

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

**פרוטוקול מספר 0010-23  
כ"ה סיון תשפ"ג 14/06/2023 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:25  
בנוכחות: דורון ספיר, חן אריאלי, ענת בן לוי יליזרוב, חיים גורן

השתתפו ה"ה:	דורון ספיר, עו"ד ליאור שפירא, עו"ד חן אריאלי פנינה קראוס חן חיים גורן ענת בן-לוי יליזרוב	מ"מ ראש העירייה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי, יושב ראש המועצה סגנית ראש העירייה סגנית ראש העירייה מ"מ וסגן ראש העיריה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	אושרת שפי, עו"ד אורלי אראל עו"ד פרדי בן צור דני ארצי רות אריאל חדוה מזרחי אירית סייג-אוריון, אדר' לריסה קופמן, אדר' ערן מאירסון אירינה זילברמן אירית לבהר גבאי אלה דוידוף	ס. בכירה ליועמ"ש מנהלת אגף תכנון העיר וסגנית מהנדס העיר עוזר מ"מ וסגן ראש העירייה מנהל תחום מקרקעין ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מ"מ מהנדס העיר ומ. מח' תכנון מזרח מתכנתת תנועה ארוך טווח כלל אזורי רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו
חסרים:	אופירה יוחנן וולק אסף הראל מיטל להבי רועי אלקבץ אלחנן זבולון	חברת מועצה חבר מועצה סגנית ראש העירייה חבר מועצה סגן ראש העירייה
משקיפים	אביגדור פרויד עמית גולדשטיין מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

**פרוטוקול 0010-23 מיום 14-06-2023 אושר בישיבה 00011-23 מיום  
28.6.2023**



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

**פרוטוקול מספר 0010-23  
כ"ה סיון תשפ"ג 14/06/2023 09:00 - 13:00**

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12  
הישיבה נפתחה בשעה: 09:25  
בנוכחות: דורות ספיר, חן אריאלי, עאנת בן לוי יליזרוב, חיים גורן

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 23-0009 מיום 07/06/2023
1.	1	507-0720755	רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בהארכת תנאים מגבילים (3)
2.	9	507-0724013	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה-חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בהארכת תנאים מגבילים (3)
3.	17	507-0822841	בנק הפועלים-רוטשילד 50, יהודה לוי 62 דיון בדיווח הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109
4.	45		תכנית עיצוב סיירובן דיון בעיצוב ארכיטקטוני
5.	62		מרחב השומרון - תא שטח 101 דיון בעיצוב ארכיטקטוני
6.	75	507-0476747	הרברט סמואל 18-24 דיון בהתנגדויות
7.	100	507-0638460	גולומב מסלנט שכונת שפירא דיון בהתנגדויות
8.	137	507-0859751	הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות

בכבוד רב,

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





מס' החלטה	התוכן
-	507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)

**בעלות:** פרטיים, רשות הפיתוח, חלמיש, לאומית שירותי בריאות, עיריית תל אביב.  
**מצב השטח בפועל:**

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר ועיכב את התפתחות וחידוש השכונה. דרך ההגנה מצפון, מהווה חלק מציר עירוני ממזרח למערב. הרחוב מתחיל בחיבור דרך הטייסים, מלווה את התפר שבין שכונת יד אליהו ושכונת התקווה, עובר את איילון ומתחבר לרחוב סלמה ועד לשדרות ירושלים. רחוב ההגנה מהווה ציר עירוני פעיל ואינטנסיבי, בחלקו עם חזית מסחרית פעילה ולאורכו מתוכננת מערכת להסעת המונים (קו סגול). רחוב מושיע מדרום, מהווה המשך ממזרח לרחוב קרייתי (וגם לרחוב מח"ל) וממערב לרחוב חנוך, פוגש סטטוטורית את רחוב אצ"ל, אך בפועל המעבר לא מתאפשר וקיימת סמטה צרה למעבר הולכי רגל בלבד. בחלקו הצפוני של הרחוב קיימת הפקעה שלא מומשה. גן התקווה ממזרח, שצ"פ בשטח של כ 45 דונם, אשר אליו נושקים מגרשי מגורים המהווים חלק ממגרשי המגורים בחלקה 3.

### **מצב תכנוני קיים:**

#### **תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו**

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי) לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

#### **תמ"א 23/4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.**

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

#### **תכנית תת"ל 70 א' הרכבת הקלה במטרופולין ת"א "הקו הסגול מקטע מערבי" –**

תוואי הקו: זרוע צפונית אוניברסיטת בר אילן, זרוע דרומית יהוד, דרך אלוף שדה, דרך השלום, רחוב ההגנה, רחוב לוינסקי, רחוב רחוב העלייה, רחוב אלנבי, רחוב בן יהודה ועד למסוף ארלוזורוב.

#### **תוכנית 724 הרחבה - ושינוי תוואי של דרך ההגנה התוכנית אושרה בשנת 1965.**

**תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה** - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

#### **תכנית 2215 א' 1' הגדלת צפיפות שכונת התקווה - אושרה בשנת 1998.**

אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

#### **תכנית ג' על תיקוניה – חדרי יציאה לגג -**

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

#### **תכנית ע'1 – מרתפים - תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.**

### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרתיה:**

1. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
2. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
3. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78)	-
דיון בסעיף 78 (2)	

**ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:**

1. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
2. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
3. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
4. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
5. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

**התייעצות עם הציבור:**

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

שלב בתהליך	התוכן	המטרה	לוי' משוער
איסוף מידע	מפגש ציבורי	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני.	29.11.18
	מפגש ציבורי	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	05.12.18
	מפגש ציבורי	מפגש סיכום, המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני	12.12.18
	מפגש נציגי השכונה ופעילים עם צוות תכנון ברשות	יתקיים בעתיד עפ"י צורך	-
	פגישות אישיות עם בעלי קרקע בלתי משויכים	עפ"י צורך	-
טיוטת תכנית	יתקיימו מספר מפגשי ציבור להצגת טיוטת התכנית	לאחר הכנת תשריט חלוקה ולצורך וידוא חלוקה מוצעת.	-
	הצגת התכנית	הצגת התוכנית לתושבים לפני ההפקדה.	
תכנית סופית לפני הפקדה	הצגת התכנית		

**זמן ביצוע:**

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח) לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

**בישיבתה מספר 0001-19ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

**מהלך הדיון:**

דורון ספיר: סעיפים 5-10 שכונת התקווה דיון ב77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא. טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)

טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא. אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים? טלי ברגל: במהלך הרפרצלציה? כן.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.

הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצלציה זו מושע.

איל רונן: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצלציה תתייחס רק לנושא הבעלות. אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?

איל רונן: מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכנית האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.

מלי פולישוק: השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך? איל רונן: התהליך דומה לשכי עזרא.

מיטל להבי: מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות. גל שרעבי: הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.

ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות הדרגתיות? אורלי אראל: כל תב"ע עומדת בפני עצמה אין בעלים למגרשים ריקים.

ראובן לדיאנסקי: אולי אפשר לעשות X זמן ל-77-78? דורון ספיר: את תפגע בבעלים אחרים.

אופירה יוחנן וולק: האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים. אורלי אראל: אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.

אופירה יוחנן וולק: מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?

אורלי אראל: אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו. אופירה יוחנן וולק: ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?

איל רונן: אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצלציה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.

דורון ספיר: הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.

ראובן לדיאנסקי: מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי. דורון ספיר: כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.

אורלי אראל: מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה נתנאל (תושב השכונה): רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מיידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש אורלי אראל: כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.

מלי פולישוק: חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו. אורלי אראל: אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.

גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה. הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרגיר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק

מס' החלטה	התוכן
-	507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)

מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדינות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד. ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע. מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה. דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים. גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות. דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התביעה פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות. מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות. ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 35 שנים אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושם להשקיע בשטחים ירוקים וחומים. גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים ירוקים וחומים מעבר למה שיש תביעה. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תביעה אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס. לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה. עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות. אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים? אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע. עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים. אסף הראל: אז תעלו לגובה? איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות או 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות. מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר דורון ספיר: הצעתי היא נקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר. ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע. דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר איל רונן: עשרות בודדות עמי אלמוג (ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית. דורון ספיר: נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה. איל רונן: מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים: "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכנית התקפות"

**לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות**

התוכן	מס' החלטה
507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)	-

### החלטה:

1. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן:  
**קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:**
  6. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
  7. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
  8. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
  9. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.
2. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.  
אפשר פה אחד

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

**מוצע לתקן בסעיף ב' - סעיף 78 שפורסם ב'The Marker' בתאריך 06.06.2019, ב'ישראל היום' בתאריך 07.06.2019 וב'מקומונת' ת"א בתאריך 06.06.2019, להלן הסעיף המתוקן "יותר הקלות בתחום התכנית".**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון:**

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

אופירה יוחנן וולק: לאחר בחינת משמעות הגבלת היתרי בניה שבוצעה באמצעות מניעת הקלות (ס. 78) וזאת עד להפקדת תכנית הפרצלציה מצאנו לנכון להקל ולהתיר את כל ההקלות המתאפשרות בחוק במסגרת היתרים. הקלות אלו וסך ההיתרים שיוצאו עד להפקדת התכנית לא יביאו לפגיעה במהות התכנון ובעצם אנו משחררים את ההגבלות ומקלים על התושבים באזור זה.

בתאל אונגר: מציגה בקשה לתיקון סעיף 78 לתוכנית רפרצליה בשכונת התקווה ביוזמת העיריה שהמטרה שלהם לפרק מושעות וזאת במטרה לעודד התחדשות ופתוח. בינואר 2019 אושר סעיף 78 בועדה ל-3 שנים במקביל לתוכניות רפרצליה התקבלו גם בקשות להקלות לצד בקשות להיתרים, בחנו את הנושא והבנו שאין פגיעה משמעותית עד להפקדת התוכנית. כדי להיטיב עם התושבים ולעודד פתוח אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים לפיו לא יותרו הקלות בתחום התוכנית. הבקשה לביטול היא עבור 6 תוכניות 4691, 4692, 4766, 4765, 4764, 4763.

**בישיבתה מספר 0020-19' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 13) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

### הועדה מחליטה:

לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים שפורסמו לפיו "לא יותרו הקלות בתחום התכנית".

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ

**מטרת הדיון: הארכת תנאים מגבילים בשנה או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם ושינוי התנאים.**

ביום 17.6.2019 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 9.1.2019.

מס' החלטה	התוכן
-	507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)

### מצב מוצע:

5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ' התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.

בשלב זה, הוצאת היתרים במקביל לעבודה על טבלאות איזון, מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה והפקדתן של התכניות.

לפיכך ועל מנת לאפשר את התחדשות השכונה ופירוק המושעות, נדרש פרק זמן נוסף לצורך עבודה על טבלאות איזון והפקדתן של התכניות ועל כן מוצע להאריך את התנאים בשנה ולשנותם באופן שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה.

### קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78 כדלקמן:

לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית

תנאים אלו לא יחולו על:

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות.
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים הינו לשנה נוספת או עד להפקדת התכנית לפי המוקדם מבניהם.

### חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.6.2023 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-22 ב' מיום 01/06/2022 תיאור הדיון:

בת אל אונגר: שכונת התקווה 5 תוכניות הרה פרצלציה שמבוקש לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים תוכניות 4692 4764 4900 4901 4902 חלקן של התוכניות התוקף נגמר ממש בקרוב ב17.06.22 חלקן נגמר מאוחר יותר. בגלל שהתוכניות במצב מאוד מתקדם ונמצאות במצב שהושלם סקר הבעלויות ורגע לפני עריכת הטבלאות מבוקש להאריך את התנאים ולקבוע שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התוכניות עד להפקדתן למעט החריגים שפרטנו ולפרסם בהתאם לחריגים שפורסמו:

1. בקשות להגדרות מגרש שהתקבלו עד למועד פרסום החלטה ברשומות
2. בקשות להיתרים עם תיקי מידע בתוקף עד למועד פרסום החלטה ברשומות
3. בקשות להיתרים שהוגשו.

תוקף התנאים יהיה לשנה נוספת או עד להפקדת התוכנית לפי המוקדם מבניהם. אלו התוכניות שאנחנו רוצים לעדכן ולהאריך את התנאים המגבילים 4692 4764 4900 4901 4902.

### בישיבתה מספר 0017-22 ב' מיום 01/06/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 17.6.2023 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

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

התוכן	מס' החלטה
507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)	-

#### מטרת הדין:

הארכת תנאים מגבילים בשנתיים בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

#### מצב מוצע:

ביום 17.6.2019 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 9.1.2019.

ביום 16.02.2020 פרסמה הוועדה המקומית את עדכון התנאים וביטלה את המגבלה ביחס להקלות בתחום התכנית.

ביום 21.08.2022 פרסמה הוועדה המקומית קביעת תנאים מגבילים לפי סעיף 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 01.06.2022.

נכון למועד זה, אנו בישורת האחרונה, הושלמו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון.

בהתאם לסקר מצב קיים וקידום מסמכי התכנית שונה הקו הכחול של התכנית וצורפה חלקה 4 הסמוכה לבעלות עיריית ת"א-יפו.

לפיכך ועל מנת לסיים את העבודה הרבה שבוצעה עד היום ולהשלים את מסמכי התכנית, נדרש פרק זמן נוסף ועל כן מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים בשנתיים מיום פרסום התנאים המגבילים או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

#### זמן ביצוע:

תוקף התנאים הנם שנתיים ובסך הכל לא יעלה על שש שנים מיום פרסום החלטת הוועדה 17.6.2019 ו/או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

#### ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנתיים נוספות ולפרסם בהתאם.

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23 ב' מיום 14/06/2023 תיאור הדין:

מיכל שרון: מבוקש ב-2 תוכניות בשכונת התקווה הארכת של תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה לשנתיים נוספות.  
 דורון ספיר: הארכת תוקף של תנאים מגבילים כבר אישרנו לשנה, מדובר בנושאים שקשורים גם לקנין וגם לתכנון נושאים מורכבים גם באיתור מחזיקים.  
 מלי פולישוק: מכיוון שמדובר על 37 דונם למה לא מחלקים את זה וכך חלק ישוחרר  
 אורלי אראל: שכונת התקווה מחולקת ל-12 תוכניות אלו 2 תוכניות מתוכם. תוכניות מוקדמות אחת אחת לאתר אלפי בעלים ומחזיקים זו עבודה קשה.  
 דורון ספיר: מאושר ל-2 התוכניות הארכה.  
 מיכל שרון: מבקשת לתקן טעות סופר בכותרת הדרפט ולא בתוכן.

#### בישיבתה מספר 0010-23 ב' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנתיים נוספות ולפרסם בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

התוכן	מס' החלטה
507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)	-

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה- חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בהארכת תנאים מגבילים (3)	14/06/2023 2 - - '23-0010

**מטרת הדיון:** בקשת קביעת תנאים מגבילים בתחום התכנית.

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

**מיקום:** מרכז שכונת התקווה  
**כתובת:** צפון - רח' חנוך  
דרום - רח' הלח"י  
מזרח - קצה חלקה 48 (בין רח' רוני לרח' קמואל)  
מערב - רח' התקווה



**מפת מיקום:**

**גוש/חלקה:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
6135	מוסדר	חלק מהגוש	48,49,50,51,53,68,69		

**שטח התכנית:** 75.6 דונם  
**צוות התכנון:** מחלקת תכנון מזרח, אגף תכנון עיר  
ניהול פרויקט: אתוס  
עורכי התכנית: אדריכלית סיגל סרוסי, אדריכלית דלית איטקין  
שמאות: ארז כהן  
שיתוף ציבור: אמנון אליאן

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה- חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בהארכת תנאים מגבילים (3)	14/06/2023 2 - 2001-23ב'

**יזם:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו  
**בעלות:** פרטיים, מדינת ישראל (רמ"י), עיריית ת"א-יפו.

### **מצב השטח בפועל:**

גבול התכנית נמצא במרכז שכונת התקווה תחום מצפון ברח' חנוך, מדרום - רח' הלח"י, ממזרח - חלקה 48 וממערב - רח' התקווה, שטחה כ-75 דונם. שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על חלקות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר), מרבית השכונה מחולקת גם היום לחלקות מלבניות צרות יחסית ומאופיינת במחסור בשטחי ציבור ושטחים פתוחים. בשנת 1992 אושרה תכנית שיקום שכונת התקווה (2215) תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת זכויות הבנייה ולא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות וחלוקתן. היעדר הפרצלציה מנע עד היום קידום של תכניות בניין עיר. לשכונה נגישות גבוהה, קירבה רבה למוקדי מסחר ותעסוקה, היא מתאפיינת במרקם שכונתי נעים, בינוי של 2-3 קומות, סמטאות צרות, קו 0 לרחוב, קני"מ ידידותי ומעורבות קהילתית. ייעוד השטח הינו בעיקר מגורים. כמות מבנים קיים: כ 430 כמות בעלים לפי טאבו: 1,347 רוב הבניינים במצב פיזי הדורש התחדשות ושיפוץ.

### **מצב תכנוני קיים:**

#### **תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו**

שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי) לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

#### **תמ " א 23 / א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.**

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

**תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה** - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד, זכויות בנייה, צפיפות וגודל מינימאלי של יחידות דיור וכן הוראות בינוי ותמריצים לבנייה חדשה, התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע. תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

**תכנית 2215 א 1 ' הגדלת צפיפות שכונת התקווה** - אושרה בשנת 1998. אושרה בשנת 1998. מטרת התכנית הייתה הגדלת הצפיפות והקטנת קווי בניין צידיים.

#### **תכנית ג' על תיקוניה - חדרי יציאה לגג -**

תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה.

**תכנית ע'1 - מרתפים** - תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

### **מצב תכנוני מוצע:**

#### **א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 אשר מטרותיה:**

4. הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת והבינוי הקיים.
5. הפקעה ומימוש הפקעה קיימת בתכניות מאושרות.
6. הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה- חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בהארכת תנאים מגבילים (3)	14/06/2023 2 - - '23-0010

**ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:**

10. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.
11. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.
12. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.
13. תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתכניות תקפות.
14. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.

**התייעצות עם הציבור:**

במסגרת קידום כל התכניות בשכונת התקווה, התקיים מפגש התייעצות ויידוע עם הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכל שכונת התקווה. במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 ולקיום מפגשי שיתוף תושבים לכל תכנית באופן פרטני.

לוי'ז משוער	מטרה	תוכן	שלב בתהליך
30/12/2018	המשך זיהוי מגרש ופרטים ע"י הנוכחים במפגש פרטני .	מפגש ציבורי	איסוף מידע
	משלוח הודעה בדואר לכל בעלי הנכסים על האפשרות לראות את התשריט ולהתייחס	מפגש הצגת תשריט בעלויות	
	מפגש מתחמי תושבים וסוחרים	מפגש הצגת חלופות תכנוניות	טיוטת תכנית
	מפגש מתחמי תושבים וסוחרים	מפגש הצגת החלופה הנבחרת	תכנית לפני הפקדה

**זמן ביצוע:**

תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח) לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

**בישיבתה מספר 0001-19'ב' מיום 09/01/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

ליאור שפירא: לא משתתף בדיון

**מהלך הדיון:**

דורון ספיר: סעיפים 10-5 שכונת התקווה דיון ב77-78 העיריה הקצתה כסף רב כדי לקדם את התוכניות הללו והנחיית ראש העיר לקדם את הנושא. טלי ברגל: מציגה את כל 5 הסעיפים המגבילים. התוכניות הן ביוזמת העיריה מדובר על הגבלה ל 3 שנים. אופירה יוחנן וולק: האם מדובר על מגרשים ריקים שלא ידוע מי הבעלים? אני יודעת שזו מושע כמה מגרשים ריקים יש וכמה מתוכם לא יודעים מי הבעלים. טלי ברגל: התוכניות הן של הסדרה בלבד והן קדם לשלב הבא. אופירה יוחנן וולק: בעלי המגרשים הריקים הם בתוך התוכנית למו"מ להעביר שטחים ?

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה- חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בהארכת תנאים מגבילים (3)</b>	<b>14/06/2023 2 - '23-0010</b>

טלי ברגל: במהלך הרפרצלציה? כן.  
אופירה יוחנן וולק: אנחנו מקפידים את ההיתרים במגרשים הריקים לשלוש שנים או עד הפקדת התוכנית.  
הראלה אברהם אוזן: כשאת מדברת על מגרש ריק איך את יודעת מי הבעלים שלו? לכן עושים רפרצלציה זו מושע.  
איל רונן: הבעלים לא מוגדרים לכן הרפרצלציה תתייחס רק לנושא הבעלות.  
אופירה יוחנן וולק: כמה מגרשים ריקים יש? האם כל הבעלים של המושע? האם יש איזה שיח עם הבעלים הללו?  
איל רונן: מתבצע מפגש עם התושבים שבעקבותיו עושים את האיתור והיידוע והם חלק מתהליך. לכן אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים כדי להבטיח שהתוכניות האלה לא יסוכנו בשלב שיצאו היתרים. התוכנית הראשית מאפשרת לעשות הליך של הגדרת מגרש משני. מגיע אזרח וטוען לבעלות להגדרת מגרש משני ומוכיח תנאים אנחנו מבקשים למנוע זאת עד שנוכל לעשות את המיצוי המלא של כל זכויות הבניה של כל הבעלים בחלקת המושע הנוכחים וכל שכן אלה שאינם נוכחים באותם מגרשים ריקים אנחנו רוצים להקפיד את הוצאת ההיתרים.  
מלי פולישוק: השאלה מה קורה עם אלו שבאמצע תהליך?  
איל רונן: התהליך דומה לשכ' עזרא.  
מיטל להבי: מדובר בתוכנית מבורכת. אני בעד להוציא הודעה להימנע ממכירת קרקעות פרטיים. אבל חסר לי מידע לדוגמא כמה שטחים יש? כמה בעלים צריך להתחלק? לכן צריך לייצר שלביות.  
גל שרעבי: הנושא מבורך. לצד הפעילות המבורכת אנחנו יוצרים הקפאה ואנחנו יוצרים נזק לאנשים שהם שילמו לאדריכלים מה אפשר לעשות על מנת שלא ניצור נזק? איך אפשר לפתור את הבעיה הזו? אנשים קנו קרקע ולא יכולים לעשות דבר, תושבים קנו מחלמיש והם לא יכולים לעשות כלום.  
ראובן לדיאנסקי: האם אפשר לעשות הדרגתיות?  
אורלי אראל: כל תב"ע עומדת בפני בעלים למגרשים ריקים.  
ראובן לדיאנסקי: אולי אפשר לעשות X זמן ל-77-78?  
דורון ספיר: את תפגע בבעלים אחרים.  
אופירה יוחנן וולק: האם מישהו יודע מי הבעלים במגרשים הריקים.  
אורלי אראל: אף אחד לא בדק לתושבים שמגיעים שיש זיקה ספציפית למגרש הריק.  
אופירה יוחנן וולק: מושע זה שטח. אתם אומרים שיש אנשים שכן יש להם בעלות על הקרקע ולא יודעים איפה בדיוק. מה קורה בענין הזה האם הם הבעלים מודעים שמצד אחד תהיה הקפאה ומצד שני יכול להיות שיהיה להם יותר זכויות? האם הם יודעים על הכל?  
אורלי אראל: אנחנו עושים סקר של מחזיקים כדי לגלות מי בעלי הקרקע שרשומים בטאבו. את מי שמגלים יוצרים עימם מפגשי שיתוף ציבור וזה התהליך, כאשר מבחינה תכנונית עדיין לא סיימנו.  
אופירה יוחנן וולק: ומה את אומרת להם? האם את אומרת להם שלצורך הענין הם יכולים להרוויח?  
איל רונן: אלו שרכשו מגרש (לדוגמא מחלמיש) ונמצאים בתהליך מול מוסד התכנון נאמר להם שהמצב בעקבות הרפרצלציה ייטיב עימם אבל הם יאלצו להמתין עד שהתוכנית תתקדם. אנחנו מציעים להתקדם עם תהליך הסקר אנחנו רוצים להבטיח את ודאות שהכלל מרוויח שאף אחד לא יפגע. והיה וההמלצה תתקבל בועדה יאלצו להמתין עד שנתקדם אם התהליך. תמיד אפשר לשוב לוועדה המקומית ולהחריג מגרש שבו אתרנו בעלים ואנחנו ממליצים לתת את הזכויות.  
דורון ספיר: הצעתנו הואיל ויש בעלים באמצע התהליך לתת למהנדס העיר סמכות להביא אותם לוועדה לאישור הועדה מקרים חריגים וכל אחד שמרגיש נפגע.  
ראובן לדיאנסקי: מה זה אומר באמצע תהליך? זה רחב מידי.  
דורון ספיר: כל אחד שמרגיש נפגע מההחלטה.  
אורלי אראל: מה שאומר תיק המידע שהוא צריך להגדיר מגרש. זו הצעה לא נכונה  
נתנאל (תושב השכונה): רכשתי מגרש לפני כשנה מחלמיש פתחתי תיק מיידע ולקחתי משכנתא ורצינו לבנות בית שם. אישתי נכה והכל הוקפא והחיים שלנו נעצרו. קניתי בית מחלמיש למה אני צריך להתמודד מול העיריה שלא מוכנה שנבנה. אני לא יודע מה לעשות זה לא הגיוני. אני הבעלים של המגרש  
אורלי אראל: כדי להוציא היתר בניה צריך להגדיר מגרש.  
מלי פולישוק: חלמיש מכרה כמה בתים והטעתה אותו.  
אורלי אראל: אם מישהו גר שם כלומר סימן שיש לו זיקה לשטח ספציפי.  
גל שרעבי דמאיו: יש פתרון שאפשר לסייע לתושבים אז אי אפשר להגיד שאי אפשר בלי להסביר למה.  
הראלה אברהם אוזן: יש להסתכל על המצב באופן אובייקטיבי. צריך לזכור שיש אנשים שהם בעלים בקרקע ואין להם גרר אדמה שהם תופסים אותו בשטח אבל מגיע להם שטח ודירה כי הם בעלים. אלו תוכניות מסובכות כי משלבות תכנון וקניין וצריכות לתת פתרונות. לא בכדי נאמר שעוברים דלת דלת. במקרה זה בשונה ממקרים אחרים, לדוגמא שינוי מדיניות תמ"א 38 היו מצבים שאנשים החזיקו בתיק מיידע וקבלו מיידע טרם השינוי והיה ראוי להגיד שאת המדיניות החדשה לא מחילים אחורה. כיום אי אפשר להחליט בסעיף 77-78 שיש מקרים פרטנים כי כל אחד יגיש מקרה מיוחד.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה- חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בהארכת תנאים מגבילים (3)</b>	<b>14/06/2023 2 - - '23-0010</b>

ראובן לדיאנסקי: כמה אנשים הגישו בקשה לתיק מיידע. מיטל להבי: אני מבקשת לקבל רשימה כמה תיקי מיידע. ונבדוק מקרה מקרה. דורון ספיר: כל מי שקבל תיק מיידע נשקול את המקרים להביא לועדה כל עוד לא פוגע באחרים. גל שרעבי: בהתחלה היועמ"ש אמר אי אפשר לטפל ועכשיו נאמר שאפשר לטפל באלו שהגישו בקשה לתיק מיידע, אבל הדבר יתן פתח לעוד תביעות לזה התכוונתי שפירוש הרש"י שונה מדובר בדיני נפשות. דורון ספיר: יכול שתוכל לעזור למישהו שנמצא כאן אבל מי שלא נמצא אתה יכול לפגוע בו ובעוד 200 אחרים בגלל שנתת לאחד. כאיש ציבור צריך לקחת בחשבון גם את אלו שלא נמצאים מיטל להבי: מטרת התביעה פרצלציה- ונשאלה השאלה כמה תושבים נייצר בפרצלציה הזו? האם יש סיכוי להשלים את השטחים הירוקים והחומים שצריכים לתושבים? ולכן תציעו שלביות. מלי פולישוק: יש כאן 4 מגרשים ריקים ויכול להיות שמישהו בנה בית על שטח של מישהו אחר הוא השתמש בזכויות. חרג מהזכויות ועשה שימוש בזכויות של מישהו אחר. איסוף המיידע לגבי בעלי הזכויות בכל השכונה, זה לאותה רשימה אחת של כל בעלי הזכויות ואין לזה משמעות לכל החלוקה של 6 החלקות. איל רונן: בתחום הקו הכחול שיש חלקה יש נסח טאבו שמשקף את כל בעלי הזכויות. אורלי אראל: כל חלקה עומדת בפני עצמה ורשומה בטאבו – 6 תכניות. ראובן לדיאנסקי: בנוגע לתיק המיידע צריך להגביל זמן ממועד ההחלטה לאפשר 45 יום לגשת בקשות כי אחרת הדבר יכול להמשך המון זמן. אם באמת רוצים לקבל החלטה בנוגע לאזור צריך להיעשות רישום קנייני ברור. בנוסף בנוגע לשטחים הפתוחים והציבוריים שצריך להכין התייחסות ברורה ומיוחדת מעבר למגרשים הפנויים הצבועים על מנת לאתר בעלים וזאת על מנת לקבוע שטחים חומים וירוקים. במיוחד לאור העובדה שאתם מבקשים את 77-78 3ל שנים אסף הראל: עקב המחסור של שטחים חומים וירוקים העיריה צריכה לקנות את כל המגרשים הפנויים בשכונת התקווה ושם להשקיע בשטחים ירוקים וחומים. גל שרעבי דמאיו: יש מלא שטחים חומים וירוקים בשכונת התקווה אורלי אראל: אנחנו לא מוסיפים זכויות בניה או יח"ד. לא נוכל לספק תוספת לשטחים ירוקים וחומים מעבר למה שיש תביעה. לאחר שתהיה הסדרה מוחלטת של כל השכונה בערך 3 שנים. אם נרצה לעשות תביעה אחרת יכול להיות שנבוא לועדה. כרגע אנחנו מגיעים להסדר קניין ומסדירים לאלו שיש זכויות בטאבו ואין להם מגרש, ולכן אותם מגרשים ריקים פתוחים הריקים יהיו הפתרון של בעלי זכויות בטאבו שאין להם נכס. לגבי סעיף 78 - לפתוח מחדש זה לא נכון. מה שכן אפשר לעשות שנצהיר לועדה שכל מי שקנה מגרש מחלמיש והוציא תיק מיידע ולא רוצה שתהיה הקפאה שיבוא לצוות ויישב איתנו ואנחנו אם נחשוב שאפשר לשחרר את המגרש הזה ונחזור לועדה. עודד גבולי: אמרתי שזה יגיע לשולחן שלי (מה"ע) ולא לצוות. אסף הראל: הגעתם למגרש וגילתם שיש 110 זכויות ביחס כולל וניצלתם את כל המגרשים הריקים ונשארו 10% שאין להם קרקע מה עושים? אורלי אראל: המגרשים הריקים יאכלסו בתוכם את כל מי שאין להם אחיזה היום בקרקע. עמי אלמוג(ממ"י): לא בכל תוכנית יש מגרשים ריקים. אסף הראל: אז תעלו לגובה? איל רונן: היום אנו מודיעים על הכנת תוכנית ולהמליץ על תנאים מגבילים. לערוך תוכנית זה משהו אחר ולשתף זה דבר נוסף. אם רוצים לדלג על השלב הזה לא נסיים את התוכנית האלה ואנחנו רוצים למצות את הזכויות עם הבעלים הנוכחים והלא נוכחים. אם זה יהיה 5 קומות או 5 קומות. השכונה תוסדר יבואו בעלים אז נשב ונראה אם חסרים שטחים. רק כך נוכל להסדיר את החלוקות, יש כאן אוסף של מורכבות. מלי פולישוק: בניה על הגג אתה מאפשר דורון ספיר: הצעתי היא לקבל את הצעת אורלי ונאשר במידה ומי שקבל תיק מיידע תוך 45 יום יוכלו לפנות להגיש בקשה למהנדס העיר. ראובן לדיאנסקי: נכון להחליט שכל מי שלקח תיק מיידע עד 31.12.18 יוכל להגיש בקשה חריגה למה"ע. דורון ספיר: בכמה אנשים מדובר איל רונן: עשרות בודדות עמי אלמוג(ממ"י): אנשים האלה קנו מחלמיש ומובלים אותם בכחש הם קנו זכויות במושע. התושבים הללו צריכים להתמודד מול חלמיש, בגללם אתם משנים החלטה שלמה והורסים הכל ולא נותנים להתקדם בתוכנית. דורון ספיר: נקבל את ההצעה שתוך 45 יום יוכלו לפנות ולהגיש בקשה למה"ע ולבדוק את המקרה הספציפי הזה. איל רונן: מבקש להסיר סעיף מס' 4 בתנאים המגבילים: "תתאפשר תוספת בניה על הגג בהתאם לתוכנית התקפות"

**לאחר בירור כתובת המגורים של גל שרעבי דמאיו הוא החליט לא להשתתף בהצבעה בכל שש התוכניות**

התוכן	מס' החלטה
507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה- חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בהארכת תנאים מגבילים (3)	14/06/2023 2 - - '23-0010

#### החלטה:

3. לאשר את חו"ד הצוות סעיפים 5-10 ולקבוע את התנאים המגבילים הבאים למעט סעיף 4 כדלקמן:  
**קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:**
15. לא יותרו היתרי בניה במגרשים ריקים.  
 16. לא יותר איחוד וחלוקת מגרשים בתחום התכנית.  
 17. לא יותרו הקלות בתחום התכנית.  
 18. התנאים לפי הודעה זו לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פים.
4. המחזיקים בתיק מידע תקף במגרשים ריקים יוכלו לפנות למהנדס העיר תוך 45 יום מיום פרסום הפרוטוקול בבקשה לדון בבקשתם לבניה. מהנדס העיר יחליט אם להביא לוועדה מקרים אלו כדי שזאת תחליט האם להחריג אותם מהתנאים המגבילים.  
 אושר פה אחד

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

**מוצע לתקן בסעיף ב' - סעיף 78 שפורסם ב'The Marker' בתאריך 06.06.2019, ב'ישראל היום' בתאריך 07.06.2019 וב'מקומו ת"א' בתאריך 06.06.2019, להלן הסעיף המתוקן "יותרו הקלות בתחום התכנית".**

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 תיאור הדיון:**

אדר' לריסה קאופמן מחליפה את מהנדס העיר.

אופירה יוחנן וולק: לאחר בחינת משמעות הגבלת היתרי בניה שבוצעה באמצעות מניעת הקלות (ס. 78) וזאת עד להפקדת תכנית הפרצלציה מצאנו לנכון להקל ולהתיר את כל ההקלות המתאפשרות בחוק במסגרת היתרים. הקלות אלו וסך ההיתרים שיוצאו עד להפקדת התכנית לא יביאו לפגיעה במהות התכנון ובעצם אנו משחררים את ההגבלות ומקלים על התושבים באזור זה.

בתאל אונגר: מציגה בקשה לתיקון סעיף 78 לתוכניות רפרצליה בשכונת התקווה ביוזמת העיריה שהמטרה שלהם לפרק מושעות וזאת במטרה לעודד התחדשות ופתוח. בינואר 2019 אושר סעיף 78 בועדה ל-3 שנים במקביל לתוכניות רפרצליה התקבלו גם בקשות להקלות לצד בקשות להיתרים, בחנו את הנושא והבנו שאין פגיעה משמעותית עד להפקדת התוכנית. כדי להיטיב עם התושבים ולעודד פתוח אנחנו מבקשים לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים לפיו לא יותרו הקלות בתחום התוכנית. הבקשה לביטול היא עבור 6 תוכניות 4691,4692 4766, 4765, 4764, 4763.

**בישיבתה מספר 0020-19'ב' מיום 04/12/2019 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

#### הועדה מחליטה:

לבטל את הסעיף בתנאים המגבילים שפורסמו לפיו "לא יותרו הקלות בתחום התכנית".

משתתפים: אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, אסף הראל, רועי אלקבץ

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0724013 תא/מק/4764 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות לח"י-התקווה- חנוך-קמואל, שכונת התקווה (77-78) דיון בהארכת תנאים מגבילים (3)	14/06/2023 2 - - 0010-223

### **מטרת הדיון: בקשת קביעת תנאים מגבילים בתחום התכנית**

בתאריך 06.06.19 פורסמה הודעה לפי סעיפים 77 78 בתחום התכנית בהחלטת הוועדה המקומית. 5 תכניות מתוך 12 תכניות רה-פרצלציה המקודמות בשכ' התקווה הופקדו ואנו עובדים במרץ על שבע תכניות נוספות כאשר לגביהם אנו בישורת האחרונה, כבר נעשו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון. בשלב זה הוצאת היתרים במקביל מסכלת את העבודה הסופית על התכניות ומקשה על סיום העבודה ולכן מבקשים לקבוע תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק הת"ב הקובעים כי לא יומלצו לאישור בקשות חדשות להגדרת מגרש למעט בקשות שהתקבלו בתקופת תנאים מגבילים קודמת.

#### **זמן ביצוע:**

תוקף התנאים הינו שלוש שנים ובסך הכל לא תעלה על שש שנים מיום פרסום החלטת הוועדה 06.06.19 ו/או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

לאשר את הבקשה ולפרסם בהתאם.

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

#### **ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-222' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:**

ליאור שפירא לא משתתף בדיון בגין ניגוד עניינים

אודי כרמלי: מאושרת הארכה של 77 78.  
מלי פולישוק: לא כתוב הארכה בדרפט  
אודי כרמלי: לא צריך 77 רק הארכה של 78.

#### **בישיבתה מספר 0022-222' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 24) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר להאריך את תוקף התנאים המגבילים בשנה וזאת עד ליום 06.06.23 ולשנות אותם כך שיקבעו שלא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית עד להפקדתה, למעט החריגים שפורטו ולפרסם בהתאם.

משתתפים: חיים גורן, חן אריאלי, אסף הראל, אלחנן זבולון

#### **מטרת הדיון:**

הארכת תנאים מגבילים בשנתיים בהתאם לסעיף 78 לחוק או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

#### **מצב מוצע:**

התוכן	מס' החלטה
507-0720755 תא/מק/4692 - רה פרצלציה 6135/3, שכונת התקווה (77-78) דיון בסעיף 78 (2)	-

ביום 17.6.2019 פרסמה הוועדה המקומית הודעה בדבר הכנת תכנית וקביעת תנאים מגבילים לפי סעיפים 77 ו-78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 9.1.2019.

ביום 17.02.2020 פרסמה הוועדה המקומית את עדכון התנאים וביטלה את המגבלה ביחס להקלות בתחום התכנית.

ביום 30.08.2022 פרסמה הוועדה המקומית קביעת תנאים מגבילים לפי סעיף 78 בתחום התכנית בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 27.07.2022.

נכון למועד זה, אנו בישורת האחרונה, הושלמו סקרי בעלויות והחלה עבודה על טבלאות איזון ומסמכי התכנית.

בהתאם לסקר מצב קיים הגענו למתווה עירוני מוסכם לגבי חלקה הדרומי של התכנית שם הייתה סוגיית בעלויות מורכבת.

לפיכך ועל מנת לסיים את העבודה הרבה שבוצעה עד היום ולהשלים את מסמכי התכנית, נדרש פרק זמן נוסף ועל כן מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים בשנתיים מיום פרסום התנאים המגבילים או עד להפקדתה של התכנית לפי המוקדם מבניהם.

#### זמן ביצוע:

תוקף התנאים הנם שנתיים ובסך הכל לא יעלה על שש שנים מיום פרסום החלטת הוועדה 17.6.2019 ו/או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מבניהם.

**חוו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מזרח)

מבוקש להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנתיים נוספות ולפרסם בהתאם.

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23 ב' מיום 14/06/2023 תיאור הדיון:

מיכל שרון: מבוקש ב-2 תוכניות בשכונת התקווה הארכת של תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה לשנתיים נוספות.  
 דורון ספיר: הארכת תוקף של תנאים מגבילים כבר אישרנו לשנה, מדובר בנושאים שקשורים גם לקנין וגם לתכנון נושאים מורכבים גם באיתור מחזיקים.  
 מלי פולישוק: מכיוון שמדובר על 37 דונם למה לא מחלקים את זה וכך חלק ישוחרר  
 אורלי אראל: שכונת התקווה מחולקת ל-12 תוכניות אלו 2 תוכניות מתוכם. תוכניות מוקדמות אחת אחת לאתר אלפי בעלים ומחזיקים זו עבודה קשה.  
 דורון ספיר: מאושר ל-2 התוכניות הארכה.  
 מיכל שרון: מבקשת לתקן טעות סופר בכותרת הדרפט ולא בתוכן.

#### בישיבתה מספר 0010-23 ב' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להאריך את תוקפם של התנאים המגבילים בשנתיים נוספות ולפרסם בהתאם.

משתתפים: דורון ספיר, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
2157-0822841 תא/מק/5067 - בנק הפועלים-רוטשילד 50, יהודה לוי 62	14/06/2023
דיון בדיווח הערות ועדה מחוזית לפי סעיף 109	3 - - '23-0010

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: ועדה מקומית לתכנון ובניה**

**מיקום:**

רוטשילד 50:

צפון: שדרות רוטשילד  
דרום: רח' יהודה לוי  
מערב: רח' רמח"ל  
מזרח: רח' בצלאל יפה

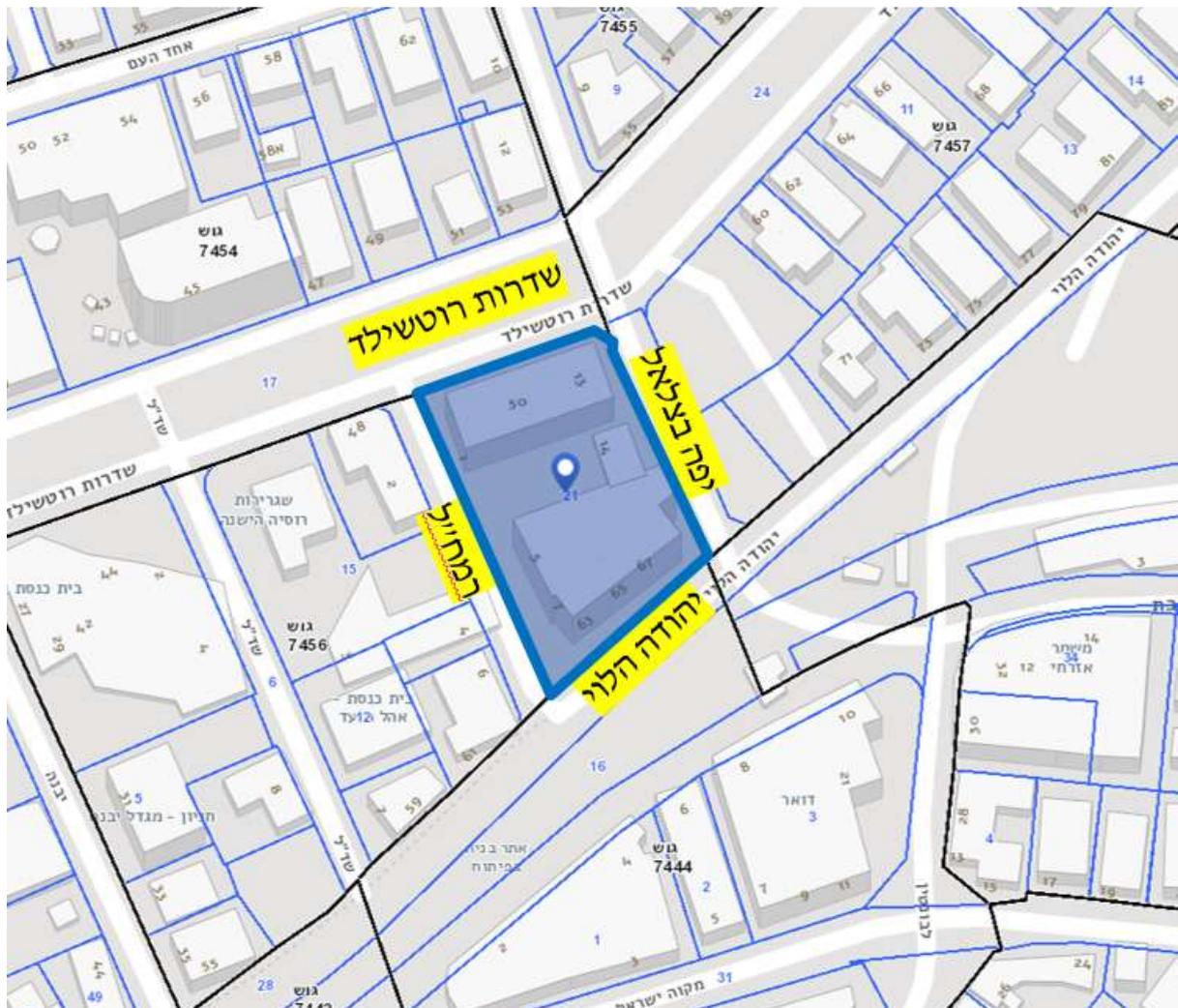
יהודה לוי 62:

צפון: גוש 7103, חלקה 10  
דרום: גוש 6941, חלקה 112  
מערב: רח' יהודה לוי  
מזרח: גוש 7103, חלקה 8

**כתובות:**

רח' יהודה הלוי 63, 63א', 65 / רח' יפה בצלאל 14, 16 / שדרות רוטשילד 50 / רח' רמח"ל 1, 3, 5, 7 / רח' יהודה הלוי 62

מפת התמצאות





שטח התכנית: 4,907 מ"ר

שטח הקו הכחול של רוטשילד 50: 3.723 דונם  
שטח הקו הכחול של יהודה הלוי 62: 1.184 דונם

**מתכנן:**

אדריכל – יסקי מור סיון אדריכלים  
מתכנן נוף - מאזא אדריכלים  
יועץ תנועה – דגש הנדסה  
יועץ שימור – אפרת-קובלסקי אדריכלים  
מודד – קו מדידה  
מים וביוב – גלבע מהנדסים  
שמאי - האושנר-מלול  
יועץ סביבה – אתוס  
יעוץ משפטי – פישר בכר חן עו"ד  
ניהול פרויקט - מאיה דוידסון- ניהול יזמי

**יזם ומגיש:** בנק הפועלים בע"מ

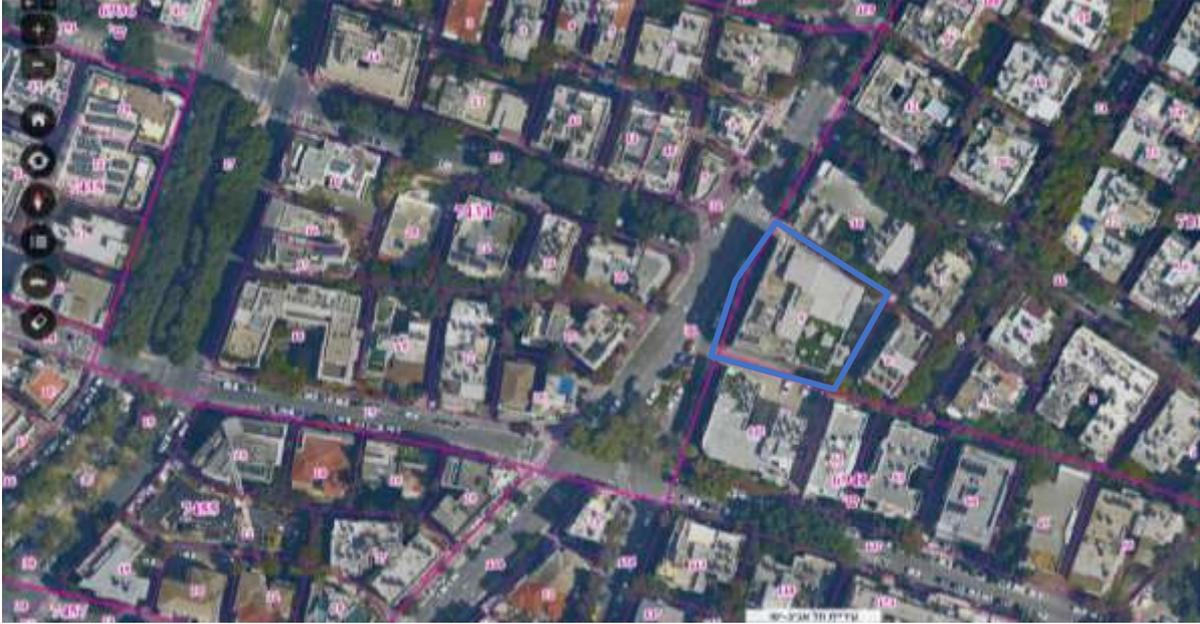
**בעלות:** בנק הפועלים בע"מ

**מצב השטח בפועל:**



תצ"א עם פירוט הבינוי הקיים

1. בניין משרדים בן 9 ק' (כולל קומת גג טכנית) מעל 2 קומות מרתף, המשמש למשרדים של בנק הפועלים (מיועד לשימור בתכנית המוצעת)
2. חלק ממבנה 1, בן 2 ק' המשמש למשרדים של בנק הפועלים ( יקבע להריסה או לשימור במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי).
3. בניין משרדים בן 9 ק' (לא כולל עלית גג) מעל 5 קומות מרתף, המשמש את הנהלת הבנק (מיועד להריסה).



ביהודה הלוי 62 ישנו בניין בן 5.5 קומות למשרדים בשטח בנוי של כ-3,500 מ"ר.

### מדיניות קיימת:

בהתאם לתכנית המתאר המאושרת תא/5000, ומדיניות מע"ר רוטשילד כמפורט מטה.

### מצב תכנוני קיים:

#### תכנית תא/5000

תכנית מתאר תל אביב – יפו  
מתן תוקף 22/12/2016 י.פ. 7407

ייעוד : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למערכת הסעת המונים  
רח"ק מרבי : עד 12.8.

תכנית הבינוי : עד 60% משטח המגרש.

גובה מותר : עד 40 קומות עפ"י נספח העיצוב העירוני (מגבלות רת"א – 180 מ' מעל פני הים).

שימושים ראשיים : מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים

שימושים נוספים : מגורים, וכן מסחר 2 ו/או תעסוקה 2 ובלבד ששימושים אלו יותרו מתחת למפלס הכניסה

הקובעת או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

היקף שטחי הבנייה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך של שטחי הבנייה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית עתידית.

נספח תחבורה : חלקה 21 גובלת מצפון בתוואי הרכבת הקלה "הקו האדום", המהווה את עמוד השדרה של מערכת התחבורה עתירת הנוסעים (פ"ת – בת ים). קו זה נמצא כבר בשלבי הקמה והצפי להפעלתו, בשנת 2022.



**מסמך מדיניות מע"ר רוטשילד - החלטת ועדה מתאריך 13.12.2006.**

1. הבניה במגדלים במע"ר ההיסטורי תיעד בעיקרה לשימושי תעסוקה ומלונאות.
2. יתרו שימושי מלונאות במגדלים ובלבד שיבטח שימוש זה ותאסר הסבת שטחים לדירות מגורים.
3. בקומות הקרקע במגדלים יתרו שימושי מסחר, בילוי, בתי קפה, מסעדות וכו"ב. בהתאם למדיניות השימושים המאושרת לרחובות השונים. במידת האפשר, ישולבו פונקציות ציבוריות.
4. אחוזי הבניה המתירים יקבעו על פי גודל מגרשים והיה בהתאם להחלטות הקודמות של הועדה המקומית כמפורט להלן:

שטח המגרשים	זכויות לתעסוקה
מ-1 דונם עד 2 דונם	375%
מ-2 דונם עד 3 דונם	412.5%
מ-3 דונם ומעלה	450%

**תכניות תקפות:**

**תכנית בנין עיר מס' 44**

ייעוד אזור דירות 1 ו- אזור מסחרי 1

**תכנית בנין עיר מס' 287**

מתן תוקף 28/2/1952 י.פ. 216

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר, פרט למגרש קיים לפי פרצלציה מאושרת שבוצעה לפני הכנסת תב"ע מס' 44.

**תכנית מתאר ומפורטת תא/ 1588** בנק הפועלים תוספת אגף שדי רוטשילד

מתן תוקף 9/10/1986 י.פ. 3389

התכנית חלה על חלקה 21 בגוש 7456

ייעוד : מגרש מיוחד

זכויות :

שטח רצפות כולל (קיים ומוצע) של **11,151 מ"ר**, שהם 300% מהשטח נטו של החלקות (שטחן הכולל לפני ההסדר: 3,717 מ"ר – ע.ה).

שטח זה אינו כולל את המרתפים ואת קומת הגג הטכנית וללא שטח גרעין חדרי המדרגות והמעליות ובתוספת שטח חדר מדרגות לפי 12 מ"ר לכל קומת משרדים.

מספר קומות : 9 - מספר הקומות כולל קומת קרקע לבנק ומשרדים, 6 קומות טיפוסיות למשרדים, קומה שמינית

למשרדים, קומת גג לחדרים טכניים.

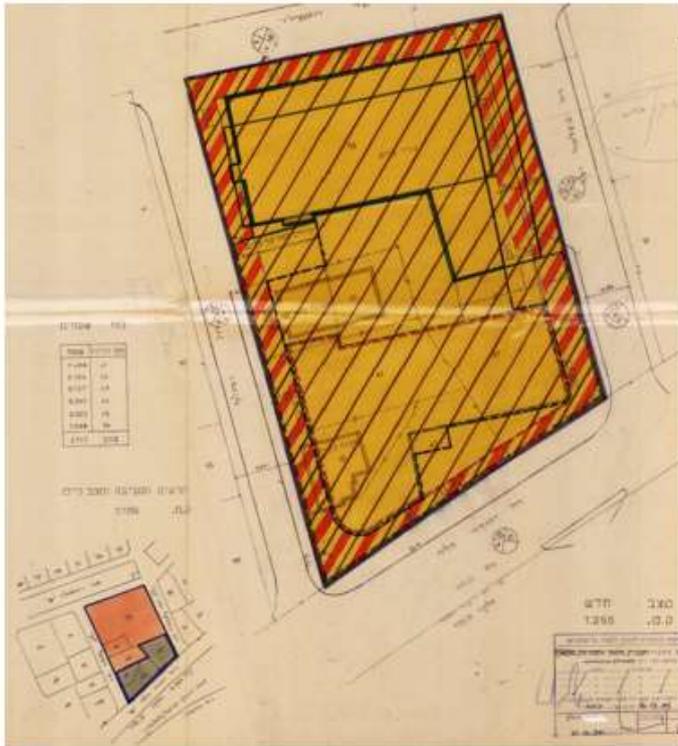
5 מרתפים לחניה, מקלט וחדרים טכניים.

זיקת הנאה : זיקת הנאה לטובת הציבור בהיקף החלקה : בכיוון צפון ומערב ברוחב 4.0 מ'.

בכיוון דרום ברוחב 2.5 מ'.

בכיוון מזרח, קטע צפוני 7.5 מ' וקטע דרומי 5 מ'.

זיקת הנאה המוקנית בתכנית זו (לטובת הציבור) הנה בגדר זכות במקרקעין אשר אף נרשמה לטובת עיריית תל אביב יפו בנסח הרישום.



תכנית 1588



תשריט התכנית

תכנית בנין עיר "ע1"

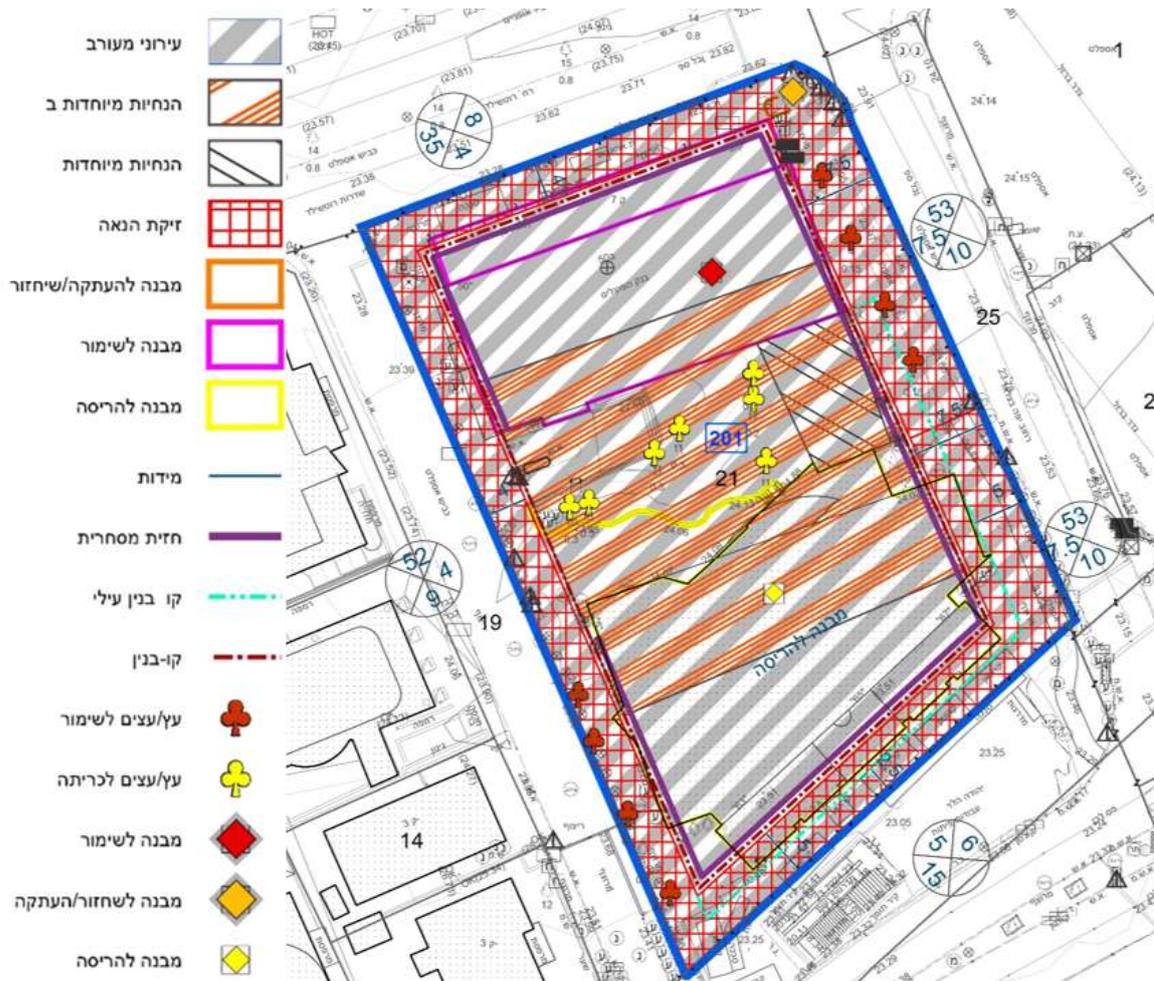
### מצב תכנוני מוצע: תא שטח 201, רוטשילד 50

פיתוח והתחדשות מע"ר (מרכז עסקים ראשי) רוטשילד בעירוב שימושים ושיפור המרחב הציבורי בהתאם להוראות תכנית המתאר והמדיניות העירונית תוך מיצוי יתרונות המיקום בקרבה למערכת הסעת המונים ולתחנת הרכבת הקלה, כל זאת בהתאם להוראות המתאר תא/5000 ומדיניות מע"ר רוטשילד.

במסגרת התכנית ייהרס המבנה הממוקם על רח' יהודה הלוי ובמקומו ייבנה מגדל בן 45 קומות בעל שימושים מעורבים למגורים, מלונאות, תעסוקה ומסחר. המבנה על חזית רוטשילד 50, נקבע לשימור במסגרת תכנית זו כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של המורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה. המבנה הממוקם על רח' בצלאל יפה, יקבע להריסה או לשימור ("סומן כ"הנחיות מיוחדות") בתכנית עיצוב אדריכלי.

התכנית קובעת זיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור לאורך כל חזיתות המגרש בתחום שבין קו הבניין לגבול המגרש, תוך הסרת חסמים פיזיים מהשטח, כגון מפעל הפיס. זיקת הנאה תהיה בכל שעות היממה ובכל ימות השנה ללא מכשולים או גידור.

התכנית קובעת שטח למבני ציבור במגרש ברחוב יהודה הלוי 62 באמצעות שינוי ייעוד ממשרדים לייעוד מבנים ומוסדות ציבור וזאת בהתאם הפרוגרמה לשטחי ציבור לתכנית זו.



תשריט מצב מוצע רוטשילד 50

**מצב תכנוני מוצע: יהודה הלוי 62**

התכנית קובעת את המגרש ברחוב יהודה הלוי 62 באמצעות שינוי ייעוד ממשרדים ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.



תשריט מצב מוצע יהודה הלוי 62:

## תיאור מטרות התכנון:

### 1. תא שטח 201:

- א. שינוי יעוד ממגרש מיוחד לעירוני מעורב.
- ב. קביעת שימושים ראשיים ושימושים נוספים.
- ג. קביעת זכויות בנייה בהתאם להוראות תכנית המתאר לפי רח"ק (רצפה חלקי קרקע) מירבי 12.8 ובסך הכל 47,655 מ"ר ברטו על קרקעיים מתוכם עד 25% למגורים וכן קביעת 18,996 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים, כמפורט בסעיף 5.
- ד. קביעת גובה הבנייה עד 180 מטר מעל פני הים ועד 45 קומות, קביעת הוראות בדבר גובה קומות.
- ה. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קביעת הוראות בינוי, קביעת קווי בניין והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ו. קביעת הוראות לתקני חניה.
- ז. קביעת הוראות לזיקת הנאה למעבר ושהיית הולכי רגל בתחום התכנית.
- ח. קביעת הוראות עיצוב, בינוי, פיתוח ושינוי ייעוד למבנה רוטשילד 50, ושילובו עם הבניין החדש והבטחת ביצוע השימור והשיקום בו.
- ט. קביעת הוראות לעניין איכות הסביבה ובניה ירוקה.
- י. קביעת תנאים להוצאת היתרי בניה.
- יא. קביעת הוראות להריסת מבנים.
- יב. קביעת הוראות לחזית מסחרית.

### 2. תא שטח 401:

- א. שינוי יעוד משרדים ליעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- ב. קביעת זכויות הבנייה המותרות על פי תכנית תא/מק/צ'.
- ג. קביעת גובה הבניה עד 6 קומות וקומת גג חלקית.
- ד. קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני, קביעת הוראות בינוי, קביעת קווי בניין והוראות לתכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- ה. קביעת הוראות בדבר הקצאת תא השטח לעיריית תל אביב.

**פירוט ייעודים / שימושים:**

תא שטח 201 - ייעוד עירוני מעורב (רוטשילד 50)

מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי	מתחת לקרקע		מעל הקרקע ***			יח"ד	שימוש ***	תא שטח	יעוד
	שירות	עיקרי	סה"כ	שירות **	עיקרי **				
	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר				
			35,741 (1)	7,148	28,593	-	תעסוקה ומסחר	201	עירוני מעורב
1,248 (2)			11,914	3,089	8,825	104	מגורים (25%)	201	
	18,996		47,655	10,998 (5)	36,657	104	סה"כ 201		
	(4)	(4)	2,992 (3)	690	2302		מבנים ומוסדות ציבור	401	מבנים ומוסדות ציבור

**יח"ד:**

שטח ממוצע ליח"ד: 80 מ"ר עיקרי ממוצע  
סה"כ יח"ד: 104. תתאפשר תוספת של עד 10% למספר יחידות הדיור ללא שינוי בשטח הכולל (פרט למרפסות). השטח הממוצע ליחידת דיור ישונה בהתאם.  
תמהיל: ייקבע לעת הכנת תכנית העיצוב בהתאם לחו"ד היחידה האסטרטגית.

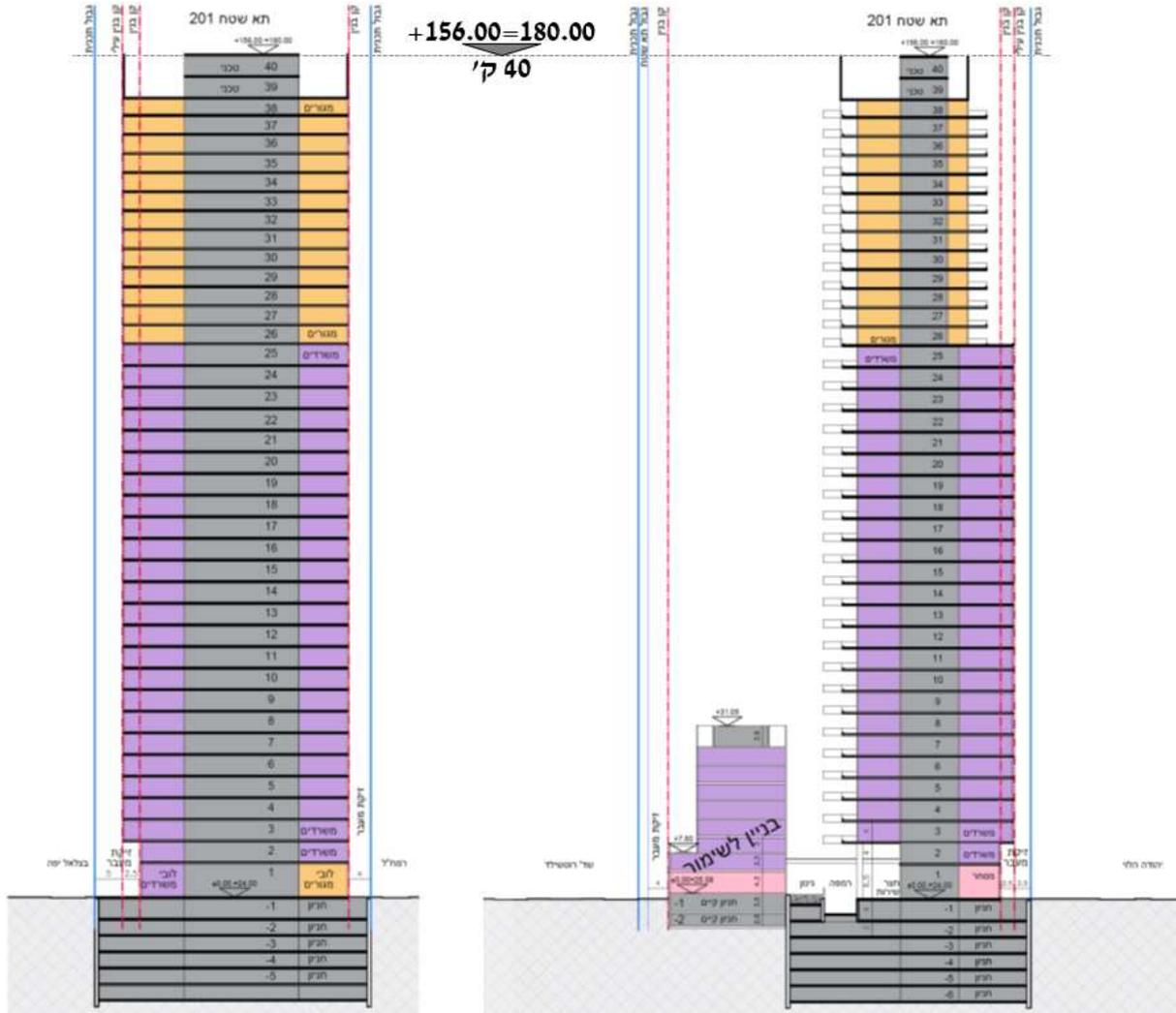
**נתונים נפחיים:**

**מספר קומות:**

1. א. מבנה לשימור - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד:  
מספר קומות 9 קומות (כולל קומת גג טכנית)  
גובה 53.83 - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד ודרישת הרשות.  
גובה קומת קרקע - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.
- ב. מגדל מוצע - עד 45 קומות בכפוף למגבלות רשות התעופה האזרחית במידה ויוסרו מגבלות רת"א.  
(תוספת 5 קומות מעל ה-40 תותר באישור מהנדס העיר / מסגרת הקלה ללא צורך בתכנית מפורטת וללא שינוי בשטחים המופיעים מעלה)

**גבהי קומות:**

- א. מבנה לשימור:  
גובה כל הקומות על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד.
- ב. מגדל מוצע:  
קומת קרקע: עד 6 מ' ברוטו  
קומה טיפוסית למשרדים: עד 4.00 מ' ברוטו  
קומה טיפוסית למגורים: עד 3.80 מ' ברוטו  
יותר קומות גבוהות, כגון קומות לובי, קומות מסד וקומות טכניות שייבחנו במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי ובהתאמה למדיניות העירונית לגובה קומות.



**תכנית:**

**תא שטח 201:**

תכנית מירבית עד 66% - מבוקשת על פי סעיף 62 א (א) (5) לחוק וזאת נוכח קיומו של בניין לשימור הנכלל בתכנית הבינוי. תכנית המרתפים ושטחי החלחול בהתאם למצב הקיים הבנוי בפועל ובהתאם לתמ"א 1 ביחס לפתרונות החדרה וחלחול.

תכנית מקסימאלית (כולל פירים, מרפסות) : במבנה לשימור - על פי הקיים ובהתאם לתיק תיעוד. במגדל המוצע - כ- 1500 מ"ר ברוטו (כ-40%). התכנית הסופית תיקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

**תא שטח 401:**

תכנית מירבית - 70%

**קווי בנין:**

1. תא שטח 201:

א. קו בניין

לשדרות רוטשילד - 4 מטרים (ובהתאם לקו הקיים של המבנה לשימור)  
 לרחוב רמח"ל - 4 מטרים (ובהתאם לקו הקיים של המבנה לשימור)  
 לרחוב בצלאל יפה - 7.5 מטרים (ובהתאם לקו הקיים של המבנה לשימור)  
 לרחוב יהודה לוי - 5 מטרים

ב. קו בניין עילי

לרחוב בצלאל יפה - 5 מטרים  
 לרחוב יהודה לוי - 2.5 מטרים  
 לרחוב רמח"ל - 4 מטרים

2. תא שטח 401:

לרחוב יהודה לוי - 0 מטרים  
 קווי בניין צדדים - 3 מטרים  
 קו בניין אחורי - 4 מטרים



תכנית קומת קרקע  
**עקרונות ודברי הסבר נוספים:**

**פיתוח מרחב ציבורי:**

התכנית קובעת זיקת הנאה בין גבול התכנית לקו הבניין לטובת שיפור המרחב הציבורי.  
 רח' יהודה הלוי – הרחבת זיקת ההנאה המאושרת לטובת מדרכה רחבה שתאפשר קליטת הולכי הרגל

הבאים מתחנת הרק"ל.  
 רח' בצלאל יפה – שיפור חתך הרחוב על ידי ביטול מפרץ חניות, הסטת שביל האופניים והרחבת המדרכה.  
 רח' רמח"ל – הסדרת נגישות לבניין לשימור, ביטול מפרצי החניה והרחבת המדרכה, יצירת גינת כיס.  
 שד' רוטשילד – ביטול מפרץ האוטובוס, הסרת חסמים פיזיים.

**הוראות פיתוח:**

הפיתוח יהיה המשכי ורציף. באזורים המיועדים לנטיעת עצים מעל חניונים, יובטח מילוי מצע גנני מתאים בעומק של 1.5 מטר בנפח מינימלי של 10 קוב לעץ. ברצועות נטיעות ישמר בית גידול אורכי ורציף לאורך הרצועה למעט במקומות בהם חוצות מערכות וכיו"ב. מיקום הנטיעות ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.



**שימושים בקומת הקרקע -**

- א. שטח ברוטו למסחר בקומת הקרקע לא יפחת מ- 300 מ"ר.
- ב. החזית המסחרית הפונה למדרכות תתפקד כחזית רחוב פעילה לרבות במבנה לשימור ללא פגיעה בערכי המבנה.
- ג. השטח שבין החזית המסחרית לבין גבול המגרש, יפותח באופן שיהיה המשך של המרחב הציבורי.
- ד. מיקומם הסופי של שטחי המסחר, היקפם ואופן שילובם במבנה לשימור ובמגדל החדש, יקבע בתכנית.

העיצוב האדריכלי.

ה. לובאים למבנה לשימור ולמגדל.

ו. אזור פריקה וטעינה וחדרי אשפה יהיו מוסתרים בנפח המבנה ובהפרעה מינימלית למרחב הציבורי. מיקומו הסופי ייקבע במסגרת תכנית העיצוב האדריכלי.

ז. בנפח המבנה יוקצה שטח לאחסנת מחזור (כגון מחזור קרטונים, בקבוקים וזכוכית) ולא תותר אחסנה למחזור מחוצה לו.

### **מלונאות (במגרש 201)**

1. שימוש מלונאי, ככל שיהיה, יקבע במסגרת תכנית העיצוב.
2. היקף השטחים ומיקומם, מספר החדרים, שטחם וסוג המלון יהיה לשיקול דעת הועדה המקומית לעת הכנת תוכנית העיצוב האדריכלי, לאחר קבלת חו"ד היחידה לתכנון האסטרטגי בכפוף לסעיף 1 לעיל. בכל מקרה היקפם לא יעלה על 20% משטחי התעסוקה.
3. תובטחנה הפרדה תפקודית ותפעולית מיתר השימושים במבנה. לכל השטחים המלונאיים יהיה מונה נפרד לחשמל, מים וגז. הפתרון יאושר במסגרת תוכנית עיצוב.
4. לשטחי המלונאות יתווספו שטחי מרפסות לפי 6 מ"ר לחדר.

### **שימור**

התכנית קובעת הוראות לשימור, תיאום נערך עם מחלקת השימור בעירייה. התכנית הועלתה לוועדת שימור בתאריך 29.8.2021 והומלצה לקידום להפקדה.



### **חו"ד איכות הסביבה**

לתכנית לא נדרש נספח סביבתי.

במסגרת קידום התכנית נבחנו הנושאים:

**זיהום קרקע** – נערך סקר היסטורי והועברה תכנית דיגום למשרד להגנת הסביבה. בשלב היתר הבניה תוגש תכנית עדכנית לדיגום גזי קרקע לאישור לפני ביצוע של המשרד להגנת הסביבה והרשות לאיכות הסביבה ובכפוף לחקירה הסביבתית יוחלט האם לאשר שימוש עיקרי בתת הקרקע.

**אסבסט** – נערך סקר אסבסט שאושר ע"י אחראי אסבסט ברשות לאיכות הסביבה. **נושאי אקוסטיקה וקרינה** - ייבחנו בשלב התכנון המפורט בו ייקבע מיקום וסוג המערכות.

ההנחיות והדרישות הוטמעו בתקנון התכנית.

**פרוגרמה לצורכי ציבור :**  
**חו"ד היחידה האסטרטגית:****1. הקצאה לצורכי ציבור**

לאור הצורך ביצירת תשתית של קרקעות לצורכי ציבור באזורי המעי"ר נעשתה בדיקה על ידי בנק הפועלים והוצע להקצות את המגרש ברחוב יהודה הלוי 62, עבור צורכי ציבור.

מגרש זה מייצר מענה איכותי לצורכי הציבור זאת כיוון שנוצר מגרש ציבורי עצמאי ללא מגבלות תכנונית אשר מנותק לחלוטין מהפרויקט היזמי.

שיטחו כ-1.1 דונם ביעוד קרקע למשרדים על פי תכנית 826. על המגרש ישנו בניין בן 5.5 קומות למשרדים בשטח בנוי של כ-3,500 מ"ר.

המגרש ממוקם ברדיוס של כ-500 מ' מתחום התכנית ובמרחק של כ-10 דקות הליכה ועל כן יוכל לשמש את האוכלוסייה שעתידה להיתוסף בתחום התכנית.

התכנית קובעת את המגרש כציבורי, ומאפשרת להסב את הבניין הקיים בשלמותו לטובת שימושים ציבוריים.

הקצאה לצרכי ציבור לטובת תוספת שטחי בניה מעבר לרח"ק הבסיסי יהיו הפקעת המגרש ברחוב יהודה הלוי 62 עבור צורכי ציבור.

מגרש זה בחלקה 9 בגוש 7103 המסומן בתכנית כתא שטח 401 יהיה ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יופקע על ידי העיריה ללא תמורה, יירשם על שמה, על פי הוראות תכנית זו.

**רישום שטחים ציבוריים:**

א. הייעוד הציבורי שנקבע לתא שטח 401 ייכנס לתוקפו עם קבלת היתר בנייה ראשון מכוח תכנית זו בתא שטח 201, או בחלוף 7 שנים מיום כניסתה של התכנית לתוקף, לפי המוקדם. ניתן יהיה להמשיך בשימושים הקיימים טרם אישור התכנית, לרבות קבלת היתרי בניה 401. בתא שטח עבור השימושים הקיימים ויחולו על תא שטח זה התכניות התקפות ערב תחילתה של תכנית זו, וזאת עד למועד כניסת הייעוד הציבורי לתוקף.

ג. הודעות הרכישה בהתאם להוראות סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943 ביחס לתא שטח 401, יפורסמו רק לאחר כניסת הייעוד הציבורי של תא שטח 401 לתוקפו כאמור בסעיף קטן א' לעיל.

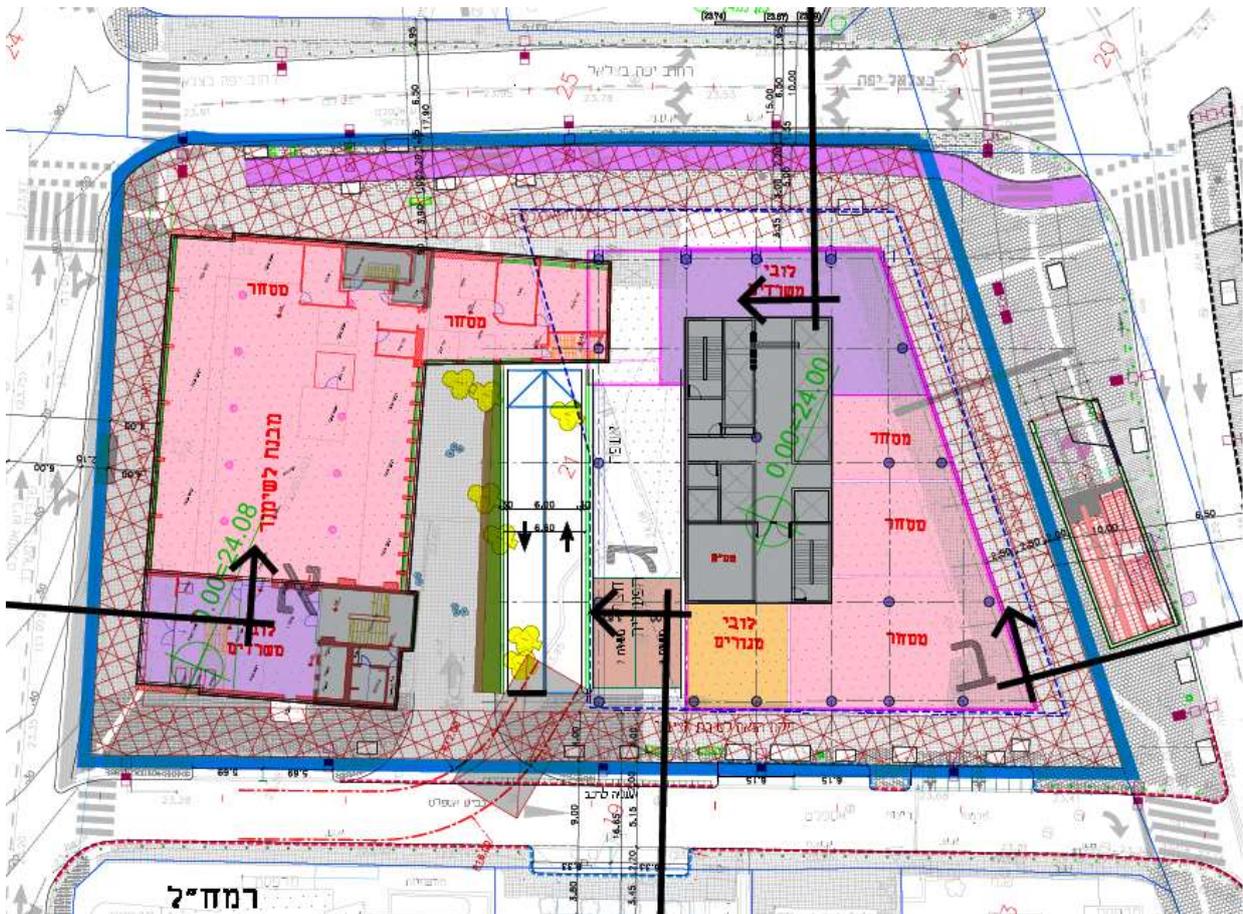
**תועלת ציבורית**

שימור מבנה קיים (או חלק ממנו) בגוש 7456 חלקה 21, ברחוב שדרות רוטשילד 50. המבנה מוגדר לשימור בתכנית זו כמסומן בתשריט ובתיק התייעוד וממוקם בתא שטח 201.

השימור כאמור יהווה תועלת ציבורית, על פי תכנית תא/5000.

ככל שתידרש השלמת התועלת הציבורית, יוקצו מקורות לקרן לשימור מבנה ציבור בהיקף המשקף עד כ-1580 מ"ר שטחי ציבור בנויים.

**תנועה וחניה :**



1. התכנית תחומה בארבעה רחובות : רוטשילד בצפון, רמח"ל במערב, יהודה הלוי בדרום ובצלאל יפה במזרח, ונמצאת בסמוך לקו האדום של הרכבת הקלה ובצמידות ליציאה מתחנת יהודה הלוי.
2. רמפת הירידה למרתפים, ממוקמת ברחוב רמח"ל. לא תותר גישה לתת הקרקע לאורך הרחובות יהודה הלוי, רוטשילד ובצלאל יפה. הרמפות יישמשו לרכב פרטי.
3. תקן החניה :

תא שטח 201 :

א. תקן החניה :

1. תקן החניה למגורים יהיה 1: 0.5 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
2. ליחידות דיור קטנות (פחות מ- 50 מ"ר ברוטו) תקן אפס.
3. תקן החניה למסחר יהיה אפס.
4. תקן החניה לתעסוקה יהיה 1: 350 או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם. לא תותר הצמדה וסימון של חניות לכל השימושים למעט מגורים.
5. ככל שיהיה שימוש למלונאות, תקן החניה יהיה 1: 15 חדרי מלון או התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.
6. חניות אופניים ורכב דו גלגלי על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בנייה. החניות יוקצו בתת הקרקע וכן במפלס הקרקע.
- ב. חצר המשק והתפעול תהיה במפלס הקרקע.
- ג. הרמפות יתחילו מקו המבנה תוך מאמץ למניעת פגיעה ברצף החזית המסחרית והמדרכה. מיקומן הסופי יקבע בתכנית העיצוב.
- ד. יש לתכנן את 2 קומות המרתף העליונות כקומות גבוהות שיאפשרו הסבה לשימושים עיקריים בתת

הקרקע. לא ניתן לחלק את הקומות למפלסי ביניים למעט עבור קומת ביניים לחניית אופניים. קומה זו תהיה בנוסף למספר הקומות המופיע בטבלה 5. הנושא ייקבע בתכנית עיצוב אדריכלי.  
ה. הוועדה המקומית תהה רשאית להמיר שטחי שירות עבור חניה לשטח עיקרי ב-2 המרתפים העליונים בהליך של פרסום הקלה.

תא שטח 401 :  
תקן החניה לתא שטח 401 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, יקבע על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה, ועל פי הוראות תכנית תא/מק/צ'.

**דו"ח תחבורתי בהתאם לתא/5000  
נכתבה ע"י יועץ התנועה של התכנית אבירם אגאי ואושרה ע"י אגף תנועה**

בהתאם לסעיף 3.8.1 בהוראות תכנית המתאר העירונית (תא/5000) להלן התייחסות תנועתית ותחבורתית לתכנית מס' 507-0822841.

**1. רקע**

1.1 הפרויקט ממוקם במרכז תל אביב ותחום ברחובות הבאים :

- א. מצפון - רחוב רוטשילד.
- ב. ממזרח - רחוב בצלאל יפה.
- ג. מדרום - רחוב יהודה הלוי.
- ד. ממערב - רחוב רמח"ל.

1.2 המרחב משורת היטב בתחבורה ציבורית כשעיקר התח"צ עובר ברחוב יהודה הלוי ורוטשילד הסמוך שבו עוברים קווי תח"צ רבים וכן הקו האדום שעובר סמוך לפרויקט ועתיד לפעול בשנת 2022.

בנוסף ברחוב אלנבי הסמוך עובר הקו הסגול וברחוב מנחם בגין עובר הקו הירוק.

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

מגורים	כ- 104	יח"ד.
משרדים	כ- 27,593	מ"ר
מסחר	כ- 1,000	מ"ר.

**2. תקני חניה לרכב פרטי**

2.1 תקני החניה בפרויקט נקבעו לפי אזור א'.

2.2 חניות לפי התקנים הבאים :

- 1: 0.5 חניה ליחידת דיור - סך 52 חניות.
- 1: 350 חניות לכל מ"ר משרדים - סך 79 חניות.
- 0 חניה למ"ר מסחר - תקן חניה 0.
- בנוסף תוכננו 6 חניות נכים.

**סך הכל 137 חניות**

### 3. הולכי רגל

3.1 הפרויקט ממוקם מדרום לרחוב רוטשילד.

רוחב המדרכה ברחוב רוטשילד הינו מינימום 6.0 מטר.

רוחב המדרכה ברחוב בצלאל יפה הינו 7.5 - 8.5 מטר וכולל שביל אופניים ברוחב 2.2 מטר. מתוך רוחב זה כ- 7.5 מ' הם זיקת הנאה.

3.2 רוחב המדרכה ברחוב יהודה הלוי בקטע הצר ביותר ליד הדרגנוע לקוו האדום הינו 7 מטר. בשאר הרחוב המדרכה ברוחב מינימלי של 17 מטר, רוחב המדרכה ברחוב רמח"ל 4-6 מטר.

### 4. רכב דו גלגלי

4.1 במתחם תוכננו 207 מתקני אופניים לפי תקן עיריית ת"א מתוכם כ- 20 אופניים במפלס הקרקע בפיתוח בתחום המגרש והיתרה תוכננה במרתף חניה מינוס 1.

בנוסף תוכננו במרתפי החניה כ- 296 אופנועים הנדרשים לפי תקן עיריית תל אביב יפו.

4.2 יתוכננו מקלחות ושירותים בסמוך לחניון האופניים לטובת הרוכבים.

4.3 ברחוב בצלאל יפה תוכנן המשך שביל אופניים צפון דרום וחיבור לשד' רוטשילד בצפון ורחוב יהודה הלוי בדרום.

### 5. תחבורה ציבורית

5.1 ברחוב יהודה הלוי וברחוב רוטשילד עוברים קווי אוטובוסים רבים.

5.2 ברחוב יהודה הלוי יש כניסה לתחנת הקוו האדום בצמוד לפרויקט.

המרחק לקוו הסגול באלנבי הינו כ- 220 מטר.

המרחק לקוו הירוק במנחם בגין הינו כ- 240 מטר.

### 6. נגישות וחניונים

6.1 מערך הנגישות לחניונים מתבסס על רחוב רמח"ל ברמפה דו סטרית בתחום קווי הבניין.

6.2 אזורי הפריקה והטעינה למסחר וכן דחסנית אשפה תוכננו במפלס קרקע בתחום קווי הבניין.

### 7. מערך תנועה הקפי

7.1 מערך התנועה מתבסס על גישה לחניון מרחוב רמח"ל בלבד.

7.2 עיקרי התוכנית הינם הרחבת מדרכות בכל היקף התוכנית ברחובות רוטשילד, בצלאל יפה, יהודה הלוי ורמח"ל וכן הסדרת שביל אופניים ברחוב בצלאל יפה.

## 8. סיכום

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

קידום הפרויקט מאפשר לממש את הרחבת המדרכות בכל היקף המתחם ובמיוחד ברחוב יהודה הלוי בצמוד לדרגנוע המתחבר לתחנת הקו האדום.

### התייעצות עם הציבור:

התכנית נידונה בתת וועדה לשיתוף ציבור בתאריך 30.8.21, להלן ההחלטה:

תת הוועדה להתייעצות עם הציבור מקבלת את המלצת הצוות כי לא נדרש הליך שיתוף ציבור בתכנית, כפי שנעשה עד כה בתכניות המקודמות במע"ר רוטשילד.

## טבלת השוואה:

השוואת ייעודי קרקע

תאי שטח	ייעוד קרקע	שטח (דונם) במצב המאושר	שטח (דונם) מצב מוצע
401	משרדים	1.108	-
	דרך מוצעת/מאושרת	0.076	0.076
201	מבנים ומוסדות ציבור	-	1.108
	מגרש מיוחד	3.723	-
	עירוני מעורב	-	3.723
	<b>סה"כ שטח</b>	<b>4.907</b>	<b>4.907</b>

השוואת שטחי בנייה

ממצב מוצע	מצב קיים (בניין לשימור)	מצב קיים (לסה"כ החלקה)	נתונים	
לפי רח"ק 12.8 *	כ-150	300 + שטח לקומת גג טכנית + שטח לגרעין חדר המדרגות והמעליות + 12 מ"ר לכל קומת משרדים עבור חדר מדרגות	אחוזים	סה"כ זכויות בניה
			מ"ר	
47,655	5,605 ברוטו	11,151 ברוטו	מ"ר	גובה
45	9, כולל קומת גג טכנית	9, לא כולל עליית גג	קומות	
156 מ' מעל פני הקרקע, 180 מ' מעל פני הים	29.83 מ' מעל פני הקרקע	36.25 מ' מעל פני הקרקע	מטר	
66% כולל את המבנה הקיים לשימור	22.6%	53.7%		תכסית
	(כ-840 מ"ר)	(כ-2000 מ"ר)		

\* מעל הכניסה הקובעת

## תנאים לקבלת היתר בנייה:

אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י הוועדה המקומית שתכלול בין היתר:

1. תא שטח 201:

א. הוראות בינוי ועיצוב לרבות העמדת המבנים וההשקה למבנה לשימור, מספר והיקף קומות המסד, פריסת השימושים השונים, סימון זיקות הנאה להולכי רגל בתחום התכנית, שטחן ומיקומן הסופי, חתכים וחזיתות עקרוניים, טיפול בגגות המבנים, חומרי גמר אפשריים, הוראות עיצוב, פיתוח וגינון בשטחים הפתוחים ובשטחים בזיקת הנאה, מעברים וקישוריות בין הרחובות ופתיחה לחצר, תיאום

קומת המסד ברחוב רמח"ל.

ב. הסדרי פריקה וטעינה ואיסוף אשפה, מיקום הרמפה, תשתיות, מתקנים הנדסיים, פתרונות אוורור חניונים, יציאת חירום, נידוף שטחי מסחר, פליטת אגוז גנרטור ופתרונות אקוסטיים למערכות, הפרדת כניסות בין תעסוקה למגורים, אלמנטי הצללה וגגונים, אלמנטים עיצוביים בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ג. קביעת מפלסי הכניסה הקובעת, מפלסי הפיתוח והמדרכות והמעברים שבין המבנים, גובה קומות, גובה המבנים, מפלסי קומות המרתף ומיקום הרמפות, תכנית קומות המגדל.

ד. מספר יחידות הדיור והיחידות המלונאיות, התמהיל ושטחן.

ה. הפתרונות העקרוניים לגבי בניה ירוקה בהתאם לתקן הישראלי 5281 והנחיות מנהל הנדסה באותה עת.

ו. היקפם ומיקומם של שטחי המסחר בכל המבנים בתכנית.

ז. שילוב שימושי מלונאות בכפוף לקבלת חוות דעת היחידה האסטרטגית.

ח. מיקום בשטח המגרש למתקני חניה לרכב דו גלגלי לרבות מלתחות חניה לרוכבי אופניים, בהתאם לתקנים הנהוגים בעת אישור התכנית.

ט. תיק תיעוד מאושר על ידי מחלקת שימור הינו תנאי להכנת תכנית העיצוב.

ותר הוצאת היתרי בניה לטובת המבנה לשימור בנפרד וללא תלות במגדל.

2. תא שטח 401:

תכנית העיצוב לתא שטח 401 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/מק/צ'.

## נושאים להחלטת הועדה בתנאים להכנת תכנית על-פי תא/5000:

1. מבוקשת הקלה בתכנית בניה במגרש 201 עד 66% מכח סעיף 62.א.א(9) לחוק, וזאת נוכח קיומם של מרתפים קיימים ובניין לשימור הנכלל בתכנית הבינוי.

2. מבוקשת הקלה בתכנית בניה במגרש 401 עד 70% מכח סעיף 62.א.א(9) לחוק.

3. מבוקשת הקלה של 5 קומות במספר קומות המבנה מכח סעיף 62.א.א(9) ו- 62.א.א(5).

### זמן ביצוע:

תוך 20 שנים מיום אישור התכנית.

### ח"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

### ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

1. השלמת כל התיאומים הנדרשים מול הגורמים העירוניים השונים ככל שיידרש.
2. השלמת כל התיקונים במסמכים ובכלל זה בתקנון
3. ככל שתידרש השלמת התועלת הציבורית, יוקצו מקורות לקרן השימור העירונית בהיקף המשקף עד כ- 1580 מ"ר שטחי ציבור בנויים, המספר הסופי ייקבע לעת הפקדת התכנית.
4. שימור: תנאי להוצאת טופס 4 למבנה החדש יהיה סיום שימור בפועל של המבנה לשימור. כל שינוי יעוד של המבנה לשימור מתוקף תוכנית זו ידרש לשימור בפועל של המבנה.
5. רמפת הירידה לחניה תותר בתחום המבנים בלבד. במסגרת תכנית העיצוב, במידה ומה"ע שוכנע כי לא ניתן בשום דרך להכניס את הרמפה לתחום המבנים יובא הנושא לשיקול דעת הוועדה המקומית.

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0822841	שם התכנית בנק הפועלים - שדרות רוטשילד 50	מגיש התכנית	עורך התכנית 'יסקי מור סיון אדריכלים
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
<b>תל אביב יפו</b>	<input checked="" type="checkbox"/> עירונית	<input type="checkbox"/> כפרית	<input type="checkbox"/> יש <input type="checkbox"/> אין
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מחוזית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית בשטח הכולל כ-3.7 דונם - סביבה שימור חלק מבנה קיים הפונה לשדרות רוטשילד והקמת מגדל בן 40 קומות (כפוף למגבלת גובה רתי"א) לתעסוקה, מגורים, מסחר, מלונאות מסורתית, פיתוח מעייר רוטשילד כאזור תעסוקה מסרופוליני, עיי תוספת הזכויות לתעסוקה שקבעה תכנית המתאר תא/5000, קביעת חוראות בינוי והנחיות ליישום.	א. 62 (ג) חוק התו"ב התשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	כטוב ת הא שטח	זיהוי השטח בתוכנית המתאר
		התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
		הוראה רלבנטית בתכנית המתאר



<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה אזור תעסוקה סמוך להיסטת המונים</p>	<p>מקבצו השימושים המוגדרים המותרים (ע"פ 25%) מפורטים בסעיף קטן (א) לכל אזור יעודי. מקבצי השימושים מפורטים בסעיף ת.1.4 בחוראות התוכנית.</p> <p>מקבצי השימושים המותרים: מעל הקרקע: מגורים עד 15% מתחת לקרקע: מסחרי 2,1 (תעסוקה 2,1)</p> <p>כמו-כך יותרו שימושים כלכליים כמפורט בסעיף 1.4 כגון מלונאות.</p>	<p>קביעת שטחי בנייה - 3.1.2 3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>רשמי 50 הא שטח 201</p>
<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה אזור תעסוקה סמוך להיסטת המונים</p>	<p>סעיף 3.3.2 (ב) (2) אזורי תעסוקה מטרופוליני סמוך לעיר מתעניי. סגור בגודל 1.5 דונם (מגלה רחוק במסל 4.2 רחוק מירבי 12.8)</p> <p>סעיף 3.3.2 (ג) (1) חבסית חבונו לא תעלה על 40% משטח המגרש.</p>	<p>קביעת שטחי בנייה העולים על 3.1.4 החריק המירבי - 3.1.4 פרט 8 התרחישים למימם חוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.</p>	<p>רשמי 50 הא שטח 201</p>
<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה אזור תעסוקה סמוך להיסטת המונים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי באוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>רשמי 50 הא שטח 201</p>
<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה אזור תעסוקה סמוך להיסטת המונים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי באוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>רשמי 50 הא שטח 201</p>
<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה אזור תעסוקה סמוך להיסטת המונים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי באוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>רשמי 50 הא שטח 201</p>
<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה אזור תעסוקה סמוך להיסטת המונים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי באוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>רשמי 50 הא שטח 201</p>
<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה אזור תעסוקה סמוך להיסטת המונים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי באוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>רשמי 50 הא שטח 201</p>
<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה אזור תעסוקה סמוך להיסטת המונים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי באוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>רשמי 50 הא שטח 201</p>
<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה אזור תעסוקה סמוך להיסטת המונים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי באוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>רשמי 50 הא שטח 201</p>
<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעסוקה מטרופוליני (סעיף 3.3.2) התראה אזור תעסוקה סמוך להיסטת המונים</p>	<p>סעיף כללי ללא זיהוי באוגרפי</p>	<p>קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>רשמי 50 הא שטח 201</p>

	תא שטח 401 רוטשילד 50	בנין קומת מרכזי צפי נספח המצוב היעדרו: 501 עד 40 קומות	4.2.2 א. (1) נספח המצוב היעדרו קובע גובה של עד 40 קומות. 4.2.2 א. (1) הפרשי הגבהים	+ סח"כ 45 קומות - 40 קומות בהתאם לתכנית המתאר ו- 3 קומות בהקלה לפי סעיף 62א(א) לחוק ובכפוף לסגולות גובה רשימת (180 מ') במתחם קיים בניין לשומרו בן 9 ק'
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נסיעות ועצים.	תא שטח 401 יהודה לוי 62		פי סעיף 2.5.3 (ב)	לפי תכנית צ'
	תא שטח 501 רוטשילד 50	כלל שטח התוכנית אזור תכנון 501 בנספח אזורי ומתחמי התכנון אזור תעשייה מסרופוליני ספור לרשימת המונים	4.2.1 ב. (1) 4.2.1 ב. 4.2.2 ב. (1) תנאי להפקדת תכנית הכוללת בניין השלם על 20 קומות וזיהו ערוץ של המסמכים הבאים:  (1) נספח בניין עירוני אשר ותעית, בין היתר, לחימום הבאים: מרחב ציבורי פתוח; בניין מאפייני סביבה נעוה; חומרי בנייה וגמר;  (2) נספח החבורה  (3) נספח תשתיות  (4) נספח אפליקציה/סביבתו  על פי סעיף 4.2.2 (א) - גובה קומה סימטרית לא יעלה על 3.8 מ' וגובה קומת הקרקע לא יעלה על 6 מ'  4.2.3 (א) מרווח בין קו בניין לגבול מגרש) 4.2.4 (עצים בגגים)	+ תכנית התכנון אזור תעשייה מסרופוליני ספור לרשימת המונים
הקצאת לצרכי ציבור - סעיף 4.1.1 הועדה תהליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיעוד שאינו למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פחתה של שטחים לשימושים ציבוריים ונשתיות.	תא שטח 401 יהודה לוי 62	אזור תכנון 601 אזור מגורים בבניה עירונית	ליך	ליך
	תא שטח 501 רוטשילד 50	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור תעשייה מסרופוליני לסעיף 3.3.2 התראה: אזור תעשייה ספור להשגת המונים	4.1.1	+ הואם חוויית של ותיקה האסטרטגית
הוראות לאבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות תורלו על מגרש המסומן בתשריט כימור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בין סמל יסודי ציבורי עירוני הרשי או בין סמל של יומתחם לניסוחי, וכן על מגרש המועד למבנה ציבורי, בין אם כימור חדש ובין אם כימור על פי תכנית קודמת	תא שטח 401 יהודה לוי 62	תא שטח 401	סעיף 3.5.1 שימושים וזכויות בניה:	זכויות הבניה ונבנה יהיו בהתאם לסעיף 3.5.1 והוראות הבינו בהתאם לתכנית צ ובכפוף להוראות הבינו באזור הכרות היצר הלגעת.
	תא שטח 501 רוטשילד 50		ליך	ליך





**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

**ממליצים להפקיד את התכנית בתנאים הבאים**

1. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
2. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
3. שימור: תנאי הוצאת טופס 4 למבנה החדש יהיה סיום שימור בפועל של המבנה לשימור. כל שינוי יעוד של המבנה לשימור מתוקף תוכנית זו ידרש לשימור בפועל של המבנה.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0021-22'ב' מיום 06/07/2022 תיאור הדיון:**

**בישיבתה מספר 0021-22'ב' מיום 06/07/2022 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

ירד מסדר היום

**חו"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

6. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי והסדרת סוגיית ההפקעה על המגרש ביהודה הלוי 62.
7. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
8. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
9. שימור: תנאי הוצאת טופס 4 למבנה החדש יהיה סיום שימור בפועל של המבנה לשימור. כל שימוש אחר מלבד משרדים שייעשה במבנה לשימור מתוקף תוכנית זו יידרש לשימור בפועל של המבנה.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0022-22'ב' מיום 27/07/2022 תיאור הדיון:**

אורלי אראל: תוכנית עם 2 קווים כחולים, אחד בתחום מגרש בבנק הפועלים ברוטשילד 50 והשני ביהודה הלוי 62. העיריה תקבל את המגרש ביהודה הלוי 62 שהופך למגרש חום וברוטשילד 50 רח"ק 8-12 בהתאם למתאר 75% תעסוקה 25% מגורים ובנין לשימור שנמצא על הדופן של רוטשילד. ההקצאה לצורכי ציבור היא המגרש ביהודה הלוי 62 והתועלת היא בנין לשימור ותשלום לקרן השימור לשימור מבני ציבור בבעלות העיריה.

אדי אביטן: מקריא 3 סעיפים נוספים שהם תנאים להפקדה שיכנסו להחלטה אלי לוי: סוכם אצל עוזי תנאי להפקדה שיוסדרו הסוגיות שנמצאות במחלוקת למצב הנכנס והיוצא אדי אביטן: זה כתוב בחו"ד צוות - תנאי להפקדה של התוכנית חתימה על כתב שיפוי עו"ד אמיר חן: לא ברור התיקון ומה המשמעות בין הפקעה להקצאה? אלי לוי: לא סגרנו את המסגרת אז אני לא מסכים עם הסוגיה הזו. עו"ד אמיר חן: סוכם עם עוזי סלמן ואני על דעת הראלה שמביאים את התוכנית להפקדה והנושא הזה יהיה תנאי לפרסום להפקדה

הראלה אברהם אוזן: אני מסכימה שהנושא של ההקצאה והפקעה לא סגור עד הסוף. אנחנו מקבלים ביהודה הלוי מגרש חום שהוא יהיה ההקצאה של שטחי הציבור בתוכנית הזו. כאשר מה שלא סגור איך

המגרש הזה מגיע לעיריה וכל הנושא של התחשבות שקשורה להשבחה למגרש האחר שבו לא נבנים השטחים הציבוריים. היו ישיבות והנושא הזה עדיין פתוח ובקשנו שזה יהיה תנאי להפקדה. אני מציעה שתהיה החלטה להפקדה התוכנית שמוצגת היום לא משתנה יתקבל מגרש חום שיהיה מגרש ציבורי וירשם על שם העיריה את הפרטים נסגור בהמשך.  
 עו"ד חן אמיר: בשם בנק הפועלים חוזרים על בקשתנו לאשר את ההפקדה. הענין הזה הוא ענין טכני וביננו לעירייה. אלו עניינים משפטיים טכניים לחלוטין.  
 ליאור שפירא: גורמי המקצוע לא חושבים כדעתך לכן אנחנו לא נאשר כרגע ונדחה את הדיון לעוד שבועיים.  
 לאחר הפסקה והתייעצות  
 עו"ד אמיר חן: אנחנו מקבלים את חו"ד הצוות כלשונה ומבקשים שהתוכנית תאושר להפקדה.  
 אורלי אראל: זה אומר שבדרפט בכל מקום שכתוב הפקעה יהפוך להקצאה

### **בישיבתה מספר 0022-22' מיום 27/07/2022 (החלטה מספר 37) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדה בפועל יהיה חתימה על כתב שיפוי והסדרת סוגיית ההקצאה של המגרש ביהודה הלוי 62.
2. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים ככל שיידרש.
3. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
4. שימור: תנאי להוצאת טופס 4 למבנה החדש יהיה סיום שימור בפועל של המבנה לשימור. כל שימוש אחר מלבד משרדים שייעשה במבנה לשימור מתוקף תוכנית זו יידרש לשימור בפועל של המבנה.
5. תיקון ההתייחסות לרישום השטחים הציבוריים כך שייעוד השטח הציבורי במגרש יהודה הלוי 62 ייכנס לתוקפו מיד עם אישור התכנית ויוספו הוראות מעבר שיאפשרו להמשיך ולעשות במבנה הקיים את השימושים הקיימים כיום עד למועד ההקצאה בפועל.
6. הזכויות במגרש החום יוגדלו בהתאם לנפחים של אזור ההכרזה ומעבר לזכויות שתכנית צ' מאפשרת.

משתתפים: ליאור שפירא, חיים גורן, אלחנן זבולון, אסף הראל

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

**מטרת הדיון – דיון בדיווח הערות מתכנן המחוז:**

בתאריך 18.4 התקבלו הערות המחוז לתכנית הנייל התיקונים יושמו והוטמעו בהוראות התכנית

1. יש להוסיף יחס לתמ"א 12 / 1
2. לפי סעי' 63 בחוק יש לקבוע בתוכנית כי לפחות 20% מיח"ד תהיינה קטנות .
3. סעיף 4.1.2(ג)(3)(ב) – יש להבהיר כי לא יחול שינוי במספר הקומות
4. סעיף 4.1.2(ד) מפרט את קווי הבניין, בנוסף הערה (4) לטבלה 5 קובעת כי קווי הבניין יהיו לפי התשריט-יש להימנע מכפילות . לכן יש למחוק את האמור בסעי' 4.1.2(ד) או לפרט את האמור בו בטבלה 5.
5. יש לפרט את השימושים המותרים בסעי' 4.2.1
6. סעי' 4.2.2(א)1 - מיותר.
7. סעי' 5 לטבלת זכויות הבנייה, צריך להיות כהערת שוליים לנתון כמות יח"ד, ולא הוראה ברמת הטבלה.
8. מקומה של הערה ד אינו כהערה לטבלה.
9. הערה ה' לטבלה – היות והתוכנית מציעה רח"ק מקסימלי, שטחי המצללות צריכים להיחשב מתוך השטחים העיקריים.
10. התוכנית מאפשרת שימוש למלונאות, יש לציין בצורה ברורה את כמות שטחי המלונאות ומאיזה שימוש תבוצע ההמרה.
11. יש לעדכן את לשכת התכנון בנתונים כמותיים עיקריים במצב המאושר.

**חוי"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

ממליצים לקבל את התיקונים ולתת תוקף לתכנית.

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 תיאור הדיון:**

אדי אביטן: תוכנית רוטשילד 50 אושרה להפקדה לפני כמה חודשים לתוכנית לא היו התנגדויות. מדווח על תיקונים טכניים של הועדה המחוזית.

מלי פולישוק: למה זה 1/12

אדי אביטן: מלונאות

דורון ספיר: מה התיקונים? מה השטחים ואיזה שימוש יבוצע התמורה? בפרט את סעיף 10.

אדי אביטן: סעיף 6.12 הנחיות מלונאות עודכן שימוש מלונאי ככל שיהיה יקבע במסגרת היתר הבניה כחלק משטחי התעסוקה והיקפם לא יעלה על 7150 מ"ר משטחי התעסוקה. מראה את התיקונים

דורון ספיר: תעסוקה ומגורים הם אותו דבר לפי תוכנית המתאר.

אדי אביטן: אנחנו בכל זאת מבחינים בין תעסוקה למלונאות ולא רוצים להפוך את שטחי המשרדים למלונאות. קבענו תמהיל ואנחנו רוצים לעמוד בו.

דורון ספיר: אנחנו מאשרים את התיקונים לפי הערות הועדה המחוזית ולתת תוקף לתכנית.

**בישיבתה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל את התיקונים של הועדה המחוזית ולתת תוקף לתכנית.

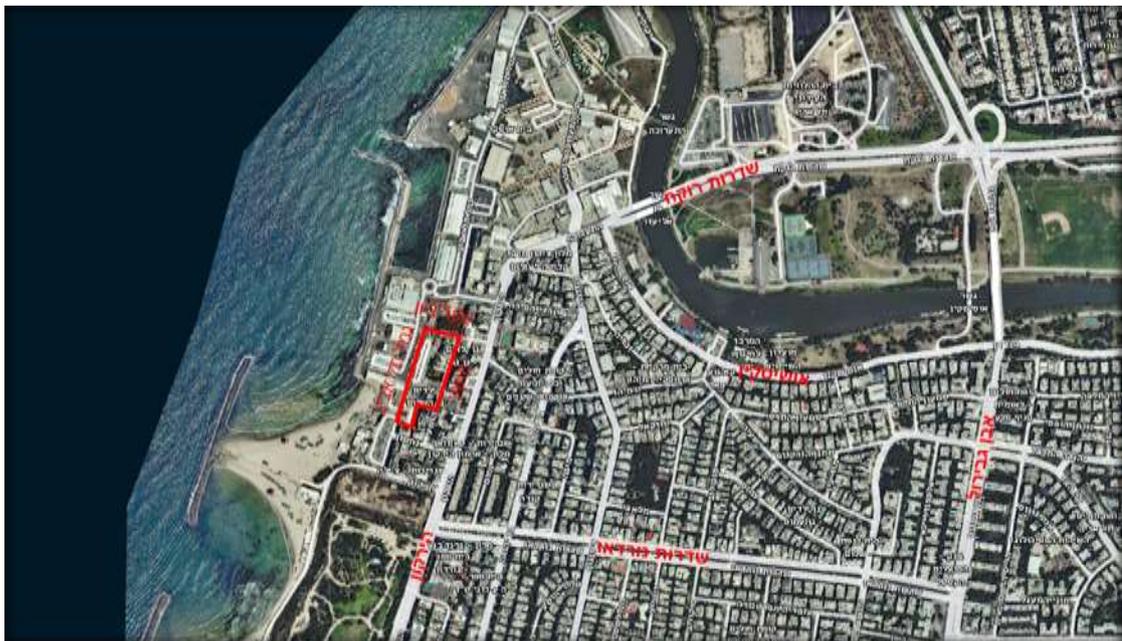
משתתפים: דורון ספיר, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי, חיים גורן

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סירובן דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14/06/2023 4 - - '23-0010

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:** הוועדה המקומית לבניה תל אביב יפו

**מיקום:** צפון: רח' שער ציון. מזרח: רח' הושע. מערב: רח' נמל תל-אביב.

**כתובת:** רח' שער ציון 2, רח' הושע 9, רח' נמל תל-אביב 8.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6962	מוסדר	חלק	140-124, 122-121, 118	

**שטח התכנית:** 8.262 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: יסקי מור סיון אדריכלים ומתכנני ערים  
מתכנן פיתוח ונוף: מאזא ארכיטקטורה  
מתכנן תנועה: דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ  
יועץ סביבתי: WAWA אדריכלות ירוקה בע"מ

**יזם:** סירובן אינבסטמנטס בע"מ

**בעלות:**

סירובן אינבסטמנטס בע"מ  
עו"ד אורן פרסקי (בנאמנות עבור בני משפחת ראובן)  
קרן קיימת לישראל (בחכירה של סירובן אינבסטמנטס בע"מ)  
עיריית תל-אביב-יפו  
חלקה 137 – בעלים פרטיים

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14/06/2023 0010-23 - 4

### מצב השטח בפועל:

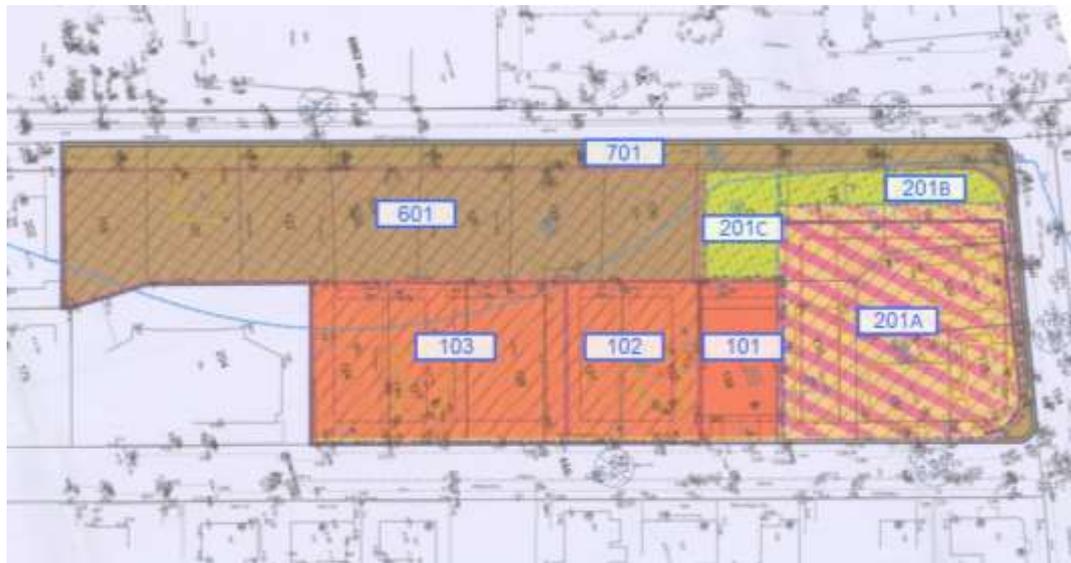
מגרש 102 : מבנה קיים בן קומה 1 של גן ילדים, להריסה.  
מגרש 103 : מבנה קיים בן קומה 1 של גן ילדים להריסה ומגרש חניה עילי.  
תא שטח 201A : 2 מבניים נטושים להריסה, מבנה בן 2 קומות להריסה, מבנה בן 4 קומות להריסה וחניה.  
תאי שטח 201B ו-201C : מגרש חניה עילי.  
מגרש 601 : מגרש חניה עילי.

### מצב תכנוני מאושר :

תב"ע תקפה : תא/2610  
תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי ע"י הוועדה המקומית.

מטרת המצב התכנוני המאושר הוא פיתוח רצועת הבינוני שבין הרחובות הושע ונמל ת"א ע"י תוספת זכויות בנייה למגורים ולמלונאות, ושינוי יעוד של חלקות ביעוד חניה ציבורית לכיכר עירונית וחניון ציבורי תת קרקעי ולשטח פרטי פתוח.

- מגרש 201: הכולל תא שטח 201A לבניין בן 21 קומות בייעוד מגורים ותיירות לשימושים מעורבים למגורים, מלונאות ושטח ציבורי ובנוסף שני תאי שטח 201B+201C בייעוד שפ"פ.
- מגרשים 101-103: 3 מבני מגורים בני 9 קומות (מגרש 101 אינו חלק מתכנית העיצוב)
- מגרש 601: כיכר עירונית ומתחתיה חניון עירוני.
- מגרש 701: רח' נמל תל אביב.



<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>4 - - '23-0010</b>

## 1. מצב תכנוני מוצע:

קביעת הוראות והנחיות עיצוב אדריכלי ופיתוח סביבתי בהתאם להוראות בתכנית מפורטת תא/2610- "סיירובין", (סעיף 6.3) בכלל זה פירוט השטח הבנוי והפתוח בהתאם להנחיות גורמי העירייה, פירוט תנועה, בנייה ירוקה, תכנון בר-קיימא ואיכות הסביבה. בהתאמה לתב"ע תא/2610 תכנית העיצוב תא/תעא/2610 כוללת:

מגרש 201A מגדל מעורב שימושים בגובה 21 קומות עבור מלונאות, מגורים ומסחר כמו כן כ-250 מ"ר שטחים ציבוריים. תכנית העיצוב מציגה מצב הכולל קומה טכנית נוספת שתבוקש בהקלה במסגרת היתר הבנייה.

בהיקף המבנה זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור לשם הרחבת המדרכות, מגרשים B 201 C201 שפפים בזיקת הנאה למעבר ושהייה לציבור בחזית רחוב הנמל. בתחום השפ"פ מתוכנן פיתוח שטח לרווחת השכונה המשכי לפיתוח הכיכר העירונית.

במגרש 102 ו-103 3 מבני המגורים בני 9 קומות עבור 48 יח"ד. בחזית המבנים לרחוב הושע זיקת הנאה למעבר הציבור להרחבת המדרכה בדופן המערבית של המגרש פיתוח משותף לדיירי המבנים, הפיתוח פונה לכיכר העירונית.

מגרש 601 כיכר עירונית עם חניון עירוני תת קרקעי – שלביות הקמת החניון והכיכר העירונית תהיה להחלטת עיריית תל אביב-יפו.

מגרש 701 רחוב הנמל- הרחבת המדרכה והוספת רצועת נטיעות

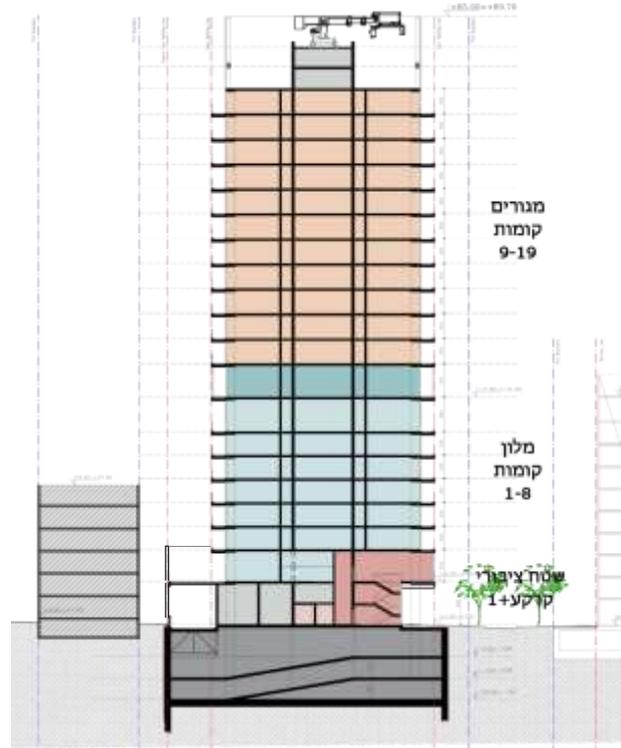
## עיקרי הוראות תכנית העיצוב:

1. העמדת המבנים ופריסת השימושים בקומות.
2. קביעות הכניסות והשימושים בקומת הקרקע, מפלסי כניסה קובעת, מפלסי פיתוח, המדרכות והמעברים בין המבנים.
3. קביעת מערך חניונים תת-קרקעיים ומיקום כניסות למרתפים ומתקנים הנדסיים
4. קביעת מיקום זיקות ההנאה
5. הנחיות פיתוח בשטחים הפתוחים, גיבון וצמחיה, מיקום העצים וסוגם, אלמנטים הנדסיים, שילוט, הצללה, ריהוט גן ורחוב וחומרי גמר
6. עיצוב המבנים, חזיתות עקרוניות וגמרים, טיפול בגגות
7. מאפייני בנייה ירוקה ותכנון בר-קיימא
8. קביעת שלביות הביצוע

הדמיות  
המבנים:



מבט מכיוון דרום מערב



חתך מגדל המעורב



חתך בנין המגורים

**תכנית פיתוח השטח:**



שטח שפ"פ עם זיקת הנאה לציבור מגרשים 201B,201C  
שטח זיקת הנאה מגרש 201A  
שטח זיקת הנאה מגרשים 102,103

- מלון
- שימושים מלונאים
- מגורים
- שטחי שירות- ציבורי
- גרעין וחדרים טכניים

**2. העיצוב האדריכלי:**

**2.1 אפיון המבנים בפרויקט:**

תחום התכנית כולל 4 מבנים:

**מגדל מעורב** בן 21 קומות עבור שימוש מלונאי (כ 110 חדרי מלון), מגורים (65 יח"ד) מסחר ושטחים ציבוריים (כ 250 מ"ר). המגדל מחולק לשתי מאסות עיקריות – מסד "מרקמי" בן 8 קומות למלונאות הכולל קומת קרקע מסחרית כפולה וקומת אחת עם שימושים ציבוריים, ומעליו 12 קומות לשטחי המגורים ועוד קומה טכנית. תכנית העיצוב מציגה מצב הכולל קומה טכנית נוספת שתבוקש בהקלה במסגרת היתר הבנייה. המגדל מוקף בקולונדה לרחוב שער ציון ורחוב הנמל.

**3 מבני מגורים** בני 9 קומות הפונים לרח' הושע עבור 48 יח"ד

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

**3 מבנה המגורים** בגובה 7 קומות מעל קומת קרקע גבוהה וקומת גג טכנית, סה"כ 9 קומות. גובה יחסי למפלס הכניסה +32.00 מ'. יתאפשר גובה קומת קרקע עד 6 מ', שיכלול פרט סינר בחזיתות ליצירת מראה נמוך יותר לגובה הקומה בהתאם להנחיות העירוניות

**מגדל המשולב מלון ומגורים** בגובה 19 קומות מעל קומת קרקע כפולה, קומת גג טכנית, סה"כ 21 קומות.

גובה יחסי למפלס הכניסה +85.00 מ'.

גובה קומה טיפוסית מלונאות –3.80 מ' ברוטו. גובה קומה טיפוסית למגורים עד 3.50 מ' ברוטו.

גובה קומת קרקע 6.00 מ' ברוטו. גובה קומות מסד 4.50 מ' ברוטו.

גובה קומות המרתף יהיו בהתאם לתכנית ראשית ו-1ע.

תותר הקמת יציעים עפ"י חוק התכנון והבניה ובמסגרת השטחים המותרים.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>4 - - 0010-23</b>

### ב. קווי בניין:

קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.  
קווי בניין במרתפים קו "0" בכל גבולות המגרש תוך עמידה בתכסית בניה שאינה עולה על 85% משטח המגרש.  
קו בנין ברח' שער ציון 2.0 מ'.  
קו בנין ברח' הושע 4.0 מ'.  
קו בנין למגדל המשולב ברח' נמל ת"א 13 מ' לקו בנין תחתי ו-10 מ' לקו בנין עילי. ממגרש 101  
4.0 מ' לקו בנין תחתי ו-10.0 מ' לקו בנין עילי.  
קו בנין מדרום במגרש 103 3.5 מ' מקו מגרש, 5.0 מ' בין קווי בנין, ו-5.0 מ' לקו מגרש 101.

### ג. תמהיל יחידות דיור (בהתאמה לתב"ע):

20% מסך הדירות יהיו דירות קטנות, שטחן הכולל (עיקרי וממ"ד) לא יעלה על 80 מ"ר.

תמהיל גודל דירות				
הגדרה	גודל (מ"ר)	מס' חדרים	מס' יחידות דיור	אחוז מכלל הדירות
דירה קטנה מאוד	35-50	1-2	0	0%
דירה קטנה	51-65	2	15	13%
דירה בינונית	66-85	2-3	36	32%
דירה בינונית גדולה	86-105	3-4	3	3%
דירה גדולה	106-120	4-5	26	23%
דירה גדולה מאוד	121+	5+	32	29%

### ד. שטחים ציבוריים:

בהתאם לתב"ע, במגדל מעורב השימושים מוקצים כ 250 מ"ר שטחים לטובת שימושים ציבוריים. 50 מ"ר כניסה בקומת הקרקע בגובה של 6 מ' ברוטו ומעליה בקומה ראשונה 200 מ' עיקרי בגובה של 4.50 מ' ברוטו. השימושים לשירותי חינוך, קהילה ורווחה ויהיו עצמאיים ממתקנים טכניים של הבניין. שטחי הציבור מוצגת בשתי חלופות לנושא המיקום.  
חלופה ראשונה – בפינה הצפון-מזרחית.  
חלופה שניה – בפינה הדרום-מערבית.  
הנושא ייקבע סופית כתנאי להגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לשימוש שייקבע, בתיאום עם אגף נכסים ובכפוף לאישור מהנדס העיר.

### ה. הקלות:

- תכנית העיצוב מציגה שתי חלופות תכנוניות, האחת תואמת את התבע והשניה מציגה חלופה תכנונית שעבור מימושה נדרש לפרסם הקלות ולאשרן במסגרת היתר הבניה הקלות אשר אישורן תהיה לשיקול דעת הועדה במסגרת היתר הבנייה ובכפוף לפרסומן כדן.
- הגבהת 3 מבני המגורים ב כ 2.5 מ': מ +32.00 מ' יחסי לכ +34.50 מ' יחסי באישור משרד הבטחון ורת"א. וזאת לצורך הבלטת פיר מעלית.
  - הנמכת קומה טיפוסית מגורים: מ-3.80 מ' ברוטו ל-3.50 מ' ברוטו מקסימום. התב"ע מנוסחת באופן מחייב ל-3.8 מ' גובה קומה, והבקשה תהיה להקטין מחוייבות זו.
  - תוספת קומה טכנית למגדל עבור מתקנים טכניים.
  - הקמת בריכות שחיה בקומות המגורים ופנטהאוז.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>4 - - 0010-23</b>

## 1. בניה בשלבים :

שלב א' – בניית 2 מבני מגורים במגרש 103.  
שלב ב' – בניית מבנה מגורים במגרש 102.  
לשני השלבים הראשונים יוקם חניון משותף עם כניסת רכבים ברמפה מרומזרת בנתיב אחד מרחוב הושע בבניין המגורים הדרומי.  
שלב ג' – בניית המגדל במגרש 201A והשפייפים במגרשים 201B ו-201C.  
הקמת חניון משותף למלונאות ולמגורים וכמו כן הקמת רמפה משותפת לארבעת המגרשים (מגדל המלונאות, מבני המגורים והחניון הציבורי) לעת הקמת הכניסה מהמגדל תבוטל כניסת הרכבים ממגרשים 102-103.  
המעבר בין החניונים יהיה בשטח הכיכר העירונית, יסומן בזיקת הנאה לציבור ולבעלי המגרשים הפרטיים וכפוף להסכם ניכסי.  
קיימת אפשרות לאיחוד שלבי הבנייה. הבחירה בין חלוקה לשלושה שלבים או לשני שלבים תהיה של היזם.  
החניון הציבורי והכיכר העירונית במגרש 601 ייבנו לשיקול דעת העיריה ולפי צרכיה. הקמתם תבחן בכל שלב ושלב משלבי הביצוע, בהתאם להחלטת העירייה. תיאום הפרוגרמה, החניון והפיתוח יעשה במסגרת היתרי הבנייה, תיאום ואישור אגף שפ"ע ומשרד אדריכל העיר. יתאפשר פיתוח זמני ללא הקמת החניון התת קרקעי לפי החלטת העירייה ובאישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע.

## 2.2 חזיתות המבנים ומעטפת:

א. **חומרים:** המבנים מאופיינים במשטחים בהירים מבטון אדריכלי וואו אלומיניום וואו חומרים מרוכבים וביניהם מערכת זכוכית ואלומיניום משולב אלמנטי הצללה. הזכוכית ביודית מטיפוס LOW-E בדרגת שקיפות גבוהה מ- 50% ובדרגת רפלקטיביות נמוכה מ- 14% (פנימית וחיצונית).

**אישור סופי של אדריכל העיר והיח' לתכנון בר-קיימא לחומרי הגמר והחזיתות יהיה תנאי להוצאת היתר בניה.**

### ב. מרפסות:

- יותרו מרפסות בהתאם לתכנית הראשית ובהתאם להגדרתן בחוק.
- יותר שילוב לזברים (Brise soleil) בקו המרפסות ששיעורם אינו עולה על 25% מאורך המרפסת.
- המרפסות לא יבלטו מעבר ל 2 מ' מהבינוי.
- לא יותרו מרפסות מדלגות.

ג. **מסתורי כביסה:** לכלל הדירות במבנים יתוכנן מסתור כביסה כנדרש בחוק

ד. **הצללות וסגירות חורף:** פרטים וחומרים להצללה/פרגולות יתאמו להנחיות העירוניות. מיקום מימדי סגירת החורף יאושרו סופית במסגרת רישוי עסקים.

ה. **שילוט -** בכפוף להנחיות השילוט העירוניות ובתאום עם אדריכל השילוט העירוני.

### ו. חזית חמישית :

גגות הבניין יהיו שטוחים. גמר הגגות של הבניין יעוצב באופן שימנע מפגע אסתטי מהצופים לגג. כל המערכות הטכניות יהיו מוסתרות ויטופלו אקוסטית בהתאם לתקנים המקובלים ולתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

### ז. תאורה אדריכלית :

תאורת חזיתות המבנה תתקיים בתחום המגרש בלבד. לא תותר תאורת הצפה. פתרון התאורה יתואם עם אדריכל העיר בשלב הוצאת היתרי הבניה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>4 - - 0010-23ב'</b>

### **2.3 קומת הקרקע/קומת הכניסה:**

#### **א. שימושים קומת הקרקע:**

בקומת הקרקע שטחי מסחר, לובאים, וכניסות לשטח ציבורי, חדרים טכניים ורמפות כניסה ויציאה לתת הקרקע. בהיקף קומת הקרקע מתוכננות רחבות מרוצפות ומגוננות..

#### **ב. כניסות למבנים:**

הכניסה ל 3 בנייני המגורים הינה ע"י מבואה ראשית משותפת. הכניסות הראשיות למבואה הן ממזרח מרחוב הושע וכניסות נוספות ממערב מכיוון הכיכר העירונית.

הכניסות לשימושים השונים **במגדל המעורב** יהיו נפרדות - כניסה ללובי המלון ולובי המגורים מרח' שער ציון. כניסה נפרדת מתוכננת לשטחי הציבור או מרח' שער ציון או מהשפ"פ בהתאם לחלופה שתיבחר. מהשפ"פ תהיה כניסה נפרדת שטחי מסחר ולמלונאות. אופציה נוספת לכניסה למלון מרח' נמל תל אביב.

של 0.00 הכניסות יהיו ללא הפרדה מפלסית מפני המדרכות ברחובות הסמוכים. מפלסי הבניינים הינם כמסומן בתכנית.

סופיים יקבעו בשלב היתרי הבניה בתיאום עם אדריכל העיר. 0.00 גבהי מפלסי

#### **ג. שטחים משותפים בנויים:**

בניין המגורים-בקומת הקרקע לובי, חדר עגלות אשפה וחדרי אופניים משותפים וחדרים טכניים. בחניון התת-קרקעי יוקצו מקומות להשלמת חניות אופניים וכן מקומות עבור חניית אופנועים משותפים בהתאם למסומן בנספח התנועה. במגדל חדרי אשפה ומיחזור משותפים בקומת קרקע.

#### **ד. כניסות לחניונים:**

במסגרת תכנית העיצוב שלביות להקמת הכניסות לכלי רכב במגרשים **שלב א'+ב'** לעת הקמת שלושת מבני המגורים – כניסת רכבים חד סיטרית עם רמזור רק עבור המגורים.

**שלב ג'** לעת הקמת המגדל והחניון העירוני (במידה ויוחלט להקימו) - הקמת רמפה משותפת לכלל השימושים בתכנית וביטול הכניסה דרך מבני המגורים. מעבר מחניון המגדל לחניון בנייני המגורים דורש מעבר במגרש הציבורי ומתן זכות הנאה למעבר הדדית בין כל המגרשים – הנושא כפוף להסכם נכסי.

הכניסה במגרש המגורים תבוטל לעת הקמת הרמפה המשותפת מהמגדל.

### **2.4 נגישות:**

תכנון הבינוי והפיתוח מתייחס לתקנות הנגישות התקפות ונותן מענה לדרישות ההנגשה לאנשים עם מוגבלויות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>4 - 0010-223 - ב'</b>

## 2.5 תנועה וחנייה:

- תכסית המרתפים תעמוד על 85%.
- תקן החניה יהיה לפי תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה.** הקצאת מקומות חניה לאופנועים תהיה בתת הקרקע. חניות האופניים ממוקמות בפיתוח ובחדרים יעודיים בקומת הקרקע ובמרתף עליון.
- א. 3 חניונים בתחום התכנית (התכנון המוצג תואם את התקן התקף ליום אישור תכנית העיצוב, לעת הוצאת היתר בניה התכנון יידרש לעמוד בתקן התקף לעת הוצאת היתר) -
- מתחת למבנה מעורב השימושים חניון הכולל 90 מקומות חניה. תקן למלון 1:8, תקן למגורים 1:1, תקן לשטח ציבורי 1:50.
  - מתחת 3ל מבני המגורים חניון הכולל עד 51 מקומות חניה. תקן חניה למגורים 1:1 ו- 1:1.33 ליח"ד פנטהאוזים.
  - מתחת לכיכר העירונית חניון ציבורי-עירוני הכולל כ-147 מקומות חנייה. האפשרות להקמת החניון ולחלופה תכנונית מפורטת להחלטת העירייה.
- ב. כניסות לחניונים:

ראו סעיף 2.3 ד'

התכנית כוללת אפשרות למימוש הכולל את החניון הציבורי ואפשרות ללא החניון הציבורי, להחלטת עיריית תל אביב ובכפוף להסכמים.

## 2.6 מערכות:

### א. מתקנים טכניים והנדסיים

- חשמל** - חדרי החשמל הפרטיים והחדרים הטכניים ימוקמו במרתפים. חדרי גנרטור ימוקמו קרוב לרמפות הכניסה לחניונים ע"מ לאפשר איוורור מקסימאלי ללא פגיעה באיכות הסביבה.
- תאים פוטוולטאים:** במבני מגורים גבוהים +13 מ'. יש להתקין מערכות פוטוולטיות לייצור אנרגיה סולארית על הגג בשטח דומה לנדרש עבור דודי שמש (7ל קומות האחרונות) או 50% משטח הגג המשותף. הגדול מביניהם.
- מערכות מיזוג אויר** – לבניין מעורב השימושים - מערכת מיזוג האוויר בדירות מבוססת על יחידות עצמאיות לכל דירה, כשיחידות העיבוי ממוקמות במרכז בחווה טכנית קומתית מאווררת. עם יחידות עיבוי לכל קומה, בחווה טכנית קומתית VRF מערכת מיזוג האוויר למלון תהיה מטיפוס מאווררת.
- כל מערכות הסינון מנדפי בישול יותקנו בגג המגדל עם ארובה, כנדרש בתקנות.
- איוורור חניונים ושטחים מסחריים** – החניונים יאווררו מכנית באמצעות מערכת תעלות ומפוחים. המערכת כוללת מפוחי הכנסה והוצאה של אוויר דו תכליתיים לעבודה בשגרה ובחירום. כל הוצאת האוויר תעשה לגגות העליונים והכנסת האוויר תהיה כחלק ממעטפת הבינונית.
- אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – מבנים מירקמיים / מגורים - יתוכנן חדר אצירה אחד בקומת קרקע אשר ישרת את כל המבנים המירקמיים ויעמוד בהנחיות אגף תברואה וההנחיות המרחביות בנושא.
- המגדל - מתוכננים שני שוטים ושני מקטיני נפח בקומת קרקע אשר ישרתו את יחידות הדיור לאורך המגדל.
- חדר מיחזור ייעודי ישמש את יחידות הדיור.
- את המלון ישמש חדר אצירה שבו ימוקם גם מכבש קרטונים / חדר ייעודי לפסולת ומיחזור. את המסחר+הציבורי ישרת חדר אצירה ייעודי אשר ישמש למיחזור ואצירת פסולת, הנושא יתואם עם אגף התברואה.
- ב. **הנחיות אקוסטיות** – הטיפול האקוסטי יעשה בהתאם לתקנים ולפי הנחיות היועץ. תנאי לקבלת היתר יהיה הצגת חוות דעת לענין מיגון אקוסטי.
- ג. **בריכות שחיה** – בהתאם לחוק

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>4 - - 0010-23ב'</b>

בבניין מעורב השימושים בריכה למלון תמוקם בקומה 8, ובריכות למגורים ימוקמו בקומת הפנטהאוז או בגג המבנה.  
ב 3 מבני המגורים ימוקמו בריכות בקומות הפנטהאוז.

#### ד. כיבוי אש –

- ה. רחבות הכיבוי למבני המגורים ימוקמו בדופן המערבית של המגרשים בשטח הכיכר העירונית – לתאום מול אגף הנכסים ואגף שפע כל זאת על מנת למנוע פגיעה בתכנון רחוב הושע.
- ו. במידה ולא יוקם החניון והכיכר העירונית יתאפשר למקם רחבות כיבוי אש זמניות ברחוב הושע
- ז. הנושא יתואם לעת הוצאת היתר בניה
- ח. ברזי סניקה ימוקמו בנישות ייעודיות בהתאם לתכנון מתואם מול כיבוי אש ובמרחק שלא עולה על 12 מטר מרחבת הכיבוי הקרובה. זאת בתנאי שימוקמו כחלק ממעטפת הבניינים.
- רחבות כיבוי ימוקמו במיקום מאושר על ידי אדריכל העיר, כפוף למגבלות תקנות התכנון והבניה, לפי תכנון יועץ תנועה ופיתוח ובאישור כיבוי אש לנספח בטיחות אש בשלב תנאים להיתר בניה.
- ז. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

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

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי:

#### 3.1 שטחים פתוחים / זיקות הנאה

השטחים הפתוחים כוללים את המרכיבים הבאים:

1. שני מגרשי שפ"פ עם זיקות הנאה לשהיה ומעבר הציבור בדופן המערבית של המגדל מעורב השימושים, סה"כ כ 570 מ"ר בתחזוקת עירונית. השפ"פים יפותחו בהמשך לשטח הכיכר העירונית.
2. הרחבת מדרכות בזיקת הנאה לשהיה ומעבר הציבור בשולי הרחובות עד לדופן המבנים לכיוון צפון רח' שער ציון) ובמזרח רח' הושע). בבנייני המגורים זיקת הנאה עד לקו הבינוי (למעט גיבון צמוד דופן) לאורך רחוב הושע. סה"כ 1,093 מ"ר בתחזוקה עירונית.
3. כיכר עירונית ותחתיה חניון ציבורי-עירוני. הקמתם תבחן בכל אחד משלבי הבנייה, בהתאם להחלטת העירייה ולסיכומים שיקבלו עם היזם. תיאום הפרוגרמה, החניון והפיתוח יעשה במסגרת היתרי הבנייה, תיאום ואישור אגף שפ"פ ומשרד אדריכל העיר. יתאפשר פיתוח זמני ללא הקמת החניון התת קרקעי לפי החלטת העירייה ובאישור אדריכל העיר ואגף שפ"פ.
4. תרשם זיקת הנאה לרכב בתת הקרקע מהבניין המעורב (המגדל) לטובת מגרש המגורים והחניון הציבורי.

זיקות ההנאה לטובת הציבור יהיו לפי המסומן בתשריט, ויירשמו בפנקס רישום המקרקעין כתנאי למתן היתרי איכלוס. השטחים הפתוחים יפותחו ויתוחזקו בהתאם לסיכום עם אגף שפ"פ תשמר קרקע פנויה מבנייה בתת ועל הקרקע בהיקף של 15% לצורך חלחול, השהיית מי נגר, נטיעת עצים ושמירה על עתודות קרקע לא בנוייה. שטחי הפיתוח ברחובות ההיקפיים יתוכננו באופן המאפשר מעבר בזיקת הנאה בין רחוב הושע במזרח לכיכר העירונית ורחוב נמל תל אביב במערב. המדרכות ההיקפיות סביב המגדל המשולב יאפשרו מעבר נקי ללא מכשולים בזיקת הנאה עד גבול הבניין בשלושת החזיתות (דרום, צפון ומערב) פיתוח השפ"פים. מגרשים B201 ו-C201 יתוכננו באופן כזה המאפשר רציפות הליכה להולכי רגל בין השפ"פ לכיכר העירונית.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>4 - - 0010-23ב'</b>

## 4. מאפייני בניה ירוקה:

### 1. בנייה ירוקה

- 1.1. **תקינה לבנייה ירוקה** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת gold לפחות, ובדרישות מדיניות הוועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
- 1.2. **תקינה ליעילות אנרגטית** – על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי B ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ-C, ובהנחיות הוועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבנייה לנושא זה.
- 1.3. **דו"ח רוחות** – בוצע דוח רוחות, הבדיקה מראה בנקודות העניין שנבדקו במודל צפויות להתפתח בגובה הולכי הרגל רוחות בהסתברות חורגת במידה מעטה. יחד עם זאת, המלצתנו היא למקם את השתילה במגרש, בדגש על עצים בוגרים וצמחיה צפופה, בסמוך לאזורים המוגדרים כרגישים במגרש, כגון שבילי הליכה וכניסה, אזורי דלתות כניסה לבניין, אזורי שהייה בפיתוח וכו'. ניתן לראות שלאחר יישום אמצעי מיתון הרוח ישנה ירידה משמעותית באחוזי שכוחות הרוח. חריגה במרפסות- יש להציב מחיצה/ מעקה גבוה מעל לגובה של 1.8 מ', ניתן ליישם גדר חיה או אלמנט משרביה ולשלב עם שיחים גבוהים.
- 1.4. **דו"ח הצללות והעמדת המבנים** – הוגש נספח מפורט בנפרד הכולל מסקנות לפרויקט.

### 2. אנרגיה

- 2.1. סעיף חובת ייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים על פי ממצאי סקר האנרגיה.
- 2.2. סעיפים נדרשים כדי לאפשר **התקנת מערכת פוטו וולטאית** בהיקף הנדרש. לדוגמה **חובה** לרכז מערכות טכניות (מעבי מזגנים וכד') בשטח ייעודי מצומצם ככל הניתן, חובה להכין תשתית לצורך כבילה עתידית ישירות מהמערכת הפוטו וולטאית בגג ללוח החשמל הראשי, אפשרות להקים פרגולה של לוחות סולאריים מעל גג עליון מבלי שהשטח מתחתיה יחשב במניין השטחים של הבניין (טבלה 5), סעיפים המסדירים את הבעלות על המערכת כחלק מהרכוש המשותף של הבניין ושימוש בחשמל לצורך תפעול המערכות המשותפות בבניין כגון מערכות חימום מים.

### 3. מים

- 3.1. **חסכון במים**: סעיף המחייב התקנת מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון ו/או להדחת אסלות (במבנים שאינם למגורים). במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון כנדרש.
- 3.2. **ניהול נגר**
  - 3.2.1. **השהייה וחלחול**: סעיף המחייב התקנת אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"ק לכל דונם בתחום המגרש. על פי העקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התכנית.
  - 3.2.2. **תכסית**: סעיף המחייב להשאיר 15% משטח המגרש נקי מכל תכסית תת קרקעית ופנוי מכל חיפוי אטום (לרבות ריצוף ו/או ריצוף "מחלחל"). שטח זה ישמש לחלחול מי נגר

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14/06/2023 0010-23 - 4

- לגינות ולנטיעת עצים וימוקם ככל הניתן בממשק בין המגרש לשטח הציבורי או שטח פנוי מתכסית תת קרקעית במגרשים הגובלים.
- 3.2.3. **חזית חמישית:** יתוכנן גג מגוון ("רוק") ו/או מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-80% מסך שטח הגגות. המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. המפרטים יאושרו על ידי אדריכל העיר.
4. **אזור הדירות - נדרש לתכנן אזור מאולץ בדירות שאינן זוכות לאזור מפולש עפ"י הסכמה הנ"ל, התקנת מאזור תקרה בחללים המשותפים בדירה.**
5. **דו"ח תרמי עקרוני - דו"ח קצר המתייחס לכל המבנים בתכנית:**  
צירוף חתכי קירות חיצוניים וציון שטחי זיגוג העומדים בתקן 1045 ו 5282 של מכון התקנים הישראלי (ראה: [http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard\\_num=1052820100](http://www.sii.org.il/488-he/SII.aspx?standard_num=1052820100)).
6. **ריצופים - תכנית הפיתוח תכלול ריצוף בעל גוון בהיר להפחתת תופעת אי החום העירוני ולמניעת סנוור. יש לפרט אמצעים למניעת התופעה ע"י הצללה לאזורים הפתוחים ו/או שימוש בריצוף בעל ערכי SRI (Solar Reflecting Index - מקדם החזר קרינה/חום) ו/או ציון היחס בין תכנית השטחים הבנויים והמרופצים לשטחים המגוננים.**
7. **סקר עצים:** סקר עצים הוכן כחלק ממסמכי הרקע לתכנית ויכלול המלצות לעצים לשימור במרחב הציבורי ובמרחב הפרטי, אשר הוטמעו במסמכי התכנית.
8. **דוח סנוור טורדני:** דוח סנוור טורדני הוכן לפי המתודולוגיה העדכנית מטעם אדריכל העיר כחלק ממסמכי הרקע לתכנית. יש לשלב המלצות הדוח בתכנון של הפרויקט.
9. **עמדות טעינת כלי רכב חשמליים:**
- 9.1.1. בחניות שאינן מוצמדות, המיועדות לשטחים שאינם למגורים תוקם תשתית לטעינת רכב חשמלי (עמדות טעינה) ב-30% מעמדות החניה בחניון לכל הפחות.
- 9.1.2. בכל החניות המיועדות למגורים תוקם תשתית הכנה להתקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי. התשתית תוקם באופן שניתן יהיה לחבר עמדות הטענה לתשתית בהדרגה, ללא שינוי בתשתיות החשמל של הבניין וללא צורך בכבילה וחיווט חיצוניים ע"ג קירות החניון או התקרה.
10. **עצים ובתי גידול**
- 10.1. סקר העצים מגדיר את כל העצים במגרש לעתיקה למעט עץ אחד להעתקה. זאת בהתאם למצב העצים בשטח ובתיאום עם האגרונום העירוני.
- 10.2. סעיף המחייב כי הנטיעות החדשות בתחום התכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן:
- 10.2.1. יינטעו מגוון עצים עם דגש על שימוש בעצים בעלי עלווה צפופה ויכולת הצללה טובה. יעשה שימוש מושכל בעצים נשירים וירוקי עד לשיפור מיקרו-אקלים. מיני העצים יהיו מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו, ובהתאם למדיניות ההצללה התקפה באותה עת.
- 10.2.2. יוגדר נפח מחייב לבית גידול כדי לאפשר צמיחת העץ למימדים הדרושים לצורך שימוש כאמצעי למיתון רוחות ולהשהיית מי נגר עילי כמוגדר בנספח ניהול נגר.

מס' החלטה	התוכן
14/06/2023 0010-23ב' - 4	תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן דיון בעיצוב ארכיטקטוני

- 10.2.3. קוטר הגזע של העצים שיינטעו בתחום התכנית לא יפחת מ-4 צול בגובה מטר מהקרקע.
- 10.2.4. גודל גוש השורשים של שתילי העצים יהיה בנפח 60 ליטר לפחות.
- 10.3. סעיף המחייב כי הנטיעות החדשות בריצופים קשים בתחום התכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן:
- 10.3.1. עצים יינטעו בבתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים ובהתאם למפרט עיריית תל אביב-יפו בתוקף. לפי המפרט על גודל העץ להיות: קטן, בינוני או גדול בעל נפח בית גידול של 7, 14 או 28 מ"ק בהתאמה.
- 10.3.2. לכל עץ יוקצה עומק בית גידול של לפחות 1.5 מ' (עומק אדמת גינון נטו מעל שכבות איטום וניקוז) מעל המרתפים. במקומות חריגים בהם לא יתאפשר עומק של 1.5 מ', יינתן בית גידול נפחי של 16 מ"ק לפחות ובעומק שלא יפחת 0.80 מ' נטו.
- 10.3.3. העצים יגודלו במשתלה על פי הסטנדרט החדש לעצי רחוב ויהיו בעלי ענף מרכזי מוביל מובנה.
- 10.3.4. בעץ מלווה רחוב גובה הזרוע הראשונה מהקרקע יהיה 4.5 מ' לפחות.
- 10.4. סעיף המחייב כי הנטיעות החדשות במדרכות בתחום התכנית יעמדו בסטנדרטים המפורטים להלן:
- 10.4.1. בית הגידול לעצים במדרכה יהיה רציף ופנוי מכל תשתית תת קרקעית אורכית. תותר חציה של תשתיות באמצעים מוגנים מחדירת שורשים, המאפשרים תיקון ותחזוקה של התשתית בלי חפירה ופגיעה בשורשי העצים.
- 10.4.2. מדרכות ושבילי אופניים ינוקזו ישירות אל בית הגידול הרציף שלאורך המדרכה. יש לשקול גם ניקוז מסעות כבישים לרצועה זאת.
- 10.4.3. עומק בית הגידול הרציף ורוחבו לא יקטנו ממטר אחד אשר תמולא בקרקע מתאימה לשגשוג העצים.
- 10.4.4. מיקום בית הגידול הרציף יעשה באופן שיבטיח אפשרות צמיחת הצמרת לגודלה המירבי.
- 10.4.5. מרווח הנטיעות בין העצים בבית הגידול הרציף יבטיח אפשרות התלכדות צמרות ויצירת מרחב מוצל רציף.

## **11. חניות אופניים**

- 11.1. החניות יתוכננו בהתאם להנחיות אדריכל העיר התקפות בעת הגשת התכנית.

## **5. גמישות:**

שינויים בלתי מהותיים בעיצוב המבנה ו/או בתכנית הפיתוח באישור מהנדס העיר או מי מטעמו אינם מהווים סטיה לתכנית זו.

## **6. הנחיות מרחביות ותכנית ראשית:**

התכנון יהיה כפוף להוראות התכנית הראשית (תב"ע תא/2610) וההנחיות המרחביות של עיריית תל

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>4 - - '23-0010</b>

אביב.

במקרה של סתירה ביניהם גוברות הוראות התכנית הראשית.  
כל חריגה או שינוי מההנחיות המרחביות דורש התייחסות ספציפית של תכנית זו.

## 7. תנאים לקליטת בקשה להיתר:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר למבני המגורים במגרשים 102 ו-103: מתן התחייבות לביטול עתידי של הרמפה לכניסת הרכבים למגרשים אלו תוך השלמת בינוי ופיתוח חלופיים. ביטול הרמפה לעת אכלוס המגדל במגרש A201 ופתיחת כניסת הרכבים המשותפת במגרש זה לכלל המגרשים בתחום התכנית, תוך קביעת זיקות הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל בתת הקרקע.
3. תנאי לקליטת בקשה להיתר למגדל: תיאום עם אגף נכסים ומהנדס העיר למיקום השטחים הציבוריים והשימוש הציבורי לפי אחת החלופות בתכנית העיצוב.
4. תנאי לקליטת בקשה לכל אחד מהמבנים: תיאום עם אגף נכסים, אגף שפ"ע ומשרד אדריכל העיר לעניין הקמת החניון הציבורי והכיכר העירונית במגרש 601.
5. תנאי לקליטת בקשה להיתר למגדל: חתימה על הסכם בנוגע למעבר בין חניונים תחת שטח הכיכר העירונית במגרש 601.
6. תנאי לקליטת בקשה לכל אחד מהמבנים: התייחסות אגרונום העירייה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
7. תנאי לקליטת בקשה לכל אחד מהמבנים: חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
8. תנאי לקליטת בקשה לכל אחד מהמבנים: חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
9. תנאי לקליטת בקשה לכל אחד מהמבנים: אישור מעבדה מוסמכת (שלב א') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפריקט לא יפחת מדירוג C), ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
10. תנאי לקליטת בקשה לכל אחד מהמבנים: תכנית חשמל חתומה ע"י יועץ החשמל הכוללת יישום מסקנות סקר האנרגיה עפ"י הנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ואנרגיה, משרד אדריכל העיר<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> מסקנות עשויות להתייחס בין היתר לתחומים הבאים: הצגת אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות של המתחם, הספק ופרישה של פאנלים פוטו וולטאיים על גגות וחזיתות המבנים החשופים לשמש, מרכז אנרגיה הכולל הפקת חום וקור מרכזית מחשמל ו/או גז טבעי, עמדות טעינה לרכב חשמלי וכיוצא בזה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בעיצוב ארכיטקטוני</b>	<b>4 - 0010-23</b>

## 8. תנאי לתעודת גמר:

1. רישום בפועל של זיקת ההנאה לשימוש הציבור ו/או לכלי רכב.
2. ביצוע בפועל של השטחים הפתוחים לשביעות רצון אדריכל העיר ואגף שפ"ע.
3. ביצוע בפועל של השטחים הציבוריים הבנויים לשביעות רצון עיריית תל אביב.
4. אישור אגרונום מוסמך לביצוע ההוראות לעניין נטיעות ובתי גידול.
5. תנאי לתעודת גמר למגדל במגרש A201 יהיה ביטול וסגירה בפועל של הרמפה לכניסת הרכבים במגרשים 102 ו-103, תוך השלמת בניוי ופיתוח חלופיים. רישום זיקת הנאה הדדית למעבר כלי רכב והולכי רגל במרתפים בין המגרשים.
6. אישור מעבדה מוסמכת (שלב ב') לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שלושה כוכבים לפחות, ודירוג אנרגטי ברמה B לפחות לבניין לפי ת"י 5282, ו-C לפחות ליחידת דיור, או אישור מקביל מגורם רשמי המסמיך לתקן LEED v4 gold ברמת לפחות.
7. הצגת הוכחה למחזור או לשימוש חוזר של לפחות 75% מפסולת הבניין מאתר מורשה מטעם המשרד להגנת הסביבה, על בסיס תעודות שקילה ובהתאמה לחישוב צפי עודפי עפר שבוצע ע"י קונסטרוקטור/ מהנדס ביסוס. ניהול עודפי עפר וטיפול בפסולת בניין יעשו בהתאם לנספח הקיימות.
8. תנאי לתחילת עבודות פיתוח: אישור אדריכל העיר ואגף שפ"ע לפרטים וחומרי גמר בתחום הפיתוח.

### חוו"ד צוות: (מוגש ע"י אדריכל העיר וצוות מרכז)

מומלץ לאשר את התכנית תוך השלמת הנושאים הבאים:

1. השלמת תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון לנושאים הבאים: עיצוב חזיתות מבני המגורים, התאמת גובה קומת הקרקע של מבני המגורים למדיניות ודרישות העיריה, קירוי הרמפה בבניוי, שטחי המסחר, הצגת מסתורי כביסה לכל דירות המגורים, הצגת סגירות חורף, מיקום חניות אופניים, מיקום המתקנים הטכניים והתפעול, מיקום רחבות כיבוי אש.
2. אישור סופי של המחלקה לבניה בת קיימא לפרק מאפייני בנייה ירוקה, כולל התייחסות לנושא בתי גידול ועומק נטיעות וגם לחזית חמישית.
3. השלמת תיאום עם אגף התנועה כולל שלביות לכניסות לחניונים ומאזן חנייה.
4. תאום עם היחידה האסטרטגית לנושא תמהיל יחידות הדיור.
5. אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח.
6. השלמת תיאום תחום תחזוקת השטחים הפתוחים וזיקות הנאה על ידי עיריית ת"א-יפו וחתימה על הסכם הקמה ותחזוקה.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23 מיום 14/06/2023 תיאור הדיון:

אלון מטוס: תוכנית עיצוב מתוקף תוכנית 2610 עורף נמל ת"א.  
 רחל פלר+סטפני מאור: מציגה את תוכנית העיצוב.  
 דורון ספיר: איך עוברים מהושע לכיוון הים, אלו 3 מבנים סגורים בחומה אחת? קומת הקרקע סגורה ואי אפשר לעבור לצד השני למה?

התוכן	מס' החלטה
תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן דיון בעיצוב ארכיטקטוני	14/06/2023 0010-23' - 4

רחל: אלו בניינים מרקמיים יצרנו הרבה מעברים, המקום נגיש. במקור הם היו עם קומה מחוברת בתב"ע. שושנה בר לב: גם בתשריט אין זיקות הנאה במגרשים של המגורים. אפשרנו להם את הפרטיות בגלל שיש מעברים דרך המגרש של המלונאות וזה נראה מספיק כדי לחרוץ את המגרש הזה. כעקרון יש מעבר לא בקשנו לסמן בזיקת הנאה כי לא ראינו צורך לזה, יש מספיק מעברים.

דורון ספיר: תראו מרחוב הירקון, איך עוברים?  
רחל פלר: אין מעברים מרח' הירקון לרח' הושע.  
אלון מטוס: אין בזיקות הנאה.

רחל פלר: בהושע יצרנו את המעבר הזה אבל אין מעבר רציף.  
אלון מטוס: מה שנמצא בהושע ממול, תוכנית פועלים ג', בין רח' הירקון להושע יש מעברים בין הבניינים לא בזיקת הנאה לציבור. לעבור דרכם זה לעבור בשטח פרטי. יחד עם זאת אפשר לקבוע לבקש להוסיף בחלק הצפוני 3 בנייני המגורים לקבוע זיקת הנאה לציבור מרח' הושע מערבה לכיוון הנמל זה גם שביל ומלווה בגינון, ומלווה בחניות אופניים. בין רחוב הירקון להושע השטח נמצא בשלבים של היתרי בניה בשטח שרואים ואחד מהם נבנה והשאר בהליכי היתרי בניה. יש כאן תוכניות עיצוב שאושרו למבני מגורים ולא נקבעו זיקות הנאה למעבר מהירקון להושע.

אורלי אראל: אם יש הסכמה והיום מוכן מלי פולישוק: זה ענין של תחושה כי למעשה יש חומה. השאלה מה כתוב בתב"ע רחל פלר: בתב"ע יש 3 מבנים על קומת מסד מאוחד. בחתך הצפוני יצרנו בתוך המבן מעבר פנימי שיש בו אופניים ואלון מציע לעשות כאן את המעבר. השארנו הרבה שטחים פתוחים מסביב כדי שההרגשה לצד המערבי תהיה פתוחה. אין כאן גדרות וחציצות ואנחנו יוצרים מרחב נכון לעיר.

מלי פולישוק: מה הרווח בין הבניינים  
רחל פלר: 5,6 מטרים בין כל בנין זו בניה מרקמית.  
רחל: מעל המסד יש מידות של 4 3 מ'. בבניינים האלה יש 5,6 מ'. זו בניה מרקמית.  
מלי פולישוק: השפ"פ מי מטפל בו?  
שושנה: העירייה מתחזקת את כל השטחים שנגישים לציבור. כל החלק שלא נמצא בזיקת הנאה העירייה לא מתחזקת

מלי פולישוק: עקרונית יש שפ"פ שהעירייה כן מטפלת ויש שלא.  
אורלי אראל: כן כשהשפ"פ מצטרף למרחב ציבורי ומאכלס הרבה אנשים שהם לא מתחם המבנין היום והעירייה מגיעים להסכמים מהווים את עלות אחזקת השפ"פ. היום בעקבות ההסכם מעביר לעירייה תשלום והעירייה מתחזקת את השפ"פ.

אוסרת שפי: שפ"פים כלואים בין מבנים הם מתחזקים על ידי בעלי הזכויות בשונה משפ"פים שהם חלק מהמרחב הציבורי כאן העירייה נכנסת לתמונה ומתחזקת כפי שאורלי תארה.  
מלי פולישוק: הבנין הקיים למה הוא לא בתוכנית.  
רחל פלר: זו תוכנית מורכבת היסטורית של 40 שנה עד שהיא התאשרה.  
עו"ד אורן פרסטי: יש יזם אחד לפרויקט. הבנין הזה חדש והיתה החלטה שהתקבלה שהם לא בתוכנית והוא נשאר מחוץ לתוכנית.

חן אריאלי: יש בדרפט ציון על שלב ג'. מדובר שיש שלב ג' לעת הקמת המגדל והחניון העירוני במידה ויוחלט להקימו כלומר שיש עוד שלב לבניה האם זה יהיה לפני האיכלוס מדוע לעשות בשני שלבים.  
שושנה בר לב: את מדברת על החניון העירוני או על המגדל?  
חן אריאלי: מה תהיה התועלת הציבורית אם לא יהיה חניון.  
אלון מטוס: החניון הוא לא תועלת ציבורית במקרה הזה.  
חן אריאלי: מתוכננת חזית חמישית מה התכנון לגגות? ומה עם תמהיל יח"ד.  
רחל פלר: התמהיל עבר יש שם 20% יח"ד קטנות 80 מ' מטופל מול היחידה האסטרטגית. במגדל נצטרך לטפל.

שושנה בר לב: יש לנו את החזית החמישית מה שנראה בניה מרקמית במגדל מצביעה על האזור. יש לנו בגג של המלונאות יש את המתקנים של המלון בחלק של המגורים יש מתקנים טכניים מתואמים את היחידה בת קיימא יש גם ענין של מי נגר ויצור אנרגיה כנ"ל גם במבנים המרקמיים יש פנטהאוזים ובגג העליון כנ"ל. בהקשר הזה אציין שנהיה מחויבים לעמוד במדיניות המאושרת לבנייה בר קיימא.  
דורון ספיר: האם בתב"ע מפורטים המיקומים של השימושים.  
רחל פלר: המגורים למעלה המלון למטה.  
דורון ספיר: לאשר את חו"ד הצוות  
אלון מטוס: מבוקש להוסיף כמה תיקונים לאשר את תוכנית העיצוב ומבוקש להוסיף בכפוף לבדיקת קווי הבנין.

מבוקש להוסיף בהתאם למדיניות המעודכנת לתכנון בר קיימא ותיאום לפני חתימה עם אגף התנועה והשלמת תיאום עם היחידה לתכנון אסטרטגי ואישור אגף שפע לתוכנית הפיתוח. לענין זיקות הנאה סעיף 6 אבקש להוסיף: בכפוף צירוף הדופן הצפונית של 3 מבני המגורים בזיקת הנאה בחיבור לרח' הושע והכיכר העירונית וזיקת מעבר בדופן בנייני המגורים בדופן הדרומית בהסכמת היזם.

מס' החלטה	התוכן
14/06/2023 0010-23' - 4	תא/תעא/2610 - תכנית עיצוב סיירובן דיון בעיצוב ארכיטקטוני

רחל: בצד הדרומי אנחנו נותנים מענה לשטחי חלחול ובצד הדרומי יש שטח של חלחול שנמצא מחוץ למבנה. בהושע אנחנו נותנים את ההיקשרים שנמצאים בצורה מובנת מעליה כל מקום שדוקרים השאלה אם זה נותן יתרון אנחנו באזור מגוון והמרחקים קטנים והליכתיים.  
אלון: השאלה מה הרצון - לייצר זרימת אויר וליצור מופע יותר מפורק בדופן הרחוב, או לאפשר מעבר לציבור. החשיבות של המעבר הדרומי הוא בפתיחות שלו, הוא מגוון ומאפשר מעבר אויר אבל לא בהכרח נדרש למעבר פיזי של הציבור. למעשה המעבר הצפוני יש לו מעבר יותר עיקרי הוא יותר קרוב למגדל שם חשוב לשמור על זיקת הנאה.  
רחל פלר: אין גדרות  
דורון ספיר: תרשמו שזה לא יסגר וישאר מעבר פתוח  
אורלי אראל: אפשר לרשום בתוכנית העיצוב שחל איסור הצבת גדרות.  
דורון ספיר: הצפוני יהיה בזיקת הנאה. נאשר את תוכנית העיצוב לרבות זיקת ההנאה במעבר הצפוני.

### **בישיבתה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תוכנית העיצוב תוך השלמת הנושאים הבאים:

1. השלמת תאום עם אדריכל העיר ומחלקת תכנון לנושאים הבאים: עיצוב חזיתות מבני המגורים, התאמת גובה קומת הקרקע של מבני המגורים למדיניות ודרישות העיריה, קירוי הרמפה בבינוי, שטחי המסחר, הצגת מסתורי כביסה לכל דירות המגורים, הצגת סגירות חורף, מיקום חניות אופניים, מיקום המתקנים הטכניים והתפעול, מיקום רחבות כיבוי אש. כמו כן בכפוף לבדיקת קווי הבניין.
2. אישור סופי של המחלקה לבניה בת קיימא לפרק מאפייני בנייה ירוקה, כולל התייחסות לנושא בתי גידול ועומק נטיעות וגם לחזית חמישית. בכלל זה התייחסות למדיניות המעודכנת.
3. השלמת תיאום עם אגף התנועה כולל שלביות לכניסות לחניונים ומאזן חנייה.
4. תאום עם היחידה האסטרטגית לנושא תמהיל יחידות הדיור.
5. אישור אגף שפ"ע לתכנית הפיתוח.
6. הוספת זיקת הנאה למעבר לציבור בדופן הצפונית של שלושת בנייני המגורים בהסכמת היזם. כמו כן בדופן הדרומית של בניינים אלה לא תוצב גדר או חומה.
7. השלמת תיאום תחום תחזוקת השטחים הפתוחים וזיקות הנאה על ידי עיריית ת"א-יפו וחתימה על הסכם הקמה ותחזוקה.

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי

**מוסד התכנון המוסמך לאשר את התכנית:**

ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו

**מיקום:**

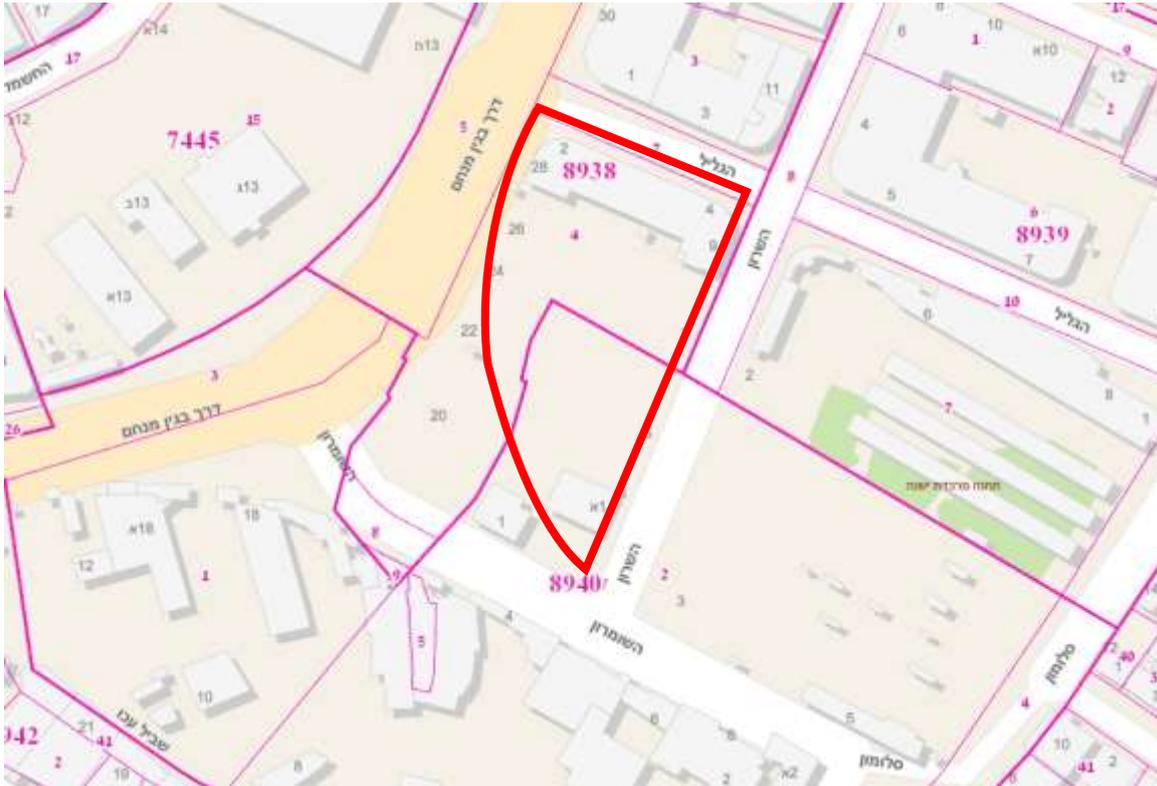
מרחב שומרון (מתחם התחנה המרכזית הישנה)

**גבולות:**

רחוב הגליל, דרך מנחם בגין, רחוב השרון, רחוב השומרון

**כתובת:**

דרך בגין 28,26,24,22,20, הגליל 2,4, השרון 9,7,5,3,1 והשומרון 1



**גושים וחלקות בתכנית:**

נתונים מתוך מערכת מעקב תב"ע

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי בשלמותן	חלקות	מספרי חלקות בחלקן
8940	מוסדר	חלק	-		2
8938	מוסדר	חלק	-		4 (בעתיד חלקה 101 בשלמותה)

**שטח התכנית:**

2.845 דונם

**מתכננים:**

אדריכל תכנית: אדריכל מנחם רוטברד, משה צור אדריכלים בוני ערים בע"מ  
מתכנן פיתוח ונוף: סטודיו מא  
יועץ בנייה ירוקה: אלפא פרויקטים ירוקים בע"מ  
יום: לוינשטיין, שיכון ובינוי  
בעלות: פרטיים

**מצב השטח בפועל:**

שטח הרוס מגודר

**מצב תכנוני קיים:**

1. תב"ע תקפה תא/4321 (507-0520098) "מרחב שומרון", פורסמה למתן תוקף בתאריך 3.2.2020. יעוד קיים: משרדים, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ודרך
2. תכנית איחוד וחלוקה למתחם 1 תא/4321 מס' 507-0909846 מרחב שומרון פורסמה למתן תוקף ביום 24.2.2023.
3. כפיפות לתכניות מאושרת: תתל/71 ב ו תמא/4/2

**עיקרי הוראות תכנית העיצוב**

מטרת התכנית הראשית הינה הקמת מע"ר מטרופוליני באזור נווה שאנן על ידי הקמת מבני מגורים ותעסוקה בשילוב מבנים לשימור ומבני ציבור, כל זאת תוך קידום תכנית עירונית לכלל הרחובות והשטחים הפתוחים.

במגרש מוצע הקמת מגדל תעסוקה בן 35 קומות בצומת הרחובות מנחם בגין והשומרון. המגרש נמצא בקרבה למספר אמצעים להסעת המונים: שלושת קווי הרקל, בסמיכות לתחנה מרכזית ולרכבת ישראל.

התכנית כוללת שינוי תוואי וחתך רחוב השומרון הקיים וקביעת דרך חדשה שתחפוץ את תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה באופן שיאפשר ניצול חסכני של הקרקע ותכנון מיטבי של הבינוי בתחום התכנית.

המגדל מחבר בין הלב הציבורי של התב"ע (קמפוס בת שבע העתידי) לדרך ראשית (דרך מנחם בגין). הן ע"י השארת פינת הבניין בקומת הקרקע פתוחה לציבור, גישור על הבדל המפלסים בין דרך בגין לרח' השרון ויצירת טרסה קונוזולית רחבה שמתקשרת עם השפה האדריכלית של קמפוס בת שבע.

התכנית מציגה חלופה נוספת למגדל בתוספת 3 קומות משרדים וזאת בתנאי פרסום ואישור הקלה במסגרת היתר הבניה.

**מצב תכנוני מוצע:**

במגרש 101 בתא שטח 1 בתחום תכנית השומרון מוצעת הקמת מגדל תעסוקה בן 38 קומות סה"כ כולל 2 קומות גג. (3 קומות מתוכן תפורסמה בהקלה כחלק מהיתר הבניה – יפורט בהמשך) הבניין ממוקם על מגרש הגובל ברחובות: הגליל, השרון, דרך בגין והשומרון; לצד הקו הירוק העתידי של הרכבת הקלה.

התכנון כולל: 2 קומות מסחר, 34 קומות תעסוקה, וקומה טכנית כפולה. בנוסף, מתוכננים עד 7 מרתפים לחניה ותפעול כולל הקמת מרתפים מתחת לזכות הדרך ברחוב השרון והגליל. הבניין המוצע בגובה 153 מ', 180 מ' מעל פני הים.

המגדל משמש למשרדים ומסחר. המסחר מתפרש על פני 3 קומות: ק.קרקע תחתונה הפונה לרחובות הגליל והשומרון, ק.קרקע עליונה הפונה לרחוב מנחם בגין וקומה ראשונה. מקומה שניה ומעלה – משרדים.

מתוכננת חזית מסחרית רציפה לאורך רחוב בגין וחזיתות מסחריות חלקיות לאורך רחוב השומרון והגליל. החזית המסחרית הראשית לאורך רחוב מנחם בגין כוללת קולונדה לצד מדרכה רחבה ופיתוח נופי.

בנוסף, מתוכננת כניסה ייחודית למבנה, המשולבת עם פיתוח הנוף וממוקמת על פינת הרחובות: השרון ודרך מנחם בגין. כניסה זו מגשרת על הבדלי טופוגרפיה בין הרחובות, וכוללת טריבונה ישיבה רחבה ומרפסת מקורה שדרכה ניתן להיכנס למבואת המשרדים ולמסחר. כמו כן, למבואת המשרדים כניסה נוספת מדרך בגין.

מתוכננים עד 7 מפלסי מרתף בתכסית של כ- 82% משטח המגרש. המרתפים בנויים בחלקם מתחת לרחובות הגליל והשרון (בשטח של כ 1,400 מ"ר לקומה). – וזאת בהתאם לתב"ע ובתיאום עם אגף הנכסים ותכנון הרחובות העירוניים.

כניסה ויציאת כלי רכב לכלל החניון, תהיה מרחוב השרון. בנוסף, שליש מחניות האופניים המתוכננות ימוקמו במפלס הקרקע כחלק מפיתוח השטח. מערך הפסולת בפרייקט הינו פנאומטי ומתבסס על חיבור המגדל על כל ייעודיו אל אתר הקצה במגרש השכן (100). בשלב אי' (עד שמגרש 100 יצא לפועל) פינוי אשפה ע"י דחסנית על רחוב השרון. בחלקו המערבי של המגרש מתוכנן שטח לא מבונה לחלחול מי נגר כ- 18.8% משטח המגרש. בשטח זה יותרו עבודות גינון, פיתוח, ריהוט נוף, פרגולות וחניות אופניים.

### כחלק מתכנית העיצוב מוצגת חלופה נוספת שלטובת מימושה נדרש אישור הוועדה

#### המקומית להקלות במסגרת היתר הבניה. החלופה כוללת:

תוספת 3 קומות (2 קומות משרדים ופיצול של קומת טכנית גבוהה ל 2 קומות) ללא

תוספת שטחים.

התב"ע מאפשרת בנייה עד גובה של 180 מ' מעל פני הים, על מנת להגיע למקסימום גובה ולקבל מגדל עם פרופורציות טמירות ונכונות, תפורסם במסגרת היתר בניה הקלה לתוספת של 3 קומות עליונות כך שהמגדל יכלול 38 קומות סה"כ מעל הקרקע (כולל 2 קומות גג).

### הדמיות המבנים

הדמיה מדרך בגין (בקו אדום ללא הקלה)



הדמיה מרחוב השומרון (בקו אדום ללא הקלה)





הדמיה מקרוב של הכניסה למבנה

### תכנית פיתוח השטח



#### 1. העיצוב האדריכלי

#### 2.1 אפיון המבנים בפרויקט

א. תיאור כללי - מבנה תעסוקה בן 38 קומות, לשימוש מסחר ומשרדים.

ב. גובה המבנים, מס' קומות ומפלסים –

בין הרחובות הגובלים במגרש יש הפרש מפלסים ניכר. לכן, תוכננה כניסה ייחודית למבנה, אשר ממוקמת על פינת הרחובות: השרון ודרך מנחם בגין. כניסה זו מגשרת על הבדלי הטופוגרפיה בין הרחובות, וכוללת טריבונוה רחבה ומרפסת מקורה שדרכה ניתן להיכנס למבואת המשרדים ולמסחר.

קומות הקרקע של המבנה תשמנה למסחר ולמבואת משרדים. בבינוי לצד דרך בגין, מס' הקומות ימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניינים ביחס לדרך בגין בשל הבדלי הטופוגרפיה במגרשים. לכן, יכול וקומת הקרקע תהיה במס' מפלסים ביחס לרחובות הסובבים כאמור בסעיף 4.2 ב בתוכנית תא/4321. בכל מקרה הכניסות למבנה והחזיתות המסחריות תהיינה רציפות למפלס הרחוב ולא תתאפשר הקמת רמפה ומדרגות בכניסה לשימושים. כל זאת למעט הטריבונוה והרמפה המובילה מרחוב מנחם בגין ועד למפלס +28.00 (אבסולוטי) מעל לפינת הרחובות השומרון מנחם בגין והשרון. מעל קומות הקרקע מתוכננות 35 קומות משרדים + קומה טכנית כפולה. גובה המבנה 153 מ' מעל מפלס קומת הקרקע העליונה ו-180 מ' מעל פני הים. **ללא הקלה:** מעל קומות הקרקע מתוכננות 32 קומות משרדים + קומה טכנית כפולה. גובה המבנה 146 מ' מעל מפלס קומת הקרקע העליונה ו-172 מ' מעל פני הים. סה"כ 35 קומות. המתואר מעלה הינו בהתאם להוראות התב"ע. גובה קרקע עליונה הפונה לרחוב מנחם בגין נע בין 5.80-7.00 מ' עקב הבדלי טופוגרפיה, גובה קרקע תחתונה לרחוב השרון כ-5.00 מ' וגובה קומה טיפוסית 3.90 מ'.

- ג. **קווי בניין** - קווי הבניין יהיו ע"פ תוכנית מפורטת מס' תא/4321 רחוב הגליל/צפון 3 מ', רחוב השרון/מזרח 5 מטר, דרך בגין מנחם משתלב עם רחוב השומרון/דרום מערב קו בניין משתנה -מינימום 0.5 מקסימום 2.3 מטר.

## 2.2 **בינוי, חזיתות המבנים ומעטפת**

א. **חומרים** - חומרים עמידים בתנאי הסביבה תוך אפשרות לשילוב של זכוכית, אלומיניום, עץ ומתכות עמידות אחרות, אבן ו/או חומרים מורכבים – הכל בהתאם לתכנון החזיתות המוצג בתכנית זו. פינים מאלומיניום בולטים עד 30 ס"מ מקו בניין בהתאם לתב"ע מתחם 1. תנאי להיות בניה יהיה אישור סופי של אדריכל העיר לחומרי הגמר כולל התייחסות לבניה ירוקה לנושא זה.

ב. **מרפסות** – המרפסות מתוכננות בתוך קווי בניין וכחלק מעיצוב החזיתות. בקומה ראשונה מתוכננת מרפסת המיועדת לשמש את המסחר ומותאמת אדריכלית לעיצוב חזית המבנה ולכניסה המרשימה שלו. בנוסף מתוכננות 4 גריעות לגובה המגדל המשמשות את שטחי התעסוקה.

ג. **שילוט**- השילוט אשר יאושר על ידי וועדת השילוט העירונית

- ד. **חזית חמישית** - כל הגגות החשופים יטופלו בהתאם לדרישות בניה ירוקה ואיכות הסביבה וכל המתקנים הטכניים יוסתרו.
- ה. **תאורה אדריכלית** - מוצעת תאורה אדריכלית מינימאלית המשולבת באופן צנוע על גבי חזיתות המבנה. אישור סופי של אדריכל העיר לתאורה יינתן בשלב הליך הבקשה לקבלת היתרי הבניה לא תותר תאורת הצפה למבנה.

## 2.6 קומת הקרקע/קומת הכניסה

א. **כניסות המבנים** - בשל הבדלי הטופוגרפיה במגרשים בבינוי לצד דרך בגין, קומת הקרקע הינה בשני מפלסים ביחס לרחובות הסובבים. ישנה ק. קרקע תחתונה לרחוב השרון וק. קרקע עליונה לרחוב מנחם בגין. קומות הקרקע מכילות את השימושים הבאים: שטחי מסחר, מבואת כניסה למשרדים, חדרי שירות שישמשו לצורך תפעולו של המבנה, מעליות נוסעים וחדרי מדרגות וכן שטחי שירות הנלווים לשטחים עיקריים שבמבנה.

הכניסה הראשית למבואת המשרדים מרחוב מנחם בגין ומטריבונה רחבה הנמצאת בפינת הרחובות השרון ודרך מנחם בגין. הכניסות למסחר תהיינה ישירות מהחזיתות הפונות לרחובות השרון ודרך מנחם בגין. בנוסף, תהיה כניסה דרך המבנה עצמו במפלס העליון- ק.הקרקע העליונה.

כניסה וציאת רכבים, ורכבים תפעוליים אל המרתף תיעשה דרך רמפה הנמצאת בתוך המבנה מרחוב השרון.

## 2.7 נגישות

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

## 2.8

תנועה

התכנית מציעה כניסה לחניון דרך רמפה מרחוב השרון.  
 כניסת/יציאת הולכי הרגל של החונים בחניון תעשה דרך מעליות/דרגנועים ומדרגות שימוקמו בחניונים. חניית רכב דו גלגלי ואופניים מתוכננות במרתפים ובנוסף, כשליש מסך חניות האופניים מתוכננות בפיתוח בקומת הקרקע.  
 בהתאם ליותר בתכנית הראשית ובכפוף להסדרה ניכסית ניתן יהיה להקים מרתפי החניה מתחת לזכות הדרך ברחוב השרון והגליל. החניות המתוכננות מתחת לזכות הדרך לא יוצמדו.  
 בהתאם לתכנית הראשית יתאפשר חיבור המרתפים למגרשים הגובלים, התכנון יאפשר חיבור ומעבר לרכבים למגרשים הגובלים וכן זיקת הנאה הדדית לרכבים והולכי רגל שתמומש רק לעט חיבור המרתפים.  
 הכל בכפוף להסדר נכסים עם בעלי הקרקע.  
 בנוסף, יתאפשר מעבר תשתיות מתחת לרחוב השומרון בתיאום עם נת"ע או הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.  
 תכנון הרחובות יהיה בהתאם לתכנית העירונית "השומרון"  
**היזם מבקש** לקדם במגרש תקן חניה של 1: 240 לתעסוקה, 1: 250 למסחר ו 1: 250 לאופניים,  
**המלצת מהנדס העיר ואגף התנועה** לתכנן את החניה במגרש בהתאם למדיניות העירונית למע"ר מטרופוליני תעסוקה 1: 350 מסחר 0 תקן לאופניים 1: 100 כמו כן – אין לציין במאזן החניה שימושים שאינם מבוקשים כחלק מהתכנית יש למקם חניות אופנועים במרתפים העליונים.  
**הנושא מובא להחלטת הוועדה**

מערכות

- א. מתקנים טכניים והנדסיים** - מערכות טכניות ימוקמו במרתף ועל גג הבניין. בנוסף, בקומת הגלריה – הנמצאת מעל קומת הקרקע העליונה, כולל חדר גנרטור הממוקם בצד המערבי של הבניין.
- ב. תאים פוטוולטאים** - מיקסום שטח הגג אשר איננו מוצלל לייצור אנרגיה סולארית – PV. נצילות פאנלים (באחוזים) כתלות בהפניה והטייה. רמות קרינה גבוהות על מישור בעונת הקיץ מאפשרות שילוב יעיל של פאנלים סולאריים על גגות.
- א. מערכות מיזוג אוויר** - קביעת מיקום הוצאת אוויר חניונים ומערכות טכניות, אשר לא יותרו בתחום זיקות ההנאה למעבר רגלי ושהייה, אלא מעל מיפס הולכי הרגל ובכל מקרה לא לכיוון חזיתות מבנים עם חלונות לפתיחה, בתאום ולאחר קבלת חוות דעת הרשות העירונית לאיכות הסביבה של עיריית תל אביב יפו. הצגת פתרונות לפליטת אגוז גנרטור, מערכות אוורור ומרחקם ממקומות שהיית אנשים.

לסה"כ שטחי המסחר יתוכנן פיר/ פירים לארובה/ ארובות ותכנון מפרידי שומן להקמת בתי אוכל. יידרש תכנון מפרידי שומן חיצוניים למבנה שיחבר ביציאה מהמטבחים לפני כניסה למערכת הביוב העירונית.

- ב. איורור חניונים ושטחים מסחריים** – הכנסת האויר מהחניונים תיעשה לאורך רמפת הולכי הרגל, כחלק מהטריבונוה. הוצאת האויר מהחניונים תיעשה דרך החזיתות, באמצעות רפפה אופקית לכיוון צפון - לרח' הגליל – 7 מ' מעל שהיית ומעבר הולכי רגל, הכנסת אויר קומתית תיעשה באמצעות רפפות קומתיות. שטחים מסחריים יאוררו באמצעות מנדפים אל גג המבנה עד לגובה 2 מ' לפחות מעל הגג העליון. הכל יאושר על ידי היחידה לאיכות הסביבה.
- ג. אצירה ופינוי אשפה, מיחזור** – מערך הפסולת בפרויקט הינו פנאומטי ומתבסס על חיבור המגדל על כל ייעודיו אל אתר הקצה במגרש השכן (מגרש 100).

בשלב א' (עד שמגרש 100 יצא לפועל) פינוי האשפה יתבצע ממגרש 101 על ידי דחסנית. פינוי האשפה המעורבת מהדחסנית יתבצע על רחוב השרון. התשתית הפנאומטית במגדל תכלול חיבור פיצול ל-2 זרמי פסולת אריזות. בשלב ב', פינוי זרמים אלו יתבצע מאתר הקצה - ממגרש 100. כמו כן, יינתן מענה לפסולת גושית, נייר וקרטון בתחומי המגרש. כחלק מדרך מאושרת יותר מעבר תשתיות לרבות הקמת תשתיות תת קרקעיות במנהרות שרות במערך הרחובות לריכוז מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל, כבלים, טלפון, צנרת לשינוע פניאומטי של פסולת וכיו"ב. כמו כן, תותר הקמת רשת צנרת ותשתית מתאימה לפינוי פסולת פניאומטי לשינוע פניאומטי של פסולת בצנרת בתת הקרקע כולל מתקן הנדסי עבור איסוף וריכוז הפסולת בכפוף לאגף הנכסים, צוות תכנון עירוני, אגף התברואה ונתע לנושא זה. בנושא המחזור – חדרי המחזור יהיו בנפרד לכל בניין, לאחר הקמת המערכת הפנאומטית.

**הנחיות אקוסטיות** - בהתאם לדרישות איכות הסביבה, אשר יקבעו בעת הוצאת היתר הבניה. בשלב הבקשה להיתר תוגש חו"ד אקוסטית לפרויקט או לשלבים/מבנים השונים. חו"ד תכלול התייחסות להיבטים הסביבתיים האקוסטיים בשלב ההקמה ובשלב התפעול, בכפוף להנחיות חו"ד זו, תוך התייחסות להשפעות ההדדיות בפרויקט עם ריבוי שימושים: מסחר, משרדים ומגורים ולהשפעות על הסביבה וממנה בהתבסס על עמידה בתקנות הרעש בשלב עבודות ההקמה ובשלב התפעול. תכנון המערכות האלקטרו-מכניות: מיקום המערכות, האמצעים האקוסטיים ורמות הרעש בפרויקט תתוכננה בכפוף למפורט בחו"ד זו.

#### ד. כיבוי אש –

רחבות כיבוי האש יהיו בהתאם לתכנון הרחובות העירוני מרחב"השומרון" ובתאום איתם- לא תתאפשר פגיעה בפיתוח לטובת מיקום הרחבות אל אשילובם בתכנון העירוני. שילוב ברזי סניקה בנישות ייעודיות כחלק מחזיתות המבנה, מיקום ייקבע בהמשך ע"י מהנדס בטיחות אש. רחבת כיבוי אש ממוקמת מכיוון דרום מזרחי לבניין, על רחוב השרון ותתואם עם אדריכל העיר וצוות התכנון העירוני לרחובות ונתע. ה. **פילרים ומתקנים טכניים קיימים** במגרש ובסביבתו (חשמל, תקשורת, מערכות ציבוריות) יוטמעו במעטפת המבנים ובתת הקרקע במידת הצורך. התאום מול הגורמים המאשרים יעשה על ידי היזם.

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

#### 2.7 בניה בשלבים:

הבנייה תיעשה בשלב 1; כאשר, רק מערכת פינוי האשפה הפנאומטית תבוצע בשלב עתידי, כאשר מגרש 100 יושלם. ישנו פתרון זמני לפינוי האשפה עד להקמת המערכת האמורה במגרש 100 הכוללת שני שלבים:

שלב א': כולל פתרון אשפה על רחוב השרון – שם ימוקם חדר אשפה זמני כולל כניסה לדחסנית אשפה, אשר במצב הסופי אזור זה יהיה אזור מסחרי.

שלב ב': כולל מערכת פינוי אשפה פנאומטית (פירוט למערכת ניתן מעלה בקטגוריית מערכות, סעיף ה' אצירה ופינוי אשפה, מיחזור).

בשל היתר הבניה תוגש התחייבות היזמים להשלמת שלב ב' לכשיבנה המגרש הסמוך

### 3. הנחיות הפיתוח הסביבתי

#### 3.1 שטחים פתוחים/זיקות הנאה

- א. **מדרכות ושטחים פתוחים לאורך הרחובות הסובבים:** רוחב המדרכות לרבות רצועת הנטיעות והשירות לא יפחת מ-2.5 מ'. שטח הקולונדה והמעברים המקורים יפותח כהמשך רציף של המדרכות הגובלות במפלס הפיתוח ויבטח מעבר רציף והמשכי ללא חסימות. לא תותר הקמת גדרות בין חזיתות מסחריות לבין שטח אשר הוגדר לטובת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור. המעברים המסומנים כזיקת הנאה לא יהיו מקורים למעט הקולונדה. מפלסי הכניסות לשטחי מסחר יהיו במפלס פני המדרכה הגובלת.
- כל זיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור תהיינה פתוחות כל שעות היממה וכל ימות השבוע והשנה.
- כל השטחים הפתוחים בתחום התכנית המסומנים בזיקת הנאה יהיו בתחזוקת העיריה. חתימה על הסכם בנושא יהיה תנאי להיתר בניה. כתנאי לחתימה על התכנית יש להציג הסכמות עם אגף שפע ואגף ההכנסות לנושא.
- ב. **ריצופים:** פיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח המרחב הציבורי הגובל, חומרי הגמר בפיתוח יהיו בהתאם לפרטים סטנדרטים של עיריית תל אביב ויהיו בהתאם לפרטים שיעשה בהם שימוש ברחובות ההקפיים ובאישור הגורמים העירוניים – תכנון הרחובות ושפע.
- ג. **שבילי אופניים:** יבוצע שביל אופניים ברוחב 2.5 מ' בדופן המזרחית של דרך בגין. השביל יפותח באופן המשכי למערכת שבילי האופניים העירונית, ולפי הסטנדרט של הרחוב כולו.
- ברצועות העזר של הרחובות הסובבים יוצבו חניות אופניים לפי הסטנדרט העירוני. חניות אופניים בתחום המגרש הפרטי יתוכננו בשני מוקדים: דופן מנחם בגין ודופן רחוב השרון. מתקני האופניים יהיו לפי הסטנדרט העירוני.

#### 3.2 פיתוח השטח

##### א. כללי:

בכל תחום תכנית השומרון מקודם תכנון עירוני לרחובות ולשצ"פים, התכנון במגרש תואם את רוח הדברים ומטמיע את התכנון העירוני.

בחזית מפגש דרך מנחם בגין ורחוב השומרון יפותחו טריבונוט המשלבות נטיעות, שתפקידן לחבר בין מפלס רחוב השומרון למפלס המרפסת של המבנה הפונה לפינת הרחובות ומהווה חלק מהמבנה עצמו אך פתוחה לפיתוח ונותנת תצפית ייחודית אל ומהמבנה. הטריבונוט יהוו מוקד מרחבי המתווך בין המגרש הפרטי לשטחים הציבוריים המשמעותיים המתוכננים במרחב.

#### ב. נטיעות וצל:

יינטעו עצים בעומק מינימלי לכל בית גידול ו/או מילוי אדמת גן – של- 1.5 מ'. העצים שישתלו יהיו עצים בוגרים בני 3 שנים לפחות ביום שתילתם, בגודל מינימלי 8 עפ"י הגדרות משרד החקלאות.

במקום חמשת העצים שנמצאים ברחוב הגליל (בקטע שבין רחוב מנחם בגין לרחוב השרון) ואשר יש צורך לכרות אותם, לצורך ביצוע חפירת המרתף של הבניין, ישתלו 5 עצים חדשים. העצים יהיו עצים בוגרים, בגודל 10. סוג העצים יהיה בהתאם לבחירת צוות התכנון העירוני ובהתאם לשאר העצים שישתלו במתחם. העצים ישתלו בבית גידול רציף בכל רוחב המדרכה על גבי ארגזי מבנה לפי סטנדרט עירוני שייבחר לקראת הביצוע כך שיאפשר את המשך התפתחותם של העצים. מיימדי בית הגידול בהתאם לתיאום המערכות של הצוות העירוני.

#### ד. נגר עילי:

שטח פנוי מבניה במגרש בשיעור של 18.8% משטח המגרש ונמצאים על רצועה רחבה מערבית למגדל – גבול דרך בגין. הפיתוח הנופי יבוצע בהתאם להנחיות יועץ הבניה הירוקה וימקסם את האפשרות לחילחול בתאום עם אדריכל העיר הצוות העירוני והמחלקה לבניה ירוקה.

## 4. מאפייני בניה ירוקה

### א. דו"ח רוחות

ניתוח השפעת הרוחות במפלס הרחוב המצורף לנספח הקיימות מעלה כי לא צפויות חריגות מהקריטריון הנדרש, עבור כלל השימושים בתכנית ולפיכך אין צורך באמצעים למיתון רוחות.

### ב. יעילות אנרגטית

#### LEED Gold

קפיץ: הצללות אנכיות מתוכננים כחלק ממעטפת הבניין על מנת להצל מהזוויות הנמוכות של השמש.

מעטפת מתקדמת: חזיתות הפרויקט יורכבו מזיגוג סלקטיבי בידודי העומד בדרישות התרמיות של ת"י 1045 לכלל השימושים הרלוונטיים. זיגוג זה יפחית את מעבר החום כלפי החלל הפנימי ויאפשר חסימה של קרינת השמש הישירה בעונה החמה. מערכת התריסים משולבת המצילה על פנים החלל מפני השמש וחוסמת את קרינת השמש לפני כניסתה לחלל הממוזג.

חורף: חזית דרום מזרחית גדולה המאפשרת כניסה קרני שמש נמוכות בעונת החורף לחימום פסיבי של המבנה בשעות הבוקר.

### א. ניהול מי נגר

מאגר השהייה נמצא באזור הצפון מזרחי בקומות החניונים ומנוקז על ידי משאבות,

כאשר בקומת הקרקע המים נשפכים בנקודה הנמוכה ביותר ומתרחקים מהבניין. פתרונות מוצעים לטיפול בנגר יועברו לאישור מנהל תכנון בר קיימא במשרד אדריכל העיר.

הפתרונות יאפשרו עמידה בדרישות תמ"א 1 ומנהל התכנון, כאשר מגרש בשטח של עד 5 דונם נדרש לטפל ב-50% מנפח הנגר היממתי בהסתברות חזרה של 2%, על פי מחשבון מנהל התכנון.

#### ב. חסכון במים

מעל 25% צמצום שימוש במים שפירים בפרויקט (לא כולל השקיה) לעומת מקרה הייחוס המוגדר בדירוג LEED באמצעות קבועות אינסטלציה חסכוניות. חיסכון מקסימלי בצרכי ההשקיה של הפרויקט באמצעות שימוש בצמחייה חסכונית במים ושיטות השקיה יעילות. שימוש במקורות מים חלופיים עבור השקיית הגינות.

#### ג. דו"ח תרמי עקרוני

תכנון המבנה יכלול מענה לת"י 1045 לחלקי הבניין השונים: קיר חוץ שאינו חלון, בידוד גג, התייחסות למרפסות ואזורים הגובלים בחללים שאינם ממוזגים וגשרים תרמיים. דו"ח תרמי מצורף כנספח.

#### ד. ריצופים

פיתוח השטח המסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי יעשה באופן המשכי במפלס ובעיצוב לפיתוח המרחב הציבורי הגובל, תוך שימוש בחומרי ריצוף, גינות ופרטים דומים. **פרק זה כפוף לאישור נספח קיימות.**

#### ה. קרינה

נישמר מרחק של כ-4.5 מטרים לפחות בין חדר שנאים לאזור שהייה הקרוב. בשלב היתר הבניה תוגש לרשות לאיכות הסביבה בתל אביב סימולצית שטף מגנטי מחדרי השנאים ומשאר מקורות החשמל בפרויקט לעמידה בהמלצות המשרד להגנת הסביבה.

#### ו. אסבסט

האסבסט באתר פונה במסגרת היתר ההריסה שכבר בוצע והסתיים.

#### זיהום קרקע

יש לכלול בהיתר את התנאים עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה מיום 19.6.2022 הבאים

1. חקירת הקרקע תושלם כשלב מקדים לכל פעולת חפירה ודיפון באתר.

2. לאחר הריסת המבנה, ללא רצפות יש להשלים את חקירת הקרקע לרבות דיגום

הקרקע, תיחום הזיהום, אם ימצא, וטיפול בו.

ובכפוף למכתב מיום 27.1.2022 המתייחס למיקום דיגומי גז קרקע והוספת נקודות דיגום.

**5. גמישות:**

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

**7. תנאים להיתר:**

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר כולל תאום סופי לטיפול בחזית לרחוב השומרון, חומרי הגמר בחזיתות.
- התייחסות אגרונום העירייה לבתי גידול ברחוב הגליל חלף עצים קיימים שנעקרים
- סימון זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור במפלס הרחוב בכל השטחים הפתוחים – בהתאם לתכנית העיצוב
- סימון זיקת הנאה הדדית למעבר רכבים והולכי רגל במרתפים לטובת חיבור תת קרקעי למגרשים גובלים. יש להציג כחלק מהיתר הבניה אפשרות פיזית לחיבור ומעבר רכבים. זיקת ההנאה והחיבור ימומשו רק בשלב הקמת המרתפים במגרשים הגובלים.
- חתימה על הסכם מול גורמי העירייה בנוגע לאחזקת השטחים הפתוחים.
- אישור אגף הנכסים להקמת חניונים מתחת לזכות הדרך
- אישור אגף שפע ואדריכל העיר לפיתוח ולחומרי הגמר בפיתוח

**חוו"ד צוות:** (מוגש ע"י מחלקת תכנון דרום ויפו ויחידת אדריכל העיר)

מומלץ לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. תנועה ותחבורה: עדכון תקן החניה לתעסוקה בהתאם להמלצת מהנדס העיר ואגף התנועה המפורטת בדברט.
2. קבלת אישור סופי של הגורמים הבאים:
  - אדריכל העיר לפיתוח ועיצוב החזיתות וחומרי הגמר
  - אגף הנכסים להקמת החניון מתחת לזכות הדרך והחיבור של המערכת הפנאומטית לשינוע פסולת ומחזור.
  - אגף התנועה לנספח התנועה כולל פתרון מתואם לחניות האופניים, תיאום גישה ומיקום למעלית אופניים בקומות המרתף ותיאום חניות אופניים בפיתוח, סימון זיקות הנאה ברחובות ובמרתפים כולל אפשרות למעבר רכבים בתת הקרקע למגרשים גובלים.
  - היחידה לתכנון בר קיימא
  - אגף תברואה כולל התייחסות לשלבויות ולפינוי הפנאומטי.
  - אישור צוות התכנון העירוני לפיתוח מרחב השומרון – לתאום התכנון המוצע במסגרת תכנית העיצוב עם התכנון העירוני לרחובות כולל קביעת פרט לנטיעת העצים ברחוב הגליל בבית גידול רציף לכל רוחב המדרכה וזאת חלף עצים שנעקרים לטובת הקמת המרתף מתחת לזכות הדרך.
  - אישור נת"ע לתאום התכנון עם הרכבת הקלה כולל התייחסות לנושא המעבר הפניאומטי ברחוב השומרון.
  - אגף ההכנסות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23ב' מיום 14/06/2023 תיאור הדיון:**

אלון הרשקוביץ: תוכנית עיצוב למרחב השומרון, לפני כשנה הפקדנו 4 תוכניות של איחוד וחלוקה מתחם 1 היא תוכנית שאושרה למתן תוקף לעומת שאר המתחמים שיש לדון בהם להתנגדויות. תוכנית העיצוב הזו מתוך מתחם 1 שאושר למתן תוקף. זהו מגדל לתעסוקה בלבד.

משה צור: הבנין הוא בנין מלבן שנתנו חזיתות חוסכות אנרגיה, הוספנו את הטריבונוט שיושבים בהפסקות צהרים וחשבנו לשחזר את זה על חשבון המגרש מבלי לפגוע במדרכות לתת את הטריבונוט העירונית. מרחב שנותן אירוע ציבורי בפרויקט שמורכב מכמה חלקים כמו בת שבע. הבנין הזה נותן ייחודיות.

מנדי רוטברד: מציג את תוכנית העיצוב במצגת.

שושנה בר לב: ישנה מחלוקת בין היזם לביננו בנושא החניה. ישנה המלצת אגף התנועה ומה"ע היות ואנחנו מבקשים להיות ב-1/350 לתעסוקה אפס למסחר, הפער בין העיריה לבין היזם הוא כ-100 מקומות חניה.

מלי פולישוק: בת שבע מה המרחק מהבנין המאסיבי למתחם בת שבע והאם לא עושה חומה למתחם בת שבע.

מנדי רוטברד: ההיפך פתחנו את כל הפינה ויצרנו מקומות ישיבה שאפשר מהם לצפות. שושנה בר לב: נושא החניה הוא אקוטי מדובר על מרחב השומרון. חשוב להקפיד על נושא החניה ומאחר כל מבנה מגיע עם הרבה חניות ונגיע עם רכבים רבים שהסתובבו שלא לצורך. לנושא של בת שבע, החניה מתחת לזכות הדרך אמורה להיות חניה שאינה מוצמדת ואנחנו מבקשים שהיא תהיה חניה ציבורית פתוחה שהיזם יקבע. במחלוקת שלנו מה"ע הציע לקחת קומת מרתף עליונה שיש בה חניונים ולתת לאחוזת החוף במחירי אחוזות החוף לתושבים. היזם לא הסכים לזה, מדובר כ-40 חניות. מעבר מדובר במגדל לתעסוקה ומגיעים כ-200 מקומות חניה שיכולים לשרת את הציבור בשעות הלילה ואנחנו רוצים שגם באי בת שבע יגיעו בתחבורה ציבורית ובאופניים, יש שם רכבת כבדה ותחנה מרכזית שבילי אופניים. אלון הרשקוביץ: אוסיף שיש במגרש הסמוך חניות ציבוריות שנקבעו במסגרת התב"ע. חן אריאלי: האם יש תכנון לשימוש בגגות?

מנדי רוטברד: יש גג אחד הוא מוקטן כי גם החלק העליון נתנו נפח לטובת מרפסות. הגג העליון ביותר הוא גג כחול יש שכבה משהה, אם יהיו שטחים ומערכות גם שם אנחנו ניתן.

22 מטרים

חן לוינשטיין מלוינשטיין: התייעצנו עם יועץ התנועה יש קושי להכניס 2 חניונים כאן לא ניתן לעשות פה. לכן נתנו פתרונות אחד שבשעות הערב ניתן מחיר אחוזות החוף לתושבים ו-21 לאפשר בתבע להפוך את אחד המרתפים לשטח עיקרי ולעשות את השימושים שאפשר לעשות מעל הקרקע. שושנה בר לב: החניונים מתחילים ב-3 הם לא חניונים עליונים, קומות נמוכות ואנחנו לא ממליצים על אף אחד מהפתרונות הללו. אנחנו מבקשים לשמור על כל התקנים, יש לנו מדיניות למע"ר מטרופוליני וחשוב לנו לשמור על זה בכל אחד מהפרויקטים.

חן אריאלי: לא מצוין בדרפט חנייות חשמליות.

שושנה בר לב: כן זה תמיד מופיע.

אלון הרשקוביץ: עדכון תקן החניה, קבלת אישור, מקריא מתוך הדרפט את כל התיקונים שהופיעו

בהמלצת הצוות.

דורון ספיר: נמשיך בדיון בפנימי

דיון פנימי

דורון ספיר: מאשרים את תוכנית העיצוב כפי שהוצגה לנו.

**בישיבתה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה**

**לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את תכנית העיצוב בתנאים הבאים:

1. תנועה ותחבורה: עדכון תקן החניה לתעסוקה ותקן חניה לאופניים בהתאם להמלצת מהנדס העיר ואגף התנועה המפורטת בדרפט.
2. להעביר את חניות האופנועים למרתף חניה עליון
3. קבלת אישור סופי של הגורמים הבאים:
  - אדריכל העיר לפיתוח ועיצוב החזיתות וחומרי הגמר
  - אגף הנכסים להקמת החניון מתחת לזכות הדרך והחיבור של המערכת הפנאומטית לשינוע פסולת ומחזור.
  - אגף התנועה לנספח התנועה כולל פתרון מתואם לחניות האופניים, תיאום גישה ומיקום למעלית אופניים בקומות המרתף ותיאום חניות אופניים בפיתוח, סימון זיקות הנאה ברחובות ובמרתפים כולל אפשרות למעבר רכבים בתת הקרקע למגרשים גובלים.
  - היחידה לתכנון בר קיימא בהתאם למדיניות המעודכנת
  - אגף תברואה כולל התייחסות לשלבויות ולפינוי הפנאומטי.

- אישור צוות התכנון העירוני לפיתוח מרחב השומרון – לתאום התכנון המוצע במסגרת תכנית העיצוב עם התכנון העירוני לרחובות כולל קביעת פרט לנטיעת העצים ברחוב הגליל בבית גידול רציף לכל רוחב המדרכה וזאת חלף עצים שנעקרים לטובת הקמת המרתף מתחת לזכות הדרך.
- אישור נת"ע לתאום התכנון עם הרכבת הקלה כולל התייחסות לנושא המעבר הפניאומטי ברחוב השומרון.
- אגף ההכנסות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה

משתתפים: דורון ספיר, חיים גורן, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל 4578/מק/תא/507-0476747	14/06/2023
דיון בהתנגדויות	6 - - '23-0010

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

נדונה בפורום תכנון 18-0012 15.07.2018.

**מיקום:** מזרח- רחוב הירקון, מערב- רחוב הרברט סמואל, צפון- רחוב עזרא הסופר, דרום- רחוב נחמיה

**כתובת:** תל אביב - יפו, הרברט סמואל 18, 20, 22 ו-24, הירקון 15, 17, נחמיה 1, 3 ו-5, עזרא הסופר 2, 4,

6 ו-8.



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7229	מוסדר	חלק מהגוש	111, 82, 29, 4, 3, 2, 1, 112	

**שטח התכנית:** 5.606 ד'

**מתכנן:** מזור-פירשט אדריכלים ומתכנני ערים, יגאל אלון 67 ת"א

**יזם:** טאובנבלט אחזקות ח.פ. 515244283

**בעלות:** טאובנבלט אחזקות ואחרים

**מצב השטח בפועל:**

חלקות 1 ו-2 פנויות ובהן מתנהל חניון.

חלקה 3 קיים בניין בן קומה 1.

מס' החלטה	התוכן
14/06/2023	507-0476747 תא/מק/4578 - הרברט סמואל 18-24
0010-23 - 6	דיון בהתנגדויות

חלקות 4 ו-29	נהרסו בניינים עם 9 יח"ד ו-3 חנויות.
חלקה 82	בניין עם מרתף ו-4 קומות עם 16 יח"ד.
חלקה 111	דרך מאושרת.
חלקה 112	בניינים מרתפים לפי היתר 15-1172 מינואר 2016 (והיתר 2018-0108 לשינוי מתכנן השלד).
חלקה 20 לבניית	20 קומות מלון ו-3 קומות מגורים אושר בתנאים ברשות רישוי 07/09/2020 1-20-0253

### מדיניות קיימת

תכנית תא/מק/4578 מממשת את חזון התכנון לפיתוח התיירות בעיר וחזית הים, הרחבה ופיתוח של המעברים המחברים את העיר לים ופיתוח מרחב החוף הפתוח כאזור ציבורי איכותי לצרכי פנאי ונופש, כל זאת תוך מימוש המדיניות הקיימת במסגרת התכנון המותרת:

**בתכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו** רצועת החוף מאופיינת כמרכיב חשוב בזהות והאופי העירוני. התכנית האסטרטגית מגדירה קווי מדיניות לחיזוק הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, שיפור חזית הבינוי העירוני לאורך החוף והרחבת מגוון הפעילות לאורכו.

**תכנית המתאר תא/5000** מסדירה את מסגרת התכנון ברצועת הבינוי לאורך חוף הים. תכנית תא/מק/4578 נמצאת באזור ביעוד מגורים בבנייה רבת קומות ואזור מוטה מלונאות, בתחום המוגדר כאזור העדפת הולכי רגל, בין שתי דרכים עורקיות עירוניות - הירקון ממזרח והרברט סמואל ממערב. לפי נספח עיצוב עירוני מותרת בנייה עד 25 קומות. התכנית בתחום אתר עתיקות מוכרז. תכנית תא/מק/4578 המוגשת נמצאת ב"מתחם תכנון 502ב' – טיילת וחוף מרכז תל-אביב" ותואמת את ההנחיות למתחם זה, בכלל זה עקרונותיה תואמים את הנחיות מסמך מדיניות התכנון לרצועת חוף מרכז תל-אביב תא/מק/9117 שאושר בועדה המקומית לתכנון ובנייה ב-16.09.2020 כמתחייב. כמו כן היא תואמת את הוראות סעיף 5.3.1 (ד) בתא/5000 "תכנית עתידית במתחם חופי" ואת ההוראות לאזור מוטה מלונאות המפרטים בטבלה 5 ובסעיף 3.7.2.

**מסמך מדיניות תא/מק/9117 מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז תל-אביב** מנחה את האופן בו תמומש המסגרת המתארית בתכנית מפורטת. מבוסס על עקרונות תכנון שאושרו בועדה המחוזית לתכנון ובנייה ב-2013, אשר עודכנו והותאמו לתכנית המתאר והובאו לאישור הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

מסמך המדיניות כולל הנחיות לעניין זכויות הבנייה, שימושים בתכניות, הנחיות בינוי ועיצוב, הנחיות תחבורה תנועה ותשתיות, הנחיות איכות הסביבה ובנייה בת-קיימא והנחיות לתכנון הרחובות.

### מצב תכנוני קיים

תב"ע תקפה: 1200, תא/4099

יעוד קיים:

חלקות 1, 2, 3, 4, 29 ו-82 - אזור לתכנון בעתיד לפי תכנית 1200

חלקה 111 – דרך מאושרת

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
507-0476747 תא/מק/4578 - הרברט סמואל	6 - 0010-23
דיון בהתנגדויות	

חלקה 112 - מגורים, תיירות ומסחר לפי תא/4099

**שטח התכנון: 4.977 דונם**

חלקה 112	2,403 מ"ר
חלקות 1, 2, 4, 29 ו-82	1,956 מ"ר
חלקה 3	618 מ"ר

**זכויות מאושרות בחלקה 112 מתוקף תא/4099 :**

סה"כ זכויות בנייה: עיקרי על קרקעי - 4,806 מ"ר מגורים, 4,806 מ"ר מלונאות, 500 מ"ר מסחר ו-200 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור. שירות על קרקעי - 1,923 מ"ר למגורים, 2,233 מ"ר למלונאות, 150 מ"ר למסחר ו-80 מ"ר למבנים ומוסדות ציבור. שטחי מרפסות - 12 מ"ר לכל יחיד ו-8 מ"ר לכל יחידה מלונאית.

יחיד: סה"כ עד 90 יחיד, 20% לפחות דירות קטנות בשטח כולל שבין 60-75 מ"ר.

גובה ומספר קומות מותרים בחלקה 112: מתחת לקרקע - מרתפים לפי ע"1. תותר תוספת של עד 2 קומות מרתף להפעלת חניון ציבורי. מעל הקרקע - מבנה תחתון הכולל 3 קומות מעל קומת קרקע, קומה מפרידה ומגדל עד 25 קומות מהקרקע בגובה כולל של 85 מ' מפני המדרכה הסמוכה (88.4 מ' מפני הים).

## **מצב תכנוני מוצע**

### **מטרת התכנית:**

מימוש חזון התכנית האסטרטגית לתל אביב-יפו ומסגרת התכנון של תכנית המתאר בהתאם לעקרונות שנקבעו במדיניות תכנון רצועת החוף, כל זאת לחיזוק הקשר בין המרקם הבנוי למרחב חוף הים, פיתוח חזית הבינוי העירוני והמרחב הציבורי לאורך החוף והרחבת מגוון הפעילות לאורכו וזאת על ידי:

1. הקצאת שטח להרחבת זכות הדרך לאורך רחוב הירקון, הרחבת מדרכות הרחובות המקיפים את הפרויקט בזיקות הנאה.
2. חיזוק שימושי התיירות בקו הראשון לאורך חוף הים על ידי שינוי ייעוד השטח לייעוד משולב של מגורים, מסחר ותיירות ופיתוח חזיתות הרחובות.

### **עיקרי הוראות התוכנית:**

1. הוראות לאיחוד וחלוקה, קביעת זכויות בנייה בייעוד קרקע משולב של מגורים מסחר ותיירות.
2. הקצאת רצועת שטח להרחבת רחוב הירקון, קביעת זיקות הנאה בהיקף הבינוי והקצאת שטח מבונה למבנה ציבור ותועלות ציבוריות.
3. קביעת שימושים מותרים, גובה בנייה מרבי, קווי בנייה, הנחיות לבניית מרתפים והוראות בנייה בתחום התכנית.
4. קביעת הוראות תנועה וחניה, פיתוח זיקות הנאה וחזיתות מסחרית, בנייה ירוקה, נטיעת עצים, שמירה על איכות הסביבה, בטיחות טיסה והוראות נוספות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
507-0476747 תא/מק/4578 - דיון בהתנגדויות	6 - - '23-0010

5. קביעת תנאים להוצאת היתר בנייה ולאכלוס הבניין.

6. שינוי הוראות בינוי בחלקה 112 לבניין מאושר על פי תכנית תא/4099: הגדלת תכסית המגדל



המותרת, ללא שינוי ממדיו המרביים, ותוספת גובה.

### **תאור התוכנית:**

התכנית מתייחסת לבלוק העירוני כולו, שבין הרחובות הירקון והרברט סמואל (מזרח ומערב) והרחובות עזרא הסופר ונחמיה (צפון ודרום).

הבלוק העירוני יכול מבנה תחתון משותף מסביב לחצר פנימית ומעליו 2 מגדלים - המגדל הדרומי בחלקה 112 (מאושר מתכנית קודמת) ישמש רובו למלון, המגדל הצפוני למגורים.

לשיפור מרחב הולכי הרגל, רוכבי האופניים והקישור של העיר לים, תוקצה רצועה להרחבת זכות הדרך ברחוב הירקון והמדרכות בהיקף הפרויקט יורחבו בזיקות הנאה למעבר ושהיה 24 שעות ביממה וכל ימות השנה, כפי שמותר ברחובות העירוניים הסמוכים. כלפי רחוב הרברט סמואל מוגדרת ארקדה בזיקת הנאה למעבר ושהיה 24 שעות ביממה וכל ימות השנה, כפי שמותר ברחובות העירוניים הסמוכים.

הכניסות בקומת הקרקע למסחר, למלון, לבניין המגורים ולשטחי הציבור יהיו מהרחובות המקיפים את הפרויקט. כניסת רכב לכל המרתפים בתחום התכנית - ברמפה אחת לכל מרחב התכנון מרחוב עזרא הסופר.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל דיון בהתנגדויות	14/06/2023 6 - - '23-0010

בבנייה העל קרקעית – המגדלים מוצבים בדירוג, החזית הצרה שלהם הפונה מזרחה ומערבה מוגבלת ל-22 מ' כל אחד, תכנית מקסימלית 800 מ"ר כולל מרפסות. הבינוי המוצע משתלב עם קו הרקיע ומקצב הבניינים השכנים, הקיימים והמאושרים, לאורך רציף הרברט סמואל.

מסמכי התכנית כוללים הוראות, תשריטי מצב מאושר ומוצע, טבלאות הקצאה, נספחי בינוי, פיתוח סביבתי, קרקע פנויה, תנועה, בניה ירוקה, סקר עצים, סקר אנרגיה, סקר איכות סביבה, תשתיות מים ביוב וניקוז.



### איחוד וחלוקה:

התכנית כוללת שתי חלופות - חלופה א' וחלופה ב' (ראו סכמות מצורפות)  
 חלופה א' כוללת איחוד של כל תאי השטח הסחירים, למעט תא שטח 3. התכנית כוללת טבלאות איחוד וחלוקה לחלופה זו.  
 חלופה ב' כוללת איחוד של כל תאי השטח הסחירים, כולל תא שטח 3. מימוש חלופה זו מותנה וכפוף להליך תכנוני נוסף של תוכנית איחוד וחלוקה.



**זכויות בנייה:**

זכויות בנייה למסחר ומלונאות, מגורים ומבנה ציבור - לפי טבלת השטחים המצורפת.

חלופה א': בתא השטח העיקרי, תא שטח 2, רח"ק מרבי מותר במגרשים גדולים מ 2 דונם בייעוד למגורים בבנייה רבת קומות ומוטה מלונאות לפי תא/5000, סה"כ רח"ק 6 + 0.5 למלונאות בלבד. בתא שטח 3, רח"ק בסיסי במגרשים קטנים מ 2 דונם, סה"כ 2.5 רח"ק.

חלופה ב': עם איחוד החלקות במסגרת תכנית איחוד וחלוקה נוספת יבוטלו קווי הבניין בין תאי השטח, זכויות הבנייה יהיו לפי רח"ק מרבי 6.5. יוקצו 300 מ"ר נוספים למבנה ציבור.

**שימושים:**

זכויות הבנייה הסחירות הנוספות בתוכנית זו (מעבר לזכויות המאושרות בתכנית תא/4099 וללא שטחי המסחר) עומדים על תמהיל 66% למלונאות ומסחר ו34% למגורים. תכנית תא/4099, המאושרת זה מכבר וכוללה בשטח התכנית, כוללת זכויות בנייה בתמהיל 50% למלונאות ו50% למגורים. כך, סך תמהיל השימושים הכולל בתכנית, זכויות בנייה מאושרות ונוספות עומד על 59% מלונאות ו41% למגורים.

סה"כ עד 310 חדרי מלון (+70 בחלופה ב') ועד 124 דירות (+20 בחלופה ב'). גודל דירה ממוצע לזכויות הבנייה הנוספות בתכנית יהיה עד 90 מ"ר (שטח דירה פלדלת). לפחות 20% מהדירות תהיינה קטנות מ 75 מ"ר (שטח דירה פלדלת). תמהיל יחידות הדיור ייקבע בתכנית העיצוב.

זכויות הבנייה כוללות גם - שטחים למרפסות 12 מ"ר ליחידה לפי תכנית המתאר, מינימום 500 מ"ר מסחר בקומת הקרקע, ובנוסף שטח ציבורי בנוי לפי פרוגרמה להקצאות ותועלות ציבוריות.

מרתפים לפי ע'1 בשינויים.

**מבנה ציבור:** במסגרת ההקצאות והתועלות הציבוריות הנדרשות מהתכנית ייבנו בתא שטח 2, 1,033 מ"ר מעל הקרקע בחלופה א'. 1,333 מ"ר ב תאי שטח 2 ו-3 אם חלופה ב' תמומש. שטחים אלו כוללים 280 מ"ר שהוקצו לצרכי ציבור במסגרת תא/4099.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל 4578/מק/תא/507-0476747	14/06/2023
דיון בהתנגדויות	6 - 0010-23ב'

**זיקות הנאה:** התכנית כוללת זיקות הנאה בהיקף הפרויקט למעבר ושהיה 24 שעות ביממה וכל ימות השנה, כפי שמותר ברחובות העירוניים הצמודים, וזאת בכל השטח שבין זכות הדרך עד החזיתות הבנויות. **גובה ומספר קומות:** עד 25 קומות. גובה קומות מגורים ומלונאות עד 3.6 מ'. הגובה הכולל של הבניין עד 97.2 מטרים מפני המדרכה הסמוכה. יותרו דירות ויחידות מלונאיות עם חללים כפולים בעד 10% מהיחידות המבוקשות בהיתר. גבהי הקומות הנ"ל ייקבעו בתכנית העיצוב, ללא שינוי בגובה הכולל המותר.

**קווי בניין:** 4 מ' לרח' עזרא הסופר, 3.4 לרח' נחמיה (5 מ' למגדל), 0 לרח' הירקון (4 מ' למגדל) ו-0 עם קולונדה בקומת הקרקע להרברט סמואל בשני מפלסים (לפי "חתך רכטר"). ההיטל הצר של כל מגדל יופנה לכיוונים מזרח-מערב, תכסית כל מגדל עד 800 מ"ר כולל מרפסות.

**מרתפים:** לפי ע"1. תתאפשר תוספת של עד 2 קומות מרתפים נוספות מעבר למספר הקומות המרבי המותר על פי תוכנית ע"1, יותרו עד 6 קומות מרתפים. תכנית תא/4099 המאושרת כוללת מרתפים בתכסית 100%, אשר בנויים כבר בפועל. תכסית המרתפים במגרשים שנוספו לתכנית תהיה עד 85% משטח המגרש.

**איכות הסביבה:** בנייה חדשה מותנית בהכנת חוות דעת סביבתית שתתייחס לנושאי רעש ואקוסטיקה, איכות אוויר וקרינה. יוכן סקר אסבסט, יוכנו פירי נידוף למסחר, נקבעו הוראות לחומרים מסוכנים ולמניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות ההקמה.

**בנייה ירוקה:** על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5281 לבנייה ירוקה ברמת שני כוכבים, או בתקן , או יותר, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית לעת הוצאת היתרי הבנייה בנושא gold ברמת LEED v4 ומעלה עבור הבניין B לבנייה ירוקה. על המבנים החדשים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי C. כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרוייקט (או יחידת אירוח מלונאית) לא יפחת מ- מסקנות סקר האנרגיה יוטמעו בתכנון המפורט בתיאום עם יחידת אדריכל העיר, לרבות בנושאים הבאים: התקנת מערכות לייצור אנרגיה ממקורות מתחדשים ע"ג גגות וחזיתות, התייעלות אנרגטית בתחומי מ"א, בידוד מעטפת, תאורה ומערכות שונות, חימום מים, מערכות בקרת אנרגיה בעלות יכולת ניטור רציף, התקנת עמדות טעינה לרכב חשמלי.

בשל הקרבה לים וגובה מי התהום המליחים, התקבל מרשות המים פטור מבנייה משמרת מים. יחד עם זאת ישמרו לפחות 15% משטח המגרש הסחיר פנוי מבנייה בתת הקרקע ומעליה, וזאת כדי להותיר שטח ללא בנייה לטובת ניהול מי נגר, חלחול ונטיעת עצים.

**התחדשות עירונית:** הריסת המבנים הקיימים מתווה פינוי-בינוי מסלול מיסוי, דירות התמורה ישולבו בבינוי המתוכנן.

**תנועה וחניה:** כניסה לכלי רכב לכל מרתפי החניה תהיה ברמפה אחת לשני תאי השטח (2+3). תקני החנייה לשטחים הנוספים מתוכנית זו יהיו: מגורים 1:0.5 ליחידה או בהתאמה לתקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה, הקטן מבניהם. ליתר השימושים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתר בנייה. תקנים אלה יהיו מקסימליים. 60 חניות מתוך סך החניות בתכנית ינוהלו כחניון ציבורי בבעלות פרטית. מקומות חנייה אלה לא יוצמדו ויהיו פתוחים לשימוש כלל הציבור, בתשלום. מיקומם הסופי והוראות נוספות ייקבעו

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
507-0476747 תא/מק/4578 - הרברט סמואל	0010-23 - 6
דיון בהתנגדויות	

בתכנית העיצוב. ככל הניתן ימוקמו החניות הציבוריות במרוכז ובקומות המרתף העליונות. לצורך הכוונה יוצב שילוט באופן בולט וברור במרתפי החנייה עצמם ומחוץ לבניין לרבות בכניסה וביציאה.

**עיצוב אדריכלי:** תנאי למתן היתר לבנייה חדשה בתא שטח 2 יהיה הכנת תוכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי ואישורה על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

הבנייה בתא שטח 3 תהיה בהתאם להנחיות המרחביות שמפרסמת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו.

**שמירה על עצים בוגרים:** שני עצים מוגדרים לשימור לאורך רח' הירקון. לא תותר כריתה או פגיעה בעצים המסומנים לשימור. בית הגידול לעצים יהיה בעומק מינימלי 1.5 מטר ובנפח מינימלי של 24 מטרים מעוקבים לכל עץ.

**תשתיות ביוב, ניקוז ותברואה:** אצירת האשפה תהיה בתחום קווי הבניין, במרתפים ובקומת הקרקע, כפי שיקבע בתכנית העיצוב. אופן ומיקום אמצעי השהיית מי הנגר ייקבע בתכנית העיצוב האדריכלי. יישמר ניתוק מלא של מערכת ניקוז מי הגשם וממערכת הביוב.

**חשמל:** קווי החלוקה של מתח גבוה ומתח נמוך תתאפשר ברשת תת קרקעית בלבד. תחנות טרנספורמציה לא ימוקמו בסמוך לשימושים לשהייה ממושכת ותהינה פנימיות. במבנים יעשה שימוש אך ורק במקורות אנרגיה שהם: גז, חשמל ו/ או מקורות אנרגיה בלתי מתכלים. יותקנו מערכות לייצור חשמל ממקורות מתחדשים על פי ממצאי סקר האנרגיה.

**רישום שטחים ציבוריים:** השטחים המיועדים בתוכנית לצורכי ציבור יירשמו על שם עיריית תל אביב-יפו ללא תמורה.

**תנאים להיתר:** בניית רמפת כניסה לרכב והתחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר רכב לתא השטח הגובל, אישור תכנית עיצוב אדריכלי על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר רגלי, חוות דעת עדכנית מאת רשות התעופה האזרחית, הגשת מסמך סביבתי לאישור הרשות לאיכות הסביבה, הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושא בנייה בת קיימה, הבטחת פינוי והריסת המבנים בחלקה 30 (חלקה גובלת בתוכנית) ושל חלקי החלקות 4, 29 ו-82 בגוש 7229, אישור משרד התיירות, רישום הערת אזהרה בדבר ייעוד לשימוש למלונאות בלבד.

**תנאים לאכלוס:** קבלת אישור או פטור המשרד להגנת הסביבה בהיתר הכולל בריכות שחייה, מדידת קרינה בפועל מחדרי טרנספורמציה וחשמל, הצגת האישורים המעידים על פינוי פסולת הבניין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, אישור שלב ב' ממעבדה מוסמכת על עמידה בדרישות בנייה ירוקה, רישום בפועל של זיקות הנאה למעבר רגלי, בניית השטחים הציבוריים ומסירתם לידי העירייה, בתא שטח 2- פינוי בפועל של חלק 30 (הגובלת בתוכנית) ושל חלקי החלקות 4, 29 ו-82 בגוש 7229.

**היטל השבחה:** הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לחוק.

היטל השבחה לבנייה במרתפים, ככל שיחול, ייגבה לפי סעיף 12 לתוכנית ע'1.

**ביצוע התוכנית:** שוטף.

התכנית מוגשת בהוקרה ובצער רב על מותו של אדרי' אלי פירשט – אדם, אדריכל ומתכנן ערים.



הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>		<b>מספר התכנית</b>	
שם התכנית	מגיש התכנית	507-0476747	
תא/4578 - הרברט סמואל	טאובבלט אחזקות בע"מ		
18, 20, 22, 24			
<b>זיהוי הרשות והוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	<input type="checkbox"/> עצמאית	<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח	תכנית
<b>תל אביב יפו</b>	עירונית	ש	א
<b>מוסד התכנון המוסמן להפקיד את התכנית לאשרה</b>			
<input type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מסי הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחית הסעיף בחוק
התכנית מהיבט את החום הדרד בחום הירוק וממשת את ההרחבת של הרברט סמואל בתחומה, חובעת ויסקות הנאה למעבר נגלי להרחבת המדרגות, זכויות בנייה ביעוד משולב על מגורים, מסחר ותערוכה, מקצה שטחים למסדנת ציוד ותועלת ציבוריות	62 א. (ג) חוק חנו"ב התשכ"ח + 62א(א)5 + 62א(א)19	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בהתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016))

התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים החוזאים את תוכנית הכוללות תא/5000, כמפורט להלן.			
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי רשטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר	התאמת החוראות בתוכנית המוצעת
הוראות מיוחדות - טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	רחי"ק 6.5 בכפוף להוראות טבלה 5.4	+ התכנית תואמת את תא/מק/9117 מדיניות תכנון רצועת חוף מרכז תל-אביב שאושרה ב-16.9.2020
	אזור מיטה מלונאות	טיילת 502 ב: התאמה למסמך מדיניות הוראות מתחם חופי לפי סעי' 5.3.1	
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי מתחם חופי	מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות	התאמה למסמך מדיניות הוראות מתחם חופי לפי סעי' 5.3.1	+

	שימושים מותרים לפי 3.2.5 - מגורים	אזור מוטח מלונאות	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
	שימושים מותרים לפי 3.7.1(א)(2): מגורים, מסחר ומלונאות	מגורים בבניה רבת קומות	
	3.7.2 לא פחות מ- 30% משטחי התכנית ייעודו למלונאות	חזית מסחרית	
יעוד מבא"ית: מגורים, מסחר ותיירות +	רחוב עירוני- דרך לפי 3.6.1(א)(2)		

+	סעיף 3.7.2(א)- מלונאות - לא פחות מ-30%	אזור מוטח מלונאות	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
	סעיף 3.2.5(א)(1) מקבץ שימושים ראשי - מגורים	מגורים בבניה רבת קומות	
	סעיף 3.4.3(א)(1)- בקומת הקרקע מסחר 1	חזית מסחרית	
+ 1,033 מ"ר שטחים מבוניס לצורך מבני ציבור	<u>שימושים כללים בהתאם לסעיף 3.1.1(ו): מבני ציבור</u>	אזור מוטח מלונאות	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ז-ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
		מגורים בבניה רבת קומות	
		רחוב עירוני	
		חזית מסחרית	
+	רח"ק מירבי 6.5 בהתאם לטבלה 5.4	אזור מוטח מלונאות	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המירבי.
+	חלופה א' לא כוללת את חלקה 3 במתחם לאיחוד וחלוקה: רח"ק 6.5 ולחלקה 3- רח"ק בסיס 2.5 לפי סעיף 3.2.5(ב)		
+	חלופה ב' כוללת איחוד וחלוקה עם חלקה 3: רח"ק 6.5		
+	סעיף 3.2.5(ג)		

+	מרפסות למגורים ולמלונאות לפי סעיף 3.1.4(ח)	אזור מוטח מלונאות	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4
		מגורים בבניה רבת קומות	
+			

+ קיימת חווי"ד ותחבורתית  הרחבת דרך הירקון  קו הבניין המתוכנן הינו לפי רוב הבניינים המאושרים ברחוב.  +  +	בהתאם להנחיות מתי התנועה אזור העדפת תולכי רגל סעי' 3.8.1  3.8.2(ד)(1) הרחבת דרך  3.8.2(ד)(3) קו בנין  3.8.6 (כ) תניון ציבורי באזור העדפת תולכי רגל  3.8.7 תקן חניח	דרך עורקית עירונית  תוראות למרכיבי תחבורה – 3.8
---	--	---

+ קיימת חווי"ד סביבתית + + תנאי לחיתוך בניח חינו הכנת תכנית עיצוב בסמכות וועדה מקומית  + + קיימים נספחי תשתיות מאושרים בחתום ל-4.6.16(ב)	השפעה סביבתית לפי סעי' 4.4.1(ב), (ד), (ח), (י)  חוות דעת סביבתית לפי סעי' 4.4.2  סעי' 4.4.5(א)  סעי' 4.4.5(ד)  סעי' 4.5.3  פטור מהחזרת מי גשם מרשות חמים לפי סעי' 4.6.4(א)(3)	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרות ותכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4  תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
---	---	--



<p>+ קיימת חווי"ד תחבורתית</p> <p>הרחבת דרך הירקון</p> <p>קו הבניין המתוכנן הינו לפי רוב הבניינים המאושרים ברחוב.</p> <p>+ *</p>	<p>בהתאם להנחיות מוח' התנועה אזור העדפת הולכי רגל סעי' 3.8.1</p> <p>3.8.2 (ד/1) הרחבת דרך</p> <p>3.8.2 (ד/3) קו בניין</p> <p>3.8.6 (ב) חניון ציבורי באזור העדפת הולכי רגל</p> <p>3.8.7 תקן חניה</p>	<p><b>הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8</b></p>
--	---	---

<p>+ קיימת חווי"ד סביבתית</p> <p>+ תנאי להיתר בניה הינו הכנת תכנית עיצוב בסמכות וועדה מקומית</p> <p>+ קיימים נספחי תשתיות מאושרים בהתאם ל-4.6.16(ב)</p>	<p>השפעה סביבתית לפי סעי' 4.4.1(א, ב, ד), (ח), (י) חוות דעת סביבתית לפי סעי' 4.4.2</p> <p>סעי' 4.4.5(א)</p> <p>סעי' 4.4.5(ד)</p> <p>סעי' 4.5.3</p> <p>פטור מהחדרת מי גשם מרשות המים לפי סעי' 4.6.4(א)(3)</p>	<p><b>איכות סביבה - סעיף 4.4</b></p> <p>הגדרות ותכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1)</p> <p>חוות דעת סביבתית (4.4.2)</p> <p>בנייה ירוקה (4.4.3)</p> <p>הנחיות מרחביות (4.4.4)</p> <p>תנאים להפקדה (4.4.5)</p> <p><b>הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</b></p> <p><b>תשתיות – סעיף 4.6</b></p> <p><b>פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים:</b></p> <p>ניקוז (4.6.4)</p> <p>ביוב (4.6.5)</p> <p>חשמל (4.6.6)</p>
---	--	---

שימוש בסעיפים החוק: בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ז)	
שימוש בתוכנית המפורטת	תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט פסקאות (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) - תוספת שטחי בנייה ברשות עירונית.
	סעיף מחות הסעיף
+	איחוד וחלוקה סעיף קטן (א)(1)
+	הרחבת דרך סעיף קטן (א)(2)
+ קביעת קווי בניין	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית סעיף קטן (א)(4)
+ גמישות בגובה קומות- שינוי בגובה קומת חקרקע	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים סעיף קטן (א)(5)
+ רישום זיקת הנאה, הריסת מבנים והפקעה	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חפקעת חקרקע חנודרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף. סעיף קטן (א)(19)

תלחיה וחתומות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מחתימים			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
אוהד כרמלי אדרי	025332135		5.7.2021
מחתימים			
שם ושם משפחה	מספר ת.ז.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם אוזן, עו"ד	2438976-9		27.6.2021

תב"מ | 2017

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

7174312021

**חו"ד תנועתית:**

היקפי הבנייה בתכנית אינם מגיעים לסף הדורש חוות דעת תחבורתית לפי תכנית המתאר תא/5000 (בסעיף 1.8.3.ה) ולכן פטורה מחוות דעת כזו, כך לפי חוות דעת אגף התנועה.

**חו"ד סביבתית:**

פרק מיקרו אקלים מאושר על ידי היח' לתכנון בר-קיימא.  
 פרק ב' עד סעיף 2.7 ופרק ג' בנספח הסביבתי מאושר מבחינת הרשות לאיכות הסביבה.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
507-0476747 תא/מק/4578 - הרברט סמואל	10010-23 - 6
דיון בהתנגדויות	

## חו"ד היח' לתכנון אסטרטגי:

השטחים הציבוריים הבנויים כוללים לפי הפרוגרמה שחושבה ע"י היח' לתכנון אסטרטגי בשיתוף אגף הכנסות מבנייה: 280 מ"ר שטח מתכנית תא/4099 + 500 מ"ר שטח הקצאות לשטחי ציבור עבור כלל תוספת שטחי הבנייה + 253 מ"ר שטח תועלות ציבוריות עבור רכיב המגורים = 1,033 מ"ר (בחלופה א'). אם תמומש חלופה ב' יעמדו השטחים הציבוריים הבנויים על 1,333 מ"ר. הוראות התכנית בנוגע לשטחים אלה, והאופן בו הם מתוכננים בנספח הבינוי המנחה תואמו עם הגורמים המקצועיים הרלוונטיים בעירייה (אגף מבני ציבור, אגף נכסים והיח' לתכנון אסטרטגי).

## חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר הפקדת התכנית בכפוף לתנאים הבאים:

1. המצאת כתב שיפוי חתום.
2. תיקונים בהוראות התכנית בהתאם להערות צוות והייעוץ המשפטי.
3. עדכון נספח תנועה בהתאם לסיכומים עם אגף התנועה.
4. עדכון מסמכים בהתאם להוראות מבא"ת.

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

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-21ב' מיום 07/07/2021 תיאור הדיון:

אלון מטוס: תוכנית הרברט סמואל לאורך חוף הים לפי מדיניות חופי מרכז ת"א. מעיין פירסט: מציגה את התוכנית. אלון מטוס: טופס הסמכות מסיבות טכניות היה חתום חלקית, הושלם כבר אבל לא הופץ. חוות דעת הצוות ממליצים להפקיד בכפוף להמצאת כתב השיפוי שמוסכם אבל עדיין לא חתום, יש עדכון נספח התנועה ועדכון המסמכים בהתאם להוראות מבא"ת. תנאי הפקדה לפועל יהיה הסדרת הנושא התועלות. אורלי אראל: יש ענין משפטי בהתאם לתוכנית המתאר לתת את ההיקף של שטחי הציבור הנוספים לתוכנית. בגלל שלא סיימנו לדון עם היזמים בהחלטת הוועדה, שיינתן תווך. יש לנו פרוגרמה לצורכי ציבור אבל מעבר לזה מבקשים אישור של הוועדה שהתוספת תהיה בין 300 ל-800 מטר וההיקף הסופי יקבע על ידי מהנדס העיר וכך תופקד התוכנית.

אופירה: למה? רוני קינסברנר: כתב השיפוי הוא חתום חלקי ואחד הבעלים לא יכל להיכנס לישראל בגלל הקורונה. האינטרס הציבורי לא נפגע. זו התוכנית הראשונה שמקודמת מכח מדיניות חוף הים. יש לנו מתווה תועלות ציבוריות באזורי מע"ר ומתווה בפרויקטים למגורים, טרם התגבש מתווה לגבי מדיניות חוף הים. במדיניות חוף הים האזור מוגדר אזור מוטה מלונאות, בשונה מאזורי המע"ר ששם האזור הוא לעידוד מלונאות. המשמעות שבאזורי המע"ר מלונאות יכולה להיות תועלת ציבורית, מאידך באזורי מוטה מלונאות היא לא יכולה להיות תועלת ציבורית. השאלה היא מכח המלונאות אנחנו יכולים לדרוש תועלת ציבורית בגין שימוש במלונאות. במסגרת המדינות חוף הים פטרנו את המלונאות מתועלות ציבוריות. בתחשיב הראשוני לקחנו בחשבון דרישה לתועלת ציבורית עבור המלונאות אבל זה נפתר. מה שנשאר תועלות ציבוריות בגין מרכיב המגורים.

בד"כ דורשים בגין מגורים או דיוור בהישג יד או ניווד משימור ופה יש אופציה אחת פה קשה לנייד לשימור פה ודיוור בהישג יד מתווספות מעט מאוד יח"ד משהו כמו 25 יח"ד. אנחנו לפי חוק התכנון והבניה אנחנו דורשים הנחה של 40% ועדיין יוצא שאנחנו מספסדים עשירים. ועלתה אופציה נוספת לקבל תוספת של שטחי ציבור. התווך נע במינימום 300 ועד 800 שזו המרה התועלת הכספית לטובת שטחי הציבור. היו ויש לזה השלכות רוחב אנחנו רוצים להיות יותר זהירים לפני שנוציא חו"ד.

אופירה יוחנן וולק: אז תבואו אלינו עם זה. אורלי אראל: אנחנו מבקשים שתאשרו את התוכנית להפקדה ורק באישור מה"ע נחזור לדווח אליכם מה עלה בתחשיב.

דורון ספיר : למה לא ניווד משימור?  
רוני : נכון קשה מאוד לנייד משימור.  
אורלי : חווי"ד שלנו אנחנו מעדיפים בחוף הים יותר שטחי ציבור מבונים אלו דירות יוקרה ומלונות שיושבים על חוף הים לעשות שימוש קהילתי לתושבים בסביבה, שיתן מענה לצרכים שיש מחסור. אופירה יוחנן וולק : דיבורנו שיהיה מרכז קהילתי כזה או אחר.  
אורלי אראל : לאורך רחוב הירקון לתושבים שגרים בסביבה כשנבוא עם תוכנית העיצוב עד אז גורמי המקצוע בעיריה ישבו ויראו מה השימוש הנכון במקרה הזה בהיקפים שיהיו. אלו שימושים נגישים לקהל וזה עדיף לשטח ציבורי בנוי ולא ניווד משימור.  
מיטל להבי : אני מתפלאת שאישרנו מדיניות לרצועת החוף שמעגנת על הרצועה 25 קומות ולא הגדרנו תועלות ציבוריות. הדרפט לא ברור פעם היתה טבלה מצב מוצע מצב נכנס לא ברור. צורת ההצגה לא ברורה.

אורלי אראל : מקבלת את הערה.  
מיטל להבי : להגיד שיהיו תיקונים של הוראות, נספח תנועה השתנה ועדכון מסמכים לפי המבא"ת מביאים דרפט שיהיו בו עדכונים לא ברור מה העדכונים.  
עברתי פגיעה אישית במהלך במצעד הגאווה וניסיתי לספוג צל בקולונדות. האם יש אכיפה שמירה על נכסי הציבור הקולונדה האם היא פתוחה לציבור. זיקת הנאה אני רוצה לדעת בפירוט איך היא נכתבת בתקנון ומה נחתם עם אגף נכסים ואיך אוכפים זאת. בסופו של דבר אם חוסמים לנו את הרכוש שלנו זה אומר אנחנו לא יודעים לשמור על הרכוש שלנו.

שטחים חומים- ל SEA1 היה לו 300 מ' זיקת הנאה באו כרם התימנים רצו מרכז קהילתי אבל אף אחד מהמגדלים לא עשה משהו כי הוא לא רוצה את זה אצלנו. שבאים להכניס שימוש ציבורי קהילתי המגדלים הללו לא רוצים את התושבים בפנים, הם לא רוצים את הזקנים עם המטפלים ולא את הנוער ובסוף מחלקת נכסים יושבים ומחליטים שגלריה זה מצוין למלון. אז קודם כל אם עושים שטחי ציבור אנחנו נגדיר שכונה קהילתית. כל שטחי הציבור משרתים את המלונאות.  
אופירה יוחנן וולק : אנחנו יכולים שזה לא יהיה גלריה?

מיטל להבי : בוודאי. אורלי ואני שוחחנו כבר על Sea1 בכל העיר מורידים חניות ואז רואים שעומדים לעשות חניון ציבורי. אבל יש בעיה אחוזת חוף לא תקח לניהול את החניון כי היא לא מנהל חניון מתחת 100 מקומות. מי שינהל זו הנהלת הבית ומרגע שהחניון יוגדר ציבורי אנחנו לא יכולים לחייב אותם להוציא רישיון עסק. המושג חניון ציבורי לא יכול לבוא במקומות הזה אם לא מוגדר מה זה חניון ציבורי. מה שאנחנו עושים אנחנו יוצרים בנק חניה לטייקוניסטים. אני חושבת שצריך לב לדבר הזה כי אנחנו יוצרים חניונים לאורך רצועת החוף ואף אחת לא תנהל אחוזת חוף. לא תהיה לנו שליטה על המחיר ואם למשל לא ירצו לפתוח בשבת אז לא יפתחו כמו אחד העם 1. לכן צריך לשים פה כללים. אני מבקש שזיקות הנאה שאנחנו נותנים יקובעו בטון תועלת ציבורית.

אופירה יוחנן וולק : אני מצטרפת לדברי מיטל. חווי"ד צוות ועוד תיקונים לא ברור מה.  
אורלי אראל : זיקות הנאה – כצוות מקצועי החלטות של הועדה המקומית מוטמעות במסמכי התוכנית. אם במסגרת התשריט של התוכנית ותקנון התוכנית וגם בדרפטים אין היום זיקת הנאה אלא רשום זיקת הנאה למעבר ושהייה של הציבור כל ימות השנה 24/7 משפט שנכנס בכל תוכנית. אנחנו באים עם תוכנית העיצוב ומראים לכם איפה זיקת ההנאה וכתוב בצורה מפורשת וככה יוצא גם היתר הבניה. אם יש זיקת הנאה שאין לה גישה והבנין מומש ויצאה תעודת אכלוס ואח"כ נעשים צעדים שלא מאפשרים מה שנקבע בתוכנית ובהיתר ותעודת האכלוס צריך להפעיל את הפיקוח. ידוע לנו לקבע את החלטות במסמכי התוכנית אגף הרישוי מקבע את החלטות שלכם בהיתר. יש שלט אין שלט זהו תפקידו של הפיקוח אופירה יוחנן וולק : האם יש בחינה לבדיקה האם זיקת ההנאה נשמרות ?  
אורלי אראל : לא יודעת להגיד לך בתחום סמכותו של מי.

מיטל להבי : אני רוצה לעשות הצעה לסדר בישיבת המועצה בענין אכיפת זיקת ההנאה.  
אורלי אראל : בהוראות הפרוצדורליות בחווי"ד. ראינו שבמשך הזמן השירות המשפטי יושב אתנו ועובר על התקנון ועל מסמכי התוכנית וחותרם שזו תוכנית בסמכות מקומית. בהתאם להחלטות שלכם יש דברים שצריך לתקן אם לא מופיע המשפט הזה גם בוועדה המחוזית מכניסים שינויים פרוצדורליים או פרטים טכניים לפני התוכנית המופקדת או מקבלת תוקף. אחרת נצטרך לעשות עוד ועוד דיונים ולדווח ובעצה אחת עם הראלה והועדה המחוזית שהמליצו לנו להכניס את המשפטים הללו בהחלטות הועדה. ברור אם יש משהו מהותי אנחנו חוזרים אליכם. אם זה לא הוצג פה אנחנו לא יכולים לחזור. אם השירות המשפטי נותן לנו לתקן אחרת הדיונים פה יהיו רק על תיקונים ומדובר על תיקונים טכניים.  
מיטל להבי : באים יזמים שאומרים כי לוקח להם 8 שנים להביא תבע לדיון, זה לא נורא אם ילך וישוב אצלנו.

אורלי אראל : אלו תיקונים טכניים של השירות המשפטי שאין צורך לחזור איתם לוועדה.  
אופירה יוחנן וולק : לפעמים שההבדל הו' היא היתה מאוד משמעותי.  
אורלי אראל : אז חוזרים לוועדה.

אלון מטוס : לגבי נספח התנועה מה שנמצא בדרפט לא ישונה. נספח התנועה השינוי הוא שינוי מנחה שהוא לא מופיע בדרפט ולא מחייב בהוראות התוכנית. בהתאם לתקן התקף בהתאם להוצאת היתר בניה ונספח

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>18-24 - הרברט סמואל</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>6 - 0010-23'</b>

התנועה מציג מצג מנחה שמדבר 1 ל 4 והתיקון הוא 1 ל 5. לגבי הארקדה היא מוגבהת בתוכנית הזו והיא מבוססת על תוכנית קיימת עם היתר בניה שביסס את הארקדה לכן גם הצד הצפוני שהתווסף לתוכנית שכבר קיימת בחלק הדרומי המשיך גם את אותה ארכדה שעומקה 4 מטרים + 4 מיטל להבי : כלומר 8 מ' זיקת הנאה.

אלון מטוס : זיקת הנאה ע"פ חוק תהיה רשומה. זיהוי של זיקת הנאה היא כל השטח סביב הבנין הוא בזיקת הנאה כי הוא מצטרף לרחובות. למעט החלק המוגבה של הארכדה שהוא פחות מובן אבל הוא נגיש. לגבי השימושים הציבוריים, קיים מסמך של היחידה האסטרטגית ואחד השימושים הוא אכן שימושים שנוגעים לתושבי הסביבה.

אופירה יוחנן וולק : זה יהיה רשום?

אורלי אראל : אנחנו לא רושמים בתבע איזה שימושים כי אם מישהו ירצה לשנות נצטרך לשנות תבע. מיטל להבי : במסמך מדיניות כמו שהבאתם היה צריך להיות כתוב 25% מהשטחים הציבוריים יהיו לטובת שימושים שכונתיים מקומיים.

אורלי אראל : בסוף זו החלטה של העיריה של הגוף הציבורי שאתם חברים בו.

אלון מטוס : לפי הגורמים שעוסקים בקביעת השימושים הצורך בגמישות נשמר עד לשלב תוכנית העיצוב וקביעת השימושים הציבוריים.

מיטל להבי : אני מבקשת שאתם מביאים את הפירות של התועלות הציבוריות לאזור רצועת החוף תכלול הגדרה 25% מהתועלות יהיו ישמשו כתועלת שכונתית קהילתית לא 100%. אחרת כל מגדל הלחם לקבל גלריה.

אלון מטוס : לגבי החניון הציבורי - אנחנו מוגבלים באופן שאנחנו מגדירים חניון ציבורי בתב"עות. החניון מוגדר שכוללת בין השאר שילוט. מקריא את תקנון התוכנית 60 מקומות חניה.

אופירה יוחנן וולק : אנחנו ניסחנו שהחניון הציבורי שפתוח לציבור יהיה בתעריפי אחוזת החוף האם אפשר להכניס גם פה.

אורלי אראל : השירות המשפטי אומר שלא.

אופירה יוחנן וולק : אם ברוטשילד עשיתי אז למה לא כאן?

אשרת שפי : יכול להיות שזה היה בהסכמה. מבחינת היכולת שלנו להתערב בתוכנית ולקבוע תעריפים במגרש פרטי זה משהו שלא נכנס להוראה תבעית, אולי זה היה בהסכמה. מבחינת החניון הציבורי הוא נמצא על מגרש פרטי הגבולות גזרה כמו שתוארו בתבע אלו הוראות שאנחנו יכולים להכניס בתוכנית שצרכה להסדיר את הנושא הזה ולהבטיח עבור ציבור משתמשים לא מסויים. לגבי התעריפים ההוראות הרבה יותר מחמירות.

אופירה יוחנן וולק : אני מבקשת לבדוק מה עשינו ברוטשילד אני רוצה במחירי אחוזת חוף אחרת איזה ציבורי זה. יש 60 חניות ציבוריות אני רוצה אותם לציבור במחירי אחוזת חוף.

מיטל להבי : כמה שטחי ציבור בנויים יש אלון : כרגע רשומים 1033 בחלופה א 1333 בחלופה ב' דורון ספיר : למה זה מיועד

אורלי אראל : לא. כרגע התוכנית תופקד יהיו התנגדויות ביום שהיזם יגיד שהוא רוצה לקדם את תוכנית. דורון ספיר : זה יבוא במסגרת תוכנית העיצוב ואז יגידו לנו איזה שימושים.

אורלי אראל : נכניס להחלטת הוועדה. נדווח לוועדה לפני שמפקדים לוועדה על היקף השטחים הציבוריים מלי פולישוק : לגבי אופי השימוש הציבורי גם בזמן בתוכנית העיצוב כדאי שתשאר הגמישות. יש שילוט לגבי חניה ציבורית למה אי אפשר את אותה הערה לרשום לגבי זיקת הנאה.

מעין פירסט : בכל היקף הפרויקטים יש זיקות הנאה ברוחב של 4 מ'. יש מדרכה של זכות הדרך ועוד 4 מטר זיקת הנאה היא תפוחת כמקשה אחת.

דורון ספיר : נרשום ללא חסימה.

מעין פירסט : יש הוראות מגבילות לא לעשות פתחי אויר הם יפוחחו כמקשה אחת במדרכה. היחיד שהוא מובדל בחינה פיזית ממדרכה ציבורית זו המדרכה של ה-4 מ' המוגבהים. יש שם הרשאה להוציא כסאות של בתי קפה.

מיטל להבי : יש טעות על הרברט סמואל וצריך לטפל על זיקות הנאה.

דורון ספיר : למה השטח שם צריך להיות מוגבה חוץ מהעובדה שכל הרחוב כך.

זים : זו תוכנית על החלקה הדרומית 112 זו התוכנית השלישית שמוגשת הייתה 2272 מלפני 20 שנה. אז החולט ואפילו נכפה עלינו חתך ריכטר ומתוקפה נבנו מרתפים. לפני 4 שנים אושרה 4409 היתה תוכנית ברוח תוכנית המתאר וגם היא אישרה את חתך ריכטר ושינוי קטן לחלקה הדרומית ומוספים מגדל שמשלוב. כרגע 4099 מדברת על רח"ק 6 עם 50% מלונאות 50% מגורים והיא אושרה עם תוכנית המתאר ואנחנו מרחיבים אותה בצורה יותר מעודכנת עם מסמך המדיניות החדש והוראות איכות הסביבה. הרח"ק הוא 6.5 מאוד דומה לרח"ק שאושר.

אורלי אראל : יש מצב שיש את ההגבהה הזו מכח היתר קיים בחלק הדרומי.

דורון ספיר : אם יש הגבהה הציבור לא יעבור שם ואין זיקת הנאה. איפה יש מקום שיש הגבהה והציבור עובר?

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>18-24 - הרברט סמואל 4578/תא/מק/507-0476747</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>6 - 0010-23'</b>

יואל אדריכל היתר: עומד להיפתח 3 חודשים תכנון מערך מדרגות. יש הפרש טופוגרפי בין הירקון להרברט סמואל. נוצר הפרש של כ-מטר בין הירקון להרברט סמואל ובשביל לגשר את המטר יש מערך של טרסות מדרגות גינון. במלון קמפינסקי עשינו מערכת של מדרגות יחד עם אדריכל העיר, יש פתרונות תכנוניים כדי לגשר על ההפרש הזה, וישבנו רבות על איך לגשר על רח' הירקון להרברט סמואל. יש פה פרויקט מלונאי יוצא לו היתר ב3 ימים. מדובר על השלמה של המתחם שלמעשה חצי מהמתחם נבנו. התוכנית מציעה שיפורים במרחב הציבורי וראיה כוללת של כל הבלוק. ואנחנו מבקשים לאשר אותה כי אנחנו נמצאים בסד של לוחות זמנים. התוכנית מאפשרת לנו גישה לחניה של המלון ומאפשרת לסיים אתה פרויקט.

דורון ספיר: אז מה הקשר להגבהה?

אדריכל התוכנית: הסבר שיש הפרש טופוגרפי וכל ההגבה היא פחות ממטר, אנחנו עובדים על הפתרונות הללו. אישרתם כבר את תוכנית העיצוב בצד הדרומי של המתחם עם ההגבה ועכשיו צריך לאשר בצד הצפוני ההגבה מוגגשת.

מיטל להבי: מתחת למלון שנבנה כמה מקומות חניה ציבוריים יש לנו?

יואל אדריכל: מתחת למלון נבנה ע"פ התבע התקפה ושם יש חניה היא רק של המלון. נבנה שם אולם של 900 מ' שמשרת את מרכז הכנסים השני בגודלו בת"א יש פה הרבה תועלות ציבוריות.

מיטל: האם אפשר לחבר את הכניסה למלון כדי לייצר בנק חניה?

יואל יום: זו עבודה מאד מסובכת עם מי תהום. לבנות מלון זה לא פרויקט פשוט. יש כאן 28 דירות שנהרסות במסגרת הפרויקט ואין ספור מטלות, שטחי ציבור נרחבים לטובת העיריה שהיא יכולה להחליט מה לעשות איתם.

מעין פירסט: כאשר אישרנו את תוכנית 4099 ברוח תא 5000 עם 50 מקומות חניה מתוך התקן כאשר תוכניות שכנות היו בנוסף לתקן ולכן שמשווים ביננו לתוכניות שכנות אנחנו במס' חניות מאוד קטן וגם מקצים את אותם חניות כציבורי.

מיטל להבי: כל נושא החניונים על רצועת החוף חניונים של 50 מקומות בסופו של דבר הם לא יהיו חניונים ציבוריים ויהיו מאוד יקרים כמו עלות של חדר בת"א. לכן שמגדירים חניונים ציבוריים צריך לגבש את המדיניות איך לחבר בין כמה ברמפה אחת, לעשות הכל כדי שהם יהיו בסדר גודל שינוהל ע"י גורם עירוני. מאיה נורי: פתרון של מדרגות להגבהה בגלל בעיה טופוגרפית הוא לא פתרון. צריך למצוא פתרון אחר בכדי לאפשר נגישות יותר טובה לבעלי מוגבלות.

אדריכל: יש כאן מערך משולב כדי לאפשר גישה לאזור הזה. החזית היא מלווה רחוב והציבור נגיש טל נתן דוגמאות לא טובות. לכן אנחנו יושבים עם אדריכל העיר כדי למצוא פתרונות יותר טובים. לכן יש תוכנית עיצוב ששם אפשר למוצא את הפתרונות. מאיה נורי: צריך שהנגישות תהיה לאורך כל הדרך.

דורון ספיר: הועדה מבקשת לתקן את התוכנית כך שיובטח מפלס כניסה אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל תיקון זה יבוא לידי ביטוי בתוכנית העיצוב.

מיטל להבי: מה לגבי החניון אני רוצה חניון לציבור.

אופירה יוחנן וולק: אנחנו רוצים חניון ציבורי אמיתי

אושרת: אלו חניות כמו בתקן התקף בעת הוצאת היתר.

מיטל להבי: אני רוצה חניון ציבורי או שיוותרו על הציבורי.

יום: אם יש לכם דרך לגבי התעריף

דורון ספיר: נכניס סעיף שהמחיר לחניון יהיה לפי מחירי אחוזת החוף. אם ירצו יגישו התנגדות.

מעין ספירט: הנושא נבדק משפטית וזה עבר.

אושרת שפי: כל הנושא של החניון הציבורי שזה נכנס להוראה תב"עית יש לכך שני מקורות חוק. תוכנית ח' – תכנית החניה ותקנות החניה. הם מדברים על הסדרי החניה ולא על התעריפים. בהסכמה אפשר להכניס גם מחירים של אחוזת חוף.

דורון ספיר: האם יש סעיף שאוסר עלינו לקבוע בתעריף מסוים ציבורי.

אושרת שפי: אין הוראת חוק כזו אבל אין הוראת חוק שאומרת מה אסור לי לקבוע היא אומרת מה מותר לי.

דורון ספיר: אם החניון הוא ציבורי הוא צריך להיות בתעריף ציבורי לכן הועדה קובעת את המחיר

הציבורי הסטנדרט של חניה ציבורי באזור קרי מחירי אחוזת חוף ירצו היזמים התנגדו.

אודי כרמלי: נציגי היזם אחרי ששמעתם את הטון של הועדה קבלו החלטות בהתאם.

מיטל להבי: אני מבקשת שיעבירו לי טבלת השוואה של השטחים

אלון מטוס: מקריא את חוות דעת הצוות.

דורון ספיר: להוסיף עוד את 2 התיקונים - הועדה מבקשת לתקן את התוכנית כך שיובטח מפלס כניסה

אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל תיקון זה יבוא לידי ביטוי בתוכנית העיצוב.

החניון הציבורי יופעל במחיר ציבורי מחירי אחוזת חוף באזור.

פה אחד

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל 507-0476747 תא/מק/4578 - הרברט סמואל 18-24 דיון בהתנגדויות	14/06/2023 6 - 0010-23

**בישיבתה מספר 0016-21 מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים:

1. המצאת כתב שיפוי חתום.
2. תיקונים בהוראות התכנית בהתאם להערות צוות והייעוץ המשפטי.
3. עדכון נספח תנועה בהתאם לסיכומים עם אגף התנועה.
4. עדכון מסמכים בהתאם להוראות מבא"ת.
5. תנאי להפקדה בפועל של התכנית יהיה הסדרת נושא התועלות הציבוריות כתוספת שבין 300-800 מ"ר שטחים ציבוריים. לפני הפקדה בפועל ידווח לוועדה על היקף תוספת השטחים הציבוריים שנקבעה.
6. הועדה מחליטה לתקן את התוכנית כך שיובטח מפלס כניסה אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל. תיקון זה יבוא לידי ביטוי בתוכנית העיצוב.
7. החניון הציבורי יופעל במחיר ציבורי במחירי אחוזת חוף באזור.

משתתפים: דורון ספיר, מיטל להבי, אופירה יוחנן ווולק, אלחנן זבולון, מאיה נורי, חן אריאלי, ציפי ברנד.

**דיווח לוועדת המשנה לתכנון ובנייה, בהמשך להחלטתה בישיבה מספר 0016-21 מיום 07/07/2021 (החלטה מספר 6):**

בהמשך לדיון בהפקדה והחלטת הועדה המקומית לתכנון ובנייה בעניין הסדרת נושא התועלות הציבוריות, מדווח לוועדה כי לאחר בדיקת הנושא ותיאומו הוחלט לקבוע את התועלות הציבוריות כשטח ציבורי בנוי בשטח 426 מ"ר בחלופה א'. שטחים אלו יצטרפו לשטח ההקצאות לצרכי ציבור כך שסך השטחים הציבוריים הנויים יעמדו על 1,206 מ"ר בחלופה א' או 1,584 מ"ר בחלופה ב'.

בהתייחס להחלטת הועדה לתקן את התכנית כך שיובטח מפלס כניסה אחיד ונגיש במפלס רחוב הרברט סמואל, מבקש היזם להציג לוועדה חלופות לשיקול דעתה. חלופות אלא יוצגו בדיון.

**ח"ד הצוות:** (מוגש ע"י צוות מרכז)

עם השלמת התנאים להפקדה, כפי שנקבעו בישיבת הועדה המקומית מיום 07.07.21, מומלץ להפקיד את התכנית

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-22 מיום 09/03/2022 תיאור הדיון:**

אלון מטוס: תכנית הרברט סמואל 18-24 אושרה להפקדה ביולי ואנחנו חוזרים לדיווח והתייעצות על 2 תנאים שנקבעו להפקדה בפועל. מציג בקצרה את התוכנית ואת שתי הסוגיות. אסף הראל: אני מבקש שתהיה חזית ציבורית משמעותית עם שימוש אמיתי. אלון מטוס: ההמלצה שלנו היא אולי על חזית ציבורית חלקית, היא לוקחת בחשבון את הרקע התכנוני הארוך ואת הצורך באיזון השימושים. באופן שעליו המלצנו ניתן לייצר פעילות ציבורית שתבוא לידי ביטוי בקרקע עם חזית מערבית ותתפרס הלאה לקומות העליונות. אנחנו מביאים את זה לכאן כי יש לנו חוסר הסכמה עם היזם שלא מסכים להגדיל את השטח הציבורי בקרקע ולהעבירו לפינה הצפון מערבית. מלי פולישוק: מה הגודל של הירוק (השטח הציבורי) בקומת קרקע. אלון מטוס: מדובר בערך קרוב ל200 מ"ר. מדובר על מקום שמאפשר את מבואת הכניסה וגם פעילות אולי שימושים כמו כאלה שצריכה עיר עולם. אסף הראל: זה דלפק אם היית רוצה לתת גלשנים או לוקרים אז לא כל האפשרויות קיימות ב200 מ"ר. אלון מטוס: בשטח כזה אפשר לייצר בית קפה שמזמין את התיירים בנוסף למבואת הכניסה. ממשיך במצגת.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>18-24 - הרברט סמואל 4578/מק/תא/507-0476747</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>6 - 0010-23'</b>

אסף הראל: שהחזית הציבורית תהיה על שטח המסעדה המשנית. אני מבקש את התייחסות היזם. מעיין פירסט: היום אנחנו מבינים שכדי לקבל רישוי עסקים אנחנו נדרשים ל400 מ"ר מסעדה, גם מה שנמצא כרגע הוא בניגוד לעמדתו של היזם כי תהיה לו בעיה לקבל היתר ורישוי למלון ולכן ההתנגדות הרבה. יש כאן נושאים שמאיים ונבקש לדחות את הדיון לשלב תוכנית העצוב.

אסף הראל: מי לא ייתן היתר אנחנו? אם הרישוי העירוני ומשרד הבריאות ייתן היתר אין בעיה שהשטח יהפוך עירוני. יהיה ובהינתן שתוכנית תעבור את כל המשרדים האם יש עוד מניעה שאנחנו לא יודעים? מעיין פירסט: נושאים שמאיים

יצחק וסטמן נציג היזם: שקנינו את המגרשים יכולנו לקבל 50% מגורים ו50% מלונאות הגענו למצב שאנחנו נמצאים באחוזים אחרים והמלונאות גדלה. כיוון שאנחנו מוגבלים במספר הקומות אנחנו נדרשים במגדל הצפוני ליצור חדרי מלון. אחרי שעשינו, התברר שהשטח לתיירות והדרישות של משרד התיירות אנחנו נצטרך לעשות מסעדה. דרישת ישרוטל שהשטח שמשרת את המלון הלובי הצר של המגרש הדרומי לא מספיק ולכן הם דרשו להוסיף את זה לשטחי המלון אף על פי שזה מצוין כמסעדה ולקבל את האישורים למלון לשטח הזה בקיבולת הזה ולכן השטחים צריכים להיות גדולים.

אסף הראל: אתה לא יכול לעשות את המשרד בקומה הראשונה?

יצחק וסטמן: ניסנו לעשות גלריה נתנו להם שטחים לאחר שנתיים של ויכוח והגענו להסכמה והבאנו את השטחים שהם יותר גדולים. הסיכון של הלקוח הוא גדול 1700 מ"ר מסכנים את המלון וכל התכנון של הבריאות והדחסינות הכל יצטרך להיות מחדש. הכניסות לחניות השתנו כל התכנון הולך לטמיון ואני רואה שהשטח שמקבלת העירייה בקומה הקובעת לפי שנתנו לה לפי תוכנית ב' אם מצרפים אתם מקבלים שטח 1200 ומשהו מטר ובחלופה של מגרש 3 זה יהיה 1700 מ"ר אז עם כל הכבוד זהו שטח אדיר וזה יקלקל לנו את המלון. השתדלנו לעשות מה שאפשר. אז תשקלו שוב את החלופה המוצעת. המיקום יוצא מן הכלל וגם הערכים.

אסף הראל: ברור שאף אחד לא רוצה לסכן את אישור משרד הבריאות ולכן אפשר להתנות את זה בזה שהעירייה תקבל את השטח הציבורי המבוקש. כמו שאמרת יש מניעה שהשטח הציבורי יהיה גודל יותר כולל המסעדה ככל שזה לא יפגע בכל האישורים, צריך להתנות את זה. אם יהיו כל השינויים שהשטח יהיה גם המלבן שהוצג בתחילה וגם המלבן שמיועד למסעדה. כעקרון כשיזמים באים עם הסכמות עם הצוות לרוב לא נכנסים לפרטים אבל שיש מחלקות וצריך להחליט בעמדה עצמאית היא לא חייב להיות מותאמת לאחד משניים מותר לנו לפתח עמדה עצמאית. בעניין תיקון מפלס קומת הקרקע בחזית המערבית, צריך ללכת עם חלופה ד' כך לכל אורכה של החזית המערבית הצפונית, הציבורית, תהיה כחזית אפס.

דורון ספיר: אם תהיה מסעדה, חלופה ג' (כל מפלס הקרקע בחזית המערבית יונמך חלקית ויתוכן בקולונדה עם מדרגות ישיבה).

אסף הראל: מכל מה שראינו חלופה ד' היא רלוונטית.

אלון מטוס: לגבי השטחים הציבוריים אם היה ניתן להגדיל אותם ולא יפגע ביכולת לקבל אישורים אנחנו בהחלט צריך כמה שיותר שטחי ציבורי במפלס הקרקע אנחנו מגישים את זה כדרישה ראשונית בכל מיקום שטח ציבורי ונשמח שכך יהיה.

יצחק וסטמן: אני צריך לדעת מתי תהיה הקביעה. אין הגיון שנתחיל לעבוד ונקלע להפתעות אלון מטוס: ההנחיה עכשיו, הדבר ידון במסגרת תוכנית העיצוב עם יעלו בעיות רישוי.

דורון ספיר: יהיה אפשר לשנות.

אורלי אראל: צריך לתת סעיף גמישות בתוכנית.

אלון מטוס: בנוסף, מבקש שיירשם תיקון טעות סופר בדרפט שסך השטחים הציבוריים הבנויים בחלופה ב' יעמוד 1758 מ"ר, טעות שנפלה בדרפט.

דורון ספיר: ברור מה העדפות שלנו והדבר יוכרע בתוכנית העיצוב.

אלון מטוס: המיקום המנחה לתוספת השטחים הבנויים יהיה בקומת הקרקע בחלקו ויוגדל מעבר 1700 מ"ר רבוע בפינה הצפון מערבית כך שתתאפשר פעילות אמיתית בשטח, בשלב תוכנית העיצוב במידה יעלו מורכבויות ברישוי המלון הדבר יבחן בשנית. מפלס קומת הקרקע והארקדה יונמך חלקית ובחלק הצפוני יונמך למפלס הרחוב.

## **בישיבתה מספר 0008-22' מיום 09/03/2022 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

תיקון טעות סופר שנפלה בדרפט כך שסך השטחים הציבוריים הבנויים בחלופה ב' יעמוד על 1,757 מ"ר. המיקום לתוספת השטחים הציבוריים הבנויים יהיה לפחות בחלקו בקומת הקרקע בפינה הצפון מערבית לשטח שלא יפחת מ1700 מ"ר עבור מבואה ופעילות ציבורית. המיקום הסופי יקבע בתוכנית העיצוב ובמידה יוכח כי קיימות בשל כך בעיות רישוי למלון מיקום השטח הציבורי יישקל שוב.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
507-0476747 תא/מק/4578 - הרברט סמואל 18-24	6 - - 0010-23
דיון בהתנגדויות	

מפלס קומת הקרקע לכיוון מערב יונמדך חלקית בחלק הדרומי של התוכנית, ובחלק הצפוני יונמדך למפלס הרחוב עם השלמת התנאים להפקדה כפי שנקבעו בישיבת הוועדה המקומית מיום 7.7.2021 ובישיבה זו מאושרת מחדש התוכנית להפקדה.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, חיים גורן, חן אריאלי

### פרטי תהליך האישור:

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10905 בעמוד 995 בתאריך 15/11/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/11/2022	מעריב הבוקר
18/11/2022	מעריב
18/11/2022	מקומון ת"א

### פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות:

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

שם המתנגדים	כתובת מגורים	באמצעות עו"ד
1. יעקב יצחקי אבישג מופז לבקוביץ לוי האפורטרופוס הכללי	שדי שאול המלך 8, ת"א-יפו, 6473307	עו"ד יורם חגבי
2. אברהם עבדי עליזה עבדי (שבתאי) אורטל עבדי מאור עבדי לירון עבדי אברהם שבתאי שרון עבדי	רח' פנחס רוזן 72, ת"א-יפו, 6951294	עו"ד גלעד נאמן עו"ד רון שפירא

### סיכום ההתנגדויות והתשובות

מספר	טענה	מענה	המלצה
1.	יש לכלול את חלקה 30 בתוך הקו הכחול של התכנית, לשנות ייעודה מ'אזור לתכנון בעתיד' ולתת לה זכויות בתכנית, מהטעמים הבאים:	הוראת פקיעת התוקף בתכנית 2272 מתייחסת למגרשים נושאי זכויות בנייה ולא לתכנית כולה. לכן אינה חלה על חלקה 30, אשר ייעודה נותר דרך ושצ"פ כפי שקבעה 2272.	לדחות את ההתנגדות
	א. הפקעת חלקה 30 בתכנית 2272 פגה תוקף לפי סעיף פגות התוקף של התכנית, ובדומה לפגות התוקף של הייעודים בחלקות 29 ו-4. לכן ייעוד חלקה 30 המאושר הוא אזור לתכנון בעתיד.	מזבן של חלקות 29 ו-4 שונה – הן נקבעו בתכנית 2272 כחלק מתחום איחוד וחלוקה הכולל זכויות בנייה בחלקות אחרות. כיוון	

	<p>שלא מומשו זכויות הבנייה הללו פגה התכנית באותו התחום, בכלל זה על חלקות 29 ו-4, ולכן מצבן המאושר הוא אזור לתכנון בעתיד.</p>		
	<p>ההתחייבות לפינוי חלקה 30 על ידי היזם בחלקה הסמוכה נושאת זכויות הבנייה (מגרש א לפי 2272, חלקה 112 בתכנית המופקדת) עומדת כתנאי למימוש הזכויות במגרש זה בתכנית המופקדת והיא תביא לפיצוי בעלי העניין - כאמור בגילוי הנאות שכלול בהתנגדות, בבית המשפט המחוזי נדונות כעת תובענה למסירת החזקה ותובענה לקביעת פיצויי הפקעה.</p>	<p>ב. סימון חלקה 30 בתכנית 2272 להפקעה ולא בתחום איחוד וחלוקה מנוגדת למנהל תקין.</p>	
	<p>פינוי חלקה 30 כתנאי לאיכלוס המגרש הסחיר מקורו אכן בתכנית 2272, אך הוא קיבל תוקף חדש במסגרת תכנית 4099 שאושרה בהמשך לתכנית 2272. תנאי הפינוי בתכנית הנוכחית נשען על תכנית 4099 (סעיפים 6.8 ז. 6.9 ו-1 א. לתכנית המופקדת). 4099 מופיעה ביחס לתכניות מאושרות קודמות, ביחס של שינוי.</p>	<p>ג. תכנית 2271 אינה מוזכרת ביחס לתכניות מאושרות קודמות בסעיף 1.6 לתכנית המוצעת.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>לא קיים ריק תכנוני - הוראת פקיעת התוקף בתכנית 2272 מתייחסת למגרשים נושאי זכויות בנייה ולא לתכנית כולה. לכן אינה חלה על חלקה 30, אשר ייעודה נותר דרך ושצ"פ כפי שקבעה 2272.</p>	<p>א. כדי להימנע מריק תכנוני נדרש להכליל את חלקה 30 במסגרת הקו הכחול ולקבוע בה זכויות במסגרת איחוד וחלוקה, זאת כיוון שפקעה תכנית 2272 וכיוון שהחלקה לא הוכללה בתכנית 4099. יתר על כן, החלקה לא נכללה בתחום תכנית 4099 בשל הטעייה של הועדה המחוזית על ידי נציגי העירייה והיזם. לכן על התכנית המופקדת לתקן את המצב.</p>	2.
לדחות את ההתנגדות	<p>התכנית כוללת את התנאים באופן ברור - תנאי ז. בסעיף 6.8 לתכנית 'תנאים בהליך רישוי קובע כי אין בתנאים המפורטים בכדי פגיעה בתנאים הקבועים בתכנית 4099 בכלל זה הבטחת פינוי והריסת המבנים בחלקה 30. תנאי 1 א. בסעיף 6.9 'תנאים לאכלוס קובע כי אכלוס המבנה הדרומי מותנה בפינוי בפועל של חלקה 30 לפי הוראות 4099.</p>	<p>ב. נדרש להוסיף תנאי ברור במסגרת התכנית כי לא יינתן היתר בניה לפני פינוי בפועל של חלקה 30, כיוון שפינוי החלקה נדרש ליישום התכנית.</p>	
לדחות את ההתנגדות	<p>הרחבת רחוב הירקון מתוכננת לאורך כל מקטע הרחוב שבין הרחובות אלנבי וכרמלית. ההרחבה נועדה לאפשר תכנון מתאים יותר לרחוב המתחדש, לשימושים ולמרחב הציבורי שלאורכו. נהוג ואף נדרש שבמסמכים מנחים כדוגמת תנועה, נוף והדמיות להציג רקע תכנוני של הרחובות בהיקף התכנית, יתר על כן כשפינוי השטח נמצא בזיקה לבנייה במגרש הסחיר וסביר שיפותח במהלך הבנייה בו.</p>	<p>ג. במידה ולא תתווסף חלקה 30 לתחום הקו הכחול, נדרש לתקן את מסמכי התכנית כך שלא יופיע שטח החלקה במסמכי הנוף, התנועה וההדמיות.</p>	
לקבל חלקית את ההתנגדות ולמחוק	<p>ההוראה לפיה הריסת המבנים בחלקות 29 ו-4 תעשה במתווה פינוי בינוי במסלול מיסוי תקפה גם לחלקות 3, ו-4 - כולן בייעוד אזור לתכנון בעתיד ובתחום האיחוד</p>	<p>ד. נדרש למנוע הכשרה של הפלייה פסולה ולהשוות את מצבן של חלקה 30 ושל חלקות 29 ו-4 - התכנית המופקדת כוללת הוראה</p>	

<p>הוראת מתווה המיסוי ממטרת התכנית ועיקריה</p>	<p>והחלוקה של התכנית המופקדת. מצבה של חלקה 30 כאמור אינו כך כיוון שייעודה נותר דרך ושצ"פ כפי שנקבע בתכנית 2272. ההוראה הנ"ל מופיעה בעיקרי הוראות התכנית ובמטרות התכנית. באין הוראות מפרטות בפרקים הבאים ולא בסיס סטטוטורי להוראה, ניתן למחוק אותה ככלל מהוראות התכנית.</p>	<p>לפיה הריסת הבניינים בחלקות 29 ו-4 (שגם הן מיועדות להרחבת הרחוב) תעשה במתווה פינני בינוי במסלול מיסוי, כאשר הוראה זו אינה חלה על חלקה 30, שגורלה זהה.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>השטח של חלקה 30 לא אמור לחצוץ בין המגרש הסחיר לשטח הציבורי של רחוב הירקון, כי אם לחבר אותם. רחוב הירקון המורחב ישמש לתנועת רכב אבל גם כשדרה ירוקה לאורך בתי המלון של רצועת חוף הים. שימוש כשדרה נכון ורלוונטי גם בייעוד דרך וגם בייעוד שצ"פ. כניסות להולכי רגל לשימושים שלאורך הרחוב, בכלל זה המלונות והמגורים, יהיו מהשדרה - כמו בכל רחוב ושדרה פעילה. העירייה תאפשר הוצאת שולחנות וכסאות בהתאם למדיניותה לעניין זה – כמו בכל שטח ציבורי, רחוב או גינה, שלאורכו חזית מסחרית.</p>	<p>ה. לפי תכנית 2272 השטח של חלקה 30 אמור לחצוץ בין המגרש הסחיר והשימושים בו לבין השטחים הציבוריים של רחוב הירקון, בעוד התכנית המופקדת מציגה מצב בו השימושים הסחירים ישתלטו על השטח בחלקו, לדוגמה להצבת שולחנות וכסאות כפי שמופיע בהדמיות.</p>
<p>לדחות את ההתנגדות</p>	<p>פתרונות חנייה, בכלל זה תקני החנייה נדרשים, מופיעים בסעיף 6.1 לתקנון תכנית המופקדת ובנספח התנועה של התכנית. הפתרונות ניתנים ברובם בתת הקרקע, כניסה כפי שמופיעה מרחוב עזרא הסופר. מקום להורדת נוסעים מופיע בנספח התנועה ברחוב נחמיה. התכנית כוללת הוראות שונות לעניין רעש, לשלב תכנית העיצוב (6.3 ו.1) ובתנאים להוצאת היתר בנייה (4.3.2 י. ו-6.8 ה.).</p>	<p>ו. התכנית לא מציגה פתרונות חנייה ותנועה למלון, בכלל זה מניעת מטרדי רעש מסוגים שונים, תקן חנייה ותקן לכלי רכב להסעות, רחבות סיבוב לרכבי ההסעות, חנייה אורחים/מבקרים, מקום להורדת נוסעים.</p>
<p>לקבל חלקית את ההתנגדות ולהוסיף תנאי לכל פעולת בנייה במגרש – הבטחת בטיחות כלפי חלקה 30.</p>	<p>הרחבת רחוב הירקון מקודמת לאורך כל מקטע הרחוב שדרומית לרח' אלנבי בסדרת תכניות שרובן מאושרות כבר. קו הבניין הקדמי מתואם כך שייצור חזית רציפה לכל אורך המקטע ולכן אין להסיטו לאחור. המצב הסופי הוא הריסת המבנים בחלקה 30, אך ככל שיתקיים מצב זמני בו תערך בנייה טרם הריסתם על היזם יהיה לתת פתרונות להמשך השימוש בחלקה.</p>	<p>ז. נדרש להיזיז את קו הבניין לכיוון חלקה 30 בתכנית החדשה, שנקבע שיהיה 0 - הבנייה בתחום המגרש הסחיר ללא פינני הבניינים בחלקה 30 עד לאיכלוס תהווה סכנה בטיחותית קשה ואף לא תתאפשר בפועל. לא נערך תסקיר בטיחותי לעניין זה ולא נבחנו חלופות למיתון הפגיעה.</p>

**בנוסף, בעקבות הערות לשכת התכנון המחוזית לפי סעיף 109 לחוק, מדווח לוועדה על התיקונים הבאים במסמכי התכנית:**

1. יוסרו מהתכנית זכויות בנייה שמעבר לרח"ק עבור מרפסות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור. תוספת זו אינה לפי תא/5000.
2. יצוין בהוראות התכנית באופן ברור כי ניתן לממש חלופה אחת בלבד וכי לאחר מימוש החלופה הנבחרת, זכויות הבנייה של החלופה הלא ממומשת בטלות. הוראה זו תוטמע בדברי ההסבר לתכנית, בהערות לטבלה 5 לעניין זכויות הבנייה ובסעיף 7.1 לעניין שלביות הביצוע.
3. יש לכלול בטבלת הזכויות את כלל הזכויות לכל שימוש ולהתנות בהערות לטבלה ובסעיף 7.1 לשלבויות הביצוע.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
507-0476747 תא/מק/4578 - דיון בהתנגדויות	6 - 0010-23

4. יוסרו מהגדרות התכנית המונחים: חלופה א', חלופה ב', תא שטח 1,2,3,4, מסחר מלונאות מגורים, מוסדות ציבור. המונחים יוזכרו בתשריטים, בשימושים המותרים ובהוראות התכנית אך לא בהגדרות.
5. תתוקן טעות סופר לעניין מרפסות, בסעיפים 4 ו-7 הערות לטבלה 5 - "שטחים עבור מרפסות בולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין.... יש למחוק את המילים "או לא" כך שהמרפסות יהיו בולטות בלבד בהתאם להוראות תא/5000.
6. ימחקו מהוראות התכנית נתונים כמותיים שמופיעים בטבלה 5 :
  - סעיף 4.3.2(א)-(4) פירוט מספר הקומות
  - סעיף 4.3.2(ב) קווי בניין
  - סעיף 4.3.2(ה) זכויות בנייה בשטחים הציבוריים
7. יתווספו בנספח הפיתוח כותרות לחלופות המוצעות.

#### ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

לדחות את ההתנגדויות ולקבל חלקית כמפורט בדראפט, ולתת תוקף לתכנית

#### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23 ב' מיום 14/06/2023 תיאור הדיון :

אלון מטוס : תוכנית שאושרה להפקדה ביולי 2021 רצועת חוף הירקון הרברט סמואל ויש היסטוריה תכנונית והחלק הדרומי יש עליו זכויות בניה מאושרות תוכנית קודמת ויש עוד תוכניות רקע. החלק הצפוני אזור תכנון בעתיד ויצר תוכנית משולבת למלונאות ומגורים לפי תוכנית המתאר ובהתאם למדיניות. נותן תקציר על התוכנית

הוגשו 2 התנגדויות ועיקרן טוענים לזכויות בחלקה 30 חלקה שנמצאת מחוץ לקו הכחול של התוכנית.

#### דיון בהתנגדויות:

עו"ד יורם חגיבי : אני מייצג את הבעלים טרום התוכנית 2277 שהקו הכחול כלל את חלקה 30 והחלקה שלא קבלה זכויות למרות שהיתה מסומנת באיחוד וחלוקה והיעוד שלה היה בניה בעתיד, נקבע שהיא לא תשתתף בקו הכחול של התוכנית. התוכנית קבעה שיקבלו פיצויי הפקעה או שתירכש על ידי הבעלים של החלקות שעצבו את התוכנית. העתירה המינהלית הוגשה תכנית 2277 לא הקנתה זכויות לחלקה 30. היום יש תוכנית שלא כוללת את חלקה 2277 היום התוכנית פקעה והיא היום חלקה שרשומה על שם מרשיי ויש אפשרות לתקן את העוול. צירופה לתוכנית יגרום לכך שהיא תקבל את הזכויות לפי יעוד כמו כל בעלי החלקות בתוכנית. בצד הצפוני חלקה כמו זו אף שיעודה לדרך היא קבלה זכויות בתוכנית בזמנו. עד היום לא הסתיימו ההליכים המשפטיים ופיצויי ההפקעה. היום הוביל את ההליכים ועד היום לא סיים את ההליך של הפיצויים. כל מי שראה את ההליכים הבין שנגרם עוול לבעלי חלקה 30, קבלו זכויות של חלקה 30 ולא שילמו על כך ואפשר לתקן זאת. שמאי רוזנברג כתב אני מדגיש את שורש הבעיה במקרה אי הכללתה של חלקה 30 בתוכנית 2272 לדעתי מתבקש היה לכלול את חלקה 30 בתחום האחד וחלוקה של התוכנית. בדומה לחלקות 29 ו-41 שמצפון לה שאף הם בחזית לרח' הירקון וסומנו לדרך כך זכויות הבעלים של חלקה 30 היו נתנו במסגרת טבלת ההקצאות והאיזון עבורה תרומתם לתוכנית. בהתאם לחלקה העיריה לא היתה צריכה לשלם תשלומי פיצויי הפקעה כשאר השטחים אשר מוקצים לטובתה כהפרשות לצורכי ציבור במסגרת טבלאות ההקצאה והאיזון. בקשתנו עומדת בעינה לצרף את חלקה 30. פרופ' עו"ד רון שפירא : צוין בעיתונים כי כבר הוחלט שבאה בצורת המלצת הצוות וכתוב שההתנגדות נדחתה ויש הסבר.

עו"ד ספיר דורון : לנו יש כובע משפטי אחר הועדה המקומית והוא שונה מהעיריה חיים גורן : התוכנית שדובר עליהם היו מועדה אחרת וזו טעות.

עו"ד דניאל נאמן : מצטרף לדברי חגיבי עו"ד . בשנות ה-90 היום 3 גרסאות לתוכנית 2277 על חלקה 30 כמו כן היה מערך הסכמים זה או אחר והוחלט לא לתת זכויות. יש לנו כאן תוכנית שהיא לא ישימה בפועל. חלקה 30 לא ידוע אם היא תפונה או לא, ההפקעה תאושר או לא, ההליך של העיריה היום מנהל מטעמה ולא בטוח שניתן צו פיננסי לפי 5 ו-7. אם חלקה 30 לא מפונת בפועל לא יהיה ניתן להיכנס לבית המלון. כמו כן כדי לבנות קו באפס תחום חלקה 30 כי אפשר לבנות מצד אחד אני חושב הועדה מחוייבת לתת

התייחסות בטיחותית איך אפשר לתת בניה קו בנין אפס. יש כאן 2 חלופות. חלופה אחת להכניס את חלקה 30 לקו הכחול של התוכנית ומוסיפה לה זכויות באיחוד וחלוקה. זה תואם את טענת העיריה שתוכנית 2272 אינה תקפה יותר. חלופה שניה לתקן את מסמכי התוכנית ובין השאר לשנות את הכניסה לבית המלון ולחניון ולשנות את בית הקפה, את תוכניות העיצוב והעצים ולתקן באופן מוחלט שחלקה 30 לא תהיה חלק מהתוכנית. כרגע העיצוב מ ולשנות כך שחלקה 30 לא תהיה חלק בקו הכחול. ככול שתחליטו לא לצרף את חלקה 30 לתוכנית צריך לכל הפחות לתקן את התוכנית ולהעלים כל זכר לחלקה 30. בנוסף ההפקעה אם היא תקוים לפי תוכנית 2272 ההפקעה אושרה ע"י הועדה המחוזית ובין השאר היו התחייבויות שלא ינתן היתר בניה לפני שתפונה חלקה 30 בפועל. כל המסמכים צורפו למסמכי ההתנגדות. מבחינה תכנונית היא לא ישימה בפועל. בתוכנית הקודמת רשמתם שלא ינתן היתר בניה עד הבטחת פינוי החלקה 30. לשיטתנו קבלת ערבות מהיזם לא מבטיחה דבר רק החליך משפטי יכול לאשר את פינוי החלקה. אנחנו מבקשים שהתנאי הברור שלא ינתן היתר בניה לפני פינוי בפועל של חלקה 30. לפי תוכנית 2272 לא מדובר על דרך בחלקה 30 אלא בחלק הצמוד לפרויקט המדובר מדובר חלקה 30 מיועדת לשטח שהוא גינה ציבורית. איך מאפשרים כניסה למלון מתוך גינה ציבורית. ואיך מוגדרת גינה ציבורית אם היא כניסה לבית קפה ומלון.

ליאור שפירא: מה מפריע לך הערבות הבנקאית עו"ד דניאל נאמן: אתם מאפשרים בניה שהיא על הראש של המתנגדים. בניה שהיא לא תקינה ואפשרית ליאור שפירא: להיפך עד שאין היתר מה מזרז אותם להתפנות. יש מקומות שעושים הפקעה אז נותנים לעסק להיות בפועל עד שמפנים, אתם אומרים ברגע שנותנים את הערבות בנקאית אז תפעילו את אי מתן ההיתר.

עו"ד דניאל: אם השופט לא נותן צו הפקעה לפי 5, 71 ליאור שפירא: המנגנון אמר שברגע שיתנו ערבות בנקאית אנחנו נפעל לתת לו את ההיתר אתם אומרים לא. קודם תבצעו את הפינוי בפועל ואז תתן את ההיתר. עו"ד דניאל נאמן: זה התנאי שהצגתם לועדה המחוזית שאישרה את ההפקעה. התנאי חשוב כי לא נכון לבנות גורד שחקים בקו אפס לבתי מגורים לאנשים שגרים שם עד היום זה לא תקין ולא בטיחותי. בגלל זה הועדה המחוזית התנתה בתוכנית 2272 שאם ההפקעה הזו תתקיים מכוחה של 2272 התוכנית קבעה תנאי מפורש ואתם מנסים להתקדם ויש התחכמות לועדה המחוזית לא נוח 2007 עם המצב של חלקה 30 וזה מפורט בהתנגדות. הועדה המחוזית הסכימה לאשר את 2272 בתנאי שלא יתחילו לבנות לפני שפינוי חלקה 30. העיריה נתנה להם לבנות בור גדול והיא עושה הרבה הקלות ליזם הזה. גם גלעד אמר לא תקין. מבוקש תנאי שיהיה בתוכנית בטרם הוצאת היתר בניה שתבוצע בדיקה בטיחותית לגורד השחקים בקו אפס.

#### מענים:

דוד קרטיס מטעם היזם: הפקעה של חלקה 30 נבעה מתוכנית 2272 שאושרה לפני עשורים. הפקעה של 30 הוגשה עתירה מינהלית לביטול ההפקעה שנדחתה. הוגשה רשות עירור לעליון גם זה נדחתה. דהיינו ההפקעה תקפה וחלקה 30 לא שייכת למתנגדים אלא בפועל לעיריה ולכן למתנגדים אין זכות עמידה כי הם לא נפגעו מהתוכנית. ההליך של פיצוי המתנגדים על ההפקעה נדון בבי"מש המחוזי בפני השופט גלעד הס ונתנה הערכת שמאי על הפיצוי למתנגדים, הפיצוי נמוך בהרבה ממה שהם דרשו. המתנגדים גררו אותנו שנים רבות בבי"מש שונים. הם הגישו עוד עתירה לביטול ההפקעה. לנושא מדוע חלקה 30 לא נמצאת בקו הכחול כי היא דרך ושצ"פ, ולכן אין צורך לכלול אותה בקו הכחול. חלקה 30 אינה נמצאת כניסה למלון. ברגע שזה שצ"פ או דרך אפשר להיכנס למלון. הכניסה לחניה היא מרח' עזרא. טענתו של עו"ד נאמן שמבקש לחזור לתנאי היסודי "תנאי להיתר יהווה תנאי לפינוי חלקה 30". זה יהווה עוד מנוף לסחיטה של המתנגדים את היזם. היתה טעות כאן - לא היזם שמנהל הליכים מול המתנגדים אלא העיריה והועדה המקומית שמתנהלת מול המתנגדים לצורך פינוי המתנגדים מהחלקה. ליאור שפירא: לא פינו את החלקה עד עכשיו כי לא היה מו"מ אלון מטוס: אנחנו ממליצים לדחות את ההתנגדויות מאחר תוכנית 2272 קבעה שמדובר בדרך ולכן יעודי הקרקע לא פקעו. מצב קודם הוא תוכנית 4099 בחלק הדרומי של המגרש ששם יש חזרה על אותם תנאים שהזכירו בענין פינוי חלקה 30. פינוי בפועל לאיכלוס והבטחה לרישוי בניה. אל הדברים שאנחנו מחוזרים בתוכנית הזו, אותם תנאים שאכן הם תוצאה של הליכי תכנון ארוכי טווח וממליצים לדחות את ההתנגדויות לצירוף חלקה 30 לתוכנית.

בנוסף נטען שיש שימוש ברצועת השצ"פ בכניסה למלון. הרחבת רח' הירקון בצורה של דרך ושצ"פ מטרתה לייצר שדרה רחבה שלאורכה בתי המלון הם בנויים. שדרה כזו מותאמים גם לדרך וגם לשצ"פ רחוב הירקון ככל שיורחב מצטרפות רצועות ההפקעה ויתכן שיהיה שבילי אופנים. מדובר בשדרה שממנה נכנסים לבתי המלון ואין שום פגם בקשר בין היעוד לבין שהכניסה למלון היא משם. לא מדובר בבניה בקו 0 של כל המגדל אלא של המסד בן כמה קומות, דבר כזה נעשה בכל העיר. כן אנחנו ממליצים לקבל חלקית את ההתנגדות ולקבוע שבכל פעולת בניה במגרש יובטח כל הנדרש מבחינת בטיחות כלפי שטח חלקה 30. אנחנו מבקשים למחוק הוראה חסרת משמעות סטטוטורית לחלקות 29, 24 שפינויים יהיה במתווה פינוי בינוי במסלול מיסוי

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
18-24 - הרברט סמואל 4578/מק/תא/507-0476747	14/06/2023
דיון בהתנגדויות	6 - - '23-0010

עו"ד חגבי: הבעלות נשארה רשומה על שם הבעלים ויש סעיף 5 ו-7 בלבד. החזקה לא נלקחה עד היום. אני מלווה את הנושא 2007 ועשיתי ככל שאשפר להכניס את חלקה 30. העיריה עד היום את הרחבה ב-29 הכל נשאר אותו דבר על ידי העיריה או היום אני הגשתי תביעה לפיצויי הפקעה. היום לא עניין אותו אבל אם יש הזדמנות לשנות את טבלת הקצאות בלי לפגוע בזכויות אז מי לא אתם.

אלון מטוס: התקבלו הערות לשכת התכנון מקריא את ההערות של לשכת התיכנון ומדווח על כמה תיקונים. (מפרט את התיקונים).

דורון ספיר: מונחת חו"ד המקצועי.

חיים גורן: מי אמור לפסוק את גובה הפצויים? הדיון כאן איך מפצים את הדיירים של חלקה 30.

ענת הדני: התוכנית מתבסס על תוכניות שאושרו על ידי הועדה המחוזית, בתוכנית 2277 נקבע שחלקה 30 היא ביעוד דרך ושצ"פ והיא תופקע והחלק הצפוני הוא יהיה חלק מאיחוד וחלוקה. התוכנית היום היא בהמשך לתוכנית הזו שקבעה שהחלק הזה יכנס ביעוד סחיר ויצא ביעוד דרך באיחוד וחלוקה לעומת חלקה 30 שהיא תוכנית שאושרה בוועדה המחוזית נקבעה ביעוד דרך והפקעה לא בדרך של איחוד וחלוקה. הפקעה שהיא בהליכים על תפיסת החזקה יש בבי"מש. המתנגדים טוענים בגלל שהתוכנית פקעה לכן היעוד בוטל וזה לא נכון. התוכנית חיה וקיימת לגבי יעודי הדרך והשצ"פ בתוכנית יש הוראת פקעה לשטחים הסחירים ולכן חלקה 30 לא מושפעת והיא נשאר ביעוד דרך. גם אם היא היתה נכנסת לתוכנית היא היתה נכנסת ביעוד דרך ולא ביעוד סחיר. הפיצויים מחולקים לירידת ערך ולפיצוי הפקעה ומה שקורה כאן החלקה הזו היא ביעוד דרך וע"פ תוכניות קודמות היא לא נכנסה לתחום איחוד וחלוקה. עו"ד דניאל: איך מאפשרים כניסה למלון מתוך גינה?

אלון מטוס: הכניסה לרכב מעזרא סופר ואחת מהכניסות של הולכי רגל לבית המלון היא מרח' הירקון. ברמה תפקודית כל רח' דופן הירקון תתפקד כשדרה שממנה נכנסים לבית המלון ולכן אין שום פגם ששדרה תהיה ביעוד דרך או שצ"פ.

אורל אראל: בשד' דוד המלך יש כניסה לבניי מגורים מתוך שדרה.

אושרת שפי: העיריה מנהלת את התיק הזה בסוגיית החזקה והפיצוי ההליך שמתנהל לא קשור לתוכנית בוועדה המקומית.

ענת הדני: במסגרת תוכנית אין אפשרות להתמודד עם פיצוי זה לא שיקול תכנוני.

אלון מטוס: זה לא משרת את מי שמבקש להכניס את חלקה 30. הם יקבלו ערך של דרך ושצ"פ.

דורון ספיר: לקבל את חו"ד צוות ולתת תוקף לתוכנית.

### **בישיבתה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט מטה ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם ולדחות את שאר ההתנגדויות ולתת תוקף לתכנית:

1. לקבל חלקית את ההתנגדות ולמחוק הוראת מתווה המיסוי ממטרת התכנית ועיקריה.
2. לקבל חלקית את ההתנגדות ולהוסיף תנאי לכל פעולת בנייה במגרש – הבטחת בטיחות כלפי חלקה 30.
3. לקבל את הערות לשכת התכנון המחוזית לפי סעיף 109 כלהלן:
8. יוסרו מהתכנית זכויות בנייה שמעבר לרח"ק עבור מרפסות לשימוש מבנים ומוסדות ציבור. תוספת זו אינה לפי תא/5000.
9. יצוין בהוראות התכנית באופן ברור כי ניתן לממש חלופה אחת בלבד וכי לאחר מימוש החלופה הנבחרת, זכויות הבנייה של החלופה הלא ממומשת בטלות. הוראה זו תוטמע בדברי ההסבר לתכנית, בהערות לטבלה 5 לעניין זכויות הבנייה ובסעיף 7.1 לעניין שלביות הביצוע.
10. יש לכלול בטבלת הזכויות את כלל הזכויות לכל שימוש ולהתנות בהערות לטבלה ובסעיף 7.1 לשלביות הביצוע.
11. יוסרו מהגדרות התכנית המונחים: חלופה א', חלופה ב', תא שטח 1,2,3,4, מסחר מלונאות מגורים, מוסדות ציבור. המונחים יוזכרו בתשריטים, בשימושים המותרים ובהוראות התכנית אך לא בהגדרות.
12. תתוקן טעות סופר לעניין מרפסות, בסעיפים 4 ו-7 הערות לטבלה 5 - "שטחים עבור מרפסות בולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין.... יש להחליף את המילים "או לא" במילים "ובהתאם לתקנות".
13. ימחקו מהוראות התכנית נתונים כמותיים שמופיעים בטבלה 5:

התוכן	מס' החלטה
18-24 - הרברט סמואל	14/06/2023
507-0476747 תא/מק/4578 - דיון בהתנגדויות	6 - - '23-0010

סעיף 4.3.2(א)(4) - פירוט מספר הקומות  
 סעיף 4.3.2(ב) קווי בניין  
 סעיף 4.3.2(ה) זכויות בנייה בשטחים הציבוריים  
 14. יתווספו בנספח הפיתוח כותרות לחלופות המוצעות.

משתתפים: דורון ספיר, חן אריאלי, ליאור שפירא, ענת בן לוי יליזרוב

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0638460 תא/מק/4355 - גולומב מסלנט שכונת שפירא דיון בהתנגדויות	14/06/2023 7066/118 - ביי"ס 7 - 0010-23

מטרת הדיון : דיון בהתנגדויות

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

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



**גושים וחלקות בתכנית:**

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

**שטח התכנית: כ-23.7 ד'.**

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

**תנועה:** NTE נתן תומר

**חברה מנהלת:** חושן

**שמאית:** דליה אביב

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

**בעלות:** מדינה, חוכרים פרטיים

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

### מצב השטח בפועל:

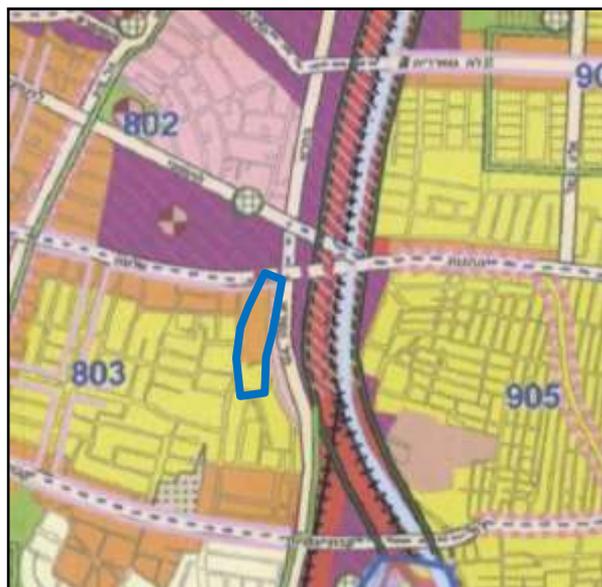
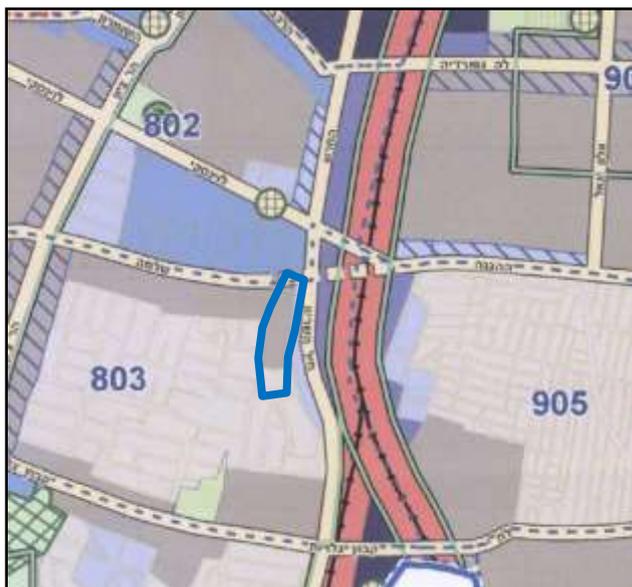
בניינים בני 1-4 קומות, בחלקו הדרומי של הפרויקט בעיקר סככות ומבנים רעועים בשימוש בתי מלאכה, מוסכים ומכירה של חומרי בניין, בחלקו הצפוני סככות ובעיקר מבני תעשייה עד 4 קומות. חלק מהשימושים והפעילויות ההיסטוריות והקיימות מזהמים. חלק מהמבנים משמשים למגורים ולמבני דת. בפינת הרחובות לבנדה וההגנה- מבנה משרדים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

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

### מדיניות קיימת:

#### תכנית המתאר העירונית תא 5000:

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



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

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

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

**ייעודי קרקע מצב קיים**

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

## מצב תכנוני מוצע:

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

## עקרונות ודברי הסבר:

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

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

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

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

## תיאור מטרות התכנון:

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

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

**ייעודי קרקע מצב מוצע**

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

**טבלת השוואה ייעודי קרקע (דונם):**

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

**תשריט מצב מאושר מצב מוצע:**



מצב מוצע



מצב מאושר

**זכויות בניה מצב מוצע:**

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

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

**יחידות דיור:**

סה"כ יח"ד: כ- 322

**מרחב דרומי:**

צפיפות: 35 יח"ד/ד נטו

262 יח"ד

שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 80 מ"ר

**מרחב צפוני:**

צפיפות: 21 יח"ד/ד.

שטח ממוצע עיקרי ליח"ד: 75 מ"ר

60 יח"ד

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

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

**נתונים נפחים:**

למבני המגורים במרחב הדרומי:

מספר קומות: 7-15 קומות

גובה מירבי: 62 מ'

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

למבנה תעסוקה במרחב הצפוני:

מספר קומות: 25 קומות

גובה מירבי: 105 מ'

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

**תחבורה, תנועה, תשתיות:**

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

- תקן החניה למגורים יהיה ביחס של 0.8 מקומות חניה עבור כל יחידת דיור או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.

- תקן החניה לתעסוקה יהיה 1 מקום חניה עבור כל 350 מטר רבוע תעסוקה או תקן תקף לעת הוצאת היתר בניה, הנמוך מבניהם.

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

### **עיצוב:**

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

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

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

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



### זיקות הנאה:

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

### איכות סביבה:

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

### בניה ירוקה:

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

### משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

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

### איחוד וחלוקה חדשה:

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

- העירייה תהיה רשאית להפקיע, על פי הדין, את השטחים הציבוריים ולתפוס חזקה בהם עם אישור התכנית.

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

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

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

**תל אביב יפו**

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית:</b> מספר התכנית: 507-0638460 שם התכנית: תאמ"מ/4335 נוסע מסלול		<b>מגיש התכנית:</b> 1. הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו 2. הרשות המשפטית להנדסה עירונית		<b>עורך התכנית:</b> אורנית אורנית רות שפירא אדריכלות ותכנון עירוני	
<b>זיהוי הרשות והוועדה:</b> סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)					
<input type="checkbox"/> "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)		<input type="checkbox"/> עצמאית		<input type="checkbox"/> עצמאית מיוחדת	
<input type="checkbox"/> עם תכנית מתאר כוללת					
סוג חריגות					
שם חריגות (באחדות התכנית)		סוג חריגות (יש לסמן אחד בלבד)		חבנית כוללת בשטח התכנית	
<input type="checkbox"/> תל אביב יפו		<input checked="" type="checkbox"/> עירונית		<input type="checkbox"/> כפרית	
<input type="checkbox"/> יש		<input type="checkbox"/> אין			
<b>מוסד התכנון המוסמך להמקיד את התכנית ולהשרת:</b>					
<input type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלוץ.					
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית					
<input checked="" type="checkbox"/> התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלק.					

תאור סיכום של הרעיונות המוצגים בהצעת התוכנית	מסלול הסלילה בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחזור דרישה מפורט
המועצה המקומית של תל אביב יפו, בהתאם לסמכותה המיוחדת, מתכננת להקים מתחם מגורים חדש, המיועד לשימוש מגורים, על שטח של כ- 10 דונם, במרחק של כ- 100 מטר מזרחית למתחם המגורים הקיים. המועצה המקומית של תל אביב יפו, בהתאם לסמכותה המיוחדת, מתכננת להקים מתחם מגורים חדש, המיועד לשימוש מגורים, על שטח של כ- 10 דונם, במרחק של כ- 100 מטר מזרחית למתחם המגורים הקיים.	44 א' (ג) חוק התכנון והבנייה, תשכ"ב-1962	תכנית עיריית עברית עם תוספת מתאר כוללת והתייחס להובלת תא-5000. מסלול תא-5000





<p>הקצאת לרביט ציבור – סעיף 4.1.1 חוקה החדשה לפיקוד תכנית הכילת תוספת שטחי בנייה... תפרט שטחי בנייה מיועד שאינם למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בת תוראות בדבר הקצאת ולא מניחה של שטחים לשימושים עבוריים ותעשייתיים.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: 1802 - אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך למחנה המגורים.</p>	<p>מחוז התקנתה לרביט ציבור והיקפה ייקבע על ידי התורה כמפורט לבדיקת תכנית מקדמת. במפורט בשיעורים 4.1.1 (א)-(ב) (ה)</p>
<p>במקום לחידוד יזם אסטרטגית + - הקצאת 1100 מ"ר שטחי ציבור מבנים, במסגרת צמודה - הקצאת 10% מרחבי חניית דיוור דביני לפי התוספת השישית לחוק.</p>	<p>280 - אזור מגורים במחוז יעורנות.</p>	<p>מחוז התקנתה לרביט ציבור והיקפה ייקבע על ידי התורה כמפורט לבדיקת תכנית מקדמת. במפורט בשיעורים 4.1.1 (א)-(ב) (ה)</p>
<p>הקצאת מגרש תכנית מספר 1 דוגם למבנים ומסדרות ציבור - הקצאת 600 מ"ר שטחי ציבור מבנים - הקצאת 10% מכלל החנייה לו בנייה. כלל תחום ותכנית תחמת על 1574 מ"ר לתרחבת דרייטס ואר יחסבנסייבי (תוספת של 1500 מ"ר שטחי בדיקת תנאי לחולבו רגל</p>	<p>3.5 - סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל תחנות וחוראות נוספות, כולל תחנה בדבר שינוי ייעוד (ד). סי 3.5.1 - מבני ציבור</p>	<p>3.5 - סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל תחנות וחוראות נוספות, כולל תחנה בדבר שינוי ייעוד (ד). סי 3.5.1 - מבני ציבור</p>
<p>חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 חוראות חרוט על מגרש המסומן בשריט כאזור למסדרות ציבור יעורנות, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע מן סמל מסוד ציבורי יעורני חרשי או מין סמל על שטחם לשימשי, וכן על מגרש המיועד למבני ציבורי, וכן אם ייעוד חרשי וכן אם ייעוד על פי תכנית קודמת</p>	<p>קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 חוראות נועטת למגזר אורזים המאומים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (לפי מרחב מטרופוליטני, וכן, מארק חרש, שטח סמל ימית, שטח מרחב יעורני, שטח מרחב מקומי, כוכב יעורנות, ציר ירוק מטרופוליטני, יעורני או מקומי, רחוב יעורני, שטחית או מקומי, גדר מעל דרך מרבית מרחות קדמי מעל דרך מרבית מרחות, בית עלמין, אזור לספורט)</p>	<p>3.5 - סעיף 3.5 - 'מבני ציבור' כולל תחנות וחוראות נוספות, כולל תחנה בדבר שינוי ייעוד (ד). סי 3.5.1 - מבני ציבור</p>
<p>קביעת חוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.1 – 3.6.18 חוראות נועטת למגזר אורזים המאומים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>	<p>3.8 - סעיף 3.8 - 'מרחב ציבורי' סעיפים 3.8.1 – 3.8.18 חוראות נועטת למגזר אורזים המאומים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>	<p>3.8 - סעיף 3.8 - 'מרחב ציבורי' סעיפים 3.8.1 – 3.8.18 חוראות נועטת למגזר אורזים המאומים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 חוראות חרוט על מגרש המסומן בשריט כאזור למסדרות ציבור יעורנות, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע מן סמל מסוד ציבורי יעורני חרשי או מין סמל על שטחם לשימשי, וכן על מגרש המיועד למבני ציבורי, וכן אם ייעוד חרשי וכן אם ייעוד על פי תכנית קודמת</p>	<p>3.8 - סעיף 3.8 - 'מרחב ציבורי' סעיפים 3.8.1 – 3.8.18 חוראות נועטת למגזר אורזים המאומים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>	<p>3.8 - סעיף 3.8 - 'מרחב ציבורי' סעיפים 3.8.1 – 3.8.18 חוראות נועטת למגזר אורזים המאומים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>
<p>חוראות למבני ציבור – סעיף 3.5 חוראות חרוט על מגרש המסומן בשריט כאזור למסדרות ציבור יעורנות, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע מן סמל מסוד ציבורי יעורני חרשי או מין סמל על שטחם לשימשי, וכן על מגרש המיועד למבני ציבורי, וכן אם ייעוד חרשי וכן אם ייעוד על פי תכנית קודמת</p>	<p>3.8 - סעיף 3.8 - 'מרחב ציבורי' סעיפים 3.8.1 – 3.8.18 חוראות נועטת למגזר אורזים המאומים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>	<p>3.8 - סעיף 3.8 - 'מרחב ציבורי' סעיפים 3.8.1 – 3.8.18 חוראות נועטת למגזר אורזים המאומים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי'</p>



## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0011-21'ב' מיום 12/05/2021 תיאור הדיון :

אלון הרשקוביץ : פרויקט גולומב מסלנט הוא פרויקט להתחדשות עירונית שמגישות אותו עיריית ת"א והרשות להתחדשות עירונית. מצפון מזרח לשכונת שפירא. מסביר ומעלה מצגת עם התוכנית להפקדה של גולומב מסלנט.

ראובן לדיאנסקי : מה תלוי בגשר המכנסים שייצא לפעול?

אודי כרמלי : זה בעיקר נוגע לנושא התכנון של כל המתחמים מתחם ההגנה אני לא רואה סיכוי שמתחם ההגנה יתוכנן בלי המשך רחוב סלמה שיאפשר את כל הגישות למרחב הזה, זה פרויקט ארצי. ראובן לדיאנסקי : יש הדרגתיות בפרויקט הזה?

אלון הרשקוביץ : הפרויקט מתבצע בשני מרחבים שכל אחד מתבצע במקשה אחת אבל יש חיבור. ראובן לדיאנסקי : אפשר לבנות ככר שצ"פ ולכשיהיה גשר הוא יהיה במקום השצ"פ.

אלון הרשקוביץ : גם חיבור של הולכי רגל ממזרח למערב משכונות הדרום אל שכונות המזרח וצריכים לעודד חיבורים כאלה, אבל זה יתוכנן במסגרת תוכנית אגן איילון. כרגע אנחנו מאפשרים את פינוי שטח הגשר והקמת הגשר וכמובן את השצ"פ. ממשך במצגת

ראובן לדיאנסקי : כתוב תחת איכות סביבה שתארך תוכנית לבדיקת נושא גזי הקרקע לאחר ההפקדה ואם התוכנית בהפקדה אז היא אמורה להיות אחרי התיקונים הטכניים. אני מבקש לקבל את התוכנית לענין בדיקת גזי קרקע בטרם הפקדת התוכנית.

אירית סייג : אני מציעה לבדוק את זה באופן משפטי. לא זכור לי שהבדיקות הללו נעשות בטרם הפקדה בפועל אלא בבקשה להגשת היתר.

דורון ספיר : אני מבקש להוסיף לסעיף הראשון בויהום הקרקע שנדרש לעשות בדיקת זיהום קרקע היסטורית כתנאי להגשת בקשה להיתר הבניה. במסגרת זו נוכל להכניס לוח זמנים לדיון וכד'. היזמים צריכים להגיע לוועדה להיתר הבניה עם תוכנית מאושרת ע"י הועדה להגנת הסביבה בטיפול עם לו"ז. מלי פולישוק : לפי מה החלטתם שהקו הכחול הוא כפי שהוא? לדוגמא שהבי"ס הוא חלק מהתוכנית ולמה שתי שכונות. מי קבע את הרי אופי של שכונה הוא מוגדר.

אלון הרשקוביץ : זהו אזור ספר הוא אזור של 3 אזורים גם שפירא וגם אזור נווה שאנן ואזור המע"ר הדרומי. מדרום יש את בי"ס בנות יעקב שהוא נכנס לתוכנית מכיוון שהוא חלק ממושע בבעלות רמ"י ובצעם יש סופיות של בניה בחלק הדרומי. מדרום עד לדרך ההגנה זה פתרון מערכתי של חטיבת קרקע אחת כאשר יש לנו את גשר המכנסיים במרכז שרק במסגרת הקו הכחול הזה הצלחנו לתת לו פתרון ראוי. רון לשם : אנחנו הכנו את התסקיר הסביבתי הכנו תוכנית דיגומים עם הערות של המשרד להגנת הסביבה. ראובן לדיאנסקי : כלומר תוכנית הדיגומים היא בעצם היא תוכנית לבדיקת גזי קרקע? רון לשם : נכון והיא אושרה על ידי המשרד להגנת הסביבה. ולעת ביצוע היתר הבניה יהיה צורך לעדכן תיקונים.

ראובן לדיאנסקי : אני מבקש לקבל את התוכנית הזו.

אסף הראל : לגבי הגבהים של התוכנית הבנין צפון מערבי שצמוד לשטח החום. יש פה רצון להגביה לאורך סלמה האם מגביהים ביחס לשכונה לשפירא או ביחס לרח' סלמה? התחושה שדווקא המבנים שהם חלק מהשכונה צריכים להשאיר בבניה נמוכה ולקבל את ההגבהה בשורה הבאה בגולומב ויעלה לקראת איילון, אבל לא שיעלה פעמיים גם על סלמה וגם איילון הדבר יצור חומה מסביב לשכונה. אם צריך זאת לחישובי השטחים להעביר זאת לשורה של גולומב זה יהיה יותר אחיד. מלבד זאת התוכנית יפה.

אלון הרשקוביץ : תוכנית האב שיצאה לשכונת שפירא קבעה אותה ככפר עירוני. בהיקף של שכי' שפירא גם בתכנית האב וגם בתוכנית המתאר ישנה עליה לגובה. הפרוייקטים שיהיו ממערב לרח' ישראל מסלנט לאורך רחוב סלמה יגיעו לגבהים בין 10 ל-15 קומות עם עליה הדרגתית והגיוני שזה יעשה דווקא בצמתים. התוכנית מכילה רמה מסויימת של גמישות בתוכנית העיצוב והדברים יוכלו להיבחן במסגרת תוכנית העיצוב. אך על פניו יש הצדקה לכיוון גשר המכנסים בעליה לגובה.

שולה קשת : ראוי לציין שנעשה פה שיתוף ציבור. כמו כן מסמכי התוכנית הועלו רק לפני 3 ימים אבל טוב שהדבר נעשה. איך יכול להיות שאין שטחים ירוקים בתוכנית? מחסור חריף לשטחי ציבור ירוקים מתעלמים מהמחסור ומוסיפים עליו? אי אפשר לצופף את אזור נווה שאנן ושפירא בלי שטחים ירוקים זה לא תקין. אי הקצאת קרקע ביעוד שצ"פ. לפי מסמכי התוכנית ובמיוחד הנספח הסביבתי כל נושא זיהום אויר מהתחנה המרכזית ואילון הוא ידוע אבל מצד שני התוכנית מחליטה להתעלם ממנו. לדוגמא אין התניה של מגורים או תעסוקה באזור או אין הנחיות בתוכנית איך להתמודד עם זיהום האויר כל התחנה המרכזית שם. למרות שבין שורות התזכיר יש בעיה תמורה. למה הדו"ח הסביבתי לא כולל את תוצאות ניתור זיהום האויר ומדוע אין הנחיות מחייבות מבחינה רעש ואיכות אוויר. בנוסף נושא תקן החניה אנחנו אומרים לתושבים תם עידן הרכב הפרטי אבל פתאם שיש תוכנית על קרקע עירונית התוכנית נדיבה בחניה. מדוע נתנו כל כך הרבה מקומות חניה למגדל התעסוקה כאשר צריכים לתת תקן אפס במקום כזה. יש כאן תחנת רכב ובקרוב יהיה מטרו אז למה לבנות חניון של 250 מקומות חניה מתחת למגדל התעסוקה. כביש של 5 נתיבים ברח' לבנדה ועוד נתיב פרטי בגשר המכנסים והוא המשך של סלמה למה כל הנתיבים הללו. מי שלא גר באזור שיגיע בתחב"צ או דרך אחרת ולא ברכב פרטי. איך אפשר להצדיק את החניון התת קרקעי הגדול לאור המדיניות העדכנית של מוסדות התכנון.

את ההחלטות הקשות של התבע העברתם לתוכנית העיצוב. כגון קוי הבנין המעברים הציבוריים בשטח הפרטי נספח עצים הצגת פתרון ניקוז, דברים שלפי הנחיות מינהל אמורים להיות בתב"ע. כולנו מבינים שאתם נותנים בהליך הסטטוטורי רק זכויות והטבות אבל חלק גדול של ההחלטות התכנוניות הקשות השארתם לשלב שאין לו שום מעמד סטטוטורי, שלב שאי אפשר להתנגד לו או להגיש לו ערר, שאין לו פרסום מקדים וכאשר נגיע לשלב היתר הבניה יגידו למה נזכרתם עכשיו? זאת במקרה הטוב היו מקרים שגם היה צריך לסטות מהתב"ע בשל טעות שאלתי ליועמ"ש מדוע לא לצמצם את הפרק של תוכנית העיצוב שמכניס לתוכו אינספור נושאים? מדוע אין דיור ציבורי והמעט של דיור בהישג יד אינו מוסדר? ראש העיריה טוען שדיור ציבורי הוא באחריות המדינה, אבל נותן למדינה להעביר תבע בקרקע ציבורית שאין בה דיור ציבורי. אין דבר כמעט בהוראות התוכנית שמבטיח את הדיור בהישג יד או בתנאים לאכלוס או תנאים להיתר הבניה הבטחה שהדירות בהישג יד אכן תימסרנה. גם ההטבות שמבטיחים בתוכנית הפיכת דירות שכורות לדירות להשכרה לטווח ארוך התב"ע לא נתנה מנגנון שיבטיח השכרה לטווח רחוק.

אלון הרשקוביץ: לגבי הדיור הציבורי - הקרקע היא של רמ"י אבל בחכירה לפרטיים וגם שישבו עם נציגים של רמ"י הובהר שהחכירה היא כבעלות פרטית ורמ"י הם לקחו צעד אחורה ונתנו לפרטיים להתנהל. לגבי הדב"י יש פה 32 יח"ד כלומר 10% בהישג יד שבשלב הנוכחי ברמת הפירוט של התב"ע זה לא נכון לקבוע את מיקומם. ידוע שיש 10% במרחב הצפוני ו10% במרחב הדרומי. יש הנחיות של היחידה האסטרטגית איפה ממקמים את היח"ד הללו שלא יהיו נחותות ושוות לכל יתר הדירות באותו תמהיל של כל הפרוייקט בין 70-80 מ' ממוצע פלדלת, אני חושב שהחשוב נכון.

לגבי קווי הבנין שנקבעו אפשרנו גמישות בתוך תאי השטח לחופש אדריכלי אבל קווי הבנין החשובים קווי הבנין מגשר המכנסים אל בנין המגורים קווי הבנין של השפ"פ הם קבועים. קווי הבנין בין המבנים הם קבועים הגמישות ניתנת בתוך תאי השטח. מה שחשוב קבלנו ושמרנו על זה. אנחנו שומרים על הניקוז 15% חלחול ו15% שטח פנוי מבינוי והמיקום יקבע בתוכנית העיצוב. תקן החניה נקבע בהתאם למדיניות העירונית. בנושא העדר שטחי הציבור התוכנית הזו כוללת 35% הפרשות לצורכי הציבור. אתגר גשר המכנסים ורוחב הדרך זהו מצב נתון וגזלן שטח אבל בסופו של דבר יש כאן 35% הקצאה וזהו ציר צפון דרום שהיה חשוב להרחיב אותו. לגבי נושא התחנה המרכזית אנחנו פועלים לגבי תכנון מסמך המדיניות לתחנה והתניות לקידום תבע סביבה הפרוייקט של גולומב מסלנט אין עליו התניות והוא מספק שטחי ציבור מבונים ושב"צ ומלאי יחידות דיור חדש וזהו פרויקט ראוי בנקודת הזמן הנוכחית. הראלה אברהם אוזן: נושא תוכנית העיצוב נדון בב"המש וישנה פסיקה של העליון האומרת שהתוכנית הראשית צריכה לקבוע את הדברים העקרוניים שהציבור צריך לדעת עליהם בזמן הפקדת התוכנית. יעודי הקרקע, שימושים, קווי בנין, מספר קומות, צפיפות כדי שהציבור יוכל להתרשם מה יהיו הקיפי הבניה בתוכנית. לעומת זאת נושאים יותר רכים כמו מיקום הצבת הבנינים בתוך קווי הבנין, דברים שקשורים לחומרי בניה, מיקום זיקות הנאה וכיוצ"ב אלו דברים שמתאימים לשלב תוכנית העיצוב שזהו שלב שאין בו התנגדויות. כי ההתנגדות לתוכנית הראשית היא כבר נדונה. הרעיון בהכנת תוכנית עיצוב הוא מהלך שהתפתח 20 שנים האחרונות הוא לא להיות במצב שמקבעים הכל בתוכנית הראשית ואם רוצים לסטות אז הדרך היחידה היא להכין תוכנית מחדש. לכן בתי המשפט הכירו בכך שתוכנית עיצוב היא כלי תכנוני שיותר לשלב הוצאת היתר בניה ואין צורך להביא אותו להתנגדויות. בתוכנית הראשית פירוט מה תוכנית העיצוב תכלול ואם יש נושא מסויים בתוכנית שיבואו להתנגדים ויגידו אנחנו חושבים זה צריך להיות בתוכנית הראשית והם רשאים להגיש התנגדות לכך והועדה תדון בכך ותקבל החלטה זהו לא נעלם שלא חזו אותו. לגבי שטחי הציבור תוכנית המתאר 5000 בפרק 4 או 3 נותנת גמישות לשטחים ציבוריים אם חומים ואם ירוקים נוכח הנתונים של התוכנית ויש למתכננים היכולת לעשות בהם שימוש וזה מה שנעשה במקרה שלנו.

רון לשם: אנחנו עורכי הנספח הסביבתי וכל מה שקשור לזיהום אויר למעשה אנחנו מסתכלים ומודעים לנושא שהיום המוקד העיקרי של הזיהום היא התחבורה ההתחנה המרכזית אבל היא לא רק לבדה, יש את לוינסקי וכביש נתיבי איילון שתורם לריכוזים גבוהים של זיהום אויר. המסקנה שגם תומכת את תוכניות משרד התחבורה שכל נושא האוטובוסים בשנת 2025 יעבור להנעה שהיא חשמלית. מאחר והיעד לא ברור היום אנחנו נזהרים ואנחנו יודעים שככל שעולים לגובה עם הבינוי שהוא רגיש, אנחנו מתנים בבדיקה שהיא מגדירה מאיזה גובה לא תהיה בעיה לגבי הזיהום אויר שיש בסביבה. לכן בתוכניות שונות אנחנו ממליצים למגורים בגבהים שונים בהתאם לרמת הזיהום שקיימת בסביבה. גם בתוכנית הזו הכנסנו את גובה המגורים איפה שהוא מתחיל על מנת להימנע והמגמה היא ירידה של המזהמים בשנים הקרובות. בכל זאת לשם הזהירות נקטנו בהתנית המגורים יתחילו בגובה של 3 2 קומות בהתאם למיקום של אותו בנין ספציפי וההנחיה מאוד ממוקדת לגבי כל בנין ובנין..

שולה קשת: אני מבקשת את הנתונים של הדו"ח הסביבתי אני לא ראתי את תוצאות הניתור של זיהום האויר.

רון לשם: נעביר לכם את הדוח.

דורון ספיר: נאשר את התוכנית להפקדה בתוספת הערות שהועלו כאן.

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

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

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

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

**פרטי תהליך האישור :**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 9804 בעמוד 10177 בתאריך 10/08/2021.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

12/08/2021	The Marker
12/08/2021	ישראל היום
13/08/2021	מקומון ת"א

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

6701201 תל אביב	אלי וילציק -אופיר כהן עו"ד
7194900 עלי זהב	גלעד שמעון עו"ד
6492102 ת"א	דורון טל עו"ד
6789141 יפו - אביב	עו"ד אברהם פורטן
5250607 רמת גן	עו"ד אריאל קמנקוביץ
6423806 ת"א	עו"ד מאיר פורגס ממשרד בירן בשם ליבנט
52521 רמת גן	ענת בירן
64731 תל אביב	עפר טויסטר

**דיון בהתנגדויות 14/06/2023 תכנית "גולומב מסלנט" תא/4355**

התכנית נידונה בוועדה המקומית בתאריך 12/05/2022 לתכנית הוגשו 9 התנגדויות סך הכל. להלן נמלצות הצוות המקצועי:

מס	שמות המתנגדים	כתובת ומס' מגרש	טענה	מענה	המלצה
1.	עו"ד אריאל קמנקוביץ בשם רוזגרט מיכאל,	גוש 7066 חלקות 18-19 רחוב גולומב 56-58 <b>מחוץ לתחום התכנית</b>	<p>1. יש להכליל בתחום התכנית את המרחב המזרחי כמתחם איחוד וחלוקה נפרד</p> <p>2. תכנונו העתידי של גשר המכנסיים דורש תכנון כוללני של כלל השטח עד לנתיבי אילון משום שלגשר השפעה משמעותית על מקרקעי המתנגד</p> <p>3. התכנית משאירה רבות מהסוגיות המרכזיות, המהותיות והעקרוניות לתכנית העיצוב.</p> <p>4. התכנית תגרום לפגיעה קשה וחמורה למתנגד בהיבטי תחבורה וזאת כתוצאה מהפיכת רחוב גולומב לציר מרכזי של האזור וכאשר כל הרמפות כניסה ויציאה של הפרויקט ממוקמות בו. בשל כך יגרמו מטרדי רעש, ריח, זיהום אוויר וכד'. כך גם ייווצר עומס של רכבים הממתינים לכניסות לחניונים וליציאה מהמתחם. משתמשי המרחב המזרחי יסבלו ממטרדי רעש קבועים של הדלקה וכיבוי של מנועים, צפירות, העלאת והורדת מחסומים קולות מעמדות השומר בכניסה לחניון.</p> <p><b>תקציר:</b> פגיעה במקרקעין של המתנגד בשל המטרדות שתיווצר מייקום הכניסה לחניונים.</p> <p>5. <u>התכנית גורמת לשלילת אור שמש והצללה חמורה למקרקעי המתנגד, ולמקרקעין נוספים במתחם המזרחי. המבנים הבנויים במקרקעי המתנגדים צפויים לסבול פגיעה חריגה בחומריתה כתוצאה מהצללה שתיגרם ע"י התכנית. צפויה הפחתה קיצונית של כמות קרינת השמש במקרקעין המגיעה לכדי 36% כאשר בכל הקומות הנפגעות החריגה עולה על 20%</u></p>	<p>1. המרחב המזרחי בעל אופי תכנון שונה מבחינת הוראות תכנית המתאר ומבחינת מצבו הפיזי והקנייני. שטח התכנית המוצעת רחב וכולל רצף בינוי התחום בין רחובות גולומב, מסלנט ודרך ההגנה. <u>אין הצדקה להכללת מקרקעין נוספים בתחום התכנית.</u></p> <p>2. תוואי גשר המכנסיים הוטמע בהוראות התכנית בהתאם להנחיית משרד התחבורה ובהתאם לתכנית המתאר תא/5000. מסמכי התכנית המופקדת אינם חלים על מקרקעי המתנגדים, נספח התנועה של התכנית מנחה ומציג תוואי עקרוני של הגשר המוצע. תכנון מפורט של גשר המכנסיים יבוצע בתכנית נפרדת ואינו כלול בתכנית זו. תוואי הגשר והיקפו נידונים היום במסגרת תמ"א 65. עד להקמתו בכל מתכונת עתידית השטח ישמש שטח פתוח לטובת הציבור. במסגרת תכנית מפורטת להקמת הגשר הציבור הרחב יוכל להביע את עמדתו ולהגיש התנגדות מושכלת. אין הצדקה להכללת מקרקעין נוספים בתחום התכנית.</p> <p>3. דרישות תכנית העיצוב הן סטנדרטיות ותואמות את מדיניות הוועדה המקומית לתכנון ובניה. בשל מיקומה הגיאוגרפי של התכנית בשטח בעל טופוגרפיה משמעותית הודגש</p>	<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p>

				<p>בהוראות התכנית שסוגיות כגון מפלסי פיתוח, גינון, כניסות למבנים וכד' יתואמו בתכנית העיצוב. כאמור דרישות אלא אינן חורגות מתחולתה של תכנית עיצוב סטנדרטית.</p> <p>4. המוצע הינו כניסה סטנדרטית לחניון תת קרקעי של מבני המגורים והמסחר שתשמש גם לצרכי תפעול בתקני חניה מופחתים התואמים את תשתית התחבורה הציבורית באזור. בתכנון המוצע אין כל מעמסה תחבורתית חריגה ולא צפוי מטרד כזה או אחר באופן שאינו מידתי בדומה לפרויקטים אחרים המקודמים ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.</p> <p>5. <b>הצללה</b> - מקרקעין המתנגד ממוקם מזרחית לשטח התכנית. מדובר במבנה בן 4 קומות, כאשר הקומה הראשונה הינה קומה מסחרית. גגות המבנה עומדים בקריטריון החשיפה לגגות של תקן הבניה הירוקה. חשיפת חזיתות דרומיות –הקומה הראשונה הינה שימוש מסחרי וע"כ אינה מוגדרת כשימוש הרגיש להשפעות צל והקריטריון אינו חל עליה.</p> <p>לגבי חריגה מהקריטריון בקומות 2-3. חוות הדעת הסביבתית בחנה את השפעות הבינוי המוצע ביחס לבינוי הקיים ולמצב הסטטורי המאושר ועולה כי די בתוספת הבניה מכוח התכנית המאושרת כדי להוביל לחריגות מקריטריון ההצללה, אשר לא יהיו שונות באופן מהותי מאלה אשר יתקבלו מהבינוי המוצע במסגרת התכנית.</p>	
2.	עו"ד עופר	גוש 7066 חלקות	1. התכנית מקודמת שלא לפי הוראות המתאר	1. לאחר עיון בטענות המתנגדים נראה כי	1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר

<p>את התכנית להמשך טיפול בוועדה המחוזית במסגרת אימוץ החלטה</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות</p> <p>9. לדחות את ההתנגדות</p> <p>10. לדחות את ההתנגדות</p> <p>11. לדחות את ההתנגדות</p> <p>12. לדחות את ההתנגדות</p> <p>13. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>עולה קושי לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית בהתאם להוראות תכנית המתאר ולפיכך מומלץ שתקודם בסמכות הוועדה המחוזית ואינה נדרשת לעמוד בהוראות תא/5000 לעניין זה.</p> <p>2. בתכנית חלו תמורות משמעותיות הכוללות בין היתר הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש, תמהיל שימושים, הוראות פיתוח, הקצאת שטחי ציבור, הוראות מפורטות לנושאי תחבורה ותפעול ועוד. התכנית תואמת להנחיות תכניות ארציות והרח"ק המוצע במתחם הצפוני גבוהה מהרח"ק המינמלי הנדרש בתמ"א 70. המרחב הדרומי תואם את הוראות תכנית המתאר והתפיסה התכנונית המבקשת להבטיח בינוי מרקמי התואם את אופי הבינוי בשכונת שפירא. התכנית מייצרת תמהיל דיור מגוון של דירות קטנות וגדולות.</p> <p>3. התכנית ממצה את זכויות הבניה המוגדרים בתכנית תא/5000 במתחם הדרומי. גובה הבינוי המוגדר אינו קשור להיקף זכויות הבניה ונובע מהתאמת הבינוי לשכונה. במתחם הצפוני הרח"ק בתכנית המוצעת הינו 10 ובתכנית המתאר תא/5000 היינו 12.8 הפער נובע משיקולים פרוגרמטיים והקצאות לצרכי ציבור. מענה לסוגיה זו ניתן בהתנגדות מספר 4 סעיף 9 בה מומלץ על הגדלת הרח"ק</p> <p>4. התכנית תואמת את מדיניות הוועדה המחוזית, תכנית המתאר תא/5000 ותמ"א 70 (כאמור מוצע רח"ק גבוה מהמוצע בתמ"א 70) מספר הקומות נקבע באופן שמאפשר את ניצול זכויות הבניה שנקבע בהוראות התכנית.</p>	<p>שכן לא אושרו מסמכי מדיניות למתחם תכנון 802א ולמרחב הדרומי שסומן כאזור להתחדשות עירונית</p> <p>2. <u>התכנית מצויה בהכנה למעלה מ 10 שנים ואינה תואמת את מגמות התכנון העדכניות.</u></p> <p>- אי מתן ביטוי הולם לתמורות שחלו בתחום התכנית וסביבתה בדגש על פיתוח מערכות הסעת המונים</p> <p>- לא נערך שינוי במסמכי התכנית לאורך עריכתה למעט תוספת קומות שניתן היה להשיגם במסגרת הקלות. מכך ניתן ללמוד כי אין מדובר בשינוי ראוי הנדרש והמתחייב ביחס למשטר התכנוני התקף החל על המקרקעין הכלולים בתחום התכנית.</p> <p>- <u>התכנית אינה תואמת את צו השעה המחייב את ציפוף הבינוי באופן דרמטי בדגש של מגורים באזורי הביקוש.</u> בשל המחסור בקרקעות באזורי הביקוש נדרש ניצול מיטבי של הקרקע. התכנית אינה מציגה שימוש יעיל במקרקעין זאת בזמן שהוועדה המקומית עמלה על קידום עדכון לתכנית המתאר 5500.</p> <p>3. <u>התכנית אינה ממצה את הזכויות שניתן לאשר לפי תכנית תא 5000:</u></p> <p>- על הוועדה המקומית לעשות את כל הנדרש על מנת להעצים ולמצות את פוטנציאל הבינוי האפשרי במקרקעין, גם אם משמעות הדבר הינה כי יש לקדם את התכנית בוועדה המחוזית</p> <p>- התכנית המופקדת הוכנה ללא כל מהלך תכנוני סדור, ומבלי שאושר מסמך מדיניות</p> <p>- מן הראוי היה כי התכנית תמצה, לכל הפחות, את היקף הבינוי שנחזה בעת אישור תכנית 50000 היינו לתכנן את המבנים בגובה 7-12 קומות למבנים בגובה של 15 קומות. וגם הבינוי במתחם הצפוני ראוי להיות גבוהה יותר</p> <p>4. <u>התכנית אינה תואמת את מדיניות הוועדה</u></p>	<p>6,7,8</p> <p><b>בתחום התכנית מרחב דרומי</b></p>	<p>טויסטר בשם אריאל יעקבי, עדינה יעקובי, אמיר יעקובי, אייל יעקובי ושרון קרן יעקובי</p>
--	---	--	--	--

	<p align="center"><b>סוגיות שמאיות</b></p> <p>5. החלוקה בוצעה בהתאם לתקן 15 השמאי ובהתאם לשיקולים תכנוניים ושיקולי ישימות, וכן על רקע יעוד הקרקע בתכנית 5000. יש לציין כי גם במצב הקיים שני המתחמים הם בעלי ייעוד תכנוני שונה.</p> <p>6. כדי להקל על פינוי השטח לצורך גשר המכנסיים, וביצוע התכנית נקבע מגרש ההשלמה למתחם הצפוני בחלק מחלקות 5 ו-9 וזאת על מנת לאפשר את התכנון המוצע. כמו כן השווי היחסי במצב הקודם אינו משפיע על המתחם הצפוני מכיוון שהשווי היחסי של חלקות אלו ניתן במתחם הדרומי.</p> <p>7. שמאית התכנית בבדיקתה מצאה שמרבית המבנים במרחב ישנים, נטושים, הרוסים ובלתי ראויים לשימוש וכן מרביתם אינם תורמים לשווי הקרקע. לחלק מהם לא נמצאו היתרים למרות שהם בנויים במס' קומות (בעיקר במתחם הצפוני). בטבלה ניתנה תרומה למבנים התורמים לשווי הקיים, על בסיס "שווי תרומה" של 2,500 ₪ - 3,000 ₪ למ"ר, ועל בסיס שטח ארנונה.</p> <p>למעט המבנה על חלקה 127, שהוא מבנה חדש ובהיתר, במתחם הצפוני, לו יוחסה בניה גבוהה יותר. במתחם הדרומי יוחסה תרומת מבנים לחלקה 9 בה בנוי מבנה בהיקף של 885 מ"ר עפ"י שטח ארנונה.</p> <p>במתחם הדרומי קיימים מבנים חד ודו קומתיים וסככות. המידע הנ"ל קיים בעמודה: "אקו" כולל מחוברים".</p> <p>8. שמאית התכנית פעלה בהתאם לתקנות החוק שבו מפורט שטבלת</p>	<p align="center"><b>המחוזית לסביבת מתע"ן:</b></p> <p>- בתשריט הגבהים שצורף לתכנית מופיע במתחם הצפוני מבנה בגובה של 25 קומות, בעוד שבתכניות אחרות הסמוכות למערכות הסעת המונים בעת אישור תכנית 5000 נקבעו בנספח העיצוב העירוני הוראות בדבר הכנת תכניות לגורדי שחקים בגובה של 40 קומות לתמיכה באמור יש לעיין בהחלטת הוועדה בעניין פרסום הגבלות לפי סעיף 78 חוק התו"ב למרחב תחנת רכבת ההגנה. המדובר בתכנית למקרקעין סמוכים לתחום המדיניות המופקדת להם מאפיינים תכנוניים דומים. הדבר נכון בשל מצב הפיזי והן השל המצב בתכנוני החל על תחום התכנית ועל כן נדרש יישום המדיניות של הוועדה המחוזית וקביעת הוראות המאפשרות ציפוף הבניה בתחום התכנית.</p> <p align="center"><b>סוגיות שמאיות:</b></p> <p>5. חלוקת התכנית לשני מתחמי תכנון אינה עומדת בהוראות בתקינה השמאית.</p> <p>6. חלקות 5 ו-9 ממוקמות במתחם צפוני ומקבלות במתחם הדרומי. שווי זכויות החלקות משפיע על השווי היחסי במצב הקודם במתחם הצפוני</p> <p>7. עקרונות התכנית אינם נהירים בכל הנוגע למידע על שווי המחוברים.</p> <p>8. פירוט הערות אזהרה בחלקות 23 ו-123.</p> <p>9. אי פירוט ערכי שווי ומקדמים.</p> <p>10. מקדם שווי לתעשייה בתחום תכנית 1205.</p> <p>11. אין לערוך שיחזור הפקעות. עפ"י הפקעות והפרשות עבר שטח העיריה שהופקע צריך היה להיות מתחת לקו.</p> <p>12. שיעורי הפקעה שונים בין שני המתחמים (37% בצפוני ו-56% בדרומי)</p> <p>13. סתירות וטעויות טכניות ואי התאמה בשטח התכנית מול שטח איחוד וחלוקה.</p>			
--	---	--	--	--	--

<p>האיחוד והחלוקה צריכה לכלול רק בעלים רשומים ואילו הערות מתוך הנסח טאבו מופיעות בנספח ההערות המצורף ומפורט במסמך עקרונות השומה.</p> <p>בכל מקרה הקרקע של חלקות 23 ו-123 הינן בבעלות רשומה של קק"ל ור"פ, בתחילת ההליך של הכנת טבלת האיחוד והחלוקה פנתה שמאית התכנית מספר פעמים לחוכרים וכן לרמ"י, וכן התקיימה פגישה במשרדי הועדה המקומית, והתבקשו מסמכים המעידים על הזכויות המוחזקות ע"י החוכרים, הגדרת השטחים וההסכמות הקנייניות, בסופו של תהליך לא התקבל כל מידע שיכול היה לשפוך אור על סוגיה זו.</p> <p>9. טבלת ההקצאה ואיזון נערכה לאורך מספר שנים, בחלופות שונות, בהן חלו שינויים בערכי השווי. לשם הנוחות הטבלה נערכה בערכים יחסיים.</p> <p>בכל מקרה שמאית התכנית פרטה את מקדמי השווי במסמך עקרונות השומה.</p> <p>10. מקדם 0.95 ניתן ע"י שמאית התכנית לייעוד תעשייה, על בסיס עקרונות שנקבעו לחלקות בתכנית זו ברחבי העיר, ובכפוף להיתכנות לניצול זכויות הבניה בהן</p> <p>11. המצב הנכנס נקבע ע"י שמאית התכנית על בסיס יעוד הקרקע במצב המאושר, ובהתאם למפת מדידה אנליטית. ככל שמסומן שטח לייעוד ציבורי והשטח טרם הופקע בפועל, הריי ששטח זה נכלל "מעל הקו" ועל פי ייעודו הציבורי, שווי שנקבע בייעוד דרך הינו 10%, והוא תורם לשווי בעלי הזכויות, כך נעשה בחלקות 5-9 הנכללות במתחם הדרומי. לצורך קבלת שטח מבונה ציבורי עבור</p>				
---	--	--	--	--

	<p>עיריית תל אביב, היה צורך בהוספת שורה שבו העיריה מקבלת את זכויותיה במגרש הסחיר</p> <p>12. שני המתחמים שונים במהותם, בייעודיהם ובניצול הבניה בהם (רח"ק). ולכן כלל לא ניתן להשוות את השוני בשיעורי הפקעה.</p> <p>13. המתחם הדרומי נערך כתא שטח מאוחד, עם חלוקה תכנונית למגרשים. כל המגרשים מהווים תא שטח מאוחד הכולל את השפ"פ והחניונים. החלוקה הפנימית תוסדר מול רמ"י, וההקצאה המוצעת מאפשרת גמישות רבה לבעלי הזכויות לקבל זכויותיהם במגרשים אלה ואחרים במתחם, על פי שיקוליהם הסובייקטיביים. ההקצאה בשיתוף מאפשרת קידום המתחם בשלמות הנדרשת תכנונית. שטח התכנית במבא"ת נקבע על פי מדידת תאי השטח, בעוד טבלת האיחוד והחלוקה מבוססת על מפת מדידה אנליטית (כנדרש). כמו כן יש לציין שלא כל שטח התכנית כולל שטח לאו"ח ולכך כפי הנראה מתכוונת טענת המתנגדים.</p>				
<p>1. לדחות את ההתנגדות</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. (מענה חוזר)</p> <p>2. התכנית אינה מטעה ומסמנת רצועה לדרך/טיפול נופי.</p> <p>3. הטענה אינה נכונה. רחוב גולומב מהווה את הגבול המזרחי של התכנית. לפי תכנית המתאר תא/5000 מתחם 803ג כולל את כל החלקות התחומות בין רחוב ישראל מסלנט לרחוב גולומב</p>	<p>1. יש להסיר את סימונו של גשר המכנסיים ואת ההוראות הנוגעות להקמתו ממסמכי התכנית ובפרט ממקרקעי המתנגדים שאינם כלולים בתכנית. וזאת בשל העובדה שאין כל תכנון מאושר להקמת הגשר, התכנית עצמה אינה קובעת הוראות מפורטות להקמת הגשר. ככל שהוועדה המקומית סבורה שיש הצדקה תכנונית להותיר את סימון הגשר בשטח מקרקעי המתנגד אזי מתבקשת הוועדה להרחיב את גבול התכנית באופן שמקרקעי המתנגדים יכללו כמובן אף הם בתחום האיחוד והחלוקה תוך שתוקצינה זכויות מתאימות בטבלאות האיזון בתכנית המוצעת.</p> <p>2. תמונת המצב שמשקפת מהתכנית מטעה</p>	<p>גוש 7066 חלקה 20 ברחוב גולומב 54 דרך חיל השריון 105</p> <p><b>מחוץ לתחום התכנית</b></p>	<p>3. עו"ד גלעד שמעון בשם יוסף ורחל גולן</p>	

		<p>ועלולה לגרום לנזק כלכלי לבעלי הזכויות שכן סימנו של גשר המכנסיים מייצר "עננה" תכנונית על מקרקעי המתנגד</p> <p>3. מבלי לגרוע לאמור לעיל טעונים המתנגדים, כי <u>מן הראוי להרחיב את גבול התכנית המוצעת כך שתשתרע על כל "אזור מעורב דרך חיל השריון" אזור תכנון 803לפי תא/5000. מתחם 803 ג אינו אמור לכלול את רחוב גולומב עצמו ואף אינו אמור לכלול את קו הבניינים שממערב לרחוב גולומב. למעשה קו הבניינים ממערב לרחוב והרחוב עצמו שנוכח להיום כלולים בתכנית המוצעת אמורים להיכלל במתחם אחר לפי תא 5000 הלא הוא מתחם תכנון המכונה "אזור מעורב דרך חיל השריון". התכנית חורגת מגבולות מתחם תכנון 803ג' כפי שהוגדרו בתכנית תא5000</u></p>			
<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את התכנית להמשך טיפול בוועדה המחוזית במסגרת אימוץ החלטה</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות</p> <p>9. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי בהתאם להנחיות הבאות: רח"ק מקס' 12.8, סה"כ שטחים 35,981 מ"ר עיקרי + שירות. שטח ברוטו למגורים 8,420 מ"ר – 6,147 מ"ר עיקרי ו 2,273 מ"ר שרות, שטח לשטחי ציבור מבוזים 2,300 מ"ר עיקרי + שירות, שטח לתעסוקה ומסחר</p>	<p>1. לאחר עיון בטענות המתנגדים נראה כי עולה קושי לאשר את התכנית במתכונתה הנוכחית בהתאם להוראות תכנית המתאר ולפיכך מומלץ לקדמה בסמכות הוועדה המחוזית ואינה נדרשת לעמוד בהוראות תא/5000.</p> <p>2. (מענה חוזר)</p> <p>3. התכנית תואמת את הוראות תמ"א 70 מדיניות הוועדה המחוזית והוראות נוספות.</p> <p>4. תכנית המתאר קודמה באופן מקצועי וקידומה החל לפני קידום תכנית גולומב מסלנט.</p> <p>5. הטענה אינה נכונה, התכנית מאזנת בין הצורך בהקצאות קרקע לשימושים שונים לבין ציפוף, בינוי וכד'. במסגרת התהליך התכנוני בשלב ראשון נקבעות הקצאות לצרכי הציבור בהתאם לצרכים העירוניים ובשלב השני נבחנות סוגיות תכנוניות נוספות. התכנית דן כוללת הקצאות נרחבות לצרכי ציבור כגון שב"צ, הרחבות דרכים, דרך חדשה ושצ"פ. לאחר שעוגנו הצרכים</p>	<p>1. התכנית סותרת את הוראות תכנית המתאר ואינה מצויה בסמכותה של הוועדה המקומית וזאת בשל דרישה בתכנית המתאר לאישור מסמך המדיניות לאזור תכנון 802א <u>התכנון המוצע מיושן בשל הכוונה התכנונית לאפשר בעתיד את הקמתו של גשר המכנסיים.</u></p> <p>2. קידום גשר המכנסיים במתכונתו הנוכחית אינו עולה בקנה אחד עם עיקרון היפוך הפירמידה לטובת הולכי רגל והקמת מערכות להסעת המונים בסביבת התכנית. הקמת גשר המכנסיים תהווה פגיעה נוספת במרקם השכונות הסמוכות. הרחבת רחובות סלמה ומסלנט תגרום ליצירת אי מנותק מהשכונה. העובדה שהגשר העתידי העומד בבסיס התכנית עולה מהוראותיה המחייבות מימוש בהינף אחד וכן מכריכת חלקות מהמתחם הצפוני ומהמתחם הדרומי ויצירת מושע, הכל כדי להכריח ולכפות הפקעת השטח שייעוד בעתיד לגשר אנכרוניסטי.</p> <p>3. התכנית מתעלמת מהתמורות שחלו במדינה והצורך בהעצמת זכויות לצורך הקמת יחידות מגורים. נושא זה מתחדד לאור הסמיכות למתח"מ תחבורתי. התכנית מתעלמת</p>	<p>גוש 7066 חלקות 123 ו 23</p> <p><b>בתחום התכנית מרחב דרומי</b></p>	<p>עו"ד כהן, וילצ'יק ושות' בשם טריקו פוקס בע"מ ומר אמיר יעקבי</p>	<p>4.</p>

<p>25,261 מ"ר עיקרי + שירות. יחידות הדיור הנוספות יהיו בממוצע הנדרש בתכנית ויחולו עליהן הוראות התכנית. כמו כן 15% מכלל יח"ד יהיו יחידות דיור בהישג יד, במחיר מופחת בשיעור של 40% ממחיר השוק בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.</p> <p>במתווה של שכירות לצמיתות בבעלות אחודה 150 מ"ר מתוך השטח העיקרי למגורים יוקדשו לטובת חללים משותפים לרווחת כלל דירות השכירות. חריגה משימוש דיור להשכרה תהווה סטייה ניכרת מהתכנית. יידרש רישום הערת אזהרה לפי סעיף 72 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) בדבר שימוש דיור להשכרה הכלול בתכנית.</p> <p>10. לדחות את ההתנגדות 11. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי ולשנות את המינוח למרפסות וכן להוסיף את השטחים בטבלה 5 לתקנון. הוראות בינוי ונוספות למרפסות בהתאם להוראות התכנית המופקדות. כל שימוש אחר בשטח המרפסות יחשב סטייה ניכרת. במרחב הצפוני, תוספת יח"ד, בגין מודל שכירות</p>	<p>הציבוריים בתכנית, ההוראות להקמת השפ"פ מאפשרות מיצוי זכויות יעיל, תוספת יח"ד, תפעול וחניה תת קרקעיים ועוד. אופן תחזוקת השפ"פ ייקבע בתכנית העיצוב. הוראות להקמת השפ"פ אינן חורגות ממדיניות הוועדה המקומית בפרויקטים אחרים בעיר בכלל ובדרום העיר בפרט.</p> <p>6. המרחב הדרומי של התכנית הינו חלק רציף ואינטגרלי משכונת שפירא המאופיינת בבניה נמוכה. התכנית מאזנת בין ערכים מקומיים הבאים לידי ביטוי בנפחי הבניה, גובה מבנים וכד' לבין הצורך בהתחדשות והגדלת מלאי הדיור העירוני/לאומי. רח"ק 5 מהווה רח"ק סטנדרטי להתחדשות עירונית ותואם את המתח הקיים בין צרכים לוקאליים לבין אתגרים כלל עירוניים.</p> <p>7. אופן התחזוקה טרם נקבע וייקבע במהלך תכנית העיצוב. יש לציין כי תחזוקת שטחים מגוננים ופתוחים מהווה דרישה מידתית בכל מבנה מגורים או תעסוקה.</p> <p>8. שכונת שפירא ושכונת נווה שאנן הסמוכה מאופיינות בגודל דירה ממוצע קטן באופן חריג מהממוצע העירוני ויש צורך ביצירת מלאי של יחידות דיור גדולות. הממוצע שנקבע בתכנית הוא ראוי ומאפשר את הקמתן של דירות קטנות וגדולות. בנוסף, הבינוי המגדלי מזמן אתגרי תחזוקה רבים לאורך זמן. ריכוז גדול של דירות קטנות המעודדות לרוב מגורים בשכירות ותחלופה גבוהה של דיירים עלולה לפגוע במחויבות ואחריות של הדיירים ובעלי הדירות לתחזוקת הבניין, ולכן יש לייצר תמהיל מגוון של דירות קטנות, בינוניות וגדולות הפונות למגוון משקי בית וחזקה על דירה. יחידות הדב"י יותאמו לממוצע</p>	<p>התעלמות גורפת ממדיניות עדכנית כגון תמ"א 70 ומסמך המדיניות להעצמת זכויות בסמוך לקווי מתע"ן.</p> <p>4. תכנית המתאר "אימצה" את התכנון הקודם למרחב לפני אישורה.</p> <p>5. תכנון השפ"פ במתחם הדרומי מוכיח כי יוזמי התכנית סברו כי אין מספיק זכויות ובאמצעותו שמרו על היקף הזכויות. כמו כן תכנון השפ"פ איננו נכון תכנונית ויש בו כדי למנוע את מימוש התכנית או לפגוע במי שמתגורר בתחומה וזאת בשל העלויות הגבוהות שידרשו לאחזקתו באזור המאופיין כאזור בחתך סוציו-אקונומי נמוך.</p> <p>6. יש להעצים רח"ק בחלקה הדרומי של התכנית. התכנון אינו מתחשב בתמורות שחלו באזור ובמדינה בשנים האחרונות – סמיכות למתח"מ ההגנה, משבר הדיור. יש לציין כי מדובר באזור מוזנח הכולל פלישות הנדרשות לפינוי ומדובר באזור בדרום העיר שערכי הקרקע בו אינם מן הגבוהים. יוזכר כי נטען שתכנית המתאר אף היא עינה עדכנית והתאימה את עצמה לתכנית שכבר קודמה משנת 2008. הועדה מתבקשת להעצים את זכויות הבניה.</p> <p>7. זיקת ההנאה, תכנון השפ"פ והחזיתות המסחריות. ספק אם הדירים העתידיים במתחם יצליחו לעמוד בעלויות התחזוקה הנדרשת. בנוסף הדבר לא יאפשר לאוכלוסייה מגוונת לעבור לגור בפרויקט בשל העלויות אחזקה הגבוהות.</p> <p>8. יש להקטין את השטח הממוצע של יח"ד בתכנית ולקבוע דירות בשטח ממוצע של 75 מ"ר פלדלת וזאת באמצעות תוספת יח"ד נוספות. תוספת יח"ד תאפשר יצירת תמהיל נכון יותר. בנוסף נכון לאפשר מנגנון המאפשר תוספת יחידות דב"י בשיעור של 50%</p> <p>9. התכנית אינה ממצה את הפוטנציאל התכנוני ביחס לחלקה הצפוני. התכנית קובעת רח"ק קטן מ-10 כאשר תכנית המתאר מאפשרת 12.8 רח"ק ומגבילה ל-25% מגורים. מבוקש</p>			
---	---	---	--	--	--

<p>לצמיחות לא יאפשר תוספת שטחי מרפסות.</p> <p>12. לדחות את ההתנגדות</p> <p>13. לדחות את ההתנגדות</p> <p>14. לדחות את ההתנגדות</p> <p>15. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>של הפרויקט.</p> <p>9. בשל שינוי שהוצע במסגרת הדיון להתנגדויות במתחמי האיחוד והחלוקה והכללת חלקות 9 ו 5 במתחם הצפוני ניתן להגדיל את היקף הרח"ק בהתאם להנחיות הבאות: רח"ק מקס' 12.8, סה"כ שטחים 35,981 מ"ר עיקרי + שירות. שטח למגורים 8,420 מ"ר עיקרי + שרות, שטח לשטחי ציבור מבונים 2,300 מ"ר עיקרי + שירות, שטח לתעסוקה ומסחר 25,261 מ"ר עיקרי + שירות. יחידות דיור הנוספות יהיו בממוצע הנדרש בתכנית ויחולו עליהן הוראות התכנית. כמו כן 15% מכלל יח"ד יהיו יחידות דיור בהישג יד, במחיר מופחת בשיעור של 40% ממחיר השוק בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס.</p> <p>10. מיקום השב"צ נקבע עם גורמי המקצוע העירוניים הרלוונטיים ומשקף צורך ביצירת שטחי ציבור עצמאיים בעלי נראות גבוהה לשכונה לשימושים מגוונים. כמו כן יש ערך טיפולגי ביצירת חזית מגורים מרקמית בחלקו הדרומי של רחוב ישראל מסלנט. שטחי הציבור המבונים שיקבעו בתכנית משלימים את מערך שטחי הציבור שנדרשו בקרקע ויספקו מענה לצרכים עירוניים נוספים שישרתו את הקהילה המקומית. הוראות ההקמה לשטחי הציבור מטרתם היא להבטיח את איכות שטחי הציבור, כך נהוג בכל פרויקט הכולל שטחי ציבור מבונים ובתכנון אדריכלי מושכל ניתן לשלב בין כל הצרכים - הפרטיים והציבוריים.</p> <p>11. לקבל את ההתנגדות ולדייק את המינוח למרפסות וכן להוסיף את השטחים</p>	<p>להגדיל את זכויות בניה לאור התמורות שחלו במדינה ובאזור בהקשר של מערכות הסעת המונים ותמ"א 70.</p> <p>10. <u>תכנון שטחי הציבור בתחום התכנית: לעמדת המתנגדים מיקום השטח הציבורי במרכז הפרויקט קוטע את רצף החזית המסחרית.</u> נכון להצריח את המגרש הציבורי עם תא שטח 18 כך שתיווצר סמיכות ורציפות בין שטח הציבור חדש לבין השטח הציבורי הקיים מדרום. בנוסף לעמדת המתנגדים נכון יותר לרכז ולהעצים את שטחי הבניה הציבוריים במגרש הציבורי חלף הקצאת שטחי בניה מינוריים יחסית בבניי מגורים. מדובר בתכנית המקצה שטח ציבורי משמעותי אשר יכול להכיל מספר פונקציות ציבוריות ולכן אין הצדקה במקרה זה להקצאת שטחים ציבוריים מבונים בבניי מגורים. טענה זו מבוססת גם על הוראות תכנית המתאר אשר רואה עדיפות בהקצאת שטח קרקע על שילוב שטחים ציבוריים בבניינים. מצב זה נכון לבניי המגורים במתחם הדרומי בהם קשה יותר פונקציונלית לשלב שטחים ציבוריים. במתחם הצפוני הבינוי המגדלי מאפשר שילוב איכותי יותר של שטחי ציבור מבונים. <u>מבוקש להסיט את השב"צ דרומה ולבטל את השטחים הציבוריים המבונים. ככל שיושאר שטחי הציבור המבונים יש לצמצם את השימושים ולהימנע משימושים מטרדים ולבטל את הפשרות למסחר נלווה. בנוסף יש לבטל את סעיפים 4.1 5-9 ו 12 שעניינים הוראות המקדשות את שטחי הציבור, מדובר בהוראות שאין מקומן בתכנית והן אינן סבירות.</u></p> <p>11. יש לשנות את המונח גזוזטרה למרפסת בכדי לאפשר סוגים שונים של מרפסות</p> <p>12. יש לתקן את סעיף 6.2.6 הקובע כי גם השטחים הציבוריים המבונים יירשמו על שם הרשות המקומית בעת רישום האיחוד והחלוקה וכן את סעיף 6.13.3 שענינו בתנאים לאכלוס ודרישה לרישום השטחים המבונים על שם הרשות כתנאי לטופס אכלוס- כידוע עד לרישום</p>			
--	--	--	--	--	--

	<p>לטבלה 5 לתקנון. הוראות בינוי ונוספות למרפסות בהתאם להוראות התכנית המופקדת. כל שימוש אחר בשטח המרפסות יחשב סטייה ניכרת. במרחב הצפוני, תוספת יח"ד, בגין מודל שכירות לצמיתות לא יאפשר תוספת שטחי מרפסות.</p> <p>12. מדובר על רישום בפועל בטאבו (לא רישום בבית משותף), בעת אישור התכנית למתן תוקף יירשמו לוחות ההקצאה, וכתוצאה מכך זכויות העירייה ירשמו בטאבו. כמו כן, בעתיד יירשם כלל השטח בבית המשותף אך לעניין זה אין התניה בתב"ע. השטחים המוצמדים ימסרו פיזית/חזקה לעירייה בעת האכלוס ויירשמו בפועל בבעלות העירייה בבית המשותף.</p> <p>13. הסעיף רלוונטי ומשמעותי לצורך מימוש התכנית בפועל, היות במקום קיימים מחזיקים להם אין זכויות רשומות בטאבו על העירייה לוודא שבעת העברת בעלות, השטחים התפוסים אשר מיועדים להריסה/פינוי, יפונו בפועל. מטרת הסעיף היא להקנות לעירייה אפשרות למעקב לנושא הפינויים בתכנית.</p> <p><b>מענה לטענות שמאיות:</b></p> <p>14. בתחילת ההליך של הכנת טבלת האיחוד והחלוקה פנתה שמאית התכנית מס' רב של פעמים לחוכרים וכ"א מהחוכרים, והתבקשו מסמכים המעידים על הזכויות המוחזקות ע"י כ"א מהחוכרים, הגדרת השטחים וההסכמות הקנייניות, לא התקבל כל מידע שיכול היה לסייע בכך. אין כל יכולת להבין מי מחזיק, איפה וכמה שטח, ולא ניתן להביא זאת לידי ביטוי בטבלה.</p>	<p>בית משותף לא ניתן לרשום שטחים אלה שטרם נבנו וכן רישום הבית המשותף נעשה לאחר האכלוס.</p> <p>13. יש לבטל את האפשרות לפינוי והריסת המבנים הקיימים על ידי הוועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה ומימוש התכנית כמו כן הדרישה לפיה כל העברת זכויות בתחום התכנית תהיה כפופה להסכמת הרשות המקומית הינה דרקונית, חסרת תקדים ונעדרת עיגון חוקי ולכן יש לבטלה.</p> <p><b>טענות שמאיות:</b></p> <p>14. מבקשים בחלוקת 23 ו-123 להוסיף הערות בתחתית טבלת האיזון בגין הערות אזהרה עפ"י ס' 126 של רכשים קיימים "</p> <p>15. יש לערוך טבלת עזר לחלוקה לבעלי הזכויות.</p>			
--	---	--	--	--	--



<p>יח"ד, בגין מודל שכירות לצמיתות לא יאפשר תוספת שטחי מרפסות.</p> <p>10. לדחות את ההתנגדות</p> <p>11. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי, לתקן במסמך המלווה: שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר עיקרי.</p> <p>שינוי טכני, אין בשוני זה לשנות את ההקצאה היא יחסית במגרש.</p> <p>12. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>6. אין מניעה חוקית לדרוש בעלות אחודה. הגדלת מספר יחידות הדיור היא אפשרות ואינה מחייבת. לא מדובר בדירות מכוח התוספת השישית לחוק אלא בתועלת נוספת לתכנית.</p> <p>7. בשל מבנה הבעלויות ומבנה ההסכמות כפי שהוצג בכתבי ההתנגדות השונים, מומלץ כעת להעביר את חלקות 5 ו 9 בגוש 7066 למגרש התכנון הצפוני ולעדכן בהתאם את טבלאות האיזון, האיחוד וחלוקה והוראות התכנית.</p> <p>8. ייעוד הקרקע לפי תכנית 5000 היינו אזור מע"ר. תכנית המתאר תא/5000 מאפשרת שימושים כללים ובניהם מלונאות בתנאי שאינם פוגעים באופיו של אזור היעוד, המרת שטחים נרחבים למלונאות תצמצמם באופן משמעותי את היקף שטחי התעסוקה אשר מהווים את השימוש העיקרי בייעוד הקרקע. המרה של עד 20% מתעסוקה למלונאות היינה מידתית.</p> <p>9. מענה חוזר</p> <p>10. (מענה חוזר)</p> <p><b>מענה לטענות שמאיות:</b></p> <p>11. נוסח הטבלה מ- 4.21, והתקנון 8.21, כנראה שינו נתון זה. מומלץ לתקן במסמך המלווה : שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר עיקרי. מובהר כי מדובר שינוי טכני, אין בשוני זה לשנות את ההקצאה היחסית במגרש.</p> <p>12. הבדיקה הכלכלית במצב הקיים אינה נכונה, ומייחסת שווי גבוה ולא ריאלי למרבית המבנים. בפועל, מרבית המבנים מיושנים,</p>	<p>בבעלות פרטית, אלא אך ורק על יחידות דיור שהינן בבחינת "צורך ציבורי" לפי סעיף 188 לחוק התכנון והבנייה, אותן יש להקצות "מתחת לקו" כנגד תשלום פיצויי הפקעה לבעל המקרקעין</p> <p>7. <u>תקציר: שיוך חלקות 5 ו 9 המצויות במתחם הצפוני אך משויכות למתחם האיחוד והחלוקה הדרומי יוצר קונפליקט המחייב הריסה של הבנוי במקרקעין מבלי לאפשר את מימוש זכויות הבעלים במרחב הדרומי.</u></p> <p>תנאי למימוש הבניה במתחם הצפוני יידרש להרוס את כלל המבנים והעסקים הפעילים הקיימים במתחם זה. לבעלי חלקות 5 ו 9 – בגוש 7066 המצויות במתחם הצפוני, מוקצים, במצב היוצא, זכויות במתחם הדרומי. כלומר, גם בעלי זכויות אלה יידרשו להרוס את המבנים המצויים במתחם הצפוני, על מנת לאפשר את מימוש הבניה במתחם זה – ואת זכויות התמורה שלהם יקבלו במסגרת הבינוי במתחם הדרומי. בהקשר זה מבוקש לקבוע הוראות שיאפשרו מימוש מהיר ועילי של המתחם הצפוני וכן לקבוע מנגנון שיחייב בעלי חלקות אלה להרוס ולפנות בפועל את חלקותיהם בקצב ובאופן שלא יגרום לעיכוב כלשהו במימוש התכנית במתחם הצפוני.</p> <p>8. <u>מבוקש להגדיל את היקף השטחים הניתנים להמרה משימוש תעסוקה לשימוש מלונאי</u> התכנית כוללת הוראות לגבי המתחם הצפוני לגבי המרת שטחי תעסוקה למלונאות בהיקף של עד 20%. על מנת לאפשר גמישות תכנונית וכלכלית, מן הראוי הוא להסיר את המגבלה האמורה לעניין סך השטחים שניתן להמיר כאמור. יש להזכיר את תכנית 5000 הקובעת כי ניתן לייעד שטחים למלונאות בכל מרחב התכנון של תל אביב יפו משכך אין כל היגיון או הצדקה לקבוע מגבלה להמרת שטחים לטובת מלונאות כאמור לעיל.</p>			
---	---	--	--	--	--

	<p>חלקם הרוסים, ותרומתם לשווי הנכס מוטלת בספק. מכאן שגם המסקנה אליה הגיע השמאי אינה נכונה.</p>	<p>9. מבוקש לשנות את הניסוח גזוזטראות למרפסות ובנוסף מבוקש לקבוע סל זכויות כולל עבור סך השטחים העיקריים למרפסות (בנוסף לשטח העיקרי בטבלת הזכויות) וללא קביעת מגבלה לגודלה של מרפסת בודדת.</p> <p>10. <u>תקציר: מבוקש לבטל הוראות לגבי הקמת גשר המכנסיים בתכנית המופקדת.</u></p> <p>התכנית כוללת הוראות לגבי גשר המכנסיים שיתכן ויתוכנן. הכללת הוראה "לאפשר" את הקמתו של גשר המכנסיים, הינה הוראה פוגענית ולא חוקית שכן הקמת הגשר עשויה בעתיד לייצר נפחי תנועה גדולים בסמיכות לחזיתות משרדים והמגורים ולייצר פוטנציאל מפגעים שונים. בשלב הנוכחי ובהעדר הוראות לגבי הקשר נמנעה מהמתנגדים אפשרות אמיתית לבחון את הנושא ולפרט את טענותיהם. מדובר בהוראות שלא ראוי להכניסן ויש להותירן עבור תכנית עתידית שתקודם אם בכלל לאחר בחינה מעמיקה של הסוגיה ומתן זכות התנגדות אמיתית ומהותית בנושא זה.</p> <p><b>טענות שמאיות:</b></p> <p>11. אי התאמה בין מסמך מלווה ובין התקנון לענין שטח עיקרי ממוצע במתחם צפוני.</p> <p>12. לאור בדיקה כלכלית של המתחם הצפוני נמצא תמריץ נמוך בשיעור של כ-31% שלא מהווה תמריץ ראוי למימוש המתחם מבוקש תוספת זכויות והגדלת הרח"ק.</p>		
<p>1. לדחות את ההתנגדות 2. לדחות את ההתנגדות</p>	<p>1. מטרתה של התכנית המופקדת הינה התחדשות עירונית של מרחב רציף בצפון מזרח שכונת שפירא ולא הקמתו של גשר המכנסיים. התכנית כאמור מאפשרת את הקמתו של הגשר בהתאם לדרישות משרד התחבורה ועל כן אין הצדקה להכללת מקרקעי המתנגד בתחום התכנית. ככל שיוחלט על הקמת הגשר הנ"ל יקודם במסגרת תכנית מפורטת</p>	<p>1. <u>מבוקשת הרחבת הקו הכחול של התכנית כך שישלול את מקרקעין המתנגדים, בין היתר על מנת למנוע את הותרתה כמובלעת בלתי מתוכננת בתת ניצול.</u> מבחינה תכנונית, אין מקום כי הקו הכחול המזרחי של התכנית יסתיים דווקא ברחוב גולומב הצר יחסית במקום בדרך חיל השריון המהווה דרך ראשית. הכנסת הרצועה לתחום התכנית מתבקשת במיוחד מכיוון שבתכנית נכלל גם שטח המסומן בייעוד דרך לטובת הקמתו העתידית של גשר</p>	<p>גוש 7066 חלקות 17, 21, 80, 81, 89, 90, 98 ו-125 הממוקמים ברחוב גולומב 28, 30, 32, 44, 46, 48, 50, 52 ו 60</p> <p><b>מחוץ לתחום התכנית</b></p>	<p>6. עו"ד ש.בירן ושו"ת בשם ליבניט נדליין תל אביב בע"מ, מייק בניין והנדסה בע"מ, נורי שמש אברהם, נורי שרה, רבאייזון אחזקות בע"מ וקנטוס בע"מ</p>

	<p>אחרת לעניין זה. המקרקעין בדופן המזרחית של רחוב גולומב אינם חלק אינטגרלי מתחום התכנית המופקדת ואינם חלק מרצף תכנוני קוהרנטי. התחום המוגדר כ"אזור מעורב דרך חיל השריון" היינו בעל זיקה משנית לשכונת שפירא ולכן ולאור כל האמור לעיל ראוי שיקודם בתכנית נפרדת בהתאם לתכנית תא/5000 והמדיניות העירונית.</p> <p>2. (מענה חוזר) תואי גשר המכנסיים הוטמע בהוראות התכנית בהתאם להנחיית משרד התחבורה ובהתאם לתכנית המתאר תא/5000. מסמכי התכנית המופקדת אינם חלים על מקרקעי המתנגדים, נספח התנועה של התכנית מנחה ומציג תואי עקרוני של הגשר המוצע. תכנון מפורט של גשר המכנסיים יבוצע באופן נפרד. תכנון מפורט של הגשר אינו כלול בתכנית זו. התכנית מאפשרת את יישומו ברמת יעודי הקרקע בלבד. תואי הגשר והיקפו נידונים היום במסגרת תמ"א 65. עד להקמתו בכל מתכונת עתידית השטח ישמש שטח פתוח לטובת הציבור. במסגרת תכנית מפורטת להקמת הגשר הציבור הרחב יוכל להביע את עמדתו ולהגיש התנגדות מושכלת. <u>מהלכים ציבוריים שמטרתם דילול היקף התחבורה הציבורית ממבנה התמח"ת ועתיד המבנה אינם רלוונטיים להוראות התכנית המופקדת.</u></p>	<p>המכנסיים. גשר זה יחלוף מעל השטחים של המתנגדים ואשר אינם מהווים חלק מתחום התכנית. מן הראוי שהתכנית תורחב באופן שתכלול את שאר שטחי הגשר. עוד מוסבר כי בשל הקביעה שהכניסות לחניונים בתכנית המופקדת יהיו מרחוב גולומב נדרש להרחיב את תחום התכנית בכדי למנוע בעיה תחבורתית שתמנע את פיתוח מקרקעיהם של המתנגדים. זאת על מנת לספק פתרון תחבורתי הולם שלא יסכל את פיתוח המקרקעין של המתנגדים. בנוסף בשל העובדה שהחלק הצפוני של מקרקעי המתנגדים מסומן כמע"ר יש להכלילה בתחום התכנית. לא נכון להותיר ללא תכנון רצועת תעסוקה צרה הכלואה בין דרך חיל השריון לבין תחום התכנית דנן המהווה חלק בלתי נפרד מאזור המע"ר בתכנית 5000</p> <p>2. <u>המתנגדים מבקשים להורות על ביטול הגשר המסומן בתכנית ואשר מתוכנן לעבור על מקרקעי המתנגדים. להבנת המתנגדים הגשר נועד לשמש לצרכי גישה אל התחנה המרכזית החדשה שלפי הפרסומים אמורה להיסגר בקרוב.</u> אין מקום להגבלת פיתוח מקרקעין שעם גביהם אמור לעבור הגשר תוך פגיעה בזכויותיהם של בעליהם, לנוכח צורך ציבורי שאין בו צורך יותר.</p>			
<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חלקות 5 ו 9 בגוש 7066 לתחום מרחב התכנון הצפוני</p>	<p>1. מענה חוזר 2. מתחמי האיחוד וחלוקה נקבעו משיקולים תכנוניים, בשל השוני הן</p>	<p>1. תקציר: מבוקש לשייך את חלקות 5 ו 9 בגוש 7066 למתחם האיחוד והחלקה הצפונית. חלקות המתנגדים נכללות בחלקן במגרש 5</p>	<p>גוש 7066 חלקות 5 ו 9 <b>בתחום התכנית</b></p>	<p>7. עו"ד דורון טל בשם ירימי נעם, בוכסוילר זיו, י.ר.י.מ.ב.ו.</p>	

<p>ולעדכן בהתאם את הוראות התכנית ואת טבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות</p> <p>9. לקבל את ההתנגדות בחלקה בהתאם למענה קודם</p>	<p>במצב הנכנס של החלקות בתכנית והן במצב היוצא של כל אחד מהמתחמים. כמו כן הגדרת שני מתחמי איחוד וחלוקה מאפשרים מימוש מהיר יותר.</p> <p>3. מסמכי האיחוד והחלוקה נערכו בהתאם לדרישות החוק והתקנות ובהתאמה לאופי התכנוני.</p> <p>7. המתחמים שונים באופיים, בבניה הקיימת ובתכנון המוצע, ובמכלול השיקולים, קיימת עדיפות בעריכת טבלאות נפרדות לכל מתחם.</p> <p>עירוב שני המתחמים יחד עלול היה לייצר עיוותים בהקצאות וחלוקה בלתי צודקת של זכויות הבניה המוצעות.</p> <p><b>מענה לטענות שמאיות:</b></p> <p>4. שמאית התכנית סברה שאין משמעות לערכי השווי ולא למקדמים, היות וההקצאה הינה הקצאה יחסית לפי המצב הנכנס במגרש אחד בלבד במצב המוצע בכל אחד מהמתחמים, כך שאין השפעה על המגרש היחיד. המקדמים ניתנו לכל מתחם באופן עצמאי, על פי היעודים במתחם, ואין תלות בין המקדמים בשני המתחמים (במתחם צפוני 1 = תעסוקה, במתחם דרומי 1 = מגורים). הסבר למקדם המסחר השונה הינו בכך שבמתחם הצפוני קיימים שטחי מסחר רבים מהווים חלק ממגדל אחד, ומתוכננים ב-3 קומות ראשונות, כך שהשווי למסחר הינו ממוצע.</p> <p>במתחם הדרומי המסחר פונה לרחובות ראשיים, ולכן נקבע לו שווי גבוה יותר.</p> <p>5. מגרש מס' 4 נכלל במתחם הדרומי</p>	<p>שבמתחם הצפוני ובחלקן במגרש 4 בייעוד דרך/פיתוח נופי. הן צמודות ומהוות המשך קרקעי ותכנוני ישיר לחלקות שנכללו במתחם הצפוני ובעלות ייעוד זהה להן. למרות זאת, הוקצו להן בטבלת ההקצאה זכויות במגרשי תמורה במתחם הדרומי. המתנגדים מבקשים להקצות להם זכויות בתא שטח 5 בלבד, בו כלולות חלקותיהם ולא בתאי שטח 1+2 המרוחקים מחלקותיהם. התכנית חורגת מהכלל הבסיסי של הקצאת זכויות במגרש קרוב ככל הניתן לחלקות המקור. למתנגדים זיקה לקרקע מוכחת, גם בהתחשב בנתונים הפיזיים והתכנוניים של החלקות מהוות החלקות חלק בלתי נפרד ממתחם הקרקע שנכלל במתחם הצפוני ולא הוצג נימוק הוצדקה תכנונית או שמאית להעברת זכויותיהם דרומה למגרשים המרוחקים ממוקום חלקותיהם היום. ייעוד הקרקע של חלקות המתנגדים מצב הנכנס זהה לייעוד של החלקות שנכללות במתחם הצפוני ושונה מיייעוד החלקות במתחם הדרומי, וכי מטעם זה מהוות הן חלק בלתי נפרד מן המתחם הצפוני וצריכות הן להיכלל בו. ההקצאה המוצעת גורמת לפגיעה בשווי היחסי של זכויותיהם.</p> <p>2. החלוקה לשני מתחמי או"ח נעשתה ללא הסבר או נימוק מניחים את הדעת ובניגוד לעקרונות היסוד של דיני איחוד וחלוקה. החלוקה פוגעת בזכויות המתנגדים. השיקולים לחלוקה לא פורטו ולא ברור מה גרם לקביעת הגבולות.</p> <p>3. כפי שעולה מהשומה מטעם המתנגדים, המתחמים אינם מאוזנים ביניהם מבחינה כלכלית, תוך חריגה מעיקרון הנדרש חלוקה שווה של הפגיעה וההשבחה בין בעלי הזכויות בתחום התכנית ומן הכלל הבסיסי של שמירה על שווי יחסי של כל הקרקעות בתחום התכנית. הסטייה מעקרונות האמורים ויצירת מתחמי</p>	<p><b>מרחב דרומי</b></p>	<p>נכסים בע"מ ולוכסוונבורג החזקות 1955 בע"מ (פלאימפורט בע"מ)</p>
---	---	---	--------------------------	--

<p>אך ורק משיקול שיקול תכנוני ויישומי. מענה לסוגיה זו ניתן במענים רלוונטיים</p> <p>6. שמאית התכנית בדקה את נושא המבנים הקיימים ועמידתם בעיקרון תרומת המבנים, בדיקת העלתה שמרבית המבנים במתחם התכנית הינם ישנים, נטושים, הרוסים ובלתי ראויים לשימוש, וכן מרביתם אינם תורמים לשווי הקרקע. בחלק מהם לא נמצאו היתרים, למרות שהם בנויים במס' קומות. בטבלה ניתנה תרומה למבנים התורמים לשווי הקיים, על בסיס "שווי תרומה" של 2,500 ₪ ועד- 3,000 ₪ למ"ר, ועל בסיס שטח ארנונה, ולמבנים התורמים לשווי לפי שיקול דעת. למעט המבנה על חלקה 127, שהוא מבנה חדש ובהיתר, במתחם הצפוני, לו יוחסה בניה גבוהה יותר. במתחם הדרומי יוחסה תרומת מבנים לחלקה 9 בלבד, בה בנוי מבנה בהיקף של 885 מ"ר שטח ארנונה (חרף אי מציאת היתר לבניה זו). במתחם הדרומי ובהתאם גם בחלקה 5 קיימים מבנים חד ודו קומתיים וסככות, שאינם תורמים לשווי, על פי אפיוניהם. הערכים שניתנו למתחם הצפוני אינם נוגעים ואינם רלוונטיים לערכים במתחם הדרומי, ואין כל תלות ביניהם, לרבות שווי המחוברים.</p> <p>7. יעודי הקרקע נקבעו לפי יעודי הקרקע במצב המאושר. ולא עפ"י השימוש בפועל.</p> <p>8. השטח ציבורי שנכלל בחלקה 123 מתחת לקו מבוסס על מפת מדידה ויעודי קרקע במצב הנכנס.</p> <p>9. מענה חוזר לגבי חלקות 5 ו 9</p>	<p>או"ח שאינם מאוזנים באופן מנומק היא אסורה.</p> <p><b>טענות שמאיות:</b></p> <p>4. היעדר ערכי שווי במצב חדש וקביעת מקדמים באקוויוולנט בלבד. כמו כן אין התאמת מקדמי מסחר בין המתחמים.</p> <p>5. יש להכליל את מגרש מס' 4 (גשר המכנסיים) במתחם הצפוני ולא בדרומי.</p> <p>6. תרומת המחוברים הובאה בחשבון לכלל המתחם הצפוני ואילו בדרומי רק לחלקה 9 ולא לחלקה 5.</p> <p>7. יעודי הקרקע במצב נכנס - חלקה 9 (שימוש למגורים) והשמאית קבעה לפי תכנון בעתיד</p> <p>8. בטבלת האיזון השטח ציבורי שנכלל בחלקה 123 מופיע בשטח שונה מסימון הפקעה עפ"י ס' 19 בנסח הטאבו.</p> <p>9. מבקשים ליצור חלופה למתחם אחד כולל לאיחוד וחלוקה או לכלול את חלקות 5, 9 ו-6 במתחם הצפוני. וחלקות 7 ו-8 יקבלו במתחם הדרומי</p>			
---	---	--	--	--

	<p>8. עו"ד ענת בירן בשם יעקבי אריאל, יעקובי עדינה, יעקובי אמיר, יעקובי אייל, יעקובי שרון קרן, אולשנסקי אביגדור מאיר, אולשנסקי מיכל, גפן עירית, טולסטוי מושקט מאירה נורית, גינסבורג שרה</p>	<p>גוש 7066 חלקות 6, 7, 8, 123, 23</p> <p><b>בתחום התכנית מרחב דרומי</b></p>	<p>1. <u>יש להוציא את חלקות 5 ו 9 מהמתחם הדרומי ולהקצות לבעליהן זכויות במתחם הצפוני.</u>  קביעה זו סותרת את עקרון הקירבה וגורמת צירוף מלאכותי של החלקות למתחם שהוא מאוגד ומאורגן, הנ"ל מהווה פגישה משמעותית ביכולת להוציא את מטרות התכנית אל הפועל ומביא להפחתה בשווי הזכויות של המתנגדים שכל זכויותיהם נמצאות במתחם הדרומי. צירוף חלקות 5 ו 9 מהווה מקל בגלגלי הקבוצה המאורגנת במתחם הדרומי. ההיגיון והצדק החלוקתי מחייב כי חלקות 5 ו 9 יקבלו הקצאות במתחם הצפוני אליו הן שיכות גיאוגרפיות. יצירת מרכיב מושע מפחית באופן משמעותי את ערך המתחם הדרומי. יש לתקן את השווי הנכנס שניתן לחלקה 9 באופן שיבוטל השווי הנוסף שניתן ל"תרומת המבנים" הבנויים על חלקה זו ללא היתר. תוספת זו אינה בהתאם לתקן 15 ואינה בהתאם לחוק. צירופן שלחלקות 5 ו 9 ידלל מאד את זכויות הבעלים במתחם מתן תוספת שווי לחלקה 9 בגין המבנים מעצימה עוד יותר את הדילול וכן את חוסר השוויון בין המתחמים בכל הקשור לנשיאה בנטל ההפקעות. צירופן של החלקות 5 ו 9 יסרב את האפשרות לרישום בעלי הזכויות מול רמ"י בחלקות 123 ו 23 הרשומות בבעלות מהמתנגדים.</p> <p>2. <u>יש לבטל בתכנית את האופציה בתכנית לגשר המכנסיים ולקבוע כי הייעוד של דרך עם טיפול נופי הוא ייעוד קבוע ולא זמני.</u> הגשר אינו תואם את מגמות צמצום השימוש ברכב פרטי ותכנונו מיושן. ההתייחסות אל הגשר היא כאל אופציה הטעונה תכנית מפורטת ולא נערכו בדיקות מתאימות ואין וודאות לגבי ההיתכנות להמשיך את הגשר מחוץ לגבולות התכנית שכן לא נערכו בדיקות סביבתיות, תכנוניות ותחבורתיות. נראה כי התכנית כולה תוכננה על</p>	<p>והעברתן למתחם צפוני. חלקה 6 תיוותר במתחם דרומי</p> <p>1. (מענה חוזר)  2. (מענה חוזר)  3. היקפי הבניה תואמים את תכנית המתאר 5000, את אופי השכונה ואת הרח"ק בפרויקטים להתחדשות עירונית. הוראות תמ"א 70 אינן חלות על מרחב התכנון הדרומי בתכנית. המרחב הדרומי בתכנית היינו בעל זיקה ברורה לשכונת שפירא ויש להציע תכנון מידתי המשקף מגוון צרכים לוקאליים ועירוניים. שכונת שפירא ושכונת נווה שאנן הסמוכה מאופיינות בגודל דירה ממוצע קטן באופן חריג מהממוצע העירוני ויש צורך ביצירת מלאי מגוון של יחידות דיור. הממוצע שנקבע בתכנית מאפשר את הקמתן של דירות קטנות וגדולות.</p> <p>4. לעניין הרח"ק – מענה בסעיף קודם. גובה הבינוי שנקבע בתכנית מאפשר מצד אחד ניצול של כל זכויות הבניה שנקבעו בתכנית ומצד שני שימור ככל הניתן על צביון השכונה. התכנית תואמת את המדיניות העירונית והוראות תמ"א 70.</p> <p>לעניין היקף השטחים למרפסות – היקף השטחים למרפסות מספק ונותן מענה למרחב פתוח דירתי ועומד באמות המידה העירוניות. הגדלת שטח המרפסות מגדילה את הנפח הבנוי של המבנים מצמצמת מרחק בין מבנים ומגבילה נטיעת עצים. הממוצע הקיים הינו מידתי ומתאים לאופי הבינוי בתכנית המוצעת.</p> <p>5. המבנים המוצעים במרחב התכנון</p>	<p>1. לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חלקות 5 ו 9 בגוש 7066 לתחום מרחב התכנון הצפוני ולעדכן בהתאם את הוראות התכנית ואת טבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון.</p> <p>2. לדחות את ההתנגדות</p> <p>3. לדחות את ההתנגדות</p> <p>4. לדחות את ההתנגדות</p> <p>5. לדחות את ההתנגדות</p> <p>6. לדחות את ההתנגדות</p> <p>7. לדחות את ההתנגדות באופן חלקי ולהוסיף אפשרות לחזיתות פעילות לכיוון רחוב ישראל מסלנט.</p> <p>8. לדחות את ההתנגדות</p> <p>9. לדחות את ההתנגדות</p> <p>10. לדחות את ההתנגדות</p> <p>11. לקבל את ההתנגדות באופן חלקי</p> <p>12. לדחות את ההתנגדות</p> <p>13. לדחות את ההתנגדות</p>
--	--	--	---	--	---

<p>מנת להפקיע את השטח המיועד לגשר המכנסיים. מהוראות התכנית לגבי הגבלת דירות מגורים בקומות הסמוכות לגשר והאפשרות לבטל מגבלה זו במידה והגשר לא ימומש מוכיחה כי אין ודאות עם הגשר יוקם. עמדת המתנגדים היא כי יש לבטל מכל וכל את האופציה להקמת גשר המכנסיים. מטרת הגשר היא לחבר את תחנת ההגנה אל התחנה המרכזית החדשה מטרות אלה אינן רלוונטיות לאור התמורות שחלו בתפיסה התכנונית במרחב ובגישה לשימוש ברכב פרטי. הגשר יפגע באיכות החיים בשכונה וישפיע על ערכי השווי של המגרשים הסמוכים. ביטול הגשר יאפשר צמצום ההפקעות או לחילופין המרת שטחים בייעוד דרך נופית לשצ"פ לשימוש הציבור הרחב, ולהעלאת איכות החיים באזור. כפי שעולה מחוות הדעת הסביבתית של התכנית לא נבחנו ההשפעות של גשר המכנסיים על השטחים המתוכננים וכלל לא נבחנו המטרדים הסביבתיים הרבים שעתידיים להיגרם לתושבים. כמו כן יש לקבל חוות דעת תחבורתית עדכנית בנוגע לנחיצותו של הגשר.</p> <p>3. יש להגדיל את היקפי הבניה ואת מספר יחידות הדיור במתחם הדרומי: התכנית קובעת סה"כ 262 יח"ד לכל המתחם הדרומי כששטח דירה ממוצע הוא 80 מ"ר עיקרי. נתונים אלו אינם מתיישבים עם מדיניות התכנון העדכנית המעודדת בניה של דירות קטנות ואף מיקרו יוניטס. המתנגדים מציעים לעדכן את הוראות הצפיפות כך ששטח דירה ממוצע יהיה לכל היותר 75 מ"ר כולל ממ"ד, וכי במקרה של בניה להשכרה של לפחות מחצית הדירות בבנין אחד, העומדת בדרישות החוק לעידוד השקעות, ניתן יהיה להגדיל את מספר הדירות לממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד. חוסר ההיגיון בצפיפות הדיור זועק במיוחד לאור הקרבה למתע"ן, כמו גם קרבה לתחנת ההגנה, מטר רכבת קלה ובייחוד בזמן שמקודמת תמ"א 70 להעצמת זכויות מסביב לתחנות מטר. התכנית</p>	<p>הדרומי כרוכים זה בזה. לא ניתן לאפשר מימוש פרטני של המגרשים בשל הצורך בהקמת מרתפי חניה ותפעול תת קרקעיים, הריסות ופינויים מתחום התכנית ומתחום השטחים הציבוריים, נגישות לשטחים הפתוחים בשלבי הביניים ועוד. לעניין ניווד זכויות בין מגרשים: התכנית כוללת אפשרות לניוד זכויות בין תאי שטח ובלבד שלא תהיה חריגה מנפחי הבינוי הנדרשים (הערה י' לטבלה 5)</p> <p>6. ההוראות להקמת השפ"פ מאפשרות מיצוי זכויות יעיל, תוספת יח"ד, תפעול וחניה תת קרקעיים והרחבת המרחב הציבורי עבור כלל תושבי השכונה. אופ תחזוקת השפ"פ ייקבע בתכנית העיצוב. הוראות להקמת השפ"פ אינן חורגות ממדיניות הוועדה המקומית בפרויקטים אחרים בעיר בכלל ובדרום העיר בפרט.</p> <p>7. ראשית יובהר כי הפעילות העסקית המותרת בקומות הקרקע אינה מסחר בלבד. השימושים המותרים כוללים שירותים בעלי אופי ציבורי החסרים באזור, אין מניעה להוסיף אפשרות לחזיתות פעילות לכיוון רחוב ישראל מסלנט. בהתאם למדיניות העירונית, כניסות למבנים יהיו מהרחובות הראשיים. הפניית חזית פעילה לכיוון השפ"פ תאפשר מרחב שכונתי פעיל.</p> <p>8. מענה חוזר</p> <p>9. התכנית המופקדת מאפשרת גמישות לנושא מיקום הבינוי במגרש 5. נספח הבינוי לעניין זה הוא מנחה וקווי הבניין שנקבעו בתשריט מאפשרים גמישות.</p> <p>10. מענה חוזר</p>	
---	---	--

<p><b>מענה לטענות שמאיות:</b></p> <p>11. מענה חוזר – ההתנגדות מתקבלת באופן חלקי</p> <p>12. עפ"י בדיקת שמאית התכנית נמצא שבחלקה 9 קיים מבנה ותיק בן 5 קומות ומשמש בפועל למגורים. שטח המבנה נלקח מנתוני ארנונה. שההנחה הינה שהבנין נבנה בצורה חוקית ובהיתר. עלות המחוברים נתנה בהתאמה למבנים נוספים במתחם הצפוני.</p> <p>13. טענה לא רלוונטית לאור המלצה להעביר את חלקות 5 ו 9 למתחם או"ח צפוני.</p> <p>צרוף חלקות 5 ו-9 אינו יוצר בהכרח הפחתה במקדם המושע מכיוון שאין לדעת את טיב השיתוף הקיים בין כל בעלי החלקות ולא כמות השותפים הינה הקובעת לצורך הפחתה 1.</p> <p>עפ"י תקנות החוק ותקן 15, טבלת האיחוד והחלוקה צריכה לכלול בעלים רשומים בלבד ויש להוסיף נספח הערות שימצא את ביטוי בעת רישום טבלת האיזון בלשכת רישום המקרקעין. נספח הערות הינו חלק ממסמכי התכנית וקיים במסמך עקרונות השומה.</p>	<p>מצויה בלב אזור ביקוש וכל הנחיות המדיניות של הממשלה והמחוז מבקשות להגדיל את היצע הדיור בקרבה לרשתות תחבורה להסעת המונים.</p> <p>4. רח"ק וגובה – נדרש להעצים את הרח"ק על מנת לנצל את הקרקע בסמוך למרכזי הסעת המונים. מוצע להגביה את הבינוי המוצע ל25 קומות בדופן גולומב ו 15 קומות בדופן מסלנט.</p> <p>בניה בגובה כזה כלכלית יותר ותאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע. יש להגדיל את זכויות הבניה בהתאם לעקרונות תמ"א 70 גם אם הדבר מחייב פריצה של תא 5000, יוער כי צמצום ההפקעות המיותרות של גשר המכנסיים יאפשר להגדיל את שטחי מגרשי הבניה ולאפשר היקפי בניה גבוהים יותר. כמו כן, יש להשתחרר מההוראה של מגבלת 12 מ"ר ממוצע לגזוזטראות ושל 14 מ"ר מרבי גזוזטרה לדירה. כיום מקובל כבר לתכנן מרפסות שלא בהכרח עומדות בהגדרת גזוזטרה והניסיון מלמד שיש צורך במרפסות גדולות. מבוקש להעלות את שטח המקס' למרפסת בדירה ל 15 מ"ר לכל הפחות</p> <p>5. יש לחלק את המתחם הדרומי למגרשים למימוש עצמאי, ולקבוע את שטחי הבניה בכל מגרש. המתחם הדרומי כולו מסומן כולו מגרש אחד, המחולק ל 7 תאי שטח ובהתאם נקבע גם סל זכויות כולל למגרש ללא חלוקה בין תאי השטח. הוראה זו מקשה על מימוש התכנית ומאלצת את בעלי הקרקע להתקשר עם יזם אחד ואינה מאפשרת לחלק באופן מיטבי את הזכויות בין הבעלים השונים. מבוקש לקבוע כי כל תא שטח יהיה מגרש בפני עצמו, לקבוע לגביו את שטחי הבניה המותרים בו, כך שניתן יהיה לבצע כל מגרש בנפרד, להתקשר עם יזמים שונים ולאפשר חלוקה נוחה יותר של הזכויות בין הבעלים השונים. כמו כן מוצע לקבוע בתכנית הוראה המאפשרת ניווד זכויות בין המגרשים, מכך שאם בסופו של דבר הפרויקט יבנה בהינף אחד תישמר הגמישות</p>			
--	--	--	--	--

		<p>התכנונית ביניהם, כפי שלמעשה עושה התכנית המוצעת.</p> <p>6. <u>שינוי עקרונות השימוש בשפ"פ ותנאי זיקות ההנאה</u>. שטח של 2.5 דונם מתוך המתחם הדרומי מוגדר כשפ"פ ומהווה כביכול מעין חצר פנימית לבניינים שייבנו סביבו. הגדרת השטח כשפ"פ אמנם מאפשרת לחשב מכוחו רח"ק אולם מבחינה מהותית ייעודו כשפ"פ עם זיקת הנאה לציבור הופך אותו למעשה למעין רחוב עירוני מפקיע את השימוש בו מידי הדיירים בשכונה ובפעול מהווה הפקעה משמעותית נוספת מהקניין הפרטי של המתנגדים. בגין השפ"פ הדיירים יאלצו לשלם דמי תחזוקה גבוהים כפי שעולה מהוראות התכנית המחייבות חתימה על הסכם תחזוקה כתנאי לקבלת אישור אכלוס. המתנגדים מבקשים לבטל את ההוראות הרחבות של זיקת הנאה בשפ"פ, לקבוע כי השפ"פ יהיה לשימושם של דיירי השכונה, כאשר ניתן לקבוע שטח מסוים ממנו לשימוש הציבור הרחב. ניתן לסמן שבילי מעבר לציבור דרך הפרויקט.</p> <p>7. מיקום חזיתות מסחריות: בתכנית נקבע כי יש חובה לחזיתות מסחריות לכיוון השפ"פ ונאסר על חזיתות מסחריות לכיוון מסלנט ונקבע כי הכניסות לבניינים יהיה מהרחובות הראשיים. כך בעצם התכנית מגדירה רחוב מסחרי בלב הפרויקט כלפי השפ"פ. תכנון שכזה עלול לייצר קונפליקטים בין דיירי המתחם לבין הציבור הרחב. <u>מוצע להפנות חזיתות מסחריות לכיוון הרחובות הגובלים וכך לייצר חזית עירונית פעילה את המרחב הפנימי מבוקש לעצב כשטח מגוון אינטימי ושקט המיועד בעיקר לדיירי הבניינים</u>. עוד מוצע שהכניסות לבנייני המגורים יתבצעו מהמרחב הפנימי וכך תשמר הפרדה בין החזיתות המסחריות לכניסות לבנייני המגורים.</p> <p>8. שטחים למבני ציבור: התכנית מציעה מגרש בייעוד שב"צ בעוד שיש כבר מגרש בייעוד דומה בחלק הדרומי שלה. <u>המתנגדים סבורים</u></p>		
--	--	---	--	--

		<p><u>שיש לרכז את כל השטחים החומים יחד במגרש אחד רציף בחלק הדרומי של המתחם ולאפשר רצף של בניה למגורים לאורך רחוב מסלנט. בשל היקף ההפקעות הגדול ראוי לבטל את הדרישה להקמת מבני ציבור בתוך מבני המגורים כאשר ניתן להעצים את זכויות הבניה במגרשים החומים המיועדים ממילא למבני ציבור ומרכז בהם את כל הפונקציות הציבוריות הנדרשות. ההפקעה הגדולה לצורך גשר המכנסיים שהמתנגדים מתנגדים לה בכל תוקף יכולה לשמש אף היא למטרות ציבוריות כגון מבני ציבור או שצ"פים ובכך לספק שטחים פתוחים לציבור, במקום אותו שפ"פ עם זיקת הנאה. אם חס וחלילה יוחלט לקדם את גשר המכנסיים, ניתן להקים שטחי ציבור מתחתיו. יש לקחת בחשבון כי מדובר בעתודת קרקע משמעותית לצרכים ציבוריים והיא בהחלט יכולה לבוא על חשבון זיקת הנאה בשפ"פ.</u></p> <p>9. <u>תכנון המתחם הצפוני:</u> המתחם הצפוני כולל מגרש בניה אחד ועליו מגדל וכן שטח פתוח ירוק. השטח הירוק "חבוי" מאחורי הבניין ופונה לרחוב ההגנה במקום להוות חלק מהתכנית ולשרת אותה. <u>מבוקש להרחיק את מגרש הבניה לחלק הצפוני של המתחם הצפוני ולמקם את השטח הפתוח בחלק הדרומי שלו. באופן זה יתרחק המגדל מבניי המגורים שבמתחם הדרומי והם ייהנו לכל הפחות ממראה השצ"פ ואולי אף יזכו ליהנות משימוש בו.</u></p> <p>10. <u>תיקון טבלת הזכויות ביחס לחלקות 123 ו 23: בטבלת ההקצאה צוין באופן לא מדויק כי בעלות הזכויות בחלקות 123 ו 23 הינן רשות הפיתוח וקק"ל. בהתאם לנסחי רישום המקרקעין קיימות הערות אזהרה לטובת בעלי הזכויות מכוח הסכמים מול רמ"י. לפיכך <u>מבוקש כי טבלאות ההקצאות יתוקנו ויתוספו הערה מתחת לטבלה בהתייחס לחלקות 123 ו 23 באופן זה שירשם בהתאם לנסחי הרישום העדכניים כי בעלי הזכויות עם הערות אזהרה יזכאים לרישום כבעלים"</u></u></p>			
--	--	--	--	--	--

		<p><b>טענות שמאיות:</b></p> <p>11. יש לתקן את הטבלה ביחס לחלקות 5 ו-9 להעבירם למיקומם במתחם הצפוני.</p> <p>12. לתקן את רכיב "תרומת המחוברים" בחלקה 9 למבנה לא נמצא היתר.</p> <p>13. המתחם הדרומי מאוגד וצירוף חלקות 5 ו-9 יוצר מושע ומפחית מערך המתחם בשיעור 10%-15%.</p>			
--	--	---	--	--	--

עדכון הוועדה המקומית לתכנון ובניה בנוגע לתיקונים טכניים בהוראות התכנית:

1. סעיף 6.12 - הבטחת ביצוע הפינויים וההריסות מהמגרשים הציבוריים בהתאם למפורט בתכנית זו יהווה תנאי לפתיחת בקשה להיתר ולא תנאי למתן היתר בניה.

## חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו ודרום)

בהתאם לחוות הדעת הצוות המקצועי המפורטת בדברפט מומלץ :

1. **סמכות :** להעביר את התכנית להמשך טיפול בוועדה המחוזית במסגרת אימוץ החלטה.
2. **מומלץ לעדכן את זכויות הבניה במתחם הצפוני להלן:** רח"ק מקס' 12.8, סה"כ שטחים 35,981 מ"ר עיקרי + שירות. שטח ברוטו למגורים 8,420 מ"ר – 6,147 מ"ר עיקרי ו-2,273 מ"ר שרות, שטח לשטחי ציבור מבונים 2,300 מ"ר עיקרי + שירות, שטח לתעסוקה ומסחר 25,261 מ"ר עיקרי + שירות. יחידות הדיור הנוספות יהיו בממוצע הנדרש בתכנית ויחולו עליהן הוראות התכנית. כמו כן 15% מכלל יח"ד יהיו יחידות דיור בהישג יד, במחיר מופחת בשיעור של 40% ממחיר השוק בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. במתווה של שכירות לצמיתות בבעלות אחודה 150 מ"ר מתוך השטח העיקרי למגורים יוקדשו לטובת חללים משותפים לרווחת כלל דירות השכירות.
3. **גזוזטרואות:** לשנות את המינוח למרפסות וכן להוסיף את השטחים לטבלה 5 לתקנון. הוראות בינוי למרפסות בהתאם להוראות התכנית המופקדת. כל שימוש אחר בשטח המרפסות יחשב סטייה ניכרת. במרחב הצפוני, תוספת יח"ד, בגין מודל שכירות לצמיתות לא יאפשר תוספת שטחי מרפסות.
4. **איחוד חלקות 5 ו 9 גוש 7066:** לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חלקות 5 ו 9 בגוש 7066 לתחום מרחב התכנון הצפוני ולעדכן בהתאם את הוראות התכנית ואת טבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון.
5. **מסמכי איחוד וחלוקה (תיקון טכני):** לתקן במסמך המלווה: שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר עיקרי.
6. **גובה בניה:** במתחם הצפוני לעדכן את גובה הבניה המותר ל-30 קומות + קומה טכנית.
7. **חזיתות מסחריות:** להוסיף אפשרות לחזיתות פעילות לכיוון רחוב ישראל מסלנט.
8. **תיקון טכני במסמכי התכנית:** סעיף 6.12 - תוספת סעיף - הבטחת ביצוע הפינויים וההריסות מהמגרשים הציבוריים בהתאם למפורט בתכנית זו יהווה תנאי לפתיחת בקשה להיתר ולא תנאי למתן היתר בניה.
9. **לדחות את כל ייתר ההתנגדויות**
10. לאור השינויים המוצעים וההמלצה להעברת חלקות 5 ו 9 בגוש 7066 ממתחם או"ח דרומי למתחם או"ח צפוני אנו ממליצים לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדות וממליצים להורות על פרסום לפי סעיף 106(ב) כתוצאה מקבלת ההתנגדות.

## ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23/ב' מיום 14/06/2023 תיאור הדיון :

**אדר' אלון הרשקוביץ:** דיון בהתנגדויות נותן תקציר על התוכנית. כצוות מקצועי נמליץ לוועדה לקבל את ההתנגדויות העוסקות בחלקות 9 ו-5 והכללתן במתחם הצפוני וגם נושא הסמכות של הוועדה המקומית. **עו"ד אריאל קמנקוביץ:** מייצג בעלי זכויות בגוש 7066 חלקות 18 ו-19, גולומב 56 ו-58. מבקשים להצטרף לתוכנית מהסיבה שהמתחם המזרחי מהווה חלק אינטגרלי מבחינה תכנונית התוכנית. מבחינה היסטורית החלוקה היא צפון דרום, גם הדרומי המערבי והמזרחי נמצאים באיזור תעסוקה לפני תוכנית 1043א'. החלק הצפוני נמצא באזור תכנון בעתיד לפי 1205, גם תמ"מ נמצאים אזור מע"ר מטרופוליני בתכנית 5000 נשמרה האבחנה בין האיזור הצפוני לדרומי, המגמה של 5000 שהבניה גדלה ככל שהנושא מגיע לאיילון וחשיבות פיתוח המתחם שנמצא בין רח' גולומב לאיילון ולאור נתונים תכנוניים זהים הביאו שהמקרקעין של המתנגדים יחד עם יתר המגרשים יכללו בתוך הקו הכחול של התוכנית תוך יצירת מתחם איחוד וחלוקה נפרד. בדיון שהתקיים במליאת הוועדה להפקדת התוכנית תביעת הקו הכחול לא עלה בהתנגדות הפננו לפסיקה של בימ"ש עליון בדבר חשיבות של תכנון כולל על חשבו תכנון נקודתי. לעניין גשר המכנסיים המתוכנן הוא מהווה לוי"ז לתוכנית וסיבת חלוקת התוכנית למתחם הצפוני והדרומי. הגורמים של הוועדה מציינים שסימנו את הגשר כשצ"פ אבל עתידו לוטה בערפל. תכנון גשר המכנסיים לא תואם את התכנון העדכני, הוא עדיין משפיע בצורה ישירה ובלתי אמצעית על התוכנית. ככל שרשויות התכנון תומכות בתכנון גשר המכנסיים צריך לכלול גם אותו בתוכנית מפורטת, כולל מרח' מסלנט עד נתיבי איילון, שבו גם כלול המתחם המזרחי ולתכנן באופן מיטבי.

באם הרשויות מתנגדות לתכנון גשר המכנסיים אז בטל כל הרציונאל של חלוקת התוכנית למתחם המזרחי והמערבי שכולו שמושפע מכל אותה אופציה תכנונית של גשר המכנסיים. שתי החלופות שנמצאות בסיעף 4.7.2 לתקנון התוכנית היא פשרה תכנונית ששכרה יצאה בהפסדה ולכן אינה ראויה. המקרקעין של המתנגדים נמצא בהמשך התוואי של הגשר ולכן ההשפעה של תכנון הגשר היא קריטית. בסעיף 6.3 התוכנית משאירה סוגיות רבות לתוכנית העיצוב. למשל תמהיל בין שימושים מיקום וכיו"ב הכל נשאר לתוכנית העיצוב, שבוודאי נוכח האופי הלא ברור של גשר המכנסיים, אי אפשר להשאיר את הנושאים האלה לעתיד. דבר נוסף, הפגיעה החמורה במקרקעין של המתנגדים בהיבט התחבורתי, היא נוכח ווסות התנועה לרח' גולומב שהנו חד סיטרי, הכניסה המרכזית נמצאת מול שטח המתנגד, יוצר פקק קבוע ויגרום למטרדים רעש וזיהום אויר, ירידה דרסטית של ערך מקרקעין המתנגדים, התוכנית פוגעת במקרקעין של המתנגדים. התוכנית גורמת לשלילת אור שמש והצללה חמורה למקרקעין. מבדיקה של תרשים שנעשה בחו"ד סביבתית במצב מוצע, המבנה שנפגע בצורה הכי חמורה הוא מבנה 33 גולומב 56, לא עומד בתקנים ובקריטריונים של חשיפה לשמש ויש פגיעה על הצללה. ההכללה של המקרקעין של המתנגדים ומקרקעין נוספים בתוך הקו הכחול של התוכנית לא נדונו בישיבות הקודמות של הוועדה המקומית ולכן חלים פגמים מנהליים של העדר סבירות ומידתיות ולכן יש לפסול את התוכנית. **עו"ד טויסטר:** מצד אחד נאמר שהתוכנית לא בסמכות הוועדה המקומית, וחבל שבזבזו שנתיים. התוכנית תגיע למחוז ונבקש לעדכן את ההתנגדויות על מנת שהתוכנית תהיה טובה. זה אזור הכי עתיר תחבורה ולכן יש לשדרג את התוכנית ולתת יותר זכויות. הגושה חוות דעת שמאית. נקווה שהתוכנית תיפתח במחוז. באזור זה יש לנצל את פוטנציאל הקרקע, גם נושא גשר המכנסיים שיש לתת עליו את הדעת, ולתת את אותם זכויות שמתחייב מהשטח הזה על פי מיקומו והתחבורה שמתפתחת בו. לא הגיוני תוכניות של שבע קומות ו-12 קומות באזור זה. את האזור הזה חובה לשדרג ולנצל את פוטנציאל הקרקע. חלקות 5 ו-9 עברו מהדרום לצפון וכולם מרוצים מכך. בתוך התוכנית יש סעיף שהעירייה קיבלה דרך ביטחון ופתיחה הם נהפכו לזכויות בקרקע, מושה עם עיריית ת"א זה בעיה. אבקש להמליץ להעביר למחוז לאפשר לשדרג את ההתנגדויות ולעשות תכנית יותר טובה. **עו"ד גלעד שמעון:** מייצג את המתנגדים רחל ויוסף גולן בכת' גולומב 54. ההתנגדות עוסקת בגשר המכנסיים, בנספח התנועה של התוכנית, אין מחלוקת שלגשר אין תכנון מפורט, אין תכנון סטטורי מאושר לגשר, התוכנית לא יכולה לקבוע הוראות מחוץ לגבולותיה. תכנית אמורה לשקף במדויק את המצב התכנוני. ביקשנו להסיר את הסימון שאינו משקף את המצב התכנוני המאושר והוא נמצא מחוץ לגבולות התוכנית. בהמלצת הצוות המקצועי נאמר שמסמכי התוכנית המופקדת לא חלים על המתנגדים שנספח התנועה הנו מנחה ושבמסגרת תכנית מפורטת הציבור יוכל להביע את עמדתו ולהציג התנגדות מושכלת. היה מקרה דומה בכפר מל"ל, התוכנית לא הכלילה חלקות מסוימות, בסעיף 24 פוסק ביהמ"ש להחזיר את הדיון לוועדה המחוזית על מנת שהוועדה המחוזית תחליט אם חלקות העותרים ייכללו בתוכנית או לא. הוועדה צריכה לקבל החלטה למחוק את תוואי הגשר המשוער. התיקון לא מצריך השלכות רוחב לתוכנית. הנושא השני הוא המתחמים שעליהם התוכנית חלה. בתשריט אזורי הייעוד מסומן מתחם איזור מעורב דרך חיל השריון, בטבלה בסעיף 5.4 לת.א 5000 המתחם כולל את חזית הבניינים המערבית לרח' גולומב. מבחינת תשריטי תכנית ת.א 5000 וגם איך שהדברים מוצגים ב-GIS וגם מבחינת הוראות תכנית 5000 המתחם של גולומב מסלנט לא אמור לחול על רח' גולומב עצמו ולטעמי גם לא על חזית הבניינים של רח' גולומב. יש עניין מהותי שרצועת התכנון מצד מזרח שתחומה מדרך חיל השיריון מחד ורח' גולומב מאידך היא רצועה מאוד צרה, אנו מבקשים להסיט את התוכנית מערבה באופן שלא ייכלול את רח' גולומב ויאפשר בעתיד תכנון שהוא הרבה יותר אפקטיבי.

**עו"ד אופיר כהן משרד עו"ד וילצ'יק:** מייצג את בעלי חלקות 123, 23 בגוש 7066. לוועדה אין סמכות לאשר את התכנית ולכן יש להתייחס לתוכנית כתכנית בסמכות וועדה מחוזית ולתת המלצה להתנגדויות. כבעלי הקרקע במיוחד במתחם הדרומי אנו מאוגדים ורצינו לקדם זאת יחד עם הוועדה המקומית ולהתחדשות עירונית אך השאירו אותנו בחוץ. תכנית המתאר שסומנה כאן וקבעה את רחק 5 היא קבעה זאת בזכות התנגדות של בעלי החלקות. במהלך השנים יש במרחב הזה שינויים טקטוניים. לא ניתן להתעלם מהמיקום שלנו שהוא באחד המקומות הכי אינטנסיביים ויש להעצים בו זכויות. לגבי הגשר, התוכנית מציעה את השטח שאולי יהיה גשר בעתיד, היא מראה זאת בשטח דרך או טיפול נופי אנו מבקשים שהוא יהיה שצ"פ. במסגרת הבינוי לארק שהוא לא עם רחק מאוד גבוה וגם בתוך הבניינים השכירים ניתנו שטחים לשטחי ציבור. יש שטח קרקע ציבורי שניתן להעצים בו זכויות, אנו מפנים לסעיף 4ד' בתוכנית המתאר שנכון קודם כל להקצות את השטחים בנפרד ולא בתוך הבניינים, במיוחד בבניינים שהם נמוכים ולהכניס בהם שטחי מסחר זה בעייתי.

**עו"ד אגמון:** מייצגים מתנגדים במתחם הצפוני של התוכנית בעלי זכויות של כ-70 אחוז מהמתחם הצפוני התוכנית המופקדת מייצגת את המתחם ברחק 10, כאשר שיעור המגורים הנו רק 25% כש-10% מהם אמורות להיות יחידות דב"י. מדובר בזכויות אנשים פרטיים, התוכנית במתכונת המופקדת לא נותנת מספיק תמריץ כלכלי לבעלי הזכויות. לעניין העברת הזכויות מחלקות 5 ו-9 למתחם שלנו הן פוגעות עוד יותר בישימות התוכנית, הן מדללות את הזכויות של בעלי הזכויות שלנו בכ-37 אחוז. ההצעה להגדלת הרחק מ-10 ל-12.8 והמלצה להגדיל גם את שיעור הדב"י, התוכנית לא היתה ישימה כלכלית בעבר והיום בפרט ולכן יש לעשות חשיבה מחדש. לאור ההמלצה להעביר את התוכנית לוועדה המחוזית אנו נבקש

להגיש התנגדויות עדכניות לוועדה המחוזית. ביקשנו להגדיל את הרחק ולשנות את התמהיל, להגדיל את שיעור המגורים על חשבון התעסוקה. המתחם שלנו הוא חלק ממתחם 802'א' שבו יותרו עד 40 אחוז מגורים וכן מבקשים להגדיל את התמהיל. ביקשנו לבטל את הדרשה שחלק מיחידות המגורים שלנו יהיה יח' דב"י. השווי של יח' דבי כמחצית מיחידות רגילות ולכן ביקשנו שהדבי לא יבוא על חשבון שטחי המגורים. היות ומדובר אצלנו במגדל אחד שייבנה בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר שטחי ציבור יחידות דיור רגילות ' פחות מתאים לשלב במגדל כזה דב"י. במתחם שלנו גודל המוצע של יח"ד עומד על 75 מ"ר עיקרי ביקשנו שיהיה 75 מטר ברוטו.

במתחם הדרומי יחידות במוצע 80 מטר וכן מבקשים יחידות קטנות יותר גם בגלל ישימות התוכנית וגם מבחינת התכנון, תמהיל מגוון יותר של יח"ד. בנוסח המופקד של התוכנית מוצעות 60 יח"ד ביקשנו לבטל את המגבלה של השכרת הדירות לצמיתות, וכן מכירים השכרה רק ל-25 שנה, וכן מבקשים להגדיל את מספר יח"ד מבלי הצורך להפוך את כולם לצמיתות להשכרה. בתוכנית מצויין שבשטח שלנו יהיה אפשר להמיר 20 אחוז לשטחי מלונאות וכן מבקשים להגדיל את אחוזי שטחי המלונאות הזו. וכן מבקשים לבטל את המגבלה של 20 אחוז ולחשוב מחדש על התוכנית ולהבטיח כלכליות לתוכנית תוך שינוי התמהיל.

**עו"ד נועה איגלה משרד עו"ד ש.בירן :** מייצגת ליבנת נדלן, מייק בניין והנדסה, נורי שמש אברהם ונורי שרה, ריבייזן אחזקות בע"מ וקנטוס בע"מ. ביקשנו להצטרף לקו הכחול התוכנית כדי שלא תישאר מובלעת בלתי מתוכננת שאחר כך תהיה בעיה לתכנן אותה בנפרד. וכן לא נכללים בתוכנית וגם במסמך המדיניות של שכי' שפירא ולא במסמך המדיניות של מה"ר המחר לא כלל אותנו ומשאיר אותנו בחוץ. האורך של חלק מהמגרשים שלנו הוא כ-25 מטר ויש חוששים שנישאר לא מתוכננים. נכון לכלול אותנו בתוכנית אין לנו כרגע את הרב הדרוש מבחינתנו להגיש תוכנית בנפרד. ככל והתוכנית מתעכבת חשוב לשקול גם את הנושא הזה. לעניין גשר המכנסיים חשוב גם לכלול אותנו בתוכנית היות והגשר יעבור גם בחלקות שלנו, על מנת שלא יהיה מצב שיתוכנן גשר ולבנתיים אצלנו לא תקודם תכנית.

**עו"ד דקלה מוסרי טל :** מייצגת את בעלי חלקות 5 ו-9 ההתנגדות שלנו התקבלה במלואה.  
**עו"ד ענת בירן :** חשוב לעדכן את ההתנגדויות בוועדה המחוזית. לעניין זיקות ההנאה בשפ"פ, זה דבר השולל את האופי של שפ"פ ומטיל נטל מאוד כבד על בעלי דירות, זה לא מגדל פאר שיש בו חבי' ניהול ולכן או להשאיר שפ"פ באופן שמשרת בעיקר את דיירי המקום ואת החנויות להפנות לרחוב ולא לשפ"פ. להקטין את השטח הממוצע ליח"ד כדי להגדיל את מס' יחידות הדיור. לגבי הבינוי נשמח שייתנו את הדעת.

**אדו"ר אלון הרשקוביץ :** לגבי תחום התוכנית, היא למעלה מ-20 דונם, תכנית מורכבת הכוללת שני ייעודי קרקע, גשר המכנסיים, הרחבת דרכים ועשרות בעלים, כעת להוסיף עוד בעלים ועוד מתחמי איחוד חלוקה הופך אותה ליותר מורכבת וסיכויי נמוך יותר להתממש. בנוסף לכך, תאי השטח באו מספר פעמים ורצו לקדם תוכנית אך יש להם בעיה של הסכמות, נשמח לקדם תוכנית במרחב הזה בהתאם למדיניות, כרגע אינם בשלים למהלך. וכן לא רואים קשר.

נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

**שמאי דני ארצי :** נותן מענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

מושה עם עיריית ת"א לפעמים זה יותר טוב ממושה עם אנשים פרטיים.

ביקשו בחלקות 23 ו-123 להוסיף הערות בסוף תחתית טבלת האיזון בגין הערות אזהרה, השמאית פנתה מספר פעמים לחוכרים ולרמי התקבלו פגישות בעניין ולא התקבל כל מידע שיכול לסייע בכך ואין יכולת לדעת מי מחזיק, איפה ובכמה שטח, לכן ההתנגדות לא התקבלה. הסדרת הזכויות היא מול רמ"י שהם הבעלים. לגבי ההתנגדות הנוספת שיש לערוך טבלת עזר, כל המגרשים מהווים תא שטח מאוחד אחד החלוקה הפנימית תוסדר מול רמ"י.

לגבי התנגדות 12 השמאי מטעם המתנגדים עשה בדיקה כלכלית בדקנו זאת ומבחינתנו מרבית המבנים שם ישנים והרוסים, התרומה שלהם מוטלת בספק ולכן הטענה שלהם אינה מוצדקת.

לגבי התנגדות 4 נבדקה ע"י שמאית התוכנית וסברה שאין משמעות לערכי השווי ולא למקדמים היות וההקצאה היא יחסית לפי מצב נכנס, לפי מגרש אחד בלבד, ההסבר למקדם המסחר השונה הנו בכך שבמתחם הצפוני קיימים שטחי מסחר רבים המהווים חלק ממגדל אחד ומתוכננים בשלוש קומות ראשונות כאשר השווי למסחר הנו ממוצע, זה שונה מהמתחם הדרומי שבו המסחר פונה לרח' ראשיים. להתנגדות 6 תרומת המחוברים - שמאית התוכנית בדקה את הנושא, הבדיקה העלתה שמרבית המבנים ישנים ונותרו נטושים ולכן לא קיבלו את תרומת המבנים, למעט מבנה אחד שהיה בהיתר והוא כן קיבל. להתנגדות 7 - ייעוד הקרקע בחלקה 9 נקבע לפי המצב המאושר ולא לפי השימוש בפועל.

להתנגדות 8 - בטבלת האיזון השטח הציבורי שנכלל בחלקה 123 מבוסס על מפת מדידה ויעודי קרקע במצב הנכס. למתנגדים 11-12 - חלקה 9 עוברת צפונה, אין משמעות למחוברים.

אלון הרשקוביץ : מקריא את חוות דעת הצוות.

**עו"ד טויסטר :** אי אפשר לטעון שאין כלכליות, כלכליות זה רף תחתון. ביקשנו לבחון את התוכנית שתהיה יותר כלכלית וישימה. המושה של 32 מ"ר עם עיריית ת"א, זה רק יתרונות להיות במושה, אם ה-32 מ"ר ייכנסו לתוכנית ייגרמו לנזק בשווי, מעבר לפגם המוסרי לקחת שטח לרכב ביטחון ולהגיד שמגיע זכויות. עו"ד אופיר כהן משרד עו"ד וילצ'יק : רמ"י לא נמצאת פה, אין לה כל משמעות. בנושא השני נכון שהמתחם הצפוני הוא ברחק מעל 70 תמא אבל במגרש הדרומי וכן לא ברחק הזה. כשמגדילים במתחם הצפוני ל-30 קומות גם כאן נכון להעצים את הזכויות.

**עו"ד גלעד שמעון :** תכנון צריך לשקף את המצב המדויק אי אפשר לתכנן ולא לכלול.

עו"ד קירה לרנר (בזום): ההמלצה להעביר את ההקצאה של הזכויות של החלקות 5 ו-9 אלינו פוגעת בנו כלכלית. השטח של החלקות הללו מדלל את הזכויות. אין הצדקה לקבוע את הדב"י כאחוז מהמגורים במיוחד לאחר שהמגורים נקבע בתמהיל קטן של 25 אחוז מהזכויות. לפי מדיניות הוועדה אמור להיות דבי של 10% ולא 15%. לגבי מודל של השכרה לצמיתות היא אפשרת במקרה של שטח חום ולא שטח פרטי. **חיים גורן:** תוכנית שעוברת למחוזית אומרת שניתן לעשות בה תיקונים אבל זה לא יהיה נכון לעשות תכנית חדשה ולהמתין עוד 20 שנה. התוכנית גם ככה מסובכת. אפשר לחשוב לעשות הכי טוב שאפשר אבל זה לא ייגמר כמה שנים. השינויים הגדולים נעשו וכל עוד אנו נמצאים בסיטואציה הזו, חשוב שזה ייקרה. מלי פולישוק: זה נכון שזמן הוא גם כסף וחיים, משנת 2010 דנים בתוכנית הזו, יחד עם זאת תכנית שאינה נכונה לזמנה גם זה לא נכון. אין ספק שהמחוזית תשנה את התוכנית ולכן גם הוועדה הזו צריכה להתייחס בהתאם. בתוכנית לא רואים ניצול מיטבי של השטח. לא קיבלתי את הנימוקים למה לא לכלול את החלק המזרחי? האם יש שינוי? אין הצדקה לטעמי לא להכליל את החלק המזרחי של גולומוב לתכנית הזו. חיים גורן: מה לגבי הדבי?

אלון הרשקוביץ: כיום בפרויקטים מע"רים בנווה שאנן אנו מבקשים 15 אחוז דב"י. אנו מעבירים את התוכנית לוועדה מחוזית לא על מנת לפתוח אותה שוב אלא כדי לאשר אותה ולהתגבר על הטעות הטכנית בתכנית מתאר תא/5000. התכנית ממצה את כל זכויות הבניה של תא/5000 וכוללת הקצאות נרחבות לשטחי ציבור- הרחבת דרכים, שב"צ, דרך לטיפול נופי ועוד. הצפיפות בתכנית עומדת בכל הנורמות של היחידה האסטרטגית ובהתאם לפרוגרמה שנערכה לשכ"י שפירא ונווה שאנן, חשוב לשמור על איזון. התוכנית היא תוכנית טובה שיש בה אילוצים, כגון גשר המכנסיים. לבסוף אזור המגורים והתעסוקה מתוכננים היטב ונותנים דופן איכותית לשכונת שפירא עם הבינוי הנמוך שלה מחד ועליה לגובה של עד 30 קומות מצפון מאידך. לגבי הרצועה המזרחית - מסומנת כמעורבת לתעסוקה ומגורים, בייעוד אחר, גם היסטורית מנותקת מהשכונה. כפי שנאמר במענה להתנגדויות הם יכולים לבוא מגובשים ונקדם תכנית טובה של איחוד וחלוקה עם קשר פיזי הגיוני של שימושים ופעילויות. דורון ספיר: אנחנו נאמץ את חוות דעת הצוות פה אחד.

## **בישיבתה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

להעביר את התכנית להמשך טיפול בוועדה המחוזית. הוועדה המקומית לתכנון ובניה מבקשת מהוועדה המחוזית לאמץ את כל ההליכים וההחלטות של הוועדה המקומית, כפוף לתנאים ותיקונים הבאים:

1. **לעדכן את זכויות הבניה במתחם הצפוני להלן:** רח"ק מקס' 12.8, סה"כ שטחים 35,981 מ"ר עיקרי + שירות. שטח ברוטו למגורים 8,420 מ"ר – 6,147 מ"ר עיקרי ו-2,273 מ"ר שרות, שטח לשטחי ציבור מבונים 2,300 מ"ר עיקרי + שירות, שטח לתעסוקה ומסחר 25,261 מ"ר עיקרי + שירות. יחידות הדיור הנוספות יהיו בממוצע הנדרש בתכנית ויחולו עליהן הוראות התכנית. כמו כן 15% מכלל יח"ד יהיו יחידות דיור בהישג יד, במחיר מופחת בשיעור של 40% ממחיר השוק בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב ולתקופה שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת היתר האכלוס. במתווה של שכירות לצמיתות בבעלות אחודה 150 מ"ר מתוך השטח העיקרי למגורים יוקדשו לטובת חללים משותפים לרווחת כלל דירות השכירות.
2. **גזוזטראות:** לשנות את המינוח למרפסות וכן להוסיף את השטחים לטבלה 5 לתקנון. הוראות בינוי למרפסות בהתאם להוראות התכנית המופקדת. כל שימוש אחר בשטח המרפסות יחשב סטייה ניכרת. במרחב הצפוני, תוספת יח"ד, בגין מודל שכירות לצמיתות לא יאפשר תוספת שטחי מרפסות.
3. **איחוד חלקות 5 ו-9 גוש 7066:** לקבל את ההתנגדות ולהעביר את חלקות 5 ו-9 בגוש 7066 לתחום מרחב התכנון הצפוני ולעדכן בהתאם את הוראות התכנית ואת טבלאות האיחוד והחלוקה והאיזון.
4. **מסמכי איחוד וחלוקה (תיקון טכני):** לתקן במסמך המלווה: שטח ממוצע ליח"ד 80 מ"ר עיקרי.
5. **גובה בניה:** במתחם הצפוני לעדכן את גובה הבניה המותר ל-30 קומות + קומה טכנית.
6. **חזיתות מסחריות:** להוסיף אפשרות לחזיתות פעילות לכיוון רחוב ישראל מסלנט.
7. **תיקון טכני במסמכי התכנית:** סעיף 6.12 - תוספת סעיף - הבטחת ביצוע הפינויים וההריסות מהמגרשים הציבוריים בהתאם למפורט בתכנית זו יהווה תנאי לפתיחת בקשה להיתר ולא תנאי למתן היתר בניה.
8. **לדחות את כל ייתר ההתנגדויות**

9. לאור השינויים המוצעים וההמלצה להעברת חלקות 5 ו 9 בגוש 7066 ממתחם או"ח דרומי למתחם או"ח צפוני אנו ממליצים לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדות ובהתאם לשקול דעתה להורות על פרסום לפי סעיף 106(ב) כתוצאה מקבלת ההתנגדות.

משתתפים : דורון ספיר, חיים גורן, ענת בן לוי יליזרוב, חן אריאלי

התוכן	מס' החלטה
מס' 507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	14/06/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0010-23'

**מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית:** הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו.  
**מיקום:** מרכז שכונת התקווה  
 גבולות התכנית: צפון- גבול חלקה 25, דרום - רחוב האצ"ל, מזרח - רחוב נדב, מערב – גבול חלקה 38



**גושים וחלקות בתכנית:**

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6135	מוסדר	חלק מהגוש	79,82,96,102,104,105	

**שטח התכנית:** 31.614 דונם

**מתכנן:** אדר' ליאת איינהורן

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

**מנהלי התכנית:** חב' אתוס – אדר' שרי קלאוס, אדר' רוני הדר סולימן, אלעד ויסמן.

**בעלויות:** פרטיים, רמ"י, רשות הפיתוח, חלמיש

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	14/06/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 2023-0010

## מצב השטח בפועל:

שכונת התקווה הוקמה בשנות השלושים, על בסיס חלקות חקלאיות בבעלות משותפת – מושע (ללא פרצלציה או תכנון מוסדר). בשנת 1978 הוכרזה שכונת התקווה כשכונת שיקום ע"י משרד הבינוי והשיכון. בשנת 1992 אושרה תכנית 2215 - שיקום שכונת התקווה, תכנית זו עסקה בעיקר בתכנון השכונה כולה והגדרת שימושי הקרקע - מגורים, דרכים ושטחי ציבור – על בסיס מצב קיים בפועל, קביעת זכויות הבנייה והנחיות לקביעת 'מגרשים משניים'.

התכנית לא עסקה בנושא הסדרת רישום הקרקעות, שיוכן וחלוקתן למגרשים. היעדר הפרצלציה מקשה עד היום על מתן היתרי בניה והתחדשותה של שכונת המגורים.

בפועל החלקה בנויה ומחולקת לבלוקי מגורים וביניהם דרכים ושבילים, מרביתם בהתאם לתכנית התקפה. מרבית המבנים בני 1-3 קומות ומאופיינים בתכנית גבוהה ובקו 0 כלפי הרחובות וכלפי המגרשים הסמוכים מצדיהם.

רחוב האצ"ל הוא רחוב שכונתי מקומי מסחרי פעיל ושוקק חיים, המהווה עמוד השדרה/ ציר מחולל לשכונת התקווה וגבולו המזרחי של שוק התקווה. זה הרחוב היחידי בשכונה המאפשר תנועה רציפה בכיוון צפון דרום לכל אורכו.

## מדיניות קיימת:

בהעדר פרצלציה מוסדרת, נקבע במהלך השנים נוהל על-פיו ניתנו היתרי בניה בתחום השכונה. על-פי נוהל זה הוגדר המגרש בתיאום עם מחלקות עירוניות שונות במנהל ההנדסה. בבקשה להגדרת המגרש נקבע קו המגרש הקדמי ורוחב הדרך בהתאמה למצב הקיים, ככלל הניתן, המצב הסטטוטורי המאושר ובהתאם לשיקול דעת הועדה. הגדרות המגרש מהוות תשתית לקידומה של בקשה למתן היתר בניה בתחום המושע על פי התכנית המאושרת.

## מצב תכנוני קיים:

**תא/ 5000 תוכנית המתאר מקומית לתל אביב יפו** – מתן תוקף 2016  
שכונת התקווה, אזור תכנון 905, מוגדר כאזור מגורים בבניה מרקמית נמוכה עם רח"ק בסיסי 1 ורח"ק מרבי 3, אזור בניה עד לגובה 4 קומות. (בהתאם לסעיף 5.4, טבלת הוראות מיוחדות למתחמי תכנון, כאשר תותר בניה עד גובה 5 קומות בכפוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי).

לא תותר תוספת זכויות בנייה מעבר למאושר בתוכניות בתוקף הוראות מיוחדות לאזור 905.

### **תמ"א 23 / א 4 מערכת תחבורה עתירת נוסעים למטרופולין תל אביב.**

בדרך ההגנה מתוכנן לעבור הקו הסגול, קו המקשר את האזורים המזרחיים של מטרופולין עם מרכז העיר תל אביב יפו.

תת"ל 70א- רכבת קלה במטרופולין תל אביב - קו סגול מערבי

**תכנית 2215 שיקום שכונת התקווה** - אושרה בשנת 1992. התוכנית קבעה אזורי יעוד - אזורי מגורים, מגרשים ליעודים מסחריים וחזיתות מסחריות, מגרשים לשצ"פ ומגרשי ספורט, מגרשים לבנייני ומוסדות ציבור ומגרשים מיוחדים.

התוכנית הגדירה גודל מגרש מינימאלי בגודל 100 מ"ר, צפיפות של 11 יח"ד על דונם נטו וגודל מינימאלי של יחידות דיור בשטח של 70 מ"ר.

התוכנית קבעה תמריצים לבנייה חדשה על-ידי שלביות של זכויות בניה מרביות – 25% מהבניינים שייבנו ראשונים על המגרשים המשניים (להלן מגורים ב' מועדפים) יקבלו 140% זכויות בניה ו-60% תכנית קרקע, כל השאר (להלן מגורים ב') – 100% זכויות בניה ו-50% תכנית קרקע. כמו כן קבעה הוראות בנייה - גובה של 3 קומות וקווי בנין (אחורי-5, צדדי 3-0, קדמי- בהתאם למסומן בתשריט).

התוכנית אף קובעת מנגנון פנימי המאפשר לפתח את השכונה ללא ביצוע של חלוקה חדשה והסדרת הבעלויות בקרקע.

תוכנית 2215 היא תוכנית מפורטת ממנה ניתן להוציא היתרי בנייה. התוכנית קבעה חלוקה תכנונית של "מגרשי מגורים ראשיים" אשר סומנו בתשריט.

### **תכנית 2215 א 1 - הגדלת צפיפות שכונת התקווה** - מתן תוקף 1998

התכנית קובעת: הגדלת הצפיפות-גודל יח"ד מינימלי כולל ממ"ד של 90 מ"ר. לשיקול דעת הוועדה המקומית עד 2 יח"ד בשטח קטן מ-90 מ"ר אך לא פחות מ-70 מ"ר כל אחד כולל ממ"ד.

הקטנת קווי בניין צידיים- קטנים מ-3 מ' אך גדולים מ-2 מ' מותנה בפרסום הקלה.

שטחי שירות- מרחבים מוגנים במפלס הכניסה הקובעת ומעליה, ומרתפים לפי תכנית ע' מתחת למפלס הכניסה הקובעת. בליטות וגזוזטרות – ע"פ התקנות.

### **תכנית ג'3 - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2014**

תכנית המאמצת את עקרונות תכנית ג1 (תכנית כלל עירונית המאפשרת חדרי יציאה לגג ותוספת של עד 40 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה) תוך התאמתה לאופי ומאפייני הבניה הייחודיים לשכונת התקווה.

### **תכנית ג'3א - בניה על גגות בשכונת התקווה - מתן תוקף 2017**

מטרת התכנית לתת מענה למגרשים שבשל מגבלות גאומטריות לא ניתן לבנות בהם חדרי יציאה לגג לפי 3ג.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	14/06/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0010-23'

**תכנית ע'1 – מרתפים** - מתן תוקף 2003  
תכנית כלל עירונית המאפשרת תוספת מרתפים למבנים קיימים.

**מצב תכנוני מוצע:**

vu

**מטרות התכנון:**

- הסדרת רישום חלקות ובעלויות, תוך איזון זכויות במטרה להביא להתחדשות עירונית, פיתוח, שמירה וחיזוק הקהילה הקיימת ומאפייני הבינוי הקיים.
- קביעת יעוד דרך התואמת את הוראות תכנית 2215
- קביעת יעוד לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.
- קביעת עקרונות החלוקה לתאי השטח בתכנית זו.
- הגדרת קווי בניין, הוראות בינוי ותנאים ומגבלות לאיחוד חלקות.

יעוד קרקע	שטח במ"ר
דרך מאושרת	6,163.37 מ"ר
מגורים ב'	24,789.21 מ"ר
שטח ציבורי פתוח	532.64 מ"ר
שטחים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור	196.87 מ"ר
סה"כ	31,682.09 מ"ר

**נתונים נפחיים:**

- מספר קומות: עד 3 קומות + חדר יציאה לגג
- גובה קומה: לפי ההנחיות העירוניות התקפות לעת הוצאת ההיתר
- תכסית: עד 70%
- שימושים: ייעודי הקרקע והשימושים כמפורט בתכנית 2215 על שינוייה + הוספת שצ"פ, שטח למבני ציבור ושבילים.

**זכויות בניה:**

קביעת זכויות בניה בהתאם לגודל תאי השטח ולזכויות הקבועות בפנקס רישום המקרקעין.

**נתוני צפיפות וגודל יח"ד:**

צפיפות הדיור לא תפחת מ-12 יח"ד לדונם במגרשם ריקים בהתאם לתכנית המתאר והיא תחושב ביחס לזכויות הבנייה במ"ר. התכנית קובעת הנחיות לגדלי יח"ד והנחיות למימוש הגדלים השונים בתאי שטח.

**טבלת השוואה:**

מצב מוצע	מצב קיים	נתונים
ללא שינוי לפי תכנית מאושרת, בהתאם לעקרונות השומה וטבלאות הקצאה ואיזון, ו/או היתר בניה קיים- הגבוה מביניהם. כמו כן, יושארו כל תמריצי תכנית 2215 המאושרת ותיקוניה.	מגורים ב' – 100% מגורים ב' מועדפים – תותר תוספת של 40% זכויות בניה ל-25% המגרשים המשניים הראשונים. כמו כן, התמריצים הבאים: עד ל-15% איחוד מגרשים, 7.5% הריסה ובניה מחדש, 6% הקלה). בנוסף ניתן להוסיף שטח שירות עבור מיגון לפי 2215 א.	סה"כ זכויות בניה אחוזים מ"ר
47 מ"ר כולל ממ"ד	90 מ"ר כולל ממ"ד. הועדה רשאית לאשר 70 מ"ר כולל ממ"ד.	שטח יח"ד מינימלי
3 קומות + חדר יציאה לגג	3 קומות + חדר יציאה לגג	גובה
עד 70% לבניה חדשה תוספת על בנייה קיימת – על פי התכסית הקיימת בפועל	מגורים ב' מועדפים – 60% מגורים ב' – 50%	תכסית

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	14/06/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0010-23'

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
קווי בניין	צדדים – 3 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)	צדדים – 3 - 2 מ' או 0 מ' אחורי – 5 מ' (כולל סעיף גמישות לשינוי המרחק)
מקומות חניה	ע"פ התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.	ע"פ מדיניות חניה למגורים 0.8

### דיווח אודות שיתוף הציבור:

מתווה שיתוף הציבור אושר בתאריך 03.12.2017. במסגרת קידום תכניות פירוק המושע בשכונת התקווה, התקיים בתאריך 26.2.2018 מפגש התייעצות ויידוע הציבור בדבר קידום הליכי הרה-פרצלציה ביוזמת הועדה המקומית בכלל השכונה.

מפגשים אלה נועדו להקטין את חוסר הודאות, להסביר את התהליכים המקודמים, מטרותיהם והאפשרויות הקיימות לתושבי השכונה.

במסגרת המפגש נמסרה הודעה בדבר המלצה על פרסום סעיפים 77,78 וקביעתם של מפגשי שיתוף תושבים ובעלים לכל תכנית באופן פרטני. להלן פרוט המפגשים שהתקיימו:

שלב בתהליך	התוכן	עבור מי?	המטרה	מועד המפגש
איסוף מידע	סיורים בשטח	יזומים	כלל תושבי המתחם	בין ינואר – אוקטובר 2018
	מפגש תושבים		כלל תושבי המתחם	30.12.18
	סיורים יזומים		כלל תושבי המתחם	במהלך יוני- ספטמבר 2020
תכנית הפקדה לפני	מפגש תושבים כללי וסדרת מפגשים פרטניים (בזום)		כלל תושבי המתחם	התקיים בין 20-23.12.20

זמן ביצוע: שוטף

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוזר דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

<b>זיהוי התכנית</b>			
מספר התכנית 507-0859751	שם התכנית תא/מק/4766 הסדרת מגרשים בשכונת התקווה	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו	ערך התכנית אדרי' ליאת איינהורן מרחס
<b>זיהוי תרשומת הוועדה</b>			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
<input type="checkbox"/> יריגולחי (ישיר לא חוסמכה)	<input type="checkbox"/> נמנאות	<input type="checkbox"/> נמנאות מיוחדת	<input checked="" type="checkbox"/> נמנאות עם תכנית מתאר כוללת
<b>סוג הרשות</b>			
שם הרשות (בה חלה התכנית)			
סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)			
תל אביב יפו			
<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה</b>			
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא חודרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, <b>כמפורט להלן:</b>			
יש לרשם נושא אחד לפחות שבו תוכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית.			
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק בנושאים בסמכות מקומית, <b>כמפורט להלן:</b>			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' חסיפה בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית 62 א. (ג) חוק התרי"ב התשכ"ח	מחוז חסיפה בחוק
תכנית איחוד חלקה להסדרת מגרשי מגורים קיימים וחלוקתם על פי זכויות הבעלים, והתאמת נדלי תמ"א שטח, זכויות בניה וכללי בינוי בהתאם. שטח הבניה תשחירום בתכנית הינם בהתאם לחזרות תכנית 2215, 1/א/2215. התכנית בטוח של כ- 50 דונם.		שטח חסיפה בחוק שטח ועדה נמנאות עם תכנית מתאר כוללת (בתחייחם לתוכנית תא/מק/5000 (מתן תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה <b>בסמכות ועדה מקומית</b> כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, <b>כמפורט להלן:</b>		
חסיפה ראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חלוקת חסיפה בתוכנית המתאר
חלוקת חסיפה בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חלוקת חסיפה בתוכנית המתאר
חלוקת חסיפה בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חלוקת חסיפה בתוכנית המתאר

<p>קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ח) (מרט מקבני האימושים: סעיף 1.6)</p>	<p>אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ועיר מעורב</p>	<p>סעיף 3.2.3 (א)(2) וסעיף 3.4.2 (א)(1) מספרים בקומות הקרקע - שימוש למשרדים ומסחר 1</p>	<p>לעיל בקומות הקרקע לא יותר שימוש למגורים.</p>	<p>קובעת שימושים נוספים צמיחות במגרשים ריוקים לא תמחת ס-12 יחיד לרינס.</p>
<p>קביעת שימושים נלווים - 3.1.2-3.1.3 קביעת שימושים נלווים בקביעת תוספת שימושי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה ציד מעורב</p>	<p>סעיף 3.2.3 (ב) דח"ק 1-3 סעיף 3.2.3 (ג) על מגרש מגו עמידות המגורים לא תמחת מי-11 יחיד לדונם</p>	<p>סעיף 3.2.3 (א) דח"ק 1-3</p>	<p>קביעת שימושי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שימושי בניה עד לשטח הבניה המרבי.</p>
<p>קביעת שימושי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>	<p>בכל שטח העיר</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) בהתאם לתכנית ע"1 סעיף 3.1.5 (ג) בנוסף על האמור בס"ק א-1 ב לעיל, יותרו בתת הקרקע שימושי בניה בחיקוף של עד 6 דח"ק להגומים/או מקלטים ועד 2 דח"ק למתקני תשתית ולמנהרות תשתיות</p>	<p>סעיף 3.1.5 (א) בהתאם לתכנית ע"1 סעיף 3.1.5 (ג) בנוסף על האמור בס"ק א-1 ב לעיל, יותרו בתת הקרקע שימושי בניה בחיקוף של עד 6 דח"ק להגומים/או מקלטים ועד 2 דח"ק למתקני תשתית ולמנהרות תשתיות</p>	<p>קביעת שימושי בניה תת קרקעיים - 3.1.5</p>
<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר/בנייה נקודתית חריגה לשיבתח' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>	<p>לפי נספח עיצוב עירוני: עד 4 קומות למי טבלת סעיף 5.6 אוו 905 - התקנות - ביה יעקב</p>	<p>תותר בניה עד 4 קומות תותר בניה עד גובה 5 קומות בכסוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי</p>	<p>תותר בניה עד 4 קומות תותר בניה עד גובה 5 קומות בכסוף לאישור תכנית עיצוב אדריכלי</p>	<p>קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר/בנייה נקודתית חריגה לשיבתח' ועליה מעל מספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)</p>
<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת ועצים.</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)</p>	<p>בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3)</p>	<p>קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2. חוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטישת ועצים.</p>
<p>הקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1 הענות תחילת להספיד תכנית הכוללת תוספת שימושי בניה... או המרה שימושי בניה מיעוד שימושי למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה/או מתוח של שימושים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א) (ז-ח)</p>	<p>סעיף 4.1.1 (א) (ז-ח)</p>	<p>הקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1 הענות תחילת להספיד תכנית הכוללת תוספת שימושי בניה... או המרה שימושי בניה מיעוד שימושי למגורים ליעוד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאה/או מתוח של שימושים לשימושים ציבוריים ותשתיות.</p>
<p>הוראות לסבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין שטח ימוסד ציבורי עירוני חשוי או בנין שמול על ימתחם לניסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כישד חרש ובין אם כישד על פי תכניות קדמות</p>	<p>לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מגורים בבניה עירונית נמוכה</p>	<p>סעיף 3.5 - מבני ציבור סעיף 3.5.1 כללי (א) שימושים</p>	<p>סעיף 3.5 - מבני ציבור סעיף 3.5.1 כללי (א) שימושים</p>	<p>הוראות לסבני ציבור - סעיף 3.5 הוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למוסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בנין שטח ימוסד ציבורי עירוני חשוי או בנין שמול על ימתחם לניסטי, וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כישד חרש ובין אם כישד על פי תכניות קדמות</p>

<p>+ התכנית מסדירה מגרשים בשטח של 1.5 דונם לטובת שנייה מקומי קיים במעל. ומגרש בשטח של 0.2 דונם לטובת שנייה מקומי ומסודרת ציבור (מקלט קיים במעל).</p>	<p>סעיף 3.6 - מרחב ציבורי כולל הנחיות בדבר שימושים (א), שטחי בנייה (ב) והוראות נוספות (ג), כולל תכנון בדבר שינויי ייעוד (ד).</p>	<p>בכל שטח התוכנית הוראות למרחב הציבורי חלות גם על חישודים חרלבנטיים בתוכנית במאפשרות</p>	<p>3.6.1 קביעת הוראות למרחב הציבורי - סעיפים 3.6.18 - הוראות נוגעות למגוון אזוריים המאזניים תחת הגדרת 'מרחב ציבורי' (שטח מרוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח מתוח עירוני, שטח מתוח מקומי, כיכר עירונית, כיור ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך מרבית מהירות קירוי מעל דרך מרבית מהירות, בית עלמון, אזור לספורט)</p>
<p>*</p>	<p>3.8.1 ככלי 3.8.2 (ה) דרך מקומית 3.8.7 תפק חניה</p>	<p>נספח תחבורה</p>	<p>3.8 הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8.1 כולל תוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) הדרות מפלסיות (3.8.3) קווי מתעין (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תפק חניה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)</p>
<p>ליך</p>	<p>ליך</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.4 איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) תוצאת דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים למפקדת (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4</p>
<p>+</p>	<p>סעיף 4.6.4 (א) ניקוו</p>	<p>בכל שטח התוכנית</p>	<p>4.6 השחיות - סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש השיעור לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות לחכנת הכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מן (4.6.3) ניקוו (4.6.4) ביוך (4.6.5) השמל (4.6.6)</p>

<p>שימוש בשיעור חוק בסנייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 462 (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא התפור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א1), (2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקאות (א4), (6), (8), (16) ו- (17) שבו.</p>	<p>מחוז המעיין</p>	<p>מחוז המעיין</p>	<p>462 (א) למועט: (א4) קביעה או שינוי מבה וקובעות, (א5) שינוי הליקת טמאוי בדיה בין ייעודים שונים, (א6) - הדילת נוספר יריד, (א7) - תוספת שטחי בנייה נדשנו עירונית</p>
<p>שימוש בתוכנית המפורטת</p>	<p>מחוז המעיין</p>	<p>מחוז המעיין</p>	<p>סעיף קטן (א1)</p>
<p>איחוד וחלוקה</p>	<p>מחוז המעיין</p>	<p>מחוז המעיין</p>	<p>סעיף קטן (א8)</p>
<p>יתאבטר איחוד תאי שטח</p>	<p>מחוז המעיין</p>	<p>מחוז המעיין</p>	<p>סעיף קטן (א19)</p>

<p>הבחיר והתימות</p>			
<p>ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מוחזית, (מחקר את המיתות) כמסוינו בסעיף (ג) בתוספת וז.</p>			
<p>תאריך</p> <p>3.1.22</p>	<p>חתימה</p> <p><i>[חתימה]</i></p>	<p>מספר ת.ו.</p> <p>01484917</p>	<p>שם וזים משטח</p> <p>אחוז כרמלי אדר</p> <p>התא. א. א. א. א. א.</p>
<p>תאריך</p> <p>3.1.22</p>	<p>חתימה</p> <p><i>[חתימה]</i></p>	<p>מספר ת.ו.</p> <p>2438976-9</p>	<p>שם וזים משטח</p> <p>הראלה אברהם ארון,</p> <p>עו"ד</p>

ת תשפ"ג

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 0010-23</b>

**חו"ד הצוות :** (מוגש ע"י צוות מזרח)

תכנית זו מקודמת ביוזמת ועדה המשנה לתכנון ובניה ת"א-יפו ומציבה פתרון להליך פירוק המושע בשכונת התקווה ובאמצעות כך לחזקה כשכונת מגורים ומתן אפשרות התחדשות עצמית.

מומלץ לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים :

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית, לרבות קו גבול מגרשים 117 ו-116 לאחר השלמת עדכון מדידה.

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

**ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-222' מיום 12/01/2022 תיאור הדיון :**

בת אל אונגר : זו התוכנית הראשונה עם השטח הגדול ביותר של 30 דונם. מציגה את תוכנית הסדרת המגרשים בתקווה ע"פ מצגת.

מאיה נורי : מה קורה למי שאין לו 47 מ"ר, אמרתם שיש מינימום של יחיד

בת אל אונגר : אם אנשים בנו לפי היתרי בניה אז הדירה המינימלית היא 70 מ"ר. במידה והיא קטנה יותר כנראה שהדירה לא לפי היתר בניה ואנחנו מתייחסים רק להיתרי בניה.

מאיה נורי : יש כאלה שאבדו את המסמכים שלהם.

בת אל אונגר : אנחנו מנסים לעזור לאנשים בנושא. בתב"ע אנחנו קובעים את הזכויות מנסח הטאבו במגרש, החלוקה הפנימית בתוך המגרש עצמו אלו הסכמים שלא בסמכות התב"ע לקבוע.

מאיה נורי : הם צריכים לעשות הסכם שיתוף

בת אל אונגר : כן

מיטל להבי : תוכנית מבורכת. צריך יחידות קטנות זה מבורך. 31 דונם בחיים של כמה אנשים זה נוגע, האם התושבים הם בעד התוכנית, האם היו מפגשים. אם יש צורך לפתור נושא של בעלות, למה לא

לאפשר 4.5 קומות דופן של רח' האצל, משהו שמאפשר לנו לפצות את התושבים למה לא יצרנו לנו בנק זכויות?

בת אל אונגר : התוכניות יוצרות את שכבת הבסיס שעל גבה אפשר לדבר על נפחים, על תוספת זכויות בניה. המורכבות במצב הנכנס היא כזו שאנחנו מגיעים עם סל זכויות וככל שמוסיפים זה הופך את המצב

למורכב לכן אנחנו לוקחים כמה צעדים אחורה כדי לפשט את התוכניות כדי שהן יתאשרו ויתממשו ואז נוכל לחשוב על השלב הבא. מבחינת נפחים נשארנו ב-3.5 קומות ויש מקומות שהמתאר מאפשרת 5

קומות, חשבנו להכניס אותם נפחים לסל אבל זה יצר מורכבויות בסל בשל מבנה הבעלות המורכב - המושע.

רוני (תושב) : בתחילת הדרך המפגשים עם התושבים הם חששו לגבי הזכויות שלהם. אולם עם הזמן לאורך כל הזמן עד היום הם קבלו את הרושם שהם בידיים טובות והם מחכים שהתוכנית תאושר. ב-31

דונם יש 400 בעלים רשומים.

אודי כרמלי : יש כאן תפיסה של עיריית ת"א לגבי המושעות בדרום מזרח העיר, אנחנו ניגשים להסדרה בכל הדופן הדרום מזרחית אלו תוכניות מאד מאד מורכבות. וצריך להגיע לאיזון כדי להפקיד תוכנית כזו.

לפני מס' שנים הוחלט לפעול להגיע להסדרת כל האזורים האלו. כדי להגיע למצב שיהיה שוויון בנגישות בזכויות הקנין שלא קיים בחלקים הללו יש כאן השקעה ציבורית הזו. כשאתה בעלים בחלקת מושע אין

יכולת לקחת משכנתא, קשה להוריש, קשה ללוות עסקאות. מעט מאוד בנקים יודעים ללוות עסקאות כאלה. המטרה של תוכנית הרפרצליציה לדעת מה קורה עם כל חלק וחלק למי שייך וכמה. אני מקווה

שבמהלך 2022 כל תוכניות הרה פרצלציה בשכונת התקווה יופקדו וחלקם יאושרו כמה שיותר מהר. אנחנו מעודדים את התושבים להגיש התנגדויות כי זו הדרך היחידה שלנו להבין בדיוק איזה בעיות רישומיות

והתאמה וכך מגיעים 106 ב' ועוד פעם עד שמגיעים לתוכנית שהיא מאושרת ותואמת את המציאות. מיטל להבי : האם זה ייצר פינויים?

אודי כרמלי : זה יכול לייצר פינויים אנחנו משתדלים שיוכלו להסדיר את הבעלויות בצורה חוקית. גל שרעבי : אני רוצה לברך את הצוות המקצועי, כי היה חשש בלבם של התושבים, אבל את את שהם

נכנסו לתהליך שהיה תהליך של הסברה עד שהם הבינו שהעירייה היא לטובתם עד שכולם הבינו. ליאור שפירא : לאשר את ההפקדה בכפוף להמלצת הצוות.

התוכן	מס' החלטה
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות	14/06/2023 8 - 0010-23

**בישיבתה מספר 0001-22'ב' מיום 12/01/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

לאשר תכנית זו להפקדה בכפוף להמלצות ולתנאים הבאים:

1. תנאי להפקדת התכנית בפועל יהיה השלמת כלל העדכונים והתיקונים הטכניים והטמעתם במסמכי התכנית, לרבות קו גבול מגרשים 117 ו-116 לאחר השלמת עדכון מדידה.
2. השלמת תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. השלמת תאום הוראות התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית לתכנון ובניה.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, אסף הראל, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, מאיה נורי

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

**פרטי תהליך האישור:**

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 10905 בעמוד 996 בתאריך 15/11/2022.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא:

18/11/2022	ישראל היום
17/11/2022	הארץ
18/11/2022	מקומון ת"א

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

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית:

1. עו"ד יוסף סייג
2. קדושיאן מנחם ומזל
3. עו"ד דני אטיאס
4. חלמיש
5. עו"ד יואב גרוספא
6. מזרחי אבנר בשל בית כנסת "שושני יחזקאל"
7. עו"ד דניאל פרילוב
8. שלום ונעמי ניר חתוכה
9. עו"ד שרון אבישר
10. עו"ד ענת בירן
11. טוני זיו
12. עו"ד ורד מאירוביץ
13. עו"ד עמית ארד
14. עו"ד מנצור אברהם בשם אדיר פורטיאן
15. עשהאל מוגמי
16. עו"ד נחמיה יעקב
17. עו"ד מנצור אברהם בשם אדיר פורטיאן ושאל ימין
18. עו"ד אור דבורי דבוש ומורן גור
19. מהנדס העיר

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - - '23-0010</b>

נימוק + המלצה	תמצית הטענה	המתנגד	
<p>בבדיקה שבוצעה בפרק הזמן לאחר הפקדת התכנית נמצא כי לדני ומשה ויולט – בעלות במכר שנרשמה ב-15.5.12 כל אחד 112 מ"ר, סה"כ 224 מ"ר.</p> <p>בנוסף, לדני משה- 144 מ"ר נרשם בשטר מקבל מצוואה מתאריך 5.9.22. זכויות אלה הועברו מדנמי רחל בת משה המשויכת לתא שטח 154. בתא שטח 154 מתגוררת משפחתה של המנוחה ועל כן לא ניתן להעתיק זכויות אלה לתא שטח 74.</p> <p>בהתאם לכך ולהצהרת חברת חלמיש כי אין לה זיקה לתא שטח זה, יומלץ להעתיק לתא שטח זה זכויות מדינה כבעלים נוספים לשם איזון הבעלויות.</p>	<p><b>הקצאת בעלים:</b></p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 74, בו ממוקמים שני מבנים (רחוב בת שבע כצנלסון 51 ו-53), לחברת חלמיש ולויולט ומשה דני. המתנגדים טוענים לבעלות מלאה בתא שטח 74, בשטח של 345 מ"ר.</p> <p>מבקשים להסיר את חלמיש כבעלים נוספים, ולקבל בעלות בלעדית על כלל תא השטח.</p>  <p>מצורפים להתנגדות זו נסחי טאבו והיתר משנת 2000.</p>	<p>עו"ד יוסף סייג בשם משה דני וויולט דני</p>	1
<p><b>לקבל התנגדות זו בחלקה</b></p> <p>לנושא הסרת בעלויות חברת חלמיש מתא שטח זה</p>			
<p>טבלאות האיזון וההקצאה כוללת את הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו בתחום התכנית. לתא שטח זה שויכו הבעלים הפרטיים מהם רכשו המתנגדים ושטח של 112 מ"ר על שם חברת חלמיש, עליו התקבל פסק דין, כפי שצורף להתנגדות זו.</p> <p>יומלץ להעתיק את בעלויות מדינת ישראל מתא שטח זה כך שתקיים התאמה בין הרכישות ופסק הדין לעניין חלמיש, כך שבעת השלמת העסקאות והרישום יהיה המגרש בבעלותם בשלמות.</p>	<p><b>הקצאת בעלים:</b></p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 139, רחוב נדב 27, לחברת חלמיש, תמרי דוד, גוגטי שאול, איתן מזל ומדינת ישראל.</p> <p>לטענת המתנגדים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- רכשו ב-2002, 112 מ"ר מגוגטי שאול ואיתן מזל.</li> <li>- רכשו ב-2005, 44 מ"ר מתמרי דוד, אשר נרשמו ע"ש ילדיהם טלי ואליהו קדושיאן.</li> <li>- רכשו ב-2012 מחלמיש, ע"פ פסק דין, 112 מ"ר.</li> </ul> <p>המתנגדים טוענים לבעלות מלאה בתא שטח 139, בשטח של 268 מ"ר.</p> <p>מבקשים להסיר את חלמיש ומדינת ישראל כבעלים נוספים, ולקבל בעלות בלעדית על כלל תא השטח.</p> <p>מצורפים להתנגדות זו נסחי טאבו, פסק דין חלמיש, חוזה תמרי דוד וחווה גוגטי שאול ואיתן מזל.</p>	<p>מנחם ומזל קדושיאן</p>	2
<p><b>לקבל התנגדות זו</b></p> <p>לנושא העתקת בעלויות מדינת ישראל מתא שטח זה</p>			

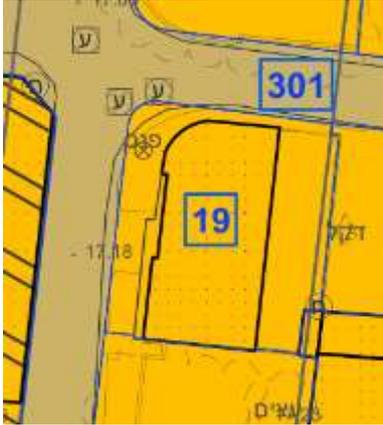
<p>בהתאם להתנגדות יומלץ לפצל את תא שטח 63 לשני תאי שטח עצמאיים ולשייך את הבעלים גאורי ונטורה (שהמתנגדות באות בנעליו) לשני תאי השטח באופן שווה. גודל ותצורת תאי השטח יהיו בהתאם לקיים בשטח ובחינה תכנונית ושמאית.</p>	<p><b>הקצאת תא שטח ובעלים:</b> בתכנית המופקדת שויך תא שטח 63, רחוב עברי 18 ו-18א, לכהן יערה, הראל מיכל וגאורי ורד ונטורה.</p> <p>המתנגדות טוענות לבעלות בשטח בתא שטח של 105 מ"ר כל אחת, ללא שותפים. במסגרת התכנית אוחדו המבנים לתא שטח אחד בשטח 197 מ"ר.</p> <p>1. המתנגדות דורשות לפצל את תא השטח לשני תאי שטח עצמאיים בהתאם למצב בשטח. דהיינו 105 מ"ר כ"א ויתר הזכויות להפנות לתא שטח נוסף. 2. להקצות תאי שטח ללא שותפים נוספים.</p>	<p>עו"ד דני אטיאס בשם <b>יערה כהן</b> <b>ומיכל הראל</b></p>	3
<p style="text-align: center;"><b>לקבל התנגדות זו</b> לנושא פיצול תא השטח לשניים עצמאיים וחלוקת זכויות ביניהם.</p>	<p style="text-align: center;"><i>מצורפים להתנגדות זו נסחי טאבו ומפות מדידה.</i></p>		
<p>המתנגדת העבירה את רשימת כלל תאי השטח אליהם שויכה וזיקתה אליהם. בעלויות מדינת ישראל, כגורם ציבורי בתכנית, מוקצות לתאי שטח בשותפות עם פרטיים לשם השלמת הזכויות למצב קיים בשטח, ככל הניתן, ואפשרות להסדרה עתידית.</p> <p>ב- 28.03.23 התקיימה פגישה בין נציגי חלמיש ועיריית ת"א-יפו בנושא ולהלן המלצתנו:</p>		<p>עו"ד ארז אהרוני בשם <b>חלמיש</b> <b>חברה</b> <b>ממשלתית</b></p>	4
<b>המלצת הצוות</b>	<b>טענת המתנגדת</b>		
-	תא שטח 21- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
-	תא שטח 9- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
-	תא שטח 4- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
-	תא שטח 18- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
-	תא שטח 19- הוקצה בשלמות ללא התנגדות - התא שטח הוקצה למדינת ישראל		
-	תא שטח 156- הוקצה בשלמות		
-	במסמכי התכנית המופקדת תא שטח זה הוקצה לחברת חלמיש. תא השטח נרכש מהחברה ע"י נתנאל מזרחי הרשום כיום בנסחי הטאבו.		
-	תא שטח 39- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		

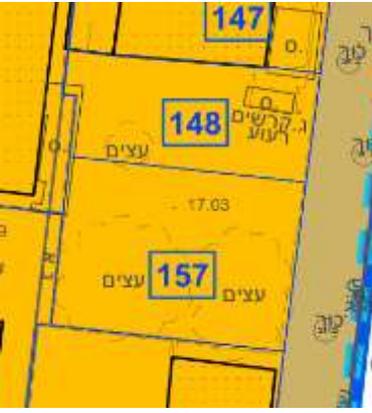
-	תא שטח 56- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
<p><b>יומלץ לדחות התנגדות זו.</b> ההקצאה בוצעה בהתאם לנתונים אשר הועברו מהמתנגדת.</p>	תא שטח 44- הקצאה יחד עם בעלים נוספים אשר אינה תואמת חזקה.		
<p><b>יומלץ לקבל התנגדות זו</b> ולפצל את תא שטח 132 לשני תאי שטח נפרדים. באחד מדינת ישראל וחלמיש ובשני בעלים פרטיים ומדינת ישראל. ההקצאה בכתובת נדב 43 בוצעה בהתאם לנתונים שהועברו על ידי המתנגדת.</p>	תא שטח 132- הקצאה יחד עם בעלים נוספים אשר אינה תואמת חזקה.		
<p>בתכנית המופקדת הוקצה תא שטח זה בשלמות למדינת ישראל. במקום קיים בית כנסת "שושני יחזקאל" ועל כן יומלץ להעתיק את זכויותיו של שושני יחזקאל לתא שטח זה ביחד עם מדינת ישראל, <b>בהתאם למענה להתנגדות 06.</b></p>	תא שטח 90- הוקצה בשלמות		
<p><b>יומלץ לדחות התנגדות זו.</b> תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות.</p>	תא שטח 29 – התנגדות בשל הקצאה שלא תואמת חזקה		
<p><b>בהתאם למענה להתנגדות 02.</b> יומלץ לשייך לתא שטח זה את הבעלים הפרטיים וחברת חלמיש בהתאם לפסק הדין המצורף להתנגדות 02 והוכחת זיקה.</p>	תא שטח 139 – התנגדות בשל הקצאה שלא תואמת חזקה		
<p>תא השטח הוקצה למדינת ישראל ובעלים פרטיים. <b>בהתאם למענה להתנגדות 07</b> והוכחת זיקה לתא שטח 148.</p>	תא שטח 148- הוקצה חלקית ללא התנגדות		
<p>יומלץ לשינוי יעוד למתקן הנדסי בהתאם להתנגדות מהנדס העיר.</p>	תא שטח 97- הוקצה בשלמות למדינת ישראל		
-	תא שטח 135- הוקצה בשלמות ללא התנגדות למדינת ישראל		
-	תא שטח 128- הוקצה חלקית למדינת ישראל ללא התנגדות		
<p><b>יומלץ לדחות התנגדות זו.</b> תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא השטח.</p>	תא שטח 127- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
-	תא שטח 81- הוקצה בשלמות למדינת ישראל		
<p><b>יומלץ לדחות התנגדות זו.</b> תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא השטח.</p>	תא שטח 5- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
<p><b>יומלץ לדחות התנגדות זו.</b> תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח.</p>	תא שטח 11- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
-	תא שטח 24- הוקצה בשלמות ללא התנגדות למדינת ישראל		
<p><b>יומלץ לדחות התנגדות זו.</b> תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח</p>	תא שטח 26- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
<p><b>יומלץ לדחות התנגדות זו.</b> תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח</p>	תא שטח 48- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
-	תא שטח 58- הוקצה בשלמות למדינת ישראל		
-	תא שטח 72- הוקצה בשלמות למדינת ישראל		

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - - '23-0010</b>

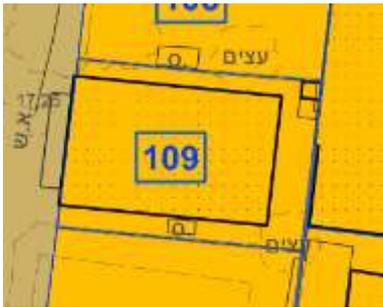
-	תא שטח 77- הוקצה בשלמות למדינת ישראל		
-	תא שטח 88- הוקצה חלקית למדינת ישראל		
<b>יומלץ לדחות התנגדות זו.</b> תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח	תא שטח 147- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
<b>יומלץ לדחות התנגדות זו.</b> בהתאם למענה בהתנגדות 12.	תא שטח 126- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
<b>יומלץ לדחות התנגדות זו.</b> תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח.	תא שטח 129- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
<b>יומלץ לדחות התנגדות זו.</b> תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח	תא שטח 134- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
<b>יומלץ לדחות התנגדות זו.</b> תא השטח שויך לבעלים פרטיים ומדינת ישראל על סמך סקר בעלויות והשלמת בעלויות נדרשת בתא שטח.	תא שטח 130- הוקצה חלקית למדינת ישראל, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
-	תא שטח 155- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
<b>בהתאם</b> <b>למענה להתנגדות 07</b> והוכחת זיקה לתא שטח 148 הסמוך, יומלץ להקטין תא שטח זה.	תא שטח 157- הוקצה בשלמות ללא התנגדות		
<b>בהתאם למענה להתנגדות 01</b> ואי זיקה בין חלמיש לתא שטח זה יומלץ על העתקת בעלויות החברה מתא שטח זה.	תא שטח 74- הוקצה חלקית חלמיש, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
יומלץ להעתיק את זכויותיה של חברת חלמיש מתא שטח זה <b>בהתאם להתנגדות 09</b> והוכחת זיקה לתא השטח.	תא שטח 75- הוקצה חלקית לחלמיש, ללא התנגדות.		
<b>יומלץ לדחות התנגדות זו.</b> השיוך בוצע בהתאם למסמכים שהועברו מהמתנגדת.	תא שטח 95- הוקצה חלקית לחלמיש, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		
<b>יומלץ לדחות התנגדות זו.</b> השיוך בוצע בהתאם למסמכים שהועברו מהמתנגדת.	תא שטח 141- הוקצה חלקית לחלמיש, התנגדות בשל הקצאה במושע שלא תואמת חזקה		

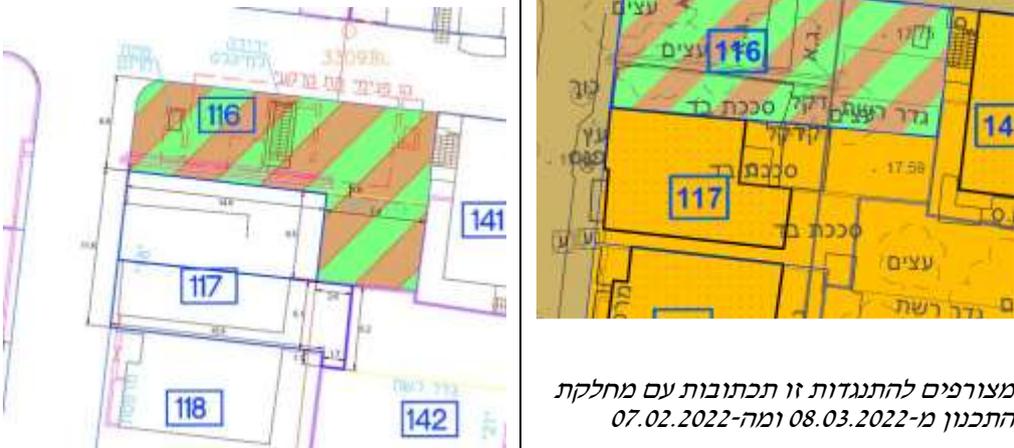
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>1507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - - '23-0010</b>

<p>טבלת ההקצאות מבוססת על נסחי טאבו וסקר נתונים לעת הפקדת התוכנית. בעת ההפקדה טרם נרשמו בנסחי הטאבו. תא שטח זה שויך בשלמות למדינת ישראל. המתנגדים יבואו בנעליה של המדינה בהתאם לנסחי טאבו עדכניים ללא שינוי במסמכי התכנית המופקדת לעת זו.</p>	<p><b>הקצאת תא שטח ובעלים:</b> בתכנית המופקדת שויך תא שטח 19, רחוב קלמן 26 פינת הרן 23, למדינת ישראל. המתנגדים מבקשים להירשם כבעלים בהתאם לנסח רישום עדכני אשר בוצע בעקבות רכישה מ-22.04.21.</p>	<p>עו"ד יואב גרוספא בשם <b>תמר הלפרין גדי הלפרין יואב גרוספא</b></p>	5
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>	 <p>מצורפים להתנגדות זו נסחי טאבו, הסכם מכר, שטר מכר והיתר בניה.</p>		
<p>יומלץ להעתיק את זכויותיו של המתנגד מתא שטח 106 לתא שטח 90 בשותפות עם המדינה בשל פערים בין הבעלות לחזקה בשטח.</p>	<p><b>הקצאת בעלים:</b> בתכנית המופקדת שויך תא שטח 90, רחוב עברי 12, למדינת ישראל. שושני יחזקאל שויך לתא שטח 106, רחוב כצלנסון 48, יחד עם שותפים נוספים. המתנגד מבקש להקצות את תא שטח 90 לשושני יחזקאל (שעל שמו ביכני"ס פעיל במקום). טוען שנובע מטעות היסטורית ברישום במקור לחלקה 102 במקום 82.</p>	<p>מזרחי אבנר בשם בעלי בית הכנסת "שושני יחזקאל"</p>	6

<p><b>לקבל התנגדות זו באופן חלקי</b> לשייך את המתנגד יחד עם מדינת ישראל לתא שטח 90.</p>			
<p>תא שטח 148 (שנרשם בעבר כנדב 5), בשטח של 100 מ"ר, הינו תא שטח ריק שהוקצה לאבו דיירה בלה אמילי (שלא אותר) ומדינת ישראל. המתנגד הוכיח זיקה לתא שטח זה ועל כן יומלץ לשייך לתא שטח 148 את ירושלמי נסיר אשר המתנגד בא בנעליו, ללא שותפים נוספים. גודלם של תאי שטח 148, 92 ו-157 יעודכנו לאחר בחינה תכנונית ושמאית.</p>	<p><b>הקצאת תא שטח, בעלים ושטח:</b> בתכנית המופקדת שויך תא שטח 92, רחוב בת שבע כצלסון 11, לירושלמי נסיר יחד עם שותפים נוספים. תא שטח 147, רחוב נדב 5, שויך למדינת ישראל, יהודה עזרא ויהודה אמירה. תא שטח 148, רחוב נדב 3א, אבו דיירה בלה אמילי ומדינת ישראל.</p> <p><b>הקצאת תא שטח, שטח ובעלים:</b> המתנגד מבקש לעדכן תא שטח ובעלות בלעדית בעקבות רכישה מירושלמי נסיר (שלא אותר בעבר)</p> 	<p>עו"ד דניאל פרדילוב בשם רון פרדילוב</p>	<p>7</p>
<p><b>לקבל התנגדות זו</b> לנושא שיוך בעלים לתא שטח 148, ללא שותפים נוספים.</p>	<p>מצורפים להתנגדות זו נסחי טאבו, אישור העברה מירושלמי נסיר, מסמך מחברת "עזרה" בע"מ על רכישת תא שטח בשטח 169 מ"ר.</p>		

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>1307-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 0010-23'</b>

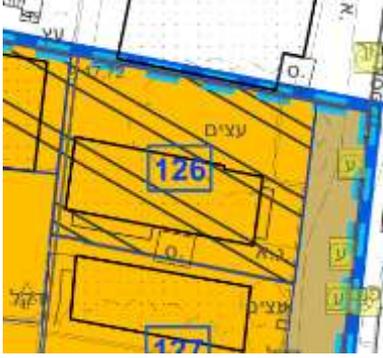
<p>1. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה במ"ר אקוויוולנטי (האיזון נעשה בזכויות בניה כמפורט במסמך העקרונות), זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>2. יומלץ להעתיק את זכויותיו של מוגמי עשהאל מתא שטח 109 לתא שטח 124, בשל טעות בשידוך (כצנלסון 40 במקום 4). שיוכו של בבאי רחמים נשאר לאחר איתור נוסף בשטח.</p>	<p><b>הקצאת שטח ובעלים:</b></p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 109, רחוב בת שבע כצנלסון 4, לבבאי רחמים בן רפאל, מוגמי עשהאל, חתוכה שלום, ניר חתוכה נעמי.</p> <p>1. טוענים להקצאת שטח קטן יותר מהשטח הרשום בבעלותם בנסח.</p> <p>2. טוענים כי מחזיקים יחד במתחם משותף עם משפחת עיני ולא בבאי רחמים בן רפאל ועשהאל מוגמי</p>	8	שלום חתוכה ונעמי (ניר) חתוכה
<p><b>לקבל התנגדות זו באופן חלקי</b> ולהעתיק את זכויותיו של מוגמי עשהאל לתא שטח 124 (בת שבע כצנלסון 40)</p>			
<p>1. איזון בין בעלי הזכויות בטבלה נעשה במ"ר אקוויוולנטי (האיזון נעשה בזכויות בניה כמפורט במסמך העקרונות), זאת בהתאם לזכויות הבעלים הרשומים בנסחי הטאבו וכפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית.</p> <p>2. יומלץ להעתיק את זכויותיה של חברת חלמיש (כ-31 מ"ר) מתא שטח זה ולהשאיר את דורה רונית כבעלים יחידה. המתנגדים הוכיחו זיקה למגרש זה לאורך השנים וכי מוקם בו בעבר מבנה בודד.</p>	<p><b>הקצאת תא שטח ובעלויות:</b></p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 75, רחוב בת שבע כצנלסון 49 פינת רחוב הרן 14, לדורה רונית וחברת חלמיש.</p> <p>1. המתנגדת טוענת להקצאת שטח קטן מהשטח הרשום בבעלותם בנסח.</p> <p>2. המתנגדת טוענת לבעלות בלעדית. הבית נרכש בשנות החמישים והיה בעל יחידה אחת ללא שותפים. על כן, מבקשת להסיר את חלמיש כבעלים שותפים בתא שטח.</p>	9	עו"ד שרון אבישר בשם רונית דורה (ברזילי)
<p><b>לקבל התנגדות זו באופן חלקי</b> לנושא שיוך בעלויות ללא שותפים נוספים</p>			
	<p>מצורפים להתנגדות זו הסכם מכר, נסחי טאבו, תצלום אוויר 1986, תצהירי שכנים, מסמך מאגף הגביה, צו הריסת מבנה מסוכן, הודעה על הריסת המבנה ותצלום אוויר ותגובת הפרקליטות בשם רשם המקרקעין.</p>		

<p>1. ההפרשה לצרכי ציבור מבוצעת לכל הבעלים בתכנית כפי שמנוסח בעקרונות השומה, המהווים חלק ממסמכי התכנית. על כן, לא יומלץ ביטולה למתנגדת באופן המבדילה משאר הבעלים במושע. לא יומלץ על קביעת קו צידי 0 כלפי תא שטח ביעוד ציבורי, זאת ועוד, בפרט שקיים קו 0 צידי לכוון דרום. כמו כן, המתנגדת לא הסדירה את מגרשה על פי 2215.</p> <p>2. בפגישה שהתקיימה בין המתנגדת, המתכננים ומחלקת התכנון (08.03.22) נתקבל מענה) הוחלט לבדוק האם ניתן להרחיב את הגבול הצפוני על חשבון תא שטח 116 (מקלט עירוני)- נמצא כי ניתן כמוצג מטה.</p> <p>3. פיצול תא שטח 117 – מייצר תא שטח דרומי בגודל כ- 89 מ"ר וחזית 5.1 מ' ותא שטח צפוני – בגודל כ- 95 מ"ר וחזית 6.5 מ'. בסיכום מוקדם (שולחן עגול) – סוכס להחריג ולאפשר את הפיצול. מימדים סופיים יקבעו בהתאם לבחינה תכנונית ושמאית נוספת.</p> <p>4. קביעת תוספת 40% זכויות בניה – התכנית שומרת על תמריץ 40% על פי הגדרתו בתכנית 2215 והערות לטבלה 5. לא ניתן לקבוע זכויות נוספות לתאי שטח ספציפיים אשר הוגדרו במסגרת תוכנית זו.</p>	<p><b>הקצאת תא שטח, זכויות ובעלים:</b>          המתנגדת טוענת להפקעה לא מידתית, תוך שינוי תצורת תא שטח 117 עד למצב שלא ניתן לממשו וקשירתו עם מבנה שכן. המתנגדת הינה בעלים של בית צמוד קרקע שבנוי בקיר משותף עם בית שכן, בת שבע כצלסון 18. התכנית מאיינת את יכולת הבנייה העצמאית בשטחה.          המתנגדת בקשה להגדיר את תא שטחה כתא שטח משני. הגדרה שהוקפאה בשל קידום תכנית זו.</p> <p>1. המתנגדת מבקשת מהוועדה לבטל לחלוטין את ההפקעה ולחלופין לאפשר לבנות בקו 0 גם בדופן הצפונית (קו צידי לתא שטח ביעוד ציבורי).</p> <p>2. להגדיל את תא השטח כלפי צפון, לעבר תא השטח בו ממוקם המקלט.</p> <p>3. לפצל את הבעלויות בין שני הנכסים הבנויים בקיר משותף.</p> <p>4. שמירת זכויות לבניית 140% באזור "מגורים ב' מועדפים" בהתאם לנספח מימוש. ככל שלא יתקבלו כל טענות המתנגדת מבוקש להחריג תא שטח זה ולקבוע מראש 40% זכויות נוספים ללא כל תנאי נוסף.</p>	10	עו"ד ענת בירן בשם נטע סלומון
<p><b>לקבל התנגדות זו באופן חלקי</b>          לקבל את ההתנגדות לנושא שינוי תצורתו של תא השטח כלפי צפון, כמוצע מעלה ולפצל את תא שטח 117 בין הבעלים</p>	 <p>מצורפים להתנגדות זו תכתובות עם מחלקת התכנון מ-08.03.2022 ומ-07.02.2022</p>		

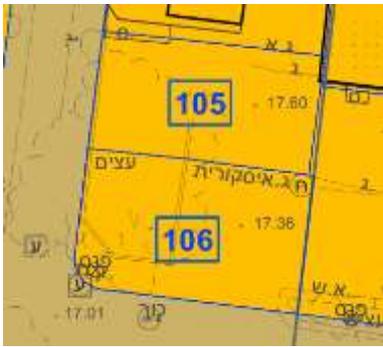
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>10859751-507 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 0010-23'</b>

<p>1. יומלץ לא לקבל את טענתם לבעלות בלעדית בתא שטח זה כיוון שרכשו ממר לוגדני יעקב רק חלק מזכויותיו ועל כן יתרת הזכויות שויכה אף היא לתא שטח זה.</p> <p>5. קביעת תוספת 40% זכויות בניה – התכנית שומרת על תמריץ 40% על פי הגדרתו בתכנית 2215 והערות לטבלה 5. לא ניתן לקבוע זכויות נוספות לתאי שטח ספציפיים אשר הוגדרו במסגרת תוכנית זו.</p>	<p><b>הקצאת זכויות ובעלים:</b></p> <p>בתכנית המופקדת שויד תא שטח 120, רחוב בת שבע כצלנסון 12, לוגדני יעקב, זיו טוני ומזרחי יוסף.</p> <p>1. המתנגדים טוענים לבעלות בלעדית על תא השטח בכצלנסון 12 בהתאם לבקשה שהוגשה ב-2011 (מר עמוס ישי מגיש) ורכישתם שבוצעה ב-2016. שיוכם עם בעלים נוספים יהווה עיכוב מהותי בבניה בשל הצורך בהגשת בקשה לפרוק שיתוף. מבקשים להסיר את הבעלים השותף וגדני יעקב.</p> <p>2. מבקשים לקבל תמריץ 40% זכויות בניה בשל עיכובים הגורמים לפגיעה.</p>	<p>טוני זיו יוסף מזרחי</p>	<p>11</p>
<p><b>לדחות התנגדות זו</b></p>			
<p>1. לענין תא שטח מקבל - רצועה צרה מפרידה בין הגבול הצפוני של תא שטח 126, לבין הגדר המצויה בפועל בחלקה נפרדת ובתחום תכנית שכנה. בתכנית השכנה, תא/מק/4765, מסומנת רצועה זו כתא שטח 167 להשלמה, בבעלות מדינה. קביעה זו תואמת את המצב בשטח.</p>	<p><b>הקצאת תא שטח זכויות ובעלים:</b></p> <p>בתכנית המופקדת שויד תא שטח 126, רחוב נדב 61, לבן נחום יעקב ומדינת ישראל.</p> <p>1. התכנית קובעת תא שטח זה כתא שטח מקבל. מצב, אשר לטענת המתנגדים יגרום לעיכוב וקיפאון תכנוני. מבקשים לבטל סימון זה. יצוין כי המתנגדים רכשו תא שטח זה בקפידה על מנת שיוכלו לקדם היתר (התא שטח אינו תא שטח ריק).</p> <p>2. היקף הזכויות שהוקצה למתנגדים קטן ממצב קיים והטבלה שנערכה אינה מאוזנת. למתנגדים השגות בנוגע לעקרונות ההקצאה והאיזון (לא ניתן משקל לרכיב המושע)</p> <p>3. המתנגדים טוענים לבעלות מלאה בחלק מתא שטח 126 בגודל של 112 מ"ר, המתפקד כתא שטח עצמאי. כלל תא השטח הינו בגודל 180 מ"ר. זאת בהתאם לעקרונות טבלת ההקצאה והאיזון.</p>	<p>עו"ד רוד מאירוביץ סייג בשם מיכל וצביקה מיטלנסקי</p>	<p>12</p>
<p>פיצולו של תא שטח 126 לא מאפשרת שני תאי שטח תכנוניים נפרדים. ראו מענה בסעיף 3.</p> <p>2. השגות לטבלה - עקרונות ההקצאה והאיזון מקובלים ונהוגים בכל תכניות החלוקה בתחום השכונה כולל רכיב המושע, אשר אינו בעל משקל.</p> <p>3. הסדרת מגרש עצמאי בשטח 112 מ"ר ללא השטח המגוון הסמוך בעייתית כוון שאינה מותירה מגרש תכנוני נאות לצידה (נותרת חזית של כ-5 מ') כמו גם קווי בניין בלתי אפשריים. יומלץ להשאיר מגרש זה בתצורתו בתכנית יחד עם מדינת ישראל.</p> <p>4. לענין הסדרת זכויות קנייניות מול המדינה - התוכנית אינה עוסקת בזכויות</p>	<p>1. לענין תא שטח מקבל - רצועה צרה מפרידה בין הגבול הצפוני של תא שטח 126, לבין הגדר המצויה בפועל בחלקה נפרדת ובתחום תכנית שכנה. בתכנית השכנה, תא/מק/4765, מסומנת רצועה זו כתא שטח 167 להשלמה, בבעלות מדינה. קביעה זו תואמת את המצב בשטח.</p>		
			

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>1307-0859751-507 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 0010-23'</b>

<p>5. קנייניות ועסקאות עתידיות בין בעלים. לעניין שם הבעלים – באים בנעלי בן נחום יעקב.</p> <p>6. לענין תוספת זכויות – נוגד הוראות התכנית. התכנית אינה משנה זכויות בניה מתכניות בתוקף - מצוין מפורשות שתכניות ממשיכות לחול למעט מה ששונה בתכנית זו.</p> <p>7. כנ"ל.</p> <p>8. פתרונות ניהול נגר יתואמו עם העיריה לעת הגשת בקשה להיתר וכקבוע בהוראות התכנית.</p>		<p>4. במידה ויוחלט להותיר את תא שטח 126 במושע עם מדינת ישראל - מבקשים כי זכויות המדינה ימכרו רק למתנגדים או הבאים בנעליהם להבטיח זכותם להגיש בקשה ללא הסכמת המדינה/טרם הסדרת רכישת זכויות המדינה, ומבלי שהמדינה תוכל להתנגד.</p> <p>- לאזן את זכויות המתנגדים באמצעות תוספת זכויות.</p> <p>5. מבקשים להסדיר בעלות על שםם בהתאם לרישום עדכני.</p> <p>6. מבקשים להסדיר זכויות בניה בהתאם לשטח רשום (112 מ"ר) בתוספת התמריץ, ובסה"כ מבוקש שטח עקרי של 147.8 מ"ר. מבוקש למחוק הערה כי תוספת 40% בכפוף לחו"ד מהנדס העיר. טענתם היא כי התכנית הינה תכנית פוגענית במידה ולא תובטח תוספת זו.</p> <p>7. מבוקש לקבוע שצפיפות הדיור תקבע בהתאם לסל זכויות האפשרי בתא שטח, לרבות הקלות.</p> <p>8. מבוקש לאפשר גמישות לפתרונות ניהול מי נגר שלא יפגעו בתכנון מרתף בתא שטח שהוא מלכתחילה קטן.</p> <p style="text-align: center;"><i>מצורפים להתנגדות הסכם מכירה, נסח טאבו, הערכת השבחה ותיקון פרק 9 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל.</i></p>	
<b>לדחות התנגדות זו</b>			
<p>יומלץ להגדיל את תא שטח 105 על חשבון תא שטח 106 הסמוך. גודלו הסופי של תא השטח יקבע לעת בחינות שמאיות ותכנוניות לאחר החלטה בדיון זה.</p>	<p><b>הקצאת שטח זכויות:</b></p> <p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 105, רחוב בת שבע כצנלסון 50, לדולב אילן.</p> <p>טוענים להקצאת תא שטח קטן, 108 מ"ר, מהשטח אותו רכשו, 133 מ"ר. הקטנת תא השטח פוגעת ביכולת התכנון. מבקשים לשנות חלוקת השטח עם תא</p>	<p>עו"ד עמית ארד בשם אילן ויאנה דולב</p>	13

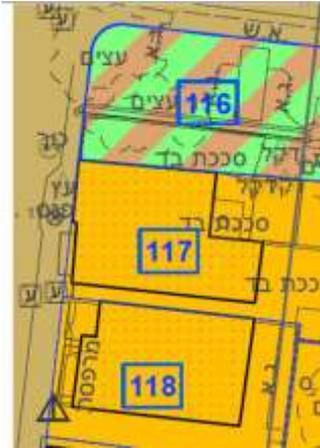
<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>105-ל-קלמן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן</b>	<b>8 - - '23-0010</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	

<b>לקבל התנגדות זו באופן חלקי</b> לנושא הגדלת תא שטח 105	<p>שטח סמוך 106. מבקשים להתאים גבולות תא השטח בהתאם לבקשה להיתר שהוגשה בעבר (2017)</p>  <p>מצורפים להתנגדות מפת מדידה ופרוטוקול הוועדה.</p>		
<p>1. המתנגד רכש 104 מ"ר מחברת חלמיש. מוצע לשנות את שטח ההקצאה בהתאם לרכישה ללא שינוי בעלויות כוון שבאים בנעליהם.</p> <p>2. הופרש שטח לצרכי ציבור בהיקף זהה ובאופן גורף לכלל הבעלים במרחב בתכנית. האיזון מתבצע בזכויות בניה על פי המפורט במסמך עקרונות השומה.</p>	<p><b>הקצאת זכויות בתא שטח ובעלים:</b> בתכנית המופקדת שויך תא שטח 39, רחוב עברי 23א, לחברת חלמיש.</p> <p>1. המתנגד מבקש לעדכן בעלות על תא שטח 39 בעקבות רכישה מחלמיש בשנת 2018.</p> <p>2. המתנגד מבקש לעדכן את זכויותיו. התכנית קבעה הפקעה צפויה של 5.2% וכוון שהמתנגד הינו בעלים של 104 מ"ר בעלותו צריכה להיות 99 מ"ר ולא 93 מ"ר.</p> <p>מצורפים להתנגדות חוזה מול חלמיש ונסח טאבו.</p>	14	עו"ד מנצור אברהם בשם אדיר פוראטיאן
<b>לקבל התנגדות זו בחלקה</b> לנושא שינוי שטח ההקצאה בהתאם לרכישה			
<p>יומלץ לשנות את שיוכו של המתנגד בהתאם להצהרתו וזאת בשל טעות סופר בתכנית המופקדת.</p>	<p><b>הקצאת בעלים:</b> בתכנית המופקדת שויך המתנגד בטעות לתא שטח 109 ברחוב בת שבע כצלנסון 40 במקום לתא השטח 124 ברחוב בת שבע 4 בו הוא בעלים של דירה בקומת הקרקע.</p>	15	עשהאל מוגמי
<b>לקבל התנגדות זו</b>			

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>13759508-507 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 0010-23ב' - 8</b>

<p>המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו ולפיכך אינם מופיעים במסמכי התכנית. עפ"י החוק והתקנות יש להתבסס בהתאם לזכויות הרשומות בלשכת רישום מקרקעין בלבד. תא השטח האמור משויך למדינת ישראל – כך תתאפשר, במידת הניתן, הסדרת הבעלויות.</p>	<p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 81, רחוב בת שבע כצלנסון 39, למדינת ישראל. בהצהרת המתנגד נחום טובי נטען כי אביהם שלמה טובי רכש את תא השטח המדובר, 168 מ"ר, בשנת 1945. האב בנה בתא שטח שלוש דירות, 2 אחוריות וקדמית, אותן השכיר. מבקשים כי ירשמו היורשים בתא שטח 81 במקום הקצאה למדינת ישראל.</p> <p><i>מצורפים להתנגדות הצהרה על כניסת דייר (1949), מכתב מוועדת הערכה, הודעה מ-1950 שם מוצג בעל הנכס כשלמה טובי, הודעת חילופי דיירים, התנגדות לוועדת שומה ועוד.</i></p>	16	עו"ד נחמיה יעקב בשם שלמה טובי ז"ל
<b>לדחות התנגדות זו</b>			
<p>לאחר בדיקת טענות המתנגדים ועיון בחוזה המכר ששלחו ונסחים היסטוריים, יש צורך בעדכון השיוך כאמור –</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>תא שטח 112 (כצלנסון 32) – להעתיק את בעלותו של שמריהו מתיתיהו יחזקאל מתא שטח זה.</li> <li>העתקת בעלויות הללויאן שלמה שמשויך כעת לתא שטח 108 (כצלנסון 42) לתא שטח 112.</li> <li>העתקת רשומה אחת של דני יונתן מתא שטח 82 (כצלנסון 32) לתא שטח 112.</li> </ol> <p>לאחר קבלת החלטת הוועדה ובחינות שמאיות ותכנוניות יבחן האם נדרשת הוספת בעלויות ציבוריות בתא שטח ריק 112.</p>	<p>בתכנית המופקדת שויך תא שטח 112, רחוב בת שבע כצלנסון 32, לשמריהו מתיתיהו יחזקאל.</p> <p>המתנגדים, אשר טרם נרשמו בנסחי הטאבו, טוענים שהבעלים הרשומים, מהם רכשו את הנכס ברחוב בת שבע כצלנסון 32, שויכו לתאי שטח אחרים. הללויאן שלמה ז"ל שויך לתא שטח 108 יונתן דני שויך לתא שטח 82.</p> <p>בנוסף, טוענים לבעלות בלעדית בכתובת זו. הבעלים שהוקצו לתא שטח 112 (שמריהו מתיתיהו יחזקאל) אינו מוכר להם ואמור להיות בחלקה 96 (אינו קשור לכתובת בנכס)</p>	17	עו"ד אברהם מנצור בשם אדיר פוראטיאן ושאל ימין
<b>לקבל התנגדות זו בחלקה</b>			
<p>לנושא ריכוז זכויות בעלים פרטיים מהם רכשו לתא שטח 112</p>	<p>1. טוענים כי שני המבנים בתא שטח 117, בת שבע כצלנסון 18, הינם מבנים עצמאיים ועל כן מבקשים לחלק את תא השטח לשני תאי שטח תוך ביטול הפקעה מצפון, תא שטח 116.</p> <p>2. כמו כן מבקשים לשנות את הוראות התכנית כך שיתאפשר להחריג מגרשים קטנים שהוגדרו לפני תא/2215.</p>	18	עו"ד אור דבורי דבוש ועו"ד מורן גור בשם יגאל ייב

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	14/06/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0010-23'

<p><b>לקבל התנגדות זו באופן חלקי</b> בהתאם למענה להתנגדות נטע סלומון, מספר 10.</p>			
<p>יומלץ להוסיף את תכנית ג3א ביחס כפיפות</p>	<p><b>הוראות התכנית –</b> פרק 1.6, יחס בין התכנית לתכניו מאושרות קודמות</p>	<p>התנגדות מהנדס העיר</p>	<p>19</p>
<p>יומלץ להוסיף הערה ברמת טבלה כי "במקרה וקיים היתר לנכס השונה מההקצאה יגבר הגדול מבניהם."</p>	<p><b>הוראות התכנית</b> פרק 5, טבלת זכויות והוראות בניה</p>		
<p>תיקון טעות סופר בזכויות הבניה במצב הנכנס. זכויות הבניה במצב הנכנס אינן בהתאם לקביעת 100% זכויות. מבוקש כי זכויות הבניה יתוקנו בהתאם ל-1870 מ"ר.</p>	<p><b>טבלאות איזון והקצאה</b> גוש 6135, חלקה 102 בבעלות מדינת ישראל. מצב נכנס שטח משותף לבעלים 1870 – זכויות בניה 1797 מ"ר</p>		
<p>תא שטח 156 : רחוב עברי 35 (דניאל מזרחי) - מבוקש להתאים את שטח הנכס וזכויותיו בהתאם לנתונים עדכניים. הרוכש הוכיח רכישה באמצעות נסח טאבו וחווה עם חלמיש.</p>	<p>טבלאות איזון והקצאה התאמת שטח מגרש וזכויות בהתאם לרכישה מחלמיש והצגת נסח טאבו.</p>		
<p>תא שטח 107 : רחוב כצלסון 44 - מבוקש לעדכן את זכויות בטבלת האיזון וההקצאה וטבלה 5, בהתאם לבקשה להיתר קיים וזכויות בנסח הטאבו.</p>	<p>טבלאות איזון והקצאה וטבלה 5 בהוראות התכנית</p>		
<p>תא שטח 72 : רחוב כצלסון 55 - מבוקש להרחיב את מגרש 72 על חשבון יעוד דרך קיימת/חניה ולצרף גורם ציבורי למגרש לשם איזון הזכויות.</p>	<p>טבלאות איזון והקצאה, תשריט והוראות התכנית</p>		

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות	14/06/2023 8 - 0010-23'

			
<p>תא שטח 97: רחוב כצלנסון 1 - מבוקש לעגן במסמכי התכנית חדר טרפו קיים ולשנות ליעוד קרקע יש"פ + מתקן הנדסי מייעוד 'מגורים'.</p>	<p>טבלאות איזון והקצאה, תשריט והוראות התכנית</p> <div style="text-align: center;">  </div>		

בהתאם לפירוט ההתנגדויות בטבלה לעיל מוצע לוועדה:

לקבל את ההתנגדות

- א. התנגדות מספר 02- קדושיאן מנחם ומזל
- ב. התנגדות מספר 03- עו"ד דני אטיאס
- ג. התנגדות מספר 07- עו"ד דניאל פרילוב
- ד. התנגדות מספר 15- עשהאל מוגמי
- ה. התנגדות מספר 19- מהנדס העיר ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לקבל את ההתנגדות באופן חלקי

- א. התנגדות מספר 01- עו"ד יוסף סייג
- ב. התנגדות מספר 04- חברת חלמיש
- ג. התנגדות מספר 06- מזרחי אבנר בשל בית כנסת "שושני יחזקאל"
- ד. התנגדות מספר 08- שלום ונעמי ניר חתוכה
- ה. התנגדות מספר 09- עו"ד שרון אבישר
- ו. התנגדות מספר 10- עו"ד ענת בירן
- ז. התנגדות מספר 13- עו"ד עמית ארד
- ח. התנגדות מספר 14- עו"ד מנצור אברהם בשם אדיר פורטיאן
- ט. התנגדות מספר 17- עו"ד מנצור אברהם בשם אדיר פורטיאן ושאל ימין
- י. התנגדות מספר 18- עו"ד אור דבורי דבוש ומורן גור ולתקן את מסמכי התכנית בהתאם למפורט.

לדחות את ההתנגדות

- א. התנגדות מספר 05- עו"ד יואב גרוספא
- ב. התנגדות מספר 11- טוני זיו
- ג. התנגדות מספר 12- עו"ד ורד מאירוביץ

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן	14/06/2023
דיון בהתנגדויות	8 - 0010-23

ד. התנגדות מספר 16- עו"ד נחמיה יעקב

מומלץ לפרסם לפי סעיף 106 לחוק התכנון והבניה באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע השינויים ותינתן להן זכות התנגדות תוך 21 יום מיום קבלת ההודעה.

74 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
63 שטח	פיצול תא שטח
132 שטח	פיצול תא שטח
139 שטח זה	העתקת בעלויות מדינת ישראל מתא שטח זה
90 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
148 שטח	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה והעתקת בעלויות מדינת ישראל מתא השטח. שינוי גודל תא השטח.
97 שטח	שינוי יעוד למתקן הנדסי ע"פ מצב קיים. פרסום למגרשים הסובבים 99 ו-98.
157 שטח	שינוי גודל תא השטח ושיוך בעלים
75 שטח זה	שינוי גודל תא השטח והעתקת זכויות חלמיש מתא שטח זה
92 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
147 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
109 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
124 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
117 שטח	פיצול תא השטח ושינוי תצורתו. פרסום למגרש סמוך 141
105 שטח	שינוי גודל תא שטח
106 שטח	שינוי גודל תא שטח ושיוך בעלים
39 שטח	שינוי גודל תא שטח בהתאם לרכישה. פרסום למגרשים הסובבים 38 ו-40
108 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
82 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
112 שטח זה	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
156 שטח	עדכון שטח וזכויות
107 שטח	עדכון זכויות בהתאם להיתר
72 שטח	שינוי גודל תא השטח והוספת זכויות מדינה/ עירייה. פרסום למגרשים סמוכים 71,74.

### ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0010-23 ב' מיום 14/06/2023 תיאור הדיון :

מיכל שרון : דיון בהתנגדויות לתוכנית בשכונת התקווה 4766. התכנית היא חלק מ-12 תוכניות שמקודמות בשכונת התקווה. מדובר בפירוק חלקות מושע למגרשים. לאחר ההפקדה הוגשו 19 התנגדויות, קבלנו 5, באופן חלקי 10 ולדחות 4. המלצתנו היא לפרסם 106 ב' למגרשים שקבלנו ו/או קבלנו חלקית את ההתנגדויות.

דורון ספיר : התנגדויות : קדושיאן-התנגדות 02, דני אטיאס- התנגדות 03, דניאל פרילוב- התנגדות 07, עשהאל מוגמי- התנגדות 15 והתנגדות מהנדס העיר 19, התנגדויות שהתקבלו במלואן.

נעמי ניר חתוכה בית כנסת שושני (התנגדות 06) : נכס של דוד שלי השטח הועבר למגרש אחר ושיוך לתא שטח 106 כצנלסון 48 כאשר השטח המקורי הוא ברח' עברי 12.

התנגדות 08 : בעלי ואני, הופחת לנו בתוכנית החדשה סדר גודל של 20 מ"ר וצירופו לנו שני בעלים על המגרש שאנחנו לא מכירים.

דורון ספיר : אתם מבקשים להקצות את מלוא השטח ללא שותפים?

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 0010-23'</b>

התנגדות 1 עו"ד יוסף סייג: מעל מגרש 74 יש מתחם שלא ממוספר אולי 73 ולא מופיע כמגרש נפרד אנו הבעלים הרשומים גם באטבו וגם מחזיקים בפועל בכל שטח גם ב-74 וכנראה שאמור להיות גם 73. אנו מבקשים לשמר את הרישום בלשכת המקרקעין ואת החזקה בפועל צריכה להיות התאמה מלאה. אנחנו מחזיקים ב-74 בשלמותו לפי הרישום בטאבו 244 מ"ר אז צריכים להיות לנו כל שטח מגרש 74. בנוסף יש לנו עוד 144 מ"ר בטאבו שמתייחסים לחלקה העליונה שלא ממוספרת וזה אמור להיות במגרש 73 ואנחנו אמורים לקבל את מה שרשום בטאבו ומה שמחזיקים בפועל. קיבלנו היתר בניה שמתייחס למגרש למעלה שלא ממוספר אבל מתייחסים לכצלסון 53 אנחנו רשומים בטאבו אבל ברה-פרצלציה לא מופיעים. בנוסף קבלנו חלקה 153 במקום 73 ומופיע בטבלת האיזון מגרש 154 שהוא לא שייך לנו ולא ידוע איך אנחנו קבלנו אותו. אנחנו אמורים להיות בחלקה 73 ו-74 הטעות כנראה בשל רישום שגוי בטאבו בשנת 40 וב-2022 הצלחנו לבצע רישום בטאבו ע"ש של המתנגד דני משה כנראה זו הסיבה שלא הייתה התייחסות לזכויות. צריך לעשות כאן סדר במקום שנהיה במגרש 154 אנו צמודים ל-74 שזה הבניין שלנו + 73 שלא מופיע שם שזה גם המגרש שלנו גם בטאבו וגם פיזית.

מיכל שרון: הבעלויות היום בהם במושע. בבדיקה שעשינו שויכו הבעלויות 2X 112 בסה"כ יש 224 מ"ר לתא שטח 74. לגבי תא שטח 154 הזכויות הועברו מדנאמי רחל בת משה שמשייכת ל-154 והיורשים שלה הם אלה שמתגוררים שם. לא ניתן להשאיר את היורשים בתא שטח 154 ואת הזכויות למגרש אחר. לכן היא שויכה למגרש 154. אנו נסיר את חלמיש ולכן קיבלנו את ההתנגדות בחלקה. אנו ממליצים להסיר את הבעלויות של חלמיש ולצרף את הבעלויות של רמ"י כי יש פער. לרמ"י קיים מתווה וניתן להסדיר את הבעלויות מולם.

עו"ד יוסף סייג: יש טעות מהותית, 345 מ"ר אלו הזכויות שלנו האמיתיות בפועל אם מוספים ל 224 מ"ר את אותם 144 מ"ר חלקים שרשומים בטאבו שמגיעים לנו מכח הירושה של דני בת משה. היא במגרש 74 וצריך לבדוק מי היורשים איפה היא החזיקה ומדוע קבלנו את מגרש 154. כל 74 זה החלק רכשנו בהסכם עם חלמיש והחלק הנוסף קבלנו היתר בניה כדין שבנינו שם כלומר גם 51 וגם 53 שייכים לנו. אנחנו לא רוצים מה שלא שייך לנו אלא את 74 ששייך לנו.

התנגדות 2 מנחם ומזל קדושיאן: התנגדותם התקבלה  
התנגדות 3 יערה כהן ומיכל הראל- התנגדותם התקבלה  
התנגדות 4 חלמיש: חיים גורן אני לא משתתף כי אני בדירקטוריון.  
התנגדות 5 גדי הלפרין: אנחנו רשומים בטאבו ואנחנו לא רשומים אצלכם. יש נסח טאבו וצירפנו אותו להתנגדות.

דני ארצי: הם רכשו אחרי שהשמאית הכינה את הטבלה, בעת הרישום בטאבו תתעדכנה הרכישות. מיכל שרון: תא השטח על שם מדינת ישראל ממנה רכשו ויבואו בנעילה.

מיכל שרון: לגבי התנגדות 6 נעתיק את הזכויות לביה"כ אבל היות ויש פערים בנסח הטאבו נצרף גם את רמ"י על מנת להשלים את אותם פערים. לגבי התנגדות 8 לגבי הזכויות, איזון נעשה לגבי מטר רבוע אקוויוולנטי זאת בהתאם לזכויות בנסחי הטאבו ועקרונות השומה המהווים חלק ממסמכי התוכנית. יומלץ להעתיק את הזכויות של מוגמי עשהאל לתא שטח 124. לגבי בבאי רחמים הוא יושאר לאחר שעשינו מיפוי נוסף בשטח ולכן מקבלים את ההתנגדויות בחלקם.

נעמי ניר חתוכה: אבקש לדעת מה המשמעות? 20 מ"ר שהופחתו מה המשמעות של זה?  
גלית אציל שמאית: יחס של 1 ל-4. עושים את זכויות האיזון בבניה ולא בשטח קרקע. אם מישהו מקבל שטח קצת יותר ממה שמגיע לו אנו מאזנים זכויות בניה ומי שמקבל שטח קרקע קטן יותר מקבל יותר זכויות. היחס הוא 1 ל-4 כל מטר בניה 4 מ"ר חצר. מה שרשום בטאבו זה שטח לפני הפרשות לצורכי ציבור. נעמי ניר: זה לא סותר זכויות אחרות שיש לנו באזור?  
גלית אציל: לא קשור

התנגדות 9 עו"ד שרון אבישר: ההתנגדות שלנו התקבלה באופן חלקי. ברמה הקניינית המשפטית ובכל פרמטר מגרש 75 הוא המגרש הרלוונטי למרשתי. מאז ומעולם היה בבעלות בלעדית שלה, כל האינדיקציות מראות שאין נגיעה לבעלים אחר במגרש ולא היה. חלמיש הורתה להרוס את הבית ועד היום לא נבנה שום דבר. קבלתם את ההתנגדות בחלקה.

חיים גורן: החישוב לפי מטר זכויות בניה אקוויוולנטי ולא לפי מטר קרקע.  
עו"ד שרון אבישר: אני רשום כבעל 152 חלקים מגרש 75 הגודל הוא 114 מ"ר. הטענות שלנו שצריך להשלים לנו לאותם זכויות שרשומות בנסח בלי הנוסחה של האקוויוולנטיות. המגרש נשאר בבעלותנו. מיכל שרון: הזכויות של חלמיש מועתקות למגרש אחר. זה המענה שזה אקוויוולנט ויש לקחת בחשבון שיש לכם בעלויות במושע ללא הפרשה לצורכי ציבור.

עו"ד שרון אבישר: וההפרשה זה אותו הפרש 152 בנסח הטאבו לבין ה 114 שטח המגרש בפועל. גלית אציל שמאית: יש חלק מהפרשה וחלק זכויות בניה בגלל שקבלת מגרש קצת יותר קטן.

יש לך שטח רשום בטאבו שממנו מפרישים שטח לצורכי ציבור ומכפילים מהשטח בזכויות הבניה לפי התב"ע המאושרת וזה מה שמגיע לך. בגלל שיש לך שטח יותר קטן ממה שמגיע לך אתה מקבל יותר זכויות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
<b>507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן</b>	<b>14/06/2023</b>
<b>דיון בהתנגדויות</b>	<b>8 - 0010-23ב'</b>

עו"ד אינה טל מייצגת את נטע סלומון (התנגדות 10): המתנגדת בעלת זכויות במגרש ברח' ברח' בת שבע כצנלסון 18א. נכון להיום קיים בית צמוד קרקע עם השכן מדרום. אנחנו והשכן במגרש 117, במצב הקיים המתנגדת מחזיקה ביחידת קרקע בבעלות נפרדת בחלק הצפוני. התוכנית לוקחת רצועת קרקע מאוד משמעותית מהחלק של המתנגדת בחלק הצפוני, המתנגדת שמחזיקה ביחידת קרקע שהייתה בדרך להגדרתה כמגרש משני שהרוחב של היחידה עמדה על 7 מ' נשאר ברוחב של 3 מ' ואורך 20 מ'. הפיצוי ממזרח לא נותן דבר כי היא מקבלת יחיד לא רגולרית שאי אפשר לבנות עליה והתוכנית קושרת אותה עם השכן. התוכנית שאמורה להקל על זכויות המגרש ומגרשים משניים במקרה הזה היא פוגעת במתנגדת. כמי שהחזיקה ביחידת קרקע עצמאית היום אין לה דרך לבנות על החלקה שלה וקשורה קניינית לשכן שלה מדרום.

ביקשנו להפריד אותנו מהשכן, לייצר שני תאי שטח נפרדים ולבטל את רצועת ההפקעה מהחלקה שלנו. בהמלצת הצוות כתוב שהפרשה לצרכי ציבור נלקחת מכל הבעלים, המגרש שלנו נפגע כתוצאה מכך ולכן אנו מבקשים לבטל את ההפקעה או לשנות בכך שניתן יהיה לבנות באופן עצמאי. חשוב לנו שיהיה כתוב בתוכנית שבצפון ניתן יהיה לבנות בקו בניין 0. קשה לתכנן מגרש שהוא ברוחב 7 מ'. מאחר שקיים שם מקלט תת קרקעי לכן לא נראה שתהיה פגיעה בשטח הציבורי. לעניין התמריץ של 40 אחוז היות והמתנגדת החלה תהליך של היתר חשוב והגדרת מגרש משני מבוקש שהתחשבו באנשים שהתחילו את תהליך.

מיכל שרון: אנחנו מקבלים את ההתנגדות לפיצול שני תאי שטח נפרדים ואת שינוי תצורתו. אנו לא מקבלים את נושא קו בניין 0 לעבר השצ"פ ולעניין התמריץ, אנחנו לא קובעים בתוכנית לאיזה מגרשים יינתנו ואיזה לא.

התנגדות 11 טוני זיו יוסי מזרחי: ניגשנו להיתר והתוכנית עצרה לנו הכל לפני ההיתר היו לי לנו 40%. המגרש שלנו הוא 115 והכניסו אדם נוסף לחלקה. אנו מתעכבים וצריכים להתחיל את התוכנית מההתחלה לכן אנחנו מבקשים לאשר לנו 40% שהיו לנו לפני.

דורון ספיר: כבר נאמר מקודם שיכול להיות שהינתן אבל אי אפשר להבטיח. התנגדות 12 עו"ד רד מאירוביץ: ב"כ מיכל וצביקה מיטלנסקי בעלי זכויות בנדב 61. מדובר במגרש של 112 מטר, המגרש מתפקד כיחידה עצמאית של 55 מ"ר. התוכנית מייחסת למתנגדים תא שטח 126 אבל מוסיפה את מדינת ישראל והופכת אותם לתא שטח אחד בשטח 180 מ"ר. המגרש סומן כמגרש מקבל, אבל בתוכנית 4765 מגלים שבחלק הכי דרומי של התוכנית הצפונית סומן תא שטח 167 בטבלת ההקצאה בשטח של 4 מ"ר בלבד. מצויין שזה מגרש השלמה בתוכנית 4766 וזו תוכנית פוגעת בכך שפעם אחת הופך אותנו ממגרש שפעל באופן עצמאי, שיכל להוציא היתר בניה, למגרש במושע עם מדינת ישראל ופעם שניה יוצרת הקפאה תכנונית היות ומדובר כמגרש מקבל, עד שלא תאושר תוכנית 4765. העניין נעשה באופן בלתי חוקי חסר סמכות. מי שיוצר את אותו תא השטח זו תוכנית 4765. לכן הבקשה שלנו להוריד את החלקה השלמה לבטל את הסימון עם ההנחיות המיוחדות ולבטל את המגרש המקבל. אנו מבקשים להישאר מגרש עצמאי על מנת שנוכל להוציא היתר בניה ולא להיות במושע עם המדינה עם כל ההשלכות המורכבות כתוצאה מזה. נאמר שהמושע שתהיה הקניה של זכויות במחיר מופחת אבל נספח 4 מראה, היות והמתנגדים רכשו את הדירה בשנת 2021, מחיר הרכישה מרמ"י תהיה במחיר כיום בשוק ולכן תהיה פגיעה בבעלי הזכויות. להבדיל ממגרשים אחרים כאן יש עיכוב העלוללמנוע את התמריץ של ה-40%. בנוסף נכנסנו עם מגרש של 112 מטר ונצא עם מגרש של 106 מטר. בטבלת ההקצאה המדינה מקבלת נכנסת עם איחוד וחלוקה מבלי שמשמרות עקרונות האיחוד וחלוקה. לא מדובר במגרש קרוב. פעם שניה העיקרון של חלקות מגרשים בבעלויות נפרדות ופעם שלישית בטבלה כתוב שמוסיפים את מדינת ישראל רק כאשר בעל הזכויות אחוז בשטח גדול יותר מהזכויות הקנייניות הרשומות על שמו. כאן יש מגרש של 112 מ"ר רשומים בטאבו והוא אחוז בשטח של 112 מ"ר. מופיע בנספח 3 חו"ד לטובת היטל השבחה שנעשתה ע"י הועדה המקומית. גם החלוקה רואים שהמדינה נכנסת עם 1870 מ"ר ויוצאת עם אותם זכויות בניה בעוד שאצלנו יוצאים עם 106 מ"ר אין איזון. כמו כן, השמות לא מעודכנים, תא שטח 126 עדיין רשום על שם הבעלים הקודמים. לסיכום אנו מבקשים לבטל את מגרש ההשלמה, להגדיל את המגרש ל- 112 מ"ר ולשנות את שמות המתנגדים. כמו כן, נבקש את אופן עריכת טבלת ההקצאה.

מיכל שרון: לגבי הגדרת מגרש משני, כאשר אנו מגדירים אנו רואים מה המגרשים הסובבים. כאן לא יכולנו להגדיר 2 מגרשים ולכן במקרה זה צורפה המדינה ונוצר תא שטח אחד. לגבי תוכנית הצפונית 4765, מדובר בתוכנית מתקדמת יותר מהתוכנית הזו.

דני ארצי: השמאית מכינה לפני נסחי טאבו קיימים.

מיכל שרון: יש בעלים נוסף שלא הגיש התנגדות ורוצה לדבר אושרת שפי: היות ולא הוגשה התנגדות כדין אין אפשרות לטעון עכשיו בע"פ ולכן יש להגיש התנגדות בכתב.

דורון ספיר: עו"ד עמית ערד - מקריא את התנגדות מספר 13

מיכל שרון: אנחנו נגדיל את תא השטח אבל לאחר בדיקה תכנונית ושמאית ולכן לקבל את ההתנגדות בחלקה.

דורון ספיר: אם כך, לקבל את ההתנגדות בחלקה

עו"ד מנצור: לגבי התנגדות 14, לא ברור שטח ההקצאה שטח המגרש 104 מ"ר ?

מס' החלטה	התוכן
14/06/2023 8 - 0010-23ב'	507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות

דורון ספיר : למה התנגדות 14 קבלתם חלקי?  
מיכל שרון : בשל הפרשות לשטחי ציבור. היו לו בעלות במושע וכרגע אנחנו מקצים מגרש ואנו נשנה זאת בהתאם לרכישה אבל יש לנו הפרשות לצורכי ציבור.  
מילי פולישוק : הטענה התקבל חלקית מטעה זה מראה כאילו לא קבלתם את ההתנגדות.  
מיכל : אנו מקבלים חלקית מכיון שטוענים לנושאים מסויימים שאותם כן נקבל אבל יקבעו חלקית רק לאחר החינה שמאית ותכנונית.  
אדיר פורטנר : לגבי התנגדות מס' 17 שם שינו את תא השטח לפי החלקים שרכשנו אבל לא מקובל עלינו שתצרפו גוף ציבורי שטח המגרש תואם למה שרשום לנסח הטאבו והוצגו הוכחות לזיקה בשטח.  
מיכל שרון : אנחנו כן עושים העתקות לתא שטח 112 אך יש לבדוק אם יש מספיק זכויות, אם לא יהיו מספיק זכויות נצטרך להוסיף בעלויות גוף ציבורי.  
אדיר פורטנר : למה נתתם כן שיוך בלעדי למגרש להתנגדויות אחרות.  
מיכל שרון : כי היו להם מספיק זכויות או שהצלחנו לאזן בזכויות או גודל המגרש.  
אדיר פורטנר : גם לנו יש  
מיכל שרון : על כן זה יבדק  
דורון ספיר : הטענה הזו תיבדק.  
דורון ספיר : מקריא את התנגדות עו"ד נחמיה יעקב התנגדות 16  
מיכל שרון : המתנגדים אינם רשומים בנסחי הטאבו לפיכך אינם מופיעים בתוכנית, תא שטח האמור שוייך למדינת ישראל  
דורון ספיר : התנגדות 18 אור דבוש ממליצים לקבל את ההתנגדות בחלקה.  
מיכל שרון : קיבלנו את עניין הפיצול לשני תאי שטח נפרדים ובמידה ויש היתר, ההיתר גובר. אנו לא עושים החרגה מ2215 אנו לא מטמיעים בתוכנית תמריץ ספציפי.  
עו"ד דבוש : אנו מבקשים בהתייחסות להתחשב במצב הנוכחי הקיים. יש זכויות אז מה קורה שאין היתר? מבוקש המצב הנוכחי ישמר ולא יפגעו הזכויות.  
מלי פולישוק : יש בתים שאין בהם היתר?  
עו"ד דבוש : יש בית קיים ובלי היתר כי הוא לא נמצא  
מיכל שרון : בהתנגדות מה"ע התבקשו להוסיף לטבלה 5 כי מומלץ להוסיף הערה ברמת הטבלה כי במקרה וקיים היתר לנכס השונה מההקצאה יגבר הגדול מבניהם. במידה ואין היתר, יש את התוכנית ששם יש הזכויות ע"פ הטאבו והבדלה בין הבעלויות.  
מיכל שרון : התקבלה התנגדות מהנדס העיר  
חיים גורן : היות ואני דירקטור בחברת חלמיש לכן לא אשתתף.  
דורון ספיר : חיים גורן לא משתתף בעניין חלמיש  
אהרון בוץ שמאי מטעם חלמיש : לגבי תא שטח 75, אני מבקש שחלמיש יועתקו לתא שטח בודד שלא יאחדו אותנו עם אנשים שגרים בדירות. לגבי תא שטח 74 אנו מבקשים גם פה להעתיק אותנו לקרקע ריקה. בהתנגדות פירטנו הקצאות שניתנו בתאי שטח בנויים, אנו מבקשים שמתכנני התוכנית יודאו שבתאי השטח האלה לא יצרפו אותנו לאנשים שהם לא חלמיש. תאי שטח 132, 139, 132, 127, 5, 11, 26, 129, 147, 126, 48, 130, 13, 134, 95, 74, 9, 141, כל אלה הקצאות בנכסים בנויים שאנו לא מעוניינים להיות עמם שותפים.  
מיכל שרון : בכלל התוכנית יש בסך הכל 29 מגרשים ריקים מתוכם 19 הוקצו לפרטיים 6 לחלמיש. ככל הניתן נרכז את המגרשים הריקים לחלמיש, רוב הבעלויות במושע מבוססות סקר ומסמכים שהועברו ע"י חלמיש וכך אנו רואים על מה התבסס השיוך למעט מגרש 132 שבו אנו מקבלים את ההתנגדות ונפצל את המגרש לשני תאי שטח. אחד מדינת ישראל וחלמיש והשני מדינת ישראל ופרטיים.  
מיכאל אלול : מחזיק בנכס בבת שבע כצנלסון 56א' נכס של 2.5 חדרים עם חצר, אני הבעלים בטאבו. אני קניתי 24 חלקים קרי 91 מטר לפי אטוס, הבית עצמו הוא 50 מ"ר והמגרש הוא תוספת של המ"ר שמגיע לי.  
מיכל שרון : מכיוון שאנו שומעים את ההתנגדות פעם ראשונה. טענתך שגם היכן שרשום עצים זהו מגרש 126 אז נא תעביר לנו את המסמכים בנושא נעשה בחינה ובמידה ונמצא לנכון נוסיף זאת ל-106ב' גם מגרש 126 שהייתה התנגדות 12 וגם את שלך.  
דורון ספיר : תעביר את המסמכים ואנו נבחן זאת ונזמן אותך שוב.  
מיכאל אלול : אם לוקחים את המ"ר של המושע ומכפילים אותו רואים שאני מחזיק בכל השטח. אני אציג לכם את כל המסמכים ואת נסח הטאבו.  
עו"ד סייג : התנגדות 1 המתנגדים טוענים שגם מגרש 59 הם שלהם בירושה של רחל ולכן אבקש לעשות בחינה נוספת ונחזור אליכם עם הממצאים.  
מיכל שרון : מקובל. אנו ממליצים לקבל את חוות דעת הצוות ולפרסם 106ב' לכ-30 מגרשים ולהוסיף את הבדיקות הנדרשות כפי שנאמר בישיבה.  
דורון ספיר : הוחלט לפרסם 106ב' (חן קראוס בזום), חיים לא השתתף בנושא חלמיש, ענת בן לוי ילזרוב, נקבל את המלצת הצוות.

<b>התוכן</b>	<b>מס' החלטה</b>
507-0859751 תא/מק/4766 - הסדרת מגרשים בתחום הרחובות נדב-האצ"ל-קלמן דיון בהתנגדויות	14/06/2023 8 - 0010-23'

**בישיבתה מספר 0010-23' מיום 14/06/2023 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :**

לאחר שמיעת ההתנגדויות שוקלת הועדה לקבל חלק מההתנגדויות כמפורט בחו"ד צוות לעיל ומטה ולפרסם לפי סעיף 106ב לחוק התכנון והבניה באמצעות משלוח הודעות לבעלי הזכויות במגרשים בהם יש כוונה לבצע השינויים ותינתן להן זכות התנגדות תוך 21 יום מיום קבלת ההודעה.

תא שטח 74	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 63	פיצול תא שטח
תא שטח 132	פיצול תא שטח
תא שטח 139	העתקת בעלויות מדינת ישראל מתא שטח זה
תא שטח 90	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 148	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה והעתקת בעלויות מדינת ישראל מתא השטח. שינוי גודל תא השטח.
תא שטח 97	שינוי יעוד למתקן הנדסי ע"פ מצב קיים. פרסום למגרשים הסובבים 99 ו-98.
תא שטח 157	שינוי גודל תא השטח ושיוך בעלים
תא שטח 75	שינוי גודל תא השטח והעתקת זכויות חלמיש מתא שטח זה
תא שטח 92	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 147	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 109	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 124	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 117	פיצול תא השטח ושינוי תצורתו. פרסום למגרש סמוך 141
תא שטח 105	שינוי גודל תא שטח
תא שטח 106	שינוי גודל תא שטח ושיוך בעלים
תא שטח 39	שינוי גודל תא שטח בהתאם לרכישה. פרסום למגרשים הסובבים 38 ו-40
תא שטח 108	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 82	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 112	שינוי הבעלים המשויכים לתא שטח זה
תא שטח 156	עדכון שטח וזכויות
תא שטח 107	עדכון זכויות בהתאם להיתר
תא שטח 72	שינוי גודל תא השטח והוספת זכויות מדינה/ עירייה. פרסום למגרשים סמוכים 71,74.
תושב - מיכאל אלול	הוחלט במידה ויגיש מסמכים המוכחים את בעלותו וזיקתו לקרקע, יתוקנו המסמכים בהתאם וייכלל בפרסום 106ב'

**לדחות את ההתנגדויות כלהלן :**

- ה. התנגדות מספר 05- עו"ד יואב גרוספא
- ו. התנגדות מספר 11- טוני זיו
- ז. התנגדות מספר 12- עו"ד ורד מאירוביץ
- ח. התנגדות מספר 16- עו"ד נחמיה יעקב

משתתפים : חן קראוס, דורון ספיר, ענת בן לוי יליזורב