקו יקטן בפועל על ידי השימוש בשטחים אלה.

## המלצות

- (1) יש לאפשר ככל שניתן לבנות את בניי הציבור במלוא היקף הזכויות לניצול מקסימלי ולהותיר חלק נכבד מהמגרשים המוצעים לטובת שטחים פתוחים.
- (2) כל תוכנית שתקודם בשכונה לתוספת זכויות בניה ושימושים, תקצה ככל שניתן את צרכי הציבור שיידרשו בגין התוכנית.
- (3) חלק מן השירותים יינתנו בסביבה הקרובה לדוגמת שוק הסיטונאי. לכן יש צורך לתת דגש ליצירת שטחים פתוחים בתוך השכונה (גינות) מעבר לשטח שיינתן במתם שפע טל
- (4) שירותים לגיל הרך - לצורך מתן מענה לכלל האוכלוסייה הצפויה בשכונה, ההמלצה היא לרכז את השירותים המקומיים הנדרשים: מעון יום, וגני ילדים במגרשים שייקבעו לצרכי ציבור
- (5) מבנה קהילתי - מוצע להקצות שטח ציבורי נוסף במרכז השכונה - לטובת מבנה לקהילה. לא חייב להיות מבנה סטנדרטי של מרכז קהילתי, אלא מבנה שיתאים לאופייה של שכונה מעורבת שימושים. מומלץ להקצות מגרש (או שניים סמוכים) שניתן יהיה לשלב מבנה (כ-1000 מ"ר) עם מגרשי ספורט לטובת השכונה.
- (6) בית ספר יסודי - מתוך הידיעה כי המגרש המשמש את "תורה ומלאכה" אינו יכול להיות שזמין לטובת בית ספר שכונתי עוד שנים רבות. יוקצה שטח של כ-6 דונם לטובת בית ספר יסודי במתחם שפ"ע טל. המבנה יכול להיות מבנה גמיש ורב תכליתי היכול לספק לעת צורך שירותים נוספים בקומות נוספות או בשעות פעילות אחרות לאלה של בית הספר.
- (7) השטחים הכלל עירוניים – ימוקמו בשטחים הבנויים של מבני התעסוקה במתחם שפע טל

8) שירותי הציבור נוספים - שאר השירותים (בית ספר על יסודי, תחנה לבריאות משפחה, מרכז ספורט וכו), ינתנו מחוץ לשכונה בסביבה הקרובה.

9) 3) שטחים ציבוריים פתוחים - בשל המחסור הגדול בשטחים פתוחים וירוקים מוצע ששאר המגרשים שירכשו יהיו מיועדים לגינות מגוונות שימושים (גני משחק, התכנסויות, מנוחה) ומפוזרות במידת האפשר על פני כל השכונה. יש לציין כי היקף השטחים הציבוריים הפתוחים יהיה מותנה בזמינות מגרשים ובהיבטים הכלכליים. הדגש אם הוא באיתור השטחים לאו דווקא בהיקף השטחים, אלא באיכותם לייצר גינות ראויות ופיזורם הנכון בכל חלקי השכונה!

10) שטחי ציבור מבונים ופתוחים בפרויקטים לתעסוקה - תוכנית האב הגדירה את דופן השכונה כאזור לתעסוקה עם זכויות בניה גבוהות מאלה המאפשרות כיום. ההמלצה היא כי בכל פרויקט לתעסוקה תיבחן האפשרות להקצאת שטחים מבונים בתוך הפרויקט לטובת הציבור וכלל שניתן גם הקצאה לטובת שטחים פתוחים וחללי ציבור פתוחים.

#### **חוו"ד צוות:**

1. בקשת פטור עפ"י תכנית המתאר תא/5000:  
עפ"י סעיף 3.6.1 (ג) (8) הועדה המקומית רשאית לפטור מצירוף נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי בכפוף להמלצת מהנדס העיר:  
שינוי יעוד הקרקע לשטחי ציבור בנויים ופתוחים אין בהם השפעה משמעותית ברמה התנועתית ומומלץ לפטור מצירוף נספח תנועה לתכנית. תוספת חניון ציבורי מעבר לתקני החניה במגרשים הגדולים מדוּנָם ייבחן נחיצותו והשפעתו, במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח.  
כמו כן, מבוקש לפטור מצירוף נספח פיתוח ועיצוב נופי, בשל אופי התכנית. תנאי להוצאת היתר בניה לכל מגרש בנפרד יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב ע"י הועדה המקומית.
2. מומלץ להפקיד את התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0449363	שם התכנית תא/4504 שטחים ציבוריים בשכונת מונטיפיורי	מגיש התכנית ועדה מקומית תל אביב יפו	עורך התכנית אדרי' דורית שפינט, עוזי גרדון אדריכלים בע"מ
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללנית
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללנית בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון</b>			
<b>המוסד לחפיק את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מחוק הסעיף בחוק	
תכנית שמטרתה לשנות ייעוד מייעודים שונים לשימושים של "מוסדות ציבור" ו"מרחב ציבורי" כמשמעותם בתא/5000.	62 א, (ג) חוק הת"צ-התשכ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתו תוקף 22.12.2016).	
<b>התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שחיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:</b>			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת ההוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לטוח החוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם תכנון 602 א' - שכונת מוגטפיוזי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים	<ul style="list-style-type: none"> <li>התכנית קובעת "שימושים כללים" כמשמעותם בסעיפים 1.6 ו-1.1.1(1) לתכנית.</li> <li>בהתאם לסעיף 1.1.1(3) התכנית על הועדה המקומית לאשר כי אין בשימוש הכללי המבוקש כדי למגוע באומיו של הייעוד באזור התכנון.</li> </ul>	<p style="text-align: center;">+</p> <p>סעיף 3.1.1(ג): תוספת מגרשים ציבוריים בנויים ופתוחים מותרם מתן מענה ברמה השכונתית לצורכי הציבור, השימושים הכללים המבוקשים מתוקים את היעד המסומן בשכונת- יעד מעורב למגורים ותעסקה.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לסעיף 3.6.1(ג)2) - הועדה תאשר המקדמת של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע לנושאים הבאים: שיפור שביבת חולכי הרגל ומשתמשי המרחב הציבורי באופן שיתייחס, בין היתר, למפורט בס"ק (א) - (3), ותתייחסות סביבתית ועיצובית של תכנית זו, בין היתר, לנושאים המפורטים בס"ק (ב) (3) - (4).</li> </ul>	<p>סעיף 3.6.1(ג)2): התכנית קובעת שטחים ציבוריים פתוחים ברמה שכונתית, המיועדים לשמש לציגות כוץ קטנות. התכנית קובעת כי תנאי להוצאת היתר אישור תכנית עיצוב ופיתוח ע"י הועדת המקומית, אשר תבטיח את הנושאים המפורטים בסעיף זה.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לסעיף 3.6.1(ג)8) הועדה המקומית תפקיד את התכנית רק אם צורפו אליה המסמכים הבאים: נספח תנועת ונספח פיתוח נופי הכולל הנחיות לעיצוב נופי וסביבתי והמעגן את המלצות חוות הדעת הסביבתית ככל שמצאה הועדה לכפוף לעגנן בתכנית.</li> <li>הועדה המקומית רשאית לפטור את מניש התכנית מצירוף המסמכים הנ"ל, בכפוף להמלצת מהנדס העיר במסגרת הבדיקה התכנונית המוקדמת, לפיה אין לתכנית השפעה משמעותית על התנועה</li> </ul>	<p>סעיף 3.6.1(ג)8): המלצת מח"ע לועדה המקומית לפטור מצירוף נספח תנועה ונספח פיתוח נופי בשלב הותכנית. על פי הוראות התכנית תנאי להוצאת היתר בניה יחידה אישור תכנית עיצוב ופיתוח שבין היתר תתייחס לנושא התנועה והעיצוב הנופי (הסביבתי).</p>

	באיזור התכנית ועל אופי תסביבה.			
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בהתאם להוראות סעיפים 1.6-1 ו-3.1.1(ג), ובהתאמה להגדרות מבא"ת, יוגדרו הייעודים הבאים:</li> <li>• מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ושטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור (יעד משולב).</li> </ul>	לפי תשריט אזורי היעד: מתחם תכנון 602 א - שכונת מונטיפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שימושים בהתאם לסעיף 3.5.4 חנוסק במגרש שנקבע בתכנית עתידית כמגרש המיועד למוסד ציבורי.</li> <li>• השימושים מפורטים בסעיף 3.5.1(א) (ראו נא קטגוריה "מבני ציבורי" בטבלה בסעיף 1.6.</li> <li>• כמו כן, בהתאם לסעיף 3.6.1(א) יקבעו שימושים במרחב הציבורי (ראו נא קטגוריה [קביעת הוראות למרחב הציבורי בטבלה]).</li> </ul>	לפי תשריט אזורי היעד: מתחם תכנון 602 א - שכונת מונטיפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) חגרות השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• בהתאם לסעיף 3.5.1(א) "מקבצי שימושים נוספים" כלהלן: מסחר 1, ובכפוף לאמור בסעיף 3.5.1(ג)4.</li> </ul>	לפי תשריט אזורי היעד: מתחם תכנון 602 א - שכונת מונטיפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• לפי סעיף 3.5.1 ב'1-3.5.4 ב' רח"ק 2.7 למבנה ציבור.</li> <li>• לפי סעיף 3.1.4(ה) תוספת 1 רח"ק לקירוי מעבר לרח"ק המרבי ובלבד שטחי הבניה העולים על שטח הבניה המרבי ייוודו למצללות או סככות צל אשר יכול שיבנו עם גג היצר סיכוך מלא, אך ללא קירות.</li> <li>• בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, הועדה רשאית לקבוע רח"ק גדול בתנאי שלא יחרוג מפי 2 מהרח"ק המרבי במרקם הסובב.</li> </ul>	לפי תשריט אזורי היעד: מתחם תכנון 602 א - שכונת מונטיפיורי אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים.	קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	
+	<ul style="list-style-type: none"> <li>• שטחי בניה בתת הקרקע על פי סעיף 3.1.5 א' על פי תכניות תקפות.</li> <li>• בהתאם לסעיף 3.5.1(ג)3 - תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 2 דונם, תקבע בנוגע למגרש הוראות לבניה של חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש הציבורי עצמו.</li> <li>• בהתאם לסעיף</li> </ul>	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5	

<p>3.5.1(ג)(3)(ב):  חקמת החניון יקבע על פי  הצורך בשלב אישור תכנית  העיצוב והפיתוח</p>	<p>3.5.1(ג)(3)(ב) - בכפוף  לבדיקה תכנונית  מוקדמת ניתן לקבוע  הוראות המאפשרות  להקים את החניה הנ"ל  בשלב מאוחר יותר, או  מאפשרות לוועדה לוותר  על הקמת החניה  העבורית הנ"ל כלל,  מנימוקים שירשמו.</p>		
<p>+</p>	<p>י"על מי טבלה 5.4 בהוראות  התכנית באזור תכנון 602א'  עד 7 קומות .  לפי שעימם 3.5.4(ג)(1) ו-  3.5.3(2)(א) - הועדה רשאית  לקבוע מספר קומות שלא  יעלה על 2 קומות מעל  תשריט העיצובי העירוני,  כלומר: 10 קומות.</p>	<p>מספר קומות מירבי על פי  נסמך העיצוב העירוני:  עד 8 קומות</p>	<p>קביעת גובה חבנייה והוראות  בדבר  'בנייה נקודתית חריגה  לשביבתה' ועליה מעל מספר  הקומות הקבוע בנסמך העיצוב.  (4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>+</p>	<p>בנייה בין קווי בניין לקווי  מגרש (4.2.3)  הנחיות בדבר נטיעות ועצים  (4.2.4) התכנית כוללת נסמך  עצים.</p>	<p>כלל שטח התוכנית</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב  עירוני - מ"ק 4.2.  הוראות כלליות (4.2.1)  והוראות בנושא בנייה בין קווי  בניין לקווי המגרש, נטיעות  ועצים.</p>
<p>+</p> <p>התכנית אינה קובעת בשלב זה  את השימוש של המגרש  העבורי. במסגרת הכנת תכנית  העיצוב יקבע השימוש המיטב,  על פי הצרכים העירוניים  ובחתימה לנודל המגרש  ומיקומו.</p>	<p>• בהתאם לסעיף  3.5.1(2)(א) בתכנית  הכוללת מגרש למבני  ציבור ייקבע כי תנאי  למזן היתר למגרש,  שימוש שאיננו שימוש  זמני, הוא הגשת תכנית  עיצוב למגרש כולו  לאישור הוועדה, אשר  תתייחס לנושאים  כמפורט בס"ק (א) - (ו).  • בהתאם לסעיף  3.5.1(ג)(1) העוסק  ב"מבני ציבור" - הועדה  תחליט על הפקדתה של  תכנית הכוללת מגרש  למבני ציבור, רק לאחר  שיוצגו בפניה נתונים  ולפיהם המגרש למבני  ציבור שהוקצת בה הוא  באיכויות הנדרשות כדי  למלא את ייעודו.  הנתונים יתייחסו, בין  היתר לממדי המגרש,  לאפשרויות פיתוחו  הפונקציונאלי, ולנגישותו  לאוכלוסייה הצפויה  להשתמש בו, וכן  להתאמת השימוש  המוצע בו לשימושים  גובלים.</p>	<p>מתחם תכנון 602א' - שכונת  מונטפיורי  אזור מעורב לתעסוקת  ולמגורים</p>	<p>הוראות למבני ציבור - סעיף  3.5  מגרש המיועד למבנה ציבורי,  בין אם כיעוד חדש ובין אם  כיעוד על פי תכנית קודמת</p>

הוראות גובה ועיצוב

<p>עפ"י סעיף 3.6.1 (ג) (8) הועדה המקומית רשאית לפטור מצירוף נספת תנועה ונספת פיתוח ועיצוב נופי בכפוף להמלצות מהנדס העיר: שינוי יעוד הקרקע לשטחי ציבור בנויים ופיתוחים אין בהם השפעה משמעותית ברמת התנועתיות ומומלץ לפטור מצירוף נספת תנועה לתכנית. תוספת תניון ציבורי מעבר לתקני החגיה במגרשים הגדולים מדוכם ייבחן נחיצותו והשפעתו, במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח. כמו כן, מבוקש לפטור מצירוף נספת פיתוח ועיצוב נופי, בשל אופי התכנית. תנאי להוצאת היתר בניה לכל מגרש בנפרד יהיה אישור תכנית פיתוח ועיצוב ע"י הועדה המקומית</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>סעיף 3.6 - שימושים על מי מקבץ שימושים למרחב ציבורי.</li> <li>סעיף 3.6.1(א)1 - מונח שימושים ראשיים במקבץ שימושים ב"מרחב הציבורי".</li> <li>סעיף 3.6.1(ג) - תכנית עתידית תכלול, בין היתר, המרחב הציבורי הסמוכים לתכנית ולקשרים שבין השטחים בתכנית לשטחים אלה.</li> <li>על התכנית לכלול הוראה לפיה תנאי לאישור היתר בניה במגרש בייעוד למרחב ציבורי תוא אישור נספח פיתוח ועיצוב על ידי הועדה, שתתיה תואמת את ההנחיות המרחביות בענין תכנית פיתוח.</li> <li>מילוי הוראות סעיף 3.6.1(2) בדבר הפקדת תכנית אך ורק לאחר בדיקה תכנונית מוקדמת של שיפור סביבת הולכי רגל ומשתמשים המתנייחס להוראות ס"ק (א)1 - (4) וס"ק (ב)1 - (4).</li> <li>מילוי הוראות סעיף 3.6.1(8) בדבר הפקדת תכנית רק אם יצורפו אליה המסמכים הבאים: נספח תנועה, נספח פיתוח נופי המעגן את המלצות חוות הדעת הסביבתית. ניתן לפטור מהוראה זו בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר כי אין לתכנית השפעה משמעותית על התנועה ונופמי הסביבה.</li> </ul>	<p>בכל שטח התוכנית, הוראות על מגרש המיועד על פי תכנית עתידית למרחב ציבורי כיעוד חדש.</p>	<p>קביעת הוראות למרחב הציבורי סעימים 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, רחוב עירוני</p>
<p>תותר הקמת תניון ציבורי חדש במקומות בהם הוכח המטרות על פי סעיף 3.8.6 (א)3.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לסעיף 3.5.1(3) - תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור ששטחו עולה על 2 דונם, תקבע בוגע למגרש הוראות לבניה של חניה ציבורית תת קרקעית בתחום המגרש אשר תוסיף מקומות מעבר לנדרש על פי התקן לשימוש הציבורי עצמו.</li> <li>בהתאם לסעיף 3.8.6, לחניון ציבורי יותרו שימושים לחניה, למקלות ושימושים נלווים.</li> <li>שטחי הבניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יתיה עד 6 רח"ק.</li> </ul>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חניה (3.8.7)</p>
<p>נדרשות חוות דעת סביבתית, תכולת המלצות בוגע לאמצעים למזעור מפגעים סביבתיים הנגרמים</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>בהתאם לסעיף 4.4.1(ט)</li> </ul>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות</p>

סעיף 4.4	מנימוש התכנית או מביצוע עבודות למנימושה. * בהתאם לסעיף 4.4.4 לתכנית - הועדה המקומית תחליט על הפקדת התכנית רק לאחר שנתנה התייחסות למפורט בס"ק (א) - (ח).		
תכנית העיצוב והפיתוח תתייחס לנושאים אלו.	* בהתאם לסעיף 4.4.5(א) תנאי להפקדת תכנית הוא קביעה במבנים יעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם גז, חשמל ו/או מקורות אנרגיה בלתי מתכלים.		
שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)			
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללנית לא הסתור 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), (16) ו- (17) שבו.		
	62א(א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה וקומות, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תרספת שטחי בנייה ברשות עירונית.	מחות הסעיף	סעיף
קביעת קווי בנין	קביעה או שינוי גובה וקומות	קביעת קווי בנין	סעיף קטן (א)(4)
קביעת הפקעה	קביעת הוראות לענין הפקעה	קביעת הפקעה	סעיף קטן (א)(19)

תצהיר וחתימות				
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקו את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.				
מהנדס תוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
עודד נבולי, אדרי'	051087013		4/3/18	
היועץ המשפטי לתוועדה:				
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך	
הראלה אברהם אוון, עו"ד	2438976-9		4.3.2018	

ת.ז. ברום | 2017

העתקים  
נבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**בישיבתה מספר 0005-18ב' מיום 14/03/2018 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### מהלך הדיון:

רבקה פרחי: התכנית הומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית. התוכנית קודמה כתכנית בסמכות ועדה מחוזית. עם אישור תכנית המתאר, התכנית מובאת שוב לדיון להפקדה, כתכנית בסמכות ועדה מקומית. מדובר באותם מגרשים ויעודי קרקע שאושרו בעבר ע"י הועדה המקומית. נתן אלנתן: באותם תנאים שאישרנו בהמלצה. הראלה אברהם אוון: בחו"ד הצוות יש כאן בקשה לפטור לפי המתאר וצריך שהועדה תחליט בכך. בקשה לפטור מצירוף נספח תנועה ונספח פיתוח נופי. רבקה פרחי: כפי שאמרתי אין שוני אבל לפי הוראות תוכנית המתאר כדי לקבל פטור מהנספחים הללו, צריך המלצה של מה"ע והועדה צריכה להחליט בנושא. בחו"ד הצוות ישנה המלצה מפורטת בעניין. הראלה אברהם אוון: ההמלצה היא להפקיד את התוכנית ללא הנספחים. רבקה פרחי: תכנית המתאר כוללת הוראות שהועדה המקומית נדרשת להתייחס לנושאים שונים. לדוגמא: מגרשים ציבוריים שהוקצו יהיו באיכויות הנדרשות למלא ייעודו, נושאים של איכות סביבה.

### הועדה מחליטה:

הועדה מחליטה להפקיד את התוכנית בתנאים הבאים:

3. יש לקבוע הוראות בתכנית שיבטיחו בחינה של המבנה ברחוב גרשון שץ 19 על ידי מחלקת השימור כתנאי להגשת בקשה להיתר.
4. הועדה מאשרת מתן פטור מצירוף נספח תנועה ונספח עיצוב נופי.

משתתפים: דורון ספיר, נתן אלנתן, שמואל גפן, ליאור שפירא, אהרון מדואל

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

### **פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7951 בעמוד 454 בתאריך 09/10/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

21/09/2018	העיר
20/09/2018	The Marker
20/09/2018	ישראל היום

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות: בתקופת ההפקדה הוגשו 6 התנגדויות

מספר התנגדות	מתנגד	מגרש נשוא ההתנגדות	תא שטח בתכנית	יעוד קרקע מוצע/גודל
1.	עזבון בן דב ז"ל באמצעות עו"ד כהן וליצ'יק. <u>הוגש תצהיר בשם עו"ד רוני עזרא.</u>	גרשון ש"ץ 29. גוש 7109 חלקה 384	15 (המגרש מורכב משתי חלקות: 184, 384)	מבנים ומוסדות ציבור 722
2.	לוי משה ואחרים באמצעות עו"ד דוד בסון. <u>לא הוגש תצהיר</u>	הנצי"ב 34 פינת קארו יוסף 11 גוש 7109 חלקה 24	14	מבנים ומוסדות ציבור 435 מ"ר
3.	שלמה וין ואחרים באמצעות עו"ד ענת בירן <u>הוגש תצהיר בשם צפרירה הלפרין</u>	שטיבל 6 גוש 7107 חלקה 234	23	שטח ציבורי פתוח 562 מ"ר
4.	ניסים עמוס רובין ואחרים באמצעות עו"ד מרדכי וסרטייל <u>לא הוגש תצהיר</u>	ילין מור 9 גוש 7109 חלקה 145	21 (המגרש מורכב משלוש חלקות: 145, 139, 379)	שטח ציבורי פתוח 1066 מ"ר
5.	רבקה מנדלבאום באמצעות עו"ד מדלן אונגיל, משרד עו"ד נאמן <u>הוגש תצהיר בשם מנדלבאום רבקה</u>	גרשון ש"ץ 19 גוש 7109 חלקה 171	31	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור 357 מ"ר
6.	צפאי עפרה, טליה ועמירם באמצעות עו"ד שמואל לכנר ממשרד נשיץ ברנדס <u>הוגש תצהיר בשם צפאי עפרה</u>	גרשון ש"ץ 31 גוש 7109 חלקה 184	15 (המגרש מורכב משתי חלקות: 184, 384)	מבנים ומוסדות ציבור 722 מ"ר

פירוט ההתנגדויות, דברי מענה והמלצות:

המתנגדים	עיקרי ההתנגדות	מענה והמלצות
1. עזבון בן דב ז"ל גרשון ש"ץ 29. (תא שטח 15)	א. התכנית המוצעת סותרת את תכנית המתאר. לא התמלאו התנאים להפקדת התכנית כפי שנקבעו בתכנית המתאר: בסעיף 3.5.1(ג1) תכנית הכוללת מגרש למבני ציבור, יש להציג בפני הועדה המקומית נתונים בנוגע לאיכויות המגרש. בחוות דעת מה"ע והיועצת המשפטית, אשר צורפה, צוין ביחס לסעיף 3.5.1 ג'1- כי במסגרת תכנית העיצוב יקבע השימוש המיטבי על פי הצרכים העירוניים ובהתאם לגודל המגרש ומיקומו. דחיית הבדיקה לשלב תכנית העיצוב מאיין את האפשרות להתנגדות, מכיוון שתכנית העיצוב אינה מפורסמת להתנגדויות ואף עלול לפגוע בזכות להגיש תביעת ירידת ערך לפי 197.	א. המגרשים שהוצגו לוועדה המקומית, תוך התייחסות ליעוד הקרקע שנבחר, נעשה לאחר בחינה מוקדמת המתייחסת בין היתר למיקום המגרש, גודלו, והאיכויות הנדרשות כדי למלא את ייעודו. בשלב תכנית העיצוב ובמסגרת בחירת השימוש ייבחנו האפשרויות לפיתוח הפוקציונאלי. קביעת השימוש הספציפי, בעת הכנת ואישור תכנית העיצוב, על ידי הועדה המקומית- תואם להוראות תכנית המתאר ותכנית צ' ואינו ייחודי לתכנית הנדונה. התכנית קובעת יעוד קרקע ושימושים רחבים, בהתאמה לתכנית המתאר. בעת מימוש התכנית ייבחן השימוש הספציפי במגרש- תוך התייחסות לצרכים השכונתיים וצרכי הרשות. תביעת ירידת ערך לפי 197 ניתן להגיש על פי חוק לתכנית הנדונה. <b>לדחות את ההתנגדות</b>
	ב. מאחר והתכנית נערכה בהתאם למצאים בפרוגרמה, אין כל הצדקה לתכנית. במסגרת תכנית האב ההנחה כי צפויים להתגורר בשכונה מעט משפחות עם ילדים ומוסדות ציבור אלו אינם נדרשים. הניתוח הפרוגרמתי הינו פונקציה של מימוש מלא של תוספות הבנייה. וההנחה כי תוספת הבניה תתפרש לאורך שנים.	ב. פרוגרמה לשטחי ציבור, נערכה על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי. בהתאם לפרוגרמה שהוכנה, עלה הצורך במתן מענה לצרכי ציבור לשכונה. יש לציין כי גודל משק הבית שנלקח בחשבון, במסגרת הפרוגרמה, הינו קטן מהממוצע העירוני. ויחד עם זאת, גם לאחר הקצאת המגרשים במסגרת התכנית הנדונה- לא יינתן מענה מלא לצרכי ציבור- כפי שעולה מתוך הפרוגרמה. התכנית הנדונה הינה כלי מתוך סל כלים רחב למענה לצרכי ציבור. <b>לדחות את ההתנגדות</b>
	ג. השימושים המפורטים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור- הינם רחבים וכלל עירוניים וביניהם משרדי רשות	ג. התכנית תואמת לשימושים המפורטים בתכנית צ'. <b>עם זאת, מומלץ לקבל את</b>

<p><b>ההתנגדות בחלקה</b> - ולצמצם את השימושים ביעוד ציבורי בנוי, כך שימוש למעונות סטודנטים, ודיור מוגן ימחקו מרשימת השימושים המותרת. והגבלת חניון ציבורי כשימוש נילוה בלבד.</p>	<p>עירונית, שירותי חירום, מעונות סטודנטים ודיור מוגן. לא הוכח הצורך בשימושים אלה והם חורגים מהחוסרים המפורטים בפרוגרמה.</p>	
<p>ד. גודל המגרשים בתחום השכונה הינו קטן יחסית ולכן האפשרות לשילוב שטח ציבורי בנוי (כחלף הפקעה) הינו בעייתי. תכנית איחוד וחלוקה (במקרה זה ללא הסכמה) אינו כלי יעיל וישים, במקרה זה. תכנית איחוד וחלוקה אינה תואמת את עקרונות תכנית האב לשכונה ההיסטורית- שקובעת שמירה על הפרצלציה הקיימת. כאמור, המגרשים בשכונה קטנים ותכנית כזו, תחרוג מהיקפי הבניה על פי תכנית מתאר וללא סיכוי אמיתי למימוש. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>ד. הפקעת קרקע הינה צעד דרסטי. היה מקום לבחור בחלופות תכנוניות מיטיבות מאשר תכנית מפקיעה. בין היתר על ידי הקצאת קרקע בנויה, או על ידי איחוד וחלוקה.</p>	
<p>ה. העירייה מחויבת לספק צרכי ציבור והוועדה המקומית שקלה את מלוא השיקולים הציבוריים הרלוונטיים. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>ה. הפקעת המגרשים תגרור פיצוי עתק ונראה כי לא נשקלו חלופות תכנוניות אחרות תוך התעלמות מהפן הכלכלי.</p>	
<p>ו. תכנית האב המאושרת, כוללת בהנחיותיה קביעת הנחיות לקיום מוסכים ובתי מלאכה, תוך מזעור המיטרדיות. (בהתאמה להוראות תכנית 1043 א') ובמתחמי התכנון הדרומיים בשכונה, תכנית האב קובעת כי יותר שימוש למוסכים בקומת הקרקע ובמרתף העליון. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>ו. התכנית אינה עולה בקנה אחד עם תכנית האב שמציעה להוציא שימושים מיטרדיים. חרף זאת, התכנית המוצעת העדיפה שלא להפקיע מגרשים בהם נעשים שימושים מיטרדיים כדוגמת מוסכים.</p>	
<p>ז. התכנית קודמה טרם מדינות הוועדה המקומית לקיום הליך שיתוף ציבור, לפיכך לא התקיים הליך שיתוף ציבור פורמאלי לתכנית. עם זאת יש</p>	<p>ז. קיפוח ואפליה בבחירת החלופות להפקעה. מהפרוטוקולים עולה כי נערכו שינויים במגרשים שיועדו להפקעה. ושינויים אלו נעשו בעקבות שיתוף חלק מבעלי</p>	

<p>לציין כי, הליך קידום התכנית כלל פרסום סעיף 77-78. במסגרת הפרסום בעלי חלק מהמגרשים נכחו בדיוני הועדה והשמיעו את התייחסותם. יש לציין שחלקם אף הגישו ערר בעקבות פרסום סעיף 77 78. עם הפקדת התכנית, מתקיים הליך זהה וזכות ההתנגדות עומדת בפני בעלי הקרקע. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>ח. בתהליך בחירת המגרשים נבחן בין היתר, פיזור המגרשים בשכונה. התכנית כוללת 13 מגרשים: מתוכם 5 בבעלות עירונית ומתוכם במצב הסטאטוטרי הקיים, 2 ציבוריים ו 3 סחירים. המגרשים בבעלות פרטית שסומנו ביעוד ציבורי (למעט מגרש אחד) ממוקמים בחלקה הצפוני של השכונה. חלק זה של השכונה (מרחוב ישראל ב"ק צפונה) מאופיין בבניה למגורים. בחלק זה של השכונה אין מגרשים בבעלות עירונית. בחלק הדרומי של השכונה, סומן מגרש פרטי אחד בלבד- ביעוד ציבורי. חלק זה מאופיין בשימושי תעסוקה. ועל פי תכנית המתאר שימוש המגורים מוגבל ל- 30% בלבד. לסיכום: פריסת המגרשים הציבוריים, נעשתה במכוון, בקרבה לשכונת המגורים- השכונה ההיסטורית. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>המגרשים. זכותו של המתנגד נמנעה מלהשתתף בהליך בחירת החלופות, וזאת בניגוד לבעלים במגרשים אחרים. הליך בחירת המגרשים היה לקוי ולא שוויוני ונבע משיקולים זרים.</p> <p>ח. התייחסות זהה לקרקע עירונית ולקרקע פרטית בתהליך בחירת המגרשים הינה שגויה. היה מקום ליתן עדיפות להפקעתם של מגרשים בבעלות עירונית. לא יעלה על הדעת להפקיע קרקע פרטית ומאידך השבחת קרקע עירונית. במתחם קיימים מגרשים רבים פנויים או תפוסים חלקית שלא נבחנו וכן לא נערך פיזור של ממש של המגרשים. העירייה מפקיעה קרקע פרטית לטובת משרדיה שלה ומשביחה קרקע עירונית.</p>	
--	---	--

<p>א. ראה מענה בסעיף 1'ה'. כמו כן, מגרשים שבבעלות העירייה במרחב שפע טל: תכנית שפע טל- בימים אלה התכנית מוקפאת- בשל הצורך לבחינה מחודשת לצרכים הציבוריים העירוניים והמטרופוליניים הנדרשים, בשל מיקום המגרש, גודלו וסמיכותו לתחנת הרכבת הכבדה וקווי המטרו העתידיים.</p> <p>יש לציין כי מרבית המגרשים האחרים המפורטים על ידי המתנגד (כמגרשים ציבוריים בבעלות העירייה) נלקחו בחשבון בעת הכנת הפרוגרמה לצרכי ציבור.</p> <p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p> <p>ב. חוק התכנון והבנייה מאפשר ואף מחייב את הוועדה המקומית לדון בקרקעות בבעלותה שבתחום שיפוטה של הרשות. התכנית בסמכות ועדה במקומית מכוח תכנית המתאר. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>ג. ראה מענה בסעיף 1'א' ו- 1'ב'. מאז הכנת הפרוגרמה לצרכי ציבור (שנת 2013) חל גידול במספר הנפשות וכמות יח"ד בשכונה. כך שטענה לגבי מועד עריכת הפרוגרמה אינו רלוונטי והשינוי שחל בשכונה – תוספת בנפשות ויח"ד – מעלה את הצורך במענה לצרכי ציבור. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>ד. לשכונת מונטיפיורי אושרה מדיניות בוועדה המקומית בתאריך 23.9.2009 ועודכנה ואושרה בתאריך 09.01.2019. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>א. העירייה חומדת את כבשת הרש כשבבעלותה עשרות נכסים בשכונה. ניתן לספק את הצרכים הציבוריים במגרשי העיריה ובכך להפחית את הפגיעה בקניין. העירייה מסיבה לא ברורה בחרה שלא להכליל אותם בתכנית.</p> <p>ב. הועדה המקומית אינה מוסמכת לדון בהתנגדויות מכיוון שהיא בעלת אינטרס ולכן במקביל להגשת ההתנגדות המתנגדים יפנו לוועדה המחוזית בבקשה להתערב ולמשוך את התכנית אליה.</p> <p>ג. התכנית מנוגדת לתכנית המתאר תא/5000. הדרישות המחייבות בסעיף 3.5.1 (ג) לא בוצעו ובהם בחינת המגרש והאיכויות הנדרשות למילוי ייעודו. אמנם הוכנה פרוגרמה לצרכי ציבור שעודכנה אבל זה לא מתקבל להתבסס על פרוגרמה שעודכנה לפני 5 שנים. הפרוגרמה מנחה מימוש ארוך טווח וצפי למשפחות ללא ילדים כך שלא ברור מדוע היה צורך בצעד כה דרסטי.</p> <p>ד. על פי הוראות תכנית המתאר יש להכין מסמך מדיניות. וזה לא נעשה.</p>	<p>2. לוי משה ואחרים הנצי"ב 34 (תא שטח 14)</p>
---	--	--

<p>ה. בתשריט אזורי יעוד ועיצוב עירוני, שבתכנית המתאר, מוצגים מוקדים ברמה עירונית ומטרופולינית בלבד. ברמה מקומית/שכונתית, תכנית המתאר קובעת בהוראותיה בצורה מפורשת בסעיף 3.5 ובפרק 4 הוראת לקביעת שטחים ציבוריים בתכניות מפורטות. תכנית מתאר הינה תכנית כוללת ואינה יורדת לרזולוציה של תכנית מפורטת.</p> <p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p> <p>ו. על פי הוראות תכנית המתאר, הוועדה המקומית רשאית לפטור מצרף נספחי תנועה, פיתוח ועיצוב נופי, בכפוף להמלצת מה"ע. במסגרת הדיון בוועדה המקומית להפקדת התכנית, מה"ע המליץ על מתן הפטור, כאמור בשל העובדה כי לתכנית אין השפעה תנועתית על אופי הסביבה. התכנית הנדונה, עוסקת בשימושים ציבוריים, שאינם מחוללי תנועה ומיועדים לתת מענה מקומי, שכונתי. בניגוד לשימושי מגורים ותעסוקה שיש בהם השפעה תנועתית גדולה יותר. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>ז. ראה מענה בסעיף 1'ב'. בבדיקה הפרוגרמטית שנערכה לתכנית בגין 100 (תכנית שהומלצה להפקדה בוועדה המקומית) נקבעו שטחים ציבוריים לטובת הכניסה לתחנת הרכבת הקלה, בתחום המגרש הפרטי, בקומת הקרקע, בקומת המרתף הראשונה ובקומות 1 ו-2. על חשבון לובי ושטחים סחירים ומניבים (בסדר גודל של כ- 750 מ"ר). בנוסף מתוכננת רחבת כניסה מחוץ למבנה שתשרת בעיקר את באי התחנה. הקמת הכניסה לתחנה בתחום</p>	<p>ה. החלקה אינה בתחום האזורים שהוגדרו בתכנית המתאר כאזורים המיועדים ל"מוסד ציבורי עירוני חדש". מגרשים שכן מסומנים כמיועדים למוסד ציבור, לא הופקעו. אם הוועדה הייתה סבורה כי יש להוסיף שטחי ציבור, היה עליה לסמנם בתכנית המתאר.</p> <p>ו. נעשה שימוש לא ראוי בפטור לפי סעיף 83.6.1 בתכנית המתאר. הוועדה רשאית להפקיד תכנית רק אם צורפו נספח תנועה ונספח פיתוח ועיצוב נופי. הוועדה התבססה על המלצת מה"ע לפטור הגשת המסמכים אך במקרה זה לתכנית תהייה השפעה תנועתית משמעותית.</p> <p>ז. אין צורך ממשי בהפקעת החלקה לצורך מבני ציבור. לדוגמא בתכנית בגין 100 חו"ד היחידה לתכנון אסטרטגי היא כי לא נדרשת הקצאה נורמטיבית של שטחי ציבור.</p>	
---	--	--

<p>המגרש, נותנת מענה לצרכי ההקצאה לשימושים ציבוריים ועל כן לא נדרשה הקצאה נורמטיבית של שטחי ציבור. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p><b>ח.</b> המגרשים שעל פי הטענה משמשים בפועל לשימוש ציבורי (בתי כנסת, בית אבות) - הינם בבעלות פרטית כך שמדובר בהפקעה לכל דבר, ואינם שונים משאר המגרשים הכלולים בתכנית. למעט - שככל הנראה לא ענו לאחד מהקריטריונים לבחירת המגרשים: זמינות, עוצמות בניה, פיזור, גודל. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p> <p><b>ט.</b> הפרוגרמה לא קובעת גודל מגרש. אלא סה"כ שטחים נורמטיביים נדרשים. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p><b>י.</b> - תכנית בית קלקא - במסגרת תכנית שתקודם בבית קלקא יוקצה מגרש ציבורי (קרקע) בהתאם לפרוגרמה שתערך במסגרת הכנת התכנית.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- מנגנון שטח ציבורי מבונה - ראה מענה בסעיף 1'ד'</li> <li>- תוספת שטחי בניה לפי תכנית צ' - תכנית צ' חלה על כל המגרשים ביעוד ציבורי.</li> <li>- תכניות תא/4676- מדובר בתכנית שחלה על כל תחום העיר. ומטרתה תוספת שטחי ציבור בנויים, בעת הוצאת היתרי בניה לבקשות הכוללת תוספת יח"ד מכוח תמ"א 38/תקנות שבס כחלון. תכנית בהפקדה.</li> </ul> <p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p> <p><b>יא.</b> ראה מענה בסעיף 1'ג'. <b>לקבל</b></p>	<p><b>ח.</b> כמו כן קיימת התעלמות מנכסים רבים המשמשים בפועל כשטחים ציבוריים וקיימים בשכונה אף שאינם רשומים בבעלות העירייה.</p> <p><b>ט.</b> על פי הפרוגרמה נדרשים שטחים הגדולים מ- 1 דונם. החלקה הנדונה היא בשטח של 456 מ"ר בלבד.</p> <p><b>י.</b> גם אם קיים צורך ממשי בשטחים ציבוריים נוספים ישנן דרכים אחרות לייצר שטחים ציבוריים ולא בדרך של פגיעה חמורה:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בית קלקא: תכנית בית קלקא תא/1760ג'</li> <li>עד היום לא הקצה בית קלקא שטחי ציבור כפי שקבוע בתכנית.</li> <li>- שימוש במנגנון שטח ציבורי מבונה.</li> <li>- תוספת שטחי בניה לפי תכנית צ'</li> <li>- לקדם תכניות בדומה לתא/4676 שקובעת עיקרון שוויוני כך שבכל מגרש תהייה הקצאה לצרכי ציבור.</li> </ul>	<p><b>יא.</b> השימושים המוצעים בתכנית אינם</p>
---	--	--

<p><b>את ההתנגדות בחלקה-</b> ולצמצם את השימושים ביעוד ציבורי בנוי, כך שימוש למעונות סטודנטים, ודיור מוגן ימחקו מרשימת השימושים המותרת. והגבלת חניון ציבורי כשימוש נילוה בלבד.</p> <p><b>יב.</b> למבנה הוצא צו הריסה בשל היותו מבנה מסוכן. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p> <p><b>יג.</b> ראה מענה בסעיף 1'1. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p><b>יד.</b> ראה מענה בסעיף 1'1. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p> <p><b>טו.</b> הפקעה מותרת על פי חוק ושינוי יעוד קרקע עולה בקנה אחד עם תכנית המתאר. ככל שמבוקש להלין על פגיעה בקניין הדין התווה כלים באמצעות סעיף 197. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p><b>טז.</b> העירייה מחויבת לספק צרכי ציבור והוועדה המקומית שקלה את מלוא השיקולים הציבוריים הרלוונטיים. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>שימושים ציבוריים ויש להם פן כלכלי כגון דיור מוגן, חניון ציבורי, ושטחים למסחר בקומת הקרקע. הפקעה לצרכים אלו אינה חוקית ואינם נמנים בסעיף 188 לחוק. ואם קיים כזה צורך אין סיבה שהקרקע תעבור לעירייה.</p> <p><b>יב.</b> החלקה בבעלות פרטית של משפחה אחת ומבנה שהיה על החלקה נהרס לבקשת העירייה בשל היותו מבנה מסוכן וכעת משמש לחניון</p> <p><b>יג.</b> התכנית סותרת את תכנית האב להוצאת שימושים מיטרדיים.</p> <p><b>יד.</b> לא כל בעלי הזכויות זומנו להשמיע טענתם והיו כאלה שהשמיעו טענתם ואף היו שותפים להחלטה אילו מגרשים יופקעו.</p> <p><b>טו.</b> התכנית מנוגדת לחוק יסוד כבוד אדם וחירותו אף אם יינתן פיצוי, בשל הפגיעה הקשה בקניינם. התכנית אינה עומדת במבחן המידתיות.</p> <p><b>טז.</b> האינטרס הציבורי מחייב לדחות את התכנית בשל פיצויי הפקעה אדירים אותם תידרש הוועדה המקומית לשלם.</p>	
<p><b>א.</b> התכנית פורסמה בהתאם להוראות החוק. על פי הוראת החוק, אין צורך בהודעות אישיות. החוק מגדיר הודעות אישיות בתכניות איחוד וחלוקה. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p><b>א.</b> לא נעשה פרסום כדין – חובה היה למסור הודעות אישיות מאחר והתכנית מורכבת מקו כחול מפוצל המהווה למעשה מספר תכניות נפרדות. לא סביר שהוועדה תקדם תכנית נקודתית המיועדת להפקעת מגרשים מבלי ליידע את הבעלים על הכנת התכנית באופן אישי. סעיף 89א(ד) לחוק התכנון קובע כי בתכנית שאינה עולה על 3,000 מ"ר תימסר הודעה לבעלים ולמחזיקים במגרשים גובלים. מכאן ניתן להסיק כי במקרה של תכנית נקודתית על מקרקעין פרטי חובה להודיע בהודעה אישית.</p>	<p>3. שלמה וין ואחרים שטיבל 6, (תא שטח 23)</p>

<p>ב. ראה מענה סעיף 1'ד'. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>ב. יש לערוך תכנית לאיחוד וחלוקה במקום להפקיע את חלקת המתנגדים. באמצעות תכנית לאיחוד וחלוקה ניתן היה לייצר שטחי ציבור איכותיים יותר ללא פגיעה במתנגדים וללא הטלת עלויות כלכליות כבדות על הקופה הציבורית. לא ברור מדוע אצה הדרך להפקיע בטרם קיים תכנון מפורט. מן הראוי היה לחלק את הנטל בין בעלי המגרשים ולא להטילו רק על כתפי המתנגדים בעוד שיתר המגרשים ייהנו מהשבחה.</p>	
<p>ג. בימים אלה הוחלט על הקפאתו של תכנית שפע טל, בשל הצורך לבחינה מחודשת לצרכים הציבוריים העירוניים והמטרופוליניים הנדרשים, בשל מיקום המגרש, גודלו וסמיכותו לתחנת הרכבת הכבדה וקווי המטרו העתידיים. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>ג. בתכנית תא/4110 "שפע טל" (קרקע בבעלות העירייה) אשר מהווה תכנית השלמה לתכנית זו ובה כן נעשה שימוש במנגנון איחוד וחלוקה. כמו כן, בתכנית שפע טל צומצמו השטחים הציבוריים ועולה השאלה מדוע העירייה ויתרה על שטחים ציבוריים ובמקביל מחמירה בהליכי הפקעה.</p>	
<p>ד. ראה מענה בסעיף 1'א'. בנוסף יצויין כי קרקעות העירייה הוחכרו לחוכרים שונים לפי חוזי חכירה עד ליום 1.9.2010 עם אופציה לחידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנה. בימים אלו נחתם הסכם גישור לפיו נקבעו תנאי חידוש חכירה ולחוכרים ניתנה אופציה לחדש את החכירה לתקופה נוספת של 49 שנה, דהיינו עד ליום 31.8.2108. כך שלמעשה מדובר בקרקעות שלחוכרים זכות חכירה ו/או זכות לחדש את החכירה לתקופה של כמעט 90 שנה ולעניין הפקעת זכויותיהם של חוכרים אלה דינם כדין מגרשים בבעלות פרטית. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>ד. העירייה מבקשת להפקיע מקרקעין מבעלים פרטיים בעוד שבבעלותה שטחים רבים אחרים אותם היא מותירה בבעלותה. היה על העירייה להשתמש תחילה בשטחים אלו טרם הפנייה להפקעה. החלטת הצוות המקצועי כי לא ישתמשו בקרקעות העירייה, נעשתה ללא כל ביסוס ובניגוד לעקרונות המידתיות. הפגיעה שתיווצר לחוכרי הקרקע בעירייה תהיה פחותה מאשר זו של הפרטיים.</p>	
<p>ה. תכנית המתאר קובעת הוראות לתוספת זכויות מעבר לרח"ק הבסיסי. לפיכך כל תכנית</p>	<p>ה. הועדה המקומית יכולה לאשר שטחי בניה העולים על הרח"ק הבסיסי בהסכמת בעלי הזכויות המבקשים</p>	

<p>המקודמת ויש בה תוספת זכויות מעבר לרח"ק הבסיסי נדרשת הקצאה לשטחי ציבור הנובעים מתוספת שטחי הבניה. כאמור, התכנית הנדונה אינה נותנת מענה לכל המחסור הצפוי והקיים בשטחי ציבור בשכונה. ואכן במידה ויקודמו תכניות בשכונה נדרש לקבוע במסגרתם שטחי ציבור בהתאם לבדיקה שתערך על ידי היחידה לתכנון אסטרטגי.</p> <p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p> <p>1. ראה מענה בסעיף 1'ז : הליך קידום התכנית כלל פרסום סעיף 77-78. במסגרת הפרסום בעלי חלק מהמגרשים נכחו בדיוני הוועדה והשמיעו את התייחסותם. יש לציין שחלקם אף הגישו ערר בעקבות פרסום סעיף 77 78. עם הפקדת התכנית, מתקיים הליך זהה וזכות ההתנגדות עומדת בפני בעלי הקרקע. ולגופו של עניין- הפנייה שנערכה ע"י מוסך מעוז, במסגרת פרסום סעיף 78 לתכנית, נמצאה מוצדקת על ידי הוועדה המקומית. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>2. תכנית צ' חלה על כל המגרשים ביעוד ציבורי. שטחי הבניה שנקבעו בתכנית תואמים להוראות תכנית המתאר, כך ששטחי הבניה למגרש הקטן מ- 1.5 שטחי הבניה יהיו עד 270% בהתאמה לתכנית צ' ומגרש הגדול מ- 1.5 שטחי הבניה יהיו עד 350% (במקום 400% על פי תכנית צ') על מנת להתאים את הרח"ק לרח"ק על פי תכנית המתאר. <b>לקבל את ההתנגדות ולשנות את הוראות התכנית כך שבהתאמה לתכנית צ' ניתן להגדיל את הרח"ק במגרשים הגדולים מ- 1.5 ל-</b></p>	<p>בתנאי שיוקצו מתוכם שטחים לציבור. שימוש במנגנון זה היה מייתר את הצורך בהליך ההפקעה אגרסיבי.</p> <p>1. בחירת המגרש נעשתה באופן שרירותי. בחירת מגרש המתנגדים הגיעה לאחר הוצאת מגרש בטברסקי 13, מוסך מעוז, תוך הגנה על המוסכים הפועלים באזור ללא נימוק מדוע יש לעשות כן. מה גם שתא/5000 לא מאפשרת שימוש מוסכים. למוסך מעוז ניתנה זכות להשמיע דברים טרם הפקעה בעוד שלמתנגדים יזכו להשמיע את דברם רק במועד ההתנגדויות. לא ברור מדוע מוסך הפך להיות חסין בפני הפקעה שווה יותר משימוש לחנות?</p> <p>2. ניתן היה לנצל את כל זכויות הבנייה בשטחים בנויים ציבוריים בהתאם לתכנית "צ" ובכך להימנע מלהפקיע מקרקעין בבעלות פרטית. הוועדה אף מבקשת להפחית מזכויות הבנייה בתכנית "צ" מחד ומאידך טוענת למחסור בשטחים ציבוריים.</p>	
--	---	--

<p><b>400% , בהתבסס על הוראות תכנית המתאר סעיף 3.5(ב)- המאפשרת הגדלת רח"ק מעבר ל- 2.7 כפוף ל- בדיקה תכנונית מוקדמת ובלבד שלא יחרוג מפי שניים מהרח"ק המירבי במרקם הסובב.</b></p> <p>ח. ראה מענה בסעיף 2'ה'. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>ט. ראה מענה בסעיף 2'טז'. העירייה מחויבת לספק צרכי ציבור והוועדה המקומית שקלה את מלוא השיקולים הציבוריים הרלוונטיים. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>י. התכנית קובעת הוראות לשינוי ייעוד. עם אישור התכנית, תבוצענה ההפקעות בהתאם לאמור בפרק ח' לחוק. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p> <p>יא. ראה מענה בסעיף 2'ו'. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>ח. בקו הכחול של התכנית יוצר מצג שווא לפיו חסרים שטחים פתוחים. בסביבה הקרובה ישנם מספר מגרשים שסומנו בתכנית האב לשצ"פ והם לא הוכנסו לשטח התכנית.</p> <p>ט. העירייה הקלה ראש בעלויות הכלכליות הכבדות הנובעות מהפקעת מגרש בודד. חובה לבחון את הפן הכלכלי של תכנית.</p> <p>י. התכנית קובעת כי המגרש יופקע במידי ללא כל הצדקה. התכנית אינה יכולה לגבור על הוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה הקובע מנגנון מוסדר שמאפשר לבעל המקרקעין לקבל הודעות מראש. במקום פועלות חנויות ולא יכול להיות שביום בהיר אחד העירייה תיטול את הקרקע לידיה</p> <p>יא. התכנית סותרת הוראות בתכנית תא/5000 הקובעת כי תופקד תכנית רק אם צורפו אליה נספח תנועה ונספח פיתוח נופי. לתכנית תהייה השפעה תנועתית ניכרת היות שהאזור מאופיין בתנועה מרובה והגדלת השטחים למבנים ומוסדות ציבור תייצר שינויים באזור.</p>	
<p>א. חוק התכנון והבניה, מאפשר שינוי ייעוד של קרקע לצרכי ציבור והדבר עולה בקנה אחד עם הוראות הדין, לרבות חוק יסוד כבוד האדם וחירותו וזכות הקניין המוגנת באמצעותו. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>א. התכנית מהווה פגיעה קשה ולא סבירה ושלא לצורך בזכות הקניין. זכות זו ניתנה להם בירושה מהוריהם. הפקעה זו היא בניגוד לחוק יסוד: כבוד האדם וחירותו. ניתן היה להפקיד תכנית אחרת.</p>	<p>4. ניסים עמוס רובין ואחרים ילין מור 9, (תא שטח 21)</p>

<p>ב. התכנית עוסקת בשינוי ייעוד ואינה אמורה להכיל הוראות או קביעת מנגנון לפיצוי. התכנית אינה מאיינת את זכות המתנגד ככל שתתברר ככזו, או זכאותו להיפרע, במסגרת ההליכים הקבועים בחוק. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p> <p>ג. חוק התכנון והבניה מאפשר אישור תנאים מגבילים להוצאת היתר לפי סעיפים 77-78. יש לציין שתנאים מגבילים אלו כבר אינם רלוונטיים מכיוון שמדובר בתכנית בהפקדה ולא ניתן להוציא היתרי בניה הנוגדים תכנית מופקדת. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>ב. אין בתכנית מנגנון לפיצוי בעלי החלקות המופקעות ואין בתכנית הליך של איחוד וחלוקה.</p> <p>ג. התכנית פוגעת בחלקה שבנדון ובאפשרויות המימוש שלה מאחר וקיימת הקפאה ולא ניתן להוציא היתרים לבנייה.</p>	
<p>א. התכנית לוותה בחוות דעת מחלקת השימור. ובהתאם להנחיית מנהל מחלקת שימור שולבו הוראות למבנה הקיים במגרש המאפשרת את שימור המבנה הקיים ושילובו בגינה. יש לציין שבלי התכנית הנדונה הבניין הקיים אינו מוגן וניתן יהיה להרוס אותו. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p> <p>ב. בחלקה הדרומי של השכונה מקודמת תכנית ביוזמת הועדה המקומית. ובמסגרת התכנית נערך סקר ובמסגרתו זוהו מבנים ראויים לשימור. כמו כן, נערך סקר מורשת לשכונת מונטיפיורי בשנת 2010, בהתאם להנחיות תכנית האב, שכלל ניתוח סגנונות בניה, מבנים ייחודיים, צמחיה, מדרגות ציבוריות. במסגרת מסקנות העבודה זוהו מתחמי רגישות בהם קיימים מקבצי מבנים ייחודיים. ש"ק 19- לא סומן בתחום רגישות. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>א. בהתאם לחוות הדעת של פרופסור אדריכל אמנון בר אור, התכנית המופקדת מתעלמת לחלוטין מערכי השימור הגלומים במבנה ההיסטורי הקיים במגרש. את "גינת הכיס" ניתן לממש במקומות אחרים, את המבנה ההיסטורי, לא.</p> <p>ב. התכנית מנוגדת להחלטת הוועדה בדיוניה להכנת תכנית האב לשכונה. מחלקת השימור לא סימנה מבנים ראויים לשימור כמתבקש אלא רק באזור המוסכים. הוועדה המחוזית הנחתה פעמיים על עריכת חו"ד של מחלקת שימור עבור מבנה זה. צוות התכנון חשש כי הוועדה המחוזית תקבע שהמבנה ראוי לשימור ולכן הציע רעיון תכנוני של שילוב במבנה לשימור עם פיתוח המגרש, דבר שאינו אפשרי ונאמר מן הפה אל החוץ.</p>	<p>5. רבקה מנדלכאום גרשון ש"ק 19 (תא שטח 31)</p>

<p>ג. קריטריונים לבחירת המגרש פורט בהרחבה לועדה המקומית יש לציין למגרש הנדון נערך תהליך חשיבה מחודש לאור התייחסות המתנגד לפרסום 77 78. וגם לאחר הבחינה המחודשת ובהתייעצות נוספת מול מחלקת השימור, הועדה המקומית והועדה המחוזית, החליטו להשאיר את המגרש בתחום התכנית הנדונה.</p> <p><b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>ג. קריטריונים בבחירת המגרשים להפקעה- עולה התחושה כי בחירת המגרש נעשתה בצורה אקראית וללא בחינה מדוקדקת של תרומתו, המגרש אינו עונה על הקריטריונים התכנוניים שהוגדרו על ידי הצוות המקצועי.</p>	
<p>ד. התכנית המופקדת תואמת את הוראות תכנית המתאר ואת תכנית צ'. תכניות רבות קובעות שימוש סחיר גם בשטחים ציבוריים ובלבד שמדובר בשימוש מסחרי נילוה לשימוש הציבורי. כך גם התכנית הנדונה הקובעת שימוש למסחר ושימושים נילוים למסחר בהיקף של עד 20% מסך השטחים. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>ד. על פי התכנית המופקדת ניתנים גם שימושים סחירים. האם אלו המטרות שלעני רוחו שיווה המחוקק כאשר אפשר הפקעות לצרכי ציבור?</p>	
<p>ה. <b>לקבל את ההתנגדות בחלקה</b> ולהוסיף להוראות התכנית מועד משוער לשימוש של כ- 15 שנים.</p>	<p>ה. מועד ביצוע התכנית- התכנית הופקדה ללא תאריך לביצוע, ללא שלבים ואף לא תאריך משוער. זאת בניגוד לפסיקה ובניגוד לסעיף 84 לחוק התכנון והבנייה</p>	
<p>ו. ראה מענה בסעיף 1'ה', 2'א'. קירוי איילון והשטחים הציבוריים העתידיים המתוכננים על גבי הקירוי, הינם שטחים ברמה מטרופולינית/עירונית לעומת שטחים ציבוריים פתוחים ובנויים ברמה שכונתית, שבהם עוסקת התכנית הנדונה. כמו כן, מדובר בטווחי זמן למימוש שונים. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>ו. לא נבחנו חלופות הפוגעות פחות ברכושם של הבעלים ולא הובאו כל השיקולים הרלוונטיים ובכללן מבחן המהותיות המשמש את הרשות בבואה להפעיל שיקול דעת שהוקנה לה בחוק. עולה תחושה קשה של חוסר צדק ופגיעה ביד קלה בזכות הקניין בעוד שבבעלות העירייה מספר לא מבוטל של בניינים בסביבה בהם היא עושה שימושים כלכליים. לא נעשתה בחינה של שימוש במגרשים אלה. במתחם "שפע טל" המוחזק לחוכרים שונים מוצע "בזבוז" של שטחי ציבור ואילו במתחם מונטיפיורי הסמוך, טוענים למחסור. תכנית תא/4385 (קירוי איילון)</p>	

<p>ז. מומלץ לבטל את מרשימת השימושים את שימוש דיור מוגן ומעונות הסטודנטים. מטרת התכנית היא לקבוע שימושים ציבוריים לצמיתות. הצורך בשטחים הציבוריים לא ייעלם עוד מספר שנים כך שההצעה אינה ברורה. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p> <p>ח. המגרשים נבחרו על בסיס קריטריונים תכנוניים ואלו הם שהנחו את הועדה המקומית. הקניין על המגרש אינה רלוונטית בבחירת המגרשים ראה מענה בסעיף 1'ח'. <b>לדחות את ההתנגדות</b></p>	<p>מציעה פארק ציבורי פתוח נגיש בשטח של 130 דונם הכולל מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח. תכנית הקירו מצויה כ 250 מטרים מגבול המגרש בהתנגדות זו.</p> <p>ז. ניתן כחלופה למגורים במגרש, לאפשר שימושים ציבוריים כגון מעונות סטודנטים או דיור מוגן וכי בעלת המגרש היא שתממש את המטרות הציבוריות והציבור ייצא נשכר מכך שבנוסף למטרות הציבוריות גם יישמר המבנה ההיסטורי. אפשרות נוספת היא החכרת המגרש והבית לתקופה מוגבלת לשימוש ציבורי ההולם את המבנה לשימור ולהשיבו למתנגדת לאחר תקופת החכירה.</p> <p>ח. זכות הקניין במגרש בבעלות פרטית מלאה, גוברת ללא עוררין על זכויות חוכרים שהקרקע אינה בבעלותם.</p>	
<p>א. חוק התכנון והבניה מאפשר אישור תנאים מגבילים להוצאת היתר לפי סעיפים 77-78. יש לציין שתנאים מגבילים אלו כבר אינם רלוונטיים מכיוון שמדובר בתכנית בהפקדה ולא ניתן להוציא היתרי בניה הנוגדים תכנית מופקדת. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>ב. ראה מענה בסעיף 1'ב', 1'ח', 2'א'. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>ג. ראה מענה בסעיף 1'ח' <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>א. במקרקעין השייכים למתנגדים ניתן לממש זכויות באופן המתיר בניית בניין חדש בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג, 2 קומות מרתף ובסה"כ 12 יחידות דיור. לאורך תקופת הכנת התכנית נמנעה מן המתנגדים האפשרות למימוש זכויות הבנייה גם בחלוף תוקף תחולתה של ההודעה בדבר ההכנה.</p> <p>ב. אין מחסור בשטחים למבני ציבור במצב התכנוני המאושר לאור ההיצע הקיים. נראה כי הפרוגרמה שהוצגה בפני הועדה לא תואמת את המצב המאושר לפיו קיימים בשכונה שטחי ציבור נרחבים בהיקף של 21 דונם.</p> <p>ג. עיריית תל אביב הינה הבעלים של עשרות מגרשים בשכונה ולמרות זאת העירייה מעדיפה להפקיע</p>	<p>6. צפאי עפרה, טליה ועמירם גרשון ש"ץ 31 (תא שטח 15)</p>

<p>ד. במסגרת הפרוגרמה לשטחי ציבור נלקחו בחשבון שטחי הציבור הקיימים בשכונה כמענה עתידי. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>ה. הצורך בשטחי הציבור אינו נובע מתכנית שפע טל. תכנית שפע טל – ככל שהיא תקודם תיתן מענה בתחומה לתוספת שטחי הבניה ככל שיאושרו מעבר למענה שיינתן גם לשכונה. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>ו. שפע טל ממוקמת בקצה הצפוני של השכונה. מטרת התכנית הנדונה בין היתר לפזר בצורה מיטבית את שטחי הציבור השכונתיים. ככל שתכנית שפע טל תקודם יינתן בתחומה מענה לצרכים הציבוריים העירוניים והמטרופוליניים בנוסף לצרכים השכונתיים. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>ז. ראה מענה בסעיף 1'ד' <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>ח. ראה מענה בסעיף 1'ח', 2'ח'. <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p> <p>ט. ראה מענה בסעיף 1'ז' <b>לדחות את ההתנגדות.</b></p>	<p>מגרשים בבעלות פרטית. רק 5 מתוך 13 המגרשים הינם בבעלות העירייה ושניים מהם כבר כיום לצרכי ציבור. העירייה מושפעת משיקולים כלכליים שהנם שיקולים זרים תוך פגיעה אנושה בזכויות קניין.</p> <p>ד. ככל שקיים צורך בשטחים ציבוריים ניתן לענות עליו באמצעות התאמת המבנים הקיימים- שטחי הציבור הקיימים בשכונה אינם משמשים את האוכלוסייה המקומית. ניתן להתאים את השטחים הקיימים לצרכי האוכלוסייה המקומית, במקום להפקיע מהמתנגדים.</p> <p>ה. הפרוגרמה שהוכנה מתייחסת למחסור עתידי צפוי בעקבות קידום תכנית שפע טל. כל עוד לא הופקדה תכנית שפע טל, הרי שלא קיים מחסור במבני ציבור ולכן אין הצדקה להפקיע.</p> <p>ו. תכנית שפע טל והתכנית המופקדת מהוות מהלך תכנוני אחד. לא מתקבל על הדעת ביצוע שינוי יעוד ממגורים לציבורי בעוד שתכנית שפע טל מצמצמת שטחים ציבוריים.</p> <p>ז. פתרון של איחוד וחלוקה הינה פתרון זול ופוגעני פחות.</p> <p>ח. קיימים מגרשים בשכונה אשר תואמים יותר את הצרכים התכנוניים. קיימים מגרשים אשר על חלקם בנויים מבנים נטושים וחלקם משמשים כבר היום לשימושים ציבוריים.</p> <p>ט. בעלי מגרשים אחרים הורשו להעלות טענותיהם טרם הפקדת</p>	
--	---	--

	<p>התכנית. גם למתנגדים הייתה הזכות להעלות טענותיהם טרם הפקדת התכנית בפועל.</p>	
--	--	--

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לתקן את הוראות התכנית בהתאם למפורט בגוף המענה להתנגדויות ובהתאם למפורט להלן, ולאשר את התכנית למתן תוקף:

1. לצמצם את השימושים ביעוד ציבורי בנוי, כך שימוש למעונות סטודנטים, ודיור מוגן ימחקו מרשימת השימושים המותרת. והגבלת חניון ציבורי כשימוש נילוה בלבד.
2. הגדלת הרח"ק במגרשים הגדולים מ-1.5 ל-400%.
3. להוסיף להוראות התכנית מועד משוער למימוש של כ-15 שנים.

**בישיבתה מספר 19-0007' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

רבקה פרחי: תוכנית בסמכות מקומית. בתקופת ההפקדה הוגשו 6 התנגדויות על 13 מגרשים שמתוכם 5 בבעלות עירונית.

**עו"ד וילצ'יק כהן:** מדובר על גרשון שץ 29 כרגע המגרש משמש לחניון. אחד- לא התמלאו התנאים להפקדת התוכנית. צריך לדעת מהו מבנה הציבור שעומדים לעשות בתכנית. חו"ד היועמ"ש אומרת הפוך ממה שהתוכנית אומרת, התוכנית הזו אינה קובעת את שלבי השימוש הדבר יעשה במסגרת תוכנית העיצוב ההוראה לא סבירה. זה פוגע פעמים 1. בזכות ההתנגדות ו-2 בסעיף 197 לחוק, כי לא ידוע מה יהיה ליד המגרש. כמו כן העיריה אומרת שהיא לא צריכה גני ילדים ובתי ספר כי לא יהיו הרבה ילדים ומצד שני היא עושה פרוגרמה לגני ילדים זו סתירה. בנושא של שימושים לא רק לשכונה התוכנית מרחיבה לשימושים למעונות סטודנטים וכד' אתם מקבלים את ההתנגדות בחלקה. תוכנית המייעדת לשכונה חדשה צריכים לצמצם את היעודים ולדעת לצורכי מה ההפקעה נעשית כאן זה לא נעשה ולכן התוכנית פסולה לדעתנו היה צריך לעשות תוכנית שהיא לא מפקיעה אלא שיוצרת שטחי ציבור דבר שעירית ת"א יודעת לעשות היטב אפשר לעשות קומה ציבורית בתוך הבניין, אפשר לאחד עוד מגרש ולתת קומה של 700 מ"ר לדוגמא לשימוש ציבורי. אנחנו מוכנים לקבל פחות זכויות גם אם יהיה שימוש ציבורי אבל לומר שלא נקבל כלום זה לא הגיוני. אפשר לעשות איחוד וחלוקה עם חלקות ליד. כמו כן אפשר היה לעשות הוראת שימור זכויות או שחזור זכויות כמו שאתם יודעים להעביר את הזכויות. פתרון של הפקעה הוא פתרון מרחיק לכת הועדה המחוזית אמרה לכם בתוכנית אחרת בפלורנטין. כל מה שנאמר בהתנגדותי תקף, יש גם מגרשי עירייה שלא נגעו בהם.

**עו"ד בסון:** תיקון לדרפט אנחנו כן הגשנו תצהיר. המגרש שלנו הוא הכי קטן וסמוך לשפע טל. מגרש של 450 מ"ר והיעוד של שבי"צ 450 מ"ר הוא לא במקום. הבניה על המגרש היא לא גדולה הזכויות רח"ק 4.5 ואין שום סיבה להפקיע את המגרש הזה. מגרש שפע טל הוא מגרש גדול וה450 מ"ר שלנו הוא בקושי תא שירותים במגרש שלכם. מתחם שפע טל הרח"ק של 15 נעאד במיליארדים ולנו יש רק 450 מ"ר של המשפחה כאשר אפשר להכניס את כל היעודים ברח"ק אחד במתחם שפע טל. לא הגיוני שהמגרש שלנו יהווה תוכנית משלימה למגרש של שפע טל. נתבררתי שהקפאתם את מתחם שפע טל למה לקדם את התוכנית הזו למה לא לבטל אותה כמו במתחם שפע טל. עיריית ת"א השמיטה שני מגרשים חשובים אחד מגרש בית קלקא, נתתם שם אפשרות ליעוד ציבורי שלא מומש ואתם מוותרים על מגרש ביעוד ציבור ולוקחים את המגרש שלי. בית קלקא היה יעוד ציבורי שנתנו להם זכויות בניה וחייבו בהיתר הבניה והם לא מימשו והעיריה ויתרה, איך העיריה מוותרת ועד היום אין שם יעוד ציבורי כאשר לנו מפקיעים. יש שם מגרש המגרש הזה גורע מהמגרש שלנו. צירפתי בהתנגדות את כל נכסי של עיריית ת"א, כל רח"ק 12.8 ותוכנית צ' עם מאות מטרים הכל זו בעלות של העיריה יש שם חוכרים לדורות. זה לא בסדר שאני מעלה טענות נגד עיריית ת"א שאתם דנים ואני חושב שצריך להעביר את התוכנית לסמכות מחוזית.

**עו"ד ענת בירן:** בטוחה אני כי קראתם את ההתנגדות המלאה שעבדנו עליהם קשה. התוכנית לא ברורה הרעיון התכנוני שכל מה שהיא מסמנת מגרשים להפקעה בלי לתכנן את כל השכונה. יש להכין תוכנית מלאה שנראה מי מקבל מה ובאיזה שלבי ביצוע. בנוסף גורל תושבי העיר שהם בעלי קרקעות הם כמו

רולטה רוסית. לפי מה החלטתם איך נבחר איזה מגרש יופקע? ב77 78 ובתוכנית המדיניות בשטיבל 6 סומן מוסך וזה אותו אדם שהגיע לדיון ואמר אני צריך שיפוצים במוסך ואם אני משקיע איך אדע מה לעשות. הלקוחות שלי לא היו ברשימה, אז פתאום לא מפנים מוסכים בשכונה בואו נמצא מגרש אחר איזה שיקול תכנוני זה? אז חיפשו מגרשים אחרים כמו של הלקוחות שלי שיש עליו שני עסקים ומה השיקול תכנוני שנראה שיהיה קל להפקיע אותו איזה מן שיקול? האם בדקתם אם זה הכרחי או לא? בגלל שהלקוחות שלי לא מזהמים את הקרקע אז לוקחים להם קרקע? חייבים שצ"פ אם רוצים לתת שטח ציבורי פתוח מדוע זה שלידנו יקבל זכויות ואנחנו לא. אני מבקשת מעריית ת"א לא להתנהג כמון גגנסטר. תכננו את השכונה ולראות אולי אפשר לעשות איחוד וחלוקה.

ראובן לדיאנסקי : היחס להתנגדויות כלפי התושבים אנחנו משקיעים הרבה בנושא תשומת לב להתנגדויות.

**שמי מויאל - שמאי :** אנחנו חוזרים על כל הטענות שנשמעו ונרשמו בהתנגדותנו. מדובר על נכס שקיים בו בית מגורים ותיק. השאלה איך נבחר דווקא המגרש הזה ההליך אינו תקין. בפרוטוקול 2016 חלק מהמתנגדים טענו ויש הרגשה שהעירייה בחרה במגרשים שקל לה להפקיע. אנחנו מגרש של 500 מ"ר ועוד מגרש מהמצד השני של 500 מ"ר מגרשים 2+4. כל המטרה של התוכנית היתה ליצור גינות כיס ולא ברור למה בחרו ליצור שצ"פ גדול. אין פה בעיה של שטחי ציבור ושכל השכונה תהנה מהגינות כיס וכאן בחרו לעשות גינה יותר גדולה. בחירת המגרש - השקיפות היתה צריכה להיות יותר ברורה עם הסבר למה בחרנו את המגרש הזה. למה לא נגעו במגרשים של העירייה ולכן אנחנו מבקשים לדעת מדוע? במסמך המדיניות הקיימת היתה כאן מטרת גג הוצאת שימושים מטרדיים, היה על העירייה לבוא לנצל להפקיע מגרשים ציבורים מה שלא נעשה כאן. לפחות העירייה היתה צריכה להראות חלופות. ישנה קלות מידי בבחירת המגרשים הקטנים להפקעה.

**עו"ד מנדל אוניגל :** אני מבקשת להעביר לחברי הועדה את כל ההתנגדות שלנו במלואה כולל חו"ד השמאית. לא תקציר שמישהו עשה. מצטרפת לכל מה שנאמר וגם מה שהוגש בהתנגדות. בד"כ ועדות מקומיות רוצות לשמר וכאן זה הפוך. אתם לא מתחייבים לשמר כי אתם רוצים להוציא את המגרש ולא ברור אם אתם רוצים לשמר. לא נתתם חלופות למגרש הזה הוא קטן 350 מ"ר אין התכנות תכנונית. אי אפשר לעשות מתקני משחקים ואם יישאר מבנה לשימור לא יכול לשלב בו שצ"פ. ידוע שההפקעה היא צעד דרסטי ולא בחנו אפשרות להשאיר את המבנה. אין לו"ז לביצוע לבניה השכונה, ולא ברור למה צריך את שטחי הציבור מול צפי הבניה המתוכננת אם בכלל. הצענו למגרש הזה מעונות סטודנטים אתם בטלתם את זה. אני מבקשת לצרף את המצגת שלנו להתנגדות.

**פרופ' אמנון בר אור :** המבנה שנבנה הינו משנות ה-20 משפח' וסרמן הוא היה אחד המבנים הראשונים ויש בו את כל הערכים לבנין לשימור. עשינו תיק תיעוד מלא וזאת כדי להוכיח את דבריי ותיק התיעוד הועבר למח' השימור. התכתבנו עם אנשי השימור כדי להסביר את ערך השימור ונעניתי בסירוב מוחלט. לא יכול שתהיה תוכנית ולא נעשה סקר שימור לשכונה. כותב שהמבנה הזה ישמש לצורכי ציבור. גינה לא תהיה שם וכל מבנה לשימור שהעירייה מקבלת על עצמה היא או שהורסת אותו או משווקת לחברה אחרת. בואו נתייחס ביתר רצינות לבניינים לשימור.

**עו"ד רועי אמזל מייצג בעלי מגרש בגרשון שץ 31 :** כל מה שנאמר עד עכשיו אני מאמץ את דבריהם וחוזר על מה שנאמר בהתנגדות. התוכנית עושה הפוך ממה שהחוק והפסיקה קובעים. מימוש התוכנית היא לשנים רבות והפקעות הם לצורך מידי וכך נקבע בדין, לקחת שטחים קטנים מבעלי קרקע זוהי כבשת הרש. אם היו נותנים את תשומת הלב להוראות הדין התוכנית לא היתה עולה. ראשית אין צורך מידי בנוסף לא מגדירים את השימוש בכל מגרש ומגרש. רשות שרוצה להפקיע היא צריכה להגיד מה הצורך המידי ופרטני ולמה צריך את ההפקעה וזה לא נעשה? התוכנית מציגה את עצמה כתוכנית משלימה לתוכנית שפע טל. אבל אם תוכנית שפע טל מוקפאת אין מקום לקדם את התוכנית הזו ולמשוך אותה. הפיצול הוא זה שגורם את העוול לתושבים. אין פה צורך והצורך שנולד משפע טל הוא לא נולד, ותוכנית שפע טל שחולשת על עשרות דונמים כנראה לא תקודם ולכן ההפחתה של אותם שטחים לא תקרה. זהו מצג מטעה שהוא לא רלוונטי. אין הפחתה של 21 מגשים חומים, אני מוכן לקבל את נושא של פיזור השטחים. אין שום סיבה שלא תעשה תוכנית איחוד וחלוקה עם שפע טל ואותם אנשים יקבלו את השטחים שהיו אמורים לבנות במגרש הזה במגרש של העירייה. העובדה שמפקיעים מקרקעין שנדרש לצרכים עתידיים במובן מסוימים הפקעת מנשיה. זה לא חוקי וזה לא יעבור את מבחן בית המשפט.

### מענה להתנגדויות:

רבקה פרחי: התוכנית נולדה מתוך ראייה כוללת ופועלים מכח מדיניות לשכונת מונטיפיורי, שאושרה בוועדה המקומית. מטרת התוכנית נותנת מענה לשכונה לצורכי הציבור הקיימים והצפויים. היחידה לתכנון אסטרטגי ערכה פרוגרמה לצרכי ציבור. במסגרת הפרוגרמה הוגדרו השטחים הציבוריים הצפויים עם הגידול והשינויים הצפויים בשכונה. השכונה עוברת שינויים מהותיים משכונה של משרדים ומוסכים לשכונה שבה מרבית ההיתרים שיוצאים הם למגורים.

כל המגרשים שסומנו הם בחלקה הצפוני של השכונה- בחלק ההיסטורי. בה מרוכזים המגורים. בחלק הדרומי של השכונה ובהתאם לתוכנית המתאר נקבע שעד 30% מהשימושים יהיו לטובת המגורים, כך שצרכים להיערך לשינויים הללו.

ובהתאמה בחלק הדרומי של השכונה סומן רק מגרש אחד בנוסף למגרשים העירוניים שיש לנו בחלק הזה שחלקם סחירים וחלקם ציבוריים.

בהליך בחירת המגרשים הצוות המקצועי יצא לשטח על מנת לזהות את המגרשים הפנויים. מתוך הבנה כי פינוי של בנין בן 4-5 קומות לעומת מגרש עם חניה או בנין שיש עליו קומה אחת בלבד – הינו קשה יותר. פעם שניה בחנו את פיזור המגרשים בשכונה ורצון למקם אותם בתחום השכונה ההיסטורית. כמו כן- ניסינו לאתר מגרשים זמינים גובלים אחד לשני- על מנת לקבל גודל מגרש סביר. המטרה היא מתן מענה לצרכים העירוניים של השכונה, אנחנו צריכים לתת מענה לשימושים ברמה שכונתית מקומית. במקביל נערכה בדיקה למגרשים שאותרו – האם יצא תיק מיידע או האם המגרש בהליך של הוצאת היתר בניה, כלומר האם המגרש נמצא בתהליך של תכנון התחלנו בתהליך של הודעה על הכנת תוכנית ובמסגרת ההליך 77-78 (עוד טרם אישור תכנית המתאר) בעלי המגרשים הם התוודעו לתוכנית והמגרש בטברסקי 16 הציג טענותיו לועדות המקומית והמחוזית במסגרת פרסום 77 78.

אחת מטענות הועדה המחוזית היא למה כל כך מעט מגרשים סומנו במסגרת התכנית. התכנית הינה אחד מהכלים העומדים בפני הועדה המקומית. כלים נוספים משלימים: שטח ציבורי בנוי (חלף הפקעה) שאתו אנו מיישמים בתכניות שמקודמות ע"י יזמים.

מדוע לא נעשה כאן איחוד וחלוקה? מדובר על מגרשים קטנים שחלק מהנחיות תוכנית האב זה לשמר את הפרצלציה ולשמור על אופי של השכונה. התוצאה שמרכזים את זכויות הבניה במגרש אחר והתוצאה שמקבלים יותר זכויות ויותר גובה במגרש האחר בו מרכזים את זכויות הבניה. תוצאה כזו חורגת מתוכנית המתאר ולתוכנית האב הקובעת לשמור על בניה נמוכה עד 7 קומות לשמר את הערכים ההיסטוריים של השכונה ולא לפרוץ את הגבהים ולשמור רח"ק של 3.5. כמו כן, איחוד וחלוקה לא היה מתממש.

במסגרת המענה להתנגדויות צמצמנו את השימושים של תכנית צ' ונוריד את השימושים של דיור מוגן ומעונות סטודנטים כי אנחנו רוצים שהשימושים ישרתו את השכונה ומדובר במגרשים קטנים. תכנית שפע טל קבעה שטחים בהתאם לתוכנית המתאר בניה למע"ר. תכנית שפע טל מוקפאת בשלב זה. משרד התחבורה והועדה המחוזית ביקשו להקפיא את התוכנית מתוך מטרה לבחינת הצרכים המטרופוליניים התחבורתיים.

מגרש בית קלקא – יזם התוכנית הבהרנו לו תהיה הקצאה לצורכי ציבור בצורה של מגרש וגם צרכים ציבוריים בנויים לא נוותר על מגרש ציבורי וככל הנראה הוא יהיה שצ"פ. גרשון שץ 19- הגיעו בעלי הקרקע ובקשו להרוס את הבניין הקיים במגרש ולבנות בנין בן 6 קומות. במסגרת הדיונים גם הועדה המקומית וגם המחוזית בקשו מאיתנו לא לסמן את הבנין להריסה. כי רצינו לקבוע את המגרש לשצ"פ לאחר קבלת חו"ד ממח' השימור קבענו את המגרש לשצ"פ שבי"צ. התכנית קובעת שלאחר הוצאת תיק תיעוד הועדה המקומית תקבע אם לשמר את הבניין או לשלב אותו בפיתוח השצ"פ. צריך לזכור שהבניין לא מוגן בלי התכנית וניתן יהיה להרוס אותו. שטיבל 6 – הוא המגרש היחיד שלא היה במסגרת פרסום 77 78 לתוכנית. הועדה המקומית בקשה לבחון מגרשים חלופים לטברסקי 16. הצגנו רשימת מגרשים נוספים כולל טברסקי 16. הועדה בחנה את המגרשים וקבעה את שטיבל 6 במקום טברסקי.

ליאור שפירא: גרשון שץ 19 - אם יש ספק לעניין הערך השימורי של הבנין למה לא דילגנו עליו. רבקה פרחי: המגרש הוא בן קומה אחת. תוכנית האב בקשה שנכין סקר היסטורי נערך כזה סקר. זהו כל הערכים השימורים בשכונה, ובכלל זה העצים והשפה היסטורית של השכונה. אחת ההמלצות היה לשמור על אותם מגרשים עם מקבצים של מבנים בעלי ערכים. גרשון 19 – לא נכלל בהמלצות לשימור במסגרת הסקר. צריך להבין שאם אנחנו מוציאים אותו מהתוכנית, נקבל את המבנה הזה שראיתם אבל הוא לא יישאר כך כי ירצו להוסיף עליו 5 קומות עם עליית גג והשאלה מה יהיה הערך השימורי שלו לאחר תוספת של 5 קומות על בנין בן קומה עם עליית גג?. התוכנית הזו דווקא היא זו שתאפשר את שימור המבנה בשילוב עם גינה ציבורית.

רועי אלקבץ: מה הקריטריונים של איך נקבע ההפקעות?

רבקה פרחי: אחד הדברים שעשינו הוא לצאת לסיור רגלי בשכונה. ככל שנרצה להיות רגישים בפיצוי זה או אחר זו תהיה בעיה, הכאב הוא ברור וכל מגרש שנגענו בו זהו כאב רציני אבל זאת התוצאה. החוק מאפשר לועדה את הכלי הזה. יצאנו וחיפשנו את המגרשים שהם זמינים והסתכלנו על מגרשים שלא בנוי עליהם בנין ואם בנוי הוא בנוי מבחינת ניצולת פחות אינטנסיבי. חיפשנו את החיבור במגרשים ואח"כ בדקנו אם התחילו הליך תכנוני ואלו הדברים שיצרו לנו סל. כל פעם נפלו מגרשים אלו או אחרים וכמעט לא היה מגרש שלא נגענו בו.

ראובן לדיאנסקי: זהו תפקיד לא קל. הנושא הגיע לועדה עוד בקדנציה הקודמת ועברנו כל מגרש. שכונת מונטיפיורי גדלה בצורה משמעותית והזאת שכונה מתחדשת ואנחנו רוצים לאפשר לאותם אנשים שיבואו לגור שטחי ציבור ראויים. זהו מצב לא נעים אבל אנחנו נוהגים על פי תכנון מושכל והיתה שימת דגש על כל מגרש ומגרש על מה אפשר לוותר בנושא ההפקעה. לכן אני חושב שצריך לדחות את ההתנגדויות. מיטל להבי: מהו סדר גודל של שטח התכנית? מה היקף השטחים שהעירייה עומדת להקצות בשפע טל? אורלי אראל: שפע טל ירדה מהפרק, זהו מגרש הוא עתודה לתחבורה מטרופולינית ולכן הוא לא מקודם.

מיטל להבי: חלק מהחלקות מתחברים טוב. מגרש גרשון שץ 19?

רבקה פרחי: שטיבל 6 מסומן כשצ"פ.

מיטל להבי: בהעדר מגרש שפע טל והעדר בית קלקא קשה להסתכל על פיתוח שכי מונטיפיורי. ראוי היה לתת את כל התוכנית הכוללת עם בית קלקא ועם שפע טל.

רבקה פרחי: הראיה בכוללת הוצגה במסגרת הדיונים להפקדה של התוכנית.

### תגובת המתנגדים:

**תושב-משה לוי:** מרחי קארו 11: נולדתי בת"א בחדר עם 16 נפשות וחלמתי להגיע לבית לכל המשפחה ואת זה רוצים לקחת לי. אני רוצה בית אחד לילדים ולנכדים מה שלא היה לי בילדות.

**שלמה ויין** נכס שטיבל 6: הייתי רוצה לשאול את מחליטי ההחלטות האם מתחת לבית שלכם הייתם מסכימים שיהיו מוסכים שמטפלים ברכבים והילדים שלכם משחקים ליד המוסכים. דבר ראשון תוציאו את המוסכים ואח"כ תקחו נכסים של 2 קומות שגרים שם.

**עו"ד וילצ'יק:** דרך בחירת המגרשים נמצאת בחוק ובימ"ש קבע קריטריונים: 1 צורך ציבורי מוגדר ומסוים. 2. להראות שדווקא בנכס הזה יש את הצורך הציבורי ו-3 שאין חלופה אחרת. בהתחלה בחרו את מגרשים תפוסים חלקית ולאחר מכן מגרשים שהוציאו תיק מיידע. זה קריטריון? מה הכוונה אם הוציאו תיק מיידע? אז לפי איזה קריטריון עשיתם ולכן הקריטריון הזה הוא פסול.

כאן יש שכונה מסוימת ומגרשים שבוחנים אותם בפניצטה. כמסמנים מגרש צריך לדעת מה יהיה הצורך בו ספציפי ולא אולי ביה"כ או ביה"ס. ואולי אפשר לבחור מגרש אחרת או בדרך אחרת אתם לא יודעים מה יהיה. גם השיטה של תוכנית עיצוב היא פסולה ממתי תוכנית העיצוב קובעת מה השימוש זו דרך שלכם לעקוב אותנו כדי להתנגד. תוכנית עיצוב לא קובעת שימוש. הבנתי למה לא איחוד וחלוקה אבל למה לא לתת לבנות 7 קומות וקומה ציבורית אחת ולא יחרגו מהמידות אני חושב שכל אחד מאיתנו מעדיף לתרום קומה ציבורית ולהישאר עם המגרש שלו מאשר שיקחו את המגרש כולו כי יש פה בעיה. אבל לא שמעתי במקום שהעיריה תשלם כסף לא תעשה כמה זכויות מגיע ותחשב את זכויות הבניה ותשמר אותם להרים במקום אחר וכך לא נמצא נפגעים.

**עו"ד בסון:** אל תפקיעו אותנו יש חלקת קרקע קטנה 450 מ"ר וגם אם צריך את זה תיקחו מבית קלקא, תחסכו בסבל של האנשים. כל האנשים שמתנגדים כאן גם אם תורידו את אחוזי זכויות הבניה הם יסכימו. נתתם רח"ק של 3.5 אני בטוח שהמתנגדים יסכימו גם אם תגידו להם שהם ישארו ברח"ק קטן ותורידו חלק מזכויות הבניה ותפרישו חלק לציבור העיקר שלא יופקעו הם יסכימו. תחשבו לפני שאתם פוגעים.

**רובין עמוס:** המגרש שלנו נמצא בנתן ילין מגרש 4 נולדתי בשכונה והמגרש שלנו היה צריך להיות מועדון ואח"כ עבר לבית דפוס. תופסים את התושבים שסבלו מהואדי והמים וזאת בושה שמתייחסים אלינו כך.

**עו"ד ענת בירן:** לא כל מה שהחוק מאפשר צריך לבצע, צריך לבדוק את המידתיות וצורך אמיתי. צריך לא לפגוע בתושבים. שטיבל 6 הוא מגרש ספוראדי ואין לו רצף של הפקעות ואמרו שנעשה ממנו גינה. מה בוער לקחת מהם את המגרש רק בגלל שהם לא הגישו תיק מיידע? איזה מן שיקול דעת תכנוני לא היה פה. בדקו כמה מגרשים ולקחו באופן שרירותי מה היתרון והחיסרון ושום התייחסות תכנונית לא היה. היתרון שלנו היה שיהיה קל להעביר את השימושים במגרש הזה למקום אחר. האם זה שיקול דעת בהפקעה שהחנויות יעברו דירה. זה שיקול לעשות שם שצ"פ השיקול צריך להיות שכאן בדיוק יהיה מרכז השכונה. גם אם לא עושים איחוד וחלוקה אפשר לדרוש מכל בנין או מגרש ועושים גינה פנימית למה צריך לקחת מאנשים את המגרשים. אל תעשו v על מה שהקדנציה הקודמת דנו.

**עו"ד מרדכי וסרטייל:** אתם דנים בזכות קנין של אנשים וכדי לפגוע בזכות כזו צריכים שיהיו קריטריונים מסוימים. לא פורטו כאן קריטריונים ואם הוצאת תיק מיידע זהו קריטריון הרי שהוא אבסורד ולא יחזיק בבי"מש. להשאיר מוסכים שהדבר סותר את מהות שכונת מגורים ואלו נכסים מטרדים. אני מבקש לבטל את התוכנית ולקבוע קריטריונים ברורים.

**עו"ד מנדלן אונגיל:** בגרשון שץ 19 לא נעשתה בחינה כי בפינה של הרחי יש בנין שמודגש בהקדש לבי"כ. מדוע לא בדקו את הבנין של ההקדש שיהווה בנין ציבורי. מדרום יש 3 מגרשים ריקים לגמרי אם רוצים שצ"פ אפקטיבי המגרש הזה הוא 350 מ"ר ואין לו אפקטיביות תכנונית עם 3 בנינים כלואים ואם המבנה לשמור ישאר הם יהיו 4, יהיה שצ"פ קטן. למה הם לא נלקחו בחשבון. ראובן לדיאנסקי: את מכירה את המגרשים, האם הם בבעלות פרטי.

**עו"ד מדלן:** לא יודעת. שמדברים על הפקעות ושימושים לשטחים ציבוריים ומבחינת תכנונית צריך לקחת בחשבון מה יותר נכון.

**הבנים של רבקה מנדלבאום:** המגרש היה של סבא שלנו שקנה אותו מכספי הפיצויים של גרמניה אחרי שכל משפחתו הושמדה בגרמניה ואתם פשוט באים ולוקחים את המגרש.

**פרופ' בראון אמנון:** יצאה העיריה לעשות סקר ומה היא אמרה מדוע המבנה לא לשמור. רק בגלל שהמבנה בעל קומה אחת זה לא קריטריון לשימור. נאמר שאסון יהיה אם יבנו 5 קומות במקום מבנה בעל קומה אחת.

**עו"ד רועי אמזל:** הצורך לא הוכח והאקט לא חוקי והכלים החוקים לא מופעלים. אם שפע טל חלפה מהעולם אז אין בסיס לתוכנית הזו. שפע טל היתה אמורה לגרוע 11 דונם שטחים חומים מהשכונה. הפרוגרמה לשטחי ציבור דיברה על צורך 18 דונם שטחי ציבור מתוכם כבר 11 דונם של שפע טל חזרו לפול.

6 דונם היו צריכים לצרכים מטרופוליטניים אפשר לתת לצרכים שכונתיים הנה 17 דונם של שטחים חומים קיימים אין שום סיבה להפקיע רגב אדמה אחד. 18 דונם צרכים 17 דונם מצאי ואתם רוצים להפקיע 14 דונם. מיטל להבי: במצאי מעל 10 דונם מוגדרים כמגרשים ציבורים עירוניים. **רועי אמזל עו"ד**: יש דרך אחרת וזו הפקעה לא חוקית.

### **דיון פנימי:**

אורלי אראל: בהמשך לדיוק השימושים המותרים במבנים, אין ביכולתנו לקבוע בכל מגרש אם יהיה גן ילדים או בית כנסת או מרכז קהילתי. העיריה שתראה לממש ולהוציא היתר בניה אז יוגדרו השימושים הספציפיים. יחד עם זאת אנחנו רוצים לצמצם את רשימת השימושים כדי שתהיה נכונה לשכונה עצמה. השימושים המותרים: שימושי חינוך, דת, קהילה, תרבות וספורט, בריאות ורווחה, שבילי רגל ואופנים, חניון ציבורי כשימוש נלווה ומתקני תפעול כשימוש נלווה. להוריד את אפשרות למשרדי הרשות העירונית שירותים ציבוריים מינהל וחירום עירוניים מעונות סטודנטים ודיור מוגן. אנחנו ממליצים לקבל חלק מהערות המתנגדים.

בנושא שטחי ציבורים בנויים ולא להפקיע שטח זה התבלטות בכל התוכניות בעיר. תמיד יזמים מעדיפים לעשות שטח ציבורי בנוי ולא שטח מגרש לעומת זאת כל אותם אנשי מקצוע שצריכים לממש את השטחים העדפה היא לקבל מגרשים. אנחנו תלויים במימוש של השטחים כשהיזם ממשים את השטחים לפני שהעירייה יודעת מה היא רוצה לבנות. בנוסף לזה אם אנחנו רוצים לבנות נדרש לחכות ליזם שהוא יבנה את זה. כאשר אנחנו מקבלים שטח קומה בנויה שטח הקומה יהיה כך וכך מטרים בנוי לעומת העובדה שאנחנו מקבלים שטח עצמאי ועליו מכילים תוכנית צ' אנחנו מקבלים מבנה של עד 5 קומות שבו אפשר לממש שטחים ציבורים עבור התושבים שגרים שם ועבור אותם משפחות שיגיעו לשכונה הזו שיש שם תהליך שהופך את שטחי התעסוקה למגורים ע"פ תב"ע תקפה היום. שטחי המשרדים נדחקים והופכים למגורים. לעומת זאת בשטח הדרומי אנחנו עושים עבודה לתוספת שימושים מתוך נקודת המוצא שלא רוצים להוציא את המוסכים החוצה גם תושבי העיר צריכים מוסכים זאת גם לגבי תעשייה לא מזהמת ושירותים כגון המוסכים. התב"ע תידרש שהמוסכים לא יפריעו למגורים.

מלי פולישוק: המוסכים אלו שטחים שמיועדים למגורים. אין לי ספק שחייבים שטחי ציבור השאלה אם הכל צריך או אפשר חלופה. לפחות 3 מהמגרשים שצריכים להפקיע עדיף לשאול שוב אם צריך את מגרשים 1, 8 והבית לשימור מגרש 5 אם צריכים להפקיע אותם. התרשמתי שכן יש חלופות. ליאור שפירא: הצוות שוקל וישקלו לפי כל הקריטריונים וחלופות אחרות. ראובן לדיאנסקי: אני בחנתי את ההתנגדויות בלב פתוח ומכיר את הדיונים הקודמים, קשה מאוד להפקיע יש לנו תוכנית. השכונה הולכת להתפתח 12000 ל-4000 איש וצריך להגיע למיצוי להצביע ולהמשיך קדימה.

מיטל להבי: תוספת מגורים מחייבת תוספת שטחים ציבורים. אבל שטח ממה שהעיריה נותנת 11 דונם מתוך 13 דונם כאשר 2.5 הם פרטיים אין לנו ראייה כוללת של השטחים המתוכננים של שפע טל, אני לא מאמינה בגינות כיש זה בזבוז של קרקע. אני מציע לוותר על הפקעות קטנות ולהשאיר מקבצים גדולים של קרקע. ושיהיו לנו את התמנות הגדולות של בית קלקא ושפע טל. ליאור שפירא: אני מבקש לבדוק את הנושא של שץ 19.

### **הועדה החליטה:**

לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולדחות את יתר ההתנגדויות כמפורט במענה להתנגדויות בדברט ולאשר את התכנית למתן תוקף בכפוף לתיקונים הבאים:

4. לצמצם את השימושים ביעוד ציבורי בנוי, ולתקן את סעיף 4.1.1 בתוכנית כדלקמן:  
למחוק את השימושים עבור משרדי רשות, שירותים ציבוריים, שירותי מינהל וחירום עירוניים, מעונות סטודנטים ודיור מוגן.  
להגביל את השימושים עבור חניון ציבורי ומתקני תפעול כשימוש נלווה בלבד.
5. להגדיל את הרח"ק במגרשים הגדולים מ-1.5 ל-400%.
6. להוסיף להוראות התכנית מועד משוער למימוש של כ-15 שנים.

### **הצבעה:**

נמנע: מיטל להבי ורועי אלקבץ  
בעד: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד

התוכן	מס' החלטה
תא/תע"א/4467 - רוטשילד 10 תכנית עיצוב	17/04/2019
דיון בעיצוב ארכיטקטוני	7 - 19-0007

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

**מיקום:** מע"ר רוטשילד

מפגש הרחובות: שדרות רוטשילד, רחוב הרצל ורחוב לילינבלום  
 גבולות התכנית: במערב רחוב הרצל, במזרח חלקות 18 ו-20 בגוש 7245, בצפון שדרות רוטשילד ובדרום רחוב לילינבלום.

**כתובת:**

רוטשילד 10, רוטשילד 10 א', רוטשילד 12, הרצל 7, הרצל 9, הרצל 11, לילינבלום 23, לילינבלום 25



**גושים וחלקות בתכנית:**  
 נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

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

## מתכננים:

אדריכלים: אדריכל רני זיס, איי.די.גי אדריכלות והנדסה בע"מ  
אדריכל השימור: אמנון בר אור ושות' אדריכלים בע"מ  
אדריכל נוף: מאזא ארכיטקטורה, מאיה זוהר  
תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ  
יועץ סביבתי: לשם שפר- איכות סביבה בע"מ  
קונסטרוקציה: ישראל דוד מהנדסים בע"מ  
קונסטרוקטור שימור: יעקב ויובל אכברט הנדסת בנין

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

## מצב השטח בפועל:

- 5 מבנים לשימור לאחר פינוי החלה עבודת הריסה והכנת המבנים לשימור לתלייה וכן עבודות דיפון בהיקף המגרש. היתרים פרטניים מתוקף תכנית 3324 להריסת חלקי מבנה לא מקוריים:
- רוטשילד 10 היתר מס' 11-0442 מיום 28.06.2011 (לא בתוקף).
  - הרצל 9 היתר מס' 2017-0078 – מיום 23.03.2017.
  - לילינבלום 23 היתר מס' 13-1254 מיום 02.12.2014 הארכת תוקף בהיתר 16-0487 מיום 02.12.2016.
  - לילינבלום 25 מס' בקשה 15-2055 החלטת ועדה מיום 13.05.2015 עם הארכת תוקף החלטת ועדה מיום 11.11.2015.
  - היתר מרתפים חלקי למתחם מס' 14-1041 מיום 6.11.2014 והארכת תוקף אחרונה בהיתר מס' 17-0968.

## מצב תכנוני קיים:

תב"ע בתוקף: תא/3324, תא/מק/4467  
יעוד קיים: עירוני מעורב - תכליות למסחר, מלון ומגורים.  
שטח התכנון: 3.283 דונם  
נתונים עיקריים: 20,170 מ"ר מתוכם 8,620 מ"ר למלון ובו לפחות 110 חדרים, 10,000 מ"ר למגורים, 62 יח"ד, לפחות 1,550 מ"ר שטחים מסחריים.

## מצב תכנוני מוצע:

תכנית העיצוב כוללת 2 חלופות. המבנה מתוכנן בשני מצבים: מצב מוצע ע"פ תכנית תא/מק/4467: מבנה בן 37 קומות. תוספת עד 5 קומות למבנה ועד 42 קומות בתנאי אישור תב"ע לניוד זכויות ותוספת זכויות למגורים ולמלונאות. תוספת 4 קומות למגורים וקומה אחת למלון.

## עיקרי הוראות התכנית

הבינוי והפיתוח מושתתים על חיזוק המע"ר ההיסטורי של תל-אביב פיתוח וחיידוש שדרות רוטשילד על ידי הקמת מגדל המשלב מסחר, מלון ומגורים תוך שימור בניינים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי בעיר. התכנית מבטיחה את שימור ושיפוץ חמשת המבנים לשימור במרחב רוטשילד 10, ארבע מהם מהמבנים הראשונים באחוזה בית.





## הוראות העיצוב האדריכלי והפיתוח הסביבתי

### 1. העיצוב האדריכלי

#### 1.1 אפיון המבנים בפרויקט

##### תיאור כללי

התוכנית כוללת 5 מבנים לשימור סביב מגדל המשלב מלון ומגורים. קומת הקרקע והגלריות של המגדל מתחברות למבנים לשימור בחללי לובי ומסעדות ובגשרים בקומות הגלריה, תוך קירוי החלל המשותף בזכוכית וחיבור אל הפונקציות המסחריות במבנים לשימור. מעל קומות הרכינה בגובה 20 מ' ממפלס הרחוב צומח המגדל ובו 11 קומות למלון ו-17 קומות למגורים וכן קומות טכניות. סה"כ 37 קומות ועד 42 קומות עבור תוספת קומות וגובה בתכנית לניוד זכויות משימור ותוספת זכויות למגורים ומלונאות.



תכנית פיתוח קומת קרקע



## 1.2 הנחיות בינוי

### א. קומות:

סה"כ 37 קומות ע"פ תכנית תא/מק/4467 מתוכם 11 קומות למלון, 17 קומות למגורים, קומות רכינה וקומות טכניות.  
תוספת עד 5 קומות ועד 42 קומות בתב"ע עתידית לניוד זכויות משימור ותוספת זכויות למגורים ומלונאות:  
תוספת קומת מלון ותוספת 4 קומות למגורים.

### ב. גובה:

עד 162.00 מ' אבסולוטי (+144.60) לגג טכני ואנטנות ע"פ תב"ע תא/מק/4467  
עד 180.00 מ' אבסולוטי (+162.60) לגג טכני ואנטנות ע"פ תב"ע עתידית לניוד זכויות משימור ותוספת זכויות למלון

### ג. בריכות:

- בריכות שחיה ישולבו בקומת הספא/בריכה של המלון ובפנטהאוז העליון. בנוסף ניתן לשלב בריכות בקומות הנסיגה המיוחדות.
- תכנון הבריכות יבטיח השתלבותן בחזית המבנה ללא הפרעה לקצב החזיתות וללא הגבהת המעקות.
- פרטי קצה והצללות יתואמו בשלב מתן היתר בניה מול אדריכל העיר.

### ד. שימושים:

על פי התב"ע בתוקף (מסחר, מלון ומגורים)

### ה. תחבורה, תנועה ותשתיות:

- תקן החניה יקבע בעת הוצאת היתר בניה בהתאם לתקן התקף וע"פ תקן מקסימלי.
- חצי ממקומות החניה במגרש יוקצו לציבור ולא תותר הצמדתן. החניון הציבורי ימוקם בקומות המרתף העליונות.
- כניסת ויציאת רכבים פרטיים ומשאיות תתאפשר מרחוב לילינבלום. רמפת הכניסה לרכבים ממוקמת בין המבנה בלילינבלום 23 למבנה בלילינבלום 25. הירידה מתפצלת לרמפת רכבים פרטיים בלולאה, ורמפת משאיות הממשיכה צפונה לכיוון רחבת הפריקה תחת המבנה ברוטשילד 12. משאיות יוצאות באותו נתיב ממנו נכנסו. רכב פרטי יוצא דרך פתח חדש במבנה לשימור בלילינבלום 23. פרטי הפתח יתואמו בשלב היתר בהתאם לאישור מחלקת שימור.
- הורדה ואיסוף נוסעים וכן מפרץ חניה לאוטובוס תתאפשר במפרץ החנייה ברחוב רוטשילד על פני 3 תאי חניה. תבחן נחיצות ומיקום מפרץ החניה לאוטובוס לקראת אכלוס המבנה.
- על התכנון לעמוד בתקן חניות אופניים ואופנועים כפי שמופיע בקובץ הנחיות העירוני לחניה. סידור חניות האופניים יהיה בהתאם להנחיות העירוניות. ככלל יש למקם לפחות שליש מחניות האופניים הנדרשות בפיתוח והשאר כחלק מהבינוי. קיימת עדיפות למקם את מרבית חניות האופניים במחסנים משותפים נגישים לגרעין.

### ו. קווי בניין

קווי בניין ושטח תכסית בהתאם להוראות התכנית הראשית תא/3324

## 1.3 חזיתות המבנים ומעטפת

### א. חומרים

- מבנים לשימור: פירוט חומרי הגמר המקוריים מופיע בתיקי התיעוד, תוך מתן אפשרות לשינויים כך שלא יפגעו בערכי השימור לצורך התאמות למגדל שיתואמו בשלב הבקשה להיתר, בתיאום ואישור מחלקת השימור.
- המגדל: המגדל מתאפיין בקירות זכוכית ואלמנטי הצללה בהתאם לדרישות נספח הבנייה הירוקה והדו"ח הטרמי. הזכוכית תאופיין בשקיפות גבוהה עם ערך מעבר אור שלא יפחת מ- LT 70 ורפלקטיביות של עד 14% דוגמת XL70.
- חזית הזכוכית ממסוגרת על ידי אלמנטים אדריכליים - קורות ועמודים בחיפוי קשיח בגוון בהיר. חזיתות המגדל וחומרי הגמר הסופיים יתואמו ויאושרו ע"י מה"ע או מי מטעמו בשלב הוצאת היתר הבניה.

### ח. מרפסות

מרפסות ישולבו במאסות המבנה, או על פי הפירוט בחזיתות השונות, תוך שמירה על חזרתיות מרבית בקומות הטיפוסיות והשתלבות המרפסות בעיצוב המבנה.



מעקות המרפסות יהיו מעקות שקופים בזכוכית או מוטות. פרט המעקה בקני"מ 1:20 יוגש במסגרת בקשה להיתר.  
מעקות בקומות הגג ישולבו בחומר המבנה על מנת להסתיר מתקנים על הגג.

#### **ט. אדניות מגוננות**

ניתן לשלב אדניות מגוננות בקומות הנסיגה על פי פרט שיאושר בשלב הוצאת היתר בניה. באדניות הצמודות לחזית הזכוכית תובטח גישה חיצונית דרך מתקן הניקוי. הטיפול יינתן על ידי חברת הניהול של הבניין לצורך תחזוקה שוטפת ואחידות לגובה המבנה.

#### **י. הצללות וסגירות חורף**

- נספח הבנייה הירוקה כולל דו"ח הצללות. פתרונות הצללה יוצגו בעת תיאום חומרי הגמר למבנה בעת הוצאת היתר בניה.
- סגירות חורף יהיו בתיאום ובאישור מחלקת השימור.

#### **יא. שילוט**

- השילוט במגדל יהיה על פי הנחיות ועדת השילוט העירונית ובתיאום מול אדריכל השילוט.
- לא יותר שילוט על המגורים במגדל.
- שילוט מסחרי בבניינים לשימור יהיה עפ"י פרט מאושר ע"י מחלקת השימור.

#### **יב. חזית חמישית**

- במגדל יהיו גגות שטוחים. במבנים לשימור יהיו גגות משופעים או שטוחים בהתאם לתיקי התיעוד.
- תותר בניית גגות ירוקים (גג עם שתילה).
- תכנית גגות מפורטת תוצג לתאום ואישור מה"ע או מי מטעמו כחלק ממסמכי היתר הבניה, אשר תכלול פתרון אינטגרלי להסתרת המערכת לחמום ואגירת מים, אנטנות ויתרת המתקנים הטכניים על הגג.
- לא יבלטו מתקנים טכניים מעבר למעקה הגג.

#### **יג. תאורה ותאורה אדריכלית**

- תאום מיקום עמודי תאורה בפיתוח יתואם במסגרת אישור תכנית פיתוח סופית בעת הוצאת היתר, באישור מה"ע או מי מטעמו.
- תאורת הפיתוח ותאורת המבנה תעמוד בדרישות תקן לבנייה ירוקה לנושא זיהום אור.
- התאורה במבנים לשימור תתוכנן בעזרת ניסויי תאורה ותדגיש את האלמנטים האדריכליים לשימור.





**א. כניסות למבנים**

- הכניסה הראשית להולכי רגל ממוקמת על שדרות רוטשילד בין המבנה לשימור ברוטשילד 10 למבנה לשימור ברוטשילד 12 ברווח הנוצר מהריסת מבנה ברוטשילד 10 א. רחבה זו תפותח בהתאם לנספח הפיתוח בתכנית העיצוב.
- מתוכנן מעבר בין הרצל 9 להרצל 7 אל רחבת הכניסה הראשית.
- במרווח בין הרצל 9 להרצל 11 תפותח גינה עם גישה מפנים המבנה בלבד מאזור לאונגי המלון.
- מעבר בין רוטשילד 12 ללילינבלום 25 מאפשר חיבור ציבורי בין שדרות רוטשילד לרחוב לילינבלום דרך הגן הפנימי. מעבר זה יירשם בזיקת הנאה להולכי רגל למעבר ושהייה וישמש את הציבור הרחב.
- הגדרת שימושים ושעות פעילות בשטח זיקת הנאה לציבור בגן הפנימי:

שטח הגינה משמש את הציבור הרחב, קהל באי המלון, באי מגדל המגורים וקהל העובדים. הגינה הינה שטח פרטי הפתוח לציבור בין השעות 08:00-20:00 בלבד וזאת בכפוף לאפשרות לבידוק בטחוני ככל שיידרש.

אין להיכנס לגינה עם כלים תחבורתיים לרבות אופניים וכיו"ב. בעלי חיים יהיו רתומים ברצועה וזמם על פיהם. אין לישון בגינה. כמות השוהים בגינה מוגבלת בהתאם להנחיות השומרים והנהלת הבניין. על השוהים בגינה להישמע להוראות השומרים והנהלת הבניין.



- הכניסה למבנים לשימור: תובטח כניסה למבנים לשימור בקומת הקרקע מהרחובות ההיקפיים - שדרות רוטשילד, רחוב הרצל ורחוב לילינבלום. כמו כן יובטחו פונקציות המאפשרות כניסה אל המבנים לשימור – מסחר, מסחר מלונאי ומבואות משותפות.

## **ב. קומת הקרקע והמבנים לשימור**

- קומת הקרקע מאופיינת בחיבור בין קני מידה שונים: המבנים לשימור, גרעין המגדל והחללים הציבוריים של המלון והמגורים וחלל האטריום הקושר את שני האלמנטים בקירוי שקוף.
- בקומה הראשונה של המבנים לשימור יתאפשר חיבור בגשרים בין המגדל למבנים לשימור על פי המיקומים המוצעים בתשריטי תכנית העיצוב. פרטי הגשרים וצורת החיבור למבנים לשימור יתואמו מול מחלקת השימור בעת הוצאת היתר בניה.
- פיתוח קומת הקרקע יעשה בהתאם למפורט בתכנית הפיתוח המצורפת. ראה הנחיות פיתוח בסעיף 3 לתכנית העיצוב.
- תכנון/עיצוב השימור במבנים לשימור ייקבע לאחר סיכום מול מחלקת השימור ומה"ע או מי מטעמו בעת היתר הבניה.
- בחלל האטריום יתוכננו מבואות המלון והמגורים, חללי לאונג' והסעדה למלון.
- השימושים המותרים במבנים לשימור: מסחר, הסעדה, ברים, שירותים ופונקציות מלונאיות, אולמות אירועים, משרדים והשטחים הנלווים לפונקציות אלה על פי התב"ע בתוקף.
- העיקרון המנחה הינו כי השטחים המשרתים את הפונקציות הראשיות במבנים לשימור ימוצו ככל הניתן בקומת המרתף העליונה עם קישור אנכי במדרגות, במעליות ובשוטים.
- בעת הכנת פרוגראמת שימושים למבנים לשימור יוצגו הדרישות והמגבלות לכל מבנה לתיאום מול מחלקת השימור. בכלל זה יתואמו מיקומי מעליות שירות, מעליות נוסעים, רמפות ושוטי אשפה.
- המבנים ברוטשילד 12 ולילינבלום 25 ממוקמים מעל רמפת הכניסה לרכבים ורחבת הפריקה המתוכננת. על כן הקישור האנכי למרתפים אינו מתאפשר למבנים אלה ואזורי השירות הנדרשים יתוכננו במסגרת המבנה. יש לתאם שימושים מותרים למבנים אלה שימנעו פגיעה במבנים לשימור מצד אחד, אך יממשו את פוטנציאל הפעילות בקצה שדרות רוטשילד במע"ר הראשי של תל אביב כגון מסעדה/בר/מסחר ברוטשילד 12, בית קפה/מסחר בלילינבלום 25.

## **ג. שטחים משותפים בנויים**

- מחסנים דירתיים ימוקמו בקומות המרתף בלבד.
- חדרי עגלות ואופניים למגורים ימוקמו בקומות המרתף הפרטי.
- חצי מסך מקומות החניה במגרש יוקצו לציבור ולא תותר הצמדתן. החניון הציבורי ימוקם בקומות המרתף העליונות.

### **1.5 נגישות**

תכנון הבינוי והפיתוח יתייחס לתקנות הנגישות התקפות.

### **1.6 מערכות**

- כל מתקני התשתית ימוקמו כחלק אינטגרלי מהבינוי ולא יבלטו למרחב הציבורי כולל בשטח בבעלות פרטית המהווה חלק מהמרחב הפתוח של הפרויקט.

## **א. תכנון מערכות במבנים לשימור:**

- תכנון המערכות לא ישנה מפלסים מקוריים של המבנים לשימור בהתאם לתיקי התייעוד והממצאים בשטח. יתאפשרו שינויים לא מהותיים לבינוי החדש-באישור מחלקת שימור.
- במידת הניתן לא יוצבו ארגזי מערכות וכו' מול המבנים לשימור או ע"ג המדרכה. כל הארונות הטכניים ימוקמו על פי תכנית הפיתוח שתתואם סופית בעת הוצאת היתר מול אדר' העיר.
- מנדפים של מבנים המקושרים אל המגדל יסולקו לגג העליון של המגדל.



## ב. מערכות מיזוג אוויר, אורור חניונים ושטחים מסחריים

- מערכות מ.א ימוקמו בקומות המרתף ובקומות הטכניות (ביניים וגג).
- כניסת אוויר צח לחניונים ולשטחים הנלווים התת קרקעיים מתוכנן מאזור רמפת הכניסה.
- יציאת אוויר ושחרור עשן מקומות המרתף מתוכנן בפיר מרכזי היוצא בגובה 12 מ' מעל מפלס הפיתוח ו-10 מ' תחת קומות חדרי המלון. האורור יעשה על פי המסומן בתשריטי התכנית.
- מנדוף יעשה בפירים העולים עד קומת הגג של המגדל.
- מנדוף מהמבנים לשימור יעשה בתאום מול מח' השימור.
- ארובת אגוז הגרטור תתאורר דרך ארובה בצידו המזרחי של המבנה לשימור בלילינבלום 25. **מרחק הארובה מחזית המבנה לא יפחת מ-18 מ', כפי שהוסכם בישיבה שנערכה. הכל באישור היחידה לאיכות הסביבה.**
- **המיקומים המוצגים הינם עקרוניים בלבד. המידות על התכנית הינן להמחשה בלבד. מיקום מדויק ייקבע בתיאום עם הרשות לאיכות הסביבה.**

## ג. אצירת אשפה, מחזור ופינוי

- פינוי האשפה יבוצע אל חדר אצירה מרכזי תת קרקעי ובו שתי דחסניות בנפח של 12 קוב הכוללות מהפך עגלות. גישה למשאית פינוי דרך רחבת הפריקה המקורה.
- פינוי האשפה מהמגורים יבוצע בשוט אשפה בשני זרמים שיוכל אל דחסניות האשפה.
- סמוך לחדר האצירה המרכזי יתוכנן חדר אצירה משני למרכיבי מחזור וכן חדר אצירת ביניים.
- בנוסף תהיה פריסה של חדרי אצירה משניים במבנים לשימור סמוך לבתי האוכל/מסעדות אשר יפנוו לחדרי האשפה הראשיים בתת הקרקע.
- מבנים לשימור ללא גישה תפעולית לתת הקרקע, לילינבלום 25 ורוטשילד 12, יפנוו מהרחוב.
- פירוט נוסף לגבי הפתרון התפעולי המתוכנן ואומדן לכמות הפסולת המשוערת בתכנית מפורט בנספח ההנדסי במסגרת תכנית זו.

## ד. הנחיות אקוסטיות

- התכנון יעשה בהתאם לתקן ויינתן במסגרת ההיתר.

## ה. כיבוי אש

- מיקום הרחבות וברזי הסניקה על פי המפורט בתכנית העיצוב והפיתוח.

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



## 2. הנחיות הפיתוח הסביבתי

### 2.1. שטחים פתוחים / זיקות הנאה

- במגרש 5 מבנים לשימור התוחמים אזור מרכזי בו ממוקם המגדל. השטחים הפתוחים מרוכזים ברחבת הכניסה ובגן האחורי.
- תובטח זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור לגישה אל המבנים לשימור מהחזיתות לרחוב ובמעברים הפנימיים במגרש. במסגרת זו תתאפשר גישה בין המבנים לשימור מרחוב הרצל ושדרות רוטשילד דרך הגן האחורי לרחוב לילינבלום.
- פיתוח הגן האחורי יאפשר מעבר מגוון בדופן המזרחית של הפרויקט מרוטשילד 12 ועד לילינבלום 25.

### 2.2. פיתוח השטח

- הפיתוח יעשה על פי תכנית הפיתוח שתואמה מול אדריכל העיר והצוות.
- רחבת הכניסה הראשית מהווה הרחבה של שדרות רוטשילד בין שני המבנים לשימור ברוטשילד 10 וברוטשילד 12 ומאופיינת על ידי שטח מרוצף המוגבה בשלוש מדרגות ביחס לרחוב ובשוליו אזורי ישיבה מגוננים פתוחים לציבור.
- ברחבה זו לא תתאפשרנה סגירות חורף והצבת שולחנות וכיסאות עבור השטחים המסחריים מעבר למרפסות המבנים לשימור.
- ציר אחד קושר את שדרות רוטשילד ללובי הכניסה של המלון, המגורים והמעבר דרך המגרש.
- ציר שני קושר בין כניסות המבנים לשימור ובתוכם אזורי גינון וישיבה.
- המעבר הפנימי עובר בין המגדל למבנים לשימור וקושר את רחוב הרצל, שדרות רוטשילד ורחוב לילינבלום, דרך הגינה האחורית. על המעבר ממוקמים הכניסות ללובי המלון וללובי המגורים, רחבת הכניסה, הגן האחורי ואזור לחניית אופניים תוך הבטחת מעבר מגוון לאורכו.
- הגן הפנימי בצמוד למבנה בלילינבלום 25 מהווה את השטח הפתוח הירוק היחיד בפרויקט. הגן האחורי מהווה פרשנות לגינה היסטורית של המבנה ומושתת על הספר "קורות משפחה אחת" מאת רבקה אלפר, מרחוב הרצל 14 (בית דנין) מימי אחוזת בית. התיאור מפרט את המגוון הבוטני ואת אופן סידור ונטיעת הגינה:

"עניין גינת החצר לא ירד מסדר היום... היתה לנו חצר נרחבת... נטענו עצי נוי בגבולות החלקה: קזוארינה וברוש, שיטה ופיקוס, דקל ועץ הפלפל ואקליפטוס ופלומריה. פיל-יסמין מורכב ריחני. גיסי הביא ממצריים ג'קרנדה וגבילאה וגם כמה עצי פרי נטענו. במרכז גינה ירק וגינת פרחים ליד הבית..."

הגינה תפותח ברוח הדברים כרחבה עם גינון היקפי ואזור ישיבה ובו אלמנט מים/פיסולי מרכזי.

יש לשמור על זיקות ההנאה המסומנות בתכנית העיצוב נגישות ופתוחות לציבור למעבר ושהייה בהתאם להוראות בסעיף 1.4 א'

בתי גידול לעצים יהיה בהתאם למפורט בנספח הבניה הירוקה ובאישור אגרונום העיריה לעת הוצאת היתר בניה.

## 3. מאפייני בניה ירוקה

המגדל יעמוד בתקן ישראלי 5281 לבנייה בת קיימא והנחיות הוועדה המקומית/מה"ע לנושא זה. שילוב מרכיבי בנייה בת קיימא למבנים לשימור ייעשה על פי דרישה ובתאום מול אדריכל העיר ומחלקת השימור.

### 3.1. דו"ח רוחות

- דו"ח רוחות הכולל את הממצאים והמלצות לשילוב אמצעים למיתון רוחות מוצג בנספח הבנייה הירוקה לתכנית.

### 3.2. דו"ח הצללות והעמדת המבנים

- פירוט בדיקות ההצללה מוצג בנספח הבנייה הירוקה לתכנית העיצוב.

### 3.3. מעטפת המבנה

- המבנה יעמוד בדרישות תקן ת"י 5282 בדירוג מינימאלי B.
- המבנה יעמוד בדרישות תקן בידוד תרמי ת"י 1045.
- היזוג יאופייין בשקיפות גבוהה עם ערך מעבר אור שלא יפחת מ- LT 70 ורפלקטיביות של עד 14% דוגמת 70XL.



### 3.4 מי נגר

- חלחול מי נגר בתחום התכנית יבוצע בהתאם להנחיות תמ"א 34 לנושא זה.
- דו"ח הידרולוגי המפרט פתרון השהיית מי גגות ומי נגר מצורף בנספח הבנייה הירוקה לתכנית העיצוב.
- בתכנית הפיתוח מסומנים גבהים ושיפועי ניקוז נגר עילי, לרבות התחברות לגבהים קיימים במדרכות. התכנון יתואם סופית בהיתר.

### 3.5 ריצופים

- תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להגברת שיעור החזרת האור ולמניעת סנוור. שמירה על ריצוף היסטורי במבנים לשימור, בגגות ובחצרות השימור לפי תיקי התיעוד ובתיאום מול צוות השימור.

### 3.6 תנאי להוצאת היתר בניה

- עמידה בת"י 5281 לבניה בת קיימה והנחיות מה"ע העיר לנושא זה.
- דרישה זו אינה חלה על המבנים לשימור בשטח התכנית.
- עמידה ביעדי בנייה ירוקה במבנים לשימור על פי תיאום מול מחלקת השימור בעירייה.

## **4. גמישות**

- שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו אישור הוועדה המקומית.
- מפלסי קומות המגדל בתשריטי תכנית העיצוב משקפים תכנון הכולל תוספת של עד 5 קומות בתב"ע עתידית לניוד זכויות משימור ותוספת זכויות למגורים ולמלונאות. יותרו התאמות ושינויי מפלסים בהתאם למספר הקומות שיוספו בפועל וכן סטיות של עד 1.5 מ' לשינוי גובה מצטבר של קומות.
- אין בתכנית זו בכדי לקבוע או לאשר שטחי בנייה.

## **5. תנאים להיתר:**

תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.

### **חוו"ד צוות ואדריכל העיר:**

לאשר את התכנית כמוצג בתנאים הבאים:  
לפני חתימה על תכנית העיצוב יש להציג את האישורים הבאים:

1. מחלקת שימור, אגף התנועה, יחידת אדריכל העיר לנושא הבניה הירוקה, היחידה לאיכות הסביבה.
2. לבקשת היזם תכנית העיצוב כוללת מעקות במרפסות לשימור לרח' לילינבלום וזאת בניגוד להחלטת מה"ע להסרת המעקות.
3. השטח הפרטי לציבור יהיה פתוח בין השעות 8:00 עד 20:00

חוו"ד צוות ואדריכל העיר:

לאשר את התכנית כמוצג בתנאים הבאים:  
לפני חתימה על תכנית העיצוב יש להציג את האישורים הבאים:

4. מחלקת שימור, אגף התנועה, יחידת אדריכל העיר לנושא הבניה הירוקה, היחידה לאיכות הסביבה.
5. יש להתאים את התכנון להחלטת מהנדס העיר לנושא המרפסות ברחוב לילינבלום ולהסיר את המעקות המופיעים בתכנון המובא לוועדה.



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

בישיבתה מספר 0007-19' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

#### מהלך הדיון:

אדי אביטן: תוכנית עיצוב לרוטשילד 10 שהוצגה ושאושרה למתן תוקף, מוצגת כאן תכנית העיצוב לשת חלופות: חלופה של 37 קומות שקבלה מתן תוקף ויש גם חלופה של 42 קומות לשלב הסופי לאחר קידום תכנית לניוד זכויות, המצב שיוצג כאן מראה גם את המצב הסופי. איתי נבון: מציג את התכנית.

ראובן לדיאנסקי: רוטשילד 22 מה הגובה שלו? אדי אביטן: 32 קומות.

ראובן לדיאנסקי: הבנין עוצמתי וגם 37 קומות דומיננטי, אבל יותר טוב אם היתה תוספת של 5 קומות למלונאות. במקום קומה אחת יהיו קומות נוספות למלונאות ומצדיק את העלאת הגובה מ37 ל42. מיטל להבי: איפה השטחים עם זיקת הנאה?

אדי אביטן: הגינה תהיה פתוחה מ18.00-8.00.

איתי נבון: כל הכיכר הציבורית פתוחה לציבור, המעבר הפנימי הוא גם ציבורי. אופירה: עם בידוק בטחוני.

אורלי אראל: הגינה היא שטח פרטי וכדי שיהיה ברור שיש שעות פעילות בגינה ומעבר ושהיה שניתן לקהל להיכנס לגינה הכניסה היא למרחב הפרטי ואם יש בודק אז הוא יבדוק כי מתוך הגינה אפשר להיכנס לבנין.

אופירה יוחנן וולק: כמות השהים מוגבלת לפי שיקול דעת השומרים והנהלת הבנין. אורלי אראל: זו לא גינה ציבורית.

מיטל להבי: אני מבקשת להוריד את השמירה.

אורלי אראל: באו ברוטשילד 22 בטענות שלא הובהרו המגבלות שחלות על הבנין, ולכן אמרנו שהציבור ידע מראש מה מותר ומה לא כדי שתהיה שקיפות.

מיטל להבי: אני מבקשת להוריד את נושא השמירה. כי בעתיד הם יכולים להגיד שלא רוצים להשקיע בבידוק והם יסגרו את השטח שלא יהיה תנאי בתוכנית. מה המטלות הציבוריות?

אורלי אראל: זו תביעה בתוקף אין מטלות, הם מבקשים לאשר תוכנית עיצוב בתוכנית שאושרה. הם לא מבקשים עוד 5 קומות. הועדה בקשה שאם הצוות יודע מראש שיזם מבקש משהו ביקשתם לדעת זאת מראש. כועדה אתם צריכים לאשר את תוכנית העיצוב אם זה נראה לכם.

ליאור שפירא: תמיד אמרנו אתם באים בענין X ואחרי זה הבנו והבנין הופך ל Y ולא ברור למה. בודקים את תוכנית העיצוב כרגע אם מדובר 37 או 42 התוכנית תחזור אלינו.

ראובן: כרגע אנחנו דנים על תוכנית העיצוב ל 37 קומות. אם וכאשר יוחלט להוסיף 5 קומות ל42 קומות הדבר יבוא לשינוי התביעה. ההצעה שלי היא שלא תאמר אמירה לגבי אישור או לא אישור לגבי הדלתא 5 קומות הנוספות.

עודד גבולי: אנחנו עושים מה שהועדה בקשה. בסופו של דבר נגיע עם העברת השטחים לשימור לבנין הזה. ראובן לדיאנסקי: אם יהיו 42 קומות נחליט בנפרד.

מיטל להבי: אני מבקשת לדעת מה היזם מקבל בעבור עוד 5 קומות. מה המטלה הציבורית שמתווספת על ה-5 קומות אז באיזה מסגרת זה מתווסף. בנוסף בנוגע לתחבורה יש תקן שיקבע בהוצאת ההיתר ומצד שני שחצי ממקומות החניה יוקצו לציבור - מי הציבור?

עודד גבולי: לעשות שימור זו תועלת עירונית. בכל התוכניות שאנחנו עושים כשרוצים תועלות מעבירים זכויות משימור. אני מעדיף שיעבירו משימור.

אדי אביטן: כשנגיע עם התביעה לתוספת 5 קומות נגיע גם עם תוכנית העיצוב ונאשר הכל באותו מעמד. לגבי החניה הגדרנו שזו חניה ציבורית ולא תתאפשר הצמדת חניות, לא הגדאנו איזה סוג של חניה ציבורית אבל מדובר 100 חניות ציבורית.

אורלי אראל: התוכנית המקורית לא קבעה את זה ואי אפשר להטיל על היזם הפרטי ניהול חניה של אחוזת החוף. זהו חניון שלא מוצמד לבנין ומשמש את הציבור.

הראלה אברהם אוזן: תקנות החניה מגדירות קובעות חניון ציבורי הם מקומות החניה לא מוצמדים למשתמשים ציבורים. אין התייחסות לדמי החניה. בחניונים ציבוריים בבעלות פרטית אנחנו לא מתערבים בסכום שנגבה אין יכולת משפטית לעשות זאת.

ראובן לדיאנסקי: זהו חניון פרטי פתוח לציבור.

הועדה החליטה:



לאשר את תכנית העיצוב בכפוף לתנאים הבאים :  
לפני חתימה על תכנית העיצוב יש להציג את האישורים הבאים :

6. מחלקת שימור, אגף התנועה, יחידת אדריכל העיר לנושא הבניה הירוקה, היחידה לאיכות הסביבה.

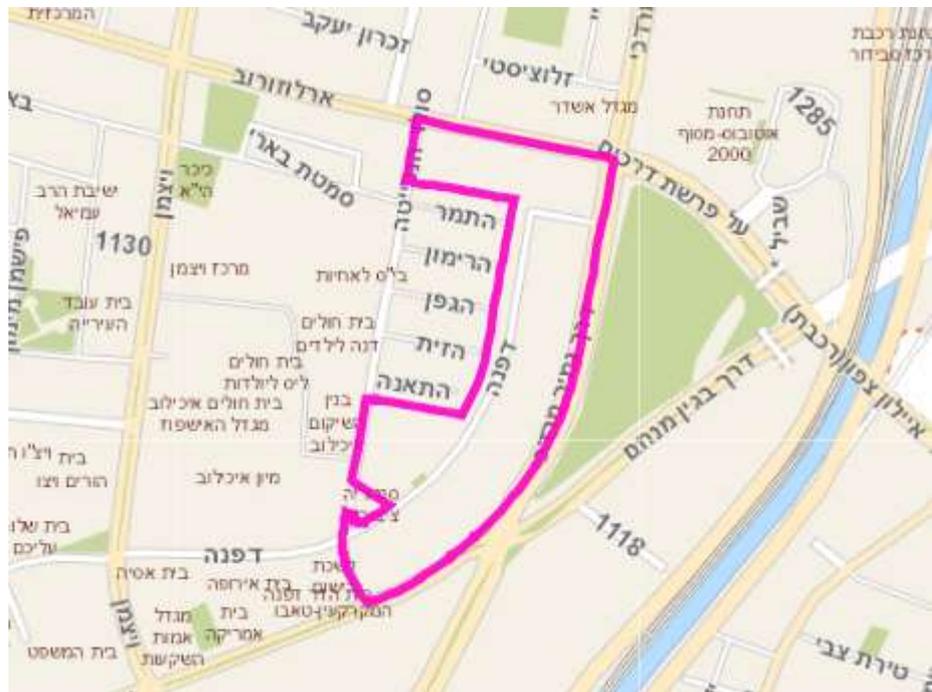
7. יש להתאים את התכנון להחלטת מהנדס העיר לנושא המרפסות ברחוב לילינבלום ולהסיר את המעקות המופיעים בתכנון המובא לוועדה.

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק, רועי אלקבץ, ציפי ברנד



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0617084 תא/מק/4885 - דפנה ארלוזורוב- קו בנין לרחוב נמיר	17/04/2019
דיון בהפקדה	8 - 19-0007

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



**מיקום:**

התוכנית ממוקמת במתחם הרחובות ארלוזורוב מצפון, דרך נמיר ממזרח ומדרום, דפנה והנרייטה סולד ממערב.

**גושים וחלקות בתכנית: -**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלק מהגוש	219-239, 62,59	16,31,55,65,67,71,77,82,87,89
			243,249,392,387,393,395	91,95,98,101,216,247,248

**שטח התכנית: כ-80 דונם.**

**מתכנן: ישר אדריכלים.**

**יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**

**מגיש התוכנית: ועדה המקומית עיריית תל אביב**

**מצב השטח בפועל: 21 מבני שיכון בגובה 4 קומות**

**מצב תכנוני קיים: -**

**תא/3885 --** תוכנית לפינוי בינוי בשטח של כ-80 דונם, אשר קודמה וקיבלה תוקף ביוני 2015. התוכנית קובעת את הריסתם של 21 מבני רכבת והפיכתם ל-6 מתחמי מגורים בהם בינוי משולב של בניה מרקמית ומגדלית עם חזית מסחרית לרחוב נמיר. קו הבניין למגדלים כלפי רחוב נמיר- 5 מ'. קו בנין לבניה מרקמית 0- וכולל חזית מסחרית וקולונדה.

**תעא/3885 - תכנית העיצוב האדריכלי קובעת הנחיות עיצוב ופיתוח קובעת בין היתר כי חמשת המגדלים לאורך נמיר (לא כולל המגדל הפינתי עם ארלוזורוב) מחולקים עיצובית ל-2 מסות – האחת פונה לרחוב נמיר והשניה פונה לרחוב דפנה במטרה ליצור מופע בנייני פחות מסיבי. כמו כן חזית המגדל הפונה לרחוב נמיר מעוצבת ברצף עם המבנה המרקמי בקו בניין אפס.**

**מצב תכנוני מוצע:**

מטרת תכנית זו הינה התאמת קווי הבניין למגדלים לתכנית העיצוב והפיתוח המאושרת ללא שינוי יתר הוראות התכנית התקפה קו הבניין למגדלים יהיה ברצף עם המבנה המרקמי לרבות ההוראות לקולונדה המסומנת בזיקת הנאה לציבור ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'.



מתוך חוברת תכנית עיצוב ופיתוח דפנה ארלוזורוב תעא/3885

**פירוט יעדים/שימושים:** ללא שינוי מהתכנית תקפה תא 3885.

**יח"ד:** ללא שינוי מתכנית תקפה תא 3885.

**נתונים נפחיים:** ללא שינוי מהתכנית התקפה תא 3885 למעט קו הבניין למגדלים כאמור לעיל.

**קווי בניין:**

במגרשים 506-502, קווי הבניין לדרך נמיר יהיו כדלקמן:

קו הבניין יהיה 0.

לקולונדה בקומת הקרקע קו הבניין יהיה 4 מ' מגבול המגרש.

יתר קווי הבניין ללא שינוי.

**טבלת השוואה: לר.**

**זכויות בניה:** ללא שינוי מתוכנית תא/3885

**זמן ביצוע:** ללא שינוי מתוכנית תא/3885

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לענין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0699801	שם התכנית שיגי לתא 3885 - שיגי קו בניין לרחוב נמיר במרחם דמנה ארלוזורוב	סגיש התכנית ועדה מקומית עורית ת"א	שרך התכנית אבנר ישר אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והיועץ</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגילה"י (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בח תלה התכנית)		סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	
תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> יש	<input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לתלן: יש לפרט נושא אחד לפרוט שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לתלן:			

תאור כללי של התוכנית המוצעת	מס' תעודת בחוק לעניין סמכות מקומית	מדות הסעיף בחוק
לדימות סמכות תכנית זו תהיה שינוי כיוון המגורים כמו שקבעו בתכנית התקפה וזאת לצד שינוי יתר חריגות שינוי חבילות התקנים המסוייכים בחוק	א.א. שעיף קטן (א) 4	
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיוון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכללית תא/5000. כמפורט להלן:		
שמונה בסעיפי חוקן בסעיפות התוכנית המתאר - לפי סעיף א62(ד) (7)		
(7) - תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית בוללנית לא תסתור את התוכנית הבוללנית, ואלט עדות מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האסור בתוכנית הבוללנית, עניינים המפורטים בסעיף קטן (2) (130), וכן בסעיף קטן 80 למעט פסקאות (א4), (8), (8), (16) ו- (17) שבו.		
א62(ט) למעט: (א4) - קבוצה או שינוי גובה וקומות; (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים; (8) - הגדלת מספרי יחידה; (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.		
סעיף קטן (א4)	מרות הסעיף	התכנית משסה את קו הבניין למגזלים לכיוון רחוב נמיר וללא שינוי בקו הבניין הכללי של חניכז ככל תא שטח

תצהיר והתנאות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/בחרוזית, (מחקו את הסיוטה) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מספר ת.ו.	תזימה	תאריך	שם וטעם קושחה
014849517	הרן	10.4.2019	עודד גפולי, אדר
מספר ת.ו.	תזימה	תאריך	שם וטעם משפחה
2438976-9	הרן	20.3.2019	תראלה אברהם אוזן, עויד

ת.ו. 2017

**העתיקים**  
גב' אילנה סולמג - ראש ענף (מחשורב מוכירות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז) מומלץ להפקיד את התכנית.

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

בישיבתה מספר 0007-19/ב' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

---

---

### מהלך הדיון:

גילה גינסברג: מטרת התוכנית היא תיקון קו בנין קדמי לבניה המגדלית הפונה לרחוב נמיר והאחדתו עם הבניה המרקמית, ללא שינוי בזכויות הבניה ובהתאמה לתכנית העיצוב והפיתוח המאושרת. מציגה את התוכנית.

### הועדה החליטה:

לאשר את הפקדת התוכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, מיטל להבי, אופירה יוחנן וולק,  
החלטה זו תהיה בטלה תוך 4 חודשים מיום שנמסרה למגיש התכנית אם לא ימולאו התנאים הקבועים  
בה וזאת עפ"י סעיף 186' לחוק

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
פתרונות חניה ברמת אביב הוותיקה - 4488/מק/תא/507-0498568	17/04/2019
דיון נוסף - דיון פנימי לקבלת החלטה לאחר סיור במקום	9 - 0007-19

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



**מיקום:**

רמת אביב א', במקביל לדרך נמיר

**גבולות:**

בצפון – רח' ברזיל  
 במזרח- מגרשי מגורים מערביים של רמת אביב  
 בדרום- רחוב חיים לבנון  
 במערב- דרך נמיר

**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6649		חלק		504
6768		חלק	23	
6771		חלק	38	49

**שטח התכנית:** כ-26 דונם

**מתכנן:** סטודיו צורא, מחלקת תכנון צפון אגף תכנון העיר

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה

**בעלות:** עיריית ת"א-יפו

**מצב השטח בפועל:**

כללי: בניית השכונה החלה בשנות ה-50 של המאה הקודמת במתכונת של שיכון עממי והושלמה באמצע שנות ה-60. כיום בתחום התכנון כ-3,500 יח"ד שבהם גרים כ-8500 דיירים. שכונת רמת אביב א' (הירוקה) כוללת מבנים בגבהים שונים: באגף שממזרח לרח' ברודצקי בעיקר חד ודו-קומתיים ובאגף שממערב לו בעיקר שיכונים תלת וארבע קומתיים. בשכונה משולבים גם מבנים גבוהים עד 12 קומות.

חניה: רמת אביב הוותיקה תוכננה ללא חניות פרטיות. רוב החניות הן ציבוריות בתחום זכות הדרך ברחובות, למעט פריוקטים ספורים מאוחרים בהם קיימות חניות פרטיות במסגרת תחום המגרש. בשכונות קיימת מצוקת חנייה בעיקר בשעות הערב והלילה. סוגיית החניה מעסיקה את תושבי המקום והם נתנו לכך ביטוי בשיתוף הציבור שנערך במסגרת עריכת מסמך המדיניות לשכונה.

**מדיניות קיימת:**

מדיניות רמת אביב הוותיקה, שאושרה בינואר 2014, הנחתה על אופן ההתחדשות הרצוי בכל מגרש בשכונה. זאת לאחר שתכנית המתאר תא/5000 סימנה את רמת אביב א' כ"מרקם לשימור" וכ"מתחם להתחדשות עירונית". המדיניות זיהתה קונפליקט בין הכוונה לשמר את החצרות הפרטיות הפתוחות, בהן לציבור מתאפשר לנוע בחופשיות ושהינן המאפיין המרכזי של רמת אביב הוותיקה, לבין הצורך הגובר בתוספת מקומות חניה במסגרת ההתחדשות. תוספת חניות ציבוריות לאורך שצ"פ נמיר זוהתה, כמענה למצוקת החניה בחלקה המערבי של השכונה.

**מצב תכנוני קיים:**

תב"עות תקפות: תכנית ל, 406, 408, ע-1. בעקבות המדיניות פורסמו שתי הודעות לפי סעיפים 77,78 לחוק לגבי הכנת תכניות בתחום המדיניות. פרסומים אלה פרטו את המגבלות הבאות בנושא החניה:

- 1) איסור תוספת חניה עילית והגבלה של תכסית מרתף החניה במגרשים הפרטיים.

- (2) בפרויקטים של תמ"א 38 : בעיבוי ביטול הצורך בחניה. בהריסה ובניה מחדש, מגבלה לגבי תכנית מרתף החניה ומתן אפשרות לרמפת ירידה רק בפרויקט משותף לשלושה בניינים ומעלה.
- (3) תקן חניה 1:1.

נספח התנועה של מסמך המדיניות מנחה על מערך של חניונים ציבוריים בשכונה, כמענה למחסור קיים וצפוי במקומות חניה ומסמן איתורים מומלצים לתוספת חניונים ציבוריים, ששצ"פ נמיר הוא אחד מהם. חניונים ציבוריים נוספים בתכנון: כ-100 מקומות חניה במסגרת הקמת המרכז הקהילתי החדש ברח' כפר יונה וכן חניון במסגרת תב"ע למעונות בית ברודצקי.

### מצב תכנוני מוצע :

תיאור מטרות התכנון :  
תוספת מקומות חניה ציבורית על-קרקעית בשצ"פ שלאורך דרך נמיר וקביעת עקרונות לפיתוח השצ"פ.

עקרונות ודברי הסבר נוספים :

- א. שינוי יעוד משצ"פ לדרך נופית (ייעוד דרך ו/או טיפול נופי) לטובת תוספת חניות בשצ"פ נמיר  
ב. הגבלת תכנית הדרכים לרכב ל- 25% משטח התכנית.

הכוונה היא לשלב בתחום שצ"פ נמיר מקומות חניה באופן מידתי, תוך שימור הטבע העירוני הקיים. יעוד הקרקע ישונה משצ"פ לדרך נופית (דרך משולבת בשצ"פ) ויתאפשר לסלול עד 25% משטח השצ"פ, ששטחו כ-26 דונם. מספר מקומות החניה יוגבל ל-250. מפרצי החניה שישולבו בשצ"פ יהיו עיליים. הגישה לחניה בשצ"פ נמיר תהיה מהרחובות ברזיל נמיר וקרני. יתאפשר חיבור עתידי לנתיב היציאה מתחנת הדלק לדרך נמיר, בכפוף לאישור משרד התחבורה.

זכויות בניה עבור מבנים לתפעול השצ"פ ולשירותים נילוויים : בהתאם לזכויות לשצ"פ בתכנית ל' התכנית מאפשרת בינוי בשטח כולל 130 מ"ר, כאשר שטח כל מבנה עד 20 מ"ר בגובה קומה אחת.

התכנית מטמיעה את המלצות סקר העצים – התכנית מאפשרת גמישות לשינוי 2% מהעצים לשימור באישור אגרונום העירייה.

בטיחות - במסגרת התכנית לביצוע תידרש חו"ד יועץ בטיחות בדגש על הקרבה בין נתיב תנועת רכב לשהיית הולכי רגל.

התייעצות עם הציבור : התקיים מפגש תושבים ברמת אביב בתאריך 21.2.17. רוב מוחלט של המשתתפים ברכו על התכנית. בעקבות המפגש בוצעו מספר שינויים בתכנית, לדוגמה שונו כיווני תנועת הרכב בנספח הפיתוח.

זמן ביצוע : מייד

חו"ד צוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

התב"ע תאפשר הקלה במצוקת החניה בחלק המערבי של שכונת רמת אביב א' (בסביבת המגורים הסמוכה לדרך נמיר).

מומלץ לאשר להפקדה.



הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
**תל אביב - יפו**  
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>		(א)
שם התכנית	מגיש התכנית	שם התכנית
מספר התכנית	ועדה מקומית ת"א-יפו	פתרונות חניה ברמת אביב
תא/מק/4488		
507-0498568		
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>		
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)		
<input type="checkbox"/> יורגילה"י (שעד לא תוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת
<input type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת		
סוג הרשות		
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות	תכנית כוללת בשטח התכנית
תל אביב - יפו	עירונית	כפרית
<input type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> י ש א
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשר</b>		
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
<input type="checkbox"/>		
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:		
<input checked="" type="checkbox"/>		
הנושאים בהם התכנית עוסקת		
מס' הסעיף	מחוז הסעיף בחוק או ההוראות הרלבנטיות בתכנית הכוללת לשטח התכנית	
מס' 62 (א) לחוק (2)	הרחבת דרך בתוואי מאושר בתכנית בת חוק, וכן תארכת דרך בתוואי מאושר לצורך גישה למגרש סמוך שאינה דרך שאושרה בתכנית מתאר ארצית או בתכנית מתאר מיוחדת.	
מס' 62 (א) לחוק (4)	קביעת קווי בניין בתחום השטח לפיתוח נופי	
מס' 62 (א) לחוק (5)	קביעת הוראות בניין בתחום השטח לפיתוח נופי	
	קביעת קווי בניין או שינוי הוראות בניין	
<b>תצהיר וחתימות</b>		
(ד)		
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	מספר ת.ז.	חתימה
עודד נבולי, אדריכל	014849578	
היועץ המשפטי לוועדה:		
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438476-9	
תאריך	תאריך	
29.11.2017	28.11.2017	

**העתיקים**

גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מזכירות ועדה מחוזית)  
צוות ותכנון צפון



שד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו 64514, סלפון: 7247262 - 03, פקס: 7241949 - 03, אתר: www.tel-aviv.gov.il

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 29/11/2017  
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 28/11/2017

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות צפון)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה, בצירוף התנאים הבאים:

1. התכנית תהיה תקפה למשך 10 שנים בלבד מיום פרסומה למתן תוקף.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את תוקף התכנית לכל תקופת זמן שהיא.
3. במידה והועדה המקומית לא קיבלה החלטה להאריך את תוקף התכנית, תכנית זו תבוטל

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

**בישיבתה מספר 0025-17ב' מיום 06/12/2017 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

מפאת חוסר הזמן הנושא ירד מסדר היום

**הועדה מחליטה:**

משתתפים: נתן אלנתן, מיטל להבי, כרמלה עוזרי ליאור שפירא

**בישיבתה מספר 0026-17ב' מיום 20/12/2017 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

**מהלך הדיון:**

- הגר צור: ה תוכנית נועדה להוסיף מקומות חניה ברמת אביב, כשהדגש הוא לשמר את איכויות השכונה. מציגה במצגת את פתרונות החניה. שמואל גפן: טענתה היתה שחלק מהבעיה הוא הפיננסי בינוי. ערן וקסלר: בפרויקטים עתידיים בשכונה אנחנו מגבילים את החניה במגרשים הפרטיים. בפינוי בינוי מדובר בתקן חניה 1:1 וכבר היום ברור שתידרשנה עוד חניות. עמית גולדשטיין: ההגדרה בתכנית של דרך נופית היא לא ההגדרה אליה התכוונו עורכי תמ"א 3. מלי פולישוק: תגדירו בשם אחר.

**הועדה מחליטה:**

לאשר את התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, שמואל גפן, נתן אלנתן, כרמלה עוזרי, אפרת טולקובסקי, אהרון מדואל.

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

**פרטי תהליך האישור:**

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 7777 בעמוד 7234 בתאריך 26/04/2018.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

03/05/2018	The Marker
03/05/2018	ישראל היום
04/05/2018	העיר

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

רחוב קארו יוסף 19 תל אביב - יפו 6701423	אלכס כץ עו"ד
רחוב קארו יוסף 19 תל אביב - יפו 6701423	אלכס כץ עו"ד
רחוב יהודה הלוי 23 תל אביב - יפו 6513601	טלי סלטון ישועה
רחוב פריש דניאל 3 תל אביב 6473104	יוסי קליין
רחוב ברזיל 1 תל אביב - יפו 6946013	ניצה בן יקר
רחוב החשמונאים 88 תל אביב - יפו 6200300	עופר שטריקר עו"ד
רחוב ברזיל 5 תל אביב - יפו 6946015	רון וגילה ברטור

מס"ד	מגיש	בא כוח	טיעון	מענה	המלצה
1	אפרים מילוטין ודיירים ברחוב קרני	עו"ד אלכס כ"ץ, משרד כץ, גבע, איצקוביץ	א. רחוב קרני חד סטרי, צר ושקט. בין הרחוב לדרך נמיר גינה ציבורית איכותית המהווה חיץ ירוק. בגינה מקלט ציבורי תת קרקעי המשרת את תושבי השכונה. תנועת מאות רכבים תפגע באיכות החיים ותיצור מטרד בלתי סביר. דרישה לביטול הגישה מרחוב קרני.	דרום שצ"פ נמיר מתוכנן להכיל מספר מוגבל של מקומות חניה ציבוריים שיהיו מבודדים תנועתית מיתר רצועת נמיר. כמופיע בנספח הפיתוח מדובר בכ-50 מקומות חניה בלבד. אין בכך כדי לשנות משמעותית את עומס התנועה ברחוב קרני. מבחינה חוקית (סטטוטורית) ייעודי הקרקע ברחוב קרני מאפשרים כבר היום גישה של רכב לשצ"פ נמיר – וזוהי הגישה היחידה האפשרית באזור תחנת הדלק ודרומה ממנה. רחוב קרני יוותר חד-סטרי ורק קטע מצומצם, באורך 10 מ', המחבר לרצועת נמיר, במקטע הכניסה והיציאה, תיתאפשר תנועה דו-סטריית. גינת המשחקים תועתק והמקלט ימשיך למלא את תפקידו.	לקבל באופן חלקי את ההתנגדות ולציין שבמתחם החניה הדרומי שבאזור תחנת הדלק יוגבל מספר מקומות החניה ל-50.
			ב. פגמים בפרסום	התכנית פורסמה כחוק ב- בעתונות ובשילוט חוץ (ברחובות ברודצקי, רדינג, ברזיל, שמעוני, דרך נמיר, גשר מעל נמיר). בנוסף, עיריית ת"א-יפו קיימה מפגש ציבורי להצגת התכנית לציבור בבי"ס אלומות ברמת אביב א' בתאריך 21.2.2017, מפגש בו נכחו מעל 200 תושבים. המסקנות העיקריות מתגובות תושבי השכונה הוטמעו בתכנית.	לדחות את ההתנגדות
			ג. אין בסמכות הועדה המקומית לשנות ייעוד מגרש ציבורי פתוח לייעוד "דרך ו/או טיפול נופי"	ראו לעיל חו"ד מהנדס העיר ויועמ"ש הועדה המקומית מה-28.11.2017, לכך שהתכנית בסמכות מקומית.	לדחות את ההתנגדות
			ד. התכנית מאפשרת חיבור אופציונאלי לדרך נמיר תוך חריגה מסמכות הועדה המקומית.	החיבור ליציאת רכבים לדרך נמיר מותנה בתכנית באישור משרד התחבורה שהוא הסמכות לנושא (סעיף 6.2).	לדחות את ההתנגדות

לדחות את ההתנגדות.	התכנית בוצעה תוך רגישות גבוהה לערך הנופי הירוק של רצועת נמיר. בתוך כך, התכנית מגבילה את השטח הסלול ברצועת נמיר וקובעת תכנית מקסימלית של עד 25% (סעיף 4.1.2). לוח הזמנים שמגדירה התביעה לביצוע 10 שנים ממתן התוקף. במידה ולא תבוצע בתקופה זו, יהיה על הועדה המקומית להאריכה, ולא- תבוטל.	ה. התכנית "מעורפלת" ומאפשרת לרשות המקומית חופש רב מדי, עד כדי כך ש "תוכל הועדה המקומית לסלול באספלט את השטח של הגינה הציבורית ולהציב בו מקומות חניה".			
לדחות את ההתנגדות.	התכנית מתנה הוצאת היתר בניה לתכנית הפיתוח באישור יועץ בטיחות ובאישור אגף התנועה של עיריית ת"א- יפו.	ו. פגיעה בבטיחות.			
לדחות את ההתנגדות.	תגבור מצאי החניה בשכונה צפוי לשפר את הרווחה ואת ערך הנכסים. כאמור תוספת הרכבים הנוספים שיחלפו ברחוב קרני כתוצאה מתוספת 50 מקומות חניה אינה משמעותית.	ז. פגיעה קניינית – ירידת ערך לנכסי דיירי הרחוב.			
לדחות את ההתנגדות.	החניות תהיינה חניות ציבוריות לשירות כלל הציבור כמצופה בשטח ציבורי. כפי שתושבי רח' קרני חונים בכל מקום בעיר, תושבי השכונה והעיר יוכלו לחנות ברחוב בהתאם למדיניות עת"א-יפו.	ח. החניות נועדו לשרת דיירי רחובות אחרים מרחוב קרני.			
לדחות את ההתנגדות.	התכנית אינה מבטלת את השטח הפתוח אלא מטמיעה בו באופן מבוקר כמות חניות מוגבלת (עד 250 חניות ברצועה שאורכה כ-600 מ') ותוך שילוב דרך ממותנת- תנועה כגישה לחניות. יש לזכור שכיום הרצועה אינה מטופחת ומימוש התכנית ישמש אותה לציבור כפארק ליניארי. המטרה שלשמה קודמה התכנית נוסחה במסמך המדיניות והיא לחסוך את הצורך בפגיעה בחצרות השכונה לטובת פתרונות חניה ולאפשר בשכונה תקן חניה 1:1.	א. חניות עליות סותרות את מדיניות הועדה המקומית. כל שכן ביטול שטח ציבורי פתוח לטובת מגרשי חניה.	עוד אילנה קורמן, משרד וקסלר ברגמן ושות'	רותי קולודני, דוד סורקיס, חיים קורן ואחרים דיירי רחוב פיקמן 23,17,19,21	2
לדחות את ההתנגדות.	ראו לעיל חו"ד מהנדס העיר ויועמ"ש הועדה המקומית מה-28.11.2017, לכך שהתכנית בסמכות מקומית.	ב. חוסר סמכות.			
לדחות את ההתנגדות.	דברי ההסבר לתכנית הינם חד משמעיים ותוכן התכנית מממש כוונות תכנוניות אלה.	ג. התכנית עמומה ומעורפלת. מטרתה ביטול השצ"פ והפיכתו לדרך.			

לדחות את ההתנגדות	החיבור היחיד האופציונלי בתכנית מרצועת נמיר לדרך נמיר הינו מ/לנתיב היוצא מתחנת הדלק ובכפוף לאישור משרד התחבורה. חיבור זה במידה וימומש נועד לחסוך תנועת רכבים דרך השכונה.	ד. יש לאסור כל חיבור לדרך נמיר למניעת תנועה עוברת ברצועת נמיר.			
לדחות את ההתנגדות	התכנית באה להקל המחסור במקומות חניה בשכונה, שעליו מעידים התושבים ובאופן מידי. לביצוע חניון תת קרקעי אורכני ולתחזוקתו עלויות גבוהות שיש להשיט על הקופה הציבורית מכיוון שחניון כזה איננו כלכלי.	ה. להעביר את החניות לתת הקרקע.			
לדחות את ההתנגדות.	ביצוע החניון והפיתוח מותנה בתקציב עירוני.	ו. לצמצם את תוקף התכנית לחמש שנים			
לדחות את הדרישה .	סעיף 7.2 קוצב את תוקף התכנית ל-10 שנים ומתנה את הארכת תוקפה בהחלטה של הועדה המקומית. הפחתת תקופה זו תפגע בכדאיות ההשקעה של כספי ציבור בפיתוח הרצועה, שכן העיריה לא תשקיע בפיתוח המקום עבור פתרון זמני.	ו. דרישה לקבוע את התכנית ואת החניות כזמניות ל-5 שנים.			
לדחות את ההתנגדות.	לא קיימת סימטריה בין הגדה המזרחית והגדה המערבית של דרך נמיר ואין סיבה לבלום את פיתוח צד אחד בצד השני.	ז. התכנית חלקית. יש לתכננה יחד עם רצועת השצ"פ שממערב לדרך נמיר.			
לדחות את ההתנגדות.	הטענה לא ברורה. גישת רכב למגרש ברח' פיכמן 17,19,21,23 תבוצע מרחוב פיכמן. מכיוון שהתכנית לא כוללת חיבור בין רחוב פיכמן לרצועת נמיר לא נראית השפעה בין החניות ברצועה לפרויקט העתידי.	ח. תכנון תנועה – התכנית תיצור נפח תנועה משמעותי ברצועת נמיר ולא נבחנו השלכותיה לגבי התחדשות עירונית במגרש שבבעלות המתנגדים.			
לדחות את ההתנגדות.	התכנית לא משנה את תפיסת רצועת נמיר כשטח פתוח רווי בצמחיה. רוב העצים ברצועה מוגדרים לשימור ובמאזן הכללי התכנית תגרום לתוספת צמחיה ולהחייאת הרצועה שכיום אינה מפותחת. תנועת הרכבים הדלילה והחניה ב"כיס החניה" לא תשנה את אופי הרצועה.	ט. פגיעה בשימוש שצ"פ נמיר כחיץ בין הבניינים לדרך נמיר.			
לקבל את הדרישה. תתווסף	ניתן להוסיף הגדרה כסטייה ניכרת.	י. דרישה להגדיר כסטייה			

לתקנון הוראה בהתאם.		ניכרת כל חריגה בכמות מקומות החניה מעבר ל-250 או חריגה מתכסית סלילה מעבר ל-25% מהשטח הכולל.			
---------------------------	--	--	--	--	--

<p>לדחות את הדרישה.</p>	<p>התבי"ע אינה מפורטת ברמה של תכנית לביצוע, לכן חשוב להשאיר חופש לשלבים הבאים ולא לקבע את הנספחים כמחייבים. יחד עם זאת, סעיף 6.2(ד) מקבע את הגישות האפשריות ל/מהרצועה. תנוחת כל ציר: הטיילת, מסעת הרכב ושביל האופניים, תשמר ככל הניתן בהתאם למתואר בנספחים.</p>	<p>יא. לקבוע נספחי תנועה ופיתוח כמחייבים.</p>			
<p>לדחות את ההתנגדות, למעט סעיף (112) שמומלץ לקבלו באופן חלקי.</p>	<p>מענה בהתאם למיספור בהתנגדות: (109) החיבור לדרך נמיר, אם וכאשר יאושר ע"י משרד התחבורה, יפחית את השימוש ברצועת נמיר ולא יגביר אותה. (110) התכנית מאפשרת שימוש בעמודונים, כמו גם באמצעים למיתון תנועה. (111) ראו מענה ל(109). (112) ראו מענה לסעיף 1(א) – התנגדות שהתקבלה באופן חלקי. (113) ראו מענה לסעיף (יב). כיווני התנועה בנספח התנועה הם המועדפים אך אין לקבעם כמחייבים. (114) הדרך כפי שמצוין בדברי ההסבר לתכנית תהייה ממותנת תנועה. נושא זה יפורט בתכניות המפורטות. (115) פארק מגוון בשטח 26 דונם מצריך מחסן לצרכי גינון. השטח הבנוי המצומצם יכול לשמש לפי הצורך גם למבנים טכניים (לשירות מי אביבים/חח"י/וכיוב') או לשירותים נלווים כדוגמת קיוסק או מבנה שירותים. נקבעו קווי בניין למבנים לפחות 4.0 מ' מגבולות הרצועה.</p>	<p>יב. למנוע את השימוש כ"דרך עירונית".</p>			
<p>לדחות את הדרישה.</p>	<p>החניות תהיינה ציבוריות לכל דבר. דיירי רח' פכמן שייחנו מקרבתן היחסית לבתיהם.</p>	<p>טו. דרישה להקצות את מקומות החניה שבתכנית לבעלי הדירות הסמוכות.</p>			
<p>לדחות את ההצעה.</p>	<p>נושא ההכבדה התנועתית נבחן על ידי יועצי התנועה של התכנית ונמצא כי אין מניעה תנועתית למימוש התכנית. התנועה תהיה מרחוב שמעוני לרחוב ברזיל. כיוון תנועה זה תוכנן במקור בכיוון ההפוך אך שונה לבקשת הדיירים על מנת למנוע חניה לבאי הקניון. המטרה היא שהתנועה ברצועה, היכן שניתן, תהייה חד כיוונית בין הרחובות.</p>	<p>א. כיום התנועה והחניה ברחוב ברזיל בעייתיים. התכנית תוסיף הכבדה. הצעה לא לחבר את הדרך המשולבת בין קרני לברזיל. אלא שכל רחוב יכנס</p>	<p>(ההתנגדות) נכתבה ללא עזרת איש מקצוע)</p>	<p>נילי וגירא בן פורת רון וגילה ברטור ניצה בן יקר ובעלי זכויות ברחוב ברזיל</p>	<p>3</p>

		לדרך ללא מוצא משלו – משמע, הפרדת הסירקולציה ברזיל ושמעוני כד שכל רחוב "יורחב" בפני עצמו.			
--	--	---	--	--	--

	נספח שמירה על עצים בוגרים מחייב לגבי עתיד העצים בלבד.	ב. שאלה לגבי מה מחייב במסמכים המחייבים.			
לקבל את הדרישה באופן חלקי כאמור.	לתנאים להיתר בניה תתווסף דרישה לחוות דעת אקוסטית.	ג. דרישה לתוספת בחינה אקוסטית והתייחסות למסלעות הקיימות.			
לקבל את הדרישה באופן חלקי כאמור.	לגבי המסלעות הקיימות תתווסף הערה בתקנון שככל הניתן הן ישומרו במסגרת הפיתוח.	ד. בקשה לשימור מסלעות הכורכר הקיימות.			
לדחות את ההתנגדות.	מסמך המדיניות המליץ על תוספת חניות ברצועת נמיר כמענה לתלונות התושבים על מחסור בחנייה ועל מנת לאפשר הפחתת תקן החניה במגרשים הפרטיים ל-1:1 ולצמצם את תכנית מרתפי החניה בהתאם. בין הרחובות שמעוני וברזיל מתוכננות כ-200 חניות. כמות זו נבחנה על ידי יועצי התנועה של התכנית ונמצאה כברת מימוש גם מבחינת רחוב שמעוני.	א. שיבוש אורח החיים של דיירי רחוב שמעוני כתוצאה מעומס תנועת רכבים וכתוצאה מכך רעש, זיהום אויר ועוד.	עו"ד יוסי קליין, משרד הרט-בורנשטיין-בסון	ליאת ענווה	4
לדחות את ההתנגדות.	סעיף 6.1 בתקנון התכנית ס"ק 2 וס"ק 3 מתנים היתר בניה לרצועת נמיר בתכנית בטיחות ובאישור אגף התנועה להסדרי התנועה.	ב. פגיעה בבטיחות ברחוב שמעוני.			
לדחות את ההתנגדות.	שינוי בכיוון התנועה נועד לצמצם שימוש בחניה על ידי באי הקניון שמחפשים חניה ברחוב ברזיל. ההתנגדות לגבי הגברת העומס לא ברורה שכן שינוי הכיוון לא משנה כמות הרכבים ברחוב.	ג. שינוי כיוון התנועה ברזיל-שמעוני לשמעוני-ברזיל העביר את העומס לרחוב שמעוני.			
לדחות את ההתנגדות.	הגינה המדוברת נמצאת ברובה במגרש בייעוד מגורים שבעלות חב' עמידר. כך שסטטוטורית איננה מהווה שטח ציבורי ו/או שטח פתוח. חלקה הקטן שבייעוד שצ"פ ישונה במסגרת התכנית לדרך משולבת על מנת לאפשר גישת רכבים לרצועת נמיר.	ד. פגיעה בגינה הירוקה שבין שמעוני 21 לשמעוני 27.			
לדחות את ההתנגדות.	הכניסה מרחוב אחד ויציאה מרחוב אחר תאפשר תנועה חד סטרית של רכבים ברצועת נמיר, ותאפשר מסעה צרה לרכב. דבר זה יאפשר יותר פיתוח גנני ויותר מרחב להולכי הרגל.	ה. דרישה לבטל גישה מרחוב שמעוני ולהעביר את כל התנועה לרחוב ברזיל.			
	ההתנגדות תידון למרות מועד הגשתה המאוחר.	א. פרסום – תליית השילוט במקום לא	עו"ד עופר שטריקר, ברנר שטריקר	דיירים ברח' הררי 8	5

		בולט ובאופן שלא מאפשר קריאת המודעה עיכבה הכנת התנגדות זו.	ושות'		
לקבל את ההתנגדות באופן חלקי כאמור.	השינוי בתנוחת החניון נוצר כתוצאה מאילוץ של מעבר תוואי האופנידן – אוטוסטרדת האופניים ברצועה. בתקנון יוגדר כי החניון יורחק לפחות 1.0 מ' מגבול המגרש על מנת לאפשר רצועת גינון מפרידה.	ב. בשינוי מהותי ממה שהוצג במפגש הצגת התכנית לציבור, כיס החניה המוצג בנספח התנועה צמוד למגרש הררי 8. איכות החיים של דיירי הבניין תפגע כתוצאה מהעובדה שהסלונים פונים לחניה זו.			

**סיכום חוות דעת מחלקת תכנון צפון:**

מומלץ לבצע את השינויים הבאים ולתת לתכנית תוקף:

- 1) תתווסף לתקנון התכנית הערה לפיה חריגה בכמות מקומות החניה מעבר ל-250 או חריגה מתכנית סלילה מעבר ל-25% מהשטח הכולל של התכנית, תחשב כסטייה ניכרת.
- 2) מספר מקומות החניה במתחם הדרומי שבאזור תחנת הדלק (באזור רחובות קרני והררי) יוגבל ל-50.
- 3) לתנאים לקבלת היתר בניה תתווסף דרישה לצירוף חוות דעת אקוסטית.
- 4) תתווסף הערה בתקנון לגבי המסלעות הקיימות, שכלל הניתן הן ישומרו במסגרת פיתוח הרצועה.
- 5) בתקנון יוגדר כי כיסי החניה יורחקו לפחות 1.0 מ' מגבול השצ"פ עם המגרשים הפרטיים על מנת לאפשר רצועת גינון מפרידה.

**בישיבתה מספר 19-0003 ב' מיום 20/02/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה**

**בתכנית והחליטה:**

דורון ספיר לא משתתף בתוכנית

לריסה קופמן מ"מ מה"ע

**מהלך הדיון:**

ערן וקסלר: מציג את עיקרי התכנית.

הגר צור: הציגה את התכנית.

**עו"ד אליהו חליבה:** חוזרים על כל האמור בהתנגדות שהוגשה. בנוגע למקלט ברח' קרני. החניה המיועדת תגרע את כל השצ"פ שהוא גינה ציבורית. רשות ציבורית לא יכולה לבטל מקלט ציבורי. בנוסף רח' קרני הוא בבניה נמוכה ואין בו מצוקת חניה ובעצם הכניסה והיציאה לחניה דרך הרח' תהפוך אותו לרח' סואן. בהתאם לסעיף 62א לא ניתן לשנות יעוד משצ"פ לדרך אלא ניתן להעריך דרך קיימת והקרקה מוגדרת כשצ"פ ולכן זה לא בסמכות הועדה המקומית לאשר תוכנית כזו אלא בסמכות הועדה המחוזית.

**עו"ד טלי סלטון ישועה:** מייצגת את בעלי דירות בפיכמן 19-23. ישנם חששות בנוגע לשצ"פ שנושק לבתים. לבעלי הדירות חשש רב לגבי ההשפעה של התנועה שתהיה. המתחם מיועד להתחדשות עירונית ויש לוודא שהנושא תואם את מסמך המדיניות של הועדה. שצ"פ נמיר מיועד לגנים, ספורט ונופש ולא לחניה. העובדה שהשצ"פ לא מגונן היא לא הוכחה שצריך להוסיף חניה אלא שצריך לגנון. לשחוק את הבאפר ולעשות חניה זה לא סביר והליך לא תקין. סעיף הסמכות להרחבת הדרך לא מתאים כי הרי בסופו של דבר לא ירחיבו את דרך נמיר. ת.א 5000 היא גם לא מקור לסמכות הולמת מאחר וסעיף 6.13 מדבר על

מגבלות בשינוי יעוד של שטח ציבורי ומחייב שטח ציבורי מקביל באיכות שלו וזה לא נראה פה. בנוסף 5000 מדברת על חניה תת קרקעית אבל בתכנית זו מדובר בחניה עילית ומאות חניות. התוכנית הזו מתירה חיבור לנמיר ויציאה מתחנת הדלק. לדעתנו אם מוצע חיבור לנמיר הדבר צריך להופיע במטרות התוכנית. הכל צריך להיות כפוף לאישור משרד התחבורה וזהו פגם בתוכנית ואנחנו מתנגדים ליציאה הזו. הבאפר אמור למנוע פגיעה אקוסטית ולא נראה שבדקו זאת. אין התליה בתוכנית לגבי פיתוח השטחים הירוקים וצריך להוסיף זאת. כל מה שנטען בהתנגדות שהוגשה עומד בעינו.

**גיאורא בן פורת**: אנחנו גרים ברח' ברזיל והיום המצב של התנועה הוא בלתי אפשרי. אתם עומדים להוסיף עוד 190 מקומות חניה, להגביר תנועה ולהוציא את כל כלי הרכב מרח' ברזיל ולכך אנחנו מתנגדים באופן חריף. אפשר להיסתפק בכניסה ויציאה מתחנת הדלק. לא ראינו שהובא סקר תנועה לרחוב ברזיל.

**עו"ד עופר שטריקר**: אני גר ברח' הררי 8 ורצועת השצ"פ מכילה 23 בנינים שמתוכם 21 מהבנינים בהעמדה מזרח-מערב ושני בנינים קרובים לחניון החמישי הדרומי שההעמדה שלהם היא צפון-לדרום. מדובר בבניין רכבת והמשמעות היא ששני הבנינים הללו משיקים לרצועת השצ"פ מהמימד הארוך שלהם כלומר החניון מול הסלון שלי ושל שכניי. החניון החמישי אמור היה להיות ממוקם בהררי 12 והוא הוסט. יש לשנות את המיקום של שביל האופניים ליד הררי 12 כמו שהוצג בשיתוף ציבור. כמו כן בחלק הצפוני המרחקים בין הבנינים קצרים ומרחב התמרון קשה מאוד ובשונה מכך בחלק הדרומי יש מרווחים יותר גדולים ויותר אפשרות להזזה של פונקציות מה שיקטין את הפגיעה.

**ליאור שפירא מקריא את התנגדות עו"ד קליין.**

**דייר-אפרים**: אני אחד הנפגעים הכי קשים בתוכנית הזו. ברח' קרני הרכבים עומדים חצי על הכביש חצי על המדרכה וזה המקום היחידי בכל השכונה שמתוכננת בו כניסה ויציאה לחניון ומעבר צר שיש בו עצים של עשרות שנים. זהו המקום היחידי בכל רמ"א שנכנסים ויוצאים מאותו מקום. זהו רחוב צר והדבר לא הגיוני.

יוסי ישראלי: רח' קרני הוא רחוב אומנתי היסטורי.

#### **מענה להתנגדויות:**

ערן וקסלר: נותן מענה מתוך הדרפט.

התוכנית הוגבלה ל-10 שנים ואז החניות יוכלו להיות מבוטלות אם הועדה תחליט על כך. לגבי רח' קרני החניון אינו מצריך את ביטול המקלט. לפי התכנון של כיס החניה הדרומי העצים ישומרו והגבלנו בו את מספר החניות ל-50 - כמות דומה לחניון בינוני במגרש מגורים במרכז העיר.

#### **התייחסות המתנגדים:**

עו"ד אליהן חליבה: אין התייחסות למקלט במצב המוצע והקיים, אין התייחסות למעבר מרח' ברזיל הוא צר.

**עו"ד טלי סלטון שועה**: כל עוד הנושאים לא מוגדרים בתוכנית צריך להכליל אותם כהגדרות בתוכנית כסטיה ניכרת. ההיבט האקוסטי שיהיה תנאי להיתר בניה לא היה כתוב בתוכנית המופקדת. לכן הוא משמעותי ויש לקבוע שתנאי להיתר בדיקה אקוסטית.

**עופר שטריקר עו"ד**: לא שמענו הסבר מדוע יש בכלל אילוץ של מעבר תוואי האופנידן במיקום הקודם של החניון הדרומי שליד הררי 12 שהושפע מעט מאד מהחניון. מדוע פתאום נוצר אילוץ. לא נשמע הסבר איך קורה שאפשר להרוס את המקלט שנמצא 80 ס"מ מעל פני הקרקע וכולו יצוק בטון והאמירה שאפשר בתוכניות עבודה לפתור את הבעיה הזו היא לא נכונה.

#### **החלטה:**

לשוב לדיון פנימי לאחר סיום

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

בתאריך 8.4.19 התקיים סיום של חברי הועדה לשטח התכנית בהשתתפות: ציפי ברנד, ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, מלי פולישוק, אילן רוזנבלום וערן וקסלר מצוות תכנון צפון. הסיום התמקד בסביבת רחוב קרני בליווי דיירים. הוצגו הגישה והעמדת כיס החניה שמערבית לרח' רדינג 8, לצד האילוץ כתוצאה מתוואי האופנידן המתוכנן.

**בישיבתה מספר 0007-19/ב' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### **מהלך הדיון:**

ירד מסדר היום

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
12-14 - בן אביגדור 4785/מק/תא/507-0635813	17/04/2019
דיון בהתנגדויות	10 - - 19-0007

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית**  
**כתובת:**

מגרש מוסר: ביה"ס תל-נורדאו - מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28.

מגרש מקבל: בן אביגדור 12-14 - שכונת מונטיפיורי

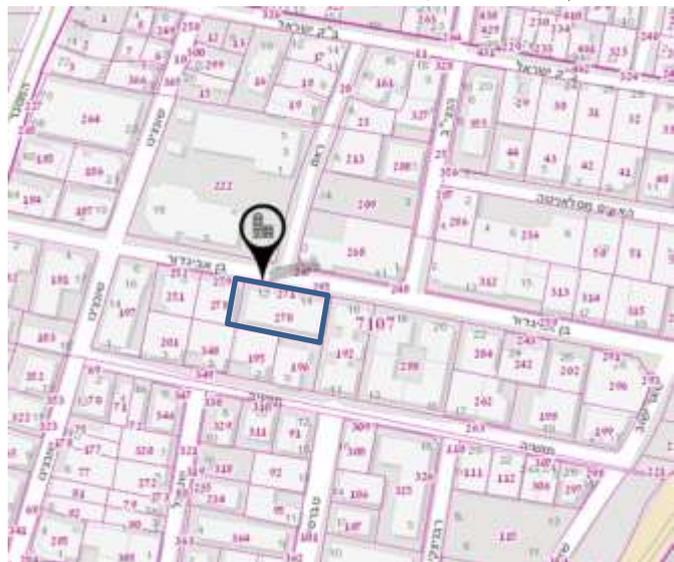
**מיקום:**

- מגרש מוסר: ביה"ס תל נורדאו - מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28.

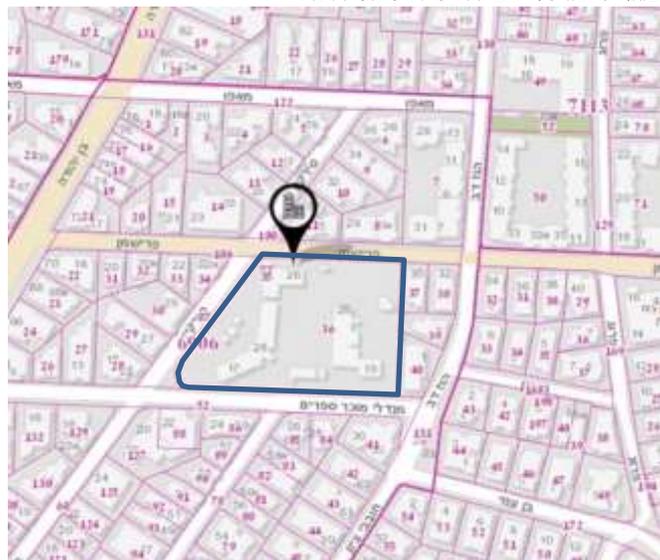
גוש - 6906, חלקה - 35-36

- מגרש מקבל: בן אביגדור 12-14, שכונת מונטיפיורי: גוש - 7107, חלקה - 270

**מגרש מקבל: רחוב בן אביגדור 12-14 שכונת מונטיפיורי**



**מגרש מוסר: ביה"ס תל נורדאו**



## גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק \ כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן
6906	מוסדר	חלק	35-36
7107	מוסדר	חלק	270

### שטח התכנית:

- בן אביגדור 12-14 : 1271 מ"ר
- ביה"ס תל-נורדאו - מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28 : 7372 מ"ר

סה"כ: 8,643 מ"ר

**מתכנן: אדריכל:** בר אוריין אדריכלים בע"מ

**יועץ תחבורה:** לב ללצ'וק

**יועץ איכות הסביבה:** אגוטי איכות סביבה – אלון טופצ'יק

**יזם:** ויספל בע"מ, אור-של השקעות בע"מ

**מגיש:** ויספל בע"מ, אור-של השקעות בע"מ  
ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

### בעלות:

ביה"ס תל נורדאו- מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28

- עיריית תל אביב
- בן אביגדור 12-14
- עיריית תל אביב
- חכירה עד שנת 2059: ויספל השקעות בע"מ-פ. 515177806, אור של השקעות בע"מ-פ. 512663758

### מצב השטח בפועל:

- **ביה"ס תל-נורדאו - מנדלי מוכר הספרים 17-19 / סירקין 28 / פרישמן 26-28:**  
מבנה בית ספר לשימור בהגבלות מחמירות. לא בוצע שימור.  
במבנה 2 קומות (קומת קרקע וקומה נוספת) + חניון תת קרקעי בן 4 מפלסים.
- **בן אביגדור 12-14:**  
מבנה קיים בן קומה אחת וקומת מרתף, המשמש כבית דפוס על פי היתר משנת 1962.  
בחלקה מקודם היתר בנייה מס' בקשה 16-1193, בהתאם להחלטת ועדה מתאריך 22.3.17,  
להקמת מלון עממי בן 110 חדרים, תוספת של 5 קומות מעל המבנה הקיים. אושרה הארכה  
להיתר שמספרו 18-0384.

### מדיניות קיימת:

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות מכוח תכנית השימור תא/2650' המאושרת, למגרשים אחרים וע"י קביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור. המגרש המקבל נמצא בשכונת מונטיפיורי, בשנת 2009 אושרה מדיניות לשכונת מונטיפיורי ע"י הועדה המקומית.  
תכנית המתאר תא/5000, קובעת ייעוד מעורב לתעסוקה ומגורים, ביחס של לפחות 70% לתעסוקה ועד 30% למגורים, רח"ק מירבי 3.5, עד 8 קומות על פי תשריט נספח עיצוב עירוני ועד 7 קומות מלאות (כולל קומת קרקע) על פי אזור תכנון 602א'.

באזור יעוד מעורב, שבתכנית המתאר, דרומית לרחוב ישראל ב"ק, מקודמת תכנית מונטיפיורי דרום תא/4125, ביוזמת הועדה המקומית, התכנית מציעה שימור איכויות אדריכליות הקיימות והמאפיינות את מבני התעשייה הברוטליסטים, המאפיינים חלק זה של השכונה. התכנית מוסיפה זכויות בניה, קובעת שימושים, מסמנת מבנים לשימור וקובעת הנחיות עיצוביות למבנים קיימים וחדשים – הכל בהתאם לתכנית המתאר ומדיניות לשכונת מונטיפיורי.

במסגרת קידום תכנית מונטיפיורי דרום תא/4125, נערך סקר שימושים וסיכונים, ע"י מוקי שפר ממשד לשם שפר איכות סביבה בע"מ. התכנית תכלול הוראות מעבר לשימושים הכוללים שימושים מטרידים, על מנת לאפשר תוספת שימוש מגורים בתכנית.

### מצב תכנוני קיים :

ביה"ס תל נורדאו-מנדלי מוכר הספרים 19-17 / סירקין 28 / פרישמן 26-28 :

- תכניות תקפות: תא/2650ב', תא'מק/4489.
- יעוד קיים: מבנים ומוסדות ציבור
- שטח המגרש: 7,392 מ"ר
- זכויות בניה: שטח מבנה קיים: 2672 מ"ר + 7934.54 מ"ר זכויות בניה הניתנות להעברה עפ"י תחשיב זכויות בניה הניתנות להעברה מתאריך 03.06.18 (לאחר הפחתת שטחים שנוצלו בתכנית תא/4489).
- סעיף 7.1 סעיף קטן 4 – סעיף שלביות בתכנית 4489 קובע כי מימוש הזכויות הניתנות לניוד מחוץ לבית הספר מותנה בשימור בפועל של מבנים 1, ו-2 בהתאם למפורט בהוראות התכנית.
- בהתאם לסעיף 10.7.2 (ב) לתכנית השימור, תא/2650ב', הועדה המקומית רשאית להתנות מתן תוקף לתכנית להעברת זכויות ממבנה לשימור בהבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווה הזכויות המעוברות הכל לשביעות רצון מה"ע.
- סך כל יתרת זכויות הבנייה הניתנות להעברה ממבנה זה הינם 7934.54 מ"ר (לא כולל תמריץ שמירה על שווי), על פי תחשיב זכויות מתאריך 03.6.2018 לשווי קרקע 16,800 ש"ח למ"ר מתאריך 22.03.18, בכללם:

40.5599 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.

68.2186 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.

6.148 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

**2380 מטר רבוע בגין תמריץ שמירה על שווי קרקע (בכפוף להחלטת וועדה בדיון על הפקדת התוכנית).**

בתוכנית הנוכחית מועברים בסך הכל 994.47 מ"ר עיקרי ביעוד ציבורי מהמגרש המוסר, על פי החלוקה הבאה:

- 0 מ"ר בגין יתרת שטחי בנייה על פי תכניות תקפות.
- 846 מ"ר בגין תמריצים שלא תלויים בשווי קרקע.
- 148.46 מ"ר בגין תמריצים התלויים בשווי קרקע.

\* בנוסף לזכויות להעברה המצוינות לעיל, בעלי הזכויות במבנה לשימור ביה"ס תל נורדאו מבקשים מהוועדה המקומית לאשר תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה החמישית - עשירית מיום אישור תכנית השימור. הנימוקים לשכנוע הוועדה יוצגו ע"י אדר' התכנית בעת הדיון בוועדה.

### בן אביגדור 14-12 :

- תכניות תקפות: 1043א', 2058, ע' 1, ג', תמ"א 38
- יעוד קיים: אזור תעסוקה.
- שטח המגרש: 1271 מ"ר
- זכויות בניה - עיקרי:
- זכויות 200% [2058]: 2542 מ"ר + 76.26 מ"ר הקלה [6%, אושר בהחלטת וועדה מתאריך 22.3.2017, מסי בקשה 1193-16]
- **סה"כ עיקרי - 2618 מ"ר**
- זכויות בניה - שירות:

- 35% מתוך עיקרי [1043א']: 890 מ"ר
- הקלה 5% : 127.10 מ"ר [אושר בהחלטת וועדה מתאריך 22.3.2017, מס' בקשה 1193-16]
- סה"כ שירות – 1017.1 מ"ר

**סה"כ מ"ר מאושר מעל הקרקע: 3635.1 מ"ר + קומת תמ"א 38 על פי קומה טיפוסית המאושרת בבקשה להיתר (707.89 מ"ר)**

**רח"ק ע"פ תכניות תקפות [2058, 1043א'), ותמ"א 38 : 3.41**

- עפ"י החלטת וועדה מתאריך 22.3.2017, מס' בקשה 1193-16 :
  - שימוש : מלונאות + מסחר . מספר חדרי מלון : 110
  - גובה : 21 מ' + קומת תמ"א, 6 קומות (17 מ' מאושרים עפ"י תכנית 1043).
  - קווי בניין צדדים : 2.91 מ' (במקום 3 מ' מותרים), אחורי 5 מ'
  - תכסית : 774.66 מ"ר

### טבלת התאמה לתכנית המתאר תא\5000

הערות \ הסבר	התאמה -/+	מצב מוצע	תא \ 5000	מסמך לבדיקה
3.1.1 בתכנית מתאר ניתן להוסיף שימוש מלונאי בכל אזורי היעוד	+	מגורים ותיירות	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	אזור הייעוד שבתחומות התכנית מוצעת:
	+	חזית מסחרית זיקת הנאה	-	סימונים נוספים בתחום התכנית:
תוספת זכויות ע"י ניווד ממבנים לשימור מחמיר	+	4.64 + תוספת זכויות למרפסות	לפי תכניות תקפות	רח"ק בסיסי:
			3.5	רח"ק מירבי:
			-	סימונים נוספים בתחום התכנית:
	+	8 קומות	עד 8 קומות	מספר קומות מקסימאלי:
	+	שכונת מונטיפיורי	שכונת מונטיפיורי 602א'	הגדרת האזור \ רחוב בנספח אזורי התכנון:
בקשה לתוספת קומה בהקלה	-	8 קומות עד 30% מגורים	תותר בניה עד 7 קומות עד 30% מגורים	הוראות מיוחדות לאזור התכנון:
		ללא שינוי	ללא הגדרה	סימונים בתחום התכנית או בסביבתה

## מצב תכנוני מוצע:

### תיאור מטרות התכנון:

1. עידוד שימור ושיפוץ בפועל של המבנה לשימור "בית הספר תל נורדאו", על ידי קביעת הדרכים להעברת הזכויות למגרש מקבל ברחוב בן אביגדור 12-14 באמצעות הבטחת מקור המימון לביצוע בפועל של דרישות השימור במבנה לשימור "בית הספר תל נורדאו".
2. עידוד התחדשות עירונית בדרום שכונת מונטיפיורי באמצעות תוספת זכויות לבניית 2 קומות נוספות עבור מלונאות/מגורים, קביעת הוראות בינוי ועיצוב מחייבות לעירוב שימושים למסחר, מלון ומגורים בהתאם לתוכנית המתאר.
3. תוכנית זו מוגשת מתוקף תוכנית המתאר העירונית תא/5000 מכוח סעיף 62א(ג) בחוק התו"ב.  
היקף השטחים העיקריים המועברים מהמבנה לשימור:  
היקף השטחים המועברים בתוכנית מהמבנה לשימור למגרש המקבל הותאם לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בנייה בין המגרשים על פי הערכת שומה למבנה לשימור מתאריך 22.3.2018 ועל פי הערכת שומה למגרש המקבל מתאריך 29.01.2018 בהתאם לסעיף 4 בנספח ה' של תוכנית תא/2650 ב'.  
1 מ"ר בייעוד ציבורי במגרש המוסר שווה 1.2 מ"ר עיקרי למגורים במגרש המקבל.  
1 מ"ר בייעוד ציבורי במגרש המוסר שווה ל-3 מ"ר למרפסות במגרש המקבל.  
בהתאם לסעיף 10.7.2 (ב) לתכנית השימור הבטחת מקורות המימון על ידי הקמת קרן ייעודית בעירייה לטובת ביצוע השימור בפועל של בית הספר והעברת הכספים לקרן הני"ל הינה תנאי להוצאת ההיתר במגרש המקבל.

### עיקרי הוראות התכנית:

1. העברת זכויות בנייה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש בית ספר תל נורדאו למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
  - 1.1 תוספת 1166 מטר רבוע עיקרי למגורים למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
  - 1.2 תוספת של 68.4 מטר רבוע עיקרי למרפסות למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
  - 1.3 תוספת של 358 מטר רבוע שטחי שירות למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14.
  - 1.4 הפחתת 994.47 מטר רבוע עיקרי מזכויות הבנייה במגרש המוסר בית ספר תל נורדאו.
2. הבטחת ביצוע הוראות השימור בפועל במבנה לשימור "בית הספר תל נורדאו" באמצעות הבטחת מקורות המימון לביצוען בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות, הכל לשביעות רצון מהנדס העיר ובהתאם להוראות תוכנית השימור ותוכנית תא/4489.
3. שינוי יעוד במגרש המקבל בבן אביגדור מאזור תעסוקה לרבות מלונאות (1043א) ליעוד מעורב מגורים מלונאות ומסחר
4. קביעת שימושים, גובה ומספר הקומות במגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14: תוספת 2 קומות ובסך הכול יוקם בניין לשימוש מסחר, מלון ומגורים עד 8 קומות מלאות כולל קומת קרקע:

### שימושים:

- a. תוספת שימוש: מגורים. קביעת צפיפות בהיקף של עד 22 יח"ד ועד 30% מסך השטחים הכוללים העל קרקעיים
- b. קביעת שטח מינימום של 35 מ"ר עיקרי לדירה [הדירות יתוכננו עם ממ"ק ו/או ממ"מ]. שטח ממוצע לדירה – 53 מ"ר עיקרי.
- c. קביעת חזית רחוב פעילה הכוללת מסחר, שימושים ציבוריים ושימושים בעלי אופי ציבורי, מחייבת בקומת הקרקע.
- d. מספר חדרי מלון: לפחות 110 ולפחות 70% מסך כל הזכויות העל קרקעיות הכוללות.

5. קביעת הוראות בינוי ועיצוב חזיתות מחייבים למגרש המקבל ברחוב בן אביגדור 12-14:  
חזית הרחוב:

- החזית הקדמית וחזיתות הצד יאופיינו בגריד אורטוגונולי המדגיש את קונסטרוקציית המבנה, הגריד יבלוט ממישור המילואות.
- היחס בין הגריד למילואות יהיה 25% - 15% גריד ו- 75% - 85% מילואות
- חומרי גמר – גמר הגריד יהיה בטון חשוף ופח אלומיניום, גמר המילואות יהיה זכוכית.
- קומת נתק – קומות נתק עיצוביות.

קביעת קו מרפסות :  
מרפסות ישולבו בגריד בנפח של הבניין.

- קו מרפסות קדמי עד 1.5 מ' מקו בניין לקומות מעל הקרקע
- קו מרפסות אחורי עד 2.0 מ'

6. קביעת גג משותף למלון ולדיירים. הכולל גג ירוק, בריכת שחיה, לשימוש המלון והמגורים. 30% מהגג יהיה גג ירוק. היציאה לגג תהא מחדר המדרגות המשותף בלבד. חדרי מדרגות ומתקנים טכניים יהיו בנסיגה של לפחות 4 מטרים מהחזית הקדמית של המבנה כלפי הרחוב הסתרת המבנים הטכניים העולים על גובה המבנה המותר תבוצע בצורה מיטבית ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. קביעת זכות מעבר ושימוש לציבור בחלקו הקדמי של המגרש מדופן המבנה הקיים ועד לקו הבניין לטובת הרחבת מדרכה ומעבר תשתיות לאורך רחוב בן אביגדור. תירשם זיקת הנאה לטובת הציבור בפנקס רישום המקרקעין.

8. מרתפים : על פי תכנית ע'1

### טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
בן אביגדור 12-14	ביה"ס תל נורדאו	בן אביגדור 12-14	ביה"ס תל נורדאו		
עיקרי : קיים + תמ"א +1166 מ"ר עיקרי מניוד משימור סה"כ עיקרי 4309 מ"ר שירות : 1201 מ"ר + 358 מ"ר מניוד סה"כ שטח כולל על קרקעי 5868 מ"ר	הפחתה של 994.47 מ"ר עיקרי.	עיקרי : 2618 מ"ר+ שירות : 1017.1 מ"ר סה"כ 3635 מ"ר +קומת תמ"א (עפ"י קומה טיפוסית מאושרת בהיתר)	לפי הקיים+ זכויות הניתנות להעברה עפ"י תחשיב מתאריך 22.3.2018	מ"ר	סה"כ זכויות בניה
תוספת 22 יח"ד ועד 30% מסך השטח הכולל העל קרקעי	ללא שינוי	-	ל"ר		מספר יח"ד**
53 מ"ר ממוצע עיקרי		ל"ר	ל"ר	מ"ר	גודל יח"ד ממוצעת
לפחות 110			ל"ר		מס' יחידות מלונאיות
28.8 מ'		21 מ' [גובה קומה 3.4 מ']	כקיים	מ'	גובה
צידי : 2.91 מ' [לפי קיים] אחורי : 5 מ' קדמי לקומת קרקע : 2.94 מ' [לפי קיים] קדמי לקומות מעל קומת הקרקע : 3.62 מ'		צידי : 2.91 מ' [לפי קיים] אחורי : 5 מ' קדמי לקומת קרקע : 2.94 מ' [לפי קיים]	כקיים	מ'	קווי בניין
8 קומות מלאות		6	כקיים		קומות
0		29		מס' חניות	חניה

\* מצב קיים מתייחס לקיים בבקשה להיתר שמספרה 16-1193 לפי החלטת וועדה מיום 22.3.17.

\*\*תוספת שטחי השרות הינם מתוקף הוראה בתכנית השימור המאפשרת תוספת שטחי שרות עד 1/3 מהשטחים העיקריים או בהתאם ליחס שנקבע בתכנית התקפה במגרש המקבל- הגדול מבניהם, בהתאם לסעיף 1.2 בנספח ה' בתוכנית השימור.

### **הוראות לתנועה וחניה:**

פטור מחניות רכב פרטי. תקן חניה 0 לרכב פרטי

### **הוראות לבנייה ירוקה:**

תנאי למתן היתר בניה מתוקף תכנית זו יהיה הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימא ע"פ הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו בהתאם לתקן ישראל מס' 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.

### **חו"ד יועץ איכות הסביבה (אלון טופצ'יק):**

1. בסמוך לתכנית לא קיימים מחזיקי חומרים מסוכנים במרחק של פחות מ-50 מ' אשר מהווים מגבלה לשילוב מגורים, בהתאם למדיניות המשרד לאיכות הסביבה למרחקי הפרדה ממחזיקי חומ"ס.
2. קיימת התכנות לשילוב מגורים במקום, זאת בתנאי שבתנאי רישיון העסק של המוסך הסמוך [רח' התושיה 5] ייושמו אמצעים לצמצום פליטות המזהמים.

### **חו"ד הרשות לאיכות הסביבה: (מירי אידלסון)**

תוספת שימוש מגורים בסמיכות למוסכים הכוללים צביעה עשויה לגרום למטרדי זיהום אויר. תנאי להוצאת היתר בניה הצגת פתרונות לנושא זה. יש לציין כי המטרדים הסביבתיים הינם מחוץ לקו הכחול ולא ניתן לאכוף על עסקים קיימים בהיתר מעבר לדרישות הקיימות כיום.

### **חו"ד תכנון אסטורטי (מתאריך 19.1.18):**

- בבדיקה לנושא צורכי הציבור הנובעים מתכנית בן אביגדור 12-14:
- א. מדובר בתכנית למלונאות.
  - ב. מדובר בתוספת יח"ד שהיא מניוד לשימור.
  - ג. מדובר בתוספת של כ-22 יח"ד בלבד (שאינה מחייבת לפי תכנית המתאר בחינה פרוגרמטית של שטחי הציבור).
  - ד. מקודמת תכנית לשטחי ציבור בשכונת מונטיפיורי ובה סומנו מגרשים לקביעת ייעוד ציבורי בשכונה, זאת בנוסף לתכנית שפ"ע טל אשר נותנת מענה לשטחי ציבור לכלל השכונה. לאור כל זאת לא נדרשת חו"ד נוספת לשטחי ציבור לתכנית הנ"ל.

### **הועדה המצומצמת להתייעצות עם הציבור:**

בהתאם להחלטת הועדה המצומצמת מתאריך 9.7.18 לא נדרש הליך התייעצות עם הציבור

### **הסברים נוספים ותנאים לשימוש:**

#### **א. תנאים להפקדת התכנית:**

1. חתימת בעל המגרש המקבל על כתב שיפוי בגין התכנית.
2. מגרש מוסר- חתימה על כתב התחייבות לביצוע השימור בפועל אשר יכלול התחייבות לביצוע השימור לפי אבני דרך ולו"ז מוגדר מראש. כמו כן כתב ההתחייבות יכלול את הנושאים הבאים:
  - \* הבטחת מקורות המימון לביצוען של עבודות השימור בהיקף מלוא שווי זכויות הבניה המועברות במסגרת תכנית זו.
  - \* הבטחת פתיחת חשבון ייעודי עבור שימורו בפועל של בית הספר תל נורדאו.
  - \* כל הוצאה מכספי החשבון תעשה אך ורק בכפוף לאבני הדרך שייקבעו בכתב ההתחייבות לביצוע השימור.

#### **ב. תנאי למתן תוקף לתכנית:**

1. תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה פתיחת חשבון ייעודי עבור שימורו בפועל של בית ספר תל נורדאו. כל היקף שווי זכויות הבניה המועברות במסגרת תכנית זו יועברו לחשבון זה.

#### **ג. תנאים להוצאת היתר בניה במגרש המקבל:**

1. העברת מקורות המימון לשימור בית ספר תל נורדאו בהיקף שווי כל זכויות הבניה שהועברו בתכנית זו לחשבון הייעודי.
2. קבלת אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין העברת מקורות המימון לצורך הבטחת ביצוע השימור, בהיקף מלוא זכויות הבניה המועברות בתכנית זו, בהתאם להוראות תכנית השימור.

### **רישום הערה:**

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

### **חו"ד צוות:**

#### **תנאים להפקדת התכנית בפועל:**

1. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים:
  - a. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.
  - b. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.
  - c. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.
2. מתן התחייבות להגשת בקשה לשינוי ההיתר הקיים בהתאמה לתכנית המוצעת.
3. זכויות בניה במצב הנכנס, הקלות, תמ"א 38 יקבעו סופית במסגרת היתר בניה. תירשם הערה בטבלה 5 שבהוראות התכנית.
4. התכנית תכלול הוראות בינוי מחייבות בהתאמה ככל הניתן להנחיות עיצוביות בתכנית מונטפיורי דרום ובכלל זה בליטת מרפסות. תוספת שטח מרפסות בהתאם להוראות תכנית מתאר.
5. יקבעו הוראות לסטייה ניכרת לגובה, מספר קומות והוראות עיצוביות.
6. עדכון נספח תנועה על פי הערות אגף התנועה ואישור אגף התנועה
7. אישור רשות איכות סביבה והטמעת הנחיות בהתאם להערות שניתנו בתאריך 16.7.18.
8. אישור אגף נכסים
9. אישור ותיאום עם משרד התיירות למלון.
10. תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסבב הערות.
11. יש לחתום על כתב שיפוי כמקובל.

**הועדה המקומית לתכנון ולבניה**  
**תל אביב יפו**  
 חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0635813	שם התכנית תא/4785 ניוד זכויות מבחי"ס יתל נורדא"י לבן אביגדור 12-14	מגיש התכנית ויספל בע"מ אור-של החזקות בע"מ עיריית תל אביב	עורך התכנית גידי בר ארזין
<b>זיהוי המשותף והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בח תלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> הותכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, וחוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> הותכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאריך בקלי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' תעריף בהתק לעניין סמכות ועדה מקומית	טווחות תעריף בהתק
לדוגמא: תוכנית המעדרת עימון סמכה בחי"ס יתל נורדא"י ע"ה ניוד זכויות למגיש מ אביגדור 12-14 לצורך תוספת שימוש מגורים ו-2 קומות ויצירת מבנה מערב שימושים (מלונאת ומגורים ומסחר בקומות)	62 א. (ג) חוק התנ"כ השמ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתנ"כ) לתוכנית תא/5000 (מתר חוק 22.12.2016)
<b>התכנית תיור בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000. כמפורט להלן:</b>		
<b>תעריף הראשי בתוכנית המתאר</b>	<b>זיהוי השטח בתוכנית המתאר</b>	<b>הוראה רלבנטית בתכנית המתאר</b>
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מגרש מקבל: בן אביגדור 12-14 602 א' שכונת מונטיפיורי- בתשריט אזורי ומתחמי תכנון (טבלה סעיף 5.4)	מגרש מקבל: לפי טבלה 5.4 • נדרש מסמך מדיניות • במתחם מדרום לרחוב ישראל בק יותרו מגורים עד 30% • גובה: עד 7 קומות.
	מגרש מוסר: בחי"ס יתל נורדא"י 301 - בתשריט אזורי ומתחמי תכנון (טבלה סעיף 5.4)	מגרש מוסר: ל"ר
		מגרש מוסר: ל"ר

+ מגורים ותירות חזית מסחרית	מגרש מקבל: לפי סעיף 3.4.1 (א) אזור מעורב לתעסוקה ומגורים סעיף 3.1.1 ג' התאמה למבאת	מגרש מקבל: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים. (מתחם תכנון 602 א' שכונת מונטיפיורי)	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+ מגורים, מסחר 1	מגרש מקבל: שימושים מותרים: לפי סעיף 3.4.1 (א) מקבץ ראשי - מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1.  לפי סעיף 3.4.3 בקומת הקרקע - חזית מסחרית	מגרש מקבל: לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד.  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+ מלונאות	מגרש מקבל: שימושים נוספים: שימושים כלליים: בהתאם לסעיף 3.1.1 (נ) היעוד שנקבע לתכנית יאפשר גם שימושים מעורבים: מלונאות 3.7	מגרש מקבל: שימושים נוספים אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.  שימושים כלליים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף לתנחית המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח)  (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
לייר מכת תכניות קיימות	מגרש מקבל: רח"ק 3.5 + הערות	מגרש מקבל: לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הנגיח המרבי.
+ + + + +	מגרש מקבל: * רח"ק 4.64 תוספת מניוד זכויות ממכנים לשימור מחמיר בהתאם לסעיף 3.1.4 (ג) * תוספת זכויות למרבסות בהתאם לסעיף 3.14 (ח)	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.
+ מגרש מקבל: בהתאם לתכנית על	לפי סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם לתכנית ותקפות	בכל שטח העיר	קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5
+ 8 קומות, מתוכן קומה אחת בחקלה	מגרש מקבל: בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובכפוף לסעיפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. * לפי סעיף 4.2.2 (א) (1) מספר קומות עפ"י המופיע בנספח העיצוב העירוני * לפי סעיף 4.2.2 (ג) גובה קומה	מגרש מקבל: מספר קומות מירבי:  * לפי נספח עיצוב עירוני 602א-עד 8 קומות  * לפי טבלה 5.4 602א-עד 7 קומות מלאות	קביעת גובה הבנייה
+ לתכנית קיים נספח ביטוי מחייב כולל הוראות עיצוביות.	* לפי סעיף 4.2.1 (א) כללי (ב) נספח בינוי	כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סדק 4.2. הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ עפ"י הוות דעת תכנון אסטרטגי מתאריך 9.1.18 אין צורך בהקצאה לצורכי ציבור	מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה ייקבעו על ידי הוועדה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת...כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב)- (ה)	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	4.1.1 סעיף - קצאה לצרכי ציבור - הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.

<p>+ זיקת הטאה במרווח הקדמי של המבנה קביעה תקן החניה ל-0 עבור זכויות הבניה המוגדלות לפי סעיף 1.5 בגמ"ח בתכנית 2650ב</p>	<p>מגרש מקבל: • לפי סעיף 3.8.1 (א)  • לפי סעיף 3.8.7 (א) לתקן הניה</p>	<p><b>בהתאם לנספח תחבורה:</b>  כל שטח התכנית</p>	<p><b>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</b> כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: ותקן חנייה (3.8.7)</p>
<p>ל"ר  + לפי 2650 בני מבנה לשימור מחמיר</p>	<p>מגרש מקבל: ל"ר  מגרש מוסר: ביחיים יתל נורדאוי • 301 - בתשריט אזורי ומתחמי תכנון (טבלת סעיף 5.4)</p>	<p><b>מרקם בנוי לשימור:</b> על פי נספח העיצוב העירוני <b>מבנה או אתר לשימור:</b> הכלולים ברשימת השימור העירונית או שנקבעו לגביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת</p>	<p><b>שימור – סעיף 4.3</b>  אתר לשימור (4.3.3)</p>
<p>+ מגורים ותיירות  + תנאים למתן היתרי בניה  + לתכנית הוכן סקר שימושים ויעודים לבחינת השפעת סביבתית. מוטבציאלית.  + מוטבצע סעיף רלוונטי בתקנון  + קיימות הוראה בתקנון לגבי קרקע מוזהמת וניקווו מי נגר  +</p>	<p>מגרש מקבל: • לפי סעיף 4.4.1 התכנית סייק (ד). התכנית קובעת שימושים מעורבים – מגורים ומלונאות  • לפי סעיף 4.4.2 סייק (א) הצגת חוות דעת סביבתית  • לפי סעיף 4.4.3 עמידה בתקן ישראלי לבנייה ירוקה  • לפי סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות  • לפי סעיף 4.4.5 תנאים להפקדת סייק (א) שימוש במקורות אנרגיה על בסיס גז וחשמל</p>	<p><b>לפי סעיף 4.4.1 התכנית בעלת השפעה סביבתית</b></p>	<p><b>איכות סביבה – סעיף 4.4</b> 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)</p>
<p>+  +  +  +</p>	<p>מגרש מקבל: • לפי סי' 4.6.2 (א) מתקני התשתית יוטמנו בתת הקרקע  • לפי סי' 4.6.2 (ג) ייקבע בתכנית כי תנאי היתר בניה יהיה הבטחת ביצוע תשתיות אשר הקמתן נדרשת לצורך תפקוד הבניה או השימושים המוצעים בתכנית  • לפי סי' 4.6.2 (ד) תנאי בהיתר בניה פירוק מערכות תשתית על קרקעיות וחטמתן בתת קרקע</p>	<p><b>בכל שטח התוכנית</b></p>	<p><b>תשתיות – סעיף 4.6</b> <b>מרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</b>  הנחיות כלליות לחכמת תכנית (4.6.2) ניקוו (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)</p>

+	לפי סי 4.6.4 (א)1- קרקע מוזהמת לא ניתן לחלחל.		
+	לפי סי 4.6.4 (ב) הוראות המונעות אפשרות להחדרת מי גשמים אל מערכת הביוב והדירת מעי הביוב אל מערכות הניקוז		
+	4.6.4 (ג) - כנייל 4.6.5 ביוב - תנאי לחיתוך בנייה אישור תשתיות ביוב וניקוז		
+	4.6.6 חרדי טרינספורמציה יזויו בנת הקרקע או בתוך המבנים בהתאם להחזיות הרשות העירונית לאיכות חסביבה והמשרד להגנת הסביבה.		

שימוש בטיעומי חזק במסגרת מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד)	
שימוש בתוכנית המפורטת	התוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לפעול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)2, וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.
סעיף	62א (א) למעט: (א4) - קביעה או שינוי גובה תקופת, (6) - שינוי חלוקת שטחי בנייה בין ייעודים שונים, (8) - הגדלת מספר יחיד, (16) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
מחורת הסעיף	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א)4	כל עניין שניתן לבקשו בחקלה לפי סעיף 147 (יחלולות)
סעיף קטן (א)5	קביעת הוראות לענין חריטת מבנים, לענין זכות מעבר או זכות לחצרות... ולענין הפקעת קרקע חודרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.
סעיף קטן (א)5	הוראות עיצוביות

תצהיר וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מבוסס הוועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד נבול, אדרי	052082018		18/8/18
היועץ המשפטי לועדה:			
שם ושם משפחה	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
חראלה אברהם אורן, עייד	9-678436		17.7.2018

17 | ביום | 2017

תעשים  
גבי אילנה סולמי - ראש ענף (מחשוב מוזכרות ועדה מחוזית)  
צוות תכנון

בישיבתה מספר 0016-18' מיום 01/08/2018 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

## **מהלך הדיון:**

רבקה פרחי: תוכנית בדרום שכונת מונטיפיורי. התוכנית מניידת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות למגרש בן אביגדור. מדובר במגרש בבעלות עירונית בחכירה. קיים במגרש מבנה בן קומה אחת, שמשמש כבית דפוס. התוכנית מוסיפה קומות מעבר לתב"ע התקפה. סה"כ 8 קומות מלאות. והתוכנית מוסיפה שימוש של מגורים בהגבלה של 30% שאר השימושים מסחר בקומת הקרקע ומלונאות. קיימת החלטת ועדה מקומית להיתר למלונאות. זה שטח בבעלות עירייה בחכירה ביעוד תעסוקה ולא יעוד ציבורי. מיטל להבי: לא ידענו שיש שטחים עירוניים בחכירה. האם משמרים את הבניין בית ספר בנורדאו? רבקה פרחי: חו"ד צוות מפרטת את התנאים להוצאת היתר בניה. אלי לוי: קיים חוזה חכירה.

## **אדר' גידי בר אורין: מציג את התוכנית.**

שמואל גפן: אך הוא יכול למכור דירות שהם בחכירה? אלי לוי: כל המדינה היא בחכירה, אין בעיה לעשות את זאת. חכירה היא ל 49 שנה + 49 שנה נוספים. העירייה מקבלת דמי החכירה בגין הקרקע. אופירה יוחנן וולק: מה התמהיל? גידי בר אורין: פירט את התמהיל. רבקה פרחי: שימו לב לחו"ד צוות, מקודמת במקביל בקשה להיתר בניה ואני מבקשת שכל בקשה שתקודם תהיה תואמת להנחיות התכנית המוצעת. מלי פולישוק: גובה בנין ביחס לסביבה האם חריג? רבקה פרחי: לגבי גובה בנין, המדיניות קובעת 7 קומות. הבקשה להקלה בקומה נוספת, גובה בנין ישתווה לגובה שניתן במקום למרות ההקלה לקומה שאנחנו מאפשרים וזאת בשל שימוש מחייב למלונאות. בקשה היא בעצם ל 8 קומות. התכנית הזאת היא סנונית ראשונה בדרום השכונה, אנחנו מקווים שזה יתמרץ לבניה נוספת במקום.

## **הועדה מחליטה:**

- לאשר את התכנית להפקדה בכפוף לתנאים הבאים:
12. חתימת בעלי המגרש המקבל על כתב התחייבות לביצוע השימור הכולל את העקרונות הבאים:
    - a. כל הכספים שיתקבלו כתוצאה מהעברת הזכויות יופקדו בקרן ייעודית לשימור תל נורדאו.
    - b. הגשת היתר בניה הכולל עבודות שימור לכל מבני בית הספר תוך חצי שנה מיום קבלת היתר בניה במגרש המקבל.
    - c. ביצוע עבודות השימור תוך 24 חודשים מיום קבלת היתר בניה לשימור בית ספר תל נורדאו ובכפוף לתיאום לו"ז הביצוע בפועל עם מנהל החינוך.
  13. מתן התחייבות להגשת בקשה לשינוי הבקשה להיתר בהתאמה לתכנית המוצעת.
  14. זכויות בניה במצב הנכנס, הקלות, תמ"א 38 יקבעו סופית במסגרת היתר בניה. תירשם הערה בטבלה 5 שבהוראות התכנית.
  15. התכנית תכלול הוראות בינוי מחייבות בהתאמה ככל הניתן להנחיות עיצוביות בתכנית מונטיפיורי דרום ובכלל זה בליטת מרפסות. תוספת שטח מרפסות בהתאם להוראות תכנית מתאר.
  16. יקבעו הוראות לסטייה ניכרת לגובה, מספר קומות והוראות עיצוביות.
  17. עדכון נספח תנועה על פי הערות אגף התנועה ואישור אגף התנועה
  18. אישור רשות איכות סביבה והטמעת הנחיות בהתאם להערות שניתנו בתאריך 16.7.18.
  19. אישור אגף נכסים
  20. אישור ותיאום עם משרד התיירות למלון.
  21. תיקון מסמכי התכנית בהתאם לסבב הערות.
  22. יש לחתום על כתב שיפוי כמקובל.
  23. במבנה לשימור ביה"ס תל נורדאו מאושר תוספת תמריץ של 30% מיתרת שטחי הבנייה הניתנים לניוד, המיועד לשמירת שווי הזכויות להעברה בגין השנה החמישית – עשירית מיום אישור תכנית השימור.
- משתתפים: דורון ספיר, אהרון מדואל, שמואל גפן, מיטל להבי, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, נתן אלנתן, סוזי צמח כהן.

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

**פרטי תהליך האישור :**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8063 בעמוד 4936 בתאריך 02/01/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

10/01/2019	הארץ
10/01/2019	ישראל היום
10/01/2019	מקומון ת"א

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

בתקופת ההפקדה הוגשה התנגדות אחת לתכנית ע"י קובי פלסקר, מנהל חברת ויספל בע"מ ועל ידי אבי זק, מנהל חברת אור של החזקות בע"מ- יוזמי התכנית. להתנגדות הוגש תצהיר חתום בפני עו"ד ניר רוזן.

פירוט ההתנגדות, דברי מענה והמלצה :

המתנגדים	עיקרי ההתנגדות	מענה והמלצות
קובי פלסקר (חברת ויספל בע"מ) אבי זק (חברת אור של החזקות בע"מ) יוזמי התכנית הנדונה.	בתקנון התכנית שהופקדה קיימת סתירה בין הקבוע בטבלה 5, בה מצוין כי סך השטחים בתת הקרקע הינם בהיקף של עד 1140 מ"ר לבין הערות לטבלה- בהם נרשם כי השטחים מתחת לכניסה הקובעת יהיו בהתאם לקבוע בתכנית ע1'. במגרש מתוכנן מלון וכבר היום, בשלב התכנון המפורט, השטחים בהיקף של 1140 מ"ר אין בהם כדי להכיל את כל השטחים הנדרשים להפעלת המלון. (מטבחים, מחסנים, חדי חשמל, חדרי רחצה לעובדים ועוד...) על מנת לאפשר גמישות תכנונית לטובת שטחים למלון מבוקש למחוק את השטחים המצוינים בטבלה 5 ובמקומם יירשם בהתאם לזכויות מכח תכנית ע1'.	לקבל את ההתנגדות. בהתאמה לסעיף 3.1.5 בתכנית המתאר, הקובעת כי שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר בתכניות תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, הגובה מביניהם. במקרה הנדון שטחי הבניה יופנו לתכנית ע1- תכנית תקפה. לתקן את טבלת הזכויות- טבלה 5 בתקנון התכנית, כך שיירשם בעמודת הזכויות כי שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר בתכנית ע1'.

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לתקן את הוראות התכנית בהתאם למפורט בגוף המענה להתנגדויות ובהתאם למפורט להלן, ולאשר את התכנית למתן תוקף :

- לתקן את טבלת הזכויות- טבלה 5 בתקנון התכנית, כך שיירשם בעמודת הזכויות כי שטחי הבניה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר בתכנית ע1'.

**בישיבתה מספר 0007-19'ב' מיום 17/04/2019 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

---

---

### **מהלך הדיון:**

רבקה פרחי: תוכנית בסמכות מקומית. ההפקדה הסתיימה והוגשה התנגדות ע"י יזם התכנית לתיקון טכני.

### **הועדה מחליטה:**

לקבל את ההתנגדות ולתקן את תקנון התוכנית בהתאמה ולתת תוקף לתוכנית.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, מיטל להבי, רועי אלקבץ, ראובן לדיאנסקי, ציפי ברנד