

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

פרוטוקול מספר 25-0008
ט"ז אייר תשפ"ה 14/05/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, אלחנן זבולון, מאיה נורי, עו"ד.

השתתפו ה"ה:	ליאור שפירא, עו"ד	מ"מ וסגן ראש העירייה יו"ר הועדה המקומית ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה סגן ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגנית ראש העירייה משנה לראש העירייה חברת מועצה
נכחו ה"ה:	יואב זילברדיק, אדר' ענת הדני, עו"ד אלי לוי אילנית שגב לוזון שירה קאשי דקלו חגית נעלי יוסף פרדי בן צור, עו"ד יובל רז, עו"ד נעה מורד, עו"ד עדי בסיס, אדר' לריסה קופמן, אדר' רבקה פרחי תמיר קהילה, אדר' אירית לבהר גבאי אלה דוידוף רות אריאל חדוה מזרחי	מ"מ מהנדס העיר, ומ. מח' תכנון מזרח ס. בכירה ליועמ"ש מנהל אגף נכסי העירייה מנהלת אגף הכנסות מבניה סגנית מנהל אגף ושמאית הועדה המקומית מנהלת תכנון אסטרטגי מזכיר ועדת בניין עיר עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה עוזרת למ"מ וסגן ראש העירייה מ. מח' תכנון יפו והדרום מ. מח' תכנון מרכז מ. מח' תכנון צפון מ. מח' התחדשות עירונית רכזת תנועה ארוך טווח כלל אזורי מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב - יפו ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה ע.מזכירת ועדת המשנה לתכנון ובניה
חסרים:	חן אריאלי חיים מאיר גורן אורנה ברביבאי אמיר בדראן, עו"ד דייבי דיסטניק, ד"ר דודו לניאדו	סגנית ראש העירייה מ"מ יו"ר הועדה סגן ראש העירייה חברת מועצה חבר מועצה חבר מועצה חבר מועצה
משקיפים	אביגדור פרויד עמי אלמוג מצדה דרורי מלי פולישוק, עו"ד	ארגון הקבלנים והבונים בתל אביב - יפו נציג רשות מקרקעי ישראל נציגת הועדה המחוזית משרד הפנים משרד הפנים

פרוטוקול מספר 25-0008 מיום 14-5-2025 אושר בישיבה
מספר 25-0010 מיום 28-5-2025

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

פרוטוקול מספר 25-0008
ט"ז אייר תשפ"ה 14/05/2025 10:00 - 14:00

באולם הארועים בבניין העירייה, ברח' אבן גבירול 69 תל-אביב - יפו, קומה 12
הישיבה נפתחה בשעה: 10:20
בנוכחות: ליאור שפירא, עו"ד, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, מאיה נורי, עו"ד.

מספר סעיף	מספר עמוד	מספר מבא"ת	תוכן סעיף
			אישור פרוטוקול 25-0007 מיום 02/04/2025
1.	1		דרך - כפר שלם תב"ע 2580 דיון בהפקעה - דיון רגיל
2.	4	507-0857250	שימור שיכון העיתונאים דיון בדיווח
3.	27	507-0468058	מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון בדיווח (3)
4.	43		בקשה לאיחוד חלקות 100, 99 בגוש 6929 רחוב שטיין 33, 35 תל אביב דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום
5.	49	507-1289438	68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהפקדה
6.	69		מרחב היבשות דיון בעדכון המדיניות
7.	83	507-1236413	בית אמריקה דיון בהפקדה
8.	108	507-1112747	צפון פלורנטין 44 דיון בהפקדה
9.	159		מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות
10.	171	507-1123876	עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח

בכבוד רב,

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

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	2580 - דרך - כפר שלם תב"ע
1 - 25-0008	דיון בהפקעה - דיון רגיל

מטרת הבקשה: אישור הפקעה.

מיקום:

שכונת כפר שלם, רחובות הרב צוברי יוסף, ל"א, עדה (מימון). שטחי הדרכים ושצ"פ מול בית הספר העל-יסודי שעתיד להיבנות למדעים ואמנויות ע"ש רונית אלקבץ.



גושים וחלקות בתכנית:

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6129	280	מדינת ישראל ועיריית תל אביב	3,898 מ"ר	3,898 מ"ר כולל הפקעות עבר	דרך מאושרת	פנוי, משמש כיום לדרך
6147	11	מדינת ישראל	202 מ"ר	202 מ"ר	דרך מאושרת ושטח לבניני ציבור	פנוי.
6147	12	מדינת ישראל	179 מ"ר	179 מ"ר	דרך מאושרת ושטח לבניני ציבור	פנוי.
6147	13	מדינת ישראל	175 מ"ר	175 מ"ר	דרך מאושרת ושטח לבניני ציבור	פנוי לא מפותח.
6147	14	מדינת ישראל	107 מ"ר	107 מ"ר	דרך מאושרת ושטח לבניני ציבור	פנוי לא מפותח.
6147	15	מדינת ישראל	116 מ"ר	116 מ"ר	דרך מאושרת ושטח לבניני ציבור	פנוי לא מפותח.
6147	16	מדינת ישראל	142 מ"ר	142 מ"ר	דרך מאושרת ושטח לבניני ציבור	פנוי לא מפותח.

מס' החלטה 14/05/2025 25-0008 - 1	התוכן - דרך - כפר שלם תב"ע 2580 דיון בהפקעה - דיון רגיל
---	--

גוש	חלקה	בעלות	שטח רשום במ"ר	שטח ההפקעה במ"ר	יעוד ההפקעה	מצב השטח בפועל
6147	17	פרטיים	1,019 מ"ר	כ- 706 מ"ר	דרך מאושרת ושטח לבניני ציבור	סככות וצריפים.
6147	18	מדינת ישראל	503 מ"ר	כ- 390 מ"ר	דרך מאושרת ושטח לבניני ציבור	סככות וצריפים.
6147	19	מדינת ישראל	973 מ"ר	כ- 157 מ"ר	דרך מאושרת	סככות וצריפים.
6147	33	מדינת ישראל	450 מ"ר	כ- 302 מ"ר	דרך מאושרת	פנוי לא מפותח.
6147	34	מדינת ישראל	532 מ"ר	כ- 487 מ"ר	דרך מאושרת ושצ"פ	פנוי לא מפותח.
6147	35	מדינת ישראל	238 מ"ר	238 מ"ר	דרך מאושרת ושטח לבניני ציבור	בית כנסת.
6147	36	מדינת ישראל	266 מ"ר	266 מ"ר	דרך מאושרת ושצ"פ	בית כנסת.
6147	38	מדינת ישראל	186 מ"ר	186 מ"ר	שטח ציבורי פתוח	פנוי לא מפותח.
6147	39	מדינת ישראל	197 מ"ר	כ- 142 מ"ר	שטח ציבורי פתוח	פנוי לא מפותח.
6147	119	מדינת ישראל	1,093 מ"ר	325 מ"ר	דרך מאושרת	סככות וצריפים.

מצב תכנוני קיים :

השטח להפקעה מיועד לדרך מאושרת ולשטח ציבורי פתוח עפ"י :
תב"ע 2580 בתוקף לפי הודעה בי.פ 4330 מיום 27/08/1995 א' אלול תשנ"ה

מצב חוקי :

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

חוו"ד מה"ע :

ממליץ להפקיע חלק מחלקות 17, 18, 19, 33, 34, 39, 119 בגוש 6147, חלקה 280 בגוש 6129 וחלקות 11, 12, 13, 14, 15, 16, 35, 36, 38, 39 בשלמות לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 25-0008 ב' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון :

אלי לוי : מבוקש לבצע הפקעה על פי תכנית תא/2580 בכפר שלם בדרום מזרח העיר מדובר על חלקות שהן ברובן דרכים בתכנית מאושרת כבר הרבה מאוד שנים, כעת קיימת בניה של בית הספר על שם רונית אלקבץ וכחלק מהתכנון סביבת בית הספר יש להכשיר את הדרכים והסביבה על מנת לאפשר הסדרת תשתיות, כניסה לבניינים בכלל ולבית הספר ולמתחם כולו.
כמובן שבהליך ההפקעה נידע את המחזיקים ומי שיהיה כמובן בעל זכויות בהתאם לקריטריונים נתנהל מולו בהתאם, מבוקש לאשר את ההפקעה.
ליאור שפירא : זו הפקעה מיידית?

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	- דרך - כפר שלם תב"ע 2580
1 - 0008-25	דיון בהפקעה - דיון רגיל

אלי לוי: זה תהליך, כעת נתחיל בפרסום עד שיישלחו מכתבים וינוהל משא ומתן לפינוי.
אלחנן זבולון: קיימים שם שני בתי כנסת? זה הבתי כנסת שאנו מטפלים בהם? יידאגו לכך שיקבלו מקום חלופי?
אלי לוי: אנו מטפלים בהם, הם יקבלו מקום ראוי כפי שנהוג.
ליאור שפירא: מאשרים.

בישיבתה מספר 0008-25 מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיע חלק מחלקות 17, 18, 19, 33, 34, 39, 119 בגוש 6147, חלקה 280 בגוש 6129 וחלקות 11, 12, 13, 14, 15, 16, 35, 36, 38, 39 בשלמות לפי חוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965 ובהתאם לכך לפרסם הודעות לפי סעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.
לאחר ביצוע ההליכים לפי הסעיפים הנ"ל, יש לפרסם הודעה לפי סעיף 19 לאותה פקודה.
משתתפים: ליאור שפירא, עו"ד, ראובן לדיאנסקי, עו"ד, מאיה נורי, עו"ד, אלחנן זבולון.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-0857250 תא/5061 - שימור שיכון העיתונאים
2 - 25-0008	דיון בדיווח

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



כתובת:

שדה יצחק 56, הפלמ"ח 13 תל אביב - יפו

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7097	מוסדר	חלק מהגוש	130	

שטח התכנית: 1.987 דונם

מתכנן: מסטר-גל אדריכלים בע"מ, אגף תכנון העיר, מנהל הנדסה

שמאי-אדי גרנשטיין

שיתוף ציבור- ענת נבו-ברקאי

יזם ומגיש: ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א -יפו

בעלות: פרטיים

מצב השטח בפועל:

שיכון העיתונאים בשכונת יד אליהו הוא אחד מהשיכונים שתוכננו ונבנו עבור אגודות וארגונים מקצועיים במשק. המבנים תוכננו עבור אגודת העיתונאים בקרבת מערכות העיתונים שפעלו באותן השנים. השיכון כולל שני מבני מגורים ותוכן ב-1964 ע"י האדריכלים אברהם יסקי, חתן פרס ישראל, ושותפו האדריכל אמנון אלכסנדרוני. המבנים מדגימים את המגוון האדריכלי האיכותי של בתי השיכון שנבנו בשנים שלאחר קום המדינה בעיר תל אביב-יפו.

בין המבנים קיים מרחב פתוח. המבנים אינם תאומים, אך זהים באפיונם ובפרטים האדריכליים הייחודיים להם. שימור המבנים עולה בקנה אחד עם המגמה לשימור ערכים מאדריכלות של שנות ה-50' וה-60' של המאה ה-20'.

מצב תכנוני מוצע:

תחום התכנון המוצע נדון שש פעמים בוועדת השימור העירונית, לראשונה ב-07.2013. בדיון האחרון בוועדת שימור מיום 13.6.2021 הוחלט לאשר את הבקשה לקדם את התכנית לוועדה המקומית ולהוסיף את המבנים לרשימת העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. לאחר בחינה מקיפה של חישוב השטחים ואופן מימושם במגרש, הומלץ לקדם תכנית נקודתית לשימור המבנים בהמלצת מח' השימור, מח' תכנון מזרח ובאישור ועדת השימור. בישיבתה מספר 19-0012' מיום 10/07/2019 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לפרסם הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב.

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספות בניה החורגות מהמעטפת הקיימת. בכל מקרה, היתר בניה או היתר לשיפוץ יהיה באישור מחלקת השימור של עיריית ת"א-יפו ובתנאי שיוכח מעבר לכל ספק כי אין בהיתר המוצע כדי לפגוע בערכיו של המבנה.
3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו. תוקף התנאים היה לשנתיים מיום ההחלטה.

בישיבתה מספר 20-0007' מיום 13/05/2020 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה בהתאם להחלטת ועדת ערר מתאריך 08.03.2020 יש לפרסם הודעה מתוקנת על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב, כמפורט:

1. תיאסר הריסת המבנים הקיימים.
2. תיאסר הוצאת היתרי בניה לשיפוץ ו/או תוספת, אלא באישור מחלקת השימור והועדה המקומית.
3. תנאי למתן היתר בניה או היתר שיפוץ יהיה הכנת תיק תיעוד מלא שיתואם ויאושר ע"י מה"ע או מי מטעמו.

4. תוקף התנאים עד תאריך 31.12.2020. ניתן יהיה להאריך תקופה זו לשנה נוספת בסמכות ועדה מקומית.

בישיבתה מספר 20-0024' מיום 16/12/2020 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה שמאחר ומועד תוקף ההחלטה עומד לפוג מאשרת הועדה להאריך את הפרסום בשנה נוספת עד תאריך 31.12.2021 בהתאם להחלטת ועדת הערר. כמו כן קיבלה הועדה עדכון על התקדמות לקידום תכנית תא/מק/5061

כעת מובאת תכנית תא/מק/5061 לאישור הועדה המקומית להפקדה.

התכנית גובשה ע"י צוות המתכננים ומחלקת השימור והתכנון בעיריית ת"א בתהליך מובנה של שיתוף עם בעלי הזכויות בחלקה.

גובש מתווה שמציע קביעה של המבנים כמבנים לשימור ללא תוספות בניה למעט תוספת מינימלית של מיגון ומרפסת שירות בעורף המבנים, באופן מוצנע ביחס למבט מהרחוב. בקומת הקרקע יתאפשר שימוש לאחסנה בקירות המשך של הממ"דים. התכנית קובעת תנאים לשימור המבנים והחצר ומייצרת מנגנון לניוד הזכויות הלא מנוצלות ותמריצי שימור נוספים במטרה לאפשר את מטרות השימור בפועל.

מטרות התוכנית:

1. קביעת המבנים ברח' יצחק שדה 58 ורח' הפלמ"ח 13 כמבנים לשימור, כמנוף לחשיפת ערכים אדריכליים של מורשת הבנויה בשנים שלאחר קום המדינה במזרח העיר.
2. עידוד שימור ושיקום המבנה קביעת הוראות והנחיות להבטחת השימור בפועל ויצירת מנגנון כלכלי שיאפשר זאת.

עיקרי הוראות התוכנית:

1. קביעת המבנים ברח' יצחק שדה 58 ורח' הפלמ"ח 13 כמבנים לשימור בהגבלות מחמירות ויותר בו תוספות בניה חלקיות בלבד עבור מיגון ומרפסות שירות וכמפורט בנספח הבינוי לתוכנית זו, ללא פגיעה בערכי המבנה
2. קביעת הוראות לשימור המבנים ע"י מניעת פגיעה, שיקומם ותחזוקתם
3. קביעת תמריצים לשיקום ולשימור באמצעות החלת תמריצים בהסתמך על תוכנית השימור 2650 ובכלל זה הגדרת היקף זכויות הבניה האפשרויות למימוש במגרש והעברת זכויות הבניה הלא מנוצלות ותמריצי השימור למגרש מקבל במטרה לאפשר את שימור המבנים בפועל. היקף התמריצים כ- 1500 מ"ר.
4. קביעת הוראות פיתוח וחניה תת קרקעית במגרש

פירוט המצב המוצע:

מס' קומות:

יצחק שדה 58 : 4 קומות+ק"ע / הפלמ"ח 13 : 3 קומות + ק"ע

גובה:

יצחק שדה 58 : 17.90 מ' / הפלמ"ח 13 : 14.90 מ'

תכסית

40% משטח המגרש

קווי בניין:

לפי הבניינים הקיימים למעט התרת הקמת וממדים ומרפסות שירות במרווח האחורי שבין המבנים.

נושאים נוספים

תנועה וחניה:

התכנית מאפשרת הקמת חניה תת קרקעית באמצעות מתקן חניה אוטומטי עם תא קליטה בקומת הקרקע. הכניסה לחניה תהיה מרחוב הפלמ"ח. עפ"י חו"ד מחלקת התנועה בעת"א מוצע לאשר תקן חניה של 1: 0.8 בדומה למדיניות המאושרת לאזור. לאור הנסיבות צוות התכנון מבקש מהועדה המקומית חריגה מהמדיניות במטרה לאפשר חניה אחת כל דירה קיימת כחלק מתמריצי השימור, תתכן בקשה לפטור מחניה בעת מימוש התוכנית, כחלק מתמריצי השימור

דירות קיימות 14

מספר חניות לפי תקן 1: 0.8 11 חניות

מספר חניות לפי תקן 1: 1 14 חניות

הפרש 3 חניות

טבלת השוואה:

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
מ"ר	%	מ"ר	%	תכנית	נושא
2096	100%	1987	100%	367+K+מ	זכויות בנייה על קרקעי עיקרי
מנוצל בפועל				ג1	
+		291		סה"כ עיקרי	
178		2274		הקלות	
זכויות לא מנצלות		-	-	תמריצי שימור	
לניוד		-	-	סה"כ	סה"כ זכויות לניוד עתידי
218	11%	-	-	-	
1116	-	-	-	שטחי שירות- לא קיים פרוטוקול שטחי שירות לרוונטי	שטחי שירות
3608		2274		12 מ"ר מיגון כ- ליח"ד	12 מ"ר מיגון כ- ליח"ד
1512	-	-	-	168=14X12	168=14X12
630	32%	3182	160%	ע1	זכויות בנייה תת קרקעי
4277		5689			סה"כ

מספר יח"ד		יצחק שדה 58 : 8 הפלמ"ח 13 : 6 סה"כ 14 :	ללא שינוי
גודל יח"ד ממוצעת		109 מ"ר	142 מ"ר כולל מרפסות פאטיו
מס' יחידות מלונאיות		ל"ר	ל"ר
שטחי מסחר		ל"ר	ל"ר
גובה		יצחק שדה 58 : 17.90 מ' הפלמ"ח 13 : 14.90 מ'	ללא שינוי
קווי בניין		קדמי יצחק שדה – 10 מ' קדמי הפלמ"ח – 6 מ' צידי – 4 מ' בתת הקרקע קו בנין 0 בכפוף לעמידה בהוראות תכנית ע1	ללא שינוי תותר הקמת מתקן חניה אוטומטי במרווח שבין המבנים בלבד ועד גבולות המגרש הצידיים בתחום זה בכפוף לשמירה על מטרות השימור
קומות		יצחק שדה 58 : 4 קומות+ק"ע הפלמ"ח 13 : 3 קומות + ק"ע	ללא שינוי
חניה		מותרת הקמת חניה תת קרקעית בהתאם לתכנית ע1 מספר חניות לפי תקן תקף 1:1 לדירות עד 120 מ"ר 1.33 לדירות מעל 120 מ"ר	תותר הקמת חניה תת קרקעית במגבלות השימור תקן החניה יהיה 1:0.8 בהתאם למדיניות העירונית. לבחינת הועדה מקומית אפשרות לאישור תקן 1:1

ועדת שימור:

בישיבתה מספר 02-21 מיום 13/06/2021 (נושא מספר 6) דנה ועדת השימור בתכנית והחליטה לאשר את הבקשה לקדם את התכנית לוועדה המקומית ולהוסיף את המבנים לרשימת העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה.

שיתוף ציבור:

בתאריך 15.6.20 התוכנית אושרה לקידום בכפוף לשיתוף ציבור בתת ועדה לשיתוף ציבור בהשתתפות: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא, אודי כרמלי, אורלי אראל.

סיכום ביניים מתאריך 2.11.21 נערך ע"י ענת ברקאי נבו

מטרת תהליך שיתוף הציבור: יידוע כלל בעלי הדירות על קידום תכנית שימור למתחם, קיום דיאלוג עם נציגי בעלי הדירות בנוגע לתכנית המקודמת והגעה להסכמות בנוגע לעיקרי התכנית.

תהליך השיתוף כלל: פגישות עם נציגות הדיירים, פגישות עם כלל הדיירים, סיור שטח, קשר ישיר בין אדריכל התכנית לבין נציגות הבניין, שיחות אישיות ועוד.

הפגישות שהתקיימו:

מטרת הפגישה	תאריך
פגישת הכרות ותחילת תהליך שת"צ עם נציגות המתחם	7.20
סיור שטח של צוות התכנון ונציגי העירייה בבניינים ובדירות	3.8.20
פגישה עם נציגות המתחם לצורך התייחסות לנקודות שהועלו ע"י הדיירים במהלך הסיור והצגת חלופות שימור לנציגות הדיירים	3.9.20
פגישה עם דיירי המתחם להצגת חלופה שנבחרה ע"י נציגות המתחם	5.1.21
פגישה עם נציגות המתחם בנושא התקדמות התכנית לאור אישורה אצל מהנדס העיר	9.6.21
פגישה עם נציגות המתחם והשמאי מטעמם	13.10.21

המשך תהליך שת"צ נדרש:

- החלופה שנבחרה מאפשרת מעבר לקביעה של בניין לשימור ובנוסף תוספת של מרפסת קיימת לדירה, תוספת של ממ"ד ומרפסת פתוחה בחלקים האחוריים. זאת בכדי שתהיה אפשרות להרחיב את הדירות, לספק מיגון ובו בעת לשמור על ערכי השימור, כיוון והחזות המקורית תישאר והתוספות יהיו בעורף בצורה שלא תראה מהרחוב.
- הדיונים שהתמקדו בהיבט התכנוני נשארו פרי וצוות התכנון והדיירים הגיעו לעמק השווה. יחד עם זאת, הדיירים רואים בהוספת מתקן חניה לתחשיב השמאי כנושא אקוטי מבחינתם שעדיין אינו נפתר.

אגף תנועה (חו"ד מתאריך 1.12.21):

בהתאם למדיניות הוועדה המקומית מיולי 2020, תקן החניה למגורים יהיה 1:0.8 (12 מקומות חניה) ולא ניתן לחרוג מזה. תוספת החניה תעשה בהתאם לעקרונות השימור ותתבצע רק אם לא תפגע בערכי השימור. כניסה לחניה תתאפשר מרחוב הפלמ"ח בלבד.

חו"ד הצוות: (מבנים לשימור)

א. להמליץ להפקיד את התוכנית לדיון בוועדה מחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאים למתן היתר: הכנת תיק תיעוד מפורט למבנים לשימור וקבלת אישור מחלקת השימור.
2. תנאי למתן תעודת אכלוס עבור ביצוע תוספות הבניה במגרש מכוח תכנית זו יהיה סיום עבודות השימור במבנים לשימור על פי הנחיות מחלקת השימור. תנאי זה הינו תנאי מהותי אשר סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
3. תנאי להפקדת התכנית העתידית המניידת יהיה הבטחת ביצוע שימור המבנים בפועל.

4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר אכלוס המבנה במגרש אליו נוידו הזכויות בתוכנית עתידית, בחלקן או במלואן, בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור או במתן ערבות בנקאית להשלמת עבודות השימור ע"פ דרישות מהנדס העיר.
5. היות שהועדה המקומית הינה מגישה התוכנית אין בתוכנית זו כתב שיפוי.
- ב. יש לבחון אפשרות לקביעת תקן חניה 1:1 (המהווים 14 מקומות חניה) באופן חריג, כפי שעלה בתהליך שיתוף הציבור.

ג.

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י מבנים לשימור)

תוקף פרסום הודעה על הכנת תכנית לשימור מבני שיכון העיתונאים וכן תנאים להוצאת היתר בנייה לפי סעיפים 77 ו-78, יפוג בתאריך 31.12.2021.

במהלך השנה האחרונה צוות התכנון קידם תוכנית לשימור בשיתוף עם הבעלים במבנה, מתוך רצון להשיג את מטרות השימור ללא פגיעה בדיירים הקיימים. התוכנית תובא לדיון להמלצה להפקדה בוועדה הקרובה.

במקביל, הוחלט ע"י ועדה מחוזית כי התוכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית ולפיכך נדרש תיאום נוסף מוקדם עם הועדה המחוזית ועמידה בכל דרישותיהם להגשת התוכנית בפועל.

מבוקש להאריך את תוקף התנאים בשנה נוספת עד לתאריך 31.12.2022.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0025-21' מיום 15/12/2021 תיאור הדיון :

שירה ספוקויני : התוכנית לשימור שיכון העיתונאים מוגשת ע"י הועדה המקומית. הדיון הינו להמלצה להפקדה. מחלקת השימור תפתח את הדיון ותשפוך אור על ייחודיות המבנה. הדס נבו-גולדברשט : שני המבנים נבנו לטובת העיתונאים בשנות ה-60. מבנים מיוחדים ואנחנו מבקשים להוסיף להם מינימום בינוי שיאפשר את המשך קיום הבניין ושימור שני המבנים ולנייד את יתרת הזכויות בהתאם לניוד הזכויות לפי תוכנית השימור.

דני מאסטר : מציג את תוכנית

אסף הראל : איזה שימור זה? תרחיב לעניין החניה, ברגע שמניידים ולרוב זה שימור מחמיר. אם אנחנו בשימור מחמיר אז למה אנחנו עושים חניות?

דני מאסטר : בחנו טווח של חלופות משימור מחמיר, החל מחלופה שלא מוסיפים כלום ועד חלופה לשימור הכוללת תוספת על הגג ומאחורה. לאור צרכים של הדיירים גיבשנו את המתווה הזה שמצד אחד מאזן את הרצון לשמר ומצד שני מנסה לצמצם את פגיעה בדיירים.

שירה ספוקויני : הדיירים יכלו להוציא היתר בניה לתוספות ותמ"א אבל אנחנו לא רוצים ללכת נגד הדיירים.

אסף הראל : אם בכל זאת הם יתבעו אז עדיף בלי חניות ובלי ממ"דים.

אורלי אראל : העמדה שלנו שלא הרענו את מצבם. אנחנו מאפשרים ממ"ד, חניה דברים שהם לא יכלו שלא לקבל במסגרת היתר של התמ"א.

הדס נבו-גולדברשט : תוספת החניה לא פוגעת בערכים של הבניין לכן המלצנו על מתקן חניה. אין השלכה והשפעה על הבינוי והשטח המשותף בין המבנים.

אסף הראל : התקן חניה מגיע ממקום משפטי

אורלי אראל : תקן החניה בתוכניות חדשות במזרח העיר הוא 0.8. היות שזה תבע אנחנו מבקשים מהועדה לשנות במקרה הזה את המדיניות לאשר תקן 1/1 מכיוון וזה מקרה יוצא דופן.

מיטל להבי : מה השלבויות בין חיזוק לניוד הזכויות.

דורון ספיר : איך מוודאים את השיפוי?

שירה ספוקויני : אחרי שהתוכנית תקבל תוקף, הדיירים יתחילו תהליך של תוכנית חדשה לניוד הזכויות, אנחנו נסייע להם בניוד הזכויות ובמסגרת התוכנית הבאה יקבע שתמורת מכירת הזכויות יהיו חייבים לשמר.

הדס נבו-גולדברשט : תנאי למימוש הזכויות הוא שלא להשתמש בזכויות בבנין אחר ללא ביצוע בפועל של שימור הבנין.

אורלי אראל: כמו בתוכנית השימור אתה מנייד זכויות מי שקונה אתה זכויות והוא ממש אותם והתנאי שזה מימוש הזכויות וזו תוכנית כלכלית.

שירה ספוקויני: התוכנית מאוזנת ולכן לדעתנו היא לא מהווה פגיעה. לקחנו בחשבון את הדו"ח הכלכלי לכל ההוצאות שהם עומדים להוציא והוא מהווה מסמך רקע לתוכנית.

רועי אלקבץ: בנין כזה אתה לא מבין מה יש לשמר? איך אפשר למנוע למול הערך השימורי למול הזכויות של אנשים צריך לבחון את הדברים הללו.

דורון ספיר: בסופו של דבר זו החלטת של ועדת השימור.

אודי כרמלי: אפשר לשאול את שאלת המקור, האם שווה המסע של כל התביעות בנושא תוכנית השימור. אני חושב שכן כי הערך של השימור הוא הרבה יותר גדול מערכם של כמה בנינים. בתקופה שהעיר מאוימת כי עדין אחרי תוכנית השימור אנחנו עם כמות גדולה של תביעות. לכן כי ברור לנו שאנחנו בוחרים את המקומות שחשוב לנו להיכנס לביצה הזו. יש מקומות שפחות צריכים שימור הכל ענין של איזונים.

רועי אלקבץ: חשוב על מה לוותר ועל מה לעשות.

אודי כרמלי: אנחנו עוברים הרבה ביקורת מערכתית.

אורלי אראל: זכויות התמ"א לא מנוידות.

מיטל להבי: מאיפה נלקחו זכויות מנוידות.

שירה ספוקויני: מזכויות של הרחבות שלא מומשו.

מלי פולישוק: אין כאן פיצויים כי הם מקבלים זכויות.

אודי כרמלי: לא. ברגע שיש תב"ע יכול כל אדם לבוא ולטעון שיש פגיעה ועכשיו צריך להוכיח. עשו פה בדיקה כלכלית ואנחנו חושבים שאין כאן פגיעה.

דורון ספיר: להמליץ על התוכנית להפקדה במחוז.

בישיבתה מספר 0025-21' מיום 15/12/2021 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

א. לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בועדה המחוזית בכפוף לתנאים הבאים:

1. תנאים למתן היתר: הכנת תיק תיעוד מפורט למבנים לשימור וקבלת אישור מחלקת השימור.
 2. תנאי למתן תעודת אכלוס עבור ביצוע תוספות הבניה במגרש מכוח תכנית זו יהיה סיום עבודות השימור במבנים לשימור על פי הנחיות מחלקת השימור. תנאי זה הינו תנאי מהותי אשר סטייה ממנו תהווה סטייה ניכרת.
 3. תנאי להפקדת התכנית העתידית המניידת יהיה הבטחת ביצוע שימור המבנים בפועל.
 4. הועדה המקומית תהיה רשאית להתנות היתר אכלוס המבנה במגרש אליו נוידו הזכויות בתוכנית עתידית, בחלקן או במלואן, בביצוע בפועל של הוראות השימור במבנה לשימור או במתן ערבות בנקאית להשלמת עבודות השימור ע"פ דרישות מהנדס העיר.
 5. היות שהועדה המקומית הינה מגישת התוכנית אין בתוכנית זו כתב שיפוי.
- ב. יש לבחון אפשרות לקביעת תקן חניה 1:1 (המהווים 14 מקומות חניה) באופן חריג, כפי שעלה בתהליך שיתוף הציבור.
- ג. הועדה המקומית תכנס כמגישת התכנית.

משתתפים: דורון ספיר, אסף הראל, רועי אלקבץ, ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מיטל להבי

פרטי תהליך האישור :

מליאת הוועדה המחוזית בישיבתה מספר 939 מיום 18/12/2023 דנה בתכנית והחליטה :

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 12360 בעמוד 7701 בתאריך 07/05/2024.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

16/05/2024

The Marker

17/05/2024

ישראל היום

24/05/2024

מעריב

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית כמפורט בטבלה.

- יש לציין, כי במערכת המבא"ת לא אותרו תצהירים מלווים להתנגדויות שאושרו (מלבד להתנגדות מהנדס העיר תל אביב יפו. ואלו ההתנגדויות שהוגשו :

אודי כרמלי	פילון 5 ת"א
אילנה סולמי	תל אביב
דן דרין	רדינג 20 תל אביב - יפו 69024
ערן וניב לב	תל-אביב

מענה להתנגדות מס' 1: התנגדות מה"ע אודי כרמלי

טענה	מענה	המלצת הצוות
חסרה התייחסות בתכנית למנגנון קביעת יחס המרה וכן אפשרות להשגה עליהם.	בתכנית חסרה התייחסות למנגנון קביעת יחס המרה והאפשרות להגיש השגה על השווי למ"ר מבונה שיקבע ע"י הוועדה לגבי הזכויות לניוד. מוצע להוסיף סעיף 4.1.2(ב): "התאמת היקפי הבניה לפערי שווי קרקע - היקף שטחי הבניה המועברים (1265 מ"ר) מהמגרש אל מגרש מקבל יותאמו לפערי שווי קרקע למ"ר זכויות בניה בין המגרשים כפי שיקבע שמאי הוועדה המקומית".	לקבל את ההתנגדות ולהוסיף את הניסוח המוצע המתייחס למנגנון יחסי המרה, שווי והשגה עליהם.
הרכיבים התכנוניים המרכיבים את סל הזכויות לניוד אינם זהים בין ההוראות המגדירות אותם בין הסעיפים השונים בתקנון ויש לייצר נוסח אחיד.	נוסח הרישא ל'הוראות טבלה 5' בתקנון המופקד : "בנוסף לזכויות הבניה המפורטות בטבלה 5 יותרו תמריצי שימור, זכויות שהיו מאושרות במגרש אולם אינן מנוצלות במגרש וזכויות מתוקף הקלות שניתן היה לאשר -שניתן יהיה לנייד למגרש אחר במסגרת תוכנית ובהתאם למפורט בסעיף 4.1.2 סעיף קטן א'". ניסוח זה מייצר סתירה ובלבול לעומת הכתוב בסעיף 4.1.2(א) - "ניתן יהיה לנייד בתוכנית עתידית, בסמכות הוועדה המחוזית, 1,265 מ"ר לטובת שימור המבנה. זכויות אלו מורכבות מזכויות בלתי מנוצלות במגרש, עלויות השימור ומתמריצים נוספים". ונפרט - משילוב שתי ההוראות נוצרת סתירה – הרכיבים התכנוניים המרכיבים את סל הזכויות לניוד אינם זהים בין שתי ההוראות. (פעם אחת – תמריצי	לקבל את ההתנגדות ולתקן את ניסוח הערה ברמת הטבלה בהתאם לניסוח המוצע

	שימור, זכויות בלתי מנוצלות והקלות, ופעם שניה – זכויות בלתי מנוצלות, עלויות שימור, ותמריצים נוספים). לאור מעמדה של ההוראה לטבלה נכון יהיה לכתוב באופן נומרי את יתרת הזכויות לניוד היות ואלו נקבעו. מוצע לתקן את הניסוח של ההערה בטבלה כך : בנוסף לזכויות המפורטות בטבלה 5 יותרו 1265 מ"ר לניוד כמפורט בסעיף 4.1.2 סעיף קטן א.	
לקבל את ההתנגדות ולתקן את הניסוח בהתאם לניסוח שהוצע	תכנית עתידית לניוד זכויות בסמכות ועדה מחוזית : בסעיף 6(ב) בהחלטת הוועדה המחוזית מספר 937 מתאריך 30.10.23 נקבע כי : "תכנית עתידית תהיה בסמכות בהתאם לדין, ובהתאם כל ההוראות הקובעות סמכות בתכנית יוסרו". לאחר מכן, בישיבה פנימית מס' 939 מתאריך 18.12.23, החליטה הוועדה המחוזית ש"בהוראות התכנית יקבע כי ניתן יהיה לנייד בתכנית עתידית, בסמכות הוועדה המחוזית...". אנו מבקשים להציע את החלופה הבאה : התכנית נשוא ההתנגדות תכיל הוראה ולפיה תכנית עתידית לניוד זכויות תהיה בסמכות ועדה מקומית היה וימצא מגרש סמוך למגרש שיכון העיתונאים, אשר בו מקודמת תכנית התחדשות עירונית אשר במסגרתה מבוקש לרכוש זכויות לניוד ממגרש שיכון העיתונאים נשוא התכנית, באמצעות קו כחול אחד שיכלול את שני המגרשים. לראייתנו, ניתן להטמיע בתכנית דן הוראה ולפיה במידה ויימצא 'מגרש מקבל' סמוך עם המגרש נשוא התכנית, יתאפשר ניוד אותו סל זכויות ותמריצים הקבוע במסגרת התכנית אל המגרש הסמוך, כאשר, כאמור, הקו הכחול של תכנית זו יכיל גם את מגרש שיכון העיתונאים. במסגרת תכנית כזו, שימור מבני שיכון העיתונאים בפועל יהווה תועלת ציבורית באופן התואם את סמכויות הוועדה המקומית לפי תכנית המתאר העירונית תא/5000. באופן כזה, התכנית דן תהווה בסיס גם לתכנית עתידית בסמכות ועדה מקומית שתכלול את המבנה לשימור ואת המגרש האחר שעבורו שימור המבנה יהווה תועלת במסגרת אחת וזאת בנוסף לחלופה הקיימת של תכנית ניוד זכויות "רגילה" בעלת שני קווים כחולים שתיעשה בסמכות הוועדה המחוזית כפי שנקבע בתכנית המוקדמת. נוסח מוצע : "היה ויימצא מגרש סמוך למגרש שיכון העיתונאים כך שתתאפשר הכנת תכנית הכוללת את שני המגרשים ברצף קרקעי בקו כחול אחד, תוכל הוועדה המקומית בתכנית בסמכותה לקבוע את היקף הזכויות שנקבעו לניוד בתכנית זו עבור המגרש הסמוך ובהתאם לקבוע הוראות מחייבות לשימור המבנה בהתאם לתכנית זו כתועלת ציבורית עבור תוספת זכויות הבניה במגרש הסמוך."	כמענה להחלטת הוועדה המחוזית מיום 18.12.2023 ולפיה תכנית עתידית לניוד זכויות תהא בסמכות הוועדה המחוזית, מבוקש לייצר במסגרת התכנית דן חלופה תכנונית שתאפשר כי תכנית כאמור תהיה בסמכות הוועדה המקומית באופן שייעל את ההליכים ואת אפשרות מימושה.

מענה להתנגדות מס' 2:

המתנגדים בעלי הנכס בגוש 7097 חלקה 130 באמצעות נציגות הבית המשותף ברח' הפלמ"ח 13 ע"י אילנה רועי סולמי ונציגות הבית המשותף ברח' יצחק שדה 56 ע"י עו"ד ערן לב.
המתנגדים מס' 2 לא צירפו תצהיר להתנגדותם.

טענה	מענה	המלצת הצוות
היקף זכויות הבניה לניוד: בתכנית שהוגשה לוועדה המחוזית ע"י הועדה המקומית נכתב כי יותרו 1693 מ"ר לניוד למגרש אחר באמצעות תכנית בסמכות מקומית בהתאם למתווה שנקבע בתכנית השימור. המ"ר נקבע ע"י שמאי התכנית ונבדק ע"י שמאי בעלי הנכסים גם כן לשם הבטחת כדאיות כלכלית ומימוש השימור והשיפוץ. בעקבות החלטת המחוז, המ"רים קוצצו דרמטית, והתכנית הופקדה עם 1265 מ"ר סה"כ וכן תכנית הניוד תהיה בסמכות מחוזית. האמור, הופך את התכנית לבלתי כדאית מבחינה כלכלית ויקשה על מימושה בפועל. מצ"ב דוח שמאי המחוז את טענתו. מבקשים להגדיל את היקף הזכויות הבנייה לניוד לסך שלא יפחת מ-1700 מ"ר עיקרי.	שיכון העיתונאים בשכונת יד אליהו הוא אחד מהשיכונים שתוכננו ונבנו עבור אגודות וארגונים מקצועיים במשק. המבנים תוכננו בקרבת מערכות העיתונאים שפעלו באותן השנים. השיכון כולל שני מבני מגורים ותוכנן ב-1964 ע"י האדריכלים אברהם יסקי, חתן פרס ישראל, ושותפו האדריכל אמנון אלכסנדרוני. המבנים מדגימים את המגוון האדריכלי האיכותי של בתי השיכון שנבנו בשנים שלאחר קום המדינה בעיר תל אביב-יפו. בין המבנים קיים מרחב פתוח. המבנים אינם תאומים, אך זהים באפיונם ובפרטים האדריכליים הייחודיים להם. שימור המבנים עולה בקנה אחד עם המגמה לשימור ערכים מאדריכלות של שנות ה-50 וה-60 של המאה ה-20. סוגיית שימור המרחב נשוא התכנית נדון פעמים רבות בוועדת השימור העירונית, לראשונה ב-07.2013. במרוצת השנים התכנית גובשה ע"י צוות המתכננים, שמאי ומחלקת השימור והתכנון בעיריית ת"א בתהליך מובנה של שיתוף עם בעלי הזכויות בחלקה. בדיון האחרון בוועדת שימור מיום 13.6.2021 הוחלט להוסיף את המבנים במרחב התכנון לרשימה העירונית של מבנים לשימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק התכנון והבניה. גובש מתווה שמציע קביעה של המבנים כמבנים לשימור ללא תוספות בניה למעט תוספת מינימלית של מיגון ומרפסת שירות בעורף המבנים, באופן מוצנע ביחס למבט מהרחוב. בקומת הקרקע יתאפשר שימוש לאחסנה בקירות המשך של הממ"דים. כמו כן, התכנית קובעת תנאים לשימור המבנים והחצר ומייצרת מנגנון לניוד הזכויות הלא מנוצלות ותמריצי שימור נוספים במטרה לאפשר את מטרות השימור בפועל. לאחר בחינה מקיפה של חישוב השטחים ואופן מימושם במגרש, הומלץ לקדם תכנית נקודתית לשימור המבנים בהמלצת מח' השימור, מח' תכנון מזרח ובאישור ועדת השימור. במסגרת קידום התכנית דן הוהלס לבסס את אופן חישוב היקף הזכויות לניוד ע"פ מתווה לחישוב זכויות לניוד שנקבע כבר בתכנית קודמת מאושרת בסמכות מחוזית, הכוללת גם היא מבנה בעל מאפיינים דומים שהוכרז לשימור. על בסיס מתווה חישוב זכויות זה, נמצא כי היקף הזכויות לניוד עבור המבנים בתכנית שיכון העיתונאים עומד על 1693 מ"ר. בהמשך, לאחר בחינה, הגיעה הוועדה המחוזית למסקנה כי היקף הזכויות לניוד צריך לעמוד על 1265 מ"ר. המתנגדים, באמצעות שמאי מטעמם מבססים את טענתם זו על שני אדנים: 1. הצגת תכנית לשימור בהרצליה בסמכות מחוזית, וזו הגדילה אחוזית את התמריצים ביחס לתכנית השימור של תל אביב 2650 שאושרה ב-2008 ואף הוסיפה	לקבל את ההתנגדות

	תמריצים לניוד לשם מימוש פרויקטים לשימור.) 2. הצגת מתווה חישוב זכויות כפי שאושר בתכנית קודמת מאושרת בסמכות מחוזית עם מבנה שהוכרז לשימור בעל מאפיינים דומים (איינשטיין). מבלי לגרוע מעמדת הוועדה המחוזית לפיה התכנית נמצאת כמאוזנת כלכלית, אין התנגדות כי היקף הזכויות יקבע לפי המתווה שהוועדה המקומית הציגה בעת הדיונים להפקדת התכנית.	
לדחות את ההתנגדות	התכנית המופקדת מאפשרת כבר כיום תוספת והתקנת ממ"דים בתאום עם מחלקת השימור וללא תלות בשאלת הזכויות לניוד. לתמריץ שמגדיל את הזכויות בכל שנה ללא מגבלה אין כל הצדקה תכנונית בתכנית נקודתית אשר נכתבה עבור מבנה מסוים ומתאימה למידותיו באופן מדויק. התכנית קבעה סל תמריצים סגור ומלא אשר מאפשר לשמר בפועל את המבנה ולא נדרשת תוספת מעבר לכך.	מבקשים להוסיף הוראה בדבר הגדלת היקף השטחים לניוד בשיעור של 5% לשנה מתחילת השנה הראשונה ועד למימוש הזכויות לשם הבטחת מימוש התכנית וביצוע בפועל של השימור בגלל הצורך בתוספת ממ"דים.
לדחות את ההתנגדות	קרן רמז ארלוזורוב הוקמה על פי החלטת הוועדה המחוזית בתכנית תא/2597/א-רמז ארלוזורוב, שם קבעה כי תקום קרן שמטרותיה רכישת קרקעות לשטחי ציבור בדרום העיר וקידום מימוש שימור מבנים לשימור מחמיר ע"י תכנית תא/2650 היא תכנית השימור העירוני. הקרן שהוקמה ע"פ החלטה זו, קיבלה את אישורו של משרד הפנים ב-17.5.12 ונועדה לשמש למימון עבור מבנים לשימור מתכנית השימור 2650 ועבורם בלבד, ומשכך לא ניתן לייעד את כספי קרן השימור למימון עבור מבנים לשימור שאינם מתוקף תכנית 2650.	מבקשים להפקיד את הזכויות לניוד בקרן השימור (קרן רמז ארלוזורוב) בתמורה לביצוע השימור. החלטת הוועדה המחוזית ביחס לתכנית תא/2597/א-רמז ארלוזורוב, מיום ה-21.1.2008 – תנאי למתן תוקף לתכנית יהיה פתיחת 2 חשבונות ייעודיים: האחד עבור רכישת קרקעות לצורכי ציבור בדרום העיר והשני עבור שימור בפועל של מבנים שנקבעו לשימור מחמיר בתכנית השימור 2650. היות והוועדה המחוזית כבר החליטה להקים את הקרן לשימור, מבקשים כעת

		שתחליט שגם הזכויות לניוד מתוקף תכנית זו יופקדו באותה קרן ובכך מימוש התכנית לשימור, תוספת ממדים ושיפוץ יוכל להתבצע מיד עם אישורה.
לדחות את ההתנגדות	ראשית, היוזמות התכנוניות המוצגות ע"י המתנגדים נמצאות בשלבי תכנון ראשוניים בלבד בעוד שהתכנית דן מצויה כבר בשלב מתקדם של דיון בהתנגדויות. התכנון המבוקש במגזר ממזרח למגרש נשוא תכנית שיכון העיתונאים המוצג בהתנגדות נמצא בשלב התחלתי ביותר של בדיקת היתכנות - נמסר לנציגים/יזמים תשקיף המבטא את העקרונות התכנוניים הבסיסיים למרחב התכנון. התשקיף שהתבקש על ידי היזמים לא כלל את המגרש נשוא תכנית שיכון העיתונאים בקו הכחול המבוקש לצורך קידום תכנון זה. מכל מקום, גם לו היה מבוקש תכנון זה במסגרת התשקיף, הרי שתכנון זה לא היה תואם את המגמות התכנוניות משעסקין במרחב תכנון שבמצב הנכנס הוא צפוף ביותר. ונבהיר, המשמעות של הגדלת הקו הכחול והכנסת המגרש של שיכון העיתונאים (מגרש של כ-2 דונם) וגזירת רח"ק ממנו, תעמיס ללא היכר על תא שטח זה ותייצר תכנון חריג לאזור שאינו תואם את עמדת אגף התכנון, את עקרונות תא/5000 ואת עקרונות תא/5500 העתידית. הדברים נכונים וראויים גם לעניין החלופה השנייה של הגדלת הקו הכחול למגרש המערבי. במגרש ממערב למגרש נשוא תכנית שיכון העיתונאים, יש אחוז חתימות והסכמות גבוה ותאום התכנון מתקדם יותר, אך עדיין בסטטוס התחלתי (לפני פורום מה"ע). משמעות הגדלת הקו הכחול וגזירת רח"ק ממגרש שיכון העיתונאים בין אם למגרש ממערב ובין אם למגרש ממזרח, יוסיף כ-10,000 מ"ר בניה נוספים העומדים בניגוד למגמות התכנון באזור זה. עוד יצוין כי תכנית שיכון העיתונאים מאפשרת ממילא לנייד זכויות למגרשים הסמוכים היקף זכויות לניוד המהווה בכל מקרה פחות מרח"ק אחד. ויוער, כי מבחינת יעילות התכנון ואפשרות הניוד, הרי שככל שהמחוז יקבל את התנגדות מה"ע לעיל לנושא הסמכות המקומית לקידום התכנית לניוד הזכויות משימור(כניוד או כתועלת ציבורית עבור מגרש סמוך) הרי שתכנית כזו תוכל להתאשר תוך קיצור הליכי התכנון לנושא החניון כנימוק להתנגדות להרחבת הקו הכחול, נבהיר כי התכנית מאפשרת הקמת מתקן חניה וחניון בחצר במרווח בין הבניינים במגרש הנדון כבר כיום.	הגדלת הקו הכחול של התכנית מעבר למגרש הנדון לפי 2 חלופות: א. חלופה ראשונה – הגדלת תחולת הקו הכחול לכיוון המגרשים המזרחיים הכולל את הבניינים ביצחק שדה 58-66 והפלמ"ח 15-19, אשר להבנתם מקדמים תכנית לפינוי בינוי בהתאם לתשקיף שהתקבל. במסגרת תכנית כזו, הרח"ק ייגזר מהמגרש המוגדל הכולל את המבנים לשימור ואלו ישומרו על ידי היזם. בדרך זו ניתן גם לייצר גישה לחנייה תת קרקעית למגרש דרך המגרשים הגובלים. היזם שמבקש לקדם את הפרויקט קיבל הסכמה ראשונית של כ-51% מהבעלים במגרשים המזרחיים. ב. חלופה שנייה – הגדלה תחולת הקו הכחול לכיוון המגרש המערבי הכולל את המבנים בכתובות יצחק שדה 48-54 והפלמ"ח 5-11. בימים אלו מקדמת חברת "גרופית"

		תכנית פינוי בינוי עם הרוב הדרוש לקידום פרויקט. הם נמצאים לקראת פורום מה"ע וצויין על ידם שהזכויות לניוד (1265 מ"ר) לא מספיקות לשם כלכליות הפרויקט שלהם, בד בבד להתחייבות לביצוע מטלת השימור ונדרשים להם מ"רים נוספים לשם ייצור עוד יח"ד לכלכליות הפרויקט. על כן ניתן גם במקרה הזה ללכת על מנגנון של גזירת רח"ק משני המגרשים יחד ולא ניוד זכויות. בנוסף גם שם ניתן להיכנס לחניה מתת הקרקע שלהם.
לדחות את ההתנגדות	עסקינן בתכנית בעלת חשיבות ציבורית שלא יהיה זה נכון לאפשר את כליונה כמבוקש על ידי המתנגדים. שיכון העיתונאים בשכונת יד אליהו הוא אחד מהשיכונים שתוכננו ונבנו עבור אגודות וארגונים מקצועיים במשק. השיכון תוכנן ב-1964 ע"י האדריכלים אברהם יסקי, חתן פרס ישראל, ושותפו האדריכל אמנון אלכסנדרוני עבור אגודת העיתונאים בקרבת מערכות העיתונים שפעלו באותן השנים. השיכון כולל שני מבני מגורים. המדגימים את המגוון האדריכלי האיכותי של בתי השיכון שנבנו בשנים שלאחר קום המדינה בעיר תל אביב-יפו. הנה כי כן, לא ראוי לאפשר התכלות של התכנית. לנושא הדחיפות והנחיצות המיידית להקמת ממ"דים - כאמור לעיל, ניתן לבצע תוספת ממ"דים כבר כיום בתיאום מול מחלקת השימור וללא פגיעה בערכי הבניין.	קביעת היתכלות לתכנית – בשל הדחיפות והנחיצות המיידית להקמת ממ"דים ומנגד החשש מפני אי כדאיות כלכלית ביישום התכנית בפועל כפי שהופקדה, מבקשים להוסיף סעיף היתכלות לתכנית ואפשרות לחזור למצב הקודם ובו המבנים אינם לשימור ויכולים לממש התחדשות עירונית כפי שנעשה במרבית השכונה.
לדחות את ההתנגדות	אפשרות להקמת מתקן חניה במגרש של שיכון העיתונאים מתאפשרת בתכנית המופקדת בשטח, אומנם זה מתאפשר אך ורק בתת הקרקע ובשטח בין הבניינים, לשם מניעת פגיעה בשימור המבנים לרבות שמירה על אלמנטים של צמחייה, עצים ופיתוח שטח על פני הקרקע.	חנייה – מבקשים חנייה תת קרקעית בין 2 המבנים לשימור ומבקשים שהגישה לחנייה תהיה ברמפת ירידה

	מה גם שהפתרון של מרתף חניה עם רמפה ככל הנראה יחייב תליה וחזקת של המבנים הקיימים מה שייקר ויסבך את הפתרון. כך שהפתרון המוצע לחניה במגרש באמצעות מתקן חניה רובוטי הוא פתרון מאוזן וסביר וגם כזה שמבוצע בהרבה פרויקטים בתל אביב בשנים האחרונות.	לחנייה ומתנגדים למתקן חנייה או למעלית רכב המובילה לחניה. היות ולא נמצא ההיתר המקורי של הבניין לא ניתן לשחזר/לשמר את החצר אם אין תיעוד ורמפת ירידה לחניה תת קרקעית דורשת ממילא חלק מזערי מהחצר שתישאר ירוקה
לדחות את ההתנגדות	היטל השבחה בגין התכנית האמורה שמטרתה קביעת המבנים ברחובות יצחק שדה 56 והפלמ"ח 13 כמבנים לשימור בהגבלות מחמירות וכולל קביעת תמריצים והוראות שיבטיחו את השימור בפועל, יגבה כחוק.	היטל השבחה – מכיוון שהתכנית זו מוסיפה רק ממ"דים (וכידוע אין היטל השבחה כל ממ"ד) ומכיוון שהשימור נכפה עלינו. ובנוסף אין ערובה למימוש התכנית בפועל ולכן נבקש כי יקבע שלא יגבה היטל השבחה בגין תכנית זו.

מענה להתנגדות מס' 3: דן דרין

המתנגד מס' 3 לא צירף תצהיר להתנגדותו בניגוד לדין

המלצת הצוות	מענה	טענה
לדחות את הטעה	התכנית לשימור המבנים הוגשה לוועדה המחוזית לאחר שנדונה במספר וועדות שימור (ב-2013, 2015, 2018, 2019 ו-2021) שבהן דנו באיכות הבניינים מבחינה אדריכלית ובדבר היותם ראויים לשימור. במסגרת דיונים אלו נבחנה גם האפשרות להוסיף בינוי למבנים תוך שמירה על ערכיהם הייחודיים וזאת לאחר הצגת ערכי המבנים ואף לאחר סיור שחל במקום עם יו"ר ועדת השימור והועדה המקומית, ואכן בסופו של דבר התכנית דן כוללת הן שימור והן תוספת בינוי מינימאלי בהתאם לעמדת ועדת השימור. למעלה מן הצורך נפרט, כי במסגרת הליכי רישוי שהתנהלו בעניין שיכון העיתונאים ביום 27.8.18 ולאחר שהתקיים סיור במקום, התקבלה החלטת ועדת השימור בה נקבע: "מחלקת השימור תבצע ניתוח זכויות למבנים קיימים, ובחינה של חלופות בינוי נוספות בתחום המגרש ללא פגיעה בערכי המבנים, בפרק זמן של שבועיים". לאחר שהנושא נבחן ביסודיות, הגיע הצוות המקצועי למסקנה כי לא ניתן לקדם חלופה ראויה שאינה פוגעת בערכי המבנה אלא בדרך של הכנת תכנית נקודתית בסמכות ועדה מקומית באישור ועדת השימור ובדרך של שיתוף הציבור.	התכנית הוגשה בניגוד לתכנית השימור והחוק – וועדת השימור קבעה את המבנים לשימור ללא ביקור באתר ובהעדר ניתוח "קריטריונים להערכת מבנים לשימור בתל אביב-יפו".

ביום 26.5.19 נערך דיון נוסף בוועדת השימור אשר בו הוחלט לקבל את המלצת הצוות המקצועי לקדם תוכנית נקודתית אשר תשמר את ערכי המבנה. ביולי 2019 החליטה הוועדה המקומית לאמץ את החלטת ועדת השימור לעיל, ולפרסם הודעה על הכנת תכנית לשימור המבנים וכן תנאים להוצאת היתר בניה לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק. למען הסדר הטוב יצויין, כי לאור החלטה זו בדבר פרסום תנאים מגבילים, התנהל הליך ערר שעיקר הטענות בו כוונו כנגד פרסום התנאים המגבילים וכנגד היות המבנים ראויים לשימור תוך שניטען על ידי העוררים שלשם פרסום התנאים המגבילים היה על הוועדה המקומית להכין תיק תיעוד וניקוד בהתאם לתכנית השימור. סופו של ההליך בהחלטת ועדת ערר ממרץ 2020 בה קבעה, כי יש לדחות את טענות העוררים וקבעה כי המבנים ראויים לשימור. כן קבעה ועדת הערר כי בסמכות הורתה הוועדה המקומית על פרסום תנאים מגבילים בהסתמך על המלצת ועדת השימור כפי שנעשה בפועל. בישיבתה מתאריך ה-15.12.21 הוועדה המקומית קיבלה את המלצת ועדת השימור, והמליצה להעביר את התכנית לוועדה המחוזית בתנאים. לעניין טענת המתנגד בדבר "העדר ניתוח 'קריטריונים להערכת מבנים לשימור בתל אביב-יפו'" במסגרת תכנית זו, הרי שהקריטריונים, כפי שיושמו ונוקדו, נידונו כבר במרץ 2020 במסגרת הליכי הרישוי והערר שניהל המתנגד כאמור לעיל. להלן הסבר ופירוט הקריטריונים, כפי שהוצגו לוועדת הערר במרץ 2020 : כללי : הקריטריונים להערכת מבנים הוכנו ונקבעו ע"י עיריית תל אביב-יפו עת הכנת תוכנית השימור העירונית תא/2650' ואושרו עי הוועדה המקומית בשנת 2008. הקריטריונים שנקבעו סווגו לשתי קבוצות : קריטריון לבניית ערך אדריכלי (עיצוב, חללים פנימיים וחיזוניים, קונסטרוקציה וחומרי בניה ואדריכל) וקריטריונים לבחינת ערך עירוני (מיקום, ערך חברתי או היסטורי ומצב פיזי). הניקוד למבנים בכל אחד מהקריטריונים ניתן בסולם ערכים של 0 עד 6 במשקלים שונים. הדרגה הגבוהה ביותר הינה 5-6, דרגה בינונית 3-4, דרגה נמוכה 1-2, קריטריון שאין לו ביטוי במבנה - 0. בעניינים : ניקוד המרחב נשוא תכנית שיכון העיתונאים מנחה את הוועדה המקומית להתייחס גם לידע שהצטבר בפרק הזמן שחלף מאז אישור תוכנית השימור כדוגמת המחקר שבוצע על אדריכלות הברוטליסטית בתל אביב-יפו בין השנים 1948-1977¹ ומרכזיותו וחשיבותו של אזור מזרח-העיר תל-אביב יפו בראייה כלל עירונית, נכון לשנת 2020. להלן יישום טבלת הקריטריונים והניקוד אותו סברה הוועדה המקומית שיש להעניק למבני שיכון העיתונאים לאור הקריטריונים שצוינו לעיל :				
קריטריון	משקל קריטריון	ניקוד לאתר	ציון משוקלל	

עיצוב	1	4	4	מבנה מייצג היטב סגנון ברוטליסטי לטובת בניית מבנה מגורים.
חלל פנימי וחיצוני	1.5	4	6	עיצוב יוצא דופן של קומת הכניסה המפולשת.
קונסטרוקציה וחומרי בניה	1	3	3	פתרונות הנדסיים נקודתיים למבנה המעוצבים באופן אינטגרלי עם התכנון האדריכלי.
אדריכל	1	4	4	האדריכלים אברהם יסקי, חתן פרס ישראל, ושותפו האדריכל אמנון אלכסנדרוני, אשר תכננו מבני מגורים ומבני ציבור בתל אביב
מיקום	2	4	8	ממוקם ברחוב בעל חשיפה גבוהה, וסביבה אורבנית שתוכננה באותם שנים, בה מצויים מבני ציבור ומגורים בעלי ערכים.
ערך חברתי היסטורי	2	3	6	המבנה נמנה עם מבנים שתוכננו לאחר קום-המדינה, ומתן מענה מגורים לאגודות וארגונים מקצועיים במשק.
מצב פיזי	0.5	5	2.5	מצבו הפיזי של המבנה טוב, לא ניכרים בו שינויים מהותיים.
סיכום			<u>33.5</u>	
לאחר ניתוח המבנים והערכתם בין היתר לאור הקריטריונים, מצאה הוועדה המקומית כי המבנים בעלי ערכים בהקשר היסטורי, תרבותי מקומי ואדריכלי ועל כן ראויים לשימור.				

מענה להתנגדות מס' 4 :

עו"ד ערן לב וניר לב

המתנגדים מס' 4 לא צירפו תצהיר להתנגדותם בניגוד לדין

טענה	מענה	המלצת הצוות
ההחלטה בעניין שימור המבנים התקבלה תוך התעלמות מהקריטריונים שקבעה העירייה עצמה, כקריטריונים מחייבים לקבלת החלטה כה מרחיקת לכת ושהנם בעלי תוקף סטטוטורי	ראו מענה למתנגד 3 מעלה	לדחות את הטענה

חוו"ד הצוות : (מוגש על ידי יישום השימור ומחלקת השימור)

1. להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את התנגדות מה"ע ולהטמיע את הנוסחים המוצעים.
2. להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדות של מתנגד 2 לנושא הגדלת היקף הזכויות לניוד מ-1265 מ"ר לכ-1700 מ"ר כפי שהוגשה התכנית מלכתחילה.
3. להמליץ להועדה המחוזית לדחות את יתר ההתנגדויות.
4. להמליץ לוועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-24' מיום 30/10/2024 תיאור הדיון :

שרון טרייגר : תבע שיכון העיתונאים אלו שני מבנים ברח' הפלמ"ח ויצחק שדה לשימור תבע בסמכות מחוזית. תוכנית שעברה שיתוף ציבור. מציגה את עיקרי התוכנית בקצרה.

דיון בהתנגדויות :

אילנה רועי סולמי נציגת הפלמ"ח 13 : עבדתי בוועדת המחוזית ת"א עד למאי האחרון כרגע אני בפנסיה. אני מלווה את הבניין משנת 2005 מאז ועד היום אני מנסה לקדם את התמ"א 38. אנחנו הסכמנו לעניין הבניין לשימור ועבדנו בשיתוף פעולה עם מח' השימור של העירייה והגענו להסכמות למעט עניין החניה. אין שום הוכחה שבעבר לא היתה חניה בין שני הבניינים, אנו רוצים שתהיה חניה בחצר בין הבניינים עם רמפת כניסה.

יש את קרן השימור ובהתנגדות ציינו שאין לנו ממד"ים ויש לנו משפחות עם ילדים קטנים. המקלט לא נותן פתרון אנחנו צריכים ממ"ד. קשה מאוד לנצל את הזכויות שאין מגרש מקבל בתוכנית ולא מאפשרים לנו להכניס את הזכויות שלנו לקרן השימור, זו תישאר תוכנית מאושרת על מדף. נפגשתי עם חב' גרופית ויש להם את החתימות והם אמרו שהם נפגשו עם צוות מזרח שלא הזכיר שקיימת אפשרות לצרף אותנו לקו הכחול. אנו מנסים לקדם תוכנית עם אקו סיטי ונאמר להם שאין להם חתימות. אנו עושים כל מה שניתן כדי לקדם את התוכנית שהיא תקרה כדי שיהיה לנו ממ"ד. אנו רוצים לקבל הרגשה והבטחה

שהתוכנית לאחר שתתאשר גם תממש. לכן בקשנו גם תקופת התכלות לתוכנית, אם היא לא תמומש, שנוכל להיכנס ליוזמה עצמאית לפינוי בינוי וכד'.

ליאור שפירא : אני לא מבין את הבקשה

אילנה רועי סולמי : לפי מה שקורה עם זכויות בקרן השימור שלא מצליחים לממש אותם וכלכלי זה לא כל כך. הוועדה המחוזית קיצצה את הזכויות, חו"ד של שמאי הועדה המחוזית שלא עשה עבודה מספיק טובה. אנחנו לקחנו שמאי פרטי שכן הצליח להסביר את החישוב של השמאי של הוועדה המחוזית לועדה המחוזית.

ליאור שפירא : הבקשה אומרת שאם לא נצליח לממש את התוכנית מה אתם מבקשים?

אילנה רועי סולמי : שהתוכנית תתכלה, שלא תהיה הכרזה לשימור.

ראובן לדיאנסקי : אתם רוצים שההכרזה לשימור תבוטל?

אילנה רועי סולמי : כן. לעשות מה שאנחנו רוצים תמ"א 38, פינוי בינוי.

ליאור שפירא : לא ברור לי איך מבטלים שימור.

אילנה סולמי : אנחנו מסכימים לשימור ושיחזור הזכויות המקוריות לניוד שהגענו עם מח' השימור. אנו חושבים שהחו"ד שהבאנו מהשמאי מטעמנו יכולה לשכנע את הוועדה המחוזית יותר טוב תעזרו בזה. כאופציה שניה במקום להשתמש בזכויות לניוד להכניס אותנו לקו הכחול לתכנית אחרת ולעשות כניסה לחניה עם זיקת הנאה ממגרש שכן יש הרבה אופציות. אנחנו לא מסכימים למתקן חניה.

דן דרין : הגשתי תביעה נגד עיריית ת"א על התהליך שהתחיל בשנת 2013 עת הוועדה המקומית קבעה שצוות השימור יגיע לדברים עם נציגי הדיירים, התהליך הסתיים בהחלטת הוועדה המקומית בשנת 2019. את התביעה הגשתי על התהליך כיום אני מתנגד לתוכן והצדק ברעיון השימור של המבנים. אחלק את ששת החלטות הוועדות בנושא הזה. דצמבר 1993 נבחרתי לסגן וראש העיר ויו"ר הוועדה והקמתי את מחלקת השימור. במחלקה זיהו 4,000 מבנים לשימור ונקבע תהליך לשימור מבנים. שיכון העיתונאים נבחר לשימור רק בגלל הסגנון, אבל זה לא מספיק לשמר בניין רק בגלל הסגנון. אין שום סיבה אחרת שמצוינת רק הסגנון הברוטליסטי. מנהל המחלקה לשימור שכתב ד"ר ירמי הופמן בספרו אפיין בת"א 300 מבנים לשימור. כמה מהם אתם שימרתם עד היום?

כיום זה דיון בהתנגדויות כלומר אי אפשר להעלות טענות למה צריך לשמר את הבניין?

ליאור שפירא : הטענה שלך שהחלטה לשמר את הבניין לא עברה וועדה?

דן דרין : לא, אני אומר שזה רק על סמך הסגנון. היום זו התנגדות לעבר.

עו"ד ערן לב : אני מצטרף לטענות דן דרין, אני מייצג אותו גם בתביעה נגד העירייה. ההחלטה של השימור לוקה בפגמים במשפט המנהלי, אין הגיון ושקילות שיקולים רלוונטים. הסגנון הברוטליסטי ומצד שני יש נזקים שנגרמו לדיירים עקב החלטת השימור. אלו היו שני בניינים לתפארת שגדלתי בהם, בגלל עניין השימור הבניינים הולכים ומתדרדרים. הבניינים מתפוררים בגלל הטירוף של השימור. כל נדבר על שיקול חיי אדם, אין שם מ"ד, היה ניתן לשמור על ערכי השימור גם בתוכנית תמ"א 38 או פינוי בינוי.

שרון טרייגר : מקריאה את התנגדות מהנדס העיר.

חשוב לציין שכל המתנגדים הגישו התנגדות למחוז אבל לא קיבלנו תצהירים.

ענת הדני : אנו מציינים זאת בפני הוועדה כי החוק מציין שנדרשים תצהירים.

ליאור שפירא : אם זה היו התנגדויות לוועדה שלנו ללא תצהירים?

ענת הדני : לא היינו דנים אם התוכנית הייתה בסמכות מקומית.

ליאור שפירא : האם יש לי שיקול דעת כאן?

ענת הדני : יו"ר הוועדה בדיון עצמו הוא לא יכול לעשות זאת.

ראובן לדיאנסקי : ניתן לבדוק אם הוגשו תצהירים

אודי כרמלי : בכל מצב הדיון הוא בגדר המלצה הוא לא מחויב בחוק.

ענת הדני : יכול להיות מצב שהתצהיר יוצג בדיון ואפשר יהיה לשקול לדון בהתנגדות.

שרון טרייגר : מקריאה את המענה להתנגדויות מתוך הדפס.

ליאור שפירא : לא מובנת טענת צפיפות ביצחק שדה שם צריך להיות צפיפות.

הדס נבו גולדברשט : הרחבת הקו הכחול אין מניעה ליצור תכנית משותפת כל עוד השימור של 2 המבנים

הוא כתועלת ציבורית ולא כהרחבה או גזירת רח"ק. מבחינתנו יצירת תכנית עם המגרשים הסמוכים

התוצר הסופי מבחינת השימור הוא אותו תוצר כי המגרש הסמוך יבצע את השימור בפועל. אבל מימוש

הזכויות שונה אנחנו מדברים על שימור על שיתוף פעולה והם מדברים על הגדלת הרח"ק שזה אירוע אחר.

ליאור שפירא : אז מה הבעיה?

הדס נבו גולדברשט : אלו מימדים אחרים לגמרי

אורלי אראל : כשמוספים מגרש בסדר גודל כזה, רח"ק 5 אתם מייצרים עוד עשרות יח"ד שהמשמעות היא

יצירת עוד שטחי ציבור.

ליאור שפירא : אבל אולי לדיירים יהיה כדאי לתת לכם את המבנה?

אורלי אראל : הוא לא יכול לשמש כמבנה ציבור.

ליאור שפירא : למה לא? כדי לשמור על המרקם והשימור שלו והוא ישמש מבני ציבור ולקבל את התוספת

במקום אחר.

אורלי אראל : כרגע זה מבנה מגורים שהם רוצים להמשיך לגור שם.

ליאור שפירא : אם נקודת ההנחה של המתנגדים. יכול להיות שאם מגיעים עם אופציה שמטיבה איתם כן היו מסכימים. יכול להיות שכדאי לבחון את הגדלת הקו הכחול.

אורלי אראל : אני לא אומרת לא, המשמעות של מה שעולה כאן היא לגנוז את התוכנית ולהתחיל הכל מהתחלה.

שרון טרייגר : ממשיכה להקריא את המענה להתנגדויות מתוך הדרפט.

הדס נבו גולדברשט : במענה להתנגדות דן דרין ועו"ד לב התוכנית דנה במס' ועדות שימור והיתה עקבית בהחלטותיה. כחלק מהמענה הוגש פירוט של האיכויות והקריטריונים השונים והוצגו בועדת הערר שקיבלה החלטת הוועדה המקומית בדבר איכויות התרבויות וההיסטוריות של המבנים ודחתה את הטענה של העורר בנוגע לחובה להכנת קריטריונים ותיק תיעוד כתנאי לפרסום 77-78 ולכן אנחנו דוחים את הטענה הזו.

שרון טרייגר : חשוב לציין לאורך השנים היו 5 ועדות שימור והוגשו קריטריונים והראנו את האיכויות.

תגובות המתנגדים

אילנה רועי סולמי : עניין של הגדלת שטחי ציבור בתוכנית של אקו סיטי ציינו יש להם הקצאה לשטחי ציבור ויש להם תוכנית יפה. לגבי חניה אין היתר שמראה שלא היתה לנו חניה עילית. אם עושים שימור צריך לשמור כמו שהיה במקור ובמקור היתה חניה עילית, אנו מאוד מתנגדים. רמפה שתיקח שטח קטן לא תזיק.

דן דרין : מציג את התמונה של המבנה לחברי הוועדה.

עו"ד לב : בתשובה לא הייתה התייחסות לטענה של הנזק שנגרם לדיירים. אנו נצטרך גם לשאת בהיטל השבחה בנוסף לכל, ויש בעיה עם המגרשים הקולטים, מונעים מאיתנו להתקשר עם המגרשים הסמוכים התוכנית לא תצא לפועל ולא השימור.

דיון פנימי :

ליאור שפירא : למה הוחלט לשנות את תקן החניה מ- 0.8 : 1 ל- 1 : 1?

שרון טרייגר : היה שיתוף ציבור מאוד גדול עם הדיירים והתחלנו בלי חניות כדי לאפשר את השימור, לא רצינו לפגוע בדיירים ולאפשר את מלוא החניות.

אלחנן זבולון : אם הייתם רוצים 0.5 הייתם עושים?

שרון טרייגר : זו תוכנית בסמכות מחוזית גם בפני המחוז היו דיונים והיה אמור 1 : 1.

ליאור שפירא : לא צריך לחרוג מהמדינות זה דבר שקשה להסביר למה חורגים פה או שם.

אורלי אראל : יש פה תוכנית של בניין שהיה בהליך תמ"א 38 ועצרנו הליך של הוצאת היתר בניה וקבענו אותו לשימור. הטענות שעלו היו ברורות וועדת השימור ביקשה שנגיע להסכמות עם כמה שאפשר וזה היה חלק מההסכמות. המדיניות של הוועדה המקומית לגבי 0.8 ו- 0.5 היא לגבי תב"עות. עצרנו לו את היתר הבניה.

ראובן לדיאנסקי : כי זה אמור להיות מבנה לשימור. אמרתם שזה היה בשיתוף ציבור.

אורלי אראל : השיתוף ציבור היה לפני הוועדה המקומית.

ראובן לדיאנסקי : לצורך העניין שאנו נתקלים בלא מעט פרויקטים שאתם אומרים שזו מדיניות הוועדה **אורלי אראל :** הנושא עלה בדיון להפקדה, אנו לא אומרים פתאום להעלות את תקן החניה 1.1. כך זה הוצג. בשונה מהמדיניות של הוועדה.

ראובן לדיאנסקי : באיזה שנה התקבלה ההחלטה

הדס נבו גולדברשט : בשנת 2019

אורלי אראל : התוכנית הזו נדונה בוועדה המקומית אחרי שקבלנו את מדיניות תקן החניה. השיקול שלנו השימור היה חשוב

ראובן לדיאנסקי : אני חושב שצריך להקפיד על המדיניות בצורה ברורה.

אודי כרמלי : אני לא מסכים. מדיניות של וועדה היא קו מנחה. במידה ויש טיעונים ויש פה טיעונים, זו תוכנית מאוד חריגה מאד יוצאת דופן ולגיטימי לבוא ולעשות דברים אחרים.

ראובן לדיאנסקי : כולנו היינו רוצים תקן 1.5-1, אך עדיין אם מדובר על מדיניות ואם נפתח זאת לשיקולי תכנון ונסיבות מיוחדות.

אודי כרמלי : אפשר להעלות הצעה ולקבל החלטה אחרת.

ליאור שפירא : הוא אומר שאנחנו לא סוטים מההחלטה שהתקבלה אז למה הצוות המקצועי סוטה מהמדיניות.

אורלי אראל : זה נדון בהחלטת הפקדה.

ראובן לדיאנסקי : אורלי ציינה טיעון שאומרת שאתם קיבלתם החלטה להפקדה לפני המדיניות לחניה. כלומר המדיניות הייתה ידועה והשאריתם 1.1. אבל אז אודי בא ואמר שיש נסיבות מיוחדות שבהם

לפרויקטים מסוימים יכולה להיות סטייה. אני אומר אם יכולה להיות סטייה כל אחד יבוא וייטען

בתוכנית מסוימת על סטייה וכך אין מדיניות אלא פריצה מתמשכת.

ליאור שפירא : אנו ממליצים בהתאם לחוות דעת הצוות המקצועי.

בישיבתה מספר 0019-24' מיום 30/10/2024 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

5. להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את התנגדות מה"ע ולהטמיע את הנוסחים המוצעים.
6. להמליץ לוועדה המחוזית לקבל את ההתנגדות של מתנגד 2 לנושא הגדלת היקף הזכויות לניוד מ-1265 מ"ר לכ-1700 מ"ר כפי שהוגשה התכנית מלכתחילה.
7. להמליץ להועדה המחוזית לדחות את יתר ההתנגדויות.
8. להמליץ לוועדה המחוזית על מתן תוקף לתכנית

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, אלחנן זבולון, מאיה נורי, אורנה ברביבאי, חן אריאלי

הועדה המחוזית שמעה את ההתנגדויות ביום 2.12.2024.

להלן עיקרי ההחלטה של ועדת משנה המחוזית להתנגדויות מתאריך ה-24.3.25:

1. בינוי במגרש-

הועדה המחוזית סבורה כי לצורך מימוש יעיל של שטחי הבניה ושימוות התכנית, ניתן לאפשר תוספת של קומה בנסיגה על גבי כל אחד מהמבנים, בנוסף לשטחי הממ"דים והמרפסות, דבר שייתן מענה לזכויות מוקנות בלתי ממומשות בנוסף לשטחים לזכויות עודפות / תמריצים שנקבעו בתכנית המופקדת. תוספת זו הייתה אחת מבין 3 חלופות בינוי שהוצגה לאורך ההליך התכנוני והיא תואמת את ערכי האתר, היות ומדובר בתוספת מינורית בנסיגה, על גבי מבנים בעלי גג שטוח. התוספת נידונה במסגרת הדיון בהתנגדויות והייתה מקובלת על נציגי הדיירים והועדה המקומית ותאפשר ישימות גבוהה יותר של התכנית. הועדה סבורה שמדובר על תוספת מינורית שלא מצריכה פרסום נוסף.

א. בהתאם לתאפשר תוספת של 215 מ"ר במבנה ברחוב הפלמ"ח 13 ו-195 מ"ר במבנה ברחוב יצחק שדה 56. סה"כ 410 מ"ר ו-200 מ"ר למרפסות. זכויות אלו מהוות תוספת למבנים מעבר למצב המופקד.

ב. הקומה הנוספת תקבע בנסיגה מחזיתות המבנים עד למבנה חדר המדרגות (לכיוון הרחובות) ובנסיגה של 1.5 מ' משאר החזיתות, לצורך שמירה על קונטור המבנה המקורי ומעקה הגג ומזעור מראה התוספת. תתאפשר היצמדות לקונטור המבנה בעורף, תוך תוספת המשכית של הממ"דים. נספח הבינוי יהיה מחייב לנושא הנפחים והנסיגות.

ג. הממשק בין הבינוי החדש והישן ייקבע בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו במסגרת היתר הבניה. בהתאם יקבע בהוראות התכנית כי תנאי להיתר בניה יהיה תאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין הממשק בין המבנה הישן לחדש ולנושא יציבות המבנים.

ד. חניה - תתאפשר הקמת חניון תת קרקעי וללא מתקני חניה, תוך שמירת עומק אדמה גנטית ואפשרות לנטיעת עצים בוגרים ופיתוח החצר בין המבנים.

תמריצים - לאור השינויים האמורים בסעיף לעיל, סעיף 4.1.2 יבוטל ובמקומו יכתב כי ניתן לאשר תכנית נוספת למתן זכויות עודפות/תמריצים במגרש אחר. התכנית למתן זכויות עודפות תהיה באמצעות סעיף תועלות הקבוע בתכנית הכוללת.

בהתאם יתאפשר קידום תכנית **נוספת בסמכות הועדה המקומית** שתתייחס להיקף של 1265 מ"ר שהם התמריצים ולא זכויות מוקנות. סעיף 4.1.2(א) והערה לטבלה 5 יתוקנו בהתאם.

2. שימור -

תיק התיעוד והתכנון המוצע נבחן ע"י גורמי המקצוע של הועדה המחוזית, אשר סברו כי מדובר במבנים ראויים לשימור על בסיס הבחינה שערכו גורמי המקצוע העירוניים.

מבני 'שיכון העיתונאים' תוכננו בשנת 1964 ע"י טובי האדריכלים שפעלו בארץ, אברהם יסקי (חתן פרס ישראל) ואמנון אלכסנדרוני שותפו. המבנים תוכננו באופן מוקפד, בסגנון ברוטליסטי התואם את ערכי התקופה. מדובר באחד מהשיכונים שתוכננו ונבנו עבור אגודות וארגונים מקצועיים במשך בשנים שלאחר קום המדינה, אשר נבנו בקרבת מערכות העיתונים שפעלו באזור. המבנים מדגימים את המגוון האדריכלי האיכותי של השיכונים שנבנו בשנים שלאחר קום המדינה בעיר, תוך שילוב קורות בטון חשוף ולבני סיליקט. בין המבנים מרחב פתוח ועצים בוגרים. ועדת השימור העירונית קיימה 6 דיונים במרוצת השנים 2013-2020 שעסקו באתר זה. והמליצה ביום 13.6.2021 להוסיף את המבנים לרשימת השימור העירונית בהתאם לתוספת הרביעית לחוק. הועדה המקומית נתנה המלצתה לקדם תכנית במרחב ביום 15.12.2021. למבנים הוכן תיק תיעוד מקדים העומד על ערכיהם האדריכליים, האורבניים והיסטוריים.

3. ערר –

ביום 5.6.2013 הגישו המתנגדים (אנגלאינווסט דן דרין בע"מ) בקשה להיתר מס 13-0874 לחיזוק ותוספת 10 יח"ד מכח תמ"א 38. הבקשה אושרה בועדה המקומית ביום 2.10.2013 תחת תנאים, לפיהם יש למלא את דרישות השימור לעניין תכנון תוספת הבניה והתייחסות לערכי השימור במבנים. תוקף אישור ההחלטה פג היות והפרויקט לא קודם. משביקשו הדיירים לקדם את ההיתר בשנית החל הליך תיאום מול מחלקת השימור ובעקבותיו דיונים נוספים בועדת השימור (31.12.2015, 28.6.2018, 27.8.2018, 26.5.2019). במקביל נערך הליך תיאום תכנון ובו ביקש היזם להוסיף זכויות ועלו פערים משמעותיים בין בקשת היזם לדרישות מחלקת שימור והעיר והוחלט על קידום 77-78 במבנים. כנגד החלטת הועדה המקומית מיום 10.7.2019 לקבוע תנאים מגבילים לפי סעיפים 77-78 לחוק ולסרב לבקשה להיתר לתוספת בניה וחיזוק מכח תמ"א 38, הוגש ערר מס' תא/1119/1163. החלטה בערר ניתנה ביום 5.3.2020 ובה נקבע כי דין הערר להתקבל חלקית בלבד, תוך שינוי מסוים בתנאים המגבילים שנקבעו, ותוך דחיה מלאה של טענות העוררים הנוגעות בעצם קביעת המבנים לשימור ובקידום 77-78 עד להכנת תכנית. עוד יובהר כי במסגרת הדיון בערר, עלה גם נושא מסמך 'קריטריונים להערכת מבנים לשימור בת"א-יפו' וכי הקריטריונים שנוסחו במסגרת תכנית תא/2650/ב יושמו על מבנים אלו, הוצגו ונידונו במסגרת הדיון בערר. למעלה מן הצורך נפרט בקצרה את עיקרם: לעת קידום תכנית השימור העירונית נקבעו 2 קריטריונים מרכזיים להערכת מבנים לשימור: **קריטריון לבחינת ערך אדריכלי** הכולל: עיצוב, חללי פנים וחוץ, קונסטרוקציה וחומרי בניה ואדריכל. **קריטריון לבחינת ערך עירוני** הכולל: מיקום, ערך חברתי או היסטורי ומצב פיזי. כל אחד מהקריטריונים מנוקד בסולם של 0-6 נק'. המבנים נוקדו והוצגה טבלת הניקוד של האתר עם פירוט כל ערך. ניקודו המצטבר של האתר הינו 33.5 נק' (מתוך מקסימום 60 נק' שניתן לתת), קרי המבנים בעלי ערך היסטורי, תרבותי, מקומי ואדריכלי ראויים לשימור.

לאחר שבחנה הועדה המחוזית את טענות המתנגדים, אשר למעשה חוזרות על הטענות שעלו בערר ומפנות למסמכיו, מבקשת להבהיר הועדה כי טענות אלו נענו בהרחבה במסגרת החלטת ועדת הערר ובמסגרת מענה הועדה המקומית הן לערר והן להתנגדויות אלו. כלל החומרים הוצגו ונבחנו ע"י אנשי המקצוע של הועדה המחוזית אשר תמכו בהחלטה לשמר את המבנים. **בהתאם קובעת הועדה כי פתרון השימור מאפשר לקבל תוצר איכותי הן לדיירים והן למרחב, תוך תוספת יח"ד ובניה מיידית, שתאפשר רווחה לדיירים ושמירה על ערכי האתר. משכך סבורה הועדה כי התכנית מאפשרת פתרון מאוזן וראוי.**

4. **ייחודיות המקרה** - הועדה מבקשת להבהיר כי מדובר במקרה פרטני וייחודי של קביעת מבנה בודד לשימור, שאינו דומה לפרויקטים אחרים שקודמו לאורך השנים, כדוגמת המבנה ברחוב איינשטיין 69-73, הן בקנה המידה והן בבינוי המוצע. וכי דרך המלך לקידום מהלכים מסוג זה בעתיד תהיה קידום תכנית שימור כוללת למבנים בעלי מאפיינים דומים, כשם שקודמה תכנית תא/2650/ב למבנים האקלקטיים והבינוי"ל וכשם שקודמה תכנית בתי הבאר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25/ב' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון:

שרון טרייגר : תכנית בסמכות מחוזית לשימור מבנים ואנו מדווחים על החלטה בוועדה מחוזית לאחר דיון בהתנגדויות שחל בדצמבר 2024 וההחלטה התקבלה במרץ 2025. התוכנית הופקדה עם תוספת מינימלית על גבי המבנים לשימור וכ-1265 מ"ר לניוד בתכנית עתידית. החלטת הוועדה המחוזית לאפשר בנוסף תוספת של קומה חלקית על הגג. לגבי החניות היא אפשרה ירידה ברמפה. לגבי הניוד מאפשרים לעשות תוכנית לניוד בסמכות מקומית. ליאור שפירא : מאשרים את הדיווח.

בישיבתה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 2) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

קיבלה את הדיווח.

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אלחנן זבולון.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	מס' 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
3 - 25-0008	דיון בדיווח (3)

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מיקום: רובע צפון מערב, מתחם קאנטרי גלילות לשעבר

כתובת: רח' יוניצמן 2,4

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7224	מוסדר	חלק מהגוש	13	



שטח התכנית: 1.85 ד'

מתכנן: פייגין אדריכלים

יזם: פרוספריטי בע"מ

בעלות: פרוספריטי בע"מ

מצב השטח בפועל: במגרש המלון בוצעו חפירה ודיפון בשנת 2015. מאז הבניה נעצרה.

מדיניות קיימת:

לפי תכנית המתאר תא/5000:
אזור מגורים בבניה עירונית עד 15 קומות (קק+13+גג)
רח"ק בסיסי 2.5, רח"ק מרבי 4.0.
לפי נספח אזורי תכנון: תא שטח 101 ג' מתחם תכנון עם הוראות מיוחדות:
צפון מערב העיר תכנית 3700.
נספח התחבורה מציין קרבה לדרך עירונית עורקית וקרבה לקו הירוק המתוכנן של הרכבת הקלה.

מצב תכנוני קיים:

תכניות תקפות:
תא/842- מרכז תיירות וספורט בצפון ת"א – צומת גלילות.
תא/842-א- מרכז תיירות וספורט- צפון ת"א.
תא/2566- קאנטרי קלאב ת"א.
תא/2566-א - מתחם קאנטרי קלאב ת"א גלילות.
תא/3836- איחוד וחלוקה- קאנטרי קלאב.
ג1- שינוי לתכנית מתאר מקומית "ג" בניה על גגות בתים.

יעוד קיים: מלונאות ונופש

שטח התכנון: 1.85 דונם

זכויות בניה:
תכנית 2566 (2008) כללה איחוד וחלוקה שבמסגרתו הוגדר מגרש מס' 6 בייעוד מלונאות ונופש
זכויות:
שטח עיקרי 3000 מ"ר, שטח שירות 1500 מ"ר
קווי בניין "ס" (עד גבול המגרש)
גובה: עד 4 קומות
תכסית: 100%
מרתפים: 300% בשלוש קומות.

תכנית עיצוב אדריכלי תעא/2566(6) למלונית אושרה בשנת 2008 יחד עם תכנית העיצוב לפרויקט BLUE.

מצב תכנוני מוצע:

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון בדיווח (3)	3 - 25-0008
---	--

תיאור מטרות התכנון :

בהתאם לתכנית המתאר תא/5000, התכנית מציעה תוספת זכויות להשלמה של הרח"ק מ-2.4 (המאושר) לרח"ק מקסימלי 4.0, הגבהת המבנה לעד 15 קומות ותוספת שימוש למגורים, בהיקף 25% מזכויות הבניה (1850 מ"ר עיקרי+שירות) על מנת לתמרץ את הקמת המלון.

רציונל: תיקון 107 לחוק, המאפשר תוספת מגורים למלונאות אינו תקף בתחום תל אביב, שבה תכנית כוללתית בתוקף ולועדה המקומית סמכויות מיוחדות. התב"ע באה לתמרץ את הקמת המלון, באופן דומה למה שמאפשר תיקון 107 בערים בהן אין תכנית כוללתית.

פירוט יעדים/שימושים מוצעים :

זכויות בניה :

שטחי שירות				שטח עיקרי				יעוד
מתחת לקרקע 2		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע		מעל הקרקע		
%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	
	לפי תכנית ע-1	37	2000		לפי תכנית ע-1	292	5400	מלונאות ונופש

1 - % מהשטח העיקרי
2 - % משטח הקרקע

יח"ד (הצעת היזם) :

90 יח"ד מלונאות, 20 יח"ד מגורים בשטח ממוצע עיקרי 65.0 מ"ר

נתונים נפחיים (מגרש ביעוד מלונאות ונופש) :

מספר קומות: 15

מקומת כניסה עד קומה 7 - מלון
מקומה 8 עד קומה 15 – מגורים.

גובה: +59.00, בכפוף לאישור רת"א ומשהב"ט
תכנית: 100%,

קווי בניין בקומות 1-7: קו בניין "0" לכל הכיוונים.

קווי בניין לקומות 8 ומעלה: קו בניין "0" לצפון, למזרח ולמערב, קו בניין דרומי 40.0 מ'.

טבלת השוואה :

מצב מוצע		מצב קיים		נתונים	
סה"כ	תוספת			סה"כ זכויות בניה	עיקרי מעל הקרקע
292%		162%		אחוזים	
5400	+2400	3000		מ"ר	
108%		81%		אחוזים	
2000	+500	1500		מ"ר	
לפי תכנית ע-1	לפי תכנית ע-1	300%		אחוזים	
		5500		מ"ר	
	15	4		קומות	
	+59.0 (בכפוף לאישורים)			מטר	

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון בדיווח (3) 3 - 25-0008	
--	--

	100%	100%	תכנית מקומות חניה
	32 + 3 חניות לשטח הציבורי		

הערות: שטח עיקרי + שירות לשימוש מגורים לא יעלה על 1850 מ"ר. יתר הזכויות (5550 מ"ר מעל הכניסה הקובעת) יהיו בשימוש למלונאות ולשטח הציבורי. אכלוס השטח למגורים יותנה באכלוס השטח המלונאי במלואו. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקן משרד התיירות.

תחבורה, תנועה, תשתיות:

החניות תהיינה תת קרקעיות למעט עד 10 חניות על קרקעיות שיהיו מתחת לבינוי. הסדרי התנועה והחניה יהיו באישור אגף התנועה של העירייה ובכפוף לתקנות התעבורה. תקן החניה יהיה 5:1 למלונאות ו-1:1 למגורים, בצירוף 3 חניות עיליות לטובת השטח הציבורי.

עיצוב: התכנית המוצעת יחד עם תכנית ה"בונגלוס" תיצור במתחם קאנטרי גלילות, בלוק עירוני, המקיף שצ"פ מרכזי.

תועלת ציבורית: במידה והועדה המקומית תחליט על הענקת רח"ק מירבי, מומלץ שהתועלת הציבורית תהיה במסגרת הבניין, 250 מ"ר שטח לצרכי ציבור בקומה הראשונה, בו יתאפשרו שימושים ציבוריים בהתאם לתכנית צ' כגון משרדי עירייה, מועדון קהילתי וכיוב'. השטח ובנוסף אליו שטחי המדרגות והמעלית הדרושים לגישה אליו, ירשמו בבעלות עיריית ת"א-יפו. מתחת לשטח הציבורי בקומת הקרקע בפינה הדרום מזרחית של הפרויקט, תמוקם מסעדה/בית קפה (שימוש נילוה למלונאות) בשטח 100 מ"ר ובבעלות היזם.

איכות סביבה:

הפרויקט מתוכנן לפי התקן הישראלי לבניה ירוקה.

התייעצות עם הציבור:

סביבת הפרויקט מאוכלסת בפרויקט המגורים BLUE. בתכנון BLUE MALL ותכנית ה"בונגלוס". מומלץ על קיום מפגש יידוע ציבורי עם בעלי העניין טרם ההפקדה.

זמן ביצוע:

מייד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
תל אביב יפו

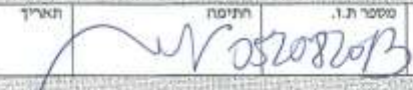
חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית 507-0468058	שם התכנית תא/מק/4797 מלון במתחם קאנטרי גלילות	מגיש התכנית פרוספריטי בניימ	עורך התכנית פיגין אדריכלים
זיהוי הרשות המועצה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "ירגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו	☒ עירונית	☐ כפרית	☐ יש ☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט לחלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לענין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
התכנית מציעה תוספת זכויות עד ארבעה חסרי של 15 קומות ותוספת שימוש מגורים בחניון של עד 25% ממופרט התכנית וזאת על מטת לחסור את תוספת המלון. התכנית מתיימרת לשמש ציבור בשטח של 216 מ"ר בסמכות הראשונה.	62 א (ג) חק הח"ב התכנית	סמכות ועדה עצמאית עם תכנית מתאר כוללת (בהחלטה לתכנית תא/מק/5000 וסמן תתי 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/מק/5000, כמפורט לחלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחם התכנון.	1101 צמון מערב העיר (תכנית 3700)	בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית תא/מק/3700 חלל מבניסותה לחוק, יגברו הוראות תכנית 3700.
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור מגורים בבניה עירונית	ייעוד הקרקע נקבע בתכנית מתאר מס' 2566 למלונאות וזנפס בהתאם לס' 103.1.1 לתכנית בכל אזור ייעוד ניתן לקבוע ייעוד קרקע הסתיר שימושים כללים, כשימוש בלעדי או מערב עם שימושים אחרים המותרים באותו ייעוד, בתנאים הקבועים בסעיף

קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם לטקסטי השימושים באזור הייעודי, (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	אזור מגורים בבניה עירונית.	מסבך השימוש העיקרי נקבע בהתאם לאזור הייעודי (סעיף קטן (א) בכל אזור ייעודי). פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6 בהוראות והתנאים	+ שימוש למלונאות
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד-ה) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעודי שימושים כללים, תשתיות ונלווים - בכל אזורי הייעוד בכפוף להחזיות המפורטות.	מגורים ומסילות ציבור כמפורט בסעיף 1.6 להכנית תא/5000.	+ תוספת שימוש למגורים בשיעור של עד 25% (1850 מ"ר) עיקרי ושירותי ושטחי ציבור בשיעור עיקרי 250 מ"ר
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	למי תשריט אזורי ייעודי	רחיק מסיסי - 2.5 רחיק מרבי - 4.0 שטח מרבי כ- 1.8 (דונם)	+ רחיק מוצע 4.0
קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.3	בכל שטח העיר	בהתאם לסעיף 3.1.5 (א) שטחי הבניה מתת הקרקע יהיו בהתאם למסגרת על פי תוכנית תקפות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע, לפי הגבוה מבניהם	+ בהתאם לפי 1
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר 'בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות המקובל בנכס העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבני: לפי נספח העיצוב העירוני עד 15 קומות.	ל	+ ל
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - סעיף 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	בניה בין קווי בניין לקווי מגרש (4.2.3) הנחיות בדבר נטיעות ועצים (4.2.4)	+ שינוי קווי בנין לתוספת הבניה ל
הקצאת לרכיב ציבורי - סעיף 4.3.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה... או חסרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולאזן מתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	אזור מגורים בבניה עירונית.	בהתאם לסעיף 4.3.1 הועדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה לייעודים סחירים מעבר לשטחים לייעודים סחירים המותרים על פי תכנית קודמת או חסרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים לייעוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ולאזן מתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות... הועדה... מגורים המיועדים לשימושים סחירים שאינם למגורים לחלוק את התקצאה של שטח לבניית ציבורי, כולל או חלקה, בשטחים מגורים לשימושים ציבוריים, במסגרת מגרש בתכנית בו מותרים גם שימושים סחירים.	+ הקצאה של 250 מתן פטור חלקי מהקצאה לצורכי ציבור לצורך עידוד מלונאות

שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א(ד)		
תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשיטה שחלה עליו תוכנית כוללת לא תשזור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תהיה סמכות לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (1א)(2), וכן בסעיף קטן (א) למעט מסקנות (64), (6), (8), (16) ו-(17) שבו.		
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף	מחוז הסעיף
	סעיף קטן (4א)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
שימוש בתוכנית המפורטת	סעיף קטן (5א)	שינוי חוראת כדבר בינוי או עיצוב אדריכליים

תצהיר והתייגות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את חסיותר) כמסומן בסעיף (ג) בטאס ור.			
מחוזי חסיותר			
שם ושם משפחת	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
עודד גביל, אדרי	052082013		25/7/18
מחוזי חסיותר			
שם ושם משפחת	מספר ת.ו.	חתימה	תאריך
הראלה אברהם און, שיידי	2438746-9		24.7.2018

ח' ט"ז | 2018

העתיקים
בני אילנה סולמני - ראש ענף (מחשוב מוכירות ועדה מחוזית)
צוות תכנון

ח"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפוף)

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
3 - 0008-25ב'	דיון בדיווח (3)

מומלץ לאשר את התכנית להפקדה, בכפוף להטמעת ההערות הבאות במסמכי התכנית :

1. סימון קווי בניין לבניה מעל 8 קומות, בהתאם לקו בניין אחורי בתכנית ה"בונגלוס".
2. התב"ע תכלול נספח בינוי מחייב בהתאם להנחיית ואישור אדרי' העיר, בו יקבע מיקום סופי של שטחי הציבור.
3. תנאי להפקדה בפועל חתימה על כתב התחייבות עם אגף הנכסים לגבי השטח שירשם על שם העירייה.
4. היתר הבנייה יכלול בדיקה אקוסטית למניעת מטרדי רעש עבור המגורים ע"י השימושים הנלווים למלונאות.
5. יש להעתיק מיקום חניות על קרקעיות אל מתחת לבינוי.
6. שטחי המלונאות יתוכננו בהתאם לתקן משרד התיירות.
7. טרם הפקדה בפועל, נדרשת התאמת מסמכי התכנית להחלטת הועדה, בהתאם להנחיית מח' תכנון צפון.

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

חוו"ד מה"ע שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 25/07/2018
חוו"ד יועה"ש שהתכנית לפי סעיף 62א' בתאריך 24/07/2018

בישיבתה מספר 0017-18ב' מיום 08/08/2018 (החלטה מספר 17) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהלך הדיון:

ערן וקסלר : מציג את התוכנית.
מדובר במגרש במתחם קאנטרי גלילות שהיום מאושר בו מלון ברח"ק 2.4 והתכנית מוסיפה לו זכויות עד רח"ק 4 ועד גובה 15 קומות, כשרבע מהזכויות למגורים, במטרה לתמרץ את הקמת המלון.
ליאור שפירא : מי היזם?
ערן וקסלר : מלונות אורכדיאה.
ליאור שפירא : האם היזם נמצא בחפירה ודיפון?
ערן וקסלר : חפירה ודיפון בוצעו בשנת 2015 מאז הפרויקט נעצר.
ליאור שפירא : למה עצר? זה לא מקום אטרקטיבי למלון.
עודד גבולי : המתחם הזה הולך להשתנות.
תוך 3 שנים אנחנו רוצים לבנות ממזרח למלון הזה פרויקט של 50,000 מ"ר משרדים ולהעביר לשם את חברת וויקס.

הועדה מחליטה:

לאשר את התוכנית להפקדה על פי חוו"ד צוות.

משתתפים : דורון ספיר, שמואל גפן, אופירה יוחנן וולק, ליאור שפירא

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 :

בישיבתה מספר מיום דנה בתכנית והחליטה :

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
3 - 0008-25ב'	דיון בדיווח (3)

הודעה על פי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה התפרסמה בילקוט פרסומים מספר 8207 בעמוד 10054 בתאריך 17/04/2019.

כמו כן התפרסמה הודעה בעיתונים על פי הפירוט הבא :

18/04/2019 הארץ

18/04/2019 ישראל היום

18/04/2019 מקומון ת"א

פירוט ההתנגדויות, דברי המענה להתנגדויות והמלצות :

בתקופת ההפקדה הוגשו התנגדויות לתכנית :

זאב בוטיניק רחוב 2380 4 תל אביב - יפו 6960003
עו"ד נתן מינקוביץ רחוב אידלסון 19 תל אביב - יפו 6342120

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות צפון)

מספר	מתנגד	מייצג	טענה	מענה	המלצת הצוות
1	נציגות מפרויקט BLUE (רחוב 2380 (2-12	עו"ד פרח רוסלר	התכנית מכפילה את נפח המבנה המאושר. שינוי זה מצריך התייחסות לסביבה כולה.	התכנית מוסיפה 20 יח"ד בלבד ללא שינוי בכמות היח' המלונאיות. שינוי זה אינו מצריך התייחסות לסביבה כולה.	לדחות את ההתנגדות.
			1. בנספח התנועה חסר פירוט מספק.	התכנית מציעה 44 מקומות חניה, המהווים תוספת של 18 מקומות חניה ביחס להיתר התקף. כך שאין הכבדה על מערכת הדרכים.	
			2. יש להעתיק שימושים ציבוריים מהמגרש ביעוד שב"צ (חלקה 20) לדרך שבזיקת הנאה.	השב"צ בחלקה 20 נמצא מחוץ לתחום התכנית ואינו מהווה חלק מהתכנית. השטח בציבורי המבונה שבתכנית הינו הקצאה לצרכי ציבור בהתאם לתכנית המתאר תא/5000. השימושים בשטח הציבורי יקבעו במסגרת היתר הבניה.	
			3. העברת השטח לשימוש ציבורי מצידו הדרומי של המגרש (הפונה למגורים) לצידו הצפוני (הפונה לכביש).	בין המלון למרכז מסחרי BLUE MALL נמצא שטח ציבורי פתוח שמשמש למעשה ככיכר עירונית. מיקום השטחים הציבוריים במלון נועד בין השאר להחיות את הכיכר העירונית.	
			4. קיים חוסר מדובר במסחר		

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון בדיווח (3)	מס' החלטה 14/05/2025 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון בדיווח (3)
--	--

	קמעונאי בעל אופי תיירותי, מסעדות ובתי קפה.	בהירות "מסחר מוטה תיירות"			
	מפגש יידוע ציבור התקיים בתאריך 6.11.18. החוק לא מחייב קיומו.	5. לא בוצע הליך שיתוף ציבור אלא רק המתחייב על פי החוק.			
		1. פגיעה ברווחת דיירי החלקה שממערב למגרש המלון. מבקשים לדחות את התכנית מהטעמים הבאים:	משרד עו"ד ב.מינקוביץ	בעלי זכויות במתחם ה"בונגלוס" (גוש 7224 חלקה 6)	2
לקבל את ההתנגדות בחלקה ולצמצם את שטחים בשימוש מלונאות ב-100 מ"ר. ניתן יהיה להגיע לגובה 16 קומות בהקלה בשלב ההיתר.		2. חריגה מהרח"ק המותר ב-100 מ"ר וממספר הקומות המותר. הבניין בן 16 קומות במקום 15.			
לדחות את ההתנגדות.	ראו חו"ד יועמ"ש הוועדה המקומית. העברת שטחים מתת הקרקע בהתבסס על החלטת ועדת ערר להיתר.	3. בתכנית מועברים שטחי שירות בהיקף 459 מ"ר מתת הקרקע כך שמתקבל רח"ק 4.3 שאינו בסמכות הוועדה המקומית.			
לדחות את ההתנגדות.	אין מניעה לבנות בקו בניין "0". מדובר בשיקול תכנוני.	4. בהינתן הגובה המבוקש אין הצדקה לבנות בקו בניין "0" ויש לתכנן נסיגה של הבינוי מגבול המגרש.			
לקבל את ההתנגדות ולצמצם את השטחים בשימוש מגורים ל-1768 מ"ר ברוטו.		5. יש לחשב 25% למגורים לאחר קיזוז שטחי הציבור בהיקף 350 מ"ר (לפי החישוב מתקבל ברוטו למגורים 1768 מ"ר ולא 1850 מ"ר)			
לקבל את ההתנגדות ולתקן את חתך 1-1 לגובה ולמספר הקומות המותר.		6. חריגה בתכנית הבינוי מגובה אבסולוטי 58 מ"ר המוגדר בתקנון בסעיף 6.3. בנוסף חריגה ממספר הקומות המותר בחתך 1-1 16 קומות.			
לקבל את		7. להבהיר בכל			

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון בדיווח (3)	3 - 0008-25ב'
---	--

ההתנגדות		המקומות שנשפח הבינוי מחייב.			
לקבל את ההתנגדות	נספח התנועה מציג פתחי אוורור בפינה הצפון-מזרחית של המגרש, אך יש לפרט גם בנספח הבינוי המחייב.	8. חסרה התייחסות לפירי אוורור למרתפים.			
לדחות את ההתנגדות	קיימת בתכנית דרישה לבדיקות אקוסטיות סעיף 6.5 יב כתנאי למתן היתר בניה.	9. אין התייחסות לבדיקות סביבתיות למניעת מטרדים למגורים הסמוכים.			
לקבל את ההתנגדות.		10. בריכת שחייה מקורה בקומה טכנית מהווה שטח עיקרי.			

סיכום חו"ד צוות:

מומלץ לאשר את התכנית למתן תוקף בתנאים הבאים:

- 1) צמצום שטח ביעוד מלונאות ב-100 מ"ר.
 - 2) צמצום השטחים בשימוש מגורים ל-1768 מ"ר ברוטו.
 - 3) יש לתקן את חתך 1-1 לגובה ולמספר הקומות המותר בהתאם לתקנון.
 - 4) נספח הבינוי יוגדר כמחייב בכל מסמכי התכנית.
 - 5) נספח הבינוי יפרט את אופן אוורור המרתף.
- יש לחשב קירוי בריכת שחייה כשטח בנוי ובמכסת הרח"ק המותר.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0016-19ב' מיום 11/09/2019 תיאור הדיון:

עו"ד חגית המאירי מחליפה את עו"ד הראלה אברהם אוזן מאמצע הדיון. ערן וקסלר: קבלנו עדכון ששתי ההתנגדויות שהתקבלו לתכנית הוסרו. הראלה אברהם- אוזן: באחת ההתנגדויות הועלתה טענה לגבי חישוב 25% למגורים כיצד החישוב בוצע וההמלצה המובאת בדרישה היא לקבל את ההתנגדות. לאחר בחינה נוספת מסתבר שהחישוב של שטחי המגורים נעשה בסדר גמור מכיוון שההגדרה בתא/5000 לשטחי הבניה כוללת גם את המרפסות המקורות. לכן אם עורכים את החישוב עם שטחי המרפסות, שטחי המגורים שהתבקשו עומדים בהוראות תכנית 5000 ואין מניעה משפטית לאשר את התוכנית כפי שהופקדה. אופירה יוחנן וולק: 3 פעמים בדקו למה זה קורה? הראלה אברהם אוזן: טעויות נעשות ומה שחשוב שמתקנים אותן. התוכנית והתקנון נבדקים לפני ההפקדה. אח"כ בשלב ההתנגדות ששמו את הדגש ש-25% משטחי הבניה הם מהשימושים הסחירים ושיש יותר מדי שטחי מגורים. היזמים באו וחיידו שיש לעשות בדיקה לא רק של השטחים הסחירים אלא גם בדיקה של מהם שטחי הבניה וכשבדקנו בהגדרה של שטחי בניה בתכנית תא/5000, שם מובהר שזה כולל את שטחי המרפסות, ובבדיקה של ההתנגדות לא חישוב את שטחי המרפסות

עו"ד אייל מאמו: התנגדות אחת הוסרה (מציג את מכתב המתנגדים). לגבי ההתנגדות השניה הם לא נמצאים אבל הם שלחו הודעה שאם העיריה תקים צוות היגוי שיתיחס לגבי התכנון הם מסירים את ההתנגדות. אהוד כרמלי: אז ההתנגדות הוסרה או לא? חן אריאלי: מה היא תועלת הציבור לאור תא/5000 והאם לא כדאי להרחיב את רשימת השימושים לשטח הבנוי הציבורי? ערן וקסלר: אם הכוונה ל-350 מ"ר שהפריקט נותן כשטחי ציבור אנחנו עדיין לא הגדרנו את השימוש, הוא פתוח לפי תוכנית צ'. אורלי אראל: ע"פ הוראה של היועמ"ש המחוזית צריך לפרט את השימוש הציבורי. דורון ספיר: התנגדות אחת הוסרה של חב' פרוספרטי. ההתנגדות של ישראל קוגן נציג פרויקט בלו (מקריא את מכתב המתנגד בפני הועדה). ההתנגדות הזו לא הוסרה נא תגובת היזם. עו"ד אייל מאמו בשם היזם: אין לנו התנגדות להקים ועדת היגוי. הבית מלון הוא בהיתר ובבניה וזוהי תוכנית מינורית ואין לה השפעה על פרויקט בלו. כל מה שהמתנגדים אומרים קשור לכל המתחם עצמו

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון בדיווח (3)	מס' החלטה 14/05/2025 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון בדיווח (3)
--	--

ומה יהיה עתידו. בניה נוספת של 300 יח"ד שמקדמים ה"בונגלוס" שהסירו את ההתנגדות שלהם. בשיחות עם נציגי בלו מה שהפריע להם הוא התוכנית הגדולה שעתידה להתאשר במקום הזה. התוכנית שלנו לא משפיעה תנועתית או נופית על הפרויקט של בלו. לגבי הטענות רצוי שתבחנה בעת התכנון של כל המתחם ולא לפרויקט שלנו. המנוף למלון הזה הוא התב"ע הזו. אין להתנגדות משקל ולא בכדי המתנגדים הסתפקו במכתב

תגובת הצוות

ערן וקסלר: לגבי השימושים הציבוריים בתכנית נחמד ונרחיב את רשימת השימושים ע"פ צ', כולל שימושי קהילה. לגבי המתנגדים מפרויקט בלו, היה שיתוף ציבור בנובמבר 2018 אחריו התקיימו שתי ישיבות של המתנגדים אצל מה"ע הקודם ועומדת להיות עוד פגישה בחודש הקרוב בצוות צפון. אם רוצים לערוך משהו מעבר לזה זו החלטה שלכם.

אסף הראל: הבונגלוס כבר בנויים? הגות האדומים? בתקופה שצריך לצופף קיים מתחם של בונגלו חדש. אודי כרמלי: לא, הוא לא חדש.

מיטל להבי: מה התועלת הציבורית בהקמת המלון בתמורת רחק 1.6 בתוספת 20 יח"ד.

ערן וקסלר: מתוך הרח"ק הזה רח"ק 1 (רבע) ישמש למגורים. עשינו זאת כי בשאר הארץ קיים תיקון 107 שמאפשר במלונאות לתמרץ ע"י מגורים והבנו שאחרת לא יבנה שם מלון בטווח הקרוב. התועלת הציבורית היא 350 מ"ר בנויים שמועברים לציבור. יתרת הרח"ק מעבר למגורים הולכת לעבות את המלון שזו תועלת בפני עצמה.

מיטל: תציג לנו את זה.

יואל פייגין: מציג במצגת את המלון והשימושים.

מיטל להבי: אני רוצה לראות רח' תל אביבי להבין איך הרח' עומד להתנהל ואיך התנועה עומדת להיות. אודי כרמלי: הוכנה תוכנית לסביבת המלון ומתחם ה"בונגלוס" בנפרד אבל לאור פינוי שדה דב, בקשנו לבחון את התוכנית מחדש כדי לראות איך המתחם הזה מחובר לעיר.

מיטל להבי: אנחנו בונים שכונות סגורות ואת זה אנחנו לא רוצים בעיר.

אסף הראל: ביחס לשדה דב, אלו המקומות שצריכים לצופף מראש.

מיטל להבי: אתה רוצה להכיל על 3700 את הצפיפות של שדה דב?

אסף הראל: כן, צריך להכפיל את העיר

בישיבתה מספר 0016-19' מיום 11/09/2019 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

1. הועדה רשמה לפניה את הסרת ההתנגדות נציג המתנגדים נתן מינקוביץ.
 2. הועדה רשמה את הודעת של ישראל קוגן נציג בלו ורואה בהודעה השארת ההתנגדות על כנה, ודוחה את ההתנגדויות ואת הפניה במכתב.
 3. לעניין השימושים בשטחים הציבוריים הרי שהם יהיו לפי תוכנית צ': שירותי דת, קהילה, ספורט, חינוך, בריאות, משרדים עירוניים, חירום.
- הועדה מחליטה לתת תוקף לתוכנית בהתאם להמלצת הצוות למעט לעניין צמצום שטחי המגורים וזאת לאור ההבהרה של היועצת המשפטית בנוגע לאופן חישובם.

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

עדכון על כך שהתכנית טעונה אישור השר

התקבלה הודעה מהועדה המחוזית שהתכנית טעונה אישור השר (11.7.2019):

הרח"ק המקסימלי המותר באזור מגורים בבניה עירונית הינו 4.0, ואילו סך זכויות הבנייה העל קרקעיות המוצע בתכנית הינו 4.3.

יועמ"ש הועדה המקומית תמכה בתוספת הזכויות מעבר לרח"ק המקסימלי בתכנית מהנימוקים הבאים:

- במגרש נשוא התכנית ניתן בשנת 2014 היתר בניה מס' 1540-13 לפיו ניתן להקים על המגרש בית מלון, כולל הקלה לניוד זכויות של 460 מ"ר מתת הקרקע אל מעל הקרקע.

- הקלה זו נדונה בוועדת ערר ואושרה על ידיה ואף נדונה ואושרה בבית המשפט המחוזי לעניינים מנהליים (כאשר הערעור בבית המשפט העליון שהוגש על החלטת בית המשפט המחוזי נדחה).

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון בדיווח (3)	3 - 0008-25ב'
---	--

- נוכח הנסיבות וקיומו של היתר בניה אשר הבניה על פיו החלה זה מכבר, נמצא לנכון לאשר במסגרת התכנית את השטחים שנוידו אל מעל הקרקע בהתאם לסמכות הועדה המקומית לאשר לפי סעיף 62א(א)(9) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כל מה שניתן להתיר בהקלה, על אף הקבוע בתכנית המתאר, בהתאם לסעיף 62א(ד) לחוק.

יחד עם זאת, לאור הסתייגות הועדה המחוזית, על מנת להימנע מהפחתת זכויות לשימוש מלונאות, וכדי שלא לעכב את אישור התכנית, מומלץ להגיש בקשה לוועדה המחוזית לאמץ את הליכי הפקדת ואישור התכנית במתכונתה

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

דורון ספיר: תוכנית שאישרנו ודנו בהתנגדויות. הראלה אברהם אוזן: המלון נמצא בבניה כאשר במסגרת הוצאת היתר הבניה הועדה אישרה ניווד של שטחי שירות מתת הקרקע אל מעל הקרקע וזה עבר ערר ובימ"ש. כשהכנו את התוכנית הנוכחית בסמכותנו השטחים המקוריים שנוידו מהתוכנית המקורית, שהיתה בסמכות מחוזית, התווספו לשטחים מעבר לרח"ק שמותר במגרש הזה. אנחנו סברנו שישנה אפשרות לעשות זאת כי מדובר בשטחים שניתנו בתוכנית קודמת שהיו מוקנים להם. הייעוץ המשפטי של הועדה המחוזית לא חשב כמונו והם טוענים שחרגנו מהרח"ק דבר שלא בסמכותנו וזו הסיבה שרוצים להעביר את התכנית לסמכות הועדה המחוזית. אסף הראל: מדוע הועדה המחוזית לא אישרה? הראלה אברהם אוזן: למעשה מבקשים מהועדה הזו לקבל החלטה שהיא ממליצה לוועדה המחוזית לאמץ את הליך הפקדת התוכנית ולראות בהחלטה של הועדה המקומית לאשר את התוכנית כהמלצה לאשר את התוכנית. ואז זה יגיע למחוזית והיא תשמע את ההתנגדויות. אסף הראל: איך השר נכנס כאן? הראלה: לפי סעיף 109 לחוק כל תוכנית עוברת בזמן ההפקדה לגורמים המקצועיים בועדה המחוזית ובודקים אם התוכנית בסמכותנו. אנחנו קבלנו הערה שבגלל שטחי הבניה שנוידו בהיתר קודם אל מעל הקרקע והתווספו לרח"ק, שהתוכנית לא בסמכותנו. הדרך היחידה להוסיף את השטח היא להגיע לוועדה המחוזית שהיא תוסיף אותו. דורון ספיר: נאשר את ההמלצה להפקדת התוכנית ואישורה. הראלה אברהם אוזן: מבקשים מהועדה המחוזית לאמץ את התוכנית להפקדה

בישיבתה מספר 0001-21ב' מיום 13/01/2021 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להמליץ לוועדה המחוזית לאמץ את הליכי הפקדת ואישור התכנית במתכונתה.

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

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	מלון במתחם קאנטרי גלילות
3 - 0008-25ב'	507-0468058 תא/מק/4797 - דיון בדיווח (3)

עדכון בהצעה להעביר המלצה למשרד הפנים לאשר את התכנית

רקע כללי

תא/מק/4797 – מלון קאנטרי קלאב גלילות, חלה על מגרש ביעוד מלונאות ונופש במרחב שבו פעל בעבר קאנטרי קלאב גלילות. התכנית מרחיבה את בית המלון שתוכנן להיבנות לפי תכנית מאושרת במקרקעין (תא/2566) ושביטתו נעצרה בשנת 2015 בסיום חפירה ודיפון ותחילת בניית מרתפים, לאור פקיעת תוקף היתר הבנייה. תא/4797 מציעה להוסיף זכויות בניה לשימוש מלונאות, מגורים, שטח ציבורי בנוי, תוספת קומות למבנה לעד 15 קומות סה"כ (קרקע עד קומה 7- מלון הכולל 90 יח"ד מלונאות, קומות 8-15 מגורים הכוללים 20 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 65 מ"ר) בהתאם לתכנית המתאר תא/5000.

הליך קידום התכנית

ביום 11.9.2019 תא/4797 אושרה על ידי הועדה המקומית כאשר במסגרת אישור התכנית, בהתאם להוראות תכנית המתאר תא/5000 (סעיף 3.1.1(ד)) אושרה תוספת של 25% עבור שימוש למגורים. סעיף 3.1.1(ד) קובע "היקף שטחי בנייה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף של עד 25% מסך כל שטחי הבניה לשימושים סחירים, מעל מפלס הכניסה הקובעת המאושר בתכנית העתידית".

התכנית נקבעה כטעונת אישור השר לפי סעיף 109 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 על ידי הועדה המחוזית ביום 11.7.2019, וזאת נוכח חריגה של כ-460 מ"ר מהרח"ק המותר בתכנית המתאר שניתנו כבר בהיתר הבניה בצורת הקלה. לאחר הקביעה של סעיף 109 יזם התכנית ביקש דיון מקדמי בועדה המחוזית לצורך העברת התכנית לסמכותה של הועדה המחוזית בחריגה מהרח"ק לפי תכנית המתאר. הועדה המחוזית בדיון הבהירה שקיים קושי לשיטתה לאשר תוספת מגורים במגרש ביעוד מלונאי. יזם התכנית משך את בקשתו להעברת התכנית לוועדה המחוזית והסכים להפחית את הזכויות שניתנו מעבר לרח"ק המרבי (כ-460 מ"ר). נוכח זאת, אישרה הועדה המקומית את התכנית לפרסום למתן תוקף בכפוף לאישור השר לפי סעיף 109(ב) לחוק.

בהתאם, הועדה המחוזית לתכנון ובניה תל אביב, החליטה לפי סמכות שהוצלה לה בהתאם לסעיף 109 לחוק שלא לאשר את התכנית (החלטה מיום 10.11.2021). מגישי התכנית הגישו ערר על החלטת הועדה המחוזית לשר הפנים מכוח סעיף 269 לחוק ושר הפנים דחה את הערר בטענה שהוספה של 25% למגורים בשטח המלונאות אינה עומדת בהוראת סעיף 7.2 לתמ"א 12/1 – "התכנית הנדונה אינה עומדת בפרשנות המקובלת להוראות סעיף 7.2 לתמ"א". עוד נימק שר הפנים את החלטתו שאין בהוראת סעיף 3.1.1(ד) לתכנית המתאר שקובעת שניתן להוסיף 25% שימושים נוספים, כדי לגרוע מהוראה ספציפית הקבועה בתמ"א 12 (תכנית מתאר ארצית לתיירות) והוספת השימוש למגורים מהווה שינוי יעוד של המלונאות.

יצוין עוד, כי בטרם אושרה התכנית עמדת משרד התיירות הייתה שלא לאשר את תוספת המגורים אך לאחר שהוגשה לו תכנית עסקית על ידי מגיש התכנית ולאחר שקילה נוספת של הנושא הוחלט על ידי משרד התיירות ביום 8.11.2023 שנכון יהיה לאשר תוספת מגורים של עד 20% מתוך כלל הזכויות. על אף השינוי בעמדת משרד התיירות, הועדה המחוזית נותרה על דעתה ולא אישרה את התכנית לאור תוספת המגורים שאושרה בוועדה המקומית. יצוין בהקשר זה, כי שר הפנים קיבל את עמדת הועדה המחוזית ולא את עמדת משרד התיירות.

ביום 29.2.2023 הוגש על ידי מגישי התכנית בג"ץ לבית המשפט העליון בו עתרו כנגד החלטת הועדה המחוזית ושר הפנים שלא לאשר את התכנית, שכן החלטתם סותרת את הוראות תכנית המתאר וכן את עמדת שר התיירות ולטענתם אין בתוספת המגורים כדי להוות שינוי יעוד ולכן סעיף 7.2 לתמ"א 12 כלל אינו חל. טרם התקיים דיון בבג"ץ וטרם הוגשו מענים על ידי הועדה המקומית ועל ידי הועדה המחוזית, משרד התיירות ושר הפנים.

במקביל להליך הבג"ץ, המועצה הארצית מקדמת את תמ"א 1 שינוי מספר 25 שנועד לשנות את תמ"א 12. בין השינויים של תמ"א 1, נעשה שינוי לסעיף 7.2 לתמ"א 12, כך שתתאפשר הוספת זכויות בנייה לשימושים נוספים עד 25% (תוספת שתמ"א 12 לא מאפשרת בנוסחה הנוכחי)

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	מלון במתחם קאנטרי גלילות
3 - 0008-25	507-0468058 תא/מק/4797 - דיון בדיווח (3)

מהות הדיווח והמלצת הגורמים המקצועיים

לשיטת הוועדה המקומית, התכנית אושרה כדין ובהתאם להוראות תכנית המתאר ואין בתוספת המגורים לשנות את הייעוד. עמדה זו גם מתחזקת לאור עמדת משרד התיירות שהמליץ גם הוא על תוספת המגורים בהתאם לתכנית העסקית שהוצגה לו.

עם זאת ולאור כך שהוועדה המקומית רואה חשיבות באישור וקידום התכנית (בין היתר לאור כך שכיום יש בור בשטח והאינטרס העירוני הוא לקדם את הבניה ולא לעכבה ולהמתין לאישורה של תמ"א 1) מוצע לעשות שימוש בסעיף 7.2.2 לתמ"א 12 בנוסחה הנוכחי לפיו "רשאי מוסד תכנון לשנות את ייעודו של שטח למלונאות בהתקיים כל התנאים הבאים:

1. שוכנע כי ניתן לספק את צרכי האכסון המלונאי במקום אחר או לצמצם את שטחו, לאחר שעמדה בפניו המלצתו של נציג שר התיירות בוועדה המחוזית, באם הוגשה על ידו תוך פרק זמן שלא יעלה על 21 יום מעת שהתבקשה.
2. קבע מוסד התכנון בהחלטתו כי התכנית מיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת אחרת.
3. נימק מוסד התכנון את החלטתו.
4. התקבל אישורה של המועצה הארצית או ועדת משנה שלה. תכנית הטעונה אישור הוועדה לשמירה על הסביבה החופית לא תידרש לאישור המועצה הארצית מכוח הוראה זו.

לתפיסת הגורמים המקצועיים בעת"א-יפו, בהתאם לתנאי מס' 2, החשיבות התכנונית המיוחדת מורכבת ממספר טעמים

- מדובר במלון ראשון וחלוץ בהיבט התיירותי במרחב מתפתח המצריך התייחסות תכנונית ייחודית.
- **שיקול ציבורי** - התכנית מוסיפה כ- 15% זכויות בניה למלונאות וכוללת הקצאה של סה"כ 350 מ"ר שטח ציבורי מבונה בקומות התחתונות של המבנה אשר ירשם על שם עיריית ת"א, ובכללם שטח לשימוש מסחרי. יצוין כי בסעיף 44 בהחלטת משרד התיירות לאישור התכנית (הוועדה לבדיקת תכניות מיום 8.11.2023) שיקול זה נלקח בחשבון כאמת מידה לבחינת חריגה מתמ"א 1/12: "תרומה ממשית לצרכי ציבור".
- **שיקול תכנוני** - בסביבת הפרויקט המלונאי המוצע בתכנית ישנה שכונת מגורים קיימת (בלו) ובסמוך למתחם מקודמת תכנית לשכונה נוספת (תא/4787 – שדרת הקאנטרי). בנוסף, בצמוד לפרויקט, הושק לאחרונה מתחם תעסוקה גדול (WIX). לכן, הפרויקט המוצע במסגרת תא/4797, ישלים את מגוון השימושים במרחב.
- **שיקול בטיחותי-בריאותי** - הבור המצוי בלב השכונה מזה שנים מהווה סכנה בטיחותית. קירות הדיפון, ללא חיזוקים של תקרות מרתף, עומדים בפני סכנת תזוזה. היזם מבצע תמיכות זמניות בעלות ניכרת בשל עצירת הבניה ואי קידום התכנית. כמו כן, במקום נותר מפגע תברואתי בשל היקוות מים המהווים כר פורה ליתושים ומזיקים לשכונה הסמוכה (היזם, בתיאום עם מחלקת הפיקוח בעיריית ת"א מרסס את המתחם בכל שבועיים).

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות צפון)

על מנת לממש את התכנית ולהקים את הבינוי הרצוי מבחינה תכנונית ואורבנית וזאת מבלי להמתין עד לאישור של תמ"א 1 (תהליך שעלול לקחת זמן רב), **מוצע להעביר את המלצת הוועדה המקומית למועצה הארצית לאשר את התכנית באמצעות סעיף 7.2.2 לתמ"א 12.**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0015-24 מיום 14/08/2024 תיאור הדיון:

זיו לייבו: מלון קאנטרי קלאב גלילות להעביר המלצה למועצה הארצית לאשר את התוכנית.

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות דיון בדיווח (3)	3 - 0008-25
--	---

מציג במצגת את ההליכים שהיו בתוכנית.

מיטל להבי: ב-2011 קודמה תכנית, אנחנו לא נותנים לעשות בור ללא תוכנית. הצגתם לנו תוכנית, למה אתם לא פועלים לפי התוכנית? אודי כרמלי: הועדה המחוזית באה בטענה שלא התקבל אישור של משרד התיירות. הועדה המחוזית לא נתנה המלצה. ענת הדני: היתר הבניה יצא לפי תוכנית תקפה. רבקה פרחי: הבור שקיים שם הוא לפי תוכנית מתאר. מיטל להבי: תפעלו לפי התוכנית התקפה, מדוע מגיעים עכשיו עם הבור? אורלי אראל: זו לא הסיטואציה, הוא לא קנה מגרש. התבע בתוקף וחשב שזה נכון לעשות עירוב שימושים של מלונאות ומגורים במגרש ולעמדתנו זה תאם את תמ"א 12. מיטל להבי: האם נתנו היתר דיפון וחפירה מתוקף תמ"א 12? אורלי אראל: לא. אלא מתוקף תב"ע תקפה. חיים גורן: מה הפרקטיקה של ההליך למועצה ארצית. אורלי אראל: יש ויכוח בין רשויות של מדינה משרד התיירות שתומך בתוכנית הזו לבין ועדה מחוזית משרד הפנים שלא תומכים בתוכנית. נמצא פתח סטטוטורי לפתור את הבעיה דרך המועצה הארצית לפי תמ"א 12. רבקה פרחי: תמא 12 סעיף 7.2.2 מאפשר למועצה הארצית שיקול דעת. וכדי להגיע למועצה הארצית שתפעיל את סעיף 7.2.2 בתמא 12, אנחנו צריכים שהועדה תמליץ על כך. לכן פירטנו את השיקולים שעובדים כאן וחלים על המגרש הזה. שיקול ציבורי התוכנית מוסיפה זכויות בניה של מלונאות, שטחים ציבוריים ושיקול מסחרי. אודי כרמלי: התוכנית כבר הופקדה נדונה בהתנגדויות וקיבלה שבחים. התוכנית נתקעה בפרשנות משפטית במחוז ואנחנו רוצים להוציא את הערמונים מהאש. המחוז שמח על הפרשנות הזו והפרשנות מאפשרת למועצה הארצית להפעיל שיקול דעת כדי לאפשר ע"פ תמא 12. לדעתנו משכו אותנו ואת היזמים למסע מיותר ולוויכוחים מיותרים וזאת על כך שאנחנו דורשים עירוב שימושים שיהיו שימושי מלונאות מסחריים וציבוריים כדי שנוכל לעשות משהו טוב. כאן מדברים על מה הנימוקים הערכים שיש להציב למועצה הארצית שנכון להציג לה מדוע אנחנו חושבים כך ע"פ תמא 12. רבקה פרחי: זה ניסיון. ככל שהמועצה תסכים, הבג"ץ התייתר והתוכנית תואמת תא 5000 היא לא בחריגה. רועי אלקבץ: צריך לפרש כל תרומה לצורכי ציבור. צריך לפרט אותו. אודי כרמלי: אנחנו כן מפרטים. 15% למלונאות 350 שטח מבונה שימוש מסחרי אנחנו נעבה זאת. מיטל להבי: יש לתקן טעות סופר בעמ' 171 תועלת ציבורית שמדובר 350 מ'. אורלי אראל: יש נקודות בדברט שהם היסטוריה צריך לראות מול תוכניות שהופקדו לא מול דברטים ישנים. רבקה פרחי: אנחנו נבדוק את עצמנו מיטל להבי: כמה נתנו מטרים תוספת מגורים בתקנון? חייב להיות קריטריונים לתועלת ציבורית אורלי אראל: לא. התבע אושרה למתן תוקף בה יש הקצאה לתוספת מגורים הקצאה לתוספת שטחי ציבור בהתאם לפרוגרמה שטחי מסחר זה מה שאושר למתן תוקף. עכשיו לצורך אישור התוכנית במועצה ארצית מתוקף תמא 12, אנחנו צריכים לתת את השיקול הציבורי. זה לא תועלת ציבורית או הקצאה לצורכי ציבור. אלו מונחים שונים. הבקשות שלכם זה לא בסמכות מקומית. אודי כרמלי: המחוז הוציא 109 אם הוא חושב שהחלטת המקומית שנעשתה שלא בסמכות. לדעתנו יצאה החלטה של המחוזית שהיא שגויה וכתוצאה מכך אנחנו מבקשים מכם על ההמלצה שנרחיב אותה ואיזה סוג שימושים ציבוריים יכולים להיות פה. מלי פולישוק: ההתנגדות של המחוזית היא עקב סמכות של המקומית. אודי כרמלי: ההתנגדות של המחוזית היא עקב פרשנות שעניין מלונאי לא יכול להכיל מגורים. זו פרשנות של פעם ולא רלוונטית. הפרדוקס הוא שמשרד התיירות מצטרף לדעתנו. חיים גורן: מה מיוחד במרחב הזה שהוא ראשון וחלוץ? רבקה: הוא ראשוני המתחם הזה. היום יש את וויקס ותוספת מלונאות כאן היא נכונה. חן אריאלי: מלון ייחודי במתחם. חיים גורן: השיקול הבטיחותי בריאותי צריך להיות ראשון. חן אריאלי: גם חיים וגם רועי מציעים שהשיקול הבריאותי יהיה ראשון בהצעה. מקריאה את החלטת הועדה.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-0468058 תא/מק/4797 - מלון במתחם קאנטרי גלילות
0008-25' - 3	דיון בדיווח (3)

בישיבתה מספר 0015-24' מיום 14/08/2024 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

מהשיקולים שפורטו בחו"ד הועדה מחליטה כי התוכנית מיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת וממליצה להביא את הוספת שטחי המגורים התואמת את תא/מק/5000 לאישור המועצה הארצית. ככל שהמועצה הארצית תאשר את התוספת תאושר התוכנית למתן תוקף.

המשתתפים : חן אריאלי, זבולון אלחנן, רועי אלקבץ, מיטל להבי, דייבי וישטניק, חיים גורן
עדכון על משיכת בקשה לדיון בתכנית בולנת"ע

בתאריך 23.9.24 נשלחה פניה לולנת"ע בהמלצה להביא את הוספת שטחי המגורים בתכנית המלונית בקאנטרי לאישור המועצה הארצית, וזאת בהמשך להחלטת הועדה המקומית בנושא מיום 14/08/2024. המלצה זו התבססה על סעיף 7.2.2 לתמ"א 12 בנוסחה הנוכחי לפיו רשאי מוסד תכנון לשנות את ייעודו של שטח למלונאות בהתקיים מס' תנאים ובהם "תכנית המיועדת למטרה בעלת חשיבות מיוחדת." הועדה המקומית התבססה בהחלטתה על מס' נימוקים לסעיף זה בהם : **שיקול ציבורי** - המתבטא בתוספת 15% זכויות בניה למלונאות והקצאה של סה"כ 350 מ"ר שטח ציבורי ; **שיקול תכנוני** - התכנית תשלים את מגוון השימושים במרחב המתפתח ; **שיקול בטיחותי** - בריאותי הקשור בבור המצוי בשטח התכנית והמהווה מפגע תברואתי וסכנה בטיחותית.

בהמשך לפנייה זו, התקבלה התייחסות נציגת הולנת"ע, לפיה הטיעונים המפורטים אינם חזקים דיים, וכפי הנראה יידחו ע"י הולנת"ע והתכנית תבוטל. בשיחה טלפונית עם יו"ר המועצה הארצית לתכנון ובנייה, הרב נתן אלנתן, הומלץ על משיכת הפניה הנ"ל והמתנה לאישור תיקון 25 לתמ"א 1 שיאפשר את קידום התכנית. בהתאם להמלצה זו, הבקשה נמשכה מהולנת"ע.

בתאריך 1.4.25 הוצגו במועצה הארצית הוראות תיקון 25 לתמ"א 1 (בחטיבת התיירות) שנועד לבטל את תמ"א 1/12. בדיון זה הועדה החליטה להעביר את התכנית להשגות ותיקונים של הוועדות המחוזיות לתקופה של חודשיים. בהוראות תיקון 25 לתמ"א 1, צוינו בסעיף 8 הנחיות להוספת שימושים אחרים בשטח לאכסון מלונאי בשוב עירוני. בסעיף 8ב (3) (2) צוין כי רשאי מוסד תכנון להפקיד תכנית המוסיפה שימושים אחרים בשטח המיועד לאכסון מלונאי בהתקיים מספר תנאים.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון :

עתליה רזניק : דיווח על משיכת בקשה לדיון בתוכנית מהולנת"ע. תכנית באיזור צומת גלילות. בשנת 2019 הוועדה המקומית אישרה לתת תוקף לתכנית, היה לפי סעיף 109 טעון אישור השר זה הגיע למחוז. טענו לאי תאימות לתמ"א 12 לפי הוועדה המחוזית, הגיע לערר ולבג"ץ. בשנת 2024 פנינו לוולנת"ע בבקשה להמליץ. לאחר את תוספת שטחי המגורים בהתאם לסעיף 7.2.2 לתמ"א 12 ופרטנו, קיבלנו התייחסות מהולנת"ע שממליצים לנו למשוך מאחר שמקודם כיום תיקון 25 לתמ"א אחת שיאפשר את תוספת השימוש הזו ויחליף את תמ"א 12 ולכן אנחנו מבקשים בעצם לעדכן שאנחנו מושכים את הבקשה מהולנת"ע

ליאור שפירא : מי היזם?

עתליה רזניק : פורספרטי

ליאור שפירא : מאושר

בישיבתה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה את הדיווח.

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אלחנן זבולון.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	בקשה לאיחוד חלקות 99, 100 בגוש 6929 רחוב שטיין 33, 35 תל אביב
0008-25 - 4	דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום

מיקום:

חלקות 99+100 בגוש 6929, רחוב כפר סבא 28/שטיין 33+35 (שכונת נווה צדק)



מסמכי רקע:

- נספח 1 - מפות מדידה
- נספח 2 - נסחי טאבו
- נספח 3 - היתר קודם
- נספח 4 – שתי החלקות בתשריט התכנית המאושרת

בעלי הקרקע / חלקות:

חלקות - ששון אורי שלמה וששון סוזן אלנה

מבקש הבקשה:

בשם בעלי החלקות - עו"ד נעמה הורן (בן צור קורב ושות', משרד עורכי דין)

תוכן הבקשה:

בקשה לאיחוד בתשריט לצרכי רישום (תצ"ר) שחורג מתב"ע

תכנית תקפה:

תכנית 2277 – נוה צדק ושבוזי (ייעוד: מגורים מיוחד א')

פרטים:

1. מטרת האיחוד המבוקש - יצירת יחידת רישום ותכנון אחת.
2. שתי החלקות מתפקדות מזה שנים כבית מגורים אחד, כך שהמצב המבוקש ישקף את המצב הקיים בפועל מזה שנים.
3. הועדה המקומית אישרה במסגרת היתרי בנייה קודמים מספר פעמים בנייה בבניין אחד על שתי החלקות יחד.
4. גודל החלקה שיתקבל יהיה בדומה לגדלי החלקות שלצד החלקות שמבוקש לאחדן. האיחוד לא ישנה את מאפייני המרקם ביחס למצב הקיים ברחוב.
5. שתי החלקות מופיעות ביחידה אחת בתשריט התכנית המאושרת (2277). השינוי המבוקש לא ישנה את זכויות הבנייה ביחס למצב הקיים והמאושר.
6. הבקשה פורסמה בעיתונים ולא התקבלו התנגדויות.

טבלת האיחוד המוצע

השטחים בדונם / מ"ר	מספרי החלקות	
	מוצע	קיים
$175 = 88 + 87$ מ"ר	1 חלקה	2 חלקות

טבלת זכויות בניה *

מצב קיים חלקה 99		מצב קיים חלקה 100		מצב מוצע לאחר איחוד	
שטח החלקה/מגרש		87 מ"ר	88 מ"ר	175 מ"ר	
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	לפי קווי בניין	לפי קווי בניין	לפי קווי בניין	
	מ"ר	לפי קווי בניין	לפי קווי בניין	לפי קווי בניין	
קווי בניין	קדמי	**5	**5	**5	
	צדדים	0	0	0	
	אחורי	0	0	0	
שטח מרתף גובה	מ"ר	80%	80%	80%	
	קומות	2 + עליית גג	2 + עליית גג	2 + עליית גג	
	מספר יח"ד	1	1	2	

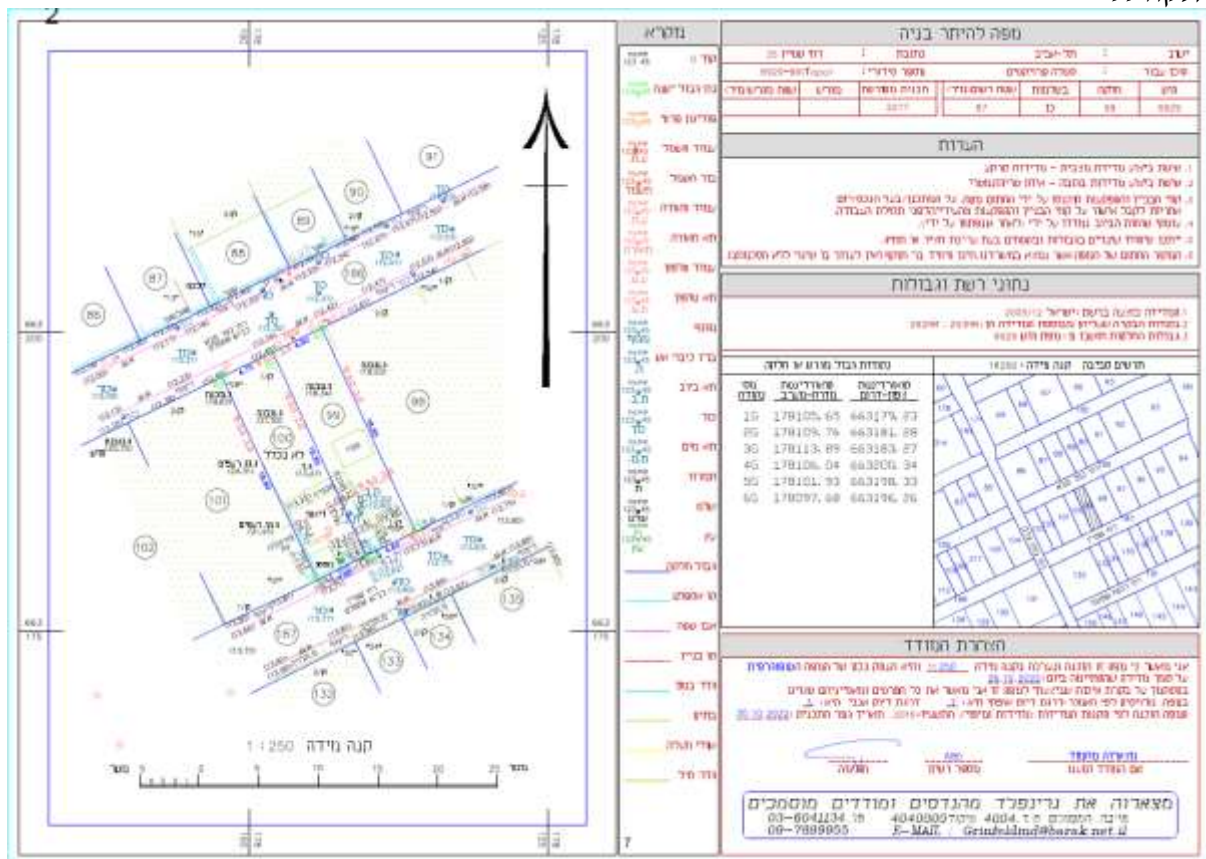
* אין להסתמך על פירוט זכויות אלה, אלא על המפורט בתיק מידע בלבד.
** מגרשים שרוחב החזית שלהם עולה על 8 מ' ניתן יהיה לבנות בקו בנין קדמי 0 עד 30% מאורך החזית.

האיחוד פורסם בעיתונים : מעריב הבוקר, מעריב בתאריך 19.9.24 מקומון ת"א 20.9.24
מסירת הודעה אחרונה לזכאי 14.10.24
הדבקת הודעות בתאריך 16.9.24.

לא הוגשו התנגדויות לבקשה.

נספח 1 - מפות מדידה

חלקה 99



[illegible]

חלקה 99

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו
העתק רישום מפנקס הזכויות
גוש: 6929 חלקה: 99

תיאור הנכס					
שטח במ"ר	סוג המקרקעין	שטח במ"ר	שטח במ"ר	שטח במ"ר	שטח במ"ר
87.00	מחלק				
מספרים הישגים של החלקה					
שטח שטח 6929 חלקה 51, ספר תל אביב (דריספר) 33 דף 41, ספר תל אביב (דריספר) 96 דף 51					
בעלויות					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39675/2022/1	23/06/2022	תיקון טעות סופר	ששון אורי שלמה	דרכן אור"ב	566680873
החלק בנס					
1 / 2					
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39675/2022/1	23/06/2022	תיקון טעות סופר	ששון סוזן אלנה	דרכן אור"ב	505173603
החלק בנס					
1 / 2					

עמ' 45

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	בקשה לאיחוד חלקות 99, 100 בגוש 6929 רחוב שטיין 33, 35 תל אביב
0008-25' - 4	דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום

חלקה 100

183822 מס' חס'

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6929 חלקה: 100

תיאור הנכס

רשומות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עריית תל אביב - יפו	88.00	מזל

המספרים הישנים של החלקה

גוש נשמה 6929 חלקה 52, ספר תל אביב (דרימפר) 4 דף 320, ספר תל אביב (דרימפר) 88 דף 31

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39675/2022/1	23/06/2022	תקון טעות סופר	שישון אורי שלמה	דרכון אזרחי	566680873
					החלק בגוש
					1 / 2

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39675/2022/1	23/06/2022	תקון טעות סופר	שישון חסן אלנה	דרכון אזרחי	505173503
					החלק בגוש
					1 / 2

סוף נתונים

נכס חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

נספח 3 - היתר מס' 3/26 משנת 1984

20

מס' חס' 183822

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6929 חלקה: 100

תיאור הנכס

רשומות	שטח במ"ר	סוג המקרקעין
עריית תל אביב - יפו	88.00	מזל

המספרים הישנים של החלקה

גוש נשמה 6929 חלקה 52, ספר תל אביב (דרימפר) 4 דף 320, ספר תל אביב (דרימפר) 88 דף 31

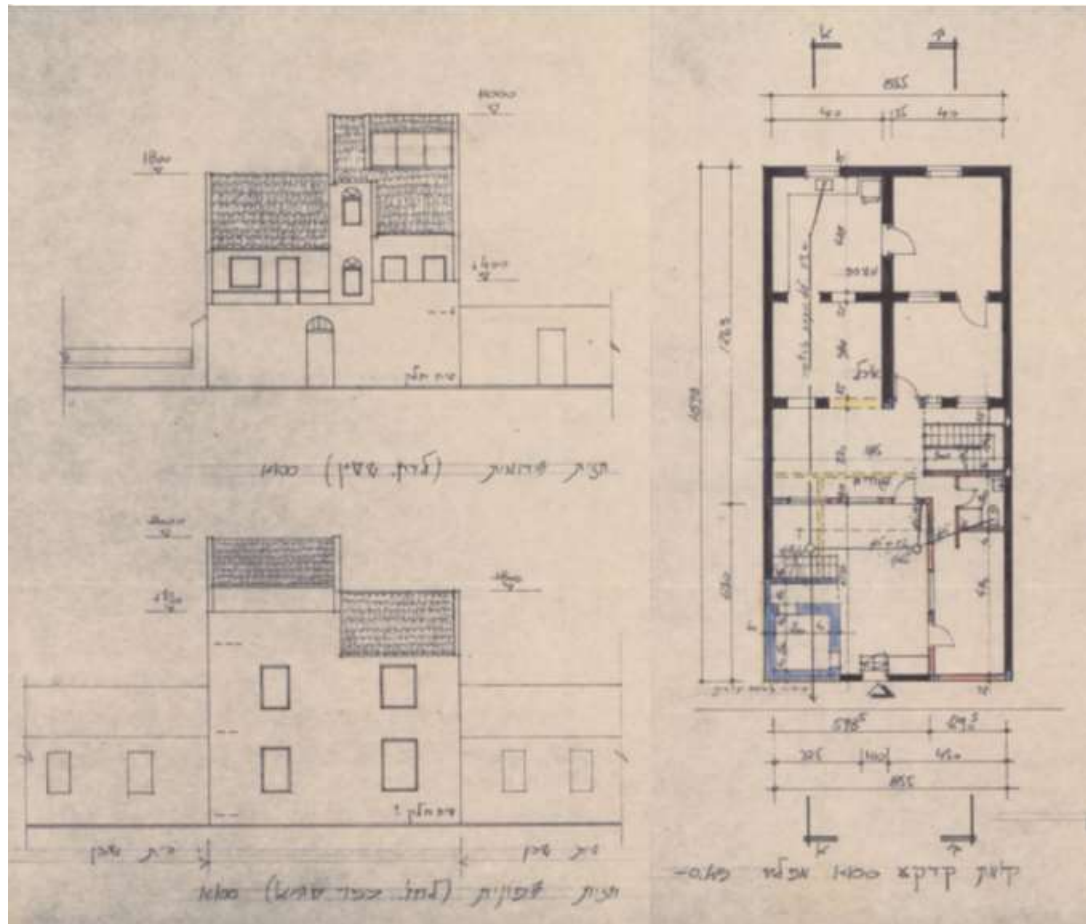
בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39675/2022/1	23/06/2022	תקון טעות סופר	שישון אורי שלמה	דרכון אזרחי	566680873
					החלק בגוש
					1 / 2

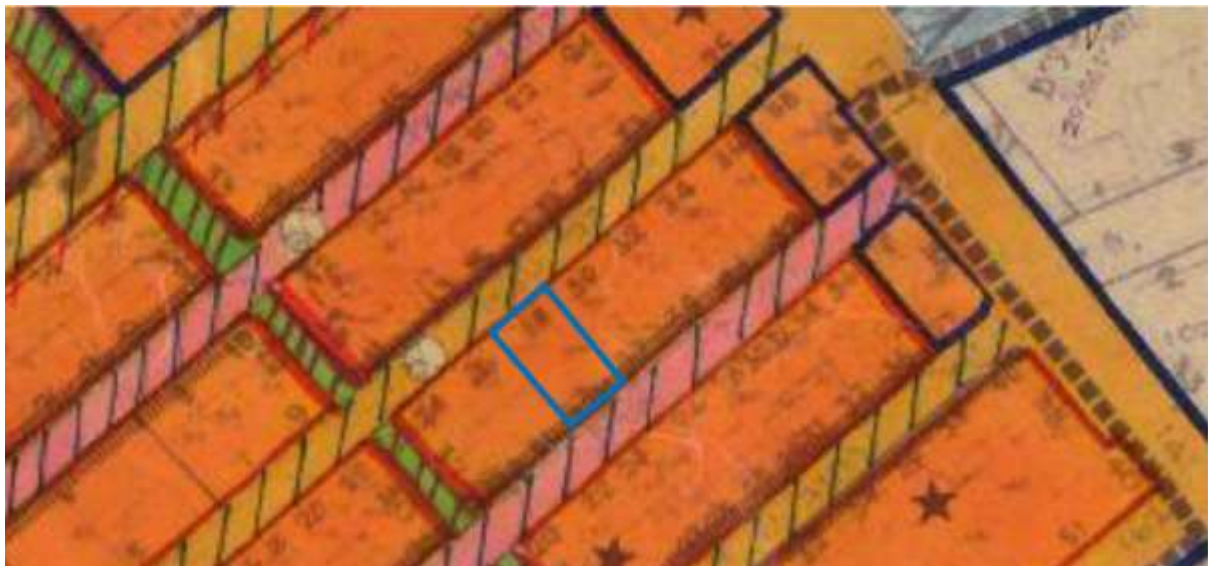
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
39675/2022/1	23/06/2022	תקון טעות סופר	שישון חסן אלנה	דרכון אזרחי	505173503
					החלק בגוש
					1 / 2

סוף נתונים

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	בקשה לאיחוד חלקות 100, 99 בגוש 6929 רחוב שטיין 33, 35 תל אביב
0008-25' - 4	דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום



נספח 4 – שתי החלקות מסומנות מוגדרות כחלקה אחת בתשריט התכנית המאושרת:



חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז)

מומלץ לאשר את הבקשה לאיחוד כמבוקש.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון :

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	- בקשה לאיחוד חלקות 100, 99 בגוש 6929 רחוב שטיין 33, 35 תל אביב
0008-25' - 4	דיון באיחוד - דיון לאחר פרסום

אלון מטוס : בקשה לאישור איחוד חלקות שלמעשה בית מגורים אחד. בתוכנית המקורית מופיע כיחידה אחת. מציג את האיחוד במצגת.
ליאור שפירא : מאושר האיחוד

בישיבתה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את הבקשה לאיחוד כמבוקש.

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אלחנן זבולון.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
5 - 0008-25	דיון בהפקדה

רקע:

להלן החלטת הוועדה המקומית בישיבתה מספר 0023 23 מיום 20/12/2023 (החלטה מס' 9) לפרסום תנאים לפי סעיפים 77-78 לחוק התו"ב. הצעת התכנית מובאת בדראפט זה בהמשך להחלטת הוועדה.

- א. הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרתה:
1. תכנית להתחדשות עירונית במתווה פיננסי, לפי מדיניות תא/5000
 2. הרחבה חיצוק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור
 3. חיצוק ציר ירוק עירוני לאורך רחוב בת ציון
- ב. קביעת תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב:
1. לא יותרו היתרים מתוקף תמ"א 38 על תיקוניה ו/או מתוקף תכנית ההרחבות, למעט מבנים עם תיק מידע בתוקף שהתקבל טרם החלטת הוועדה על הכנת התכנית.
 2. לא תותר כל תוספת בניה ו/או הרחבה למעט הקמת מרחב מוגן דירתי לפי תקנות ההתגוננות.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: צפון שכ' יד אליהו בדופן הדרומית של רחוב יצחק שדה, ממזרח רחוב בת ציון, מדרום רחוב הפלמ"ח, ממערב חלקה 152, גוש 7079 – מגרש מגורים קיים.



כתובת: יצחק שדה, 68-76 בת ציון, 2-4 הפלמ"ח 23-33

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
5 - 0008-25	דיון בהפקדה

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6150	מוסדר	חלק	801,800,799,798,783	

שטח התכנית: 7.1 - דונם

מתכנן:

עורך ראשי-	מילבאואר אדריכלים
יועץ נופי-	חלי אלול צלינקר
יועץ תנועה-	קראוס- חן
יועץ תשתיות-	אמנון יושע מהנדסים
יועץ סביבתי-	לשם שפר איכות הסביבה
שמאי-	קונפורטי רביב
הידרולוג-	אתגר א. הנדסה
אגרונום-	גונן עצים וסביבה
מודד-	דטהמפ מערכות מידע

יזם: אקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת

מגיש התכנית: אקרו נדל"ן התחדשות עירונית שותפות מוגבלת, ועדה מקומית לתכנון ובניה.

בעלות: פרטיים ב"כ הבעלים: עו"ד רות סיני

מצב השטח בפועל:

מרחב התכנון נמצא בין רח' יצחק שדה מצפון, רח' בת ציון ממזרח, רח' הפלמח מדרום וגבול חלקת מגורים 152 ממערב. תחום התכנון כולל 5 מבני מגורים מטיפוס "רכבות" בני 3 קומות הכוללים 72 יח"ד סה"כ. רחוב יצחק שדה הוא רחוב ראשי וציר תנועה מרכזי המחבר בין מזרח למערב העיר. רחוב זכות הדרך 31 מ' וכולל שני נתיבי תנועה לכל כיוון, נתיב אופניים קיים לכל כיוון ונתיב חניה/מפרץ לתחנות אוטובוס בחלקו הדרומי. רחוב בת ציון הוא רחוב שכונתי ברוחב זכות דרך 12 מ'. בחלקו הדרומי (במקטע מרחוב הפלמ"ח עד רחוב קלמר משה) מתפקד כשדרה המתחברת לשצ"פ. רחוב הפלמ"ח הוא רחוב שכונתי ברוחב זכות דרך 12 מ'.

מדיניות קיימת:

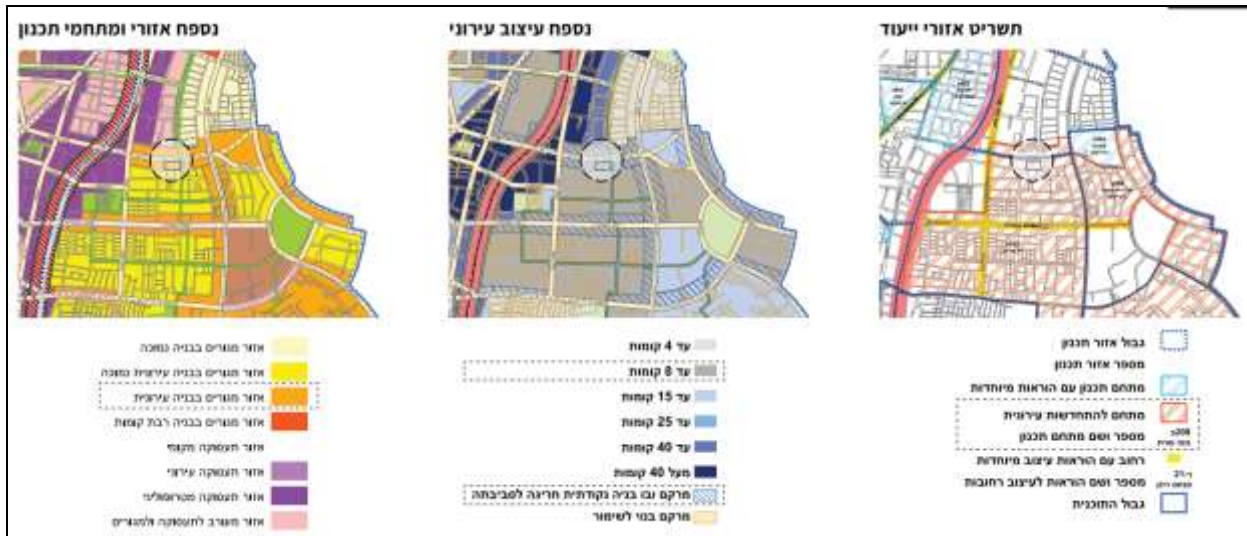
תא/5000

נספח אזורי יעוד – אזור מגורים בבניה עירונית (רח"ק מירבי 4 למגרשים מעל 1.5 ד'). שימושים מותרים – מגורים בקומות עליונות ואפשרות לקומה מסחרית/משרדים בקרקע.

נספח אזורי ומתחמי תכנון – מתחם תכנון 902א – עמינדב יצחק שדה, מתחם להתחדשות עירונית (אפשרות לתוספת 1 רח"ק מעל הרח"ק המירבי ובניה נקודתית חריגה מסביבתה בדרגת גובה אחת מעבר לקבוע בנספח העיצוב העירוני).

נספח עיצוב עירוני – גובה בינוי עד 8 קומות (אפשרות לתוספת מדרגת גובה אחת). רחוב בת ציון מהווה חלק מציר ירוק עירוני ומהווה מקטע מרצף ציר צפון דרום משמעותי בלב הרובע הכולל שימושים ציבוריים.

נספח תשתיות – התכנית כוללת שטח המצוי בתחום רדיוסי המגן מקידוח מי שתיה. התכנית כוללת הוראות לטיפול בתשתיות בתחומה.



נספח תשתיות



מסמך מדיניות למרכז רובע 9

מצב תכנוני מאושר:

בנייני רכבת בני 3 קומות, הבנויים ע"פ תכנית קיי. הרחבות בחלק מהמבנים שמומשו ע"פ תכנית 2323 (הרחבות יד אליהו) 33661 (שינוי בקווי בנין יד אליהו).
יעוד קיים: מגורים ב'

תשריט מצב מאושר:



מצב תכנוני מוצע:

מטרת התכנית:

תכנית התחדשות עירונית במתווה "פינוי בינוי" ויצירת מרחב עירוני מגוון ומעורב שימושים בהתאם לתכנית המתאר העירונית תא/5000 זאת ע"י הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת 4 מבני מגורים חדשים בבניה מרקמית תוך קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למבנים ומוסדות ציבור, דופן פעילה מסחרית ברחוב יצחק שדה וציר ירוק עירוני ברחוב בת ציון.

עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה-1965.
- קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.
- קביעת הוראות לשינוי ייעודי הקרקע: מייעודי מגורים ב', לייעודים מגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח ודרך מוצעת.
- קביעת זכויות והוראות להקמת מבנים חדשים בהתאם להוראות תכנית המתאר העירונית תא/5000 ומכוחה כמפורט בטבלה 5, ובתוך כך:
 - קביעת הוראות בינוי בכללן קווי בניין, גובה, מספר קומות, חנייה וכדומה.
 - קביעת שימושים והוראות בניה לכלל השימושים מגורים, מסחר, שטחי ציבור.
 - קביעת הוראות לאיכות הסביבה, תשתיות וניהול מי נגר.
 - קביעת צפיפות ותמהיל יחידות הדיור המוצעות.
 - קביעת הוראות להקצאת יחידות דיור בהישג יד.
- קביעת שטחים המיועדים לשטחים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- קביעת זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור והוראות לגביהן.
- קביעת הוראות לעריכת תוכנית עיצוב אדריכלי ותנאים להגשת בקשה להיתר בנייה, תנאי איכלוס ואחזקת מבנים.

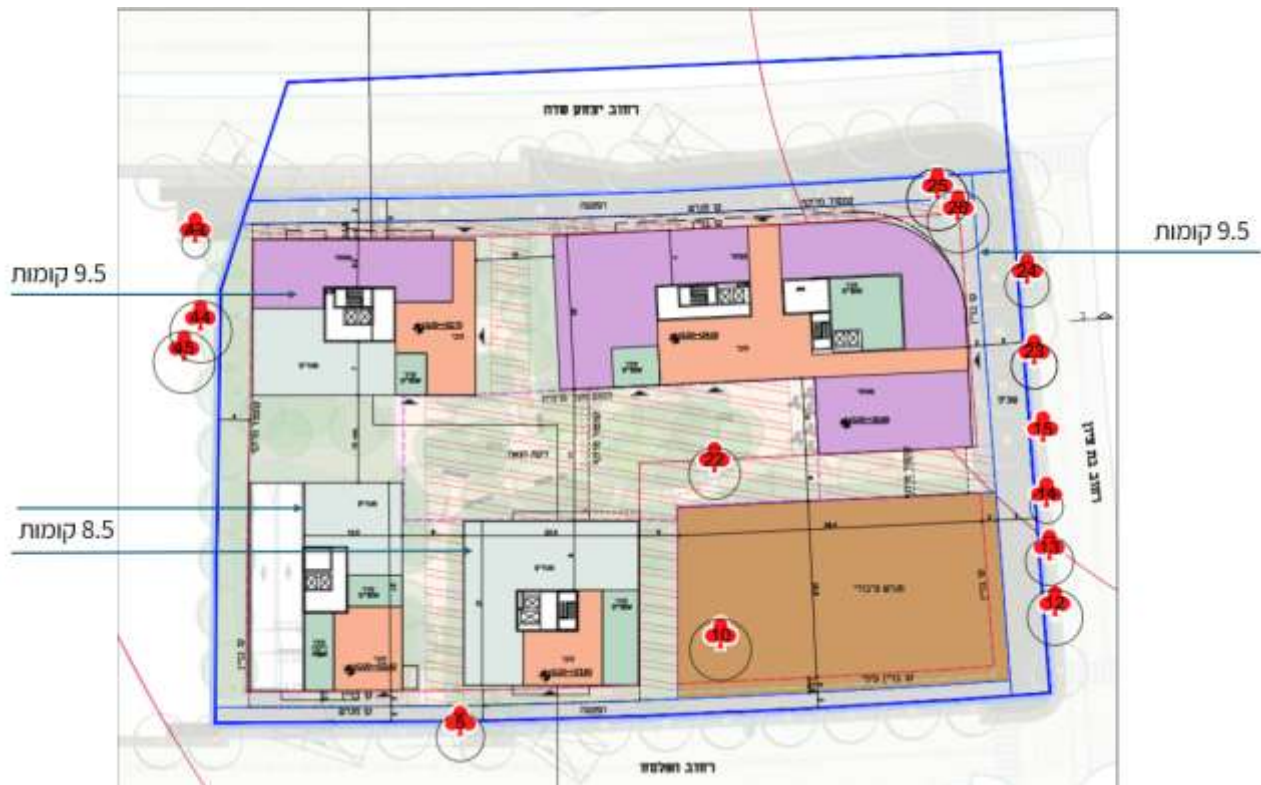
תשריט מצב מוצע:



התוכן	מס' החלטה
507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה	14/05/2025
דיון בהפקדה	5 - 0008-25ב' -

בגבול הצפוני של התכנית לאורך רחוב יצחק שדה קיים הפרש מפלסים של עד 2 מ' בין מפלס הרחוב לגובה 0.00 של המבנים הקיימים. התכנית מציעה לגשר בין מפלסים אלו ע"י קביעת 0.00 של התכנית כגובה הרחוב.

תכנית בינוי :



הדמיה :



מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
5 - 0008-25ב'	דיון בהפקדה

חו"ד היח' לתכנון אסטרטגי:

הקצאות לצרכי ציבור נדרשים על פי פרוגרמה עבור תוספת יחידות הדיור בתכנית:
 1.1 דונם שב"צ מקומי, כ-1.8 דונם שצ"פ - כ-1 דונם לפי 3 מ"ר לנפש)

המלצה לשטחי ציבור בתכנית:

1. מגרש ביעוד למבני ציבור לפחות 1 דונם
2. שטח ציבורי פתוח תשתית ירוקה: ציר ירוק עירוני לאורך רחוב בת ציון – רצועה ביעוד שצ"פ ברוחב של 4-5 מ' (350-500 מ"ר). יתרת השטח הנדרש לפחות 1 דונם כמרחב איכותי פתוח לציבור בזיקת הנאה.

תמהיל דירות וצפיפות מגורים: מוצע על ידי היזם

יח"ד: עד 215

צפיפות: 36 יח"ד לדונם

תמהיל גודלי הדירות:

(שטח דירה כולל: שטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי במידה ומתוכנן פתרון מיגון מחוץ לדירה)

לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל של עד 69 מ"ר

לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל 70-85 מ"ר

לפחות 20% מהדירות יהיו בשטח כולל 86-106 מ"ר

לפחות 15% מהדירות יהיו בשטח כולל 106 מ"ר ומעלה

דיוור בהישג יד:

10% (כ-21 יח"ד) מכלל יחידות הדיור יוגדרו כדיור בהישג יד - לתקופה כוללת שלא תפחת מ-25 שנה מיום קבלת תעודת גמר ובהפחתת דמי השכירות בהיקף של עד 40% ממחיר השוק, בהתאם לתוספת השישית לחוק התכנון והבניה.

יחידות דיור בהישג יד תהיינה זהות ליתר יחידות הדיור בתכנית מבחינת חומרי גמר, פתחים, חלוקת חדרים ותכנון פנימי, עיצוב חזיתות, מרפסות וכד', והן יתוכננו וייבנו כחלק משטחי המגורים. תמהיל גודל יחידות הדיור בהישג יד ושטחן הממוצע יהיה בדומה לכלל יחידות הדיור בתכנית.

עיצוב:

התכנית מציעה בינוי מרקמי מלווה רחוב, לאורך שלושת הרחובות המקיפים את התכנית (יצחק שדה, הפלמ"ח ובת ציון). בלב המתחם חצר פנימית משותפת לרווחת כלל הציבור והתושבים עם זיקת הנאה בשטח החצר עד לקירות הבניינים. חזית מסחרית לכיוון רחוב בת ציון ורחוב יצחק שדה ללא קולונדה. תותר חזית מסחרית לחצר פנימית ולרחוב הפלמ"ח.

תכנית בינוי ופיתוח:

תוכנית העיצוב האדריכלי תכלול בין היתר את ההוראות וההנחיות המפורטות להלן וכל הוראה נוספת בהתאם לדרישות מהנדס העיר או מי מטעמו:

1. העמדת המבנים הסופית, גובה ומספר הקומות וגגות המבנים, הנסיגות בקומת הגג, חזיתות, חומרי הגמר והוראות עיצוב.
2. שלביות המימוש והריסת המבנים.
3. קביעת הנחיות לפיתוח השטחים הפתוחים לרבות גינות, נטיעות ריצוף, ריהוט גן, נגישות וכיוצא בזה.
4. קביעת הסדרי חניה, מיקום רמפות כניסה לחניונים, מיקום חניות פריקה טעינה ותפעול ומיקום רחבות כיבוי אש.
5. מיקום חניות האופניים ודרכי הגישה אליהן.
6. הצגת פתרונות לנידוף שטחי מסחר, אוורור מרתפים, פליטת אגוז גנרטור, מיקום חדרי שנאים ומרחקם מאזורי שהייה ממושכת, תשתיות לתעסוקה וכדומה. הצגת מיקום מערכות מכניות (כולל התייחסות לחדרי קירור למסחר) ופתרונות.
7. מיקום מתקנים הנדסיים לרבות חדרי שנאים ופתחי שחרור עשן. שחרור אוויר מהמרתפים ופליטת אגוז הגנרטור באמצעות פירים עד גגות הבניינים. המתקנים ימוקמו בהתאם לדרישות הרשות לאיכות הסביבה.
8. מיקום כניסות כלל השימושים למבנים, קביעת מפלסי הכניסה הקובעת 0.0, כניסות נוספות ומפלסי הפיתוח, מיקום ואופן תכנון המסחר.
9. הצגת פתרון פינוי אשפה ומחזור, בהתאם להנחיות אגף התברואה. מיקום מפרידי השומן יהיה בתיאום תאגיד המים.
10. יוגדרו שטחי שירות לפעילות עסקית, שטחים אלו יאפשרו לעסקים לתת מענה לאחסנת ציוד כגון: אצירת בקבוקים לאחר שימוש, אחסנה של שמן שרוף לאחר שימוש, הצבת מפריד שומן, אחסנת ציוד נלווה למסעדה שיש מקום להצניעו ואינו אסתטי להצבתו ברשות הרבים.
- פינוי אשפה ומערכות סניטריות הקשורות לשטחי המסחר ובהם מפריד שומן יהיו נפרדות מהמגורים.
- יוקצה שטח לאחסנת מחזור פנימי ללא אחסנה מחוץ למבנה קרטונים, בקבוקים, זכוכית

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהפקדה	5 - 0008-25
---	--

12. פיתוח המרחב הפתוח לרבות התייחסות ויצירת הנחיות לשמירה על עצים בוגרים קיימים, כמפורט בנספח שמירה על עצים בוגרים, גינון, נטיעות עצים לטובת יצירת הצללה מירבית, בתי גידול איכותיים בעלי נפח קרקע מספק לתמיכה בעצים גדולים ומאריכי חיים, עומק קרקע גננית, ריצוף וריהוט רחוב בשטחים הפתוחים ובזיקות ההנאה.
 13. פתרונות לניהול מי הנגר בתחום המגרש יהיו בהתאם לדוח ניהול מי נגר המאושר, תוך עמידה ביעדי תמ"א 1 שינוי 8 ומדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא.
 14. קביעת מיקומן של זיקות ההנאה בקרקע ובתת קרקע.
 15. תכנית העיצוב תקבע את תמהיל גדלי הדירות הסופי ומיקומן, בהתאם לחוות דעת מה"ע או מי מטעמו.
 16. תמהיל גדלי יחידות הדיוור בהישג יד יהיה בדומה לכלל יחידות הדיוור בתכנית, למעט יחיד גדולות במיוחד (מעל 100-120 מ"ר לפי העניין: שטח עיקרי וממ"ד).
 17. יחידות הדיוור בהישג יד יתוכננו בסטנדרט איכות דומה ליתר יחידות הדיוור, בהתחשב במיקומן וריחוק ממטרידים סביבתיים.
 18. קביעת הוראות מחייבות בנושאים סביבתיים ובניה בת קיימא, על פי הנחיות מהנדס העיר בעת הכנת התוכנית.
 20. הנחיות גם לגבי זיקות הנאה בין חניונים משותפים המשרתים מספר מגרשים ככל שידרשו. כמו כן, הנחיות לגבי שלביות הקמת מעברים ומרתפים המשותפים ליותר ממגרש אחד.
 21. יישום מסקנות סקר האנרגיה לרבות: אמצעים להתייעלות אנרגטית של כל המערכות האלקטרומכניות בתחום התכנית, 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.
 22. פירוט הנחיות נספח הניקוז ובכלל זה תשריט בקנ"מ 1:250 לפחות ערוך וחתום על ידי יועץ הניקוז ויועץ הנוף של התוכנית. התשריט יציג בין היתר: מיקום אזורי השהייה ואזורי חלחול טבעי, הנפח והתכנון הנופי שלהם; תרשים מחייב של מהלך זרימת הנגר בתוך המגרש ומהמגרשים למרחב הציבורי ומיקום בורות להחדרת מי נגר (ככל שיידרשו) ותכנון הנדסי ראשוני שלהם.
 23. תוכנית נטיעות במרחב הפרטי ובמרחב הציבורי הכוללת בין היתר: מיקום עצים; פירוט סוג העץ מתוך רשימת העצים המאושרים על ידי עיריית תל אביב-יפו; הגדרת גודל העץ ועיצובו בהתאם להנחיות אדריכל העיר; פירוט גודל בית הגידול לשורשים מעל מצע קשיח; שיטת הניקוז והאווירור של הקרקע; ותכנון מערכת השקייה המשלבת את מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה על מצע מנותק. התוכנית תיחתם על ידי אדריכל הנוף ויועץ הניקוז. תכנון הצללה ונטיעות במרחב הציבורי יהיו על פי מסמך ההנחיות של עיריית תל אביב-יפו "צל במרחב הציבורי" ובהתאם להנחיות המרחביות בנושא הצללה.
- ניהול מי נגר:**
1. תכסית: 15% לפחות משטח המגרש ייותר כשהוא נקי מכל בנייה תת קרקעית או על קרקעית. שטח זה ישמש לחלחול מי נגר לגינון לנטיעת עצים.
 2. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעבבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.
 3. החדרה לתווך הרווי תיעשה בתיאום ובאישור רשות המים.
 4. לפחות 50% משטחי הפיתוח הבלתי מבונים במפלס הקרקע או 20% משטח המגרש, הגדול מביניהם, יכוסו בחומרים חדירים למים אשר להם כושר ספיגה וקליטה של מים, במטרה למתן את ספיקות הנגר המועברות למרחב הציבורי. חומרים אלו כוללים שימוש באדמה פוריזבית כדוגמת חצץ, טוף, אבן דשא ושטחי גינון.
 5. חסכון במים: יותקנו מערכות לקליטת כל מי עיבוי המזגנים ונקז השקייה של מצע מנותק, והעברתם להשקיית שטחי הגינון, למתקני חלחול ו/או הדחת אסלות בתחום המגרש כמפורט בפרק ניהול מי נגר.
 6. במידה ויועברו המים להשקיית גינות, יוסף מתקן מינרליזציה/דישון בראש מערכת ההשקייה כנדרש.
 7. יש להתקין אמצעים לחלחול ו/או השהייה למשך 24 שעות של 30 מ"מ לכל דונם לכל הפחות בתחום המגרש. ע"פ עקרונות לחישוב הנפחים, הגדרת סכימת הניקוז ואמצעי חלחול והשהייה הכלולים בנספח הניקוז המנחה של התוכנית.
 8. לעת הוצאת היתר בניה, יותרו פתרונות זהים או שווי ערך לאלו המוצגים בנספח ההידרולוגי העומדים בדרישות לעיל.
- תשתיות:**
1. תשתיות תת קרקעיות: כל תשתיות האנרגיה הקוויות (חשמל, גז מים חמים וכיוב') בתחום התכנית, הן במרחב הציבורי והן במרחב הסחיר, יהיו תת קרקעיות. לא תותר הקמת תחנת שנאים עילית (על עמוד). כל תחנות השנאים יהיו פנימיות (בתוך המבנה).

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהפקדה	מס' החלטה 14/05/2025 507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה דיון בהפקדה
---	--

2. תשתיות קיימות של חברת החשמל ו/או חברות התקשורת הדורשות העתקה יועתקו על חשבון היזם בתאום עם בעלי התשתית (חברת החשמל/ חברות התקשורת).
3. 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. בהתאם למדיניות עירונית תקפה בעת הוצאת היתר.
4. נוהל מיגון קווי ביוב ברדיוס מגן ג' של קידוחי מי שתייה- משרד הבריאות. מספר נוהל 2/2018 - ימוגנו כל קווי הביוב בתחום המגרש וכן הקו עד החיבור העירוני.

חו"ד תחבורתית – נערכה ע"י קראוס חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ ואושרה ע"י אגף התנועה בתאריך 28.04.25

1. תיאור המצב הקיים

עיקר המבנים הקיימים במתחם הינם מבני מגורים בני 3-4 קומות. המבנים הקיימים מפונים במטרה לקדם רקמה עירונית פעילה בעלת שימושים מעורבים. המבנים הקיימים לא מאפשרים מעבר נוח של הולכי רגל ואופניים בתוך המגרש.

2. תשתית לתנועת הולכי רגל

- במסגרת התוכנית הנדונה מוצעת הרחבה של זכות הדרך ברחוב יצחק שדה וברחוב הפלמ"ח. ברחוב בת ציון הרחבת המדרכה הינה באמצעות שצ"פ וזיקת הנאה. ההרחבות הינן כמפורט:
- רח' יצחק שדה : 5 מטר (3 מטר הפקעה + 2 מטר זיקת הנאה)
 - רח' בת ציון : 7 מטר (5 מטר בשצ"פ + 2 מטר בזיקת הנאה)
 - רח' הפלמ"ח : 2 מטר הפקעה
- בין הבניינים בתוכנית מוצעים מעברים ציבוריים (צפון-דרום, מזרח-מערב) שמאפשרים גישה בין כל הרחובות סביב המגרש לטובת תנועת הולכי רגל ומקרו-ניידות, בין רח' יצחק שדה לרחובות הפלמ"ח ורחוב בת ציון. רוחב המעברים הינו בין 4 מטר ל-15 מטר.

3. תשתית לתנועת אופניים

- במסגרת התוכנית הנדונה נשמרים שבילי האופניים הקיימים במרחב. השבילים שנשמרים הם:
- שביל משני ברח' בת ציון (צפון-דרום).
 - שביל ראשי ברחוב יצחק שדה (מזרח-מערב).
- במסגרת התכנון התנועתית של הפרויקט מוצעות חניות אופניים כדלקמן:
- 135 מקומות חניית לאופניים במפלס הקרקע של חניון הפרויקט.
 - 226 מקומות חניית לאופניים בקומת גלריה במרתף החניה של הפרויקט.
 - 79 מקומות חניית לאופניים במרתף 1- של חניון הפרויקט.
- סה"כ 440 מקומות חניית לאופניים מספק את החניות הנדרשות בייחס למדיניות. תקן החניה לאופניים ומיקומן יהיה בהתאם למדיניות לתכנון בר קיימא תא/9144.

4. תחבורה ציבורית

- במצב הקיים המתחם הנדון מקבל רמת שרות בינונית של תח"צ באמצעות קווי אוטובוס על הצירים הראשיים כדלקמן:
- ברחוב יצחק שדה בצמוד לפרויקט מצפון לפרויקט קיימים קווי אוטובוס מערב-מזרח בתדירות של כ-20-25 אוטובוסים לשעה בכל כיוון בשעות השיא.
 - לשנת 2040 מתוכנן קו מטרו M1 בציר יגאל אלון תוואי תת קרקעי כאשר התחנה הקרובה הינה תחנת יצחק שדה במרחק של כ- 450 מ' ממערב לפרויקט.
 - הפרויקט מעודד שימוש בתח"צ ובאמצעים לא-מוטוריים כאשר החניה בשטח המגרש תת קרקעית בלבד וכאשר מצאי החניה הופחתו בהתאם לתקני החניה של עיריית תל אביב יפו.
 - מצאי החניה לרכב פרטי חושבו על פי התקנים להלן:
 - מגורים – 0.8 מקומות חניה לכל יח"ד חדשה
 - מסחר – 1 לכל 50 מ"ר
 - ציבורי – תקן החניה יקבע בעת הוצאת ההיתר על פי השימוש שיקבע

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
5 - 0008-25ב'	דיון בהפקדה

בהתאם לתקני החניה הנ"ל מוצע היקף חניה המקסימלי כדלקמן:

- פרטי – 192 מקומות חניה
- אופנועים – 53 מקומות חניה
- אופניים – 440 מקומות חניה

5. סיכום

התכנית המוצעת כוללת התייחסות ושיפורים ניכרים לתשתית הולכי רגל, חניות אופניים וגישה לתח"צ.

איכות הסביבה ובניה ירוקה:

התכנון יעמוד במדיניות עירונית תא/9144 לתכנון בר קיימא, לרבות בנושאים הבאים: הסמכה לבניה ירוקה, דירוג אנרגטי, נטיעות בתחום המגרש, ניהול מי נגר, ייצור וניהול אנרגיה, חניות אופניים ורכב חשמלי, חיסכון במים, שימוש בגגות, שטחים פתוחים ועוד. התכנון המוצע אינו כולל מגדלים, לא צפויים השפעות אקלימיות או מטרדים סביבתיים.

אקוסטיקה:

מפלס קול מקסימלי מרעש תחבורה לא יעלה על 40 dB(A) בדירת מגורים ו- 35 dB(A) במבנה חינוך עם חלון סגור.

איכות אויר:

* לסה"כ שטחי המבחר יתוכנן פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג
 * מיקום פתחי פליטת החניונים יקבע בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע/פיתוח, שטחי זכות המעבר.
 * פליטת אגוז גרטרור תעשה לגג המבנה באמצעות פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג ותתבצע הרחק ככל הניתן מפתחי אוויר צח למערכות מיזוג אוויר וחלונות.
 קרינה:
 תיבדק השפעת מקורות קרינה בתחום התכנית ובסביבתה העשויים להשפיע על הבינוי המתוכנן ועמידה בהנחיות המשרד להגנת הסביבה לנושא מרחקי הפרדה ובכפוף לסימולצית שטף מגנטי לשלב ההיתר ומדידות קרינה בפועל לשלב הגמר.

זיהום קרקע:

* בדיקות גזי קרקע בכפוף לתוכנית דיגומים והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
 * ככל שיתוכננו שימושים עיקריים בתת הקרקע, בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית ואישור המשרד להגנת הסביבה.
 הפרדת שימושים:
 * תחוב הפרדת פירים בין מגורים, ומסחר.
 * לא תותר הוצאת אויר מחניונים, פליטת אגוז גרטרור בתחום השטח ציבורי פתוח ובתחום זכות המעבר.

בניה ירוקה:

סעיפים אלו חלים על תא שטח 100 בלבד:
 1. תקינה לבנייה ירוקה על המבנים בתחום התוכנית לעמוד בת"י 5281 לבניה ירוקה ברמת ארבעה כוכבים לפחות, או בתקן LEED v4 ברמת Platinum לפחות, ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בניה בנושא בניה ירוקה.
 2. תקינה לעילות אנרגטיות על המבנים בתחום התכנית לעמוד בת"י 5282 בדירוג אנרגטי A ומעלה עבור הבניין כולו, באופן שהדירוג האנרגטי של כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מ B, ובהנחיות הועדה המקומית התקפות בעת הוצאת היתר הבניה לנושא זה.
 3. בבנייני מגורים יותקנו מערכות חימום מים עם יעילות אנרגטית גבוהה בכל הדירות (כגון מערכות סולאריות או משאבות חום).
 4. חזית חמישית: יתוכנן גג מועיל גג מגונן ("ירוק") ו/או גג מעכב נגר ("כחול") בשטח שלא ייפחת מ-50% מסך שטח הגגות (כולל שטחים טכניים המיועדים למערכות מיזוג אוויר, חימום מים תרמו סולארי, ייצור חשמל במערכות פוטו וולטאיות וכו'). המפרטים יהיו בעלי יכולת אחיזת מים של 25 מ"מ למ"ר לכל הפחות, ויעמדו בתקני FLL או תקנים מקבילים לגגות מעכבי נגר. מפרטי הביצוע לגג כחול / ירוק יאושרו על ידי יחידת אדריכל העיר.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
5 - 0008-25ב'	דיון בהפקדה

התייעצות עם הציבור וחוו"ד חברתית בתיאום מינהל השירותים החברתיים והמחלקה להתחדשות עירונית:

- בתאריך 20.12.2023 פורסמה הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 לחוק התו"ב אשר מטרתה:
 - תכנית להתחדשות עירונית במתווה פינני ובינוי לפי מדיניות תא/5000
 - הרחבה חיוזק ופיתוח מיטבי של מערך שטחי הציבור
 - חיוזק ציר ירוק עירוני לאורך בת ציון
 ונקבעו תנאים ומגבלות להוצאת היתרי בניה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.
- בתאריך 1.1.2024 התקיימה תת וועדה לש"צ ובה הוצג מתווה שיתוף ציבור על ידי יועצת חברתית מטעם יזם ומינהל הנדסה.
- בתאריך 13.03.24 התקיימה פגישה של הצוות העירוני עם בעלי דירות מהכתובות הפלמ"ח 31-33 לבקשת התושבים. בפגישה הביעו אי שביעות רצונם מאופן קידום היוזמה.
- בתאריך 24.6.24 התקיימה ישיבה נוספת עם בעלי דירות מהכתובות הפלמ"ח 31-33 בראשות סגנית מה"ע בתאריך 24.6.24 בהמשך להפגישה שנערכה במרץ 2024.
- בתאריך 11.9.2024 התקיים שיתוף ציבור פרונטלי ביוזמת העיריה במטרה להציג לתושבים ולבעלי הדירות את הצוות העירוני ולייצר שיח ישיר בין התושבים לעירייה. במפגש נכחו גם נציגי היזם. במפגש הוצגה התכנית שאושרה בפורום מה"ע, התנהל שיח ישיר שכלל התייחסויות לשאלות שמעסיקות את התושבים.
- מתוך המסמכים שהועברו אל הגורמים העירוניים ע"י היזם וכן מתוך שיחות עם תושבים אנו מוצאים כי לא ניתן להצביע על נציגות בעלי דירות תקפה שמייצגת ושמוסכמת על כלל בעלי הדירות. כן מצאנו, כי קיימות מספר קבוצות בעלי דירות הטוענות לנציגות ומחזיקות בעמדות סותרות ביחס לקידום היוזמה. לאור המדיניות העירונית ולטובת התושבים ובעלי הדירות נחוץ להסדיר את נושא הנציגות.
- בהתאם לבקשת הגורמים העירוניים מיום 24.7.24 ובהתאם לתקנות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית יש להשלים מסמכים בדבר אופן בחירת ב"כ הדיירים וההתקשרות בין בעלי הדירות עימו.

טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
זכויות	מגורים	מ"ר
בניה	מסחר	מ"ר
	סה"כ זכויות בניה	אחוזים
	סה"כ זכויות בניה	מ"ר
	גובה	מ"ר
	יח"ד	מ"ר
	קומות	מ"ר
	גובה	מטר
	תכסית	אחוזים
	מקומות חניה	מ"ר
	מגרש ציבורי	מ"ר
		זכויות בניה כ-7000 מ"ר

זמן ביצוע: שוטף

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
5 - 0008-25	דיון בהפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/5187	שם התכנית 68-76 יצחק שדה	מגיש התכנית אקרו נדל"ן והועדה המקומית ת"א-יפו	עורך התכנית מילבאוור אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעוד לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☒ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
☒ עירונית	☐ כפרית	☒ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			
יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☒ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מהות הסעיף בחוק
תוכנית התחדשות עירונית בשטח כולל של כ- 7 דונם - התוכנית כוללת הריסת 5 מבני מגורים טוריים והקמת 4 מבני מגורים חדשים כולל חזית מסחרית לרח' יצחק שדה ובת ציון, קביעת שצ"פ ומגרש ציבורי.	62 א. (ג) חוק הת"ב-תתשכ"ה	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן) תוקף 22.12.2016).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים התואמים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	הוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיימות הוראות לשטח התוכנית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	חלק ממיתחם 903 א'-יד אליות.	903 א' יד אליות יחולו הוראות מתחם התחדשות עירונית כמפורט בהוראות התכנית בפרק 5, סעיף 5.3.2
קביעת הוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - מתחם התחדשות עירונית.	נספח אזורי ומתחמי תכנון: מתחם התחדשות עירונית.	סעיף 5.3.2 מתחם התחדשות עירונית (5.3.2) רשאים הוועדה לאחר שבחנה במסלול היבטים לאשר 1 רח"ק מעל לרח"ק המירבי
		רח"ק 4 + 1

	בדרגת גובה אחת מעבר לספח עיצוב עירוני.		
קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.	אזור מגורים בבניה עירונית ציור ירוק עירוני	סעיף 3.2.4 אזור מגורים בבניה עירונית סעיף 3.1.1 (ו) ייעוד למבנים ומוסדות ציבור המתיי שישמש כלליים וכן שצ"פ	+ יעוד מבא"ת: מגורים עם חזית מסחרית. שצ"פ
קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א) (1) מגורים (2) שימוש למשרד, בחלק מדירת מגורים אשר חמשתמש מתגורר בה. 3.2.4 (ג) (2) צפיפות הבניה לא תפחת מ- 18 יחיד לדונם נטו. (3) הועדה תחליט על הפקדת תכנית לאורך רחוב עירוני (יצחק שדה) לאחר שיוצגו נתונים אודות עידוד מסחר בקרקע ועידוד מגוון סוגים וגדלי יחיד.	+ צפיפות 41 יחיד לדונם נטו (כולל דיור בהישג יד 10% בהתאם לתוספת השישית לחוק).
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	3.2.1 (א) (2) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית המוסיפה 100 יחיד ומעלה בכפוף לבדיקה ותכנונית בהתאם לחוראות הסעיף.	+ תכנית מציעה 215 יחיד
קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ד) (ח) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (א) (4) מסחר 1 בקומת הקרקע (עד 25%). סעיף 3.1.1 (ד) שטחי בניה לשימושים נוספים יכול שייקבע בהיקף עד 25% מסך כל שטחי הבניה תסחירים מעל מפלס הכניסה. סעיף 3.1.1 (ו) ייעוד למבנים ומוסדות ציבור המתיי שישמש כלליים וכן שצ"פ	+ שטחים ציבוריים מבונים, שימושים בעלי אופי ציבורי ושצ"פ
קביעת שטחי בניה - 3.1.2-3.1.3 קביעת שטחי בניה בסיועם (קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 3.2.4 (ב) רח"ק מירבי 4 סעיף 5.3.2 (ג) מתחם תתחדשות עירונית תוספת 1 רח"ק מעל רח"ק מירבי. 3.1.3 (ג)	+ 10% עבור דכ"י.
קביעת שטחי בניה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הוועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי הייעוד.	אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 5.3.2 (ג) סעיף 3.1.4 (ה) המייעדת שטחים למגורים ניתן לקבוע רח"ק העולה על	+

	הרחיק המירבי עבור מרפסות (ו) ביעדים לשימושים ציבוריים 1 רחיק נוסף למצללות או סככות על.		
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח העיר	סעיף 3.1.5 (א) שטחי הבנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר על פי תכנית תקפות. (ד) בתת הקרקע יותרו שימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וכלכלה שלא יבואו על חשבון שטחי חניה ושירותי הנופים לתפקוד הבניין.	+ לפי תכנית ע"1
קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר הקומות חקבוע בנספח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: לפי נספח העיצוב העירוני 8 קומות מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה	סעיף 4.2.2 (א) מספר הקומות לפי נספח עיצוב עירוני. אלא אם צוין אחרת בהוראות תכנית זו. סעיף 4.2.2 (ג) 1) מספר קומות וגובה בניה 3) קומה עליונה בבניינים עד 20 קומות ובהן קומות בג חלקית. סעיף 4.2.5 מרקם ובו בנייה נקודתית חריגה לסביבתה, ניתן לעלות בדרגת גובה אחת. סעיף 4.2.6 (א)(ב) קביעת מספר קומות גבוה ממספר הקומות הקבוע בנספח העיצוב בהיקף שקבוע בסעיף 5.3.2 לפי מתחם התחדשות עירונית.	+ מוצע בינוי בגובה מקסי של 10 ק. ברוטו לרחוב יצחק שדה 9 קומות ברוטו לרחוב הפלמ"ח. +
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בנייה בין קווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.	כלל שטח התוכנית	סעיף 4.2.3 בנייה בין קווי בניין לקווי מגרש סעיף 4.2.4 הנחיות בדבר נטיעות ועצים	+ הוגדרו זיקות הגנה והבלטת מרפסות בין קווי הבניין וקווי המגרש. + סוכמו עצים לשימור והנחיות לנטיעת עצים בתחום התכנית.
הקצאה לערכי ציבור - סעיף 4.1.1 והעדה תחליט להפקיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה...או הסרת שטחי בניה מייחוד שאינו למגורים לייחוד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	אזור מגורים בבניה עירונית	סעיף 4.1.1 (א)-(ח)	+ בהתאם לחו"ד יחידה אסטריטגית מוצע ש"צ בשטח 1.049 דונם. מוצע ש"צ בשטח כ- 340 מ"ר.
הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 והוראות יחולו על מגיש המסומן בתשריט כאזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל ימוסד ציבורי עירוני חדש או בגין סמל של ימתחם לוגיסטי, וכן על מגרש המיועד למבנת ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על	מבנים ומוסדות ציבור	סעיף 3.5.1 - כללי (א) שימושים (ב) שטחי בנייה, הועדה המקומית רשאית לקבוע רחיק גדול יותר ובתנאי שלא יחרוג מפי 2	+ שימושים מבח תכנית צ"י. שטח מבנה הציבור

פי תכניות קודמות	מרחב ציבורי המירבי במרקם הסובב.	כ- 5,500 מ"ר.
קביעת הוראות למרחב הציבורי - 3.6.18 - 3.6.1 ההוראות נוגעות למגוון אזורים המאוגדים תחת ההגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרופוליני, ים, פארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרופוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, נשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אוור לספורט)	בכל שטח התוכנית, שצ"פ ציר ירוק עירוני רחוב עירוני	סעיף 3.6 - 'מרחב ציבורי' (א) שימושים לפי מרחב ציבורי שצ"פ, הרחבת דרכים (ג) הוראות נוספות (5) ניתן למקם תשתיות ומתקני תשתית בשצ"פ בתת הקרקע ועד 2% בתת הקרקע משטח המגרש. (8) נספח תנועה ונספח עיצוב נופי 3.6.13 ציר ירוק עירוני (ב) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע ל: (2) בציר ירוק עירוני האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר מנימוקים שיירשמו. סעיף 3.6.14 רחוב עירוני (ג) הועדה תחליט על הפקדה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית להבטיח רוחב מדרכות 8-10 מ'
	3.6.13 ציר ירוק עירוני (ב) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע ל: (2) בציר ירוק עירוני האפשרות להבטיח רצועה לא בנויה ברוחב 20 מ', ומתוכה רצועה ברוחב מינימלי של 8 מ' למדרכות ולשבילי אופניים. (5) הועדה רשאית לצמצם את רוחב הציר מנימוקים שיירשמו. סעיף 3.6.14 רחוב עירוני (ג) הועדה תחליט על הפקדה של תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית להבטיח רוחב מדרכות 8-10 מ'	+ בתכנית נקבע שצ"פ עבור מימוש הציר הירוק + רוחב מדרכה כ- 6 מ' ורוחב הציר כ- 17 מ' ובתכנית עתידית יהיה בהתאם למידות בסעיף. + בתכנית ישנה הרחבה של רחוב יצחק שדה להבטחת רוחב מדרכה 8 מ'. וישנה הפקעה לרחוב הפלמי"ח לרוחב מדרכה 4 מ'.

+ קיימות חו"ד תנועה + סעיף 3.8.1 כללי (ג) שביל אופניים ביצחק שדה + סעיף 3.8.2 דרך עורקית עירונית (ה) הועדה תחליט על הפקדת תכנית בכפוף לבדיקה תכנונית וחוז"ד תחבורתית בתכנית המוסיפה מעל 100 יח"ד + סעיף 3.8.2 דרך עורקית עירונית (יצחק שדה) (א) קווי בניין (בדיקה מול תמ"א 3/7) + (ד) דרך עורקית עירונית (יצחק שדה) (1) ניתן להתיר הגדלת זכות הדרך בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת + (3) קו הבניין בתכנון המפורט... הועדה רשאית להקטין את המרחק האמור משיקולים עיצוביים, סביבתיים בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. + סעיף 3.8.2 (ה) דרך מקומית – רחוב הפלמ"ח + סעיף 3.8.7 תסן חניה + תקן חניה 0.8	נספח תחבורה דרך עורקית עירונית שביל אופניים	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים הבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכזי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תסן חניית (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)	איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חזות דעת סביבתית (4.4.2) בניית ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) הסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+ בהתאם לחו"ד סביבתית + סעיף 4.4.1 תכנית בעלת השפעה סביבתית (א) תכנית המרחיבה דרך עורקית עירונית (ב) תכנית הקובעת בינוי העובל בזכות דרך עורקית עירונית (ג) תכנית הקובעת שימושים רגישים בסמוך לזכות דרך עורקית עירונית (ד) תכנית הקובעת שימושים מעורבים מגורים לצד מסחר. + סעיף 4.4.2 חו"ד סביבתית + סעיף 4.4.3 בניית ירוקה + סעיף 4.4.4 הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	בכל שטח התוכנית רדיוס מגן ב' ו- ג' קידוח מים פעיל	תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) תשמל (4.6.6)
+ סעיף 4.6.2 הנחיות כלליות + סעיף 4.6.3 (ג) רדיוסי מגן תכנית הכוללת שטח המצוי בתחום רדיוסי המגן מקידוחי מי שתית כפי שמופיע בנספח התשתיות תסמן את הקידוח בתשריטה			

תצהיר וחתימות		
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית/מחוזית, (מחקר את המיותר) במסגרתו בסעיף (ג) בטופס זה.		
מנהל העירייה:		
שם וטעם יו"ר/מנהל אדריכל	חתימה	תאריך
		5.5.25
היועץ המשפטי לעירייה:		
שם וטעם משפחה הראלה אברהם איון,	חתימה	תאריך
		5.5.2025

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
5 - 0008-25	דיון בהפקדה

1. התכנון המוצע הנו תכנון מיטבי התואם מתאר ומדיניות תכנונית. בשתי חלקות מתוך חמש, היזם לא הגיע לרוב הנדרש ע"פ חוק (גם בחלקות אלו חתומים דיירים) ולכן ממליצים לוועדה המקומית להצטרף גם כמגישת התכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
4. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
5. בהנחיית השירות המשפטי הורחב הקו הכחול של התכנית למחצית מרחוב יצחק שדה, לצורך קבלת שטחי ציבור בקרקע במסגרת איחוד וחלוקה. תיקונים טכניים בשל השינוי יתאפשרו בהתאם.
6. בהנחיית מינהל התכנון לנושא איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל, תערכנה התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל.
7. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית להפקדת התכנית בפועל.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25 ב' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון :

ליאור שפירא: תכנית להתחדשות עירונית בדופן הדרומית ברחוב יצחק שדה בשכונת יד אליהו
אורית מילבאור: מציגה את התוכנית במצגת.
ליאור שפירא: פרויקט יפה. האם הזכויות לא מייקרות את הפרויקט? בקטע של העיגול מרפסות?
אורית מילבאור: נדאג לכך שזה יראה כמו שצריך.
יש את נושא תמחיל יחידות הדיור שנתבקשנו על ידי המחלקה האסטרטגית ורצינו לבקש מהועדה לשקול בשנית. את התמחיל המבוקש ניתן לראות בטבלה 15 אחוז יח"ד קטנות ו-25 אחוז יח"ד בינוניות, אנו מצליחים להגיע בשתי הקטגוריות ל-20%. כלומר שינוי של 5 אחוז ביחס למה שהתבקש. יש קצת יותר דירות קטנות אבל זה הבדל של 5% ואנו מבקשים שהועדה תאשר.
ליאור שפירא: כמה יח"ד במספר?
אורית מילבאור: 5 יח"ד
ליאור שפירא: אנחנו מאשרים
ראובן לדיאנסקי: לגבי 15% חלחול האם זה בכלל מגרש המגורים?
אורית מילבאור: נכון
ראובן לדיאנסקי: בטח יוקם גינת שעשועים עם משטח גומי וזה לא יחלחל
אורית מילבאור: אנחנו נדאג לשטח חלחול אדמה 15% לא עם ריצוף
מלי פולישוק: האם יש חניה בפרויקט ולפי איזה תקן חניה החניות בפרויקט?
אורית מילבאור: יש חניון תת קרקעי והתקן הוא בהתאם לתקן העירוני 0.8 ליח"ד
מאיה נורי: האם שינוי התמחיל משפיע על הדב"י?
אורית מילבאור: לא
מאיה נורי: כמה אחוז דב"י?
אורית מילבאור: 10% דב"י
ראובן לדיאנסקי: מה הכוונה שהפליטנום זה רק למגרש 100 מה הכוונה?
אורית מילבאור: כל הפרויקט לפי הדרישות העירוניות של בניה ירוקה, כל המגורים בפרויקט זה מגרש אחד. מגרש 100 הוא המגורים, הציבורי הוא מגרש 300.
בת אל אונגר: מקריאה שינויים בהחלטה שכוללת שינויים מחו"ד צוות.
ליאור שפירא: מאשרים את התכנית בהתאם לשינויים שהוקראו בחו"ד הצוות המקצועי ומאשרים את התכנית להפקדה.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1289438 תא/מק/5187 - 68-76 התחדשות יצחק שדה
5 - - '25-0008	דיון בהפקדה

בישיבתה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר את התכנית להפקדה בתנאים הבאים :

1. התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית ביד אליהו, התכנון המוצע הנו תכנון מיטבי התואם מדיניות תכנונית ולכן הוועדה המקומית מצטרפת כמגישת התכנית.
2. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
3. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
4. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
5. הרחבת הקו הכחול של התוכנית למחצית מרחוב יצחק שדה, מאחר ונעשתה הרחבת דרך עקב תכנון שמתייחס לדופן הדרומית של רחוב יצחק שדה ונעשה שינוי תכנונית בחתך הרחוב.
6. תערכנה התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל לצורך איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל.
7. אישור סופי של אגף התנועה למסמכי התכנית להפקדת התכנית בפועל.
8. תנאי להפקדה בפועל של התוכנית יהיה העברת מסמכים להוכחת בחירה / אישור נציגות דיירים ופרוטוקול בחירת/אישור עו"ד ב"כ דיירים בהתאם להנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.
9. תמהיל יח"ד שיקבע בתוכנית הינו התמהיל שהוצע על ידי היזם כפי שהוצע בתוכנית.

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אלחנן זבולון.

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

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	תא/מק/9200 - מרחב היבשות
0008-25' - 6	דיון בעדכון המדיניות

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

שם התכנית: מסמך מדיניות מרחב היבשות

מיקום: רובע 4 - המגרשים התחומים בין רחובות שד' שאול המלך, ויצמן, דפנה וסולד

כתובת: ויצמן 2,4,6, שד' שאול המלך 35,



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6110	מוסדר	חלקי	350	247-248, 344, 347, 352
6111	מוסדר	חלקי	771-773, 794, 817, 849	276, 280, 725, 776, 805, 811, 814
7197	מוסדר	חלקי		8

שטח התכנית : כ-34ד'

מתכנן: מינהל ההנדסה, אגף תכנון העיר - מחלקת תכנון מרכז

בעלות: בית אסיה- אלרוב נדל"ן ומלונאות בע"מ, וכן חניונים מתחת לשצ"פ בחכירה, בית אירופה, בניין

IBM - אמות השקעות בע"מ, בית אמריקה - לשכת המסחר ישראל אמריקה בע"מ, בית הדר דפנה-

משולם לוינשטיין בע"מ, דן חברה לתחבורה ציבורית בע"מ, מדינת ישראל (מינהל הדיור הממשלתי),

עמידר החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ, עיריית תל אביב יפו.

מצב השטח בפועל:

אזור התכנון תחום בין רחובות שד' שאול המלך, ויצמן, דפנה, וסולד, וכולל את מבנה בית הדר דפנה, בית

אירופה, בית אסיה, בית אמריקה ובית IBM (כיום בית אמות), תוכנן עפ"י תפיסה לפיה המבנים הוצבו

כאובייקטים בודדים במרחב, תוך יצירת חלל אורבני פתוח ביניהם, אשר הוגדר כ"מעבר לרשות הרבים", אליו הופנו הכניסות למבנים. ייעוד הקרקע הינו בניינים בעלי אופי ציבורי לשימושים כגון בנק, משרדי מוסדות, אולמי הרצאות ואספות, אולמי ספורט, אולמי תערוכות, בתי ספר מקצועיים, מוסדות הבראה ובתי מלון.

בפועל, השימושים העיקריים הינם למשרדים ושטחי מסחר מצומצמים: **בבית אמות (IBM)** קיימים שימושים מסחריים בחלק מהחזית הפונה לרחובות ויצמן ושד' שאול המלך (בשימוש חורג). **בית הדד-דפנה** כולל משרדים ממשלתיים כגון משרדי פרקליטות מחוז תל אביב ומחוז מרכז, חברות ציבוריות, ומרפאות המחלקה לפסיכוגריאטריה של בה"ח איכילוב. בעבר שיכן המבנה את מטה המוסד. כלפי שד' שאול המלך ממוקמים שימושי מסחר ובשנה האחרונה נפתח בחלקו המערבי של המבנה הפונה לשד' שאול המלך מלון הכולל חללים לפעילות עיסקית המייצר תנועת משתמשים ערה באזור. **בבית אסיה** ממוקמים משרדי מוסדות כגון מכון גתה, שגרירויות שבדיה ואיטליה וכן קומת מסחר פעילה בחזיתות הפונות לרחוב ויצמן ודפנה. **בית אירופה** כולל שטחי מסחר ושירותים בקומת מרתף חצי גלוייה הכוללת כניסה מתוך השטח הפתוח בייעוד שפ"פ בקידמת המגרש הפונה לשד' שאול המלך.

המתחם סובל מחוסר לכידות תכנונית הן במרחב הפתוח הבין בנייני והן כלפי הרחובות הסובבים:

1. **בית הדד דפנה** מנותק מהרחובות הסובבים וכולל חצר שקועה הפונה לרחוב סולד, מבני מדרגות הפונים לשד' שאול המלך ולחלק מהמבנה ברחוב ויצמן. כמו כן העמדת המבנה מנותקת מהמרחב הציבורי ביחס למרחב היבשות ממערב לו.
 2. **בית אמריקה** ממוקם בקדמת המתחם כלפי שד' שאול המלך ברצף מפלסי לרחוב, כולל פתח אל מרתף החניה המהווה הפרעה בתחום המרחב הציבורי.
 3. **בניין אמות IBM** נבנה במפלס מוגבה בפינה הדרום מערבית אשר יצרה את הנתק המשמעותי ביותר במתחם הן מהרחובות סביבו והן מהחלל הבין בנייני.
 4. **בית אסיה** נבנה ב-2 מפלסי כניסה, האחד פונה אל רחובות ויצמן ודפנה כולל חזית מסחרית מתפקדת, והשני מוגבה מהרחוב כלפי המרחב הבין בנייני מדרום אשר תוכנן להיות ברצף עם קומת הגלריה. מפלס זה מקושר לרחוב בגרמי מדרגות מרחובות ויצמן ודפנה, ואינו פעיל.
 5. העדר תכנית פיתוח כוללת למתחם יצר מרחב ציבורי שאינו רציף, הכולל פתחי אוורור מתקנים טכניים, אמצעי הפרדה, הפרשי מפלסים ולבסוף, עם השלמת הבניה - שצ"פ שתוכנן במנותק מסביבתו.
 6. רחוב דפנה מאופיין בריבוי כניסות לחניונים תת קרקעיים, העדר חזית פעילה והצבת אזורי שרות ומתקנים היוצרים חזות רחוב מוזנחת.
- כל אלה, יצרו מרחב בין בנייני נטוש ברוב חלקי היום והלילה, בעל חזות מדורדרת. עם זאת, השימושים המתקיימים בפועל הכוללים משרדים, שגרירויות, משרדים ממשלתיים, חברות ציבוריות וכן שימושי המסחר והמלונאות הינם בתיפקוד גבוה, המבנים מאוכלסים ומצבם הפיסי טוב.

מדיניות קיימת:

עידוד התחדשות מרחבים ציבוריים, עירוב שימושים, תוספת שטחי תעסוקה ומלונאות, תוספת שטחי ציבור בהתאמה.

תכנית המתאר קובעת את המרחב כאזור תעסוקה מטרופוליני ומלווה בדרישה להכנת מסמך מדיניות אשר יהווה תנאי לקידום תכניות במגרשים הכלולים בו. מסמך מדיניות זה הינו פועל יוצא של הוראה זו.

מצב תכנוני קיים :

תב"עות תקפות : G, 1059, ב1059, ד1059, ה1059, ו1059
יעוד קיים : שטח בעל אופי ציבורי, שפ"פ, שצ"פ

האזור תוכנן ונבנה במשך שנות ה-60 עד שנות ה-80, כחלק מחשיבה תכנונית אשר דגלה בריכוז אזורים בעלי ייעוד אחיד (zoning), במטרה לשמש כמרכז למבני משרדים, ומורכב משני אזורים שתוכננו בניפרד : בחלקו המזרחי הוקם בשנת 1971 בית הדר דפנה בתכנונם של דב ורס כרמי בהתאם לתכנית G. ממערב לו, תוכנן מתחם היבשות בתכנית תא/1059 ע"י משרדי האדריכלים רכטר -פרי- זרחי ואריה ואלדד שרון אשר אושרה בשנת 1968. התכנית קבעה את ייעודם של המגרשים בעלי אופי ציבורי, חילקה למגרשים ללא אמצעי תיחום ביניהם, הקצתה זכויות בניה, וכן קבעה שצ"פ מרכזי. התפיסה התכנונית לפיה המבנים הוצבו כאובייקטים בודדים במרחב, תוך יצירת חלל אורבני פתוח ביניהם, אשר הוגדר בתכנית הסטוטורית "מעבר לרשות הרבים", אליו הופנו הכניסות למבנים. ייעוד הקרקע הינו בניינים בעלי אופי ציבורי לשימושים כגון בנק, משרדי מוסדות, אולמי הרצאות ואספות, אולמי ספורט, אולמי תערוכות, בתי ספר מקצועיים, מוסדות הבראה ובתי מלון. במשך השנים הוכנו מס' תכניות שכללו עידכון הוראות בינוי במגרשים השונים, ותיקונים תכנית שנידרשו לאור ביצוע בפועל :

תכנית 1059 ב' אושרה בשנת 1975 וקבעה הוראות בינוי לבית אסיה ולבניין אמות (IBM) בדיעבד. תכנית 1059 ד' אושרה בשנת 1983 כללה שינוי חישוב שטחים בבית אסיה והגדרת הגלריה במפלס הכיכר כשטח מגוון עם פסלים לשימוש הציבור. תכניות 1059 ה' אושרה בשנת 1985 קבעה זכויות והוראות בניה לבית אירופה. תכנית 1059 ו' אושרה בשנת 1993 וקבעה הוראות לבית אסיה בנושא שטחי מסחר. **תכנית המתאר תא/5000** קובעת את המתחם כאזור תעסוקה מטרופוליני ובינוי עד 25 קומות (כולל קומת קרקע, בניינים וגג), וכן הכנת מסמך מדיניות כתנאי לקידום תכנון במגרשים הכלולים בו. בסביבת המרחב קיימות תכניות בשלבי אישור ומימוש שונים : תכנית מגדל שרותים רפואיים פינת רחובות דפנה /ויצמן באיכילוב, תכנית דפנה ארלוזורוב לאורך רחובות דפנה-סולד-נמיר, תכנית קרן הקריה בפינת הרחובות שד' שאול המלך/בגין, ותכנית אב צפון הקרייה. המרחב ממוקם באזור משורת בתחבורה ציבורית מגוונת קיימת ומתוכננת : תחנת סבידור, תחנת הרק"ל של הקו האדום בשדרות בגין, הקו הסגול ברחוב ארלוזורוב, פרויקט מהיר לעיר של משרד התחבורה העובר בשד' שאול המלך. מדיניות החניה העירונית היא צמצום מקומות חניה באזור א (קרבה מקסימלית להסעת המונים). בשנים האחרונות, טרם אישור תכנית המתאר, הוגשו מס' יוזמות לתכנון במגרשים הכלולים במתחם : א. בבית הדר דפנה - תוספת בניה גבוהה בעורף המגרש הפונה לרחוב דפנה, לתעסוקה ומגורים בהיקף של 25%, אשר נגנזה בשל מורכבות בעלויות.

ב. מגרש בית אירופה - הקמת מגדל משרדים הכולל 25% מגורים (התכנית כוללת בין היתר מיסוד שימושים חורגים למסחר בבית אמות- IBM).

ג. מגרש בית אסיה - תוספת בניה למלונאות, התכנית נידחתה בוועדה המחוזית בשל הצורך בראיה תכנונית כוללת למתחם וכעת מבקשים לחדשה. בשלב זה היוזמות הפעילות הן במגרש בית אירופה- הריסה ובניה מחדש לשימושי תעסוקה ומגורים ובית אסיה, תוספת על הבניין הקיים לשימושי תעסוקה, מלונאות ומגורים.

מצב תכנוני מוצע:

הכנת מסמך מדיניות בהתאם להוראות תכנית המתאר.

חזון:

חזון המדיניות הוא יצירת שינוי בתיפקוד המקום - ממתחם סגור בעל מרחב ציבורי ירוד - למרחב מתחדש, פעיל, פתוח ומזמין המתקשר לסביבתו הן בהבט הפיזי במרחב הציבורי והן בהיבט התיפקודי מבחינת ערוב ואופי השימושים. מסמך המדיניות יכלול כלים ל תכנון מחדש של המרחב הציבורי ולהתחדשות המבנים בו, בהתאם לנתוני המגרשים והבניין הקיים במרחב ובסביבה, תוך שילוב המרכיבים האדריכליים הקיימים וחיזוקם במרחב העירוני. מיקומו של המרחב בסמיכות למוקדים עירוניים, לתכניות מגוונות, ובקרבה למערכות הסעת המונים, וכן אופיו האדריכלי הכולל אסופת מבנים ייחודיים הנטועים במרחב פתוח כמעין קמפוס שאינו צמוד לשכונות מגורים, יוצרים הזדמנות לערוב שימושים ייחודי. במסגרת התחדשות הבניינים והמרחב הציבורי יתאפשרו פעילויות בילוי, תרבות ואומנות, יח"ד קטנות, מגורים ייחודיים, פרויקטים חברתיים, שימושים ציבוריים ועיצוב המרחב הציבורי בזיקה לקהל מגוון אשר אינו מאפיין בהכרח את אוכלוסיית המשפחות בעיר.

מטרות התכנון: כלים ליישום החזון התיכנוני

1. התחדשות המרחב הציבורי: קביעת עקרונות ליצירת מרחב ציבורי מזמין ומתפקד למעבר ושהייה אשר יכלול רצף עיצובי ומפלסי, פינוי מכשולים קיימים, טיפול בדפנות הרחוב, יצירת מעברים וגישות, גינון ונטיעות.
2. קביעת מדיניות למגרשים בהם קיימים מבנים בעלי סגנון תקופתי וייחוד אדריכלי.
3. קביעת מדיניות לתמהיל שימושים ליצירת מרחב פעיל ביום ובלילה, הכולל שימושי בילוי ותרבות.
4. קביעת מדיניות לתמהיל יח"ד הכולל הצע מגוון בדגש על יח"ד קטנות וסוגי מגורים שונים כגון דיור בהשג יד, דיור שיתופי, מעונות סטודנטים.
5. קביעת מדיניות לנפחי בניה בהתאמה לנתוני המגרשים, ומאפייני המרחב וסביבתו.
6. קביעת מדיניות לחניה, כניסות למרתפים.
7. קביעת מדיניות לתועלות ציבוריות.
8. קביעת שלביות ותנאים לקידום תכניות.

המלצות המדיניות

תחולה: מסמך המדיניות כולל הוראות פיתוח ובינוי המחייבים לנושאים הבאים:

1. מרחב ציבורי

כללי: הוראות הפיתוח והבינוי הינן לכלל השטח הבין-בנייני כולל מגרש השצ"פ והרחובות הסובבים. מסמכי תכניות מפורטות מכוח מדינות זו יכללו תכניות עיצוב ופיתוח עבור המרחב כולו, ויכללו התייחסות לנושאים הבאים:

- א. השטח הפרטי שאינו מבונה יירשם בזיקת הנאה לשימוש הציבור למעבר ושהייה בכל עת.
- ב. פרוט מערכת מפלסים המגשרת על הפרשי הגבהים במרחב הבין בנייני, ומיתון הפרשי המפלסים כלפי הרחובות הסובבים.
- ג. פינוי אלמנטים הממוקמים במרחב הבין בנייני כגון פתחי איזור, מתקנים טכניים וכד' וביטול הגבהות וחצרות שקועות.
- ד. מפלסי המרתפים יתוכננו באופן שיתאפשר מרחב ציבור בעל רצף עיצובי ומפלסי.
- ה. פיתוח מוקדי גינון ונטיעות כולל הוראות לבתי גידול ומילוי אדמה גנתית בתחום השפ"פ במגרש בית אירופה, והשצ"פ. תכנון השצ"פ והשפ"פ יכלול נטיעות וגינון בהיקף של כ-60% משטחם. תכנון המרתפים יכלול בתי גידול ומילוי אדמה גנתית בעומק שלא יפחת מ-1.50 ובהתאם למדיניות העירונית בנושא זה.

2. בינוי

א. הנחיות כלליות:

1. גובה הבינוי: תותר הגבהת הבינוי מ-25 קומות ל-30 קומות בהתאם לקבוע בתכנית המתאר, ובכפוף לעמידה בהנחיות מסמך המדיניות בדגש על ההוראות להתחדשות המרחב הציבורי. גובה זה כולל קומת קרקע, קומות ביניים וקומת גג טכנית. לא תותר הגבהה מעבר למס' קומות זה.
2. על מנת להתאים את נפחי הבניה החדשים לקנה המידה המקומי, תכסית הקומות בבניה המגדלית לא תעלה על 1200 מ"ר ברוטו לקומה בכפוף לעמידה בקווי בניין ובמרחקים הנדרשים בין הבניינים, הקטן ביניהם. בשטח זה יכללו כל שטחי הבניין לרבות מעליות, ממ"קים, מעברים, ומרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למישורי הבניין.
3. קווי הבניין לרחובות יאפשרו רוחב מדרכות ראוי כולל נטיעות.
4. הבינוי המוצע יכלול שמירה על מרחקים מינימליים של 10 מ' לכל הפחות בין הבניינים בין אם בתוספת ובין אם בניה חדשה.
5. קומות הקרקע יכללו אורך מקסימלי של חזיתות פעילות לשימושי מסחר, שימושים ציבוריים ובעלי אופי ציבורי. מבואות הבניינים יוגבלו לשטח מינימלי.
6. בתכנון המפורט תידרש בחינת אפשרויות לאיחוד תשתיות לייעול התפעול והפחתת הפגיעה במרחב הציבורי כגון פינוי אשפה, כניסות/יציאות לחניונים וכיו"צ.
7. התכנית תכלול שטחי ציבור בנויים בהתאם לפרוגרמת שטחי ציבור שתערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. שטחים אלה יהיו בעלי נגישות ונראות במרחב הציבורי.

ב. הנחיות פרטניות למגרשים לעת קידום תכניות מפורטות

1. בית אירופה:

- א. תותר הריסה ובניה חדשה. קידום תכנית מותנה בהסדרת מבנה המסד והמרחב הציבורי בבית אמות (IBM) כמפורט בסעיף 5 להלן.

- ב. תכסית קומת קרקע תהיה חלקית ותאפשר מעבר הולכי רגל רציף וראוי בין הבניינים מתחום השפ"פ לרחוב דפנה משני צידי הבניין.
- ג. קו הבניין לרחוב דפנה יהיה ברצף עם הבינוי הקיים בבית אסיה.
- ד. במסגרת התכנון המפורט ובכפוף לעמידה בהנחיות מסמך המדיניות ניתן יהיה לבחון תכסית של עד 1350 מ"ר ברוטו. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לתכסית זו.
- ה. שטחו ומיקומו של השפ"פ ישמר בחלקו הדרומי של המגרש, והוא יפותח כמוקד פיתוח הכולל מילוי אדמה גננית בעומק שלא יפחת מ-1.5 מ', בתי גידול, ריהוט רחוב וכיו"צ.
- ו. לבניין יהיו 2 כניסות האחת מרחוב דפנה והשניה משטח השפ"פ הפונה לשד' שאול המלך.
- ז. כניסה לחניה- תיבחן במסגרת התכנון המפורט אשר תבטיח לכל היותר 2 כניסות/יציאות לחניונים תת"ק מרחוב דפנה.
- ח. יידרש תאום תכנוני עם מגרש בית אסיה בכל הנוגע לבינוי, פיתוח והאחדת פתרונות חניה, פריקה טעינה, אשפה וכיו"צ.
2. **בית אסיה:**
- א. תותר תוספת על הבניין הקיים בכפוף לשמירת הבניין הקיים שיקום החזיתות, התאמה להמלצות תיק התעוד ובאישור אדריכל העיר והנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לבינוי תכסית, חומרי גמר וכיו"צ.
- ב. במסגרת התכנית יובטח חידושם של המעברים מרחוב ויצמן לרחוב דפנה אל השצ"פ וכן הכניסה הדרומית לבניין.
- ג. במסגרת התכנון מפורט תחודש קומת קרקע הפונה לדרום לטובת שימושים ציבוריים ושימושי מסחר.
- ד. ככל ששטחי המרתפים הקיימים מתחת לשצ"פ יוסיפו לשמש את מגרש בית אסיה, תכנית תכלול את שטח השצ"פ כמוקד מעבר ושהייה.
- ה. יידרש תאום תכנוני עם מגרש בית אירופה בכל הנוגע לבינוי, פיתוח והאחדת פתרונות חניה, פריקה טעינה, אשפה וכיו"צ.
- ו. יידרש תאום עם אגף הנכסים בכל הנוגע לחוזה חכירת המרתפים מתחת לשצ"פ.
3. **בית הדר דפנה:**
- א. תתאפשר בניה בחלקו הצפוני של המגרש הפונה לרחוב דפנה תוך שמירה על חלקיו הדרומיים של המבנה. תחום הבניה המדויק ייבחן במסגרת קידום תכנית מפורטת.
- ב. במסגרת התכנית המפורטת ניתן יהיה לבחון שימושים של דיור מיוחד כגון דיור שיתופי ומעונות סטודנטים וכדומה בבניין הקיים וזאת בנוסף לשימושי המגורים המותרים מתוקף תכנית המתאר ובמסמך מדיניות זה.
- ג. קומת הקרקע הפונה לשד' שאול המלך תכלול חזית מסחרית.
- ד. תכנית הפיתוח תכלול גישור מפלסי בין הבניין לרחובות הסובבים.
- ה. כניסה לחניה תהיה מרחוב דפנה, משותפת עם בית אירופה ברוחב המינימלי הנדרש.
4. **בית אמריקה**

- א. המבנה הינו בעל ערכים אדריכליים גבוהים ואינו מיועד להריסה.
- ב. תותר תוספת שטח בקומת הקרקע לטובת יצירת חזית פעילה לשימושי מסחר/מלונאות. מימדי התוספת ועיצובה ייבחנו במסגרת קידום תכנית מפורטת.

5. בית אמות (IBM)

- א. המבנה הינו בעל ערכים אדריכליים גבוהים ואינו מיועד להריסה.
- ב. במסגרת קידום תכנית בית אירופה, תותר תוספת שימושים מסחריים בקומת הרחוב ובקומת הקרקע בבית אמות.
- ג. תחוייב הסדרת חזית מסחרית לאורך החזיתות הפונות לרחובות ויצמן ושאול המלך, תוך ביטול המדרגות בפינת הרחובות. הוראה זו מהווה תנאי להסדרת שימושי המסחר במגרש ולקידום תכנית בית אירופה.

3. שימושים

- א. בכל המגרשים יותרו שימושי תעסוקה, מסחר ומלונאות וכן שימושים ציבוריים. כמו כן בקומות הקרקע ובקומת המרתף הראשונה יותרו השימושים הכלולים במסחר 2 הכוללים שימושי בידור בילוי ופנאי, ושימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים.
- ב. בבניין בית אמריקה יותרו שימושים עיקריים במרתפים במקרה של שימוש למלונאות.
- ג. יותרו שימושי מגורים בהיקף של עד 20% משטחי הבניה הכוללים במגרש בית אירופה, בית אסיה, בית אמריקה ובית הדר דפנה.
- ד. תמהיל יח"ד (התמהיל מתייחס לשטחי הדירות פלדלת):
- לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר. ממוצע שטח הדירות הקטנות יהיה 45 מ"ר. עד 40% יהיו דירות בינוניות בשטח של 60-100 מ"ר (בממוצע 85 מ"ר), ועד 20% בשטח מעל 100 מ"ר. יותר דיור מיוחד כגון מעונות סטודנטים ודיור שיתופי.
- ה. שטחים ציבוריים בנויים לפי ההקצאה הנדרשת ימוקמו בקומות הראשונות ויהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות עצמאיות ישירות מהרחוב/המרחב ציבורי.

4. חניה

- מרחב היבשות ממוקם בקרבת תחנת שאול המלך של הקו האדום ובקרבת הקו הסגול שנמצאים בהקמה וכן בקרבה לתחנת סבידור של רכבת ישראל. בהתאם לכך תקן חניה לשימושי תעסוקה יהיה בהתאם למדיניות העירונית להפחתת מקומות החניה לעת קדום התכניות ובכל מקרה לא יעלה על 350: 1, ולשימושי מגורים 0.6: 1 ליח"ד בהתאם לתמהיל יח"ד הכולל 40% דירות קטנות. שימושים של דיור מיוחד כגון מעונות סטודנטים ודיור שיתופי יהיו ללא תוספת מקומות חניה.
- א. כניסות לחניונים תת"ק: יותרו עד 2 כניסות לחניונים תת קרקעיים מרחוב דפנה. רמפות הכניסה יצומצמו ככל הניתן בהתאם לחו"ד אגף התנועה..

5. תועלות ציבוריות

קידום תכניות במרחב זה יכלול תועלות ציבוריות כלהלן:

- א. פיתוח המרחב הציבורי בהתאם להנחיות המדיניות ולתכנון הכולל של המרחב הציבורי.
- ב. הקצאת שטחי ציבור בנויים, בנוסף לפרוגרמות שטחי ציבור שתוכן עבור כל תכנית מפורטת. שטחים אלה יהיו בעלי רצף תכנוני, נראות גבוהה, כניסות ישירות ועצמאיות מהרחוב/השטח הבין בנייני ויוקצו במסגרת התכנית המפורטת ובהליך של איחוד וחלוקה.
- ג. דיור בהישג יד
- ד. שימושי מלונאות לא ייחשבו כתועלת ציבורית.

6. קיימות וסביבה

- א. תנאי לדיון בוועדה יהיה הגשת דו"ח אקלימי הכולל בדיקת הצללה ורוחות, יעילות אנרגטית, צמצום אי החום העירוני.

7. שלביות

- א. תנאי לדיון בוועדה לתכניות מפורטות מכוח מדיניות זו יהיה הצגת תכנית פיתוח למרחב הציבורי בהתאם לעקרונות תכנית הפיתוח של מדיניות זו.
- ב. עמידה בכל תנאי תכנית המתאר לקידום תכניות מפורטות.

יידוע הציבור:

- טרם מועד הדיון בוועדה התקיים הליך יידוע בעלי העניין בקרקע (בעלים/באי כוחם) לצורך הצגת מסמך המדיניות ולשמיעת הערותיהם. להלן הערות שהתקבלו בעלי העניין:
- בית אסיה:** מבקשים לקדם תכנית אשר תכלול תמהיל יח"ד גדולות מעל המוצע במסמך המדיניות.
- מענה:** התכנית תקודם בהתאם למסמך המדיניות לאחר אישורו בוועדה המקומית.
- בית אירופה ובנין IBM (בעלות משותפת):** 1. הגבלת תכנית הקומה הטיפוסית מגבילה את זכויות הבניה המתארויות ויוצרת קומה לא אפקטיבית, יש להגדיל את תכנית הקומה.
- מענה:** תכנית המתאר קבעה את הצורך במסמך מדיניות במטרה לקבוע את נפחי בניה בהתאמה לנתוני המגרשים, ומאפייני המרחב וסביבתו. לפיכך קביעת תכנית קומה טיפוסית הינה חלק ממטרת המדיניות במטרה להתאים את נפחי הבניה לסביבה. יחד עם זאת בתכנון המפורט ובכפוף לעמידה בהנחיות מסמך המדיניות לרבות עיצוב המבנה ומרווחים מינימליים בין הבנינים ניתן יהיה לבחון תכנית של עד 1350 מ"ר ברוטו. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר לתכנית זו.
2. טיפול במסד בניין IBM (אמות) וביטול המדרגות כפופים לבדיקה הנדסית.
- מענה:** הטיפול במסד בניין IBM יפורט בהוראות התכנית ובנספח הפיתוח של תכנית בית אירופה.
- בית אמריקה-** המדיניות אינה מאפשרת התחדשות הבניין.
- מענה:** עפ"י תכנית המתאר, קביעת שטחי הבניה מעל מפלס הקרקע הינה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת. במסגרת עבודת הניתוח למדיניות זו נמצא כי מימדי המגרש המצומצמים, מיקומו במרחב וערכיו האדריכליים אינם מאפשרים את הריסתו או תוספות בניה מעל הבניין הקיים. לפיכך, מסמך המדיניות מאפשר תוספת שטחים בקומת הקרקע לצורך יצירת חזית פעילה וכן עירוב שימושים בהתאם לתכנית המתאר אשר ייקבעו במסגרת התכנון המפורט.
- בישיבתה מספר 0005-19' מיום 20/03/2019 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:**

מהלך הדיון :

גילה גינסבורג : מציגה את מסמך המדיניות של מרחב היבשות במצגת.
 ראובן לדיאנסקי : האם נעשה שיתוף ציבור או הליך של יידוע הציבור.
 גילה גינסבורג : מדובר בשכנים מתחמים השכנים הם שכנים מוסדיים.
 ראובן לדיאנסקי : היה עוזר אם בדרפט היתה טבלה מצב קיים לעומת מצב מוצע.
 דורון ספיר : האזור הזה צריך לשרת את מתחמי המגורים שלידו צריך שיהיו שימושים של המסחר, רוצים חזית פעילה.

גילה גינסבורג : רוצים לאפשר מסחר גם במרתף (1-) שהוא מוגבה.

עודד גבולי : לא בבית IBM

גילה גינסבורג : 1- הוא גלוי לרחוב

דורון ספיר : מה תמהיל הדירות?

אלון מטוס : 370 יח"ד.

דורון ספיר : צריך לשקול להכניס דירות הכי קטנות שיהיו להשכרה לאנשים בגילי 25, 30, 40. צריך לתת מענה לצורך הזה.

ראובן לדיאנסקי : מעבר ל-20% דירות בבית אסיה יש עוד תוכניות למגורים באזור הזה.

עודד גבולי : זהו אחד המתחמים הכי קשים מבחינה אורבנית. מתחם שאין בו שום אייקון שהיה צריך לההרס ולעשות הכל מההתחלה. אי אפשר לעשות שימושים ציבוריים בבית IBM בגלל שזה יהרוס את המהות הציבורית. בית אסיה אחד הבנינים הכי לא טובה אנחנו ממליצים לעשות תוספת אני חושב שצריך להרוס. גם את בית אירופה מבחינתי אפשר להרוס.

דורון ספיר : מפלס פני הקרקע צריך להיות חי.

אסף הראל : שמחתי שמטפלים במתחם הזה אבל יש תחושה שעושים רק בצורה אחת בניה לגובה. המהירות להרוס היא מהירה מידי. המתחם שיהיה סביבו מגדלים ורשום בדרפט הורס את הערכים שיש סביבו. לא בכל מקום חייבים לבנות. לקחת באופן גורף ולעשות דופן 25 לא הכרחי. הייתי מנסה לפתור אותו מבחינת שימושים ואת הבניה המיוחדת.

ראובן לדיאנסקי : מה שחשוב שהוא יונגש למפלס הכביש. בהתמודד עם הניתוק עם הולך הרגל בין אם זה ברח' דפנה או שאול המלך. בנוסף דווקא פרויקט כזה לגבי תפיסת הציבור לפחות במעגל הראשון שעתידים לגור שם או מי שגר שם, כן צריך לעשות שיתוף ציבור ולראות איך הם תופסים את המקום הזה. אני חושב שצריך לשמוע את התושבים. תוספת בניית המגורים יש מספיק מהמגורים ואם צריך לחזק משהו צריך לחזק את המלונאות ולא חייבים להגיע למקסימום 25 קומות. כדאי להשאיר פחות קומות. גם מה שדורון ספיר הציע יש סוג של הגיון, האזורים שסביב הפרויקט יש האצה של מגורים ודירות שהם בינוניים + ואם רוצים לשמר את מרכז העיר צריך דירות יותר קטנות שיצרו חיות בעיר. יש דרישה לדירות סטודיו שירימו את המקום.

דורון ספיר : האזור הזה מתבקש לדירות קטנות לאדם אחד ומלונאות ומסחר קטן. כאן צריך את הפתרונות לאותם אנשים שגרים במרתפים בתנאים מחפירים. לצעירים חסר מקומות דיור. צריך ליצור במדיניות מנגנון לדירות להשכרה בגלל הסיבה הזו עושים דירות מפוצלות.

ראובן לדיאנסקי : אפשר לעשות שם חדריים למכבסה או אירועים קטנים מה שמדברים על שיתופיות אפשר לעשות בפרויקט הזה.

דורון ספיר : צריכים להסדיר את המתחם הזה דווקא מקומות כאלה אפשר למצוא פתרונות לדירות קטנות.

מלי פולישוק : ברח' דפנה יש מגורים או רק ביי"ח

לריסה קאופמן : רק ביי"ח זה נראה צר בגלל העצים. יש כאן הצעה לגבי התמהיל בתוך המדיניות השאלה אם אתם רוצים לקבל החלטה.

דורון ספיר : אנחנו צריכים שהצוות ישב שוב על המדיניות ושהצוות יחזור עם הצעה אחרת ברוח הדברים שהועלו.

ראובן לדיאנסקי : גם הצעה לתגבור המלונאות במתחם הזה.

מסמך המדיניות מאפשר מלונאות.

דורון ספיר : מאפשר כן אבל לא מחייב ואולי כדי לחייב.

גילה גינסבורג : אלו כלים של תוספות ממדודות ושמירה של מס' מבנים.

ראובן לדיאנסקי : אני מניח שרוח הדברים בועדה שיוצרים באותו בנין 10% מגורים דירות קטנות ו-10% תוספת למלונאות הגישה תהיה שונה. להנגיש את הדברים עוד בשלב המדיניות לא רק בתוכניות מפורטות, תעשו חושבים מחדש.

דורון ספיר : אני מציע לראות בחיוב את עקרונות המדיניות. אבל בנוסף להביא לנו לאישור את חיזוק המלונאות ודירות קטנות להשכרה בהיבטים יותר מחייבים. לגבי החניה אנחנו רוצים שיהיה מנגנון שבו החניה יכולה להפוך לשטחים עיקריים ושיהיה לינק למערכת הסעת המונים. אנחנו רוצים שתהיה חניה ולהפוך לינק לשימושים עיקריים ולא מגורים. תת הקרקע לא מנוצל היטב בתי"א וצריך ליצור מצב שכן יהיה מנוצל, זה יתן תמריץ ליזמים.

ראובן לדיאנסקי : אנחנו לא מאשרים את תוכניות המדיניות המוצעת ואם יש צורך לעשות ישיבה יותר ממוקד ואם לא מבינים את הברף.

לריסה קאופמן: הבטחת השימוש המלונאות תמהיל המגורים והתמהיל המוצע לא מאושר.
דורון ספיר: חיזוק מלונאות, מגורים מיוחדים, ותמהיל החניה, תקן תקף.
גילה גינסברג: המדיניות השתמשה במה שהמתאר מאפשרת. בנוסף התפילה היתה זיהוי המרחב הציבורי החולה שבו נראה הדבר המרכזי לטיפול.
אסף הראל: למה צריך תוספות לבית אסיה.
גילה גינסברג: התוספת יכולה לחולל שינוי. אנחנו פועלים על פי יוזמות ותיקות. דווקא היוזמה הזו התאיידה מריבוי בעלים. בית הדר דפנה איננו וסברנו שהתוכנית יוצרת איזון ולגבי בית אסיה אפשר שיהיו דעות שונות. בית אסיה היתה במחוז ונדחתה על ידי המחוז כי מתכננת המחוז בקשה מסמך מדיונות. ראובן לדיאנסקי: אני מבקש שיעשה שיתוף ציבור שיעשה מפגש עם הציבור.

החלטה:

הועדה רואה בחיוב קידום המדיניות להתחדשות במרחב היבשות.
הועדה רואה חשיבות רבה בטיפול במפלס פני הקרקע והנגשתו לרחובות הגובלים שאול המלך דפנה וויצמן.
הועדה רואה בחיוביות תוספת זכויות במתחם. עם זאת הועדה מבקשת מהצוות להציג עקרונות מחייבים לחיזוק המלונאות וכן והצגת תפיסת מגורים מיוחדת הכוללת דירות קטנות מאוד להשכרה.
הועדה מבקשת לשמור על תקן החניה הקיים, ולהציע מנגנון של הפיכת שטחי השירות בתת הקרקע לשימושים עיקריים במתאם עם קידום מערכת הסעת ההמונים.
התוכנית תוצג לתושבי דפנה ארלוזורוב ע"י הצוותים.

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, ראובן לדיאנסקי, אסף הראל, חן קראוס, ציפי ברנד

דיון נוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מתאריך 20.3.2019 תוקנו המלצות מסמך המדיניות כלהלן:

1. **קביעת עקרונות מחייבים לחיזוק המלונאות:** קידום התכניות במרחב ילווה בניטור השימוש המלונאי במרחב, על מנת להבטיח 20% שטחי מלונאות מכלל השטחים בתחום מסמך מדיניות זה. סטנדרט המלונאות יהיה בדרגות D,C.
 2. **תמהיל יח"ד:** תמהיל יח"ד יהיה בהתאם למוצע בהמלצות הדראפט: לפחות 40% יהיו דירות קטנות בשטח של עד 60 מ"ר. עד 40% יהיו דירות בינוניות בשטח של 60-100 מ"ר ועד 20% בשטח מעל 100 מ"ר. על מנת להבטיח תמהיל מגוון הכולל יח"ד קטנות מאוד, מוצע שממוצע שטח הדירות הקטנות יהיה 45 מ"ר וממוצע שטח הדירות הבינוניות יהיה 85 מ"ר. הועדה תהיה רשאית לאשר תמהיל מוטה יח"ד קטנות מעבר למדיניות זו.
- יצויין שהמלצות המדיניות מאפשרות דיור מיוחד כגון מעונות סטודנטים ודיור שיתופי וכן שמסגרת קידום תכנית מפורטת בבית הדר דפנה ניתן יהיה לבחון דיור שיתופי ומעונות סטודנטים בבניין הקיים בנוסף לשימושי המגורים המותרים עפ"י מסמך מדיניות זה.

3. **תקן החניה** לתעסוקה יהיה התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה או 350: 1 הנמוך מביניהם. לא תותר הצמדה או סימון חניות לשימושי התעסוקה. לשימושי מגורים תקן החניה יהיה 1: 0.6.

בנוסף, קומות המרתף יהיו בגובה שלא יפחת מ- 4 מ'. הוועדה המקומית תהיה רשאית להסב את שטחי המרתף לשימושים עיקריים שיהיו בנוסף לשימושים העיקריים העיליים ולהפחית את מס'מקומות החניה לעת הפעלת מערכת הסעת המונים.

4. **יידוע הציבור**: בהמשך להחלטת הוועדה בנושא יידוע תושבי דפנה ארלוזורוב-פורסמה מצגת והמלצות המדיניות בדיגיתל בתאריך 9.9.2019. לא התקבלו הערות לפרסום זה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0001-20' מיום 15/01/2020 תיאור הדין:

גילה גינסבורג: מציגה את השינויים למסמך המדיניות שהועדה בקשה מהצוות לבחון. אסף הראל: חשוב להגדיר את המתחם שעד 2 בלילה יותר מסחר. אורלי אראל: אפשר במסגרת הזו לשנות את מפת פעילות הלילה. דורון ספיר: ממליצים לשנות את שעות פעילות המסחר. אורלי אראל: זה מסמך מדיניות ואנחנו בעמדה לעשות דירות קטנות אבל משאירים לשיקול דעת הוועדה אם יש מחשבה אחרת. אסף הראל: מדוע רק 30 קומות? גילה גינסבורג: תכנית המתאר מאפשרת 25 קומות, אנחנו ממליצים לאפשר 5 קומות בהקלה וזאת כפוף לחו"ד משפטית של הוועדה המחוזית. אסף הראל: לדעתי לא צריך להרים בקומות את כל המתחם. בבית אסיה לא השתכנעתי שצריך לעשות תוספת. אני לא בטוח שצריכה להיות תוספת על בית אסיה במסמך המדיניות. גילה גינסבורג: במסגרת המדיניות בחנו את הבניינים שבחרנו לשמור אותם ללא תוספת. בבית אסיה התוספת תהיה בכפוף לחו"ד מחלקת השימור. אורלי אראל: אנחנו חייבים שמסמך המדיניות יהיה סגור, אני מציעה שלא תחליטו על אסיה אלא שיבוא לפרהרולינג לפני שהנושא מגיע לפורום מה"ע. היזם ידע שמסמך המדיניות לא נותן את הזכויות הללו ללא תנאים. מלי פולישוק: פרה רולינג זה לא מספיק. ברגע שנותנים את הגמישות היזם כבר את יתן את הנימוקים שהסתמך על המסמך. יש המון אנשים נוספים במתחם ולכן לא יהיו חסרים אנשים להחיות את המקום. אודי כרמלי: אני מסכים שצריכים להיות שקופים וברורים ולכן ההצעה שלנו לקבל את המדיניות כמו שהצעתנו, אם תהיה תוכנית בבית אסיה היא תבוא לוועדה כרגיל עם המלצתה או בלעדיה. אסף הראל: אני נגד. מאיה נורי: זה אזורי עם אוכלוסיות שונות, כמו לדוגמה ב"ח איכילוב והקריה ובימ"ש, מדוע יש צורך להוסיף מגורים באזור? אודי כרמלי: התפיסה התכנונית היא של מגורים במע"ר- מידטאון, מגדלי הצעירים ועכשיו הספירלה בעזריאלי. כדי שהאזור יהיה עם עמוד שדרה טוב אנחנו בעד עירוב שימושים באזורים האלה, כמה שיותר תושבים וחיים - כך תהיה התפתחות בעיר. אנחנו כן מנסים להכניס כמה שיותר בינוי תומך מגורים באזורים הללו והקטנו את יחידות הדירור. אם נצליח להכניס זוגות צעירים, דירות קטנות הדבר יחיה את האזור. לדוגמה מידטאון היא הצלחה אדירה. נורי מאיה: כדי להכניס חבר'ה צעירים לעיר אני ממליצה על הוספת מעונות לסטודנטים כי אין מספיק ויש ביקוש. גילה גינסבורג: בבית ההדר דפנה יש פוטנציאל והמדיניות מאפשרת לבחון שימושים לדירור מיוחד מעונות סטודנטים וכד' במבנה הקיים. רון גלר מייצג את הבעלים של בית אסיה: מציג 2 נושאים- נושא תמהיל הדירות הקטנות קובע 45 מ"ר ממוצע בהיקף של 40% דירות לא כלכליות סבירות נמוכה להצלחה. מבחינה תכנונית – נושא הקונטור של המגדלים. גילה גינסבורג: המדיניות לא קובעת קונטור. רון גלר: לשיטתנו בדירות של 55- 60 מ"ר הפתרונות הם הרבה יותר תכנוניים. אני מתייחס רק ל-40% יח"ד קטנות. הנקודה השניה הנושא של סוג המלון- בחב' אלרוב המלונות הם ברמה A ואילו במסמך המדיניות המלונות ברמה של C או D. אלה לא המלונות שאנחנו רוצים לעשות. במקום הזה יש הצדקה

למלון ברמה A ורשת אחת ואי אפשר לגוון ברשת רמות של מלון ויש ערך מוסף לענין הזה. הנושא השלישי הוא שאם שני האלמנטים ישארו אולי נעדיף לעשות פרויקט משרדים ולזה יש קונטור.

גילה: התכנית היא עד 1200 מ"ר.

רון גלר: המתחם הזה במצב גרוע ו-5 שנים אנחנו עוסקים בזה ואם לא יהיה פרויקט וחבל. ההצעה 40% דירות במוצק 45 מ' עד 60מ' - מבוקש להעלות את הממוצע ל55מ' ואז זה יקטין את מס' הדירות.

דיון פנימי:

אסף הראל: אני חושב שבית אסיה צריך להיות מוחרג. אני נגד לאשר את המסמך המדיניות אם בית אסיה הוא חלק ממנו.
אודי כרמלי: זו אחת ההזדמנויות האחרונות להכניס מגורים, גם המלצת הועדה היתה לדירות קטנות תקני חניה מופחתים. זו יחידת שטח עם סיכוי מימוש גבוהים מאד אבל לבוא להגיד מראש שלא מומלץ לעשות בניה בבית אסיה לא היתה ההמלצה של הועדה, יש כאן רציפות שלטונית והמלצה שלנו. אביגדור פרויד: בקשת היזם היא להרים ממוצע של גודל הדירות ב40%, זה בלתי סביר הוא דיבר על 15 יחידות בקומה מאיה נורי: זה דוקא סביר אולי כך צעירים יקנו דירות. דורון ספיר: מיקרו דירות זה דבר שיוזם צריך להחליט ולעשות וצריך לאפשר לו. בין אם זה 40 או 50 אלו לא המקרו הדירות שרצינו.
אודי כרמלי: היזם הציע מבנה עם מלונאות A והמגורים ביחד איתו. כרגע מנסים להתנתק ממה שהיזם מבקש ולעשות מה שטוב לעיר. הכל תלוי בתכנון.
נורי מאיה: אני גרתי במעונות ברושים והיו 15 דירות בקומה דירות קטנות.

לאשר את מסמך המדיניות ע"פ חו"ד מה"ע והצוות:
בעד: דורון ספיר, מאיה נורי, ראובן לדיאנסקי
נגד: אסף הראל

בישיבתה מספר 0001-20' מיום 15/01/2020 (החלטה מספר 11) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

הועדה מחליטה:

לאשר את מסמך המדיניות ע"פ חוות דעת צוות

משתתפים: דורון ספיר, אופירה יוחנן וולק, אלחנן זבולון, מאיה נורי, אסף הראל, חן אריאלי

עדכון מזניות מרחב היבשות לעניין בית אמריקה

התכנון המוצע כולל שימור המבנה ותוספת בינוי בהיקף ומעל המבנה. הצעה זו שונה ממסמך המדיניות כפי שהומלץ בוועדה המקומית בתאריך 15.01.2019, אשר המליץ על תוספת בקומות הנמוכות של המגדל הקיים בלבד זאת לצורך שמירה ערכים האדריכליים של המבנה הקיים.
בתכנון המקורי של מרחב היבשות, המרחב נתפס כמעבדה לאדריכלות המעשירה את השפה האדריכלית המקומית. התכנון המוצע בתכנית זו יוצר דיאלוג מכוון בין שת תקופות המהוות ייצוג של שפה אדריכלית שונה ולכן תואם את תכנון מרחב היבשות המקורי.
תוספת זכויות ועירוב השימושים תואם תכנית המתאר אשר הגדירה את המרחב מע"ר מטרופוליני. בהתאם למדיניות מרחב היבשות, התכנון כולל שיפור המרחב הציבורי, ומאמץ ומטמיע את תכנית הפיתוח שנערכה למרחב כולו, במסגרת תכנית המקודמת למגרש בית אסיה.

התכנון פרטני שנעשה מאפשר איחוד קומות לפי שיקולים אדריכליים, ותוספת של 24-16 קומות, עד 30 קומות סך הכול. כל זאת תוך שימור המבנה הכולל חשיפה שלמה של לפחות חזית אחת והגוש הקדמי של המבנה הקיים. חזית זו תשמר ותהיה חשופה וללא תוספות, כולל מערכת קונסטרוקטיבית ושני העמודים

המדורגים הפיננסיים, תתאפשר בנייה מעל חזית זו, תוך שמירה על כותרת העליונה של המבנה. התכנית כוללת חשיפת חזית נוספת לגובה של 4 קומות לפחות עם אפשרות בינוי חדש לרובה, כך שיתאפשר מבט לבניין A בשטח התוספת לגובה 4 קומות לפחות, חזית זו תהיה חזית מסחרית ו/או לובי שטחי ציבור ותהיה פתוח לציבור. בהתאם למדיניות היטל מקסימאלי של כלל קומות המגדל יחדיו יהיה עד 1,200 מ"ר.

ביום 13.07.2023 בחנה ועדת השימור העירונית את התוספת המוצעת לבניין הקיים וקבעה את המבנה לשימור תוך שילוב הבינוי הקיים עם הבינוי החדש.

נוכח האמור, לעמדת מהנדס העיר, התוספת המוצעת שומרת על העקרונות המהותיים אשר בבסיס מסמך המדיניות ומהווה פרשנות לחזון מרחב היבשות המקורי.

מומלץ לעדכן את ההוראות הרלוונטיות לבניין בית אמריקה במסמך המדיניות, כדלקמן:

- א. תותר תוספת על הבניין הקיים ובהיקפו, בכפוף לשמירת הבניין הקיים שיקום החזיתות, התאמה להמלצות תיק התייעוד ובאישור אדריכל העיר והנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לבינוי תכסית, חומרי גמר וכיו"צ.
- ב. במסגרת התכנון מפורט יורס חלק מהחניון התת קרקעי, בדופן הפונה שדי' שאול המלך, לצורך 15% משטח המגרש שטחי חלחול גינון ונטיעת עצים.
- ג. השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה, ותהווה מוקד מעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היום ובכל ימות השנה.
- ד. יידרש תאום תכנוני עם מגרש בית אירופה בכל הנוגע לבינוי, פיתוח והאחדת פתרונות חניה, פריקה טעינה, אשפה וכיו"צ.
- ה. תכסית היטל כלל הקומות יחדיו לא יעלה על 1,200 מ"ר.

יתר הוראות מסמך המדיניות לא ישתנו.

חז"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות מרכז)

לאשר את עדכון המדיניות המוצע.

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לועדה המקומית.
3. תנאי לאישור התכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר פקדה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון:

מוטי רוימי: עדכון מדיניות מרחב היבשות, מדיניות שאושרה בשנת 2020, תא 9200. במדיניות המקורית אושרה תוספת בנייה בתחום קומת הקרקע והמרתף לשימושי מסחר בילוי ומלונאות ויותר שימוש מלונות בכל מקומות הבניין, לא תתאפשר קומת מרתף פתוחה בתחום מרחב הבינוי הבנייני.

ב-3.7.2023 בחנה ועדת השימור העירונית את התוספת המוצעת לבניין הקיים והמליצה על הכרת המבנה כמבנה לשימור תוך שילוב הבינוי הקיים עם הבינוי החדש. ההמלצה שלנו כאן היא לאשר את השינוי במסגרת עדכון מדיניות מרחב היבשות. השינויים כוללים כך: תותר תוספת מעל הבניין הקיים ובהיקפו בכפוף לשמירת הבניין הקיים ושיקום החזיתות, התאמה להמלצת תיק התיעוד ואישור אדריכל לעיר והנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לבינוי תכנית חומרי גלם וכיוצ"ב.

ליאור שפירא: מה נאמר לענין שיקום החזיתות?

מוטי רוימי: התכנון של התוספת שומר על החזיתות הקיימות. חזית אחת חשופה לציבור כל השאר יהיו בתוך המבנה הנוסף שיהיה בהיקף שלו ומעליו

ליאור שפירא: מה הכוונה שומרים על החזיתות

מוטי רוימי: החזיתות נשמרות לא הורסים אותן. משנים את פנים המבנה במסגרת התכנון המפורט, וגם הורסים חלק מהחניון התת-קרקעי בדופן הפונה לשדרות שאול המלך כך שחמש עשרה אחוז משטח המגרש יהיו פנויים בכל בנייה עילית ותת-קרקעית לצורך שטחי חילחול גינון ונטיעות עצים. כלל השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה ויהיה מוקד מעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים בכל שעות היום בכל ימות השנה. יידרש תיאום תכנוני מגרש בית אירופה וגם בית אסיה בכל הנוגע לבינוי פיתוח והאחדת פתרונות חניה פריקה וטעינה והאשפה וכיוצא בזה.

תכנית ההיטל הכולל של מגדל בית אמריקה החדש, יחדיו לא יעלה על 1200 מטר מרובע.

בבסיס המלצות המדיניות הוא טיפול והנגשה של מהמרחב הציבורי. נערכה תוכנית פיתוח לכל מרחב היבשות כולו שנעשה במסגרת קידום תכנית בית אסיה. תכנית זו של בית אמריקה משתלבת בפיתוח שנערך במקור לכל המרחב.

ליאור שפירא: מאשרים את המדיניות כפי שהוצגה.

בישיבתה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 6) דנה ועדת המשנה

לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את עדכון המדיניות המוצע.

משתתפים: ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אלחנן זבולון.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1236413 תא/מק/5201 - בית אמריקה
7 - 0008-25	דיון בהפקדה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

מיקום: בית אמריקה מרחב היבשות

שדרות שאול המלך 35, גוש 6111, חלקה 771, 776 חלקית

כתובת:

שאול המלך 35 תל אביב



גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6111			771	776

שטח התכנית: 2,111 מ"ר

מתכנן:

אדריכל – דה לה פונטיין רפאל (DLF אדריכלים), הילה רון סולר
קונסטרוקטור - שי מילר/קארן קליצבסקי/דניאל מרציאנו (דוד מהנדסים בע"מ)
מתכנן נוף – בהא מלחם (בהא מלחם אדריכלות נוף)
יועץ תנועה - עירד שרייבר (דגש הנדסה- תכנון תנועה ודרכים בע"מ)
יועץ שימור - שרי מרק/ אורי עמיר (אדם מקום בע"מ)

מודד- אילן אנג'ל/אורן ברגמן (דטהמפ- מודדים מוסמכים בע"מ)
 מים וביוב / הידרולוג- יוני אלישר כספית (צוק הידרולוגיה וסביבה בע"מ)
 יועץ מערך אשפה- ירוחם איש-גור (סיטסמה- הנדסת סביבה בע"מ)
 יועץ סביבה- רון לשם/אריאל אוחנה (לשם שפר איכות סביבה בע"מ)
 ניהול פרויקט- נועה כרמון/רינת תורג'מן/כרמל אמיתי (וקסמן גרופ חברה להנדסה בע"מ)
יזם: ראם קנדה בית אמריקה בע"מ
בעלות: ראם קנדה בית אמריקה בע"מ

מצב השטח בפועל:

מרחב היבשות מצוי במרכז תל אביב-יפו ובתווך שבין שדרת התרבות והמרכז הבטחוני של מדינת ישראל. לאורך שדרות שאול המלך מצויים מוסדות ציבוריים ועסקיים משמעותיים (בתי המשפט, לשכת רישום המקרקעין של משרד המשפטים, מוזיאון תל אביב לאומנויות, ספריית בית אריאלה, בית האופרה ותיאטרון הקאמרי). בצמידות ומצפון למרחב היבשות מצוי בית החולים איכילוב. מרחב היבשות הכולל את בית אמריקה, בית הדר, בית אמות, בית אסיה ובית אירופה המתפקדים בשימושי תעסוקה מלונאות ומסחר ומצויים בבעלויות שונות. יצוין כי תפקוד המבנים מעל לפני הקרקע נעשה במרחב ציבורי אשר נגישותו ואיכותו כיום אינם מיטביים, עם הפרשי מפלסים שנעשו בתכנון המקורי. תפקוד המרחב בתת הקרקע הינו משותף לכלל המבנים ומתאפשר באמצעות כניסה ויציאה אחת דרך רחוב דפנה בתחום הבעלות של בית אירופה.

בית אמריקה הינו מבנה בן 14 קומות בתכסית של כ-510 מ"ר לקומה. תכנון מרחב היבשות נעשה בראשיתו ע"י אריה שרון ויעקב רכטר. המבנה תוכנן ע"י המשרדים רכטר-פרי-זרחי, אריה שרון ומקס טינטנר אדריכלים. ביוני 1964 הונחה אבן הפינה לבית לשכת המסחר "אמריקה-ישראל". השטח שהוקצה היה מגרש בן שני דונם מעיריית תל אביב, עתודה להרחבת בית החולים איכילוב. המבנה הוקם על ידי לשכת המסחר "אמריקה-ישראל". הקבלן המבצע הייתה חברת סולל בונה, בין השנים 1968 לשנת 1969. חנוכת המבנה נערכה ביום ה- 4 ביולי 1971.

מצב תכנוני קיים:

תב"ע תקפה (תא/1059 ד): 1059 ד'

יעוד קיים: בניין ציבורי מעורב

שטח התכנון: 1916 מ"ר מגרש של בית אמריקה ושטח נוסף ביעוד דרך סה"כ 2111 מ"ר

זכויות בניה:

על קרקעי: 5,600 מ"ר. 5,809 מ"ר כולל גג עליון.

14 קומות

שימושים: תעסוקה, מסחר, ציבורי

תת קרקעי (מתחת למפלס הקרקע):

שטח קיים 4,983 מ"ר

חניון קיים בן 3 קומות (קווי הבנייה של המרתפים הקיימים חופפים לגבולות המגרש למעט הקו הדרומי

שהוא 5 מ' לטובת החילחול).



תכנית המתאר תא/5000

יעוד קרקע ע"פ תכנית המתאר : אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים.

זכויות בניה :

רח"ק בסיסי - 4.2

רח"ק מירבי - 12.8

מס' קומות ע"פ נספח עיצוב עירוני : עד 25 קומות מעל הקרקע.

תכסית : 60 % משטח המגרש.

שימושים מותרים : מסחר, תעסוקה, משרדים, מבני ציבור, מגורים ומלונאות.

חובת מדיניות : מסמך מדיניות למתחם היבשות.



מדיניות קיימת:

מדיניות מרחב היבשות המאושרת מיום 15.01.2019 בהתייחסותה לבית אמריקה, מנחה הועדה כי המבנה בעל ערכים אדריכליים גבוהים ואינו מיועד להריסה. תתאפשר תוספת שטחים בקומת הקרקע לטובת יצירת חזית פעילה לשימושי מסחר/מלונאות. תכנית המתאר העירונית התקפה תא/5000 קובעת את המתחם כאזור תעסוקה מטרופוליני ביחס רח"ק של עד 12.8 ובינוי עד 25 קומות (מסמך המדיניות ממליץ על בינוי שלא יעלה על 30 קומות).

חזון: על פי מדיניות מרחב היבשות

חזון המדיניות הוא יצירת שינוי בתפקוד המקום ממתחם סגור בעל מרחב ציבורי ירוד למרחב מתחדש, פעיל, פתוח ומזמין המתקשר עם סביבתו מבחינת עירוב ואופי השימושים. מסמך המדיניות כולל כלים לתכנון מחדש של המרחב הציבורי ולהתחדשות המבנים בו, בהתאם לנתוני המגרשים והבינוי הקיים, תוך שילוב המרכיבים האדריכליים הקיימים וחיזוקם במרחב העירוני. מיקומו של המרחב בסמיכות למוקדים עירוניים, לתכניות מגוונות, ובקרבה למערכות הסעת המונים, וכן אופיו האדריכלי הכולל אסופת מבנים ייחודיים, יוצרים הזדמנות לערוב שימושים ייחודי. במסגרת התחדשות הבניינים והמרחב הציבורי יתאפשרו פעילויות בילוי, תרבות ואומנות, יח"ד קטנות, מגורים ייחודיים, פרויקטים חברתיים, שימושים ציבוריים ועיצוב המרחב הציבורי בזיקה לקהל מגוון.

התאמה להמלצות מדיניות מרחב היבשות:

התכנון המוצע כולל שימור המבנה ותוספת בינוי בהיקף ומעל המבנה. הצעה זו שונה ממסמך המדיניות כפי שהומלץ בועדה המקומית בתאריך 15.01.2019, אשר המליץ על תוספת בקומות הנמוכות של המגדל הקיים בלבד זאת לצורך שמירה ערכים האדריכליים של המבנה הקיים. בתכנון המקורי של מרחב היבשות, המרחב נתפס כמעבדה לאדריכלות המעשירה את השפה האדריכלית המקומית. התכנון המוצע בתכנית זו יוצר דיאלוג מכוון בין שת תקופות המהוות ייצוג של שפה אדריכלית שונה ולכן תואם את תכנון מרחב היבשות המקורי. תוספת זכויות ועירוב השימושים תואם תכנית המתאר אשר הגדירה את המרחב מע"ר מטרופוליני. בהתאם למדיניות מרחב היבשות, התכנון כולל שיפור המרחב הציבורי, ומאמץ ומטמיע את תכנית הפיתוח שנערכה למרחב כולו, במסגרת תכנית המקודמת למגרש בית אסיה.

1. הנחיות בינוי כלליות:

1. גובה הבינוי: תותר הגבהת הבינוי מ-25 קומות ל-30 קומות בהתאם לקבוע בתכנית המתאר, ובכפוף לעמידה בהנחיות מסמך המדיניות בדגש על ההוראות להתחדשות המרחב הציבורי. גובה זה כולל קומת קרקע, קומות ביניים וקומת גג טכנית.
2. על מנת להתאים את נפחי הבניה החדשים לקנה המידה המקומי, תכסית הקומות בבניה המגדלית לא תעלה על 1,200 מ"ר ברוטו לקומה בכפוף לעמידה בקווי בניין ובמרחקים הנדרשים בין הבניינים, הקטן ביניהם. בשטח זה יכללו כל שטחי הבניין לרבות מעליות, ממ"קים, מעברים, ומרפסות. לא תותר הבלטת מרפסות מעבר למישורי הבניין.
3. קווי הבניין לרחובות יאפשרו רוחב מדרכות ראוי כולל נטיות.
4. הבינוי המוצע יכלול שמירה על מרחקים מינימליים של 10 מ' לכל הפחות בין הבניינים בין אם בתוספת ובין אם בניה חדשה.

5. קומות הקרקע יכללו אורך מקסימלי של חזיתות פעילות לשימושי מסחר, שימושים ציבוריים, ובעלי אופי ציבורי. מבואות הבניינים יוגבלו לשטח מינימלי.
6. בתכנון המפורט תידרש בחינת אפשרויות לאיחוד תשתיות לייעול התפעול והפחתת הפגיעה במרחב הציבורי כגון פינוי אשפה, כניסות/יציאות לחניונים וכיו"צ.
7. התכנית תכלול שטחי ציבור בנויים בהתאם לפרוגרמת שטחי ציבור שתערך ע"י היחידה לתכנון אסטרטגי. שטחים אלה יהיו בעלי נגישות ונראות במרחב הציבורי.
- ז. הנחיות בינוי ביחס לבית אמריקה:
- a. תותר תוספת על הבניין הקיים ובהיקפו, בכפוף לשמירת הבניין הקיים שיקום החזיתות, התאמה להמלצות תיק התיעוד ובאישור אדריכל העיר והנחיות מחלקת השימור בכל הנוגע לבינוי תכסית, חומרי גמר וכיו"צ.
- b. במסגרת התכנון מפורט יורס חלק מהחניון התת קרקעי, בדופן הפונה שדי שאל המלך, לצורך 15% משטח המגרש שטחי חלחול גינון ונטיעת עצים.
- c. השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה, ותהווה מוקד מעבר ושהייה להולכי רגל ורוכבי אופניים, בכל שעות היום ובכל ימות השנה.
- d. יידרש תאום תכנוני עם מגרש בית אירופה בכל הנוגע לבינוי, פיתוח והאחדת פתרונות חניה, פריקה טעינה, אשפה וכיו"צ.
- e. תכסית היטל כלל הקומות יחדיו לא יעלה על 1,200 מ"ר.
- התכנון המוצע עומד בהנחיות תכנון של מרחב היבשות. וכמצוין מעלה, התכנון המוצע בתכנית זו חורג מהמדיניות למרחב היבשות בנוגע לבית אמריקה תוך שמירה על העקרונות המהותיים במטרת המדיניות ומתן פרשנות לחזון מרחב היבשות המקורי. התכנית קובעת את המבנה לשימור, ומשפרת את המרחב הציבורי, ונגישותו בהתאם למדיניות, זאת תוך העצמת זכויות התואמת לאיזור מע"ר מטרופוליני. בהתאם למדיניות היטל מקסימאלי של כלל קומות המגדל יחד יהיה עד 1,200 מ"ר. עדכון מדיניות מרחב היבשות בהתאם לתכנית הומוצעת זו, הובא לאישור הועדה המקומית טרם דיון בהפקדת תכנית זו.
- מצב תכנוני מוצע:**
- f. תיאור מטרות התכנון:
- התכנית מקודמת בהתאם לעקרונות תכנית המתאר העירונית ליצירת מרחב מעורב שימושים מוטה תעסוקה המשלב שמירה על מבנה קיים תוך שילוב שפה ארכיטקטונית ייחודית התואמת את חזון המקורי למרחב היבשות, כמעבדה אדריכלית ייחודית המוסיפה ללקסיקון האדריכלות העירוני, תוך שיפור המרחב הציבורי ויצירת חיבור, קישוריות ושפה אחידה בקומת הקרקע.
- יצירת חזית פעילה קומת הקרקע עם שימושים כגון: מבואה/לובי, מסחר וגישה לשימושים ציבוריים, ומעבר הולכי רגל. שיפור מפלס הפיתוח וחיבורו ליתר המגרשים במרחב היבשות ולשדרות שאל המלך, תוך הסרת מכשולים וביטול הגבהות מפלסיות. זאת לצורך חיזוק ושיפור הפעילות והנגשת המרחב במפלס הפיתוח. הפיתוח נותן מענה לפוטנציאל התנועות הרכות במרחב, קירבה ונגישות למע"ר המטרופוליני ומימוש חזון תכנית המתאר העירונית לעניין ציפוף משמעותי באזורים אלה, וזאת בנוסף להוספת שימושים בעבור תעסוקה, מסחר, מגורים ושטחי ציבור. התכנית כוללת הוראות בדבר פיתוח מרחב היבשות והנגשתו, וקובעת שימושים, בשטח הפתוח התואמים למדיניות, בהתאמה לתכנית הפיתוח שנערכה למרחב היבשות כולו, במסגרת תכנית "בית אסיה".

התכנית קובעת את הבניין הקיים המכונה "בית אמריקה" בניין A כהגדרתו בתכנית, כמבנה לשימור. המבנה הקיים בן 14 קומות. התכנית מאפשרת איחוד קומות לפי שיקולים אדריכליים. התכנית מאפשרת תוספת של 24-16 קומות, עד 30 קומות סך הכול.

שימור המבנה כולל חשיפה שלמה של לפחות חזית אחת והגוש הקדמי של המבנה הקיים בניין A. חזית זו תשמר ותהיה חשופה וללא תוספות, כולל מערכת קונסטרוקטיבית ושני העמודים המדורגים הפינתיים, תתאפשר בנייה מעל חזית זו, תוך שמירה על כותרת העליונה של המבנה. התכנית כוללת חשיפת חזית נוספת לגובה של 4 קומות ולא פחות מ-2 קומות עם אפשרות בינוי חדש בקונטור מבנה B, כך שיתאפשר מבט לבניין A מהפסטי שנוצר. חזית זו תהיה חזית מסחרית ו/או לובי לשטחי הציבור ותהיה פתוח לציבור. התכנון המוצע כולל:

- א. שימור מבנה בית אמריקה.
 - ב. הקצאת שטחי בינוי ציבוריים בנויים בשטח 1,598 מ"ר, בנוסף לשטח בינוי ציבורי בגין תועלות ציבוריות בהיקף של 928 מ"ר. סך של 2,526 מ"ר שטחי ציבור מבונים.
 - ג. הקצאה לדיוור בהישג יד - 15% מכלל הדירות יוגדרו כדיוור בהישג יד. (6 מתוך 40 יח"ד יוקצו לדיוור בהישג יד). לתקופה של 25 שנה ב-40% הנחה.
 - ד. קביעת זיקת הנאה למעבר ושהייה של הולכי רגל ורוכבי אופניים, בשעות היממה ובכל ימות השנה.
 - ה. הקמת חזיתות פעילות לכיוון רחוב שאול המלך ולמבנים הסמוכים בגבול התכנית.
 - ו. הריסת חלק מהחניון הקיים לטובת שטחי חלחול ונטיעות עצים בהיקף של 15% משטח המגרש.
- התכנון המוצע מותאם למדיניות הוועדה המקומית לעניין ניהול מי הנגר ברחבי העיר ובמגרשים הפרטיים באופן המציע הותרת 15% לשטחי עיכוב, חילחול והחדרת מי נגר על חשבון תכנית הבינוי הקיים. קרי, צמצום שטחי החניון הקיימים לטובת יצירת שטח גינון לפיתוח מעל פני הקרקע ובתוך כך הקטנה משמעותית של היצע החניה הקיים.
- לטובת אישור התכנון המוצע נדרש עדכון למסמך המדיניות ו/או החלטת הוועדה כי התכנון מרחיב בחלקו את עקרונות המסמך המאושר.

2. עיקרי הוראות התכנית:

- א. שינוי ייעוד הקרקע ממבנה בעל אופי ציבורי לעירוני מעורב.
- ב. קביעת שימושי מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.
- ג. קביעת שטחי הבנייה מעל ומתחת לקרקע.
- ד. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת הוראות לגביהם.
- ה. קביעת שטחים ייעודיים עבור מרפסות למגורים.
- ו. קביעת הוראות בינוי לתוספת של 16-24 קומות מעל מבנה קיים בן 14 קומות (יתאפשר איחוד קומות לפי שיקולים אדריכליים), עד לסך של 30 קומות מעל מפלס הכניסה תוך שמירה על חזיתות מבנה בית אמריקה.
- ז. קביעת מספר יחידות הדיוור המירבי למגורים ותמהיל הדירות.
- ח. קביעת 15% מכלל יחידות דיוור עבור דיוור בהישג יד לפי התוספת השישית לחוק התכנון והבניה.
- ט. קביעת הוראות לזיקות הנאה למעבר ושהיית הציבור ולמעבר כלי רכב.

- י. קביעת הוראות לתנועה וחניה לרבות קביעת תקני חניה.
- יא. קביעת הוראות לתכנית עיצוב אדריכלי.
- יב. קביעת הוראות לאיכות הסביבה ובנייה ירוקה.
- יג. קביעת הוראות להליכי רישוי בנייה ותעודת גמר.
- יד. קביעת המבנה לשימור והנחיות לשימור.

3. פירוט שימושים :

קומת הקרקע- שימוש מסחרי

יצירת עירוב שימושים מעל קומת הקרקע :

שימושים ציבוריים

שימושים תעסוקה

שימושי מגורים

מרתפים :

צמצום קומת המרתף להחדרת מי נגר, קביעת תקני חנייה, חצרות משק, אפשרות פריקה וטעינה.

גג עליון :

קומות טכניות

4. זכויות בניה :

יעוד	שטח מגרש	שטח עיקרי				שטחי שירות				סה"כ	
		מעל הקרקע		מתחת לקרקע		מעל הקרקע 1		מתחת לקרקע 2			
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%		
עירוני מעורב	1916	19,761	1031%	4,983	260%	19,761 מ"ר	248%	4,764		29,508	1,540%

1 - % מהשטח העיקרי

2 - % משטח הקרקע

5. תמהיל- מספר יחידות הדיור לא יקטן מ-35 ולא יעלה על 40. מתוך יחידות הדיור 6 יחידות דיור תהיינה עבור דיור בהישג יד.

- א. לפחות 30% דירות קטנות 40-65 מ"ר שטח ממוצע לקטגוריה כ 50 מ"ר
- ב. לפחות 20% דירות בינוניות קטנות 66-85 מ"ר שטח ממוצע לקטגוריה כ 75 מ"ר
- ג. לפחות 20% דירות בינוניות גדולות 86-105 מ"ר שטח ממוצע לקטגוריה כ 95 מ"ר
- ד. דירות בהישג יד יהיו דומות ככל הניתן לתמהיל יחידות הדיור בפרויקט.

זכויות בניה :

רח"ק- 12.8

זכויות בנייה- 24,525 מ"ר (סה"כ כולל המבנה הקיים לשימור)

זכויות הבניה עבור שימושים ציבוריים הינם 2,526 מ"ר

30 קומות

שימושים: מסחר, ציבורי, תעסוקה, מגורים

נתונים נפחיים:

מספר קומות: מ: קרקע עד: 30

גובה: 30 קומות

תכסית: 60%

גובה קומות:

1. גובה קומה טיפוסית משרדים לא יעלה על 4 מ'.
2. גובה קומה טיפוסית מגורים לא יעלה על 3.6 מ'.
3. גובה קומות קרקע ו 1-14 – יתאפשר איחוד בקומות במבנה הקיים על פי שיקולים אדריכליים.
4. להלן קומות מיוחדות:
 - א. גובה קומה טכנית לא יעלה על 7 מ' – יתאפשרו שתי קומות טכניות.
 - ב. גובה קומה מקשרת בין השימושים לא יעלה על 5 מ'.
 - ג. גובה 2 קומות העליונות לא יעלה על 4.5 מ'.

קווי בניין מוצעים (על פי תשריט):

- קו בניין קדמי 5 מ'
- אחורי 5 מ'
- לכיוון מערב 0 מ'
- לכיוון מזרח (שצ"פ) - קו אפס

הדמיית מצב מוצע



טבלת השוואה:

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע
סה"כ זכויות בניה	3.7	12.8
מ"ר	5,600 מ"ר	24,525 מ"ר
זכויות בניה לקומה	27%	47%
מ"ר	510 מ"ר	1200 מ"ר לקומה טיפוסית
גובה (מעל הקרקע)	14	30
מטר	52.5 מ'	180 מ'
קווי בניין	לפי הקיים קו בנין קדמי 9 מ'	קדמי- 5 מ' צידי ימני- 0 צידי שמאלי- 0 אחורי- 5 מ'
גובה קומות טיפוסיות	ל.ר	
תכסית	20%	60%
מקומות חניה	106	כ- 36 (הפחתה מהמצב הקיים)

הוראות נוספות

עקרונות ודברי הסבר נוספים:

בניין עוטף בניין: יצירת שפה ארכיטקטונית ייחודית שעוקבת אחרי הבניין הקיים ומייצרת חזית אחידה לרחוב שאול המלך, תוך שמירה על הבניין הקיים וחשיפתו אחת החזיתות, בנספח הבינוי המנחה מוצגת חשיפה לכיוון החזית המזרחית (השפ"פ). לשלוש החזיתות הנותרות תתווסף מעטפת שקופה, דרכה ייווצר מרחב בין חזית המבנה הקיים לבין החזית החדשה, כאשר בחזית המסחרית/לובי מבנה ציבור הבינוי מעל יחל מהקומה הרביעית כך שיתאפשר מבט מעלה על הבינוי החדש והמבנה לשימור. ייחודיות מרחב זה תאפשר לייצר קומות מגוונות, אטריומים (חללים כפולים) בין המבנה הקיים והחזית החדשה וזאת לטובת יצירת חוויה חדשה למשתמשים, איכויות ארכיטקטוניות שיבואו לידי ביטוי בפנים החלל. קומת הקרקע ציבורית ונגישה באמצעות "עטיפת" הבניין הקיים תאפשר נגישות גדולה יותר לציבור בין המרחב הפרטי הפתוח לבין קירות המבנה החדש וההיסטורי.

מבחינת המעמד האורבאני- רצף המבנים האקלקטיים יוצר פרשנות חדשה למרחב, תוך שיפור מפלס קומת הקרקע הן מבחינת שימושים והן מבחינת המפגש עם המבנה לשמירה.

שימור המבנה הקיים כוללת:

1. שימור המבנה עם אפשרות לשינויים ולתוספות
2. שימור נפחי- של המבנה לכל גובהו
3. שימור חזיתות וחומרי גמר בהקיף המבנה
4. שימור המאפיינים בחזיתות: קצב החלונות, מצלולים וכו'
5. שימור הנראות והחשיפה לציר העירוני ולצירי התנועה במתחם

תחבורה, תנועה, תשתיות:

מערך התנועה והגישה עבור הפרויקט כמו גם המערך התפעולי יתבסס על מערך הגישה הקיים מרחוב דפנה בשיתוף ותאום עם פרויקט בית אירופה ובית אסיה אשר מקדמים או יקדמו תכנון במקביל. תוספת הבינוי עבור הפרויקט לכלל השימושים יהיה ללא תוספת מקומות חניה לרכב פרטי (תקן חניה אפס) – היצע החניה הקיים בחניון הבנוי יצומצם לאור תוספת הבינוי / הסדרת מקומות חניה לדו גלגלי / תוספת מערכות, הריסת חלק מהחניון הקיים לטובת שטחי חלחול גינון ונטיעת עצים, וכד'. מקומות חניה לדו גלגלי יהיה ע"פ התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. מקומות החניה לאופניים ישולבו במרתפים / גלריה / פיתוח במסגרת תכנון מפורט. מספר מקומות החניה במצב המוצע הם כ-36.

עיצוב (היבטים מקומיים, השפעה על קו הרקיע העירוני במקומות הרלוונטיים):

יצירת דופן פעילה לשדרות שאול המלך ומול הבינוי העתידי המוצע בתחום מחנה הקריה הצבאית הקיים כיום. רציפות הפיתוח של מרחב היבשות הממשיך את הקיים והמתוכנן בפיתוח המגרשים הגובלים, בית אירופה, בית אסיה והשצ"פ הגובל, הן מבחינת השפה העיצובית והן מבחינת רציפות המפלסים, לצורך הנגשת המרחב הציבורי. השטח הפתוח במפלס הקרקע יהיה פתוח כל שעות היום ובכל ימות השנה למעבר ושהיית הולכי רגל ורוכבי אופניים.

המגדל כולל עירוב שימושים של מסחר, תעסוקה, בגובה של 30 קומות, המתווסף לתכנון המקודמת במרחב זה, ויוצר סילואטה דינמית בקו הרקיע עם הגבהים הקיימים והמתוכננים. התוספת התכנונית מייצרת חללים איכותיים וייחודיים, היוצרים עניין בתווך שנוצר בין החדש לישן.

איכות סביבה:

התכנית נמצאת בתחום שטח לשימור משאבי מים ובחשיבות גבוהה להחדרת מי תהום. מכיוון ולתכנית אין פוטנציאל לזיהום קרקע, אין צורך בהכנת נספח הגנה על מי תהום או חו"ד הידרולוגית למניעת זיהום מי תהום.

הצללה: הבינוי המוצע אינו מחמיר את חשיפת גגות מבני הסביבה לקרינת שמש. ישנם שני מבנים (3,16) בחו"ד הסביבתי המראים חריגה מהקריטריון בחלק מהמקומות, אך מבנים אילו מוגדרים כלא רגישים להצללה. ליתר המבנים, במצב המוצע לא צפויה הפחתה של יותר מ- 20% בחשיפה לשמש ישירה בעונת החורף ולכן מתקיימת עמידה בקריטריון. כל השצ"פים בחותם הצל של התכנית מראים עמידה בקריטריון.

רוחות- השכיחות החזויה המירבית לרוחות "לא נוחות" ו"למצבים קשים", ולרוחות "לא סבילות" ו"מצבים מסוכנים", אינה עולה על האחוז המותר מתקיימת עמידה בקריטריון.

איכות אוויר- התכנית המוצעת אינה מרחיבה את רשת הכבישים בסביבת התכנית ואינה מציעה נתיבי תחבורה חדשים. לעת תכנון מפורט מומלץ לבצע בדיקות איכות אוויר לפליטות שמקורן אינו מצירי תחבורה, אלא משימושים שונים בשטח התכנית וסביבתה ומתן הנחיות בהתאם. בשלב תכנית העיצוב יוצגו הפתרונות הנדרשים בנושא נידוף והוצאת אוויר ואשר יוטמעו בשלב היתר הבנייה.

רעש- לעת התכנון המפורט תוכן חוות דעת אקוסטית אשר תבחן את מפלסי הרעש החזויים במערכות הכבישים בסביבת התכנית עבור מבנים בשטח התכנית ומבנים רגישים בסביבתה, השפעות הדדיות בין השימושים במבנה וכד'. בשלב תכנית העיצוב יוצגו המיקומים והפתרונות של המערכות הטכניות, פתרונות בנושא רעש תחבורה

בניה ירוקה- תכנון בר קיימא

- א. לצורך עמידה בדרישות הייצור השנתית יש למקסם את פריסת התאים הוולטאים על גג הפרויקט, כמו כן הצפי כי הטכנולוגיות ליישום של תאים פוטוולטאים על חזיתות המבנה יהיו נפוצות וזולות וכן מומלץ ליישם כך ייצור אנרגיה מתחדשת.
- ב. קיימת ייתכנות לחיבור גז טבעי לפרויקט בטווח של 5 שנים קרובות ויש לבחון זאת מהלך התכנון המפורט
- ג. קיימת חשיבות לשילוב עמדות טעינה לרכבים חשמליים עבור כ-30% ממקומות החניה.
- ד. בתכנית זו לא יוקם מרכז אנרגיה בתת הקרקע

משימות פיתוח בסביבת הפרויקט:

יצירת מרחב שוטטות ושהייה, פעיל ומזמין, ע"י התחברות נגישה לסביבת הפרויקט, לכל שעות היום וכל ימות השנה, להולכי רגל ורוכבי אופניים. התחברות לשדרות שאול המלך ויצירת רצף הליכה בחזית המגרש, חיבור שטחי הפיתוח במגרש לתכנון המוצע בשצ"פ בדופן המערבית וחיזוק הפעילות לאורך דופן זו.

בכל שטחי החוף המגרש הסובבים את הבניין יתאפשר מעבר חופשי ונגיש, בשילוב פינות ישיבה מוצלות במרחב, ערוגות מגוננות ועצים. שטחי הפיתוח מתוכננים ללא גדרות בהיקף המגרש, בהתאם למדיניות מרחב היבשות המאושרת מיום 15.01.2019 ומאפשרים גישה רציפה וחופשית דרך המגרש לשאר המגרשים הסובבים.

השלמת תאומים נדרשים:

- היחידה לתכנון אסטרטגי- הוטמע תמהיל יח"ד הנדרש
- משרד אדריכל העיר- נדרש המשך תאום לעניין המרחב הציבורי
- אגף תברואה- נדרשת החלטה בנושא בראיה כוללת עם אמות, בית אסיה ובית אמריקה
- נדרש חתימה על כתב שיפוי כמקובל

התייעצות עם הציבור (המלצה אם נדרש הליך, באיזה מסלול והאם נדרש פרסום לפי

סעיף 77 לחוק):

ועדה מצומצמת להתייעצות עם הציבור התכנסה בתאריך ה 26/03/23 לדון בתכנית ואישרה לקדם את התוכנית ללא התייעצות עם הציבור.

דיווח אודות ועדת שימור:

בהתאם להחלטת ישיבת שימור שהתקיימה בתאריך 13.7.2023 הועדה המליצה להוספת המבנה לרשימת השימור במסגרת קידום התכנית.

זמן ביצוע:

שוטף

פברואר 2025

הנדון : חוות דעת פרוגרמטית - תכנית בית אמריקה**1. יעוד הקרקע:**

מדובר במגרש בשטח 1.916 דונם ביעוד קרקע למבנים **בעלי אופי ציבורי** שהינו בבעלות פרטית.

בשנות ה-60-50 אושרו תכניות שקבעו את הקרקע ליעוד זה כמפורט :

תכנית בניין עיר G - קבעה יעוד בעל אופי ציבורי "בניין בעל אופי ציבורי פירוש" בניין המשמש למשרדי בנק, משרדי מוסדות, אולמי הרצאות ואספות, אולמי ספורט, אולמי תערוכות, בתי ספר מקצועיים, מוסדות הבראה, בתי מלון."

תכנית בניין עיר 339 - קבעה "אזור לבניינים בעלי אופי ציבורי התכליות יהיו כפי שנקבעו בהוראות התכנית הראשית." [סעיף 9]

תוכנית 1059 ד - קבעה את היקף זכויות הבנייה

תכנית המתאר העירונית - תא 5000 - קבעה את המגרש ביעוד אזור תעסוקה מטרופוליני.

מצב נכנס : זכויות בנייה בהיקף של 5,600 מ"ר.

מצב מוצע :

תיאור	כמות	הערות
רח"ק	12.8	
שטח קרקע לחישוב זכויות	1.918 דונם	
סה"כ שטחי בנייה – עיקרי + שירות	24,525 מ"ר	לפי רח"ק 12.8
תוספת שטחי בנייה בפרויקט ביחס למצב הקיים	כ-18,925 מ"ר	
סה"כ שטח בנייה מוצע לתעסוקה ומסחר (80%)	כ-18,342 מ"ר	
שטח בנייה מוצע למגורים (20%)	3897 מ"ר	עבור 34 יחידות דיור
שטח בנייה מוצע למגורים בהישג יד (15% משטח המגורים)	688 מ"ר	עבור 6 יחידות דיור
סה"כ יחידות דיור בתחום התכנית	40 יח"ד	

2. הקצאות לצורכי ציבור:

כיוון שתוספת יח"ד הינה 40 יחידות דיור בלבד (פחותה מ-50 יח"ד), תבחן בפרויקט זה הקצאה לפי הפרקטיקה העירונית הנהוגה עבור תוספת שטחים שאינם למגורים.

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

סה"כ	הסבר	
5,600	ככל שאין מגבלה משפטית ניתן להתחשב ברח"ק המאושר על אף שאינו ביעוד תעסוקה	זכויות מאושרות ע"פ תוכנית תקפה
24,525		רח"ק מוצע
1.918 דונם		שטח המגרש לחישוב זכויות במצב המוצע
30.8%	$40\% * (24,525 - 5,600) / 24,525$ הדלתא בין הרח"ק המוצע לרח"ק הנוכחי לחלק לרח"ק המוצע * 40%. כלומר, 40% מהחלק היחסי של תוספת הרח"ק מכלל שטח הבנייה	שיעור ההקצאה הנדרש
0.592 דונם	שטח המגרש לחישוב זכויות * 30.8%	שטח קרקע ציבורי נדרש עבור שימושים שאינם מגורים (בדונם)

3. המלצות:

כיוון שלא ניתן להקצות שטחי קרקע בתחום התוכנית, שטח הקרקע יומר לחלף הפקעה על פי מקדם הכפלה של 2.7 – 1,598 מ"ר. שטחים אלו יתווספו לשטחי ציבור המתקבלים מהתועלות בהיקף של 928 מ"ר. סה"כ שטחי ציבור המתקבלים בתכנית זו 2,526 מ"ר. לשטחים תקבע מבואה משמעותית בקומת הקרקע בהיקף שלא יפחת מ-10% משטחי הציבור מהבונים – ככל שתקבע חזית ציבורית בחזית החושפת את מבנה לשימור, זו שטח זה יצומצם בהתאם להמלצת מה"ע, לעת תכנית העיצוב ולאישור הועדה המקומית. בנוסף לשטחים הנ"ל ידרשו שטחי ציבור נוספים בתת הקרקע בהיקף של עד 15% מסך שטחי הציבור המבונים – בשל מגבלת שטח בתת הקרקע, שנגרמת עקב הריסת שטח התת קרקעי לצורך חילחול גינון ונטיעות עצים, השטח יצומצם לטווח סביר בהמלצת מה"ע לעת תכנית העיצוב ולאישור הועדה המקומית.

4. תועלות ציבוריות:

בהתאם לעקרונות תכנית המתאר תא 5000, ניתן להוסיף זכויות בניה עד למלוא הרח"ק המרבי

אם התכנית קובעת אחת או יותר מהתועלות הציבוריות הבאות בתחום הקו הכחול של התכנית כגון: הקצאת קרקע נוספת לשימושים ציבוריים ו/או שטחים ציבוריים בנויים בתוך שטחים סחירים מעבר להקצאה לצרכי ציבור הנדרשת, בניית יחידות דיור בהישג יד, תשתיות תחבורה וחניה, העברת זכויות ו/או מקורות לקרן שימור בהתאם לתכנית השימור העירונית וכדומה. תחשיב התועלות ע"פ אגף הכנסות מבנייה.

5. דיוור בהישג יד:

על פי מדיניות הדיוור העירונית 15% מסך יח"ד ושטחי הבנייה עבור מגורים יקבעו עבור דירות בהישג יד בשכירות מפקחת, בהפחתה של 40% ממחיר השוק, ולא יפחת מתקרת דמי השכירות המופחתים, לתקופה כוללת שלא תפחת מעשרים וחמש שנה מיום קבלת היתר האכלוס, והכל בהתאם לתוספת השישית לחוק התו"ב. תמהיל יחידות דב"י יהיה זהה לתמהיל בכלל המגרש למעט דירות שגודלן עולה על 100 מ"ר.

6. מלונאות: ככל שיבנה מלון בתחום התוכנית שטחי המלונאות לא יעלו על 20% משטחי התעסוקה. בשטחים המלונאיים יתאפשר הקמת מלון אחד שישמש לאכסון מלונאי רגיל, במסגרת מבנה מלונאי אחד בעל כניסה, מבואה ומערכות תשתית ותפעול נפרדות מיתר השימושים. המבנה המלונאי יבנה כחטיבה אחת ללא אפשרות לפיצול השימושים בתוך הקומות או בניהן. לכל המבנה יהיה מונה אחד לחשמל, גז ומים. המלון יהיה תמיד בבעלות של גורם אחד, יהיה פתוח בכל השנה לשימוש הציבור הרחב, וינוהל ע"י חברת ניהול מלונאית מוכרת. לא תותר מכירת שטחי המלון והשטחים הציבוריים בנפרד - תירשם הערת אזהרה בטאבו למניעת פיצול קנייני של חלקי המלון ובדבר השימוש המלונאי של חלקי המלון (יש לאתר את הנוהל המשפטי המתאים). המלון יתוכנן בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. תכניות הבקשה להיתר תועברנה לאישור משרד התיירות לבדיקת התאמתן לתקנים הפיזיים. מימוש השטחים המלונאיים יתאפשר בכפוף למימוש שטחי התעסוקה. נדרש תיאום סופי בנושא המלונאות (היקף שטחי המלונאות, מס' חדרים, שטחים נלווים ועוד) עם היח' לתכנון אסטרטגי ועיר עולם ותיירות.

1. תמהיל יחידות הדיוור:

- מספר יחידות הדיוור שיממומשו במסגרת התוכנית לא יקטן מ-35 יחידות דיור ולא יעלה על 40 יחידות דיור. מתוך יחידות דיור 6 יחידות דיור תהיינה עבור דיור בהישג יד. לפחות 30 אחוז דירות קטנות 40-65 מ"ר, שטח ממוצע לקטגוריה כ-50 מ"ר
2. לפחות 20 אחוז דירות בינוניות קטנות 66-85 מ"ר, שטח ממוצע לקטגוריה כ-75 מ"ר
3. לפחות 20 אחוז דירות בינוניות גדולות בשטח 86-105 מ"ר, שטח ממוצע לקטגוריה כ-95 מ"ר
- תמהיל הדב"י יהיה זהה דומה ככל הניתן לתמהיל יחידות הדיוור בפרוייקט

+	לפי סעיף 5.3.3 אם יוחלט על הכנת מסמך מדיניות לאזור תעסוקה עליו להתייחס ל: פיתוח קומת חקרקע; קביעת זיקות הנאה להולכי רגל סביב ובין הבניינים.	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	קביעת תוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בהוראות התוכנית לגבי: - אזורי תעסוקה
+	יעודי חקרקע מבאיתים בהתאם לשימושים המותרים לפי 3.1.1 סעיף (ג) וסעיף 3.3.2 בתכנית המתאר; מסחר 1, תעסוקה 1 ומגורים בשימושים נוספים	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	קביעת ייעודי חקרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד חקרקע בכל מגרש
+	לפי סעיף 3.3.2 (א) מקבץ שימושים ראשי- מסחר 1, תעסוקה 1 ומגורים לפי סעיף 3.3.2 (א)2 תזית מסחרית	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	קביעת שימושים ראשיים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	שימושים נוספים: לפי סעיף 3.3.2 (א)1 וסעיף 3.1.1 (ד) מגורים	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	שימושים נוספים: לפי סעיף 3.1.1 (ז) - מבנים ומסודות ציבור	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כללים	קביעת שטחי בניה - 3.1.3-3.1.2 קביעת שטחי בניה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי.
+	לפי סעיף 3.3.2 (א)2, באזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך לציר מתעין; מגרש גדול מ- 1.5 דונם רחיק בסיסי - 4.2 רחיק מרבי - 12.8 קביעת תוספת שטחי בניה עד לשטח הבניה המרבי בהתאם לסעיפים 3.1.3 (א) - (ג) סעיף 3.1.3 (ד) (1) וסעיף 3.1.3 (ד) (3)	אזור תעסוקה מטרופוליטני סמוך להסעת המונים	קביעת שטחי בניה תת קרקעיים - 3.1.5
+	רחיק 12.5 תועלת ציבורית הקצאה נוספת של שטחי ציבור בגוים ושמירת תזיות המבנה הקיים	בכל שטח העיר	

50% משטחי הבניה שמעל הקרקע			
יותר כל השימושים המותרים מעל הקרקע למעט מגורים וחדרי מלון לרבות מסחר 2 בתת הקרקע			
+ התכנית מאפשרת בניה של 25 קומות + 5 קומות נוספות בהתאמת לשעוף 42 (א) (9) לחוק זכאות למסמך המדיניות תא/מק/9200 – מרחב חיבשות. + נספח בינוי, תשתיות, אקלים, איכות סביבה ותחבורה + גובה קומה סימסית במבנה B עד 3.6 מ', קומות מיוחדות לא יפחת מ-4.5 מ' בריטו, קומת קרקע לא תפחת מ-4.5 מ'	בהתאם לנספח העיצוב העירוני ובספוף לשעפים 4.2.2, 4.2.5-4.2.6 בהוראות התוכנית. 4.2.2 (ב) בניה מעל 20 קומות 4.2.2 (ג) גובה קומה	מספר קומות מירבי: למי נספח העיצוב העירוני (לדוגמא: עד 25 קומות).	קביעת גובה הבנייה והוראות בדבר 'בנייה נקודתית חריגה לשיבוטה' ועליית מעל מספר הקומות חקבוע בנספח העיצוב. (שעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)
		כלל שטח התוכנית	קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני – מרק 4.2 הוראות כלליות (4.2.1) והוראות בנושא בניה בקווי בניין לקווי המגרש, נטיעות ועצים.
+ +	ס 4.2.3: הוראות לבניה במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש. ס 4.2.4: הנחיות מרחביות בדבר נטיעות עצים והתייחסות לעצים בוגרים.		קביעת לצרכי ציבור – שעיף 4.1.1 הועדה החליט להפקיד תכנית וכוללת תוספת שטחי בניה... או המרת שטחי בניה מיועד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבע בה הוראות בדבר הקצאת ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.
+	מהות הקצאה לצרכי ציבור והיקפה וייקבעו על ידי הועדה בכפוף לבדיקה תכנית מוקדמת... כמפורט בסעיפים 4.1.1 (ב) (ח)	לפי תשריט אזורי יעד	
+ חוות דעת תחבורתית + שאול חסלך + תקן חגיה בהתאם לתקן התקף לעז הוצאת החיתר.	ס 3.8.1: כללי ס 3.8.2: דרכים ס 3.8.2 (ד): דרך עורקית עירונית ס 3.8.7: תקן חגיה	נספח תחבורה	הוראות למרכיבי תחבורה – 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנשאים הבאים: דרכים (3.8.2) תקן חגיה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)

שימור – סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) אתר לשימור (4.3.3)	מבנה או אתר לשימור: הכלולים ברישומות השימור העירונית או שנקבעו לנביהם הוראות לשימור בתכנית המוצעת, או בתכנית מאושרת	ס. 4.3.1: כללי	התכנית קובעת הוראות לשמירה על חיות המבנה הקיום ועל אלמנטים בחוף המבנה, כגון פיר מדרגות. התכנית עברה ועדת שימור ביום 13.7.2023
איכות סביבה – סעיף 4.4 הגדרות תכנית בעלת השפעה סביבתית (4.4.1) חיות דעת סביבתית (4.4.2) בניה ירוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) הנחיות להפקדה (4.4.5) הסמכות למסות מהוראות סעיף 4.4	בכל שטח התוכנית	ס. 4.4.1: תכנית בעלת השפעה סביבתית ס. 4.4.1.1: (ד) : תכנית הקובעת שימושים מעורבים למגורים, תעסוקה ומסחר. ס. 4.4.1.2: (ה) : תכנית הקובעת שימושים של מסחר 2 או מאפשרת קיום אירועים תחת כיפת השמיים. ס. 4.4.1.3: (ו) : תכנית המאפשרת בינוי של 20 קומות ומעלה. ס. 4.4.2: חוות דעת סביבתית. ס. 4.4.3: בניה ירוקה. ס. 4.4.4: הנחיות מרחביות כתנאי להיתר.	+ התכנית כוללת חוות דעת סביבתית שכוללת דו"ח אקולוגי וסקר אנרגיה. + תנאי להיתר הוא אישור תכנית עיצוב.
תשתיות – סעיף 4.6 פרק התשתיות כולל הוראות בנושאים הבאים: הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)	בכל שטח התוכנית	ס. 4.6.2: (א) : מתקני תשתיות יוקמו בתת- הקרקע. ס. 4.6.4: (א) : הישג תכנית פנייה בחיקף של 15% לנחות מתוך שטח המגרש. ס. 4.6.6: (א) : חשול, מערכת – תחנות החלוקה – תחנות טרנספורמציה, הקמת תחנות. ס. 4.6.6: (ח) : חשול, חשמל ממקורות מתחדשים. נספח התשתיות כולל סימון של רצועת מים מתוכננת.	+ התכנית כוללת נספח תשתיות ניקוז וביוב. + התכנית כוללת תכנית פנייה מבניה על ותת קרקעית מרגע בחיקף של 15% לצורך חלחול. + נדרש אישור ממי אביבים.

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטיות מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62 א(ד)	
	סעיף	מהות הסעיף
+	סעיף קטן 1(א)	איחוד וחלוקה של מרחשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייצוד
	סעיף קטן 4(א)	קביעת או שינוי בסך בניין המבנה בתוכנית
	סעיף קטן 5(א)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
	סעיף קטן 9(א)	כל עניין שניתן לבקשו בחקקה לפי סעיף 147 (חסימות)
	סעיף קטן 13(א)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר למסחר ומבנים או שינוי של הוראות ל אתר לשימושי לפי המפורט בסעיף
	סעיף קטן 15(א)	קביעת הוראות לעניין תריסות מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין חקיקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף

תצהיר וחתימות			
בדקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מסוימת/מחוזית, (מחקר את הסיווג) בסמכותן בסעיף 2(ג) בטוסס זה.			
מחנכים הועדה			
שם יושם משטחה	חתימה	תאריך	
אודי כרמלי, אדריכל		29.4.2025	
היועץ המשפטי לעיר			
שם יושם משטחה	חתימה	תאריך	
חראלה אברחם און, עו"ד		29.4.2025	

ה ברשם יום

חוו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות מרכז וצוות שימור)

להמליץ על הפקדת התכנית בתנאים הבאים :

1. תנאים להפקדת התכנית בפועל הינם :

א. חתימה על הסכם דיור בהישג יד, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה בתכנית וחתימה על כתב התחייבות להקמת שטחי הציבור, לרבות תוספת שטחי הציבור בגין רכיב התועלות.

ב. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הנגזרים מתועלות התכנית בתיאום מול היחידה לתכנון אסטרטגי וכלכלי. אשר נקבעו בהיקף של 928 מ"ר, יתווספו לשטחי הציבור הנגזרים מהקצאות הציבור בתכנית שטח בהיקף של 1598 מ"ר. סה"כ 2,526 מ"ר. יש לעדכן בהתאמה את השטחים לפי השימושים המותרים בתכנית, בכלל מסמכים התכנית על נספחיה בהתאם, כולל נספח הבינוי.

ג. לעדכן הוראות התכנית בנוגע לדיור בר השגה בהתאמה לממיר דב"י העירוני.

2. המבנה לשימור :

א. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראה ביחס למבנה לשימור כך שלא ניתן יהיה להרסו אך ניתן יהיה לבצע שינויים נקודתיים לטובת המשך תפקודו של המבנה, לאחר תוספת הבינוי החדשה.

ב. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראה המנחה לשימור חזיתות המבנה ההיסטורי כך שיכלול את חומרי גמר ופרטים מקוריים : קצב החלונות, מצלולים וכד', בחזיתות חיצוניות ובחזיתות פנימיות בתוך הבינוי החדש.

ג. תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור כתנאי לאשור תוכנית עיצוב ופיתוח.

ד. שימור גרם המדרגות הקיים בקומת הקרקע יעשה עם אפשרות העתקתו למיקום אחר בקומת הקרקע, תוך שמירה על אפשרות המבט לציבור הרחב.

ה. אחת מחזיתות המבנה תשמר חשופה כולל לעומק בליטת פינותיה וכותרת הקומה העליונה של המבנה, עם הפרטים המקוריים. הבינוי החדש מעליה יעשה תוך התייחסות עיצובית ייחודית ומפורטת אשר תטופל בשלב תכנית העיצוב.

ו. בנוסף לסעיף הקודם, בחזית נוספת של מבנה A יתאפשר בינוי מעטפת עד לקומת הקרקע, אולם תוספת זו תהיה ללא בינוי של קומות חדשות, עד ל 4 קומות ולא פחות מ-2 קומות של מבנה A, באופן שיאפשר מבט לחזית מבנה A. כנאמר, הבינוי חדש יהיה בהיקף הקונטור של מבנה B כמעטפת לחלל הפתוח שנוצר. חזית זו תשמש חזית מסחרית ו/או לובי שטחי ציבור, ותהיה הפתוחה לציבור. עקרונות אלו יובאו לביטוי בנספח הבינוי.

ז. הוראות התכנית לשלב העיצוב האדריכלי יכללו הוראות לשימור המבנה, כך שהתכנון וביצוע שימור המבנה יעשה בתיאום מול צוות השימור העירוני.

ח. יש לאשר ולדייק את הניסוחים בכל הנוגע לשימור המבנה A, מול צוות השימור העירוני.

ט. חתימה על הסכם תחזוקה לשימור המבנה.

3. שטחי ציבור :

א. יש לאפשר גמישות לעת תכנית העיצוב למיקום השטח של לובי שטחי הציבור במבנה בתיאום אגף מבני ציבור והמלצת מה"ע ולאישור הועדה המקומית.

- ב. נספח הבינוי של מסמכי התכנית יסמן מיקום מוצע בהיקף של 10% מסך שטחי הציבור שימש לובי הכניסה לשטחי הציבור. יש לוודא כי קיימת הוראת גמישות לסעיף זה בהתאם להנחיות הגנריות לשטחי ציבור.
- ג. יש לתקן סעיף 4.2.2 ה 1. - יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה ובכל קומות המגדל A ו/או B, מיקום השטחים הציבוריים יקבע בתכנית העיצוב.
- ד. יש להטמיע את ההוראות הגנריות של שטחי הציבור לאישור אגף מבני ציבור.
4. השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה יש לציין זאת בהוראות התקנון והן בסימון בתשריט. ככל שנתונים אלה יוגדרו בתכנית העיצוב יש לציין זאת בהוראות התכנית.
5. יש לערוך תיאום מול מי אביבים.
6. יש לתקן הפניות שהן טעות סופר כגון הפניה בסעיף 4.2.2 א 1 ד.
7. בהנחיית מינהל התכנון לנושא איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל, תערכנה התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל.
8. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
9. תיקון, תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית על ידי היועמ"ש לועדה המקומית, הכוללים בין היתר את השינויים הבאים :
 - א. סעיף 1.4 : לפי סעיף בחוק – יש להוסיף את הסעיפים בחוק הבאים : 62א(א)(4), 62א(א)(5), 62א(א)(9), 62א(א)(13), 62א(א)(19)
 - ב. סעיף 1.6 יש להסיר יחס לתכנית תא/2650/ב – תכנית השימור לא חלה על מבנה זה.
 - ג. כלל הוראות התכנית על סעיפיה יש לעדכן ניסוחים למחוק חזרתיות ולהוסיף הוראות בהתאם, כל זאת על פי הנחיות היועמ"ש.
 - ד. סעיף 4.2 : יש לוודא שתשריט מצב מוצע בתכנית עודכן בהתאם לייעוד קרקע.
10. תנאי למתן תוקף לתכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25/ב' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון :

רפאל דלפונטן : עורך הפרויקט מציג את התוכנית במצגת.
 ראובן לדיאנסקי : למה צריך מגורים במגדל כזה למה לא למה לא מלונאות משרדים. אתה מדבר על דב"י שש מאות ומשהו מטר על שש דירות מהדב"י, אם כבר תעשה שתיים עשרה דירות על שש מאות מטר.
 מאיה : 6 קומות נראה מעט מידי למגורים. האזור הזה יהיה יותר פעיל אם יוסיפו מגורים האזור הזה בעייתי.
 אלחנן זבולון : כשאני עומד ברח' שאול המלך מה אני רואה?
 רפאל דלפונטן : מציג בתמונה את המבט להולכי הרגל משאול המלך. רואים את החדש והישן, רוב האנשים באים או ברכב ובצד ימין בהדמיה הזאת יראו את הבניין הזה וכלי הרכב חולפים על פני הבניין וגם מבחינת שהייה של הולכי הרגל יש שצ"פ מאוד גדול בצד ימין כך שהאנשים שנכנסים לבניין ההיסטורי יש שם רחבה שמקבלת את האנשים.
 אלחנן זבולון : אבל כשאני אסע באוטובוס על שאול המלך האם אני אראה את השילוב?
 רפאל דלפונטן : אתה תראה את שניהם זה יהיה אייקון ומאחורנית רואים רק את החדש. אתם רואים כאן את ההדמיה שמאחורה אומנם אנחנו מייצרים מסך, אבל בשביל המסחר שאנחנו רוצים לעשות בקומת הקרקע, המרחב הזה הוא רב קומתי. אנחנו חושפים את המבנה הזה בשטח ויש לנו גם חשיפה אחת לחלק החיצוני וגם אחת לחלק הציבורי הפנימי.
 ליאור שפירא : יש מגורים ביתר המתחם?

אורלי אראל: ביתר המתחם אנחנו במרחב היבשות מקדמים תוכניות בהתאם לתוכנית המתאר תכנית חמשת אלפים מער מטרופוליני זכויות הבנייה למגורים הם עד 25% אי אפשר לעלות על זה מכל פרויקט ופרויקט שמגיע לתב"ע חדשה. כך כשיבוא יזם אחר וירצה גם לקדם תוכנית בהתאם למתאר ברח"ק 12/8 כמו בית אסיה למשל המגורים היו 25% ליאור שפירא: למה צריך דירות כאלה גדולות? למה לא לפצל אותם אורלי אראל: 125 מ' כולל גם את שטחי המעליות והמעברים מחוץ לדירה בסדר. ראובן לדיאנסקי: כמה זה שטח עיקרי? אתה יכול להוריד 25% אורלי אראל: 95 מ' לדירה פלדלת ראובן לדיאנסקי: זה דב"י המטרה להביא אוכלוסיות צעירות שבאות לשם לתקופה ומחזיקות הלאה. רפאל דלפונטן: אלו דירות 3 חדרים. ראובן לדיאנסקי: אני לא חושב שצריך כאן מגורים מאיה נורי: צריך להיות מסחר ומגורים וכך זה יחיה את המקום. אלחנן זבולון: אני בעמדתה של מאיה נורי. מלי פולישוק: המקום שם יהיה מת ואני חושבת שצריך להיות מגורים. יש שם בנין לאנשי סגל לרופאים ואחיות צעירים האם לא כדאי לעשות יותר מגורים מוזלים ושווה לחשוב על כך. אורלי אראל: תעסוקה ומלונאות זה אותו שימוש במתאר. אלחנן זבולון: היה מתאים מלון בגלל סמיכות לאיכילוב. ליאור שפירא: הבעיה באיכילוב היא הסירנות של האמבולנסים מפריעים למגורים. אורלי אראל: יש תכנית בתוקף קרן הקריה קרקע של רמ"י והבטיחו לנו ברמ"י שברגע שמוצאים את השטח הזה למכר, אז יש תוספת מסיבית של מגורים בסביבה. מוטי רוימי: יש בבנין ליד עמידר מלון. מירב סגל: זהו פרויקט מרגש וזו פעם ראשונה אנחנו עושים מבנה לשימור שמשלב ישן וחדש. אני מבקשת גמישות בתב"ע לנושא חינוך העלויות העודפות. אלי לוי: מה שמקובל. ליאור שפירא: זה לא קשור לתבע. זהו פרויקט יפה התוכנית מאושרת. מיטל להבי: איפה זיקות ההנאה? מוטי רוימי: כל השטח שהוא לא בנוי הוא בזיקות הנאה. ראובן לדיאנסקי: לא היתה התייחסות למלונאות, אני רוצה בתמהיל. אורלי אראל: יש לנו בבית אסיה מלונאות בחובה. הדס נבו גולדברשט: בהדר דפנה יש מלונאות. מוטי רוימי: במתחם הדר דפנה יש בית מלון קיים ומתפקד ובבית אסיה העתידי יש למעלה עד 187 יח"ד מלונאות. המגדל כאן בהיקף זכויות נמוך יותר מזה של בית אסיה, ומצומצם יותר ביכולת הנשיאה שלו. ראובן לדיאנסקי: אני רוצה לדעת כמה יח"ד וחדרי מלון ומגורים צריך להציג זאת. מלי פולישוק: כמה יח"ד יהיו בכל הקמפוס מיטל להבי: 15% דיור שיהיה בשטח ולא בכמות. אני לא מצביעה כי לא הייתי מההתחלה. ליאור שפירא: מאשרים את התוכנית.

בישיבתה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 7) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

להפקיד את התכנית בתנאים הבאים:

11. תנאים להפקדת התכנית בפועל הינם:

א. חתימה על הסכם דיור בהישג יד, חתימה על כתב התחייבות לתחזוקת שטחי זיקות ההנאה בתכנית וחתימה על כתב התחייבות להקמת שטחי הציבור, לרבות תוספת שטחי הציבור בגין רכיב התועלות.

ב. היקף השטחים הציבוריים בתכנית הנגזרים מתועלות התכנית בתיאום מול היחידה לתכנון אסטרטגי וכלכלי. אשר נקבעו בהיקף של 928 מ"ר, יתווספו לשטחי הציבור הנגזרים מהקצאות הציבור בתכנית שטח בהיקף של 1598 מ"ר. סה"כ 2,526 מ"ר. יש לעדכן בהתאמה את השטחים לפי השימושים המותרים בתכנית, בכלל מסמכים התכנית על נספחיה בהתאם, כולל נספח הבינוי.

ג. לעדכן הוראות התכנית בנוגע לדיור בר השגה בהתאמה לממיר דב"י העירוני.

12. המבנה לשימור:

דיון להפקדה	- בית אמריקה מתחם היבשות
-------------	--------------------------

- א. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראה ביחס למבנה לשימור כך שלא ניתן יהיה להרסו אך ניתן יהיה לבצע שינויים נקודתיים לטובת המשך תפקודו של המבנה, לאחר תוספת הבינוי החדשה.
- ב. יש להטמיע בהוראות התכנית הוראה המנחה לשימור חזיתות המבנה ההיסטורי כך שיכלול את חומרי גמר ופרטים מקוריים: קצב החלונות, מצלולים וכד', בחזיתות חיצוניות ובחזיתות פנימיות בתוך הבינוי החדש.
- ג. תיק תיעוד מאושר ע"י מחלקת שימור כתנאי לאשור תוכנית עיצוב ופיתוח.
- ד. שימור גרם המדרגות הקיים בקומת הקרקע יעשה עם אפשרות העתקתו למיקום אחר בקומת הקרקע, תוך שמירה על אפשרות המבט לציבור הרחב.
- ה. אחת מחזיתות המבנה תשמר חשופה כולל לעומק בליטת פינותיה וכותרת הקומה העליונה של המבנה, עם הפרטים המקוריים. הבינוי החדש מעליה יעשה תוך התייחסות עיצובית ייחודית ומפורטת אשר תטופל בשלב תכנית העיצוב.
- ו. בנוסף לסעיף הקודם, בחזית נוספת של מבנה A יתאפשר בינוי מעטפת עד לקומת הקרקע, אולם תוספת זו תהיה ללא בינוי של קומות חדשות, עד ל 4 קומות ולא פחות מ-2 קומות של מבנה A, באופן שיאפשר מבט לחזית מבנה A. כנאמר, הבינוי חדש יהיה בהיקף הקונטור של מבנה B כמעטפת לחלל הפתוח שנוצר. חזית זו תשמש חזית מסחרית ו/או לובי שטחי ציבור, ותהיה הפתוחה לציבור. עקרונות אלו יובאו לביטוי בנספח הבינוי.
- ז. הוראות התכנית לשלב העיצוב האדריכלי יכללו הוראות לשימור המבנה, כך שהתכנון וביצוע שימור המבנה יעשה בתיאום מול צוות השימור העירוני.
- ח. יש לאשר ולדייק את הניסוחים בכל הנוגע לשימור המבנה A, מול צוות השימור העירוני.
- ט. חתימה על הסכם תחזוקה לשימור המבנה.
13. שטחי ציבור:
- א. יש לאפשר גמישות לעת תכנית העיצוב למיקום השטח של לובי שטחי הציבור במבנה בתיאום אגף מבני ציבור והמלצת מה"ע ולאישור הועדה המקומית.
- ב. נספח הבינוי של מסמכי התכנית יסמן מיקום מוצע בהיקף של 10% מסך שטחי הציבור שישמש לובי הכניסה לשטחי הציבור. יש לוודא כי קיימת הוראת גמישות לסעיף זה בהתאם להנחיות הגנריות לשטחי ציבור.
- ג. יש לתקן סעיף 4.2.2 ה 1. - יותר למקם את השטחים הציבוריים בקומת הקרקע ובקומות הרצופות שמעליה ובכל קומות המגדל A ו/או B, מיקום השטחים הציבוריים יקבע בתכנית העיצוב.
- ד. יש להטמיע את ההוראות הגנריות של שטחי הציבור לאישור אגף מבני ציבור.
14. השטח שאינו מבונה יהיה בזיקת הנאה יש לציין זאת בהוראות התקנון והן בסימון בתשריט. ככל שנתונים אלה יוגדרו בתכנית העיצוב יש לציין זאת בהוראות התכנית.
15. יש לערוך תיאום מול מי אביבים.
16. יש לתקן הפניות שהן טעות סופר כגון הפניה בסעיף 4.2.2 א 1 ד.
17. יש לערוך התאמות במסמכי התכנית להפקדה בפועל לנושא איחוד שטחי שירות ועיקרי לשטח כולל.
18. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

דיון להפקדה	- בית אמריקה מתחם היבשות
-------------	--------------------------

19. תיקון, תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית על ידי היועמ"ש לועדה המקומית, הכוללים בין היתר את השינויים הבאים :

א. סעיף 1.4 : לפי סעיף בחוק – יש להוסיף את הסעיפים בחוק הבאים : 62א(4), 62א(5), 62א(9), 62א(13), 62א(19)

ב. סעיף 1.6 יש להסיר יחס לתכנית תא/2650/ב – תכנית השימור לא חלה על מבנה זה.

ג. כלל הוראות התכנית על סעיפיה יש לעדכן ניסוחים למחוק חזרתיות ולהוסיף הוראות בהתאם, כל זאת על פי הנחיות היועמ"ש.

ד. סעיף 4.2 : יש לוודא שתשריט מצב מוצע בתכנית עודכן בהתאם לייעוד קרקע.

20. תנאי למתן תוקף לתכנית - תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הועדה המחוזית, ככל שידרשו.

משתתפים : ליאור שפירא, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי, אלחנן זבולון.

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

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין 44
8 - 0008-25ב'	דיון בהפקדה

דראפט לדיון בהפקדה לאחר פרוטוקול הדיון מה-11/09/2024 בתנאים המגבילים.

תוכנית: תא/מק/4760 – דיון בסעיף 77-78

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

מטרת הדיון:

פרסום על הכנת תוכנית מפורטת לעדכון תכנית 44 לפי סעיף 77 לחוק והודעה על תנאים מגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, באופן המייצר בנייה ו/או שימושים בהתאם למגמה התכנונית המוגדרת במסמך מדיניות לצפון פלורנטין.

מיקום: צפון פלורנטין (בגבולות תכנית 44) - שכונת "המרכז המסחרי" בין הרחובות:

במזרח – רחוב העלייה

בצפון – דרך יפו-אילת

במערב – רחוב מרכולת

בדרום – גבול תכנית 44 עם התאמות נדרשות לתצורת החלקות



גושים וחלקות במדיניות:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות	מספרי חלקות
----------	---------	-------------	-------------	-------------

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	44
825-0008 - 8	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין
	דיון בהפקדה

בחלקן	בשלמותן			
	1-53,55-64,66-77			6930
	84-90			7083
23				7421
37	1-36,38-40			7424
75-78	66- ,7-29,32-60 ,1-3 88-89 ,79-80 ,74			7425
29	1-25,27-28,30-37			8982
36	37-43 ,1-35			8983
46,51	47-50 ,1-45			8984
	1-23			8985
	1-42			8986
	1-32			8987
34	1-33			8988
36,34,37	33 ,17-19 ,1-2			8989
32-35	31 ,9-15 ,21-24 ,1-4			8990

שטח המדיניות : כ-140 ד'

מתכנן:

מח' תכנון יפו והדרום ומח' שימור, אגף תכנון עיר
היח' לתכנון אסטרטגי
יח' אדריכל העיר

תכנון : בר לוי דיין אדריכלים

נוף : ברמן ברוט אדריכלי נוף

תנועה : דבורה סטורסקי הנדסת תנועה ותחבורה

שמאות : גלית אציל לדור

נגר : טל אספריל, חבי יוזמות

תכנון אקלימי : אביעד שר-שלום

סקר עסקים : לורית לייבוביץ'

יזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות : ריבוי בעלויות : פרטיים, עירייה, רמ"י

רקע- מצב המרחב בפועל:

שכונת צפון פלורנטיין, אשר נקראה במקור "המרכז המסחרי" הוקמה בשנות העשרים של המאה העשרים מתוך תפיסה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של לב העיר תל אביב. השכונה הוקמה דרומית לשכונת אחוזת בית בגבולה של העיר תל אביב עם העיר יפו. הצורך המסחרי הגדיר את התפיסה התכנונית של השכונה : השכונה מתוכננת בגריד של מבנים (בלוקים) קטנים (85X30 מ') שתוכננו ככאלה במטרה למקסם את החזיתות המסחריות. המבנים חולקו למגרשים בגודל 180-220 מ"ר. הבניינים נבנו בבניה רציפה בקו אפס לרחוב סביב חצר פנימית המשותפת לכל המבן. המבנים בני ה-2-3 ק', תוכננו כמבני מסחר בקומת הקרקע, עם מחסן או דירה לבעלי העסק בקומות העליונות.

מאחר ולא הייתה זאת שכונת מגורים אופיינית, התכנון נעשה ללא שטחים למבני ציבור וללא שטחים פתוחים. כיום, שטחיה הפתוחים העיקריים של השכונה הם רחובותיה המתאפיינים בחתך רחוב ברוחב 11 מ'.

מגמות ההתחדשות המאסיביות מביאות לצמיחת הריקמה העירונית לגובה, מבינוי מקורי של 2-3 קומות, לבינוי בגובה של 6-7 קומות המתאפשרות במיצוי זכויות מתוקף תכניות תקפות ותמ"א 38. ההתחדשות מייצרת מלאי מגורים ביח"ד בגודל ממוצע של 50 מ"ר, המאוכלסות בעיקר באוכלוסייה צעירה במשקי בית קטנים. אלה חולקים את מרחב השכונה עם היצע מגוון של מסחר ברחובות מתמחים שמרביתם נמצא

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8 - 8 - 0008	דיון בהפקדה

בשכונה למעלה משלושה עשורים : ובזאת תבלינים, מנורות, אופנה, ריהוט, טקסטיל ועוד. יחד עם אלה השכונה מהווה את אחד ממוקדי הבילוי של העיר בשל ריבוי מסעדות וברים.

מדיניות תכנונית קיימת:

תכנית מתאר תל אביב – תא/5000

- המדיניות מוצעת לחלקו הצפוני של אזור תכנון "801א'-פלורנטיין" בתכנית המתאר, מוגדר כ"מרכז בנוי לשימור" בו יש להכין מסמך מדיניות כתנאי לדיון בתכנית מפורטות.
- בתשריט אזורי ייעוד מרחב התכנון מוגדר כאזור מעורב לתעסוקה ומגורים. רח"ק מינימלי : זכויות מאושרות, רח"ק מקסימלי : 5. שימושים המותרים בקומות מעל קומת הקרקע : מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. בקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית. בקומת הקרקע ברחובות עירוניים (הרצל, העלייה, דרך יפו-אילת) יתאפשר בנוסף מסחר 2.
- נספח עיצוב עירוני – בנייה עד 8 קומות ברב השכונה עם רצועה של עד 15 ק' במבנים הסמוכים למתחם גבולות.
- נספח תנועה –מרחב התכנון מוגדר כאזור העדפת הולכי רגל עם שבילי אופניים לאורך רחוב הרצל ורחוב העלייה.

תכנית 44 – התכנית הראשית

תכנית זו משנות ה-40 הינה התכנית הראשית לשכונה. התכנית נערכה לאחר שרוב השכונה כבר הוקמה. התכנית מגדירה את גובה הבינוי, אחוזי הבנייה, והשימושים במתחם. התכנית מייעדת בינוי בעצימות גבוהה יותר לאורך הצירים הראשיים(הרצל, העלייה ודרך יפו-אילת) ובמפגשי הרחובות, בהתאם ליעודי קרקע:

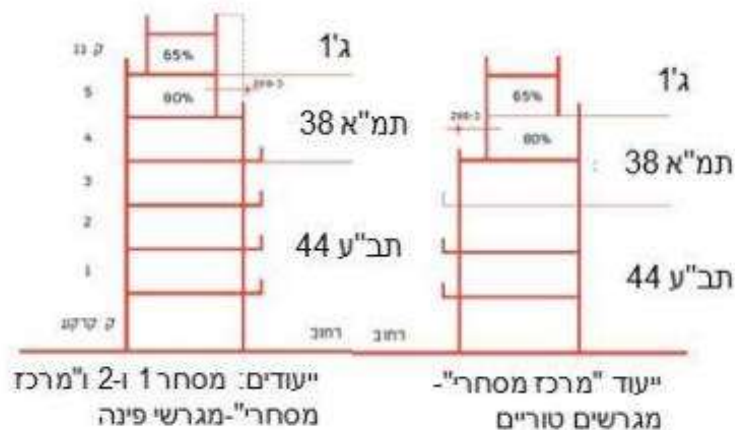
- אזור מסחרי 1 – לאורך רחוב הרצל משני צדדיו. גובה בינוי 3 ק' לא כולל קומת ביניים. 50% תכסית
- אזור מסחרי 2 – לאורך דרך יפו-אילת ורחוב העלייה. גובה בינוי 3 ק' לא כולל ק' ביניים. 40% תכסית
- אזור מרכז מסחרי – עבור שאר שטח השכונה. גובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב. במגרשים פינתיים 3 ק' לא כולל ק' ביניים, 80% תכסית, בשאר המגרשים 2 ק' לא כולל ק' ביניים, 70% תכסית. גבולה הדרומי של התכנית מבוסס על הגבול הפיזי בין העיר יפו לתל אביב נכון לתקופת הכנתה. התכנית הצמודה מדרום הינה תכנית יפו B.



מדיניות תמ"א 38

המדיניות מאפשרת תוספת קומות בשתי חלופות:
א. הריסה ובנייה - מיצוי מלוא זכויות מתוקף התכניות התקפות ותמ"א 38 עד גובה כולל של 6 קומות במגרשים טוריים בייעוד "מרכז מסחרי", ועד גובה כולל של 7 קומות בייעודים "מסחר 1-2" ובמגרשים פינתיים בייעוד "מרכז מסחרי". זאת בהתאם לחתך צפון פלורנטין. האפשרות לקידום פרויקט בחלופת הריסה ובנייה חלה גם על בניינים המוגדרים לשימור מרקמי.
ב. תוספת בנייה - מתאפשרת תוספת של שתי קומות וקומת גג חלקית לבניין קיים.
ברב המקרים חלופת תוספת הבנייה לא מאפשרת מיצוי מלוא הזכויות המתאפשרות בחלופת הריסה ובנייה, ולכן במקרים של בניינים לשימור מרקמי המדיניות למעשה מתמרצת הריסת מבנים ושימור החזית בלבד.

מדיניות תמ"א 38 - חתך צפון פלורנטין



מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	44 - צפון פלורנטיין
8 - 25-0008	507-1112747 תא/מק/4760 - דיון בהפקדה

החלטות ועדת שימור:

החלטת ועדת שימור מס' 13-03 מה-23.06.2013 - על קידום שימור מרקמי בתחום שכונת פלורנטיין רבתי, ומתוקף כך:

- קביעת מדרג של מבנים לשימור בחלוקה לשלושה מדרגים: שימור מחמיר, שימור עם תוספת זכויות חלקי, ושימור מרקמי.
 - לאפשר מעבר בין המדרגים השונים תוך שיקול דעת מהנדס העיר.
 - ועדת השימור הנחתה לעדכן אותה בדבר קידום תכנית לשימור מרקמי המתייחסת למבנים אלה.
- החלטת ועדת שימור מס' 21-02** מה-13.06.2021 - אושר מתווה שימור חדש למרקם לשימור בפלורנטיין הכולל: הנחיות לשימור הפרצלציה, הנחיות לשימור אופיו המסחרי של מרחב התכנון, ורשימת שימור מעודכנת בחלוקה ל-3 קטגוריות: שימור (5 מבנים), שימור מרקמי (154 מבנים), מרקם לשמירה (204 מבנים). מתווה השימור מפורט במסגרת המדיניות המוצעת למרחב התכנון.

ציפיות - מדיניות 9004 (שנת 2007)

המדיניות מגדירה כי שטח ממוצע של דירה יהיה 50 מ"ר (עיקרי ושירות), שטח מינימלי לדירה לא יקטן מ-35 מ"ר (עיקרי ושירות).

תכניות נוספות החלות בשכונה:

תכנית אב פלורנטיין - תכנית מאפריל 2001 מגדירה חזון כולל למרחב שכונת פלורנטיין ולפיתוח השכונה בשני שלבים:

- "שכונת מעבר טובה" - שכונה בעלת אופי מיוחד ותוסס, אומנות רחוב, אוכלוסייה צעירה, משקי בית קטנים, רמת מינוע נמוכה, מקומות רבים לבילוי.
- "שכונה הטרוגנית מושבחת" - שכונה נקיה ושקטה, כוללת את כל החתך הדמוגרפי, רמת מינוע ממוצעת, תמהיל דירות מגוון, אחוז בעלות גבוה.

תא/3847 - "שטחי ציבור פלורנטיין" - תכנית משנת 2019 שמטרתה הגדלת השטחים לטובת הציבור בשכונת פלורנטיין ע"י שינויי השטחים ליעוד המגרשים לטובת ייעוד ציבורי.

תוכנית 1380 - תכנית משנת 1971 הקובעת קו בנין של 2 מ' לחזית רחוב נחלת בנימין בקטע בין דרך יפו ורח' פלורנטיין, כך שחתך הרחוב יורחב מ 11 מ' ל 15 מ'. נראה כי לא הוקפד על מימוש תכנית זו למעט במספר מועט של מבנים.

מצב תכנוני מוצע:

מקודמת תוכנית מפורטת ביוזמה עירונית, לעדכון תכנית 44 על בסיס עקרונות התכנון של מדיניות צפון פלורנטיין.

לפיכך מבוקש פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב על הכנת תוכנית מפורטת וקביעת הגבלות על היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:

1. היתרי בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או בהיתרים הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותר בהתאם להוראות הבאות:

- בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח מחובר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת, בכל מקרה 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
- כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.
- הצפיפות תקבע לפי התמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי + שירות).
- מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה האחורית יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8 - 0008-25	דיון בהפקדה

ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש.
ו. "גג ירוק" (מגוון) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.

1. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
2. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
3. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
4. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
5. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשרה לפני החלטה זו.
6. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.

חו"ד הצוות: (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את פרסום סעיפים 77-78 כמובא לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0019-21' מיום 25/08/2021 תיאור הדיון:

מישה דנילוב : מקריא את סעיפי 77-78
אודי כרמלי : לגבי מכתבו של עו"ד רמי מנוח. מטרתה של התכנית המקודמת היא לעגן את הזכויות שיפוגו בעוד שנה בערך ולייצר תוכנית שתאפשר את זכויות תמ"א 38 בצורה ברורה מעתה וללא תלות כן תמ"א או לא. אנחנו עושים זאת בכל שכונת בעיר. האימרה שאנחנו שוללים את זכויות תמ"א 38 היא לא נכונה. ההיפך הוא הנכון אנחנו נותנים פה תוכנית ברורה של תמ"א 38 שתתן את מעטפת הזכויות המיטבית לשכונה.
מלי פולישוק : אבל אם כן תהיה תמ"א 38
אודי כרמלי : כרגע יש החלטה שלא תהיה תמ"א 38. מה שלא יהיה בעתיד שנתיים שלוש המוצר תמ"א 38 לא יהיה קיים יותר וההנחיה של מינהל התיכנון אומרת שקחו את גורלכם בידים ותחליטו בכל שכונה מה את רוצים.
עו"ד רמי מנוח : לא התייחסתי לגופה של המדיניות אלא להוראת המעבר, שהיא לא ברורה, כי כתוב שזה יחול על בקשות להיתר, ואני ביקשתי שלא תחול על בקשות להיתר שקבלו תיקי מידע. משום שיש בקשות להיתר שקבלו תיקי מידע ממזמן וזומנו לפגישות תכנון ולעצור אותם בגלל מדיניות שהיא רק בתחילתה זה לא מידתי לדעתנו.
אודי כרמלי : המדיניות היא בסיומה וכניסתה לתוקף, מדובר במדיניות ולא תב"ע. תיקי המידע שיצאו לא התייחסו למדיניות הזו. עדיין אנחנו מעדכנים את מדיניות תמ"א 38 כמו שעשינו בעוד מקרים. לא נוכל לאפשר מצב שנפתח את כל תיקי המידע שנמצאים בתוקף ולהגיד שהם לא כפופים למדיניות הזו. הוצאת ההיתרים תהיה כפופה למדיניות הזו
ליאור שפירא : למה? אם מישהו קיבל תיק מידע אנחנו נכבד את תיק המידע.
יודפת כהן : הבקשה של רמי הועברה אתמול ובדקנו את הנושא. יש הוראת חוק בסעיף 23 לתקנות רישוי הבניה. כשיש שינוי אם בדיון או הגבלות לפי סעיף 77-78 ואפילו שיצא תיק המידע וההגבלות לא פורטו בו ברגע שפורסמו ההגבלות הם יחולו על תיק המידע שיצא ואנחנו פועלים כך בהרבה תיקים. צריך לנמק תכנוני וכך התייחס צוות התכנון.
ליאור שפירא : כלומר שמישהו הוציא תיק מידע ופעל לתיק המידע והגיש בקשה להיתר.
יודפת כהן : 77-78 זה הכח שהמחוקק נתן לוועדה המקומית להכין תוכנית ולדרוס בקשות להיתר. כלומר בקשה להיתר שכבר הוגשה, 77-78 מאפשר אם יש חשיבות תכנונית והצדקה תכנונית. 77-78 נותן את הכוח הזה לא מדובר בתיק אחד וצוות התכנון ייתן לכך את ההתייחסות. גם הפסיקה וועדת הערר וכל בימ"ש מכירים בכך של 77-78.
ליאור שפירא : אם מישהו פעל ועשה בהתאם לתיק המידע והשקיע כספים לא הגיוני לקחת אחורנית להמצאה שהמחוקק נתן כמה שהיא טובה לעיר. יש תופעה שרוצים לשנות מדיניות כולם עושים תיקי מידע על זה אני לא מדבר. אם הוא שוכב ולא עשה כלום אין מה לעשות. אני מדבר על אלו שהגישו תיקי מידע ופעלו בהתאם והגישו בקשה להיתר ואנחנו כן קיבלנו חסר מסמך לא הגיוני שאותם תיקחו אחורה.
אודי כרמלי : אני מצטרף אליך. במידה ונקלטה ואושרה בקשה להיתר. כלומר נפתח (ר) שיש בקשת רישוי במערכת ופעלו.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8 - 825-0008	דיון בהפקדה

ליאור שפירא: אינני מכיר את ההליך הפיזי. טענתי היא הוגשה בקשה לתיק מידע והתחילו להביא מידע לתוך תיק העיריה לא הגיוני ללכת אחורה. רועי אלקבץ: כמה בקשות יש תיקי מידע. אודי כרמלי: כמה בקשות פתוחות קיימות בקו הכחול הזה? אני ממליץ לשמור על שיקול הועדה. מישה דנילוב: לרבע מתוך 418 בניינים בשכונה, יש תיקי מידע בתוקף. רמי מנוח: מה שמה"ע העיר מציע היא לא הוגנת כי עד שנעשו פגישות עם צוותי התכנון. המדיניות הזו כוללת שינוי דרמטי לפלורנטיין למשל, ביטול האפשרות לעשות דירות מגורים בקומה מעל החנויות. על ההוראה זו להכין 77-78 בלי לשקול זאת לגופו ולראות באיזה שלב אנשים הסתמכו על תיק המידע זהו דבר לא מידתי. נכון, אולי ישנם דברים שאפשר להכיל על 77 78 ודברים שלא. ליאור שפירא: כבר הצבענו על המדיניות. מיטל: הצעתי היא לשיבאו את התוכנית הסופית, שהתייחסו לנושאים סביבתיים כמו: פוטולטרי, ניהול פסול, יש בעיה בפרלונטין של פחים ירוקים. בנוסף אם עושים רחובות ירוקים מעגלים אז יביאו אותם ברי קיימה עם מחלחל וצמחיה. אורלי אראל: זו תב"ע על שכונה. אפשר לתת בתב"ע הנחיות להוצאת היתרי בניה כי אלו בניינים בודדים ולא פרויקט ענק. בסוף התב"ע תאפשר זכויות בניה למבנים בודדים שהם יורסו ויבנו ספציפי בית בית זה כמו רובע 3, 4 אבל בסוף זה לא פרויקט זה היתר בניה לחלקה קטנה של 180 מ' זו התב"ע. אופירה יוחנן וולק: גם מסביב לפרויקט אחד עושים כל דבר שקשור בסוף הפרטים הקטנים גורמים למשהו גדול. אורלי אראל: נכון. אבל שזה יהיה בהנחיות להוצאת היתרי בניה. לא פרויקט ענת בסוף התב"ע תאשר זכויות בניה כמו רובע 4 זה היתר בניה לחלקה קטנה. אודי כרמלי: הצעתי בעקבות בקשתו של עו"ד מנוח, ולפי הקו של ליאור. בקשות שהתחילו לפעול קרי גם נקלטו בקשות מקוונות והתחילו את הפעולה הראשונה נכניס סעיף 78 שלענין הקומה השניה ניתן יהיה להמשיך לפועל על פי התיק מידע הקיים. אך ורק לסעיף הספציפי הזה. ליאור שפירא: אני מברך. מיטל להבי: ברמת התב"ע של האזור להתייחס לתאים פוטולטריים. אני מבקשת התייחסות למנגנון לחצרות והרשת הירוקה. כדי שיהיה תמריץ לתושבים לפתוח את החצרות שלהם לכולם בואו ניתן להם תחזוקה. בנוסף שינתנו פתרונות חניה ארוכי טווח. נושא של המסחר בשני מקומות ראשונים אני חוששת שלא יהיה מסגרות וכד' וכולם יהיו עסקי מזון כי זה מטרד ועסקי מזון בקומה השניה זה מטרד. אתם צריכים להביא תמיהל שימושים אחרת כל פלורנטיין תהפוך לעסקי מזון פאבים ואלכוהול שלא יהיו עסקי מזון כמו שימושי אוכל ופאבים. מלי פולישוק: אני תומכת במיטל. ליאור שפירא: בהתאם להודעת מה"ע לגבי תיקי המידע מסכימים פה אחד 77 78.

בישיבתה מספר 0019-21 מיום 25/08/2021 (החלטה מספר 12) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

- מקודמת תוכנית מפורטת ביוזמה עירונית, לעדכון תכנית 44 על בסיס עקרונות התכנון של מדיניות צפון פלורנטיין.
- לפיכך הועדה מחליטה על פרסום לפי סעיף 77 לחוק התו"ב על הכנת תוכנית מפורטת וקביעת הגבלות על היתרי בניה לפי סעיף 78 לחוק, כמפורט להלן:
- היתרי בניה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או בהיתרים הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותר בהתאם להוראות הבאות:
 - בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח מחובר בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת, בכל מקרה 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
 - כמות ושטח היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים.
 - הצפיפות תקבע לפי התמיהל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת 70% מהדירות יהיו בגודל ממוצע של 50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי + שירות).

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8 - 25-0008	דיון בהפקדה

- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה האחורית יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, ללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
2. עקרונות התכנית אושרו בועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
3. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
4. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
5. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים ביעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
6. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשרה לפני החלטה זו.
7. תוקף התנאים הינו שלוש שנים מיום פרסום ההודעה או עד הפקדת תכנית, לפי המוקדם מבניהם.
8. בפרסום סעיף 78 לחוק התו"ב יעודכן כי בפרויקטים שהחלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחול ההנחיה המופיעה בס"ק 1.א' - לעניין שימושים בקומות המבנה- ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע הקיים.

משתתפים: דורון ספיר, ליאור שפירא, רועי אלקבץ, מיטל להבי, חן אריאלי, אלחנן זבולון, אופירה יוחנן וולק

בדיון הנוכחי מבוקש תיקון לנוסח סעיף 78 לחוק התו"ב, שאושר לפרסום בהחלטת הוועדה בתאריך 25/08/2021.

מהות השינויים המבוקשים:

1. עדכון תחולת ההגבלות – כך שלא יחולו על בקשות שביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב
2. הבהרה לסעיפים שפורסמו.
3. חידוד לעניין בקשות להיתר לתוספת בנייה

להלן הנוסח מעודכן לתנאים ומגבלות להוצאת היתרי בנייה בתחום התכנית לפי סעיף 78 לחוק התו"ב. בנוסח זה מודגשים בכחול השינויים המבוקשים.

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו **שטחים למסחר, תעסוקה ושימושים בעלי אופי ציבורי שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים**. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.

ב. **כמות ושטח אופי** היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. **תוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.**

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	4760/מק/תא/507-1112747 - צפון פלורנטיין 44
8 - 25-0008	דיון בהפקדה

- ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר (עיקרי - שירות). השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותר בהתאם להוראות הבאות:
- א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיוור בקומות אלה.
2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות ביחיד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכנית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב-13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
2. שאר ההוראות לעניין מספר הקומות, קווי בניין, ועיצוב ופיתוח המגרש, תהיינה בהתאם למסמכי המדיניות והנחיות מרחביות שבתוקף.
3. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38 לצפון פלורנטיין.
4. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.
5. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
6. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
7. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב.
8. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס"ק 1.א' ו-2.א' לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע התקף.
9. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	44760/תא/מק/507-1112747 - צפון פלורנטיין
8 - 25-0008	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את עדכון פרסום סעיפים 77-78 כמובא לעיל.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0006-222' מיום 23/02/2022 תיאור הדיון :

אירית סייג אוריון : לאחרונה אושרה מדיניות לצפון פלורנטיין ופורסמו סעיף 77 וסעיף 78 לתוכנית 44 צפון פלורנטיין בהכנה. התנאים אושרו באוגוסט 21. כעת מביאים עדכון לס' 78 במטרה להקל על התהליכי הרישוי. מציגה את הסעיפים במצגת.

חיים גורן : המדיניות שומרת על העקרונות ומעדכנת את הפרטים.

אירית סייג אוריון : היא גם משנה.

אורלי אראל : באוגוסט הצגנו מסמך מדיניות שמשנה את המדיניות הקודמת. אחרי שתאשרו את זה אין בעיה שהצוות יפגש איתך ויצג לך את המדיניות. אנחנו רוצים לאפשר את הקידום של הבקשות להיתרי הבניה.

עו"ד מנוח : ההתייחסות לשימור בהחלטה על ידי התנאים היא לא ברורה ומאז שפורסמו התנאים התברר שהדבר הזה גורם לתקלה גדולה. כי כל מה שכתוב בתנאים שעקרונות השימור עברו בוועדת השימור ולא ברור מה. היום אנחנו יודעים שהשימור מתנגדים להריסת קירות חיצוניים וזה מונע בנייה. כי הבניינים בנויים בקו אפס אחד לשני וברגע שאי אפשר להרוס קיר חזיתי אי אפשר לבצע את הבנייה. אני מבקש שהוועדה תבהיר את ההתייחסות לשימור כדי שאנשים ידעו אם אפשר לבנות או לא.

אירית סייג אוריון : לא ברור מדוע אתה אומר זאת שאי אפשר לבנות. זה תהליך שנעשה בלי קשר לוועדת השימור שמדברת על שמירת החזית ושמירת הקיר החיצוני של הבנין ואפשר לפתור זאת הנדסית.

עו"ד מנוח : המצאנו לכם חו"ד הנדסית מסיבה שהבנין בנויים הם בקו אפס וברגע שיש על מגרש של 200 מ' קיר לחזית לרחוב שאותו צריך לשמור, לשחזר אפשר אבל אם אי אפשר להרוס אותו אי אפשר להיכנס למגרש הזה כדי לבנות אז אני מבקש שהוועדה תיתן דעתה לתקלה הזו.

רינת מילוא : אנחנו עובדים בפלורנטיין בשיטה שעו"ד מנוח ציין מאז 2014 ומאז עשרות בניינים בתהליכי בניה כך שאין בעיה. אפשר להיכנס עם מכוונות וכל השימור שאנחנו מדברים עליו במתווה הזה עוסק בשימור חזית וזאת המשמעות לשימור המרקם. אנחנו רוצים לשמור על האיכויות של החזיתות. לבנות מחדש אי אפשר ככה לכן אנחנו משמרים את מה שהיה בעבר אפשר לפתור את זה עם אנשי מקצוע נכונים ואנחנו מוכנים לעזור לך בזה.

מלי פולישוק : איך מסתדר החלחול עם השימור?

אירית סייג אוריון : החלחול אמור להיות בקו בנין האחורי ולכן אנחנו מאפשרים הקלה רק של 10% כך שישמר 4.5 מטר מקו בנין אחורי כך שיתאפשר החלחול. ובדרך זו אנחנו מגיעים ל-15% חלחול במגרש. דורון ספיר : נאשר את החלטת הוועדה ואת הנושא שהציג עו"ד מנוח תפתרו בצורה אחרת.

בישיבתה מספר 0006-222' מיום 23/02/2022 (החלטה מספר 4) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר עדכון לפרסום סעיף 78 כלהלן :

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותר בהתאם להוראות הבאות :

- בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להוות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
- אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא : 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	44 צפון פלורנטיין - 4760 תא/מק/מק - 507-1112747
8 - 25-0008	דיון בהפקדה

מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

- א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדירור בקומות אלה.
2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות ביחיד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (45-75 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכנית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

משתתפים: דורון ספיר, אלחנן זבולון, חיים גורן, ליאור שפירא

בתאריך 23.2.22 התקיים דיון בוועדה המקומית לתו"ב בו הוחלט לאשר את עדכון הנוסח לסעיף 78 לתכנית תא/מק/מק - 4760 – צפון פלורנטיין. בשל כשל טכני הושמט מקטע בנוסח הכולל את סעיפים 10-3. מבוקש לתקן את הכשל הטכני, ולאשר את הנוסח המקורי.

להלן נוסח סעיף 78 כפי שנדון ב-23.03.22:

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

- א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להיות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8 - 25-0008	דיון בהפקדה

- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות:

- א.
 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיור בקומות אלה.
 2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות ביחיד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא: 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכסית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.

3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
4. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38 לצפון פלורנטיין.
5. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.
6. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
7. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
8. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב.
9. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס"ק א' ו-2. א' לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע התקף.
10. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8 - 0008-25	דיון בהפקדה

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י צוות יפו)

לאשר את התיקון הטכני.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0013-222' מיום 27/04/2022 תיאור הדיון :

אורלי אראל : בדיון שהיה על צפון פלורנטיין בטעות היתה טעות בהקלדה ומה שנשלח לחברי הועדה סעיף שלם נשמט ואנחנו מכניסים להחלטת הועדה את סעיף 2 שנשמט בהקלדה ואושר בועדה.

מספר 0013-222' מיום 27/04/2022 (החלטה מספר 15) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

לאשר לפרסם תיקון לנוסח התנאים לפי סעיף 78 לחוק כלהלן :

1. היתרים להריסה ובנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים להריסה ובנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות :

- א. בשתי הקומות הראשונות מעל הקרקע יחויבו שימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית מעל פני הקרקע. הקומה השנייה (קומה א') יכולה להיות המשך לשטח בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות ביניהן, או כקומה נפרדת עם כניסה נפרדת. 2 הקומות יתוכננו כך שלא יגרמו למטרד לקומות המגורים העליונות.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית איכותית ורציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא : 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.
- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על קרקעית ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. לא יתאפשר גרעין משותף לשני מגרשים.

2. היתרים לתוספת בנייה המוגשים מתוקף תמ"א 38 או היתרים לתוספת בנייה הכוללים הקלות על תכניות תקפות יותרו בהתאם להוראות הבאות :

- א. 1. בבניינים בהם קיימים מגורים כדין בשתי הקומות הראשונות (קומת קרקע וקומה א') תומלץ הסבת קומות אלה לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים, בכפוף להסכמת בעלי יחידות הדיוור בקומות אלה.
2. בבניינים קיימים בשימושי תעסוקה ומסחר כדין, תתאפשר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38. בקשה להקלה לקומה נוספת על קומת תמ"א 38 תתאפשר בכפוף לשמירת שתי הקומות הראשונות לשימושים המותרים בתכנית 44 שלא למגורים.
- ב. אופי היחידות המסחריות בקומת הקרקע יישמר, כך שמספרן ושטחן בבינוי החדש בקומת הקרקע יהיה דומה ככל הניתן למצב הקיים. תתוכנן חזית מסחרית רציפה ככל הניתן בקומת הקרקע, ללא הפרעה ע"י חדרי שירות ומתקנים טכניים.
- ג. הצפיפות ביחיד החדשות תקבע לפי תמהיל הדירות הבא : 15% דירות קטנות (35-40 מ"ר) ו-15% דירות בינוניות (75-85 מ"ר). יתרת הדירות יהיו בגודל ממוצע של כ-50 מ"ר. גודל דירה מינימאלי לא יפחת מ-35 מ"ר. השטחים המצוינים הנם שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, לא כולל שטחים משותפים מחוץ לדירה.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	44 - צפון פלורנטיין
8 - 25-0008	דיון בהפקדה

- ד. מרחב החצר בצד ו/או בעורף המבנה יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין, וללא הצמדה של החצר לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.
- ה. שטחי החלחול בכל מגרש לא יפחתו מ-15% אשר ירוכזו ברצועה רציפה בחלק העורפי של המגרש. שטחי החלחול יהיו פנויים מבנייה על ותת קרקעית.
- ו. "גג ירוק" (מגונן) או "גג כחול" (משהה נגר) יותקן ע"פ ההנחיות יחידת אדריכל העיר.
- ז. בבניינים הבנויים כדין שיש בהם חריגה מתכנית או מקווי הבניין הקבועים בתכניות התקפות תתאפשר תוספת בנייה בקונטור הבנייה הקיימת, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. לא תותר הקלה לחריגה נוספת מעבר לכך.
3. עקרונות התכנית אושרו בוועדת השימור מספר 21-02 ב13.06.2021. בהחלטת ועדת השימור עודכנה ואושרה רשימת השימור בתחום תכנית זו.
4. בכל הבקשות להיתר מספר הקומות לא יעלה על הקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38 לצפון פלורנטיין.
5. בכל הבקשות להיתר קו הבניין האחורי יהיה בהתאם לקבוע במדיניות העירונית לתמ"א 38. תתאפשר חריגה מקו בניין אחורי המותר בתכנית תקפה עד 10%.
6. יותרו היתרים לצורך תחזוקה שוטפת, חיזוק, מיגון והנגשה, שלא במסגרת תמ"א 38, ללא עמידה בתנאים לעיל.
7. מגבלות אלה לא יחולו על מגרשים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פים, ודרכים.
8. מגבלות אלה לא יחולו על בקשות להיתר בניה שהוחלט לאשר לפני החלטה זו, ועל בקשות שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) ביצעו פרסום לפי ס' 149 לחוק התו"ב.
9. בפרויקטים שלעת פרסום סעיפים 77 - 78 (בתאריך 22.10.2021) החלו לפעול בהם, קרי שבקשתם נקלטה במערכת המקוונת, לא תחולנה ההנחיות המופיעות בס"ק א' 1 ו-2. א' לעניין שימושים בקומות המבנה ויהיה ניתן לפעול לנושא זה עפ"י תיק המידע התקף.
10. תוקף התנאים הינו שלוש שנים או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

משתתפים: ליאור שפירא, אופירה יוחנן וולק, ציפי ברנד, זבולון אלחנן, אסף הראל

בדיון הנוכחי (11/09/2024) מבוקשת הארכת פרסום התנאים המגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק, באופן המייצר בנייה ו/או שימושים בהתאם למגמה התכנונית המוגדרת במסמך מדיניות לצפון פלורנטיין.

חוו"ד הצוות: (מוגש ע"י מח' תכנון יפו ודרום)

ממליצים על הארכת פרסום התנאים המגבילים ב-3 שנים נוספות בהתאם לחוק התו"ב.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0017-24' מיום 11/09/2024 תיאור הדיון:

מישה דנילוב: מוגשת לוועדה בקשה להארכת סעיף 78 והתנאים המגבילים לתוכנית צפון פלורנטיין. מדובר בתוכנית להתחדשות בחלקה הצפוני של פלורנטיין היא נותנת הוראות להתחדשות לכ-420 מגרשים. עד כה השכונה התחדשה במסגרת תמ"א 38 והתוכנית התקפה, תכנית 44. התוכנית הזו נותנת הנחיות וזכויות בניה שמחליפות את תמא 38 ומייצרת התחדשות. נזכיר שבאוגוסט 2021 אושרה מדיניות צפון פלורנטיין על בסיסה מקודמת התוכנית הזו כנדרש בתא 5000. באותה הועדה אושרו סעיפים 77 78 שפורסמו באוקטובר 2021. עכשיו אנחנו מבקשים להאריך את פרסום 78 ב3 שנים נוספות. ליאור שפירא: יספיקו מסגרת ה3 שנים. רועי אלקבץ: למה עוד 3 שנים מדובר בעשרות רבות של תושבים שנשארים תקועים. לכאורה לא צריך. מישה דנילוב: תנאים מגבילים בסעיף 78 ניתן להוציא היתרי בניה. הפרסום הנדון מנחה על האופן בו ניתן להוציא היתרי בניה כך שהתכנון העתידי לא יפגע. אנחנו לקראת סיום הכנת התוכנית ומאמינים שניכנס בחודשים הקרובים לדיון בוועדה המקומית, וזה הזמן שלקח לנו להכין את התוכנית.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	44 - צפון פלורנטיין
8 - 25-0008	507-1112747 תא/מק/4760 - דיון בהפקדה

אודי כרמלי: אין הגבלה כמו שעשינו ברובעים 3,4 במשך כמה שנים טובות. אנחנו עשינו תוכניות לשכונות שלמות מדיניות כזו לוקח זמן לתכנן לשבת עם תושבים אבל לא עוצרים כאן. יש לנו מקרים מאד קיצוניים שאנחנו אומרים לא להוציא היתרים בכלל כי אנחנו רוצים לעשות שינוי גדול. כאן אנחנו אומרים אפשר להוציא היתרים על בסיס תוכניות קיימות אבל בהתאם לעקרונות של המדיניות. רועי אלקבץ: 3 שנים זה המון זמן. אני נבחר ציבור הציבור כל הזמן אומר שהדברים לוקחים המון זמן. אורלי אראל: התוכנית הזו היא לא התחדשות עירונית של פינוי בינוי ולכן לא נעצר שום דבר. פה מוציאים היתרי בניה. מלי פולישוק: אם תוך חצי שנה ויש מדיניות התנאים הללו פגים? אודי כרמלי: לא יש הפקדת תוכנית לא ניתן לקדם תוכנית שנוגדת תנאים של תוכנית מופקדת. ראובן לדיאנסקי: אין קיפוח של תושבים הם עדיין יכולים להוציא היתרים. אודי כרמלי: אנחנו מגבילים אבל לא עוצרים.

בישיבתה מספר 0017-24 מיום 11/09/2024 (החלטה מספר 3) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר הארכת פרסום התנאים המגבילים להוצאת היתרי בנייה לפי סעיף 78 לחוק ב-3 שנים נוספות בהתאם לחוק הת"ב.

משתתפים: ליאור שפירא, רועי אלקבץ, חן אריאלי, אלחנן זבולון, ראובן לדיאנסקי, דייבי דיטניק

דרפט לדיון בהפקדת התכנית

תוכנית: תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין (שכונת "מרכז מסחרי")

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית: הועדה המקומית

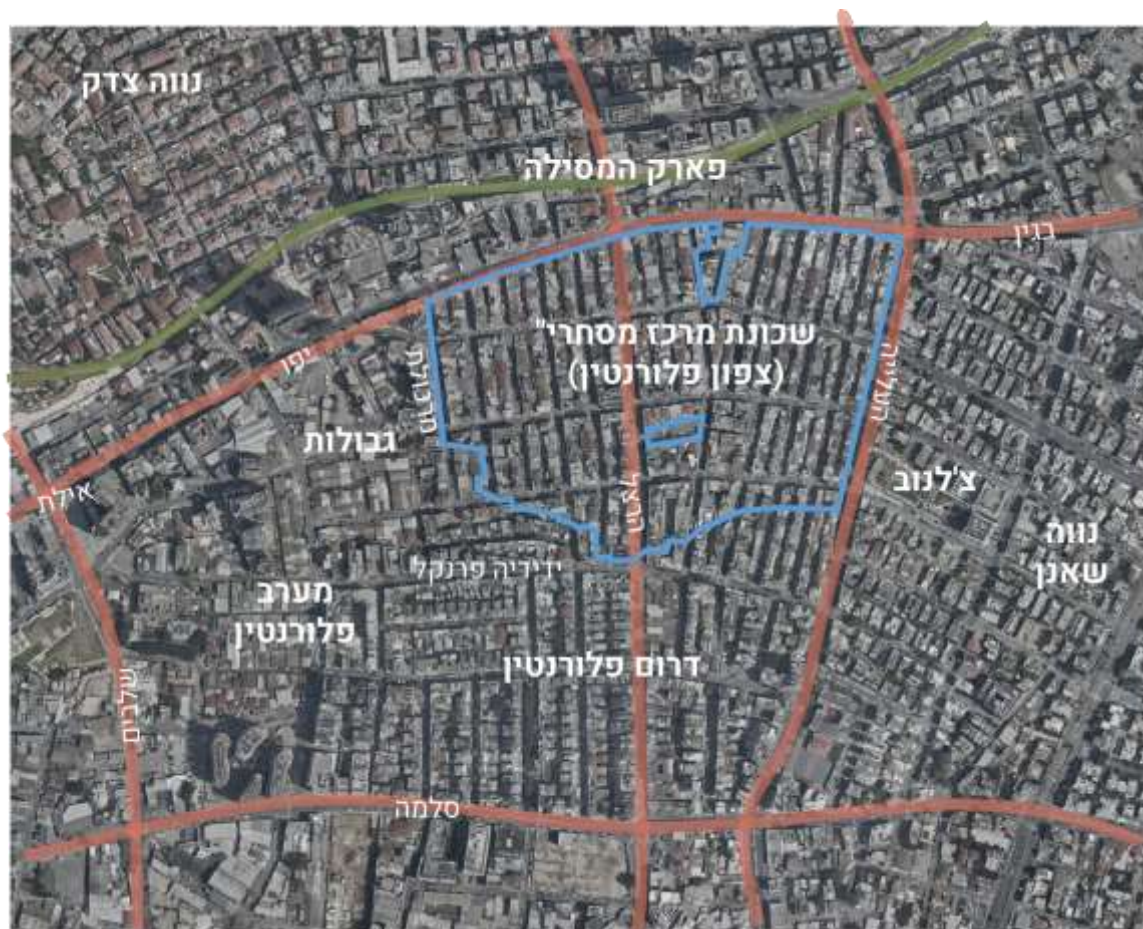
מטרת הדיון:

דיון בתכנית מפורטת לחלקה הצפוני של שכונת פלורנטיין ("שכונת המרכז המסחרי" בגבולות תכנית 44), המקודמת בהתאם לתוכנית המתאר תא/5000, וכמשך ולמדיניות צפון פלורנטיין (תא/9126, אוגוסט 2021) ולהחלטות ועדת השימור מס' 13-03, 21-02, ו-24-01.

מיקום: צפון פלורנטיין- שכונת "המרכז המסחרי"

גבול מערבי: רחוב מרכולת; גבול דרומי: גבול תכנית 44 ותכנית יפו B; גבול מזרחי: רחוב העלייה גבול צפוני: דרך יפו- אילת.

מהקו הכחול נגרעו תכניות מפורטות נקודתיות המצויות בתחום השכונה: תב"ע 1245 (שנת 1968); תב"ע 2366 – בנין מסחר ומשרדים ברח' לוינסקי-סמטת השוק (שנת 1988); תא/3847- "שטחי ציבור פלורנטיין" (שנת 2019).



מיקום התכנית.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7083	מוסדר	חלק	84-90	
7385	מוסדר	חלק		12
7421	מוסדר	חלק		23
7424	מוסדר	חלק	1-35, 38-40	36-37
7425	מוסדר	חלק	1-3, 7-29, 32-60, 66-69, 71-74, 79-80, 89	70, 75-78
8982	מוסדר	חלק	1-25, 27, 30-32, 34	29, 33
8983	מוסדר	חלק	1-35, 40-43	36-39
8984	מוסדר	חלק	1-45, 47-50	46, 51
8987	מוסדר	חלק	31-32, 4-29, 1	
8988	מוסדר	חלק	1-33	34
8989	מוסדר	חלק	1-2, 17-19, 33	34, 36-37
8990	מוסדר	חלק	1-4, 9-15, 21-24, 31	32-34
6930	מוסדר	כל הגוש	1-53, 55-64, 66-77	
8985	מוסדר	כל הגוש	1-23	
8986	מוסדר	כל הגוש	1-42	

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
825-0008 - 8	דיון בהפקדה

שטח התכנית : כ-140 ד'

צוות תכנון :

מח' תכנון יפו ודרום | היח' לתכנון אסטרטגי | יח' אדריכל העיר | מח' שימור | מח' רישוי | אגף התנועה

תכנון : בר לוי אדריכלים – עדן בר, ראם מאיר, שקד תמיר

נוף : ברמן ברוט אדריכלי נוף – אסיף ברמן

תנועה : דבורה סטולרסקי הנדסת תנועה ותחבורה

שמאות : גלית אציל לדור

מי נגר וסביבה : חברת יוזמות - טל אספריל

יזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעלות : ריבוי בעלויות : פרטיים, מדינה, עיריית ת"א-יפו

רקע- מצב מרחב התכנון בפועל :

שכונת "מרכז מסחרי" הוקמה בשנות העשרים של המאה העשרים מתוך תפיסה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של תל אביב הצעירה. השכונה הוקמה דרומית לשכונת אחוזת בית בגבול בין תל אביב ליפו ובסמיכות לקו רכבת המחבר את נמל יפו לירושלים.

הצורך המסחרי הגדיר את התפישה התכנונית של השכונה : גריד של מבנים (בלוקים) עירוניים קטנים (כ-30X85 מ') עם מגרשים בגודל טיפוסי 0.18-0.22 ד'. המבנים בני 2-3 ק', תוכנו כמבני מסחר בקומת הקרקע, עם מחסן או דירה לבעלי העסק בקומות העליונות אשר נבנו בבניה רציפה (בקירות משותפים) ובקו אפס לרחוב סביב חצר פנימית המשרת את כל המבן. התכנון נעשה ללא שטחים למבני ציבור וללא שטחים פתוחים. כתוצאה מכך, שטחיה הפתוחים העיקריים של השכונה הם רחובותיה המתאפיינים בחתך רחוב של 11 מ'. לאור ייחודה ההיסטורי, האדריכלי והתפקודי השכונה הוגדרה בתוכנית המתאר (תא/5000) כ"מרקם בנוי לשמירה".

כיום, השכונה הינה שכונה תוססת הנמצאת בליבו של מטרופולין דן המשוררת היטב על ידי תחבורה ציבורית. מגמות ההתחדשות הביאו לצמיחת הרקמה העירונית לגובה, לבינוי בגובה של 6-7 קומות שהתאפשר במיצוי זכויות תקפות. תהליכים אלו הביאו למלאי מגורים ביח"ד קטנות, המאוכלסות בעיקר באוכלוסייה צעירה המאופיינת במשקי בית קטנים. אלה חולקים את מרחב השכונה עם היצע מגוון של מסחר וותיק ברחובות מתמחים : תבלינים, מנורות, אופנה, ריהוט, טקסטיל ועוד. לצד המסחר, השכונה מהווה את אחד ממוקדי הבילוי התוססים של העיר הפעילים לאורך כל שעות היממה דוגמת שוק לוינסקי.

באוגוסט 2021 הועדה מקומית לתכנון ובניה אישרה מסמך מדיניות למרחב, וסעיפים 77-78 בדבר הכנת תכנית ותנאים המגבילים בהתאם להוראות המדיניות, כך שהיתרי בנייה מאז מקודמים בהתאם למדיניות התכנונית.

תכניות תקפות :

תכנית המתאר תל אביב-יפו – תא/5000

- נספח אזורי תכנון ומתחמי תכנון - אזור תכנון "801א'-פלורנטיין"- מוגדר כ"מרקם בנוי לשימור" בו נדרש מסמך מדיניות כתנאי לדיון בתכנית מפורטות. בהתאם לכך אושרה בוועדה מקומית מדיניות תא/9126-צפון פלורנטיין. רח"ק מרבי 5 למעט בתחום תכנית "B-יפו" בו ייקבעו זכויות הבניה לפי תכנית זו.
- תשריט אזורי ייעוד : אזור מעורב לתעסוקה ומגורים- שימושים מותרים מעל קומת הקרקע: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. בקומת קרקע יותרו אך ורק שימושים המותרים בחזית מסחרית. בקומת הקרקע ברחובות עירוניים (הרצל, העלייה, דרך יפו-אילת) יתאפשר בנוסף מסחר 2.
- נספח עיצוב עירוני : בנייה עד 8 קומות ברב השכונה עם רצועה של עד 15 ק' במבנים הסמוכים למתחם גבולות בין הרחובות מרכלת ורענן (מדובר בטעות גרפית שמבוקש לתקנה בעדכון תכנית המתאר כך שמספר הקומות המותר יהיה אחיד בכל אזור 801א').

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8 - 8 - 0008	דיון בהפקדה

- **נספח תחבורה:** "אזור העדפת הולכי רגל"; רחובות העלייה ויפו-אילת כנתיבי העדפה לתחבורה ציבורית; קו מתע"ן סגול במקטע הצפוני של רחוב העלייה; שבילי אופניים לאורך רחוב הרצל ורחוב העלייה; רחוב יפו-אילת- דרך אורכית עירונית;

בעדכון תכנית המתאר (תא/5500) נשמרות הוראות הקודמות, למעט תיקון בנספח עיצוב עירוני, כך שמספר הקומות המרבי יהיה בהלימה לתחום מרקם בנוי לשימור, ויעמוד על 8.

תכנית 44 – התכנית הראשית

תכנית משנות ה-40 הינה התכנית הראשית לשכונה. התכנית נערכה לאחר שרוב השכונה כבר הוקמה. גבולה הדרומי של התכנית מבוסס על הגבול הפיזי בין העיר יפו לתל אביב נכון לתקופת הכנתה. התכנית הצמודה מדרום הינה תכנית "B-יפו".

בתכנית מוגדרים גובה הבינוי אחוזי הבנייה, והשימושים. התכנית מייעדת בינוי בעצימות גבוהה יותר לאורך צירי התנועה הראשיים (הרצל, העלייה ודרך יפו-אילת) ובמפגשי הרחובות, בהתאם לליעודי קרקע:

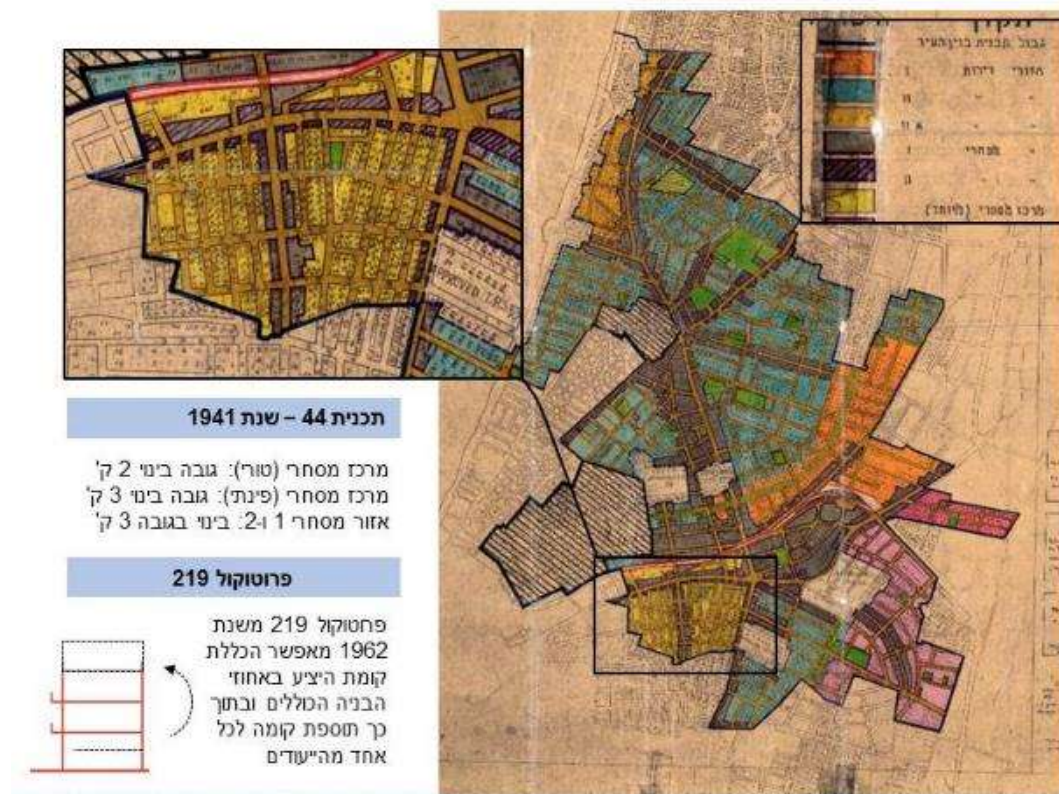
- אזור מסחרי 1 – לאורך רחוב הרצל משני צדדיו. גובה בינוי 3 ק' וקומת ביניים. 50% תכסית.
- אזור מסחרי 2 – לאורך דרך יפו-אילת ורחוב העלייה. גובה בינוי 3 ק' וקומת ביניים. 40% תכסית.
- מרכז מסחרי – עבור יתר שטח השכונה. גובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב. במגרשים פינתיים 3 קומות וקומת ביניים, 80% תכסית בקומת הקרקע ו-70% תכסית בקומות העליונות, בשאר המגרשים טוריים 2 וקומת ביניים, 70% תכסית.

לאורך השנים נערכו עדכונים בתכנית: פרוטוקול 219 (1962) מגדיר את קומת הביניים בערך של 75% משטח הקומה ומאפשר הוספת שטחי קומת הביניים לכלל השטחים המותרים לבנייה וחלוקתם במספר קומות העולה באחת על מספר הקומות המותרות בתכנית הראשית בכפוף לפרסום הקלה. פרוטוקול 156ב' (1997) מאפשר הוספת שטחי שירות למבואות וחדרי מדרגות.

תכנית ג'1 – מאפשרת בינוי חדרי יציאה על הגג בהיקף של עד 65% משטח הקומה שמתחתיה.

תכנית ע'1 – תכנת המרתפים של ת"א-יפו.

תכנית מ' – לשיקול דעת הועדה המקומית תוספת שטחי שירות בהיקף 5% לקומת מגורים במגרשים בהם תכסית הקומה המותרת הינה 40%



תא/3847 - "שטחי ציבור פלורנטין" - תכנית המגדילה את היקף השטחים הציבוריים בשכונת פלורנטין רבתי (כולל מערב פלורנטין) ע"י שינויי ייעודם של 5 מגרשים מייעוד סחיר ליעוד ציבורי. מתוך מגרשים אלה במרחב התכנון הנדון (בשטח כ-140 ד') מצוי מגרש אחד בשטח 1.4 ד' בייעוד "שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור".

תוכנית 1380 - "קביעת קווי בניי נחלת בנימין" - תכנית משנת 1971 הקובעת קו בנין של 2 מ' לחזית רחוב נחלת בנימין בקטע בין דרך יפו ורח' פלורנטין, כך שחתך הרחוב יורחב מ 11 מ' ל 15 מ'. תכנית זו מומשה בפועל במספר מגרשים מצומצם והתכנית המקודמת מציעה לבטלה.

מדיניות תכנונית:

שימור

- **תכנית 2650ב' - תכנית השימור** - הגדירה שני מבנים בשכונה לשימור עם אפשרות למיצוי זכויות בתוקף. כמו כן הוגדרו בתכנית תמריצי שימור ואפשרויות ניוד לכלל המבנים הכלולים בה.
- **החלטת ועדת שימור מס' 13-03 מה-20.06.2013** - על קידום שימור רקמת שכונת פלורנטין רבתי, ומתוקף כך:
 - א. קביעת מדרג של מבנים לשימור בחלוקה לשלושה מדרגים: שימור מחמיר, שימור עם תוספת זכויות חלקי, ושימור מרקמי.
 - ב. לאפשר מעבר בין המדרגים השונים תוך שיקול דעת מהנדס העיר.
 - ועדת השימור הנחתה לעדכן אותה בדבר קידום תכנית לשימור מרקמי המתייחסת למבנים אלה.
- **החלטת ועדת שימור מס' 21-02 מה-13.06.2021** - אושר מתווה שימור חדש למרקם לשימור בפלורנטין, המתווה מחלק את כלל בנייני השכונה, שאינם חדשים או בני קומה אחת, ל-3 קטגוריות: שימור (5 מבנים + 2 מבנים מתכנית השימור), שימור מרקמי (154 מבנים), מרקם לשמירה (204 מבנים). מתווה השימור מפורט במסגרת המדיניות המוצעת למרחב התכנון.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8 - 25-0008	דיון בהפקדה

- **החלטת ועדת שימור מס' 24-01 מה-24.09.2024** – בה דויקה רשימת ומדרג השימור וניתנה המלצה לקדם את התכנית לדיון בוועדה המקומית.

תא/9126 - מדיניות לצפון פלורנטיין (אושרה בוועדה המקומית ב-25.08.2021)

המדיניות מגדירה את החזון להתחדשות והשתמרות השכונה. המדיניות מהווה בסיס לקידום תכניות בניין עיר, מאגמת נושאים ממסמכי מדיניות קודמים ונושאים נוספים הנדרשים בתכנית המתאר (בהתאם לסעיף 4.3.2 שבה). בנוסף, המדיניות נותנת התייחסות לנושאים רישויים אשר לא קיבלו מענה בתכנית הראשית, בהתאמה לצרכים העיר והשכונה העדכניים. עם אישור המדיניות אושרו גם תנאים מגבילים במסגרת סעיף 78, אשר הנחו להוציא היתרים בהתאם לעקרונות המדיניות. בשלוש שנים מאז אישור המדיניות קודמו היתרי בנייה בהתאם למדיניות לפי החלוקה הבאה: **התקבלו 6 היתרים, התקבלו 19 החלטות ועדה לאשר היתר (אך ההיתר טרם נמסר), 34 בקשות להיתר לקראת שיבוץ לדיון בוועדה.**

חזון המדיניות: השכונה תמשיך להיות מרחב עירוני ייחודי המשמר את מורשתו האדריכלית, המרקמית והתפקודית, המאפשר המשך פעילות מסחרית תוססת ומגוונת, לצד היצע מגורים מוטה דירות קטנות ומרחב ציבורי התומך בפעילויות אלו.

חזון זה מקודם באמצעות 4 נדבכים מרכזיים: שימור, התחדשות, המרחב הציבורי, וקיימות. להלן הפירוט ל-4 הנדבכים:

1. שימור:

- ההתייחסות לנושא השימור למרחב התכנון נחלקת לשלושה תחומים המאפיינים את שכונת פלורנטיין:**
 - שימור הפרצלציה הייחודית המאפיינת את מקצב הבנייה וקנה המידה של הבינוי הייחודיים לשכונה, בכלים של אחד וחלוקה.**
 - שימור הבינוי והאדריכלות** – הוגדרה רשימת השימור ומדרג שימורי לשכונה כמפורט בהחלטה מס' 24-01 מה-24.09.2024. רשימת השימור המאושרת מובאת בסוף הדפס.
 - שימור האופי התפקודי** – המסחר בשכונה מהווה נדבך משמעותי בצביון השכונה ותפקידה במארג העירוני. שמירה על צביון זה נעשה ע"י איזון השימושים בבינוי והגדרת כלים לטיוב החזית המסחרית ושמירה על אופי יחידות המסחר הקיימות.
- רשימת השימור שאושרה בוועדת השימור מצורפת בסוף הדפס.**

2. התחדשות הרקמה העירונית:

גובה בינוי – תוספת של עד 2 קומות לקומות המותרות בתכניות התקפות, כך שיתאפשר גובה מרבי של 6 קומות במגרשים טוריים ו-7 קומות במגרשי הפינה ובאזור מסחרי 1 ו-2. מניין הקומות כולל קומת קרקע, קומות טיפוסיות, קומה בנסיגה וקומת גג.

תמהיל יח"ד - תמהיל מגורים מוטה יחידות דיור קטנות. התמהיל כולל: 15% דירות קטנות מאד בשטח 35-40 מ"ר; 15% דירות בינוניות בשטח 45-75 מ"ר; יתרת הדירות בשטח ממוצע של כ-50 מ"ר (ככל שיוצג קושי בהתאמת הצפיפות לתכנית המתאפשרת, ניתן לסטות ממוצע זה, אך בכל מקרה שטח הממוצע של 70% מהדירות בבניין לא יפחת מ-45 מ"ר ולא יעלה על 55 מ"ר). השטחים המצוינים כוללים שטחים עיקריים ושטחי שירות בתחום הדירה, ולא כוללים שטחים משותפים מחוץ לדירה.

שימושים – במטרה להבטיח מרחב מעורב שימושים ולשמור על היחס בין שימושי המגורים לשימושי מסחר ותעסוקה כפי שמתקיים כיום, מוצע כי בשתי הקומות הראשונות של הבניין, ובקומת המרתף העליון יתאפשרו שימושים שאינם למגורים בלבד. מגורים יותרו רק החל מהקומה השלישית (קומה ב') מעל פני הקרקע.

התוכן	מס' החלטה
507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין 44	14/05/2025
דיון בהפקדה	8 - 0008-25ב'

3. מרחב ציבורי : תנועה, נוף ופעילות מסחרית

המרחב הציבורי מקבל במדיניות התייחסות הכוללת את שכונת פלורנטין רבתי. המדיניות מגדירה רחובות למיתון תנועת ויצירת מרחבים להולכי רגל, המתבטאים בטבעת ירוקה להולכי רגל ורוכבי אופניים וטבעת אדומה המפזרת את תנועת כלי הרכב. כנדבך משלים לשתי הטבעות הוגדרו והומלצו שיפור מערכי החניה והנגישות בשכונה באמצעות המלצה על יצירות חניות קצרות מועד שנועדו לתמוך בפעילות המסחרית הייחודית, ואיתור חניונים לטווח ארוך בסמיכות לשכונה שנועדו לפנות את רכבי התושבים החונים מעל שבוע ימים.



4. קיימות:

לאור שינויי האקלים הוגדר כי פיתוח השכונה ייעשה באופן מקיים, מעודד הליכתיות, קהילתיות ושיפור התנאים הפיזיים והאקלימיים. מורפולוגיית הבינוי בתכנית גבוהה יחד עם היקפי הרחובות הסלולים, יוצרים בשכונת פלורנטין תנאים אקלימיים שיש לתת להם מענה: הצפות, העדר צמחיה והצללה ברחובות, חתכי רחוב צרים. כחלק מתהליכי התחדשות מרחב התכנון ניתנת הדעת לטיפול במי נגר, הצללה במרחב הציבורי, פתיחת החצרות לרווחת דיירי המגרש, והסדרת גגות כחול/ירוקים.

מצב תכנוני מוצע :

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8 - 25-0008 ב' - 8	דיון בהפקדה

תכנית מרקמית המגדירה את אופן ההתחדשות של צפון פלורנטיין (שכונת "מרכז מסחרי"). התכנית מתקנת את תכנית 44 ומאגמת את כל התכניות התקפות במרחב לכדי מסמך סטטוטורי אחד המייצר ודאות תכנית. התכנית מקודמת במסגרת תכנית המתאר תא/5000 ובהתאם להוראות מדיניות צפון פלורנטיין (תא/9126) על פיה מקודמים היתרי בנייה בימים אלה. ככזאת, התכנית מאזנת בין התחדשות איכותית של המרחב כשכונה מעורבת שימושים מקיימת, לבין שמירה על מרקם השכונה, אופי הבינוי, ואופייה התפקודי. התכנית נותנת הוראות לבינוי במגרשים הסחירים, וייעודי הקרקע הקיימים 44. בדומה למדיניות התכנית נשענת על 4 נדבכים: התחדשות, שימור, קיימות ושיפור המרחב הציבורי.

1. התחדשות הבינוי

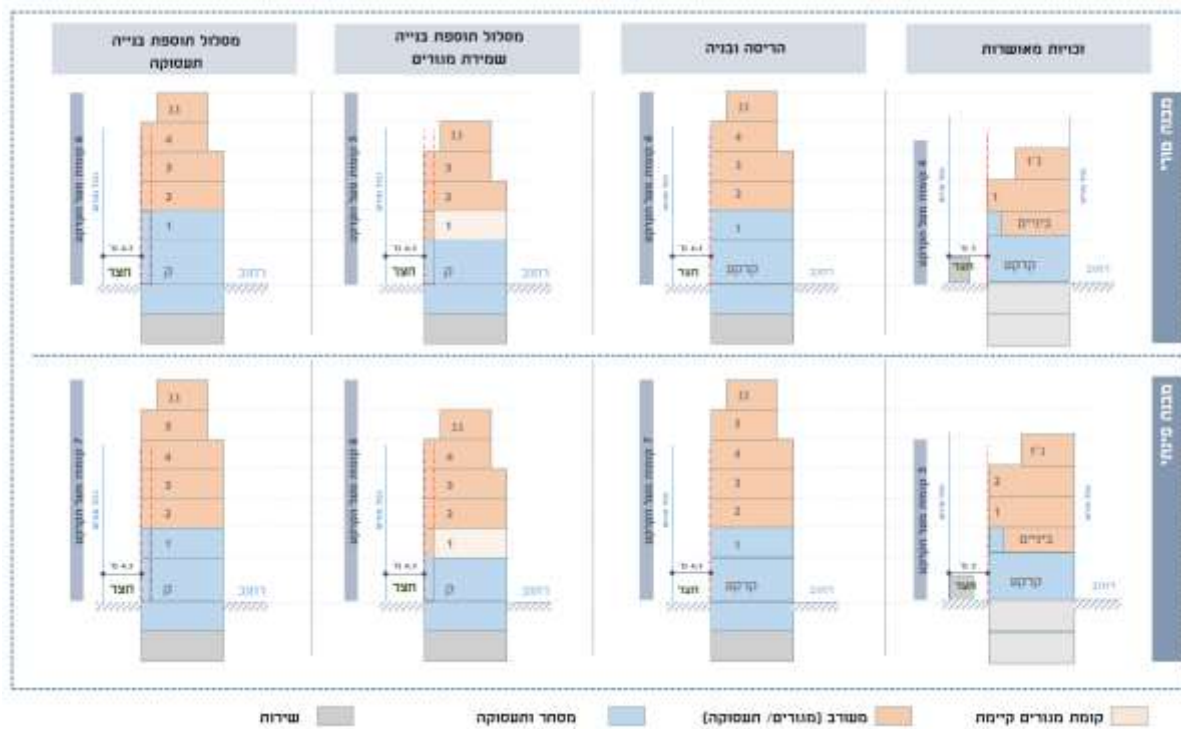
התכנית קובעת סל זכויות מרביות מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין, המחושב באמצעות הכפלת השטחים המתקבלים בין קווי הבניין, במכפלת מספר הקומות הטיפוסיות ובהתאם לתכניות המותרות בקומות הנסיגה. סל הזכויות לא יעלה על 500% לכל מגרש- שטח כולל מעל הקרקע.

מספר הקומות:

תתאפשר בנייה בשני מסלולים:

- מסלול הריסה ובנייה: עד 6 קומות במגרשים טוריים בייעוד "מרכז מסחרי" ועד 7 במגרשים פינתיים "מרכז מסחרי" ולאורך הרחובות הרצל, העלייה, ודרך יפו (ייעוד אזור מסחרי 1 ו-2).
- מסלול תוספת בנייה: גובה הבינוי זהה למסלול הריסה ובנייה, למעט במגרשים בהם תתוכנן קומה שנייה (קומה א') למגורים בהם תופחת קומה מהמפורט במסלול הריסה ובנייה.
- מספר הקומות כולל קומת קרקע, קומה בנסיגה וקומת גג.
- בשתי הקומות האחרונות תהיה נסיגה ביחס לרחוב: תכסית הקומה בנסיגה (הקומה מתחת לקומת הגג) תהיה 80% משטח הקומה הטיפוסית ותעשה נסיגה של כ-2 מ' מהחזית לרחוב. קומת הגג (הקומה האחרונה) תהיה בשטח 65% מהקומה שמתחתיה.

קווי בניין: קו הבניין האחורי - 4.5 מ'; קו הבניין קדמי - 0 מ'; קו הבניין הצידי - 2.5 מ', או קו 0 במקרה של קיר משותף חופף עם מגרש שכן. ניתן לתכנן בקו 0 צידי, ללא קיר משותף חופף במקרה של הסכמת מגרש שכן. התכנית תקבע בין קווי הבניין המתאפשרים לעיל ובכל מקרה לא תעלה על 80% משטח המגרש. בשני מסלולי ההתחדשות (הריסה ובנייה ותוספת בנייה) המיגון ייעשה במסגרת קווי הבניין המותרים. במקרה של הוספת ממ"דים בלבד לבינוי קיים, ניתן להגיע עד לקו בניין אחורי וצידי של 2.5 מ' ככל ויוכח שלא ניתן לייצר מיגון בתחום קווי הבניין.



**הערה לטבלה: הזכויות המאושרות הן מכח תכנית 44 ופרוטוקול 219 הכפוף להליך של הקלה.

שימושים: המרחב יהיה מעורב שימושים (מעין Downtown) המתפקד באופן דומה לשכונות היסטוריות בערים שונות בעולם (סוהו-לונדון; שורדיצ-לונדון; מארה-פריז) ופעיל בשעות יום שונות עבור אנשים שונים, השימושים הוגדרו באופן הבא:

בקומת הקרקע קיימת חובת חזית פעילה רציפה ככל הניתן. בקומת הקרקע, הקומה השנייה (קומה א' שמעל קומת הקרקע) וקומת המרתף העליונה יתאפשרו שטחים עיקריים לשימושים שאינם מגורים: מסחר, תעסוקה, שימושים בעלי אופי ציבורי, שימושים יצרניים ושימושי מסחר משולב קמעונאות-סיטונאות. בקומה השנייה יתאפשרו גם שימושי מלונאות. בכל הקומות החל מהקומה השלישית מעל הקרקע (קומה ב') יותרו בנוסף גם שימושי מגורים. במסלול של תוספת בנייה – שימושי מגורים קיימים בקומה הראשונה יוכלו להמשיך להתקיים.

חזית מסחרית ברחובות המסחריים

תכנית המתאר (תא/5000) מנחה על בניוי עם חזית מסחרית שאורכה לא יפחת מ-80% מאורך חזית הבניין, ושעומקה לא יפחת מ-10 מ'. לאור ריבוי המגרשים בתכנית, בעלי תצורה ושטח שונים (חלקם מגרשים צרים, בחלקם עומק הבינוי לא מגיע ל-10 מ'), נמצא כי לא ניתן להחיל הוראה אחידה לכלל המגרשים. לאור זאת, מוצע כי הוראות בנושא יהיו במסמך מדיניות עיצוב (תא/9122) לשכונה שיאפשר גמישות תכנונית (בהתאם למקרים ספציפיים) ויתעדכן מעת לעת.

טבלת שטחי בנייה והיקפי שימושים בתחום התכנית:

מזב בניי	מאושר בתכנית תקפות	מוצע בתכנית	
182,593 מ"ר	222,000 מ"ר	440,000 מ"ר	שטחי בנייה כוללים
95,653 מ"ר	164,000 מ"ר	245,000 מ"ר	שטחים למגורים
1,687 יח"ד	2,500 יח"ד	3,700 יח"ד	יחידות דיור
86,940 מ"ר	58,000 מ"ר	195,000 מ"ר	שטחים לתעסוקה

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8 - 25-0008	דיון בהפקדה

ומסחר			
-------	--	--	--

****במצב המאושר והמוצע ניתן להמיר שטחי מגורים לשטחי מסחר ותעסוקה ללא הגבלה. ניתוח הזכויות נעשה בהתאם למגמות העכשוויות, מסקירת היתרי בנייה שקודמו בשנים האחרונות.**

צפיפות: הצפיפות תחושב בהתאם לתמהיל המגורים במדיניות תכנונית תקפה. ניתן לראות תמהיל המוגדר כיום בסעיף מדיניות תכנונית בדרפט זה. תמהיל זה מייצר צפיפות של 42 יח"ד לדונם.

טבלת השוואה:

דברי הסבר לטבלה:

1. במצב הקיים - אחוזי הבנייה מייצגים את כלל הזכויות המתקבלות בתכנית 44, פרוטוקול 219 (בהקלה), ותכנית ג'1. הזכויות המוצגות אינן כוללות שטחי שירות הנובעים מפרוטוקול 156 ב' ותכנית מ', המוסיפים שטחים לחדר מדרגות (20 מ' לקומה), מיגון, חדרי כביסה ואשפה. שטחים אלה משתנים בהתאם לאופי המגרש ולתכנון הבניין ולא ניתן להמירם לאחוזים באופן אחיד לשכונה כולה. במצב המוצע השטחים
2. שטחי בנייה הנם כתלות בגודל ותצורת המגרש, ולכן מוצגים בטבלה באחוזים בלבד.
3. בתכנית "ניפחית" אחוזי הבנייה ותכנית הקומה, הנם נגזרת של גודל המגרש, צורתו, וקווי הבנייה בו, ומשתנים ממגרש למגרש. מוצג מנעד של אחוזי בנייה בתכנית. שטחים אלה כוללים שטחי שירות ושטחים עיקריים בבניין.
4. זכויות הבנייה כוללות את סך כל השטחים במגרש ובהם שטחים למגורים, מסחר ותעסוקה.

נתונים	מצב קיים	מצב מוצע (3)
סה"כ זכויות בניה	אחוזים	500%-411%
אזור מסחרי 1	אחוזים	220%
אזור מסחרי 2	אחוזים	192%
מרכז מסחרי	אחוזים	238%
מרכז מסחרי פינתי	אחוזים	326%
אזור מסחרי 1	אחוזים	80%-65%
אזור מסחרי 2	אחוזים	80%-65%
מרכז מסחרי	אחוזים	80%-65%
גובה	קומות	5 קומות כולל קומת קרקע וקומת גג בנסיגה (ג'1)
אזור מסחרי 1+2, מרכז מסחרי פינתי + לוינסקי	מטר	ל"ר
מרכז מסחרי טורי	קומות	4 קומות כולל קומת קרקע, קומת ביניים, וקומת גג מתוקף ג'1.
	מטר	ל"ר
תכסית	45-80% (תלוי ייעוד ומיקום המגרש ברקמה)	עד 80% ובין קווי הבניין
מקומות חניה	לפי תכנית ח'	במגרשים ששטחם עולה על 270 מ"ר או בחניון משותף למספר מגרשים צמודים ששטחם המשותף עולה על 400 מ"ר תקני החניה המרביים יהיו: 0.8:1 למגורים; 1:350 לתעסוקה; 1:100 למסחר; או תקני החניה התקפים לעת ההיתר.

2. שימור

במתווה השימור שגובש ואושר בוועדת השימור (ראו פירוט בסעיף "מדיניות תכנונית") ההתייחסות מחולקת לשלושה תחומים המאפיינים את שכונת פלורנטיין:

א. פרצלציה

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8 - 8 - 0008	דיון בהפקדה

איחוד חלקות תואם פרצלציה היסטורית- התכנית מאפשרת איחוד חלקות קטנות ו/או חלקות שצורתן אי-רגולרית (וכתוצאה מכך יש קושי לממשן) לכדי מגרש אחד התואם במאפייניו מגרש טיפוסי. איחוד חלקות אלה יעשה בתצ"ר בהתאם למופיע בתשריט התכנית. לאחר האיחוד, יחולו הוראות התכנית על המגרש המאוחד.



ב. בינוי ואדריכלות

שימור חזיתות - בהתאם להגדרת השכונה בתכנית המתאר (תא/5000) כמרקם בנוי לשימור, אושרה בוועדת השימור (כמפורטת בפרק מדיניות תכנונית) רשימת השימור למרחב התכנון. הגישה רואה את המרקם כמכלול ולא רק את המבנה הבודד, מתוך ההבנה שהשלם גדול מסך חלקיו. רשימת המבנים והמוקדים בשכונה הוגדרו לפי המדרג הבא (ובהתאם לרשימתה שימור המופיעה בסוף הדפוט):

- בניין לשימור – שימור המבנה עם אפשרות למצות זכויות מתוקף תכנית זו, בתיאום עם מח' שימור ולאחר הכנת תיק תיעוד. בבינוי זה יתאפשר מסלול תוספת בנייה בלבד.
 - בניין לשימור מרקמי – שימור החזיתות הראשיות ושילובן בבינוי המותר מתוקף תכנית זו בתיאום עם מחלקת שימור ולאחר הכנת תיק תיעוד. בבניינים אלה ניתן לפעול במסלול הריסה ובנייה ובמסלול תוספת בנייה.
 - מרקם לשמירה – שילוב חזיתות ראשיות קיימות במבנה חדש תוך שמירה על פרופורציות המסה והפתחים המקוריים. לא נדרש תיק תיעוד. בבניינים אלה ניתן לפעול במסלול הריסה ובנייה ובמסלול תוספת בנייה.
- במטרה לאפשר שילוב מיטבי של בינוי חדש ברקמה הקיימת לשימור, עיצוב הבניינים ייעשה בהתאם למדיניות עיצובית בתוקף.

מרפסות וגבליות (ארקרים):

בשכונה רווחת טיפולוגיית בינוי "אירופית" בה גבליות (חלק מבניין המשמש המשך לחלל פנימי, הבולט מקו המגרש הקידמי) וגזוזטראות בולטות מחוץ לגבול המגרש לתוך תחום הדרך מעבר לגבול המגרש. בבניינים בהם נשמרת החזית, התכנית מאפשרת בינוי גבליות בקומות החדשות, כהמשך לקומות הקיימות.

גבליות הבולטות מעל תחום הדרך ירשמו באמצעות תשריט מגרש תלת ממדי (תמ"ר) כתנאי בהליך הרישוי.

שטחי גבליות אלה יתווספו לשטחים המותרים בסל הזכויות כל עוד שטחי

הבנייה המרביים לא עולים על 500% משטח המגרש. באופן דומה, תותר הבלטת גזוזטראות בעומק הקיימות בחזית הקיימת. בבינוי חדש יתאפשרו גזוזטראות הבולטות ממישור הבניין הקדמי עד 1 מ'. גזוזטראות אחוריות יהיו בעומק שלא יעלה על 0.5 מ' מעבר לקו הבניין.



מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	44
8 - 8	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין
8 - 8	דיון בהפקדה

שימור האופי המסחרי של "שכונת מרכז מסחרי": השכונה הוקמה כרקמה המסחרית של העיר תל אביב. במסגרת התחדשות השכונה מצטמצם היקף עסקי המסחר. על מנת לשמר את רוח המקום ואת צביון השכונה, מבוקש לשמור על אופי הפעילות המסחרית המאפיינת אותה.

- טיוב החזית המסחרית - על מנת לשמור על רציפות ואיכות החזית המסחרית, חדרי אשפה ושירות, ומתקנים טכניים לא ימוקמו בחזית הבניין הפונה לרחוב אלא
- אופי יחידות המסחר - תמהיל, שימוש ואופי יחידות המסחר יהיה בהתאם למדיניות תא/9126 על תיקוניה/עדכוניה. ישמר גובה קומת מסחר גבוהה בהתאם לבינוי המקורי.

עתיקות – על חלק מתחום התכנית חל פולגון של אתר עתיקות (מס' 24522/0 - רחוב העלייה). נעשתה פנייה לרשות העתיקות לתיאום לקראת הפקדה.

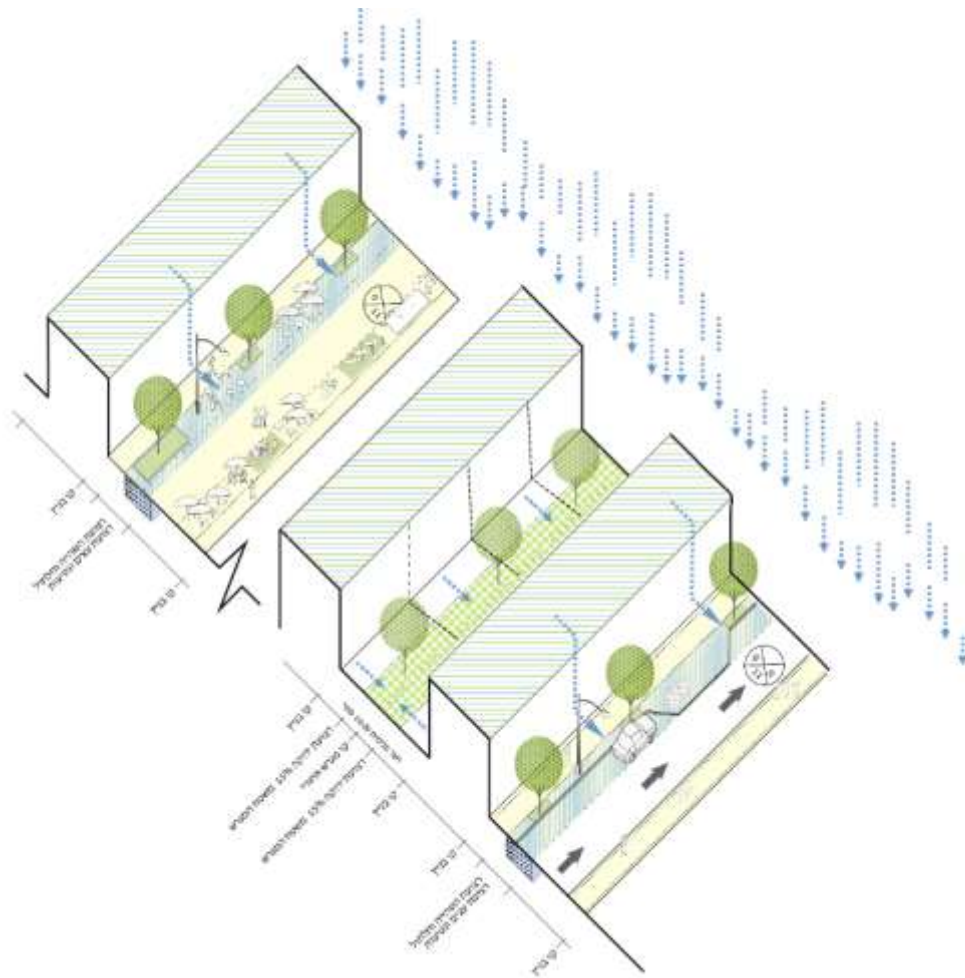
3. קיימות

התחדשות מרחב התכנון מקודמת באופן מקיים, המשפר את התנאים הפיזיים והאקלימיים, ומקדם הליכתיות. תכנית הקרקע הגבוהה ביחד עם מורפולוגית הבינוי האופיינית יוצרים בשכונת פלורנטיין בעיות ניקוז ואי חום עירוני מוגבר (השכונה חמה בכ-4 מעלות לעומת שכונות מרכז העיר). כחלק מתהליכי התחדשות מרחב התכנון ניתנת הדעת גם לנושאים הבאים:

ניהול מי נגר – בתחום המגרש הפרטי תתוכנן רצועת חלחול רציפה לאורך קו המגרש האחורי. הרצועה תשמש לקליטת מי הנגר. שטח הרצועה לא יפחת מ-15% משטח המגרש והיא תהיה פנויה מכל בניה על קרקעית ותת קרקעית ותאפשר נטיעת עצים. ברצועת החלחול יש להימנע ככל הניתן מתכנית קשיחה, אולם במידה ותידרש תכנית קשיחה יעשה שימוש בריצוף מחלחל. תחום התכנית באזור הרגיש להחדרת נגר עילי. פתרונות לנגר עילי יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, חו"ד הידרולוגית ואישור רשות המים. ובהתאם למדיניות תא/9144 על תיקוניה/עדכוניה.

גגות כחולים / ירוקים - לפחות ב-80% משטח הגגות יותקן גג כחול (משהה) או ירוק (המאפשר צמחיה). המפרט הטכני של גגות כחולים או ירוקים יהיה בהתאם להנחיות המחלקה לתכנון בר קיימא ביחידת אדריכל העיר, ויעמוד בתקנים הנדרשים.

חצרות - תפקיד החצר לשמש כריאה ירוקה של המבנה (בלוק) כולו, וכמרחב פעילות משותף למשתמשי הבניין. מרחב החצר יהיה פנוי מבינוי וממתקנים טכניים ותתאפשר גישה אליו לכלל דיירי הבניין מהשטחים המשותפים בבניין. לא תותר חלוקת החצר ולא תתאפשר הצמדה של החצר או חלקה לשטחים הבנויים בקומת הקרקע.



4. מרחב ציבורי ושטחי ציבור

השכונה מאופיינת במיעוט שטחים ציבוריים פתוחים ובגודש תחבורתי בשל מתן עדיפות לתנועה הממונעת על פני הולכי הרגל. למימוש הטבעת הירוקה שנקבעה במדיניות תא/9126, מקודמות יוזמות להפיכת רחובות השכונה לרחובות מוטי הליכה (הרחובות, ויטל, פלורנטיין, לוינסקי, ועוד) שמטרתן ליצור מרחבים ציבוריים איכותיים.

שימושים בתחום הדרך: במטרה לייצר גמישות ולאפשר הסבה עתידית של רחובות למרחבים ציבוריים איכותיים (ככל שתנועת הרכבים תפחת), התכנית מציעה להוסיף שימושים המעודדים הליכה ושהייה.

רוחב מדרכות: תכנית המתאר מנחה על הגדרת רוחב מדרכות (8-10 מ' ברחוב עירוני, 6 מ' ברחוב שכונתי, ו-5 מ' ברחובות מקומיים) ועל מתן הוראות לפיתוח שבילי אופניים. נעשתה בדיקה תכנונית ונמצא כי ברקמה בנויה ובה רחובות קיימים שרוחבם נע בין 11 מ' (ברחובות השכונתיים) ל-16 מ' (ברחובות העירוניים), רוחב מדרכות המבוקש לא יוכל להתקבל. על כן, מוצע לא לתת הוראות לרוחב מדרכות ושבילי אופניים בתכנית אלא לאפשר פיתוח בתחום הדרך בהתאם לצרכים העירוניים והשכונתיים שישתנו מעת לעת בעשורים הקרובים.

הצללה - התכנית תאפשר יצירת עוגנים על חזיתות המבנה, כהכנה ליצירת הצללה לרחובות השכונה

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8 - 8 - 25-0008	דיון בהפקדה

שטחי ציבור :

- בשל מגבלות הבינוי וההתחדשות המגרשית, המענים הציבוריים יינתנו במסגרת המגרשים הגדולים המאפשרים שטחי ציבור אפקטיביים :
- במגרשים הגדולים מ-700 מ"ר : תידרש הקצאת שטחי ציבור מבוניים בהיקף של לפחות 20% מהיקף תוספת שטחי הבנייה הנוצרים בתכנית זו. במידת הצורך, חלק משטחי החצר במגרשים אלה ישמשו כחצרות של השטחים הציבוריים. במגרשים אלה תדרש תכנית איחוד וחלוקה כתנאי לאכלוס.
 - פיתוח מרחב ציבורי קיים תוך הגברת הקישוריות לשטחים פתוחים בקרבת השכונה : שצ"פ המסילה מצפון, פארק החורשות מדרום.
 - תמהיל שטחי הדירות הינו מוטה דירות קטנות הפונות למשקי בית קטנים ופחות למשפחות עם ילדים. זאת לאור ייחודיות השכונה, ומאחר ובסביבת השכונה מתקבלים פרויקטים רבים עם תמהיל מגורים מוטה דירות בינוניות וגדולות. עיקר המענים הציבוריים יקבלו מענה במסגרת שטחי הציבור בחלק המערבי של השכונה.

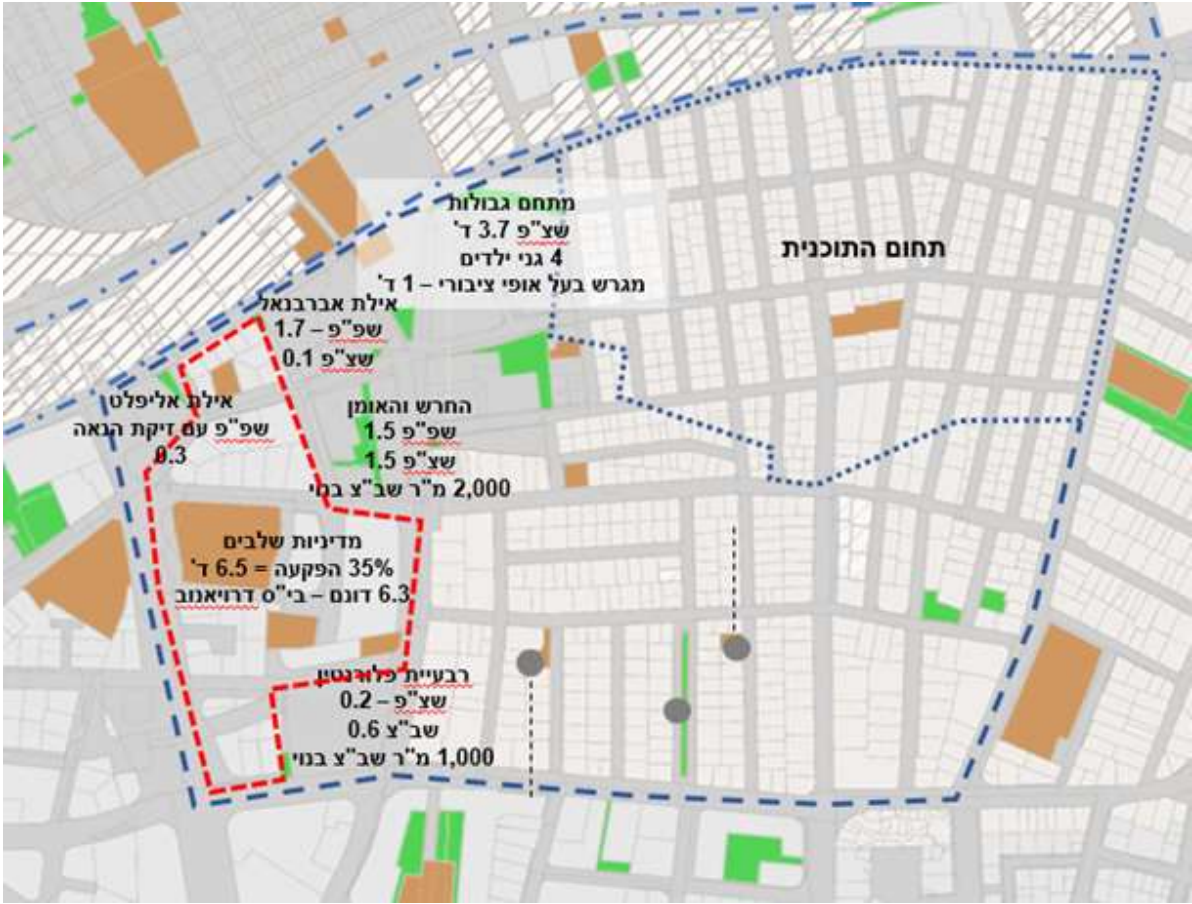
מענה למוסדות הציבור ברמה השכונתית

נערכה בדיקה פרוגרמטית של שטחי ציבור לכל שכונת פלורנטיין (כמוצג מצד שמאל) – כולל השכונה הוותיקה ומערב השכונה המאופיינת בתכניות חדשות על חטיבות קרקע גדולות יותר המאפשרות הקצאות קרקע.

מצב קיים

(נתונים מאתר העירייה OPEN DATA)

- יח"ד : כ-6,500 (שטח ממוצע ליח"ד : כ-55 מ"ר)
 - אוכלוסייה : כ-10,370 תושבים (גודל משק בית 1.6)
- תוספת יח"ד ואוכלוסייה בתכניות**
- יח"ד מוצעות : כ-3,470 יח"ד
 - אוכלוסייה : כ-5,460 תושבים
- (הנחות מוצא : שכונה חדשה - 100% מימוש, גודל משק בית 2.1, שכונה ותיקה - 50% מימוש, גודל משק בית 1.5)
- סה"כ צפי ליח"ד ואוכלוסייה (קיים + מתוכנן) :**
- יח"ד : 9,970
 - אוכלוסייה : כ-15,830



מוסדות ציבור עיקריים שידרשו לפוטנציאל העתידי

שרות	קיים	כיתות ומתקנים נדרשים לפי פרוגרמה	מענה עתידי
מעון לגיל הרך	3 כיתות (ויצ"ו בידידיה פרנקל) 2 כיתות (משפחתון במרכזת 6)	13 כיתות (2-3 מתקנים) – תוספת של 8 כיתות לקיים.	מתוכנן בסלמה 44-46 (6 כיתות), מגרש ציבורי בתכנית אליפלט פראנצוץ
גן ילדים	חרש אמן (2 כיתות), דרויאנוב (3 כיתות)	16 כיתות (3-4 מתקנים) – תוספת של 11 כיתות לקיים.	מתוכנן בסלמה 44-46 (8 כיתות), אילת אליפלט (2 כיתות), מגרש ציבורי בתכנית אליפלט פראנצוץ
בי"ס יסודי	בי"ס דרויאנוב	18 כיתות	בי"ס דרויאנוב (ניתן להרחבה ל-24 כיתות)
בי"ס על יסודי	אין	17 כיתות	מענה רובעי מחוץ לשכונה
מרכז קהילתי	פלורנטיין, מרכז ספורט קהילתי שוק עליה	1 מרכז	הרחבה מתוכננת של מרכז פלורנטיין בתכנית הווינגמן, מרכז קהילתי ייחודי באלוף בצלות
תחנה לבריאות המשפחה	אין	1	תכנית הווינגמן

דיוור בהישג יד:

התוכן 44 צפון פלורנטין - 507-1112747 תא/מק/4760 - דיון בהפקדה	מס' החלטה 14/05/2025 8 - 0008-25ב'
---	---

עפ"י מדיניות הדיור העירונית בשיקול דעת מה"ע, ובכפוף לאישור הועדה המקומית, ניתן יהיה לצמצם או להגדיל את שיעור הדב"י הקבוע במדיניות בנסיבות מיוחדות ובנימוקים שירשמו בהחלטת הועדה המקומית. על כ, התכנית לא כוללת דב"י מהנימוקים הבאים:

1. תכנית מגרשית על מגרשים קטנים עם תוספת מגורים מינורית בכל מגרש. מתקבלת עד 1 דירת דב"י במבנה. תכניות בעיר כוללות לרוב לפחות 5 יח"ד דב"י. פיזור יחידות הדב"י במבנים רבים כשבכל מבנה דירה אחת מקשה על העירייה מבחינת היקף ההסכמים, המעקב והניהול של יחידות אלו.
2. התכנית כוללת תועלות תכנוניות משמעותיות כגון: תמהיל מאוזן של מגורים, תעסוקה ומסחר השומר על מאפייני האזור ומתייחס לקושי במענה ציבורי עבור שימושי המגורים. המרת שטחי תעסוקה לדב"י – תפגע בתמהיל זה ותעמיס על שטחי הציבור.
3. בקרבת התכנית פוטנציאל רב לתוספת דב"י בתכניות על חטיבות קרקע גדולות ועתירות זכויות כגון – תכניות במערב פלורנטין ובמע"ר המסילה.

חו"ד תחבורתית:

מערך התחבורה הקיימת והעתידית:

להלן תיאור הרחובות בשכונה בהתאם להיררכיות השונות:

- רחובות עורקיים - הרחובות המקיפים (דרך אילת -יפו ושלמה) ורחוב הרצל החוצה את השכונה.
- רחובות מאספים - המאפשרים תנועה עוברת בתוך השכונה ו/או נגישות לשכונה מחוץ לה ובהם רחוב נחלת בנימין רחוב לוינסקי (בין אברבנאל להרצל) ואברבנאל.
- שאר הרחובות בשכונה הינם רחובות מקומיים בלבד.
- מדרחובים – רחובות לוינסקי, ויטל, ופלורנטין. שדרות וושינגטון הינו רחוב מנוהל תנועה (מותרת נסיעה לדיירי הרחוב עבור כניסה לחניונים ולרכב תפעול וחרום).
- רחובות משולבים - רחוב קורדוברו ואוריאל אקוסטה (תנועת כלי רכב מתנהלת יחד עם תנועת הולכי הרגל).
- האזור, בכללותו, מוגדר כאזור לנסיעה במהירות 30 קמ"ש.

תחבורה ציבורית ומתע"ן: רחובות העלייה, הרצל (לכיוון צפון), דרך שלמה ויפו מהווים צירים ראשיים לתחבורה ציבורית. חברת נתיבי איילון ועיריית תל אביב-יפו מקדמים נתיבים לתחבורה ציבורית ברחובות אליפלט (דו סטרי), ועוד רת"צ בדרך שלמה.

בנוסף קיימות 2 תחנות של הקו אדום של הרכבת הקלה הקרובות למתחם: תחנת אלנבי ותחנת אליפלט במרחק של עד 650 מ' ממרכז השכונה. תקן חניה ברוב המתחם הינו 2.

לקו האדום יצטרפו בעשור הקרוב קווי הרכ"ל הירוק והסגול בתחנות לוינסקי והעליה בקרבת התכנית. יתאפשר מעבר בין הקווים ירוק ואדום בתחנת "אלנבי".

מרחקי ההליכה הממוצעים ממרכז השכונה לצירי התחבורה הציבורית נעים בין 350-400 מ'.

שבילי אופניים: קיים שביל אופניים דו סטרי על רחוב הרצל ורחוב העלייה. רוב הרחובות במתחם הינם 30 קמ"ש לכן האופניים נעים יחד עם כלי הרכב. מתוכנן להתווסף שביל אופניים דו סטרי בדרך שלמה. בתכנית האסטרטגית מסומנים גם רחובות לוינסקי, נחלת בנימין ודרך יפו כחלק מרשת האופניים.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	44
8 - 8	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין
	דיון בהפקדה

פריקה וטעינה במרחב מתבצעת על ידי מפרצים מיועדים לכך בין השעות 8:00 לשעה 17:00 אחר הצהריים. יש כ 92 מפרצים עבור פריקה וטעינה במרחב.

היצע חנייה:

חניית רחוב: סה"כ מקומות חניה ברחובות השכונה מסתכמים בכ-1700. מוצעות גם עמדות לכלים זעירים (38 עמדות), ועמדות עבור אותוטל (4 עמדות). מתצפיות שבוצעו בשעת הצהריים ולילה מאוחרות יש תפוסה מלאה של החניות ברחוב.

חניונים פרטיים פתוחים לציבור בתשלום: ישנם כ 330 מקומות חניה פרטיים פתוחים לציבור ועוד כ-235 מקומות חניה עבור המשרדים למנויים בלבד. בנוסף יש חניונים פרטים לדיירים בלבד בכמה מגרשים.

חניוני אחוזת החוף: לא נמצאו חניונים של אחוזת החוף בתוך המרחב אלא במרחק הליכה ממנו: חניון ליבר ברחוב פינס 41 (כ-50 מ"ח); כיכר העלייה ברחוב צ'לנוב 22-260 מ"ח); חניון אלפסי-רחוב אלפסי 12 (כ-30 מ"ח); חניון קיבוץ גלויות 36 (כ-90 מ"ח); סה"כ 430 מ"ח בקרבת המרחב

מערך תחבורה מוצעת במדיניות מרחב פלורנטיין

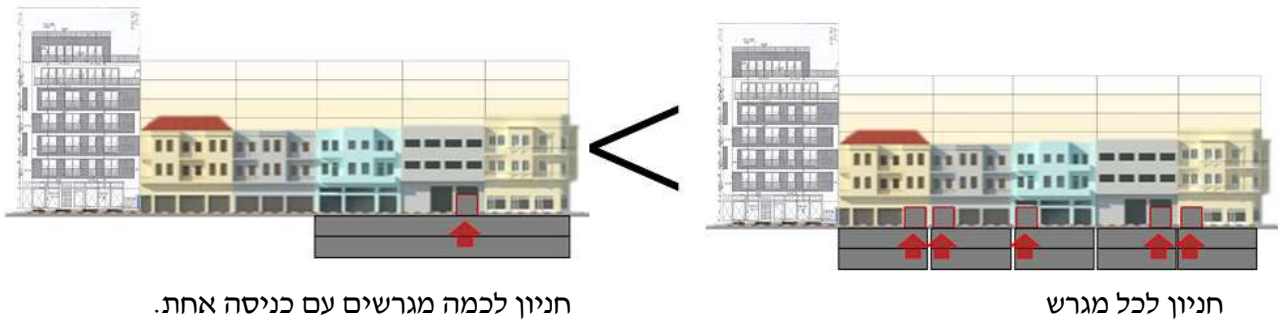
על מנת לתת עדיפות להולכי רגל ושיפור הנגישות אל המרחב הציבורי בשכונת פלורנטיין וסביבותיה, קודמה מדיניות צפון פלורנטיין (תא/9126) לפיה יוסבו חלק מרחובות השכונה לרחובות מוטי הליכה או רחובות מנוהלים.

מסמך המדיניות אשר מציע פיתוח של 2 טבעות לשכונה, טבעת תנועתית המאפשרת תנועה ממונעת המקשרת בין חלקי השכונה השונים וטבעת הירוקה המאפשרת קישוריות בין השטחים הירוקים השונים המפותחים בשכונה והמקשרת בין תחנות הרכבות הקלה השונות וצירי תחבורה ציבורית. בנוסף, מערך שבילי אופניים וכלים זעירים התומך במדיניות השכונה ומאפשר קישוריות מקסימלית לכלי רכב זעירים. ביתר המרחב ובמפגש בין הטבעת הירוקה לטבעת התנועתית יוצבו מקומות חניה מונגשים ותחנות מוניות. כמו כן מציע מסמך המדיניות מענה לחנייה ארוכת טווח במרכז תחבורה רובעי שיאפשר חניה לטווח ארוך לדיירי המרחב יחד עם כלים תכנוניים נוספים לניהול חנייה כמו תקן חניה מופחת, חניה קצרת מועד, פריקה וטעינה לא מוצמדת למגרש אלא ברחוב וכו'. בתכנית נשוא מסמך זה מוטמעים חלק מהפתרונות הללו.

הוראות לתקני חניה במגרשים הסחירים

כניסה לחנייה עבור כל מגרש נפרד עלולה לפגוע ברצף החזיתות המסחריות הקיים כיום ובהיקף שטחי המסחר, בחזיתות לשימור, ברציפות המדרכות וביכולת לנטוע עצים (בשכונה מעוטת עצים). מסקירת היתרי הבנייה עולה כי כל ההיתרים (נסקרו 52 היתרים) במגרשים הקטנים מ-270 מ"ר ביקשו לקבל פטור מתכנון חניות. זאת לאור גודלם של המגרשים, והיותן של יחידות הדיור קטנות.

על מנת לייצר מקומות חנייה באופן המותאם להתחדשות השכונה ולמאפייניה, הוגדר תקן חנייה דיפרנציאלי המאזן בין הצורך בחנייה לאיכות תכנונית. כך שבמגרשים גדולים מ-270 מ"ר ובמרתפים משותפים למספר מגרשים צמודים ששטחים המשותף עולה על 400 מ"ר- תקני החניה יהיו בהתאם למדיניות הועדה, ובמגרשים הקטנים תקני החניה יהיו 0 לכלל השימושים.



חניון לכמה מגרשים עם כניסה אחת.

חניון לכל מגרש

סיכום חו"ד תחבורתית

התוכנית המוצעת כוללת התייחסות ושיפורים נרחבים לכל נושא התחבורה, הולכי רגל ואופניים (דוגמאות לכך הגדרה שימושים מותרים נוספים ותחום הדרך, הגבלת מספר כניסות לחניה, הגדרת מפרצים חניה לפריקה וטעינה ורחבות כיבוי אש וכו') ובכך משפרת ומסדירה את כלל המרחב.

תנועה – כמופיע בהוראות התכנית

א. תקן חניה:

1. במגרשים ששטחם עולה על 0.27 ד' או במרתף משותף למספר מגרשים צמודים ששטחם המצטבר עולה על 400 מ"ר תקני החניה המרביים יהיו:
 - א. למגורים עד 0.8 מקומות חנייה ליחידת דיור.
 - ב. לתעסוקה תקן מקסימאלי יהיה 1:350 או התקן התקף, הנמוך מבין השניים.
 - ג. למסחר תקן מקסימאלי יהיה 1:100 או התקן התקף, הנמוך מבין השניים.
 - ד. ביתר המגרשים תקן החניה לרכב יהיה תקן 0 לכל השימושים.
2. לרכב דו גלגלי בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה או בהתאם למדיניות עירונית התקפה לעת הוצאת היתר.
3. תקן חניה לאופניים יהיה בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה או בהתאם למדיניות עירונית התקפה לעת הוצאת היתר.
4. פריקה וטעינה למסחר יהיו ברחוב ולא נדרש מיקום מוצמד לבניין.
5. במגרשים בהם יוקצו שטחים ציבוריים בנויים - במידה ויוקם חניון תת קרקעי, יוצמדו מקומות חנייה לטובת השימוש הציבורי לפי התקן בעת הוצאת ההיתר. שטחי החניה יהיו מתוך כלל השטחים בתת הקרקע שישמשו לחניה.

ב. הוראות בינוי לכניסה לחניה:

1. תותר כניסה אחת בלבד לכל חניון תת קרקעי אשר תהיה בתחום הנפח הבנוי בלבד.
2. רוחב הכניסה לחנייה לא יעלה על גודל מינימלי נדרש. בחזית המיועדת לשימור או שמירה תהיה הכניסה מפתח קיים, אשר יישמר ככל הניתן במידותיו המקוריות.
3. הכניסה לחניון תתוכנן ככל הניתן מרחובות צפון-דרום ובהתאם למדיניות תקפה לנושא מיקום כניסות לחניות.

חו"ד סביבתית

במסגרת הנספח הסביבתי, נערך סקר היסטורי למתחם והתקבלה חו"ד המשרד להגנת הסביבה, כמו כן הוכן מסמך אקוסטי לתכנית. היות ומדובר בתכנית מרקמית, המלצת הנספח הסביבתי היא שבשלב ההיתר יינתנו דרישות לנושאים כגון איכות אוויר וקרינה ויוטמעו פתרונות לנושא זיהום קרקע ואקוסטיקה.

א. זיהום קרקע:

התכנית בתחום המתווה לטיפול בקרקעות מזוהמות חובת בדיקת קרקע וגזי קרקע.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין 44
8 - 8 - 0008	דיון בהפקדה

סקר היסטורי מתארי הועבר למשרד להגנת הסביבה ועפ"י המענה מיום 8.1.2025 : "כתנאי להוצאת היתרים יידרשו סקרים היסטוריים מפורטים שיבחנו את הצורך בסקר קרקע ובדיקות גזי קרקע בהתאם למאפייני הבנייה העתידית על מנת לקבוע את הצורך במיגון המבנים."

לעת הוצאת היתרים יידרשו :
סקר היסטורי למגרש הספציפי שיוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה שכן הסקר המתארי אינו יוצר תמונה ברורה באשר לפוטנציאל הזיהום בחלקות השונות.
בדיקות גז קרקע שיותאמו לבנייה העתידית בכפוף לתכנית דיגומים שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

ב. אקוסטיקה:
הקריטריון הקובע לרעש תחבורה בדירות מגורים הינו 40 דציבל עם חלונות סגורים. ניתן לבסס את התכנון האקוסטי על מפת הרעש שבאתר ה-G.I.S העירוני (המתעדכנת מעת לעת).
ככל שיהיו שינויים תחבורתיים, תינתן ליזם האפשרות להגיש חיזוי רעש תחבורה למגרש שלו, כחלופה למפת הרעש, בכפוף לתאום מול הרשות לאיכות הסביבה.

ג. איכות אויר:
1. לשטחי המסחר במבנה יתוכנן פיר וארובה בגובה 2 מ' מעל הגג העליון/מעקה הגג. פתרונות הנידוף יתייחסו להפרשי גבהים בין המבנים בסביבתו.
2. פליטת אגוז גנרטור, תהיה בגג המבנה באמצעות ארובה בגובה 2 מ' מעל מפלס הגג.
3. אוורור חניונים: ככל שיתוכננו חניונים, פתרונות האוורור יהיו בגג המבנה. לא יאושרו פתרונות במפלס הקרקע/פיתוח.

ד. שימושים עיקריים בתת הקרקע:
יהיו בכפוף לתוצאות החקירה הסביבתית, דרישה לניטור תוך מבני וכו'.

ה. קרינה:
1. חדרי טרפו, ככל שיתוכננו, מרחקם מאזורי שהייה יהיה בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
2. תידרש סימולציית שטף מגנטי לכל מקורות החשמל בתכנית ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדרי שנאים.

דיווח אודות שיתוף הציבור

רקע לתהליך השיתוף
בעשור האחרון, עוברת שכונת פלורנטין תהליכי שינוי משמעותיים, הנוגעים לאופי הבינוי, התניידות והמרחבים הציבוריים בשכונה. במסגרת זו, אושרה בועדה שיתוף ציבור (13.05.2021) יוזמת אגף תכנון עיר לשיתוף ציבור מתכלל, אשר ליווה במהלך השנים 2021-2024, מספר תהליכי תכנון משמעותיים בשכונה ביניהם: מדיניות למרחבים ציבוריים ומעודדי הליכה בשכונה ההיסטורית; פיתוח שטחים פתוחים (רחוב פלורנטין, מרחב אלוף בצלות); סקירה של רקמת המלאכות במערב פלורנטין, מדיניות צפון פלורנטין (תא/9126), תכנית צפון פלורנטין (תא/4760) ומדיניות עיצוב פלורנטין (תא/9122)

תהליך היידוע והשיתוף הציבורי למרחב "מרכז מסחרי" (צפון פלורנטין) החל בחודש יולי 2021 בו התקיים מפגש יידוע ציבור מקוון בו הוצגו עיקרי מדיניות הפיתוח והשימור של צפון פלורנטין ובמהלכו התקיים דיון עם תושבים ובעלי עסקים בשכונה (מצגת, סרטון וסיכום עיקרי המפגש [בעמוד האינטרנט העירוני](#)).

בשנת 2024, לקראת אישור תכנית תא/4760 לצפון פלורנטין (המבוססת על תכנית המדיניות) ותכנית העיצוב לצפון פלורנטין, התקיימה סדרה של 5 מפגשים מסכמים לתהליך. יידוע, בשיתוף פעולה בין אגף תכנון עיר, ולבית ליבלינג, מרחב קהילתי דרום-מערב וצוות חברת רן וולף.

1. השכבות של פלורנטין

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8 - 25-0008	דיון בהפקדה

סדרת מפגשים לציבור הרחב שהתקיימה בין פברואר למאי 2024. הסדרה התחקתה אחר הסיפור המוחשי והלא-מוחשי של שכונת פלורנטיין, בציר שבין עבר-הווה-עתיד. סדרת המפגשים כללה 2 מפגשי העשרה שהתקיימו בבית ליבלינג. להלן פירוט המפגשים:

- **מפגש #1 - סיפורים אמיתיים: פלורנטיין** - שישה דוברים סיפרו בעל-פה סיפור אמיתי על החיים בפלורנטיין והציגו חלק מהייחודיות של החיים בשכונה. במפגש שהתקיים בבית ליבלינג השתתפו 65 איש ואישה.
- **מפגש #2 - עושים שכונה: מה מיוחד בפלורנטיין?** - ערב הרצאות קצרות מפי ס' ראש העיר, פעילה חברתית, ו-4 נשות מקצוע (אסטרטגית, נוף, עסקים, שימור) שהיו מעורבות בתכנון בשכונה, על הדרכים שבהן המורשת התכנונית של השכונה משפיעה ומעצבת את הדי-אן-איי של חייו היומיום בה. במפגש שהתקיים בבית ליבלינג השתתפו 77 איש ואישה.
- **מפגשים #3 - סיור בעקבות מדיניות העיצוב לצפון פלורנטיין** סיור בשכונה בעקבות מדיניות העיצוב החדש בהנחיית אדרי' חנן פרץ וצוות העירייה. 63 משתתפים בסיור
- **מפגשים #4 - מפגש מקצועי בעקבות מדיניות העיצוב לצפון פלורנטיין** הצגת המדיניות ע"י אדרי' התכנית וקיום דיון מקצועי בפאנל עם נציגי מחלקת השימור, התכנון, והרישוי. מפגש שהתקיים בבית ליבלינג השתתפו 64 איש ואישה.
- **מפגש #5 עדכון ציבור: תוכנית צפון פלורנטיין** ב-26.5.2024 התקיים מפגש עדכון הציבור שכלל הצגת תהליך העבודה והתוצאה הסופית של תכנית צפון פלורנטיין לבעלי העניין בשכונה ובעיר. קיום פאנל עם צוות התכנון ונציגי העירייה - מחלקת תכנון עיר יפו ודרום' מרחב קהילתי דרום-מערב' היחידה לפיתוח דרום תל אביב, אגף קהילה דרום, קשרי עסקים, אגף קהילה דרום' מחלקת שימור' יחידת אדריכל העיר' היחידה לתכנון אסטרטגי תכנון בר קיימא, אגף תנועה. 65 משתתפים בקאנטרי העלייה.

2. הפצה לקראת מפגש #5 - עדכון ציבור: תוכנית צפון פלורנטיין

במטרה להביא נציגות של כלל בעלי העניין בשכונה - תושבים, שוכרים, בעלי נכסים, אדריכלים ויזמים פעילים בשכונה - האירוע פורסם בדרכים מגוונות: פליירים נשלחו לעסקים בתחום התכנית ובגבולה; פוסטרים נתלו בשכונה במרכזים קהילתיים ועל לוחות מודעות; הזמנות לתושבים נשלחו בוואטסאפ השכונתי וברשתות החברתיות; האירוע פורסם בדיגיטל עבור תושבי השכונה; אדריכלים ויזמים פעילים בשכונה הוזמנו במייל; נשלחו הזמנות למשתתפים בסדרת המפגשים וברשימת התפוצה של בית ליבלינג.

3. סוגיות מרכזיות

במהלך הערב התקיים פאנל שאלות ותשובות בהשתתפות צוות התכנון ונציגי העירייה. בעלי העניין העלו סוגיות בנוגע לתכנית בעל פה ובכתב. מענה לכלל הנושאים, יחד עם המצגת פורסם באתר העירייה בעמוד "ההתחדשות עירונית פלורנטיין".

- חצרות פנימיות בבלוק - האם ניתן הנחיות ליצירת חצרות איכותיות? מה קורה במצב שבו לא כל הבלוק התחדש וחלק מהחצר אינו מפותח, ומי אחראי לתחזק אותן?
- איזה מענה התכנית מספקת לקונפליקט בין החובה לשמר את המרקם השכונתי לבין החובה בעמידה בסטנדרטים מודרניים בכל הקשור לתשתיות כמו גז, כיבוי אש, פינוי פסולת וכו'?
- חובת שימור המבנים מוסיפה עלויות לפרויקט. כיצד מטלות השימור לא מקשות על ההתחדשות בפועל?
- איזו התייחסות יש לשמירה על אוכלוסיות הקיימות בשכונה ומניעת הפיכת השכונה לכזו המאפשרת מגורים רק לבעלי אמצעים?
- האם מקודמת מדיניות פיקוח על שכירות בתכנית?
- איזה התייחסות מקבלת תשתית שבילי האופניים בשכונה במסגרת התכנית?
- במימוש מלא של התכנית, כמה חניות לרכב פרטי יהיו בשכונה בסך הכל?
- השכונה הולכת ומצטופפת - מה יהיה עם המרחב הציבורי?
- האם עירוב שימושים בבניין יחד עם שימושים ציבוריים לא יפגע באיכות החיים של התושבים?
- האם יש היתכנות כלכלית ועסקית לשימושים שאינם מגורים בקומת המרתף ובקומה א', בנוסף לקומת הקרקע?
- כיצד התכנית מסייעת לעסקים המקומיים ומסייעת במניעת דחיקתם מהשכונה?

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
825-0008 - 8	דיון בהפקדה

- פריקה וטעינה של סחורות ברחוב עבור העסקים יוצר קונפליקט עם הולכי הרגל ובעלי מוגבלויות. כיצד ימותן הקונפליקט לאור ההתרחבות הצפויה של הפעילות המסחרית בשכונה?
- כיצד התבצע הפרסום לערב עדכון הציבור הזה?
- במסגרת תמ"א 38 נוצר מצב בו ניתן לבנות מרפסות ברוחב שאינו מספק - בין 40 ל-80 ס"מ. האם התכנית נותנת לכך פתרון?
- באיזה אופן נקבעו הגבולות של התכנית - מדוע צידו המזרחי של רחוב מרכלת נכלל בתכנית וצידו המערבי לא?

רשימת שימור ועדת שימור אוגוסט 2024						
הרשימה מסודרת לפי כתובות						
מספר גוש	מספר חלקה	כתובת	מספר	כתובת נוספת	מספר נוסף	סטטוס שימור
8987	31	אלוף בצלות	5			מרקם לשמירה
8987	32	אלוף בצלות	0			מרקם לשמירה
8984	2	החלוצים	2	יפו	58	מרקם לשמירה
8984	3	החלוצים	4			מרקם לשמירה
8984	6	החלוצים	6			מרקם לשמירה
8984	9	החלוצים	10			מרקם לשמירה
8984	12	החלוצים	12			שימור מרקמי
8984	15	החלוצים	16	לוינסקי	48	שימור מרקמי
8984	16	החלוצים	18			מרקם לשמירה
8984	19	החלוצים	20			מרקם לשמירה
8984	22	החלוצים	22	מטלון	43	שימור מרקמי
8984	23	החלוצים	1	יפו	60	שימור מרקמי
8984	26	החלוצים	3			מרקם לשמירה
8984	28	החלוצים	5			שימור מרקמי
8984	30	החלוצים	7			מרקם לשמירה
8984	32	החלוצים	9			מרקם לשמירה
8984	34	החלוצים	11			מרקם לשמירה
8984	37	החלוצים	13	לוינסקי	57	שימור מרקמי
8984	38	החלוצים	15	לוינסקי	50	שימור מרקמי
8984	41	החלוצים	17			מרקם לשמירה
8984	42	החלוצים	19			מרקם לשמירה
8984	43	החלוצים	19א			מרקם לשמירה

שימור מרקמי	45	מטלון	21	החלוצים	44	8984
מרקם לשמירה	37	וולפסון	32	החלוצים	15	8988
מרקם לשמירה			30	החלוצים	16	8988
מרקם לשמירה			26	החלוצים	18	8988
מרקם לשמירה	46	מטלון	24	החלוצים	19	8988
מרקם לשמירה	48	מטלון	23	החלוצים	20	8988
מרקם לשמירה			25	החלוצים	23	8988
מרקם לשמירה			27	החלוצים	24	8988
מרקם לשמירה	39	וולפסון	31	החלוצים	28	8988
שימור מרקמי			34	החלוצים	17	8989
שימור מרקמי	36	וולפסון	33	החלוצים	18	8989
שימור מרקמי	34	יפו	2	המשביר	1	8982
שימור מרקמי	33	לוינסקי	10	המשביר	6	8982
מרקם לשמירה			8	המשביר	7	8982
שימור מרקמי			6	המשביר	8	8982
שימור מרקמי	36	יפו	1	המשביר	10	8982
שימור מרקמי			5	המשביר	12	8982
מרקם לשמירה			7	המשביר	13	8982
מרקם לשמירה			11	המשביר	16	8982
שימור מרקמי			24	המשביר	9	8986
מרקם לשמירה			22	המשביר	10	8986
מרקם לשמירה			20	המשביר	11	8986
מרקם לשמירה			18	המשביר	12	8986
מרקם לשמירה			14	המשביר	14	8986
שימור מרקמי	24,26	לוינסקי	12	המשביר	15	8986
מרקם לשמירה	28	לוינסקי	15	המשביר	16	8986
מרקם לשמירה			17	המשביר	17	8986
שימור מרקמי			19	המשביר	18	8986
שימור מרקמי			21	המשביר	19	8986
מרקם לשמירה			23	המשביר	20	8986
שימור מרקמי	62	יפו	2	העליה	24	8984
שימור מרקמי			4	העליה	25	8984
מרקם לשמירה			6	העליה	27	8984
מרקם לשמירה			8	העליה	29	8984
מרקם לשמירה			10	העליה	31	8984
מרקם לשמירה			12	העליה	33	8984
מרקם לשמירה			14	העליה	35	8984
שימור מרקמי	59	לוינסקי	16	העליה	36	8984
שימור מרקמי	52	לוינסקי	18	העליה	39	8984
שימור מרקמי			20	העליה	40	8984
שימור מרקמי	27	מטלון	22,24	העליה	45	8984
שימור מרקמי	50	מטלון	26	העליה	21	8988

מרקם לשמירה			28	העליה	22	8988
מרקם לשמירה			30	העליה	25	8988
מרקם לשמירה			32	העליה	26	8988
מרקם לשמירה	41	וולפסון	34	העליה	29	8988
מרקם לשמירה	38	וולפסון	36,38	העליה	19	8989
שימור מרקמי	13	מטלון	18,20,22,24	הקישון	12	6930
מרקם לשמירה			16	הקישון	13	6930
מרקם לשמירה			14	הקישון	14	6930
שימור מרקמי	12	לוינסקי	12	הקישון	15	6930
שימור מרקמי	21	לוינסקי	10	הקישון	16	6930
שימור מרקמי			8	הקישון	17	6930
שימור מרקמי			6	הקישון	18	6930
שימור מרקמי			4	הקישון	19	6930
שימור מרקמי	24	יפו	2	הקישון	20	6930
מרקם לשמירה	26	יפו	1	הקישון	21	6930
שימור מרקמי			3	הקישון	22	6930
מרקם לשמירה			5	הקישון	23	6930
מרקם לשמירה			7	הקישון	24	6930
שימור מרקמי	23	לוינסקי	9	הקישון	25	6930
מרקם לשמירה			13	הקישון	27	6930
מרקם לשמירה			15	הקישון	28	6930
מרקם לשמירה			21	הקישון	30	6930
מרקם לשמירה			23	הקישון	31	6930
שימור מרקמי	15	מטלון	25	הקישון	32	6930
שימור	8	וולפסון	38	הקישון	87	7083
מרקם לשמירה			42	הקישון	90	7083
שימור מרקמי	14	מטלון	26	הקישון	23	7425
מרקם לשמירה			28	הקישון	24	7425
מרקם לשמירה			30	הקישון	25	7425
מרקם לשמירה			32	הקישון	26	7425
שימור מרקמי			34	הקישון	27	7425
שימור	7	וולפסון	36	הקישון	28	7425
מרקם לשמירה	9	וולפסון	35	הקישון	29	7425
מרקם לשמירה			29	הקישון	32	7425
שימור מרקמי	10	וולפסון	37	הקישון	53	7425
מרקם לשמירה			41	הקישון	60	7425
שימור מרקמי			33	הקישון	80	7425
מרקם לשמירה	32	יפו	28	הרצל	44	6930
שימור מרקמי			30	הרצל	45	6930
מרקם לשמירה			32	הרצל	48	6930
מרקם לשמירה			34	הרצל	49	6930
שימור מרקמי	29	לוינסקי	36,38	הרצל	52	6930

שימור מרקמי	20	לוינסקי	40	הרצל	55	6930
מרקם לשמירה			42	הרצל	56	6930
שימור מרקמי			44	הרצל	59	6930
שימור מרקמי			46	הרצל	60	6930
שימור מרקמי			48	הרצל	63	6930
מרקם לשמירה			56,58	הרצל	44	7425
שימור מרקמי			60	הרצל	45	7425
שימור מרקמי			64	הרצל	47	7425
שימור מרקמי	15	וולפסון	66	הרצל	48	7425
שימור מרקמי	16	וולפסון	68	הרצל	49	7425
מרקם לשמירה			70	הרצל	50	7425
שימור			72,74	הרצל	57	7425
מרקם לשמירה			76	הרצל	67	7425
מרקם לשמירה			78	הרצל	68	7425
מרקם לשמירה	39	פרנקל	80	הרצל	69	7425
שימור מרקמי			29	הרצל	2	8982
מרקם לשמירה			31	הרצל	3	8982
שימור 2650ב			33	הרצל	4	8982
שימור מרקמי	31	לוינסקי	35	הרצל	5	8982
שימור מרקמי	22	לוינסקי	37	הרצל	1	8986
שימור מרקמי			39	הרצל	2	8986
שימור 2650ב			41	הרצל	3	8986
מרקם לשמירה			43	הרצל	4	8986
מרקם לשמירה			43א	הרצל	5	8986
מרקם לשמירה			45	הרצל	6	8986
שימור מרקמי	23,25	מטלון	49	הרצל	8	8986
שימור מרקמי	24	מטלון	51	הרצל	1	8987
שימור מרקמי			55	הרצל	4	8987
שימור מרקמי			57	הרצל	5	8987
שימור מרקמי	17	וולפסון	59	הרצל	6	8987
שימור מרקמי	18,20,22	וולפסון	61	הרצל	1	8990
מרקם לשמירה			63	הרצל	3	8990
מרקם לשמירה			65	הרצל	4	8990
שימור מרקמי	37	לוינסקי	12,14	השוק	18	8982
שימור מרקמי			10	השוק	19	8982
מרקם לשמירה			8	השוק	20	8982
שימור מרקמי			6	השוק	21	8982
מרקם לשמירה			4	השוק	22	8982
שימור מרקמי	38	יפו	2	השוק	23	8982
שימור מרקמי	40	יפו	1	השוק	24	8982
שימור מרקמי	2	סמטת השוק	3	השוק	25	8982
שימור מרקמי	29	מטלון	28	השוק	22	8986

מרקם לשמירה			26	השוק	23	8986
מרקם לשמירה			24	השוק	24	8986
מרקם לשמירה			22	השוק	25	8986
שימור מרקמי			20	השוק	26	8986
שימור מרקמי	30	לוינסקי	16	השוק	27	8986
שימור מרקמי	32	לוינסקי	7	השוק	28	8986
מרקם לשמירה			9	השוק	30	8986
מרקם לשמירה			11	השוק	31	8986
שימור מרקמי			13	השוק	32	8986
שימור מרקמי			15	השוק	33	8986
שימור מרקמי	23	וולפסון	36	השוק	9	8987
שימור מרקמי	7	אלוף בצלות	30	השוק	14	8987
שימור מרקמי	34	מטלון	19	השוק	15	8987
שימור מרקמי	9	אלוף בצלות	21	השוק	17	8987
מרקם לשמירה	8	אלוף בצלות	23	השוק	18	8987
מרקם לשמירה			25	השוק	19	8987
שימור מרקמי	25	וולפסון	27	השוק	20	8987
שימור מרקמי			33	השוק	10	8990
מרקם לשמירה			31	השוק	11	8990
מרקם לשמירה	24	וולפסון	29	השוק	12	8990
מרקם לשמירה			4	וולפסון	85	7083
מרקם לשמירה			19	וולפסון	7	8987
מרקם לשמירה			21	וולפסון	8	8987
שימור מרקמי	54	יפו	2	זבולון	23	8983
מרקם לשמירה			4	זבולון	24	8983
מרקם לשמירה			6	זבולון	27	8983
מרקם לשמירה			8	זבולון	28	8983
מרקם לשמירה			10	זבולון	31	8983
שימור מרקמי	51	לוינסקי	14	זבולון	35	8983
מרקם לשמירה			8	זבולון	43	8983
מרקם לשמירה	56	יפו	1	זבולון	1	8984
מרקם לשמירה			3	זבולון	4	8984
מרקם לשמירה			5	זבולון	5	8984
שימור מרקמי			11	זבולון	11	8984
שימור מרקמי	53,55	לוינסקי	13	זבולון	13	8984
שימור מרקמי	46	לוינסקי	15	זבולון	14	8984
שימור מרקמי			17	זבולון	17	8984
מרקם לשמירה			19	זבולון	18	8984
שימור מרקמי			21	זבולון	20	8984
מרקם לשמירה	41	מטלון	23	זבולון	21	8984
שימור מרקמי	44	לוינסקי	16	זבולון	12	8985

מרקם לשמירה			18	זבולון	13	8985
מרקם לשמירה			20	זבולון	16	8985
מרקם לשמירה			22	זבולון	17	8985
מרקם לשמירה	39	מטלון	24	זבולון	20	8985
מרקם לשמירה	33	וולפסון	34	זבולון	5	8988
מרקם לשמירה			32	זבולון	6	8988
מרקם לשמירה			30	זבולון	7	8988
מרקם לשמירה			28	זבולון	8	8988
שימור מרקמי	42	מטלון	26	זבולון	9	8988
שימור מרקמי	44	מטלון	25	זבולון	10	8988
מרקם לשמירה			27	זבולון	11	8988
מרקם לשמירה			29	זבולון	12	8988
שימור מרקמי	35	וולפסון	33	זבולון	14	8988
שימור מרקמי	32	וולפסון	35	זבולון	1	8989
מרקם לשמירה	30	וולפסון	36	זבולון	23	8990
מרקם לשמירה			42	יפו	27	8982
מרקם לשמירה	17	מטלון	26	כפר גלעדי	33	6930
מרקם לשמירה			22,24	כפר גלעדי	34	6930
מרקם לשמירה			20	כפר גלעדי	35	6930
מרקם לשמירה			18	כפר גלעדי	36	6930
מרקם לשמירה			16	כפר גלעדי	37	6930
שימור מרקמי	25	לוינסקי	10,12	כפר גלעדי	38	6930
מרקם לשמירה			8	כפר גלעדי	39	6930
שימור מרקמי			6	כפר גלעדי	40	6930
מרקם לשמירה			4	כפר גלעדי	41	6930
שימור	28	יפו	2	כפר גלעדי	42	6930
שימור מרקמי	30	יפו	1	כפר גלעדי	43	6930
שימור מרקמי			3	כפר גלעדי	46	6930
שימור מרקמי			5	כפר גלעדי	47	6930
מרקם לשמירה			7	כפר גלעדי	50	6930
מרקם לשמירה			9	כפר גלעדי	51	6930
שימור מרקמי	27	לוינסקי	11	כפר גלעדי	53	6930
שימור מרקמי			15	כפר גלעדי	57	6930
שימור מרקמי			17	כפר גלעדי	58	6930
שימור מרקמי			19	כפר גלעדי	61	6930
מרקם לשמירה			21	כפר גלעדי	62	6930
מרקם לשמירה			23	כפר גלעדי	64	6930
שימור מרקמי	18	לוינסקי	13	כפר גלעדי	74	6930
שימור מרקמי	18	מטלון	28	כפר גלעדי	34	7425
מרקם לשמירה			30,32	כפר גלעדי	35	7425
מרקם לשמירה			34	כפר גלעדי	36	7425

מרקם לשמירה			36	כפר גלעדי	37	7425
מרקם לשמירה	11	וולפסון	38	כפר גלעדי	38	7425
מרקם לשמירה	13	וולפסון	37	כפר גלעדי	39	7425
מרקם לשמירה			35	כפר גלעדי	40	7425
מרקם לשמירה			33	כפר גלעדי	41	7425
מרקם לשמירה			31	כפר גלעדי	42	7425
מרקם לשמירה	22,20	מטלון	29	כפר גלעדי	43	7425
מרקם לשמירה	14	וולפסון	39,41	כפר גלעדי	51	7425
מרקם לשמירה	12	וולפסון	40	כפר גלעדי	52	7425
מרקם לשמירה			42	כפר גלעדי	55	7425
מרקם לשמירה			45	כפר גלעדי	58	7425
מרקם לשמירה			44	כפר גלעדי	59	7425
שימור	11	הקישון	14,16	לוינסקי	26	6930
שימור מרקמי			10א	לוינסקי	73	6930
מרקם לשמירה			18א	לוינסקי	75	6930
שימור מרקמי			34	לוינסקי	29	8986
שימור מרקמי	22	יפו	1	מזרחי	1	6930
שימור מרקמי			3	מזרחי	2	6930
שימור מרקמי			5	מזרחי	3	6930
מרקם לשמירה			7	מזרחי	4	6930
שימור מרקמי	19	לוינסקי	9	מזרחי	5	6930
מרקם לשמירה			13	מזרחי	7	6930
שימור מרקמי			15	מזרחי	8	6930
מרקם לשמירה			19	מזרחי	10	6930
שימור מרקמי			6	מזרחי	21	7424
שימור מרקמי			8	מזרחי	22	7424
שימור מרקמי	8	לוינסקי	10	מזרחי	25	7424
מרקם לשמירה			12	מזרחי	26	7424
מרקם לשמירה			14	מזרחי	29	7424
מרקם לשמירה			16	מזרחי	31	7424
שימור מרקמי			18	מזרחי	32	7424
שימור מרקמי	9	מטלון	20	מזרחי	35	7424
שימור מרקמי			26	מזרחי	13	7425
מרקם לשמירה	3	וולפסון	32	מזרחי	16	7425
שימור מרקמי	5	וולפסון	33	מזרחי	17	7425
שימור מרקמי			31	מזרחי	18	7425
שימור מרקמי			29	מזרחי	19	7425
מרקם לשמירה			27	מזרחי	20	7425
מרקם לשמירה			25	מזרחי	21	7425
מרקם לשמירה	12	מטלון	23	מזרחי	22	7425
מרקם לשמירה	3	אלוף בצלות	26	מטלון	11	8987

מטלון	12	8987	מטלון	28	מרקם לשמירה
מטלון	13	8987	מטלון	30	מרקם לשמירה
מרחביה	1	8983	יפו	2	מרקם לשמירה
מרחביה	2	8983	סמטת השוק	4	מרקם לשמירה
מרחביה	10	8983	לוינסקי	43	שימור מרקמי
מרחביה	11	8983	לוינסקי	45	שימור מרקמי
מרחביה	14	8983		9	מרקם לשמירה
מרחביה	15	8983		7	מרקם לשמירה
מרחביה	16	8983		5	שימור מרקמי
מרחביה	19	8983		3	מרקם לשמירה
מרחביה	20	8983	יפו	1	שימור מרקמי
מרחביה	1	8985	לוינסקי	13	שימור מרקמי
מרחביה	2	8985		15	מרקם לשמירה
מרחביה	4	8985		19	מרקם לשמירה
מרחביה	5	8985	מטלון	21	מרקם לשמירה
מרחביה	34	8986	לוינסקי	14	שימור מרקמי
מרחביה	35	8986		16	מרקם לשמירה
מרחביה	36	8986		18	מרקם לשמירה
מרחביה	37	8986		20	מרקם לשמירה
מרחביה	38	8986	מטלון	22	שימור מרקמי
מרכולת	1	7424	יפו	1	שימור מרקמי
מרכולת	2	7424	לוינסקי	3	שימור מרקמי
מרכולת	3	7424		5	שימור מרקמי
מרכולת	4	7424	לוינסקי	7	שימור מרקמי
מרכולת	6	7424		11	מרקם לשמירה
מרכולת	8	7424		13,15	מרקם לשמירה
מרכולת	9	7424	מטלון	17	שימור מרקמי
מרכולת	1	7425	מטלון	19	שימור מרקמי
נחלת בנימין	12	8983	לוינסקי	84	שימור מרקמי
נחלת בנימין	13	8983		80,82	שימור מרקמי
נחלת בנימין	18	8983		76	שימור מרקמי
נחלת בנימין	21	8983	יפו	74	שימור מרקמי
נחלת בנימין	22	8983	יפו	91	שימור מרקמי
נחלת בנימין	25	8983		93	שימור מרקמי
נחלת בנימין	26	8983		95	מרקם לשמירה
נחלת בנימין	29	8983		97	מרקם לשמירה
נחלת בנימין	30	8983		99	מרקם לשמירה

מרקם לשמירה			101	נחלת בנימין	33	8983
שימור מרקמי	49	לוינסקי	103	נחלת בנימין	34	8983
שימור מרקמי	35	מטלון	94	נחלת בנימין	6	8985
שימור מרקמי			92	נחלת בנימין	7	8985
מרקם לשמירה			90	נחלת בנימין	8	8985
מרקם לשמירה			88	נחלת בנימין	9	8985
שימור מרקמי	40	לוינסקי	86	נחלת בנימין	10	8985
שימור מרקמי	42	לוינסקי	105	נחלת בנימין	11	8985
מרקם לשמירה			107	נחלת בנימין	14	8985
מרקם לשמירה			109	נחלת בנימין	15	8985
מרקם לשמירה			111	נחלת בנימין	18	8985
שימור מרקמי	37	מטלון	113	נחלת בנימין	19	8985
מרקם לשמירה			102	נחלת בנימין	24	8987
שימור מרקמי			104	נחלת בנימין	25	8987
שימור מרקמי	40	מטלון	115,117	נחלת בנימין	1	8988
מרקם לשמירה			119	נחלת בנימין	2	8988
מרקם לשמירה			121	נחלת בנימין	3	8988
שימור מרקמי	31	וולפסון	123	נחלת בנימין	4	8988
מרקם לשמירה	26	וולפסון	106	נחלת בנימין	13	8990
מרקם לשמירה			127	נחלת בנימין	21	8990
מרקם לשמירה	28	וולפסון	125	נחלת בנימין	22	8990
שימור מרקמי			7	סמטת השוק	9	8983
שימור מרקמי	5	מטלון	28	רענן	10	7424
מרקם לשמירה			24,26	רענן	11	7424
מרקם לשמירה			20	רענן	12	7424
מרקם לשמירה			18	רענן	13	7424
מרקם לשמירה	4	לוינסקי	16	רענן	14	7424
שימור מרקמי	13	לוינסקי	14	רענן	15	7424
מרקם לשמירה			12	רענן	16	7424
מרקם לשמירה			10	רענן	17	7424
שימור מרקמי	16	יפו	8	רענן	18	7424

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	44 - צפון פלורנטיין - 4760 תא/מק/מק - 507-1112747
8 - 25-0008	דיון בהפקדה

7424	19	רענן	7,9	יפו	18,20	שימור מרקמי
7424	23	רענן	13	לוינסקי	15	מרקם לשמירה
7424	24	רענן	15,17	לוינסקי	6	מרקם לשמירה
7424	27	רענן	19			שימור מרקמי
7424	28	רענן	19א			מרקם לשמירה
7424	30	רענן	21			מרקם לשמירה
7424	33	רענן	23			מרקם לשמירה
7424	34	רענן	25	מטלון	7	שימור מרקמי
7425	2	רענן	30	מטלון	6	שימור מרקמי
7425	3	רענן	32			מרקם לשמירה

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8 - 25-0008	דיון בהפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תל אביב יפו

חוות דעת מהנדס הוועדה והיועץ המשפטי לעניין סמכות

זיהוי התכנית			
מספר התכנית תא/מק/4760 507-1112747	שם התכנית תא/מק/4760 - שכונת "מרכז מסחרי" (צפון פלורנטיין)	מגיש התכנית הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו	עורך התכנית בר לוי אדריכלים
זיהוי הרשות והוועדה			
סוג הוועדה (יש לסמן אחד בלבד)			
☐ "רגילה" (שעור לא הוסמכה)	☐ עצמאית	☐ עצמאית מיוחדת	☐ עצמאית עם תכנית מתאר כוללת
סוג הרשות			
שם הרשות (בה חלה התכנית)	סוג הרשות (יש לסמן אחד בלבד)	תכנית כוללת בשטח התכנית	
תל אביב יפו			
☐ עירונית	☐ כפרית	☐ יש	☐ אין
מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ולאשרה			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית כיון שהיא עוסקת גם בנושאים שלא הוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן: יש לפרט נושא אחד לפחות שבו התכנית עוסקת, והוא לא בסמכות מקומית			
☐ התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים שהוגדרו בחוק כנושאים בסמכות מקומית, כמפורט להלן:			

תאור כללי של התוכנית המפורטת המוצעת	מס' הסעיף בחוק לעניין סמכות ועדה מקומית	מחוז הסעיף בחוק
תוכנית להתחדשות מרקם היסטורי בנוי בשטח כולל בן כ- 140 דונם. התכנית נועדה הוראות למגרשים קיימים ובזאת התייחסות לזכויות בנייה על בסיס זכויות נפחיות, שימושים, קווי בניין, תכנית ושימור.	62 א. (ג) חוק התכ"ב התשפ"ח	סמכות ועדה עצמאית עם תוכנית מתאר כוללת (בתתייחס לתוכנית תא/5000 (מתן תוקף 22.12.2016)).
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית כיון שהיא עוסקת רק בנושאים הנוגעים את תוכנית המתאר הכוללת תא/5000, כמפורט להלן:		
הסעיף הראשי בתוכנית המתאר	זיהוי השטח בתוכנית המתאר	חוראה רלבנטית בתכנית המתאר
הוראות מיוחדות – טבלה סעיף 5.4 קיומות חוראות לשטח הנוכחית בטבלת הוראות מיוחדות למתחמי התכנון.	אזור תכנון 801א פלורנטיין בנספה אזורי תכנון בחלק הצפוני	יתולי חוראות מרקם בנוי לשימור כמפורט בהוראות התכנית פרק 5, סעיף 5.3.4, רח"ק עד 5
	ר-51-רחוב אילת	יתולי חוראות עוצב רחובות כמפורט

התוכן	מס' החלטה
44 תא/מק/4760 - צפון פלורנטין	14/05/2025
דיון בהפקדה	8 - - 25-0008

	בחוראות התכנית בפרק 5 סעיף 5.3.5.		
+	סעיף 5.3.4 – מרקם בנוי לשימור: בנוסף על תאמור 5.2.1 לעיל, יחולו על מרקם בנוי לשימור חוראות סעיף 4.3.2 לעיל. סעיף 5.2.1 – מסמכי מדיניות. סעיף 5.3.5 – חוראות לעיצוב רחובות	סימון המתחמים לפי אחד ממסמכי התוכנית: נספח עיצוב עירוני: מרקם בנוי לשימור	קביעת חוראות למתחמי תכנון נושאים המפורטים בסעיף 5.3 בחוראות התוכנית לגבי: - מרקם בנוי לשימור
+	מחנשן לחלטה ועדת השימור, נערך לתחום התכנית מסמך מדיניות תא/9126- צפון פלורנטיין (חמרכו המסחרי). אושר בוועדה המקומית בתאריך 25.08.2021 קיים מסמך מדיניות למרחב המסילח תא/9032 – המתייחס לנושאים הנדרשים.	סעיף 3.4.1 – אזור מעורב לתעסוקה ומגורים סעיף 3.2.1 – תכנית המוסיפה מעל 100 יחידות דיור	קביעת ייעודי קרקע - 3.1.1 (ג) קביעת ייעוד הקרקע בכל מגרש.
+	מדובר במרקם היסטורי שאינו נשמר התכנית מוסיפה כ- 1200 יחידות דיור ייעודי הקרקע לפי תכנית מאושרת.	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים – סעיף 3.4.1	קביעת שימושים עיקריים - 3.1.1 (ג) הגדרת השימושים המותרים בהתאם למקבצי השימושים באזור הייעוד. (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	סעיף 3.4.1 (א) – שימושים ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. ראשיים: מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1. 2. בקומת הקרקע יותרו רק השימושים המותרים בייעוד חזית מסחרית (ס. 3.4.3) 3.4.2. ציר מעורב – מקבצי שימושים ראשיים – מגורים, משרדים, מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2 בכפוף לסעיף 3.4.2 (ג)2. 2. למרות האמור בסעיף 1 לעיל בקומת הקרקע לא יותר שימוש למגורים 3.4.3 חזית מסחרית – בקומת הקרקע ייקבע שימושים המותרים במקבצי השימושים מסחר 1 ואני תעסוקה 1.	לפי תשריט אזורי היעוד: אזור מעורב לתעסוקה ולמגורים – סעיף 3.4.1	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	סעיף 3.4.1 (א)1 – מסחר 2 ס' 3.1.1 (י) – שימושים כלליים: מוסדות ציבור, שירותים בעלי אופי ציבורי ס' 3.1.1 (ד) – שימושים נוספים ייקבעו בחיקף עד 25%.	שימושים נוספים בהתאם לאזור הייעוד שימושים כלליים, תשתיות ונלווים – בכל אזורי הייעוד בכפוף לחנחיות המפורטות.	קביעת שימושים נוספים, כללים, תשתיות ושימושים נלווים - 3.1.1 (ח-ז) (פרוט מקבצי השימושים: סעיף 1.6)
+	סעיף 3.4.1 (ב) שטחי בנייה הרח"ק המרבי בכל מגרש ייקבע בהתאם לקבוע בפרק 5 – רח"ק 5, ובהתאם לחוראות ס' 3.1.3 ו-4.1	לפי תשריט אזורי יעוד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים.	קביעת שטחי בנייה - 3.1.2, 3.1.3 קביעת שטחי בנייה בסיסיים וקביעת תוספת שטחי בנייה עד לשטח הבניה המרבי.
+	סעיף 3.1.4 (ה) בתכנית המייעדת שטחים למגורים או למלונאות ניתן לקבוע רח"ק העולה על הרח"ק המירבי בתנאים: 1. שטחי הבניה העולים על הרח"ק המרבי	אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	קביעת שטחי בנייה העולים על הרח"ק המירבי - 3.1.4 פרוט 8 התרחישים לפיהם הועדה רשאית לקבוע שטחי בניה העולים על שטח הבניה המרבי הקבוע באזורי

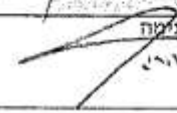
		הוועדה, יוחדו למרפסות, מקורות או בלתי מקורות, חבולות מקורותיו החיצוניים של הבניין. 2. שטח של כל מרפסת לא יעלה על 14 מ"ר, ושטח הכולל של מרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין ..	
קביעת שטחי בנייה תת קרקעיים - 3.1.5	בכל שטח חציר	ס' 3.1.5 (א) - שטחי בנייה בתת הקרקע יהיו בהתאם למותר בתכנית תקנות או עד 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע (ד) - יותרו כל השימושים המותרים באותו מגרש מעל הקרקע למעט מגורים. (ה) - לא ניתן לנייד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע	+ שטחי הבניה יחיו לפי תכנית ע"1. לגבי מבנים לשימור שטחי הבניה יהיו לפי תא/5000 לפי 50% משטחי הבניה שמעל הקרקע.
קביעת גובה הבניה והוראות בדבר בניה נקודתית חריגה לסביבתה' ועלייה מעל מספר קומות חקבוע בנסמח העיצוב. (סעיף 4.2.2, 4.2.5-4.2.6)	מספר קומות מירבי: עד 8 קומות ברב המרחב ורצועה של עד 15 ק'	ס' 4.2.2 (א) - מספר קומות וגובה הבניה (ג). גובה הבניה 1. קומה טיפוסית עד 3.8 מ' 2. קומת קרקע מסחרית עד 6 מ'	+ מרחם בגי לשימור- גובה הקומה יהיה בהתאם לקיים.
קביעת הוראות בדבר עיצוב עירוני - פרק 4.2 חוראות כלליות (4.2.1) וחוראות בנושא בניה בין סווי בניין לקווי המגרש, נטיות ועצים.	כלל שטח התוכנית	ס' 4.2.1 - עיצוב עירוני כללי ס' 4.2.3 - בניה בין קווי בניין לקוי מגרש ס' 4.2.4 - הנחיות בדבר נטיות ועצים	+
4.1.1 הקצאה לצדני ציבור - סעיף 4.1.1 תועדה תחליט לחסיד תכנית הכוללת תוספת שטחי בניה או המרת שטחי בניה מייעד שאינו למגורים ליועד למגורים, רק אם נקבעו בה הוראות בדבר הקצאה ו/או פיתוח של שטחים לשימושים ציבוריים ותשתיות.	לפי תשריט אזורי יעד: אזור מעורב לתעסוקה ומגורים	ס' 4.1.1 - הקצאה לצרכי ציבור, (א) מוחות התקצאה והיקפה יקבעו על ידי הוועדה, ככל והקצאה נדרשת כתוצאה מתוספת שטחי הבניה והשימושים המבוקשים. (ב) מוחות ההקצאה והיקפה יקבעו על ידי הוועדה המקומית בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.	+ קיימת חוויית חית' לתכנון אסטרטגי להקצאת שטחים מבנים במגרשים גדולים בתחום התכנית.
הוראות למבני ציבור - סעיף 3.5 ההוראות יחולו על מגרש המסומן בתשריט כאזור למסדות ציבור עירוניים, על שטח לשימושים ציבוריים שנקבע בגין סמל 'מוסד ציבורי' עירוני חדש' או בגין סמל של 'מתחם לוגיסטי', וכן על מגרש המיועד למבנה ציבורי, בין אם כיעד חדש ובין אם כיעד על פי תכנית קודמות	בכל שטח התוכנית, שימושים כלליים למבני ציבור	סעיף 3.5 - לא רלוונטי	+ לא רלוונטי היות ושטחי ציבור ניתנים במסגרת קומות מבנות במגרשים גדולים בתחום התכנית.
קביעת הוראות למרחב הציבורי סעיפים 3.6.18 - 3.6.1 חוראות נועות למגוון אזורים המאוגדים תחת התגדרה 'מרחב ציבורי' (שטח פתוח מטרידפוליני, יס, הארק החוף, שמורת טבע ימית, שטח פתוח עירוני, שטח פתוח מקומי, כיכר עירונית, ציר ירוק מטרידפוליני, עירוני או מקומי, רחוב עירוני, שכונתי או מקומי, גשר מעל דרך פרברית מהירה קירוי מעל דרך פרברית מהירה, בית עלמין, אזור לספורט)	רחוב עירוני: יפן, העלייה, הרצל. ס' 3.6.14	סעיף 3.6.1 (א) - שימושים לדרכים (ב) - שטחי בניה בהתאם לשטחים מאושרים בתכנית קודמות סעיף 3.6.14 - רחוב עירוני	+

+ בהתאם לחו"ד תחבורתית תקן חניה דיפרנציאלי בהתאם לגודל מגרש, שטח בין 0-0.8 ליחידות זיור.	סעיף 3.8.1 כללי (א) העדפה לתחבורה ציבורית להולכי רגל ורכבי אופניים. (ג) תכנית הכוללת שביל אופניים תכלול הוראות בנוגע לפינועו. (ה) תכנית המוסיפה מעל 100 יחיד באזור להעדרת הולכי רגל נדרשת לחו"ד תחבורתית, בין היתר לאפשרות לעידוד תחבורה ציבורית, לשיקול דעת הועדה המקומית. סעיף 3.8.2 דרכים (ד) דרך עורקית עירונית. (ז) קו בניין לפי תכנית מאושרת סעיף 3.8.4 קווי מתע"ן תכנית נובלת בקו מתע"ן ברחוב העלית סעיף 3.8.7 תקן חנייה	נספח תחבורה: שבילי אופניים נתיבי העדפה לתחבורה ציבורית דרך עורקית עירונית - רח' יפו. אזור העדפת הולכי רגל. מתע"ן - קו סגול	הוראות למרכיבי תחבורה - 3.8 כולל הוראות כלליות (3.8.1) והוראות לנושאים תבאים: דרכים (3.8.2) חפירות מפלסיות (3.8.3) קווי מתע"ן (3.8.4) מרכיבי תחבורה משולבים (3.8.5) חניונים ציבוריים (3.8.6) תקן חנייה (3.8.7) נתיבי תחבורה ציבורית (3.8.8)
+ התכנית נדונה בוועדת השימור, הוכן סקר שימור מתחמי, וחוגדרה רשימת שימור בחלקה למדרג מבנים לשימור וניתנו הנחיות להכנת תיק תיעוד מקדים. + נעשתה מניה לתיאום עם רשות העתיקות	סעיף 4.3.1 כללי (א) תכנית שבתחומה מצוי מרקם בנוי לשימור, מבנה או אתר לשימור ברשימת השימור העירונית, ומבנים לשימור לפי תכנית מאושרת - חפיקתם לאחר התייעצות עם ועדת השימור. (ב) בדיקה טכנונית מוקדמת לשם הערכת ערכים לשימור בתחום התכנית. (ג) סקר שימור בהתאם להנחיות ועדת שימור כתנאי לדיון. (ה) תנאי להפקדת התכנית, סקר תיעוד מתחמי מקדים בהתאם להנחיות ועדת השימור. (ח) תנאי לחיתור בניה יחיד תכנת תיק תיעוד לאתר או למבנה לשימור. סעיף 4.3.2 מרקם בנוי לשימור (א) הכנת מסמך מדיניות (ד) קביעת הגבלות בניה ופיתוח על מנת לאפשר את שימור הערכים הייחודיים למקום. סעיף 4.3.3 אתר לשימור (א) תכנית עתידית תסמן את האתר ותקבע לו הוראות. סעיף 4.3.4 אתר עתיקות תועדה תחליט על הפקדת תוכנית אשר בתחומה מצוי אתר עתיקות מוכרז רק לאחר שניתנה לרשות העתיקות תודמנות להעיר הערותיה וכפוף לחוות דעת מהנדס העיר ביחס לאפשרות לאפשרות לשלב אלמנטים מאתר העתיקות	מרקם בנוי לשימור. מבנה או אתר לשימור לפי רשימת שימור עירונית.	שימור - סעיף 4.3 הוראות כלליות (4.3.1) הוראות למרקם בנוי לשימור (4.3.2) אתר לשימור (4.3.3) אתר עתיקות (4.3.4)
+ ביטאם לחו"ד סביבתית. לתכנית תהיה חפנית למדיניות עיצוב.	סעיף 4.4.1 - הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית. (ב) מגרשים גובלים בדרך עורקית עירונית (ד) שימושים מעורבים למגורים ותעסוקה או מסחר (ה) שימושים של מסחר 2. (ט) תכנית הכוללת בתחומה קרקעות חרשודים כמוזחמים. סעיף 4.4.2 חוות דעת סביבתית (א) חפיקת לאחר חו"ד סביבתית (ב) חו"ד הכוללת המלצות -תכלול תכנית נספח סביבתי המעין את ההמלצות, אלא אם קבעה הועדה אחרת. סעיף 4.4.3 - בנייה ידוקה הוראות לבנייה ידוקה סעיף 4.4.4 - הנחיות מרחביות	בכל שטח התוכנית	איכות סביבה - סעיף 4.4 הגדרת תכנית בעלת חשפעה סביבתית (4.4.1) חוות דעת סביבתית (4.4.2) בנייה ידוקה (4.4.3) הנחיות מרחביות (4.4.4) תנאים להפקדה (4.4.5) חסמכות לסטות מהוראות סעיף 4.4
+	סעיף 4.6.2 - הנחיות כלליות להכנת תכניות	בכל שטח התוכנית	תשתיות - סעיף 4.6 מרק התשתיות כולל הוראות

הוראות כלליות להכנת תוכניות

בהתאם לתיאום מול מי אביבים.	סעיף 4.6.4 - ניקוז (א) בכל תכנית תישמר תכנית מנייה על ותת קרקעיות בהיקף 15% משטח המגרש. סעיף 4.6.5 - ביוב (א) תכנית המוסיפה 200 יחיד חדשות ומעלה, תופקד בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת בנוגע ליכולת מערכת הביוב המרכזית ושינויים נדרשים. סעיף 4.6.6 - חשמל	בנושאים הבאים: מגרש המיועד לתשתיות (4.6.1) הנחיות כלליות להכנת תכניות (4.6.2) בריכות אגירה ורדיוסי מגן (4.6.3) ניקוז (4.6.4) ביוב (4.6.5) חשמל (4.6.6)
-----------------------------	---	--

שימוש בתוכנית המפורטת	שימוש בסעיפי חוק בסטייה מתוכנית המתאר - לפי סעיף 62א (ד) תוכנית בסמכות ועדה מקומית החלה בשטח שחלה עליו תוכנית כוללת לא תסתור את התוכנית הכוללת, ואולם ועדה מקומית תחיה מוסמכת לכלול בתוכנית כאמור, על אף האמור בתוכנית הכוללת, עניינים המפורטים בסעיף קטן (א4), (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	מהות הסעיף
סעיף קטן (א4)	קביעה או שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית
סעיף קטן (א5)	שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים
סעיף קטן (א13)	קביעת ייעוד או שינוי ייעוד לאתר לשימור וקביעה או שינוי של הוראות ל יאתר לשימור לפי חמפורט בסעיף
סעיף קטן (א19)	קביעת הוראות לעניין הריסת מבנים, לעניין זכות מעבר או זכות להעברה... ולעניין הפסקת קרקע הנדרשת לצורכי ציבור... בהתאם למפורט בסעיף.

תצהיר וחתימות			
ברקתי את סוגיית הסמכות של התכנית לעיל, ומצאתי כי התכנית היא בסמכות ועדה מקומית, כמסומן בסעיף (ג) בטופס זה.			
מהנדס הוועדה:			
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	היועץ המשפטי לוועדה:
אנדי כרמלי, אדרי		6.5.2025	
שם ושם משפחה	חתימה	תאריך	
הראל אברהם אזור, עו"ד		5.5.2025	

חו"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו- ודרום)

- מומלץ לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:
1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
 2. אישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועץ המשפטי לוועדה המקומית.
 3. אישור סופי של הגורמים העירוניים הבאים למסמכי התכנית: אגף הנכסים, מח' ייעודי קרקע, הרשות לאיכות הסביבה, היח' הכלכלית, מח' שימור, תנועה.
 4. השלמת תיאום עם מי אביבים.
 5. השלמת התיאום עם רשות העתיקות.
 6. אישור מתכנן המחוז לעניין התנאים המיוחדים להקמת מרחבים מוגנים, בהתאם לסעיף 13 בתמ"א 40/א/1.
 7. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.

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

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8-0008-25ב' - 8	דיון בהפקדה

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25ב' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון:

מה"ע לריסה קאופמן

מישה דנילוב: מביאים לדיון בועדה תכנית צפון פלורנטיין בגבולות תכנית 44. מדובר ברקמה היסטורית עם כ- 410 מגרשים שהתחדשו לאחרונה במסגרת תכנית 44 ותמ"א 38 ומוסד ההקלות. כיום אנו מקדמים את תוכנית שמעדכנת ומתקנת את תוכנית 44 בהתאם לתכנית המתאר ומדיניות צפון פלורנטיין שאושרה בוועדה זו לפני כשלוש שנים. מדובר ברקמה תוססת מעורבת שימושים עם מורשת אדריכלית מאד עשירה, נעשתה עבודה מאוד רגישה כדי לשמור על ערכים הקיימים בהליך ההתחדשות. ובהזדמנות זו ברצוני להודות לאדריכל התכנית וצוותו, והצוות העירוני.

עדן בר: תהליך התכנון היה דיי קצר 10 שנים, נעשתה כאן עבודה מדוקדקת לכל מגרש ומגרש. החשיבות של התוכנית יש בתא/5000 הצבע הוורוד שמעיד על שימושים מעורבים ועולה השאלה איך מוצאים את האיזון בין פיתוח למקום שיש בו שימור. מציג את התכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי: איך תשמור על רוח המקום אם קודם כל רוח המקום זה אנשים? תהיה שם ג'נטרפיקציה משמעותית מכיוון שכשאתה משמר בניין מי יוכל לגור שם? שלושה חבר'ה צעירים, שרק מתחילים את החיים שלהם?

אלחנן זבולון: גודל החנויות זה גם בעייתי לאזור הזה

עדן בר: רוח המקום תישמר על ידי שימושים. כשהשימושים הם תמהיל ולא רק מגורים אז עדיין יש כח לשכונה. רוח המקום ברחוב השימושים החיים ברחוב יש מספיק מספר ומשרדים קטנים שיישמו. ממשיך להציג את התכנית ממצגת. לעניין החניה היתה דילמה מאוד גדולה והגענו בסוף לתוצר בו לגודל מגרש מעל 271 מטר או מספר מגרשים שיכולים לאחד מרתפי חנייה יקבלו תקן עד 0.8, מגרשים ששטחם עד 270 יהיו בתקן אפס.

אלחנן זבולון: אפשר לדאוג לכניסה משותפת

עדן בר: נכון, זה בדיוק הרעיון שאם יצטרפו יוכלו לעשות את הרעיון הזה. ממשיך בהצגת התוכנית ממצגת

ליאור שפירא: אנא הציגו גם את נושא מדיניות העצוב ונדון על שניהם ביחד.

מישה דנילוב: בעוד שהתוכנית עוסקת בדברים יותר קשיחים כמו הוראות לזכויות בניה, שטחי חלחול, נושא מסחר שימושים וכו' המדיניות זה מסמך יותר גמיש היא נוגעת בעיקר לנושאים של עיצוב אדריכלי מתוך איזושהי מחשבה של איך מייצרים בנייה חדשה בהשלמה והתאמה והלימה לשפה האדריכלית העשירה שיש שם כיום.

המשך דיון לתבע

מישה דנילוב: בעוד שהתוכנית עוסקת בדברים יותר קשיחים הוראות לזכויות בניה, שטחי חלחול, נושא מסחר שימושים וכו' המדיניות זה מסמך יותר גמיש היא נוגעת בעיקר לנושאים של עיצוב אדריכלי מתוך איזושהי מחשבה של איך מייצרים בנייה חדשה בהשלמה והתאמה והלימה לשפה האדריכלית העשירה שיש שם כיום.

חנן פרץ: מציג את המדיניות. המדיניות היא על כלל פלורנטיין ותוכנית התב"ע שהוצגה היא על צפון השכונה

אלחנן זבולון: האם אנו נותנים חופש לחזית המסחרית? קובעים גודל לחנויות?

מישה דנילוב: שני המסמכים לא עוסקים בגודל או תמהיל המסחר.

אלחנן זבולון: נכתב במצב תכנוני מוצע בסעיף ב'.

מיטל להבי: זה לא נכון.

חנן פרץ: במדיניות העיצוב אנו מתעסקים בחזות המבנים זכויות הבניה אין לנו שום יכולת או הגדרות

ליאור שפירא: אנא סיים את המצגת ולאחר מכן השאלות.

חנן פרץ: ממשיך להציג את המדיניות ממצגת.

שאלות לשני הנושאים

אלחנן זבולון: אם נאמר שכמות שטח היחידות תישאר זהה במצב הנכס זאת אומרת שנכנס בעקיפין נושא איסור על איחוד חנויות?

מישה דנילוב: זה לא בתב"ע

מיטל להבי: הדרפט הוא רפטטיבי. לעניין שתי קומות בקרקע של מסחר, המסחר בצפון פלורנטיין הוא סיטונאי בחלקו שדורש תנועת כלי רכב, שמדובר על מוטה הליכתיות מדובר על פאבים וכד' ולא יהיה פריקה וטעינה. 2 קומות מסחר זה נראה המון מה ההיגיון? אני רואה כיום חנויות ריקות. מהי רמת הפדיון בפלורנטיין ולמה מחייבים 2 קומות מסחר? כיום בעיר יש חנויות ריקות, אבקש לראות את רמת הפדיון בפלורנטיין. לעניין מרחבים ציבורים, מערב פלורנטיין על שטחי ציבור 700מ' ומאחר שבדקתם כל

התוכן 44 צפון פלורנטיין - 507-1112747 תא/מק/4760 - דיון בהפקדה	מס' החלטה 14/05/2025 8 - 0008-25
--	---

בנין מהם המגרשים מעל 700 מ' כמה מגרשים כאלה יש? בתמהיל את מכוונים למשפחות ללא ילדים, הגדרתם בהתחלה שזו שכונת מעבר ודובר שחלק מהתכנית תהיה הטרוגניות מושבת איפה זה בא ליד ביטוי? מה הם התנאים של פרוגרמת שטחי הציבור ואיפה יהיו השטחים לדיור בר השגה? סוגיית החניה 1700 מקומות חניה. מדובר על 235 מגרשים שנבנו בלי חניה כי המגרשים קטנים ואי אפשר לבנות חניה. רוב הפרויקטים שנבנו לאחרונה קיבלו פטור מחובת חניה. כשמדובר על הטרוגניות מושבת מדובר לדוגמא על סבא עם אלצהיימר, ילד שצריך להגיע, אתם מציגים פתרון שאני לא מכירה, חניה ארוכת טווח במרכז תחבורה רובעי, אם מצאתם פתרונות תציגו אותם. כל נושא מוטת הלכתיות בעייתי הוא מעודד פאבים ומסעדות אבל מוציא את המסחר המסורתי שברובו מבוסס על דמי מפתח שאינו יכול לשנות את ייעוד החנות, אבקש לראות את הסקר שנעשה למסחר.

כמות פריקה וטעינה היא גדולה מאוד ולא הייתי רוצה להוציא את המסחר מהעיר. חיסלנו את איזור האופנה במוהליבר ואת המוסכים במונטיפיורי חיסלנו את חיי הלילה כמעט בכל העיר, בואו נשאר אזור שהוא לא רק לצעירים אלא גם לדברים קטנים. תשאירו אזורים של LOW TECH. יש היחודיות לפלורנטיין ולא היינו רוצים שהוא ייעלם. צריך לצאת ולראות מה קורה בלוינסקי. למה לשמר ולא לשחזר? זה מייקר את הפרויקט מאד, מדובר רק בחזית. אמרתם שכל הירוק מאחור אבל אפשר לבנות גם 2.5 מ' ולא 4 מ'

ראובן לדיאנסקי: עשינו חידוש לאלנבי עשינו לחידוש ובניה לתחנה מרכזית הישנה. התוכנית הזו היתרים מכוחה יצאו בעוד 10 שנים. אנחנו קובעים שבעיר תל אביב יפו לא יהיה מקום שבו אנשים צעירים בתחילת דרכם, שהם יכולים לגור שלושה אנשים בדירה, לא יוכלו לגור כאן כי הוא יהיה תא שטח מאוד יקר, אלו בנינים שיהיו יוקרתיים כי הם עברו שימור. אופי המגורים המיוחד של פלורנטיין ייעלם. ברגע שעיר הופכת להיות מקום שבו רק אנשים מסוג מסוים יכולים לקנות או לשכור דירה בעיר הזאת, אנו קובעים בדרך ההתנהלות הזו שתוך עשר עשרים שנה לא יהיו אזורים שאנשים יוכלו לחיות בתל אביב, אנשים צעירים עם אופי מסוים.

ליאור שפירא: יש לך דוגמה?

ראובן לדיאנסקי: זה קורה היום בעיר הלבנה. זה כבר קורה באלנבי, תחנה מרכזית ישנה. כל בנין כאן אמור להפוך לבנין עם שימור. זה אומנם תהליך אבל שמסתכלים בחייה של עיר, צריך לקחת זאת בחשבון. אם רוצים ברמה האסטרטגית לראות איך נראית תל אביב יש לעשות דיון על כך. איך אנו רואים את תל אביב בהקשר של אוכלוסיות מגורים. כל הדב"י זה משהו קטן וסמלי. יכול להיות שזה אזור שיש בו פחות ירוק ופחות שטחים פתוחים ושטחי ציבור ויש לו אופי מסוים שהוא גם מאפיין או אפיין את תל אביב.

ליאור שפירא: אנחנו העיר היחידה שעושה דב"י. אתה מציג את בעיית יוקר המחיה. אנו רוצים להטיב **ראובן לדיאנסקי:** אני לא חושב שזה מטיב

אלחנן זבולון: אין תכנית שמתממשת ברגע אחד, גם במרכז העיר יש בניינים שנהפכו ליוקרתיים והצעירים גרים ליד.

ליאור שפירא: ברחוב פרישמן הרב המוחץ הם צעירים וגרים בדירת שותפים

ראובן לדיאנסקי: הם בניינים ישנים וצנועים

ליאור שפירא: יש הרבה מאוד צעירים גם ברח' לאונרדו דה וינצ'י

ראובן לדיאנסקי: אני לא מדבר על צעירים אלא על אופי המגורים בתא שטח מסויים, העניין הוא רוח המקום, בעשר שנים הראשונות שיהיו בניינים שלא עברו היתר יישמרו על רוח המקום **מלי פולישוק:** אני מסכימה עם ראובן. לגבי האזור הזה, צריך לשמר. מה שנאמר על ידי מיטל השימור הוא מאוד יקר, נאמר שרק 5 בניינים אבל השאלה האם אי אפשר לשאר הבניינים לא לשמר? **אורלי אראל:** היות שההקלות בוטלו ותמ"א 38 בוטלה התוכנית באה לענות על שני הנושאים הללו גם על האפשרות של מה שאפשר להכניס בהקלות וגם זכויות הבניה. לכן התב"ע הזו הגיעה. לנושא המסחר יש היום הרבה מאוד חנויות ריקות בעיר. יש לנו שנה וחצי מלחמה, עסקים פשטו את הרגל, אנשים במילואים ואנחנו בעמדה שהעיתיד יהיה טוב יותר ושהמצב השתנה. לכן לא ניתן להסתכל בנקודת מבט של מאי 2025 לגבי זה שיש חנויות ריקות. כל העיר יש בה חנויות ריקות.

אלחנן זבולון: שם זה חריג ולפני המלחמה

אורלי אראל: זה לא חריג, תראה את אלנבי, אבן גבירול. ברחובות המרכזים בעיר יש חנויות ריקות, אין יותר מידי מסחר, ההיפך יש מחסור במסחר נכון להיום אנשים לא קונים כי המצב הכלכלי לא טוב, בעתיד אנו מאמינים שזה ישתנה

ראובן לדיאנסקי: יש לך מחקר?

אורלי אראל: כן. בפלורנטיין, זה לא מסחר במהות של רק חנויות, אנו מאפשרים שם שימושים שלא מגורים. לדוגמא חזית רחוב פעילה לכל מה שהוא שימוש שהוא לאו דווקא מסחר, אלא גם משהו שקשור לספורט אפשר גם תעסוקה. זה רק שימוש שהוא לא מגורים. כדי שתהיה חזית רחוב פעילה מוארת ומזמינה, שימוש פעיל שאינו למגורים.

אלחנן זבולון: אם אתם מגבילים חנות ל-15 מטר לא יהיה שם שום דבר.

התוכן 44 צפון פלורנטיין - 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44 דיון בהפקדה	מס' החלטה 14/05/2025 8 - 25-0008
---	---

אורלי אראל: איפה יש מגבלה ל-15 מטר? יש שימוש עם חזית רחוב פעילה עם שימושים לבין הגבלה של איחוד חנויות זה שני דברים שונים. זה דבר שאושר בעבר. יש נושא אחד שזה השימוש ונושא השני זה הגודל. לגבי החשיבה האסטרטגית הוועדה והמועצה אישרה את השינוי לתכנית האסטרטגית לעיר ובעקבותיה אישרנו את תכנית המתאר ואת העדכונים לתכנית האסטרטגית לתכנית המתאר ומתוכן אנו מקדמים תוכניות מפורטות.

ראובן לדיאנסקי: בקרוב יהיה עדכון נוסף לתכנית האסטרטגית בעוד שנה.

אורלי אראל: נכון. ולכן שאתם אומרים שאין מאחורי התכנון של התוכנית חשיבה אסטרטגית זה לא נכון. חשיבה אסטרטגית אתם אישרתם מס' פעמים כולל בעדכון של המתאר ועם זה אנו באים. אי אפשר לחזור כל פעם אחורה אנחנו עם המבט קדימה.

ראובן לדיאנסקי: נבחרה הציבור נבחרו כדי לעדכן מעת לעת את החזון והתכנית האסטרטגית **מיטל להבי:** בדיוני התקציב של מנהל ההנדסה הצגתם שיש תכנית למיפוי וצרכים של העסקים. אני מבקשת לראות את העבודה הזו. צוותי התכנון עושים את העבודה כדי שנקבל את המידע ונדע להחליט **מישה דנילוב:** יש כאן מתח מובנה בין הרבה מאוד מרכיבים, בין התחדשות לשימור בין מגורים ומסחר בין מרחב ציבורי לתפקוד המסחר, בפועל והרבה מהדברים נדונו ונענו במסגרת התכנון. בהכנת התוכנית הוחלט שחלק מהנושאים הללו יישארו למדיניות גם כדי שיוכלו להתעדכן מעת לעת בהתאם לצורך השעה, כמו סוגיית המסחר ושטח המסחר ונושא התנועת. בדרפט שמונת לפתחה של הוועדה יש ריכוז של כל ההיסטוריה ונסקרה גם ההיסטוריה של מסמך המדיניות.

לנושא התחבורתי, במסגרת המדיניות ניתן מכלול של פתרונות שנותן מענה לנושא פריקה וטעינה לעסקים שלמעלה מ-2 דורות, יש שם עסקים ורובם בחללים קטנים ודמי מפתח והצענו מכלול פתרונות ובהחלט החידוש של המרחב הציבורי משפיע על זה ובגלל זה מכלול של פתרונות חניות קצרות מועד מרכז חניה רובעי שאפילו איתרנו לו מקום. בציר שלבים פינת קיבוץ גלויות, אזור "בית מרכזים" וליד בלומפילד יש שם הרבה מאוד חניות היו שם סוגיות נכסיות.

מיטל להבי: זה לא פתרון נכסי אם זה קרקע פרטית אתה לא יכול להציג את זה.

מישה דנילוב: התכנית עצמה בשונה ממדיניות עוסקת בתקני חניה במגרשים פרטיים בלבד וזאת במטרה לשמור על איכות המרחב הציבורי החזית המסחרית וכו'. זה התקן לפתרונות הרחבים הם לא בסקופ של התכנית כך למעשה גם תמהיל המגורים והמסחר נשארו למסמך מדיניות שיתעדכן מעת לעת. לנושא שטחי הציבור, השכונה בהחלט מתמודדת עם מחסור לא פשוט של שטחי ציבור.

מיטל להבי: אני מכירה גם קרן של רמז ארלוזורוב שקנתה את שטחי הציבור את המקווה.

מישה דנילוב: המדיניות בראיה הרחבה יותר נתנה פתרונות לשטחי ציבור גם בתוך מערב פלורנטיין וגם בהתסכלות העירונית היותר רחבה. מבחינת שטחים ירוקים אנחנו מאפשרים הסבת רחובות שיש פה בשפע למדרחוב או לשטחים ירוקים והגדלנו את כמות השימושים בתחום הדרך מה שלא קיים היום ומהווה חסם משפטי. זה מאפשר להגיע עד לפארק ירוק לינארי בתחום הדרך.

מילי פולישוק: איזה רחוב יהיה הפארק הזה?

מישה דנילוב: הגדרנו את כל הרחובות למעט הרחובות הראשיים הרצל, העליה יפו והעליה שאפשר להגדיל את כמות השימושים. לעניין שטחי ציבור מבונים - זיהינו שלושה מגרשים שהם גדולים משמעותית מהסטנדרט בשכונה, מגרשים שהם מעל 700 מטר בהם הגדרנו שאחוז מסוים מתוספת השטחים שנוצרת כתוצאה מהתוכנית זו, יהפוך להיות שטח ציבורי מבונה. רק בשלושת המגרשים הללו.

מיטל להבי: היתה תכנית לרח' הרצל השוק מה איתה?

מישה דנילוב: זו תוכנית מחוץ לקו הכחול אבל היא פוטנציאלית בהחלט. היא תלויה ביזמות פרטית ואינה מקודמת על ידי הוועדה המקומית. לנושא תמהיל המגורים זה מחוץ לתוכנית ונקבע במסמך המדיניות. תמהיל המגורים שנקבע במסמך המדיניות משקף את תמהיל המגורים פחות או יותר שקיים שם כיום, זה תמהיל שיש היום מוטה יחידות דיוור קטנות. היה חשוב לנו להבטיח 15% של דירות גדולות שהן ייצרו את הדירות לשגרה קהילתית מסוימת, שם יוכלו להתגורר משפחות צעירות עם ילדים. אנו מבינים שבתוכנית הזו שלצד המסחר הייחודי וחיי הלילה והמרחב הציבורי הלא מאפשר יכולים לחיות רק משקי בית קטנים, זוגות או רווקים, ולכן התמהיל מגורים מכיוון שכיוון שמאפשר את המכלול כולו.

רינת מילוא: לעניין השימור הגדרנו פה שלוש קטגוריות, רק חמישה בניינים שהם לשימור, הם גם לא ב-2650, מותר למצות עליהם זכויות השימור רק של החזית הראשית חזיתות ראשיות אם זה פינתי כל שאר הבניינים מאפשרים התחדשות מלאה. אנחנו שומרים רק על החזית כל הבפנים יכול להיהרס ולהבנות מחדש.

אי אפשר לשחזר בגלל מרכיבי הבינוי הייחודיים של הארקרים שבנויים מעבר לקווי מגרש קומות מגורים שאי אפשר היום לבנות וכל המרכיבים הייחודיים של העיצוב של הסגנון האקלקטי והבינלאומי של איכות בלתי אפשרי היום.

ליאור שפירא: אם הם יהרסו לא יהיה להם את הזכויות לחזור?

רינת מילוא: לא יכולים לבנות בשטחים פרטיים מעבר לקו אפס. לפי חוק התכנון והבניה היום לא ניתן לבנות משהו שנבנה בעבר. מדובר בבניינים של 2-3 קומות מעבר לזה כל הבניין החדש, זה אך ורק החזית הראשית. מעבר לכך, 200 בניינים לא מגיעים לשימור אלא עוברים ישר לרישוי יש את מדיניות העיצוב ואנו עושים הכל להקל על בעלי המגרשים למצות את זכויותיהם.

התוכן 44 צפון פלורנטיין - 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44 דיון בהפקדה	מס' החלטה 14/05/2025 8 - 25-0008
---	---

מישה דנילוב: לנושא שתי קומות המסחר, לא מדובר ב-2 קומות מסחר אלא קומות שנועדו לתעסוקה / מלונאות / שימושים בעלי אופי ציבורי. זה יכול לתת מענה לעמותה, מרפאה, קליניקה רק משהו שהוא לא מגורים. מרחב שנותן מענה לצרכים עירוניים. אנו רוצים שאותם משרדים קטנים יוכלו למצוא פתרונות בתוך השכונה ועם זו שזו לא קומה למגורים זה יפחית מהעומס על שטחי ציבור שכאמור נמצאים בחסר.

מיטל להבי: בבניינים פינתיים אתם דורשים 3 קומות מסחר.

מישה דנילוב: חד משמעי זה לא כך. אפשר לעשות 3 קומות למסחר שכוללים את קומת המרתף העליונה. כלומר אין בעיה שיהיו חדרי כושר, בית דפוס מתחת לקרקע

מיטל להבי: במפגש בית ליבלינג שסקר את הבעייתיות של המסחר במתחם הזה והמליץ להשאיר תחבורה ברחובות כי העסקים ברובם סיטונאות וכל המחקר שלכם הראה שמה שאתם מציעים פה אסור לעשות למה ברור משלמים לאנשי מקצוע?

מישה דנילוב: צרפנו לצוות יועצת לעניין מסחר כדי להבין יחד עם היחידה האסטרטגית איך לאפשר לא לשמר את המשך הקיום של הסוחרים שנמצאים שם. כל המסקנות הוטמעו במסמך המדיניות. אנו לא הגוף המבצע אנו ממליצים תכנונית מה הדבר הכי נכון, והגופים המבצעים יהיו אלה שיבצעו.

מיטל להבי: איך אתה ממליץ בניגוד לסקר שאתם הזמנתם שאמר דברים מאוד ברורים על בעלי העסקים שם, מי הם ומה הצרכים שלהם

מישה דנילוב: איפה את מוצאת פער?

מיטל להבי: הפער נמצא בעובדה שאנו עושים בניה חדשה, על כך שהשטחים הירוקים יהיו ברחובות אבל העסקים צריכים מעבר של רכבים.

מישה דנילוב: השכונה עומדת להתחדש ותכנס אוכלוסיה נוספת, ובסוף צריך לתת להם מענה בדמות שטחים ירוקים. העירייה תחליט לאן לקחת את זה. לעירייה תהיה זכות בחירה. כרגע אי אפשר לשים בפארק הזה כלום ואנו מקבלים מדרחוב הכי דל שלא נותן מענה לצרכים האמיתיים של השכונה.

מילי פולישוק: אפשר גם לא מדרחוב, תהיה גמישות?

מישה דנילוב: כן

אורלי אראל: יש תקנון שזכות הדרך תוכל לשמש כדרך משולבת מרוצפת או שאינה מרוצפת, אם ההחלטה תבוא לדיון בוועדה המקומית וזה יניח את דעתך לא החלטה של תב"ע המאפשרת אז בסוף זו החלטה של אנף התנועה ורשות המקומית.

ליאור שפירא: זה נושא חשוב בחיי העיר, הייתי רוצה לשוב ולדון. צריך לקבל את התשובות לכל השאלות, השאלה האסטרטגית, סוג האוכלוסייה וכו'.

אורלי אראל: השאלה האסטרטגית העיר הזאת לאן היו דיונים בתכנית האסטרטגית הראשונה, תכנית המתאר, עדכון התכנית האסטרטגית ובעדכון של המתאר הצגנו את התפיסות האסטרטגיות.

ליאור שפירא: מה שאתם אומרים לא מקובל על חברי הוועדה, היום אנו רוצים לוודא שמה שהחלטנו זה מה שקורה בשטח. לכן הייתי ממליץ לשוב ולדון.

אורלי אראל: התכנית באה כי אין הקלות ואין תמ"א 38 ויש לנו רצון לאפשר התחדשות בשכונה הזו.

ראובן לדיאנסקי: אם לקח 10 שנים להביא את התוכנית אז אפשר להתעכב עוד חודשיים

אורלי אראל: זה לא לקח 10 שנים

מישה דנילוב: חלק ניכר מהזמן הלך לקידום מדיניות שאנו נדרשים מתוך תוקף תא/5000

מיטל להבי: אבל הוצאתם היתרי בניה? האם יש שם 78?

אורלי אראל: היום אין אפשרות להוציא היתרי בניה, אין תב"ע

מישה דנילוב: יש פה 78 אבל במסגרת הוצאת היתרי בניה מתוקף תמ"א 38. מה השאלות שנמצאות על הפרק?

מיטל להבי: צריך להציג לנו את הנתונים על המסחר בשתי הקומות, יש הרבה מסחר כמו חדרי כושר שהעירוני נותן את המענה. שלוש קומות בקצוות, תכנית 44 מבוטלת?

מישה דנילוב: כל הדברים שהוצגו לכם זה מה שהיא משנה ובהחלט לעניין השימושים משנה את 44

מיטל להבי: לא כתבתם במפורש שבבניין פינתי נדרש שלוש קומות?

אלחנן זבולון: קומה אחת או שתיים?

מישה דנילוב: בכל המגרשים הפינתיים והטוריים כאחד מבוקש רק שתי קומות שאינם למגורים

ראובן לדיאנסקי: נכתב שתכנית 44 איזור "מרכז מסחרי" שגובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב במגרשים פינתיים שלוש קומות.

מישה דנילוב: זה גובה הבניין לא השימוש המסחרי, לא קשור לשימושים בקומות.

ענת הדני: הדרפט נכון, צריך לשים לב שבתכניות המנדטוריות יש אזור מסחרי, זה הייעוד קרקע.

כל מה שיש פה זה רק ציון של ייעודי הקרקע במצב הנכנס ערב התוכנית.

מיטל להבי: אשמח לקבל את כל המחקרים שנעשו בבית ליבלינג ואת התכנית המסחרית של צפון פלורנטיין והנושא של הפריקה והטעינה.

מישה דנילוב: אנחנו לא נוגעים בתוכנית הזאת בפריקה וטעינה ברחוב. התוכנית לא נוגעת במרחב הציבורי. היא מנחה לגבי התחדשות והשתמרות במגרשים הפרטיים הסחירים.

מיטל להבי: אבל כתוב פריקה וטעינה במסחר יהיו ברחוב.

התוכן 44 צפון פלורנטיין - 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44 דיון בהפקדה	מס' החלטה 14/05/2025 8 - 0008-25
---	---

מישה דנילוב: את מקריאה ממדיניות ולא בתוכנית. המדיניות עסקה בצורה יותר רחבה ואסטרטגית והובאה בפניכם עם כל המכלול שלה כולל הנושאים חניה ארוכת טווח, התב"ע לא עוסקת בזה בכלל.

מיטל להבי: מה הפתרון שהתב"ע נתנה לנושא תנועה ולנושא פריקה וטעינה, חניית אופניים וחניון רובעי.

מישה דנילוב: זה נתון לאישור העירייה איך איפה וכמה. סטטוטורית מבחינת התב"ע אנו רק מייצרים את המצע שלפיו העירייה יכולה לפעול בתחום השיפוט שלה

מיטל להבי: במדיניות כתוב שהפריקה והטעינה ברחוב מצד שני הרחובות מוטה הליכתיות.

אורלי אראל: ההחלטות לגבי המימוש בפועל הם בידי העירייה ולא כל דבר אפשר לתת תשובה כאן ועכשיו. ולכן אנו לא מגבילים התב"ע היא מגבילה. זה נושא שההחלטה שלה תתקבל כשיצטרכו לקבל. זו החלטה עירונית. העירייה תחליט מה איפה ואיך. אף יזם לא יחליט.

מיטל להבי: הצפון פלורנטיין שונה גם במהות העסקים. במרכז פלורנטיין זה יותר עסקי מזון.

ליאור שפירא: צפון פלורנטיין זו הפקדה אבל העיצוב זה על כל פלורנטיין.

ראובן לדיאנסקי: מה קורה עם דרום פלורנטיין?

מישה דנילוב: בדרום פלורנטיין יש תוכנית תקפה רוויית זכויות. תמא 38 לא היתה שם בגלל שיש שם הרבה זכויות.

ראובן לדיאנסקי: כמה שימור יש שם?

רינת מילוא: ב-2013 הגיע לוועדת השימור גם לצפון וגם לדרום בערך 100 בנינים אבל זה לא רלוונטי כי אנחנו לא מביאים פה תב"ע.

ראובן לדיאנסקי: זה רלוונטי מההיבט של האוכלוסיה שגרה באיזור הזה. ולצורך העניין כשדיברנו על רוח המקום ואם הייתי מקבל מענה שרוח המקום בדרום תמשיך כפי שהיא היום ובצפון יותר יוקרתיים עם מבנים לשימור ובניינים גבוהים הייתי בא על סיפוקי בעניין התמחיל

רינת מילוא: רמת השימור שאנחנו מבקשים גם בדרום וגם בצפון היא יחסית נמוכה, היא אך ורק החזית. השימור הוא מאוד מינורי.

ראובן לדיאנסקי: יש דב"י?

רינת מילוא: לא כי זה B יפו וזו תכנית תקפה. בפלורנטיין, מדובר בבנינים מאוד ייחודיים הם בקו בניין אפס לחזית ולצדדים ואי אפשר לשחזר בניה כזו היום. היחודיות היא בבlook האירופאי אותו אנו מבקשים לשמר, אין אותו לא רק בתל אביב אלא בכל הארץ.

אורלי אראל: ההחלטות האלה משנת 2013 ובהתאם להן יוצאים היתרי בנייה. עד היום מה2013 לא הגיעה אוכלוסייה רבת ממון. אז למה שזה השתנה היום.

מישה דנילוב: זו שכונה מרקמית ומתחדשת באופן מגרשי, וב3 שנים האחרונות ויש פה התחדשות הדרגתית ותהיה גם בהמשך. ברמה המרחבית אנחנו מסתכלים גם על נווה שאנן הסמוכה ויש שם מגוון אחר של מגורים ומערב פלורנטיין שמתחדשת עם פרויקטים גדולים ועם היקפי דב"י גדולים. הערך פה לרקמה הייחודית של השימור הוא מאוד גבוה ולכן שמנו אותו בראש סדר העדיפויות.

ראובן לדיאנסקי: האם נעשה מחקר לכל בניין כזה שהפך תהליך של שימור או שיפוץ מי הדיירים כיום? האם התמחיל של הדיירים השתנה ואולי גרים שם אותם צעירים שגרו שם

מישה דנילוב: לא סקרנו בניין בניין

ראובן לדיאנסקי: יש מידע שהוא נתון קונקרטי, לדפוק על דלתות, כמו הלמ"ס

מישה דנילוב: אי אפשר לדפוק דלת ולראות מי גר שם

ליאור שפירא: אפשר לראות זאת בהנחה של הארנונה

מישה דנילוב: אנחנו מסתכלים ברמה המרקמית ואנו רואים משקי בית קטנים של אוכלוסיה צעירה ונעשית כאן עבודה רחבה מירקמית לכל השכונה. ומבחינת השימור כאן דרגות השימור הוא מקל ביותר. כדי לשמור על האופי של המקום וזה משהו שלא מתאפשר מבחינת חוק התכנון והבניה בבניה חדשה.

אלחנן זבולון: מה קרה שלקחתם 2 קומות למסחר להבדיל מכל העיר? חוץ מתמ"א 38 לא הוספתם זכויות?

מישה דנילוב: זו תכנית שמוסיפה זכויות על תכנית 44 והיא בדמות שהיה מותר מבחינה נפחית בתמ"א 38

אלחנן זבולון: במילים אחרות כן. כעת אתם מחייבים לשתי קומות מסחר ואז כל הכלכליות נפגעת

מישה דנילוב: כרגע אין תמ"א 38, אנו מאפשרים 7 קומות, תוספת של 2 קומות

אורלי אראל: לעומת תמ"א 38 שלא עמד מאחוריה שום חשיבה תכנונית אמיתית אלא רק נקודת מוצא אחת. פה יש חשיבה תכנונית ובונים תב"ע שיוצרת זכויות מוקנות.

אלחנן זבולון: למה לקחת קומה נוספת למסחר תנו להם מגורים?

אורלי אראל: לא לקחנו את תמ"א 38, עשינו חשיבה תכנונית איך השכונה הזו צריכה להראות בעתיד. אנו עושים לה תב"ע, נכון שהתב"ע לוקחת זכויות לא מוקנות והופכת לזכויות מוקנות אבל על זה מתלבש חשיבה תכנונית זה לא אחד על אחד.

מישה דנילוב: גם במסגרת תמא 38 בארבע השנים האחרונות יצאו היתרי בניה עם קומה א' שלא למגורים, זה לאור המדיניות. אנחנו מלווים על ידי עבודה שמאית שבחנה את כל האספקטים וראתה באופן מדגמי במגרשים גם בגדולים שיש ייתכנות כלכלית להתחדשות.

ראובן לדיאנסקי: קומת מסחר אחת תביא ליותר דירות והמחירים בהכרח יירדו, לא צריך 2 קומות מסחר

התוכן 44 צפון פלורנטיין - 507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44 דיון בהפקדה	מס' החלטה 14/05/2025 8 - 0008-25'
---	--

ענת הדני: לגבי השימושים המסחריים וגם הקומה הנוספת. לגבי המדיניות של תמא 38 שהיתה קודם, היא לא זכויות מוקנות אלא פעלנו על פי מדיניות שאושרה על ידי חברי הוועדה. גם במדיניות לא תמיד נתנו את כל הזכויות של התמ"א כפי שיכלו להיות. לגבי נושא קומת מסחר נוספת, תוכנית המתאר קובעת את פלורנטיין כאזור מעורב למגורים ותעסוקה, כך שזה לא כמו כל המגורים בעיר, זו תוכנית המתאר **ראובן לדיאנסקי:** קומה אחת לא מגורים, קרי מסחר, היא לא עומדת ברוח המקום.

ענת הדני: ברב האזורים של מגורים שיש חזית מסחרית המשמעות שיש קומת קרקע מסחר ומעל מגורים **ראובן לדיאנסקי:** אבל הנפחים במקומות האלה הם יותר של מגורים **ענת הדני:** לא בהכרח

ראובן לדיאנסקי: אם רוצים להתמודד עם מתן אפשרות ליותר צעירים לגור בפלורנטיין ונקצה יותר מגורים יהיו יותר דירות והמחירים עשויים לרדת כך שאפשר לחשוב על כך במובנים של יוקר המחיה **אורלי אראל:** ואז יגידו שאין מספיק שירותי ציבור באזור הזה **מיטל להבי:** אבקש להציע שני תיקונים לדרפט, תיקון אחד הוא שהחלטה על רחוב מוטה הלכתיות ושינוי רחובות מרחוב לפארק ליניארי יבוא לוועדה המקומית להחלטה לא באגף התנועה. הצעה שנייה, אני מציעה שתהיה קומת מסחר אחת בשנייה כאופציה.

ליאור שפירא: את מתכוונת כאופציה להחלטת הוועדה? **אורלי אראל:** המשמעות היא שרישוי עצמי לא מגיע אליכם? **מיטל להבי:** היתר שרוצה פחות משתי קומות יגיע להחלטת הוועדה **ליאור שפירא:** ברירת המחדל תהיה שתי קומות כפי שכרגע ניתן יהיה לפנות לוועדה ואנו נחליט אם לפתור אותם מקומה נוספת של מסחר.

אורלי אראל: שתי קומות שאינם למגורים, אם הוא רוצה להפוך את הקומה השניה למגורים זה יהיה בהליך של פרסום וניתן יהיה לקבל על זה השבחה.

מישה דנילוב: היות וראינו בקומה שאינה למגורים ערך ותועלת ציבורית משמעותית לכן אם מסבים את הקומה הנוספת ממסחר למגורים רצוי שיהיה לזה ערך ולהפוך זאת לדב"י. לעניין שטחי הציבור, בתחום התכנית קיים מגרש ציבורי אחד – אלוף בצלות – בשטח 1.4 ד' וזאת במרחב בן 140 ד'. ב בסך הכל מדובר כ-4 דונם בתחום פלורנטיין ההיסטורית כלומר, אנחנו בעיקר בשכונה הזאת נשענים על אין ועל המעט שיהיה פוטנציאלית בתוכניות התחדשות במערב פלורנטיין אז כשאנחנו מדברים על העומס על התשתית הציבורית כתוב פה כרגע שלושים דונם חוסר בשכונה והיות וזאת שכונה שמתחדשת באופן מרקמי החוסר הזה ילך ויתעצם עם כל בניין, זה היה אחד השיקולים המרכזיים שלנו ללמה להפוך את הקומה הזאת ללא למגורים.

אנחנו מבינים שיחידות הדיור, שאנחנו מוסיפים פה אנחנו צריכים להוסיף בזהירות על מנת לא להקריס את המערכת.

ליאור שפירא: אנו רוצים שבקבוע יהיה שתי קומות מסחר והשיקול יהיה לדב"י. דבר נוסף, תקן החניה יהיה 0.8.

אלחנן זבולון: אבקש להוריד את המילה "עד" בהחלטה **מיטל להבי:** 0.8 לא יקרה במגרשים שהם לא גדולים

ראובן לדיאנסקי: לגבי החלחול נאמר שלא יפחת מ-15% **עדן:** זה השטח האחורי מהווה בתוך המגרש 15 אחוז ושם אסור לבנות מרתף זה לחלול וגם עצים לתת חמצן לאזור.

ראובן לדיאנסקי: לא יהיה עצים על המדרכות? השאלה אם יש מקום? מה התכנון **אורלי אראל:** התכנון הוא להשאיר את חזית המבנים באותו מקום.

מישה דנילוב: מדברים על בינוי בקו אפס קדמי, בשונה מהרובעים בהם יש מרווח קדמי לנטיעת עצים, בתחום המגרשים הסחירים שבהם נוגעת התוכנית אפשר לטעת עצים רק במקום שאין בינוי.

ראובן לדיאנסקי: מה רוחב הכביש? **מישה דנילוב:** 11 מטר זה חתך רחוב טיפוסי למעט הראשיים וזה חד כיווני.

ראובן לדיאנסקי: אם היינו מצרים את הכביש? **אורלי אראל:** זה לא קשור לתב"ע, יש היום רוחב דרך, העירייה יכולה להחליט. התב"ע קובעת קו בניין אפס ואת רוחב הדרך. התב"ע קובעת ייעוד בדרך היא קובעת ייעוד דרך, רוחב המדרכה בדרך זו החלטה עירונית.

ראובן לדיאנסקי: האם אנחנו יכולים לייצר הנחיה בשלב הזה שבעתיד יבינו שהכוונה של הוועדה היתה דרך שבמסגרתה תהיה רצועת עצים?

אורלי אראל: אתה רוצה שנציין דברים בתקנון שאנו לא מציינים

ראובן לדיאנסקי: אפשר לקבל החלטה שרוח הוועדה היא לאפשר בשלב המתאים לקבוע במסגרת קביעת הדרך שתהיה רצועת גינון ועצים.

אורלי אראל: זה מתאים יותר לציין במדיניות ולא בתב"ע

מישה דנילוב: נכון וזו החלטה שכבר קיבלתם. במסמך מדיניות בשנת 2021 אישרתם בדיוק את זה. בפועל כשבאים לפתור את חתך הרחוב, יש מערכות תת קרקעיות ותקינה לעניין כיבוי אש וכו' שאנו לא יכולים לרדת לרזולוציות האלה בתכנית.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1112747 תא/מק/4760 - צפון פלורנטיין 44
8 - 0008-25	דיון בהפקדה

אלחנן זבולון: קבעתם פה גם מי נגר?
מישה דנילוב: לא, זה אמור להיות בהתאם למדיניות העירונית
ענת הדני: מקריאה את ההחלטה
מיטל להבי: מאחר ואני לא מכירה את התקנון תוכלי להקריא את סעיף דרכים. אני מבקשת ששינוי בתחום הדרך יובא להחלטת ועדה.
ענת הדני: מקריאה
מישה דנילוב: אפשר להוסיף סעיף נוסף שאומר שינוי מהותי באופן הדרך יבוא להחלטת הוועדה
מיטל להבי: מה זה מהותי?
ענת הדני: נציין באופי הדרך ובמטרות שלה
מישה דנילוב: לעניין החניה אנו מציעים או לחבר מספר מגרשים ל-400 מטר לכניסה אחת או מגרש אחד גדול של 270 מטר.
ראובן לדיאנסקי: גם 0.8 זה הרבה למקום הזה.
אורלי אראל: אם לא נכתוב בתקנון לתב"ע שלמגרשים קטנים פחות מ-270 מטר זאת אומרת שזו החלטה שלהם לשלם כופר או לעשות חניה.
ליאור שפירא: אבקש התייחסות לגבי עצים
מישה דנילוב: אני לא מכיר מנגנון סטטוטורי שמחייב
ראובן לדיאנסקי: מבקש להכניס להחלטת הוועדה סעיף 11 הוועדה רואה בנטיעת עצים בתחום הדרך כערך שחשוב לפעול למימוש.
ליאור שפירא: מאושר פה אחד מדיניות העיצוב לפלורנטיין ותכנית צפון פלורנטיין.
בישיבתה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 8) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את התכנית להפקדה בכפוף להערות הבאות:

1. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. אישור סופי של הוראות ומסמכי התכנית עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. אישור סופי של הגורמים העירוניים הבאים למסמכי התכנית: אגף הנכסים, מח' ייעודי קרקע, הרשות לאיכות הסביבה, היח' הכלכלית, מח' שימור, תנועה.
4. השלמת תיאום עם מי אביבים.
5. השלמת התיאום עם רשות העתיקות.
6. אישור מתכנן המחוז לעניין התנאים המיוחדים להקמת מרחבים מוגנים, בהתאם לסעיף 13 בתמ"א 1/1/א/40.
7. תנאי לאישור התכנית- תיקונים טכניים בהתאם להנחיות הוועדה המחוזית, ככל שידרשו לאחר הפקדה.
8. בהמשך לסעיף 14.1.2 סעיף קטן 4 לענין דרכים, יתווסף סעיף "שינוי מהותי באופי הדרך ובמטרות שלה, יובא לאישור הוועדה המקומית".
9. בסעיף 4.1.1 (3) יתווסף סעיף ב' לפיו התרת שימוש למגורים בקומה זו, תהיה רק עבור דיור בהישג יד לפי התוספת השישית תהיה בשיקול דעת הוועדה המקומית, בכפוף לפרסום לפי סעיף 149 לחוק. בנוסף יתווספו הוראות לתקנון בנוגע להוראות לדיור בהישג יד.
10. יתוקן סעיף 6.1.3 א 1(א) תמחק המילה "עד" ובמקומה ירשם תקן החניה יהיה מינימום 0.5 מקסימום 0.8.
11. הוועדה רואה בנטיעת עצים בתחום הדרך ערך חשוב לפעול למימוש.

משתתפים: ליאור שפירא, זבולון אלחנן, ראובן לדיאנסקי, מיטל להבי

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

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטיין
925-0008 - 9	דיון באישור מדיניות

מוסד התכנון המוסמך לאשר את המדיניות: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו

מטרת הדיון: מסמך מדיניות עיצוב לשכונת פלורנטיין ההיסטורית

מיקום: שכונת פלורנטיין

גבולות המדיניות: במזרח-רחוב העלייה ; בצפון-דרך יפו-אילת ; במערב –רחובות מרכולת ואברבנאל ; בדרום – דרך שלמה



מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
6930			1-53,55-64,66-77	
7424			1-40	
7425			80, 82-90 ,75-66 ,7-29,32-70,5, 1-3	75-7
8982			1-25,27-28,30-37	29
8983			37-43 ,1-35	36
8984			47-50 ,1-45	46,51
8985			1-23	
8986			1-42	
8987			1-32	
8988			1-33	34
8989			33 ,17-19 ,1-2	36,34,37
8990			31 ,9-15 ,21-24 ,1-4	32-35
7083			124 ,109-118 ,76-107	
7084			210-296 ,114-207 ,63-111 ,41-61 ,1-38	

שטח תכנית העיצוב: כ-324ד'

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין
-	דיון באישור מדיניות

תכנון: מח' תכנון יפו והדרום, מח' שימור, יח' אדריכל העיר
 פרץ אדריכלות ושחורי אדריכלים
יזם: הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א-יפו
בעלות: ריבוי בעלויות: פרטיים, עירייה, מדינה

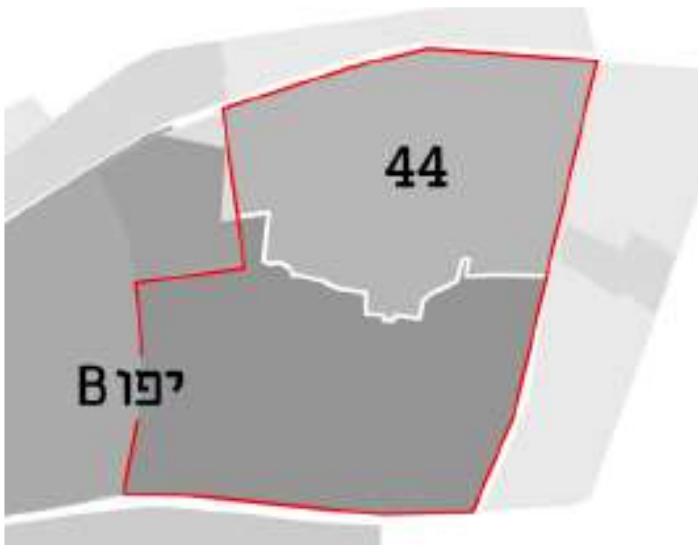
מטרת המסמך: מדיניות עיצוב שתהווה בסיס לקידום היתרי בניה בשכונת פלורנטין ברמת המגרש הבודד. המדיניות מיועדת למבנים חדשים ולתוספות על מבנים קיימים, לרבות מבנים בהגדרת "מבניה לשימור", "שימור מרקמי", או "מרקם לשמירה" - כפי שהוגדרו בהחלטות ועדת השימור. התאמה להנחיות מסמך זה תהווה תנאי להיתר בניה בשכונה.

המסמך מייצר ודאות תכנונית ומהווה כלי עזר עבור עורכי בקשות וגורמים עירוניים בהליך הרישוי. המסמך כולל הנחיות לשפה האדריכלית ותכנון קומת הקרקע, באופן המבטיח את שימור איכויות הרקמה העירונית הייחודית של השכונה. המדיניות הינה מסמך המשלים תכניות תקפות ומהווה נדבך משלים להנחיות מרחביות בתחום שכונת פלורנטין וגובר בתחום פלורנטין.

רקע כללי אודות התפתחות שכונת פלורנטין :

שכונת פלורנטין מתאפיינת ברקמה עירונית ייחודית ובעושר אדריכלי. אמנם פלורנטין נתפסת כיום כשכונה אחת, אולם במקור התפתחה כשתי שכונות נפרדות: שכונת "מרכז מסחרי" בצפון (בתחומה של

העיר תל אביב) ושכונת "פלורנטין" בדרום (בתחומה של העיר יפו). עד שנת 1948, בין שתי השכונות עבר הגבול ההיסטורי בין שתי הערים. האזור מאופיין בבניה בסגנונות שנבנו בתל אביב בשנות ה-20 וה-30 (אקלקטי, ארט דקו, בינלאומי וכו'), אשר קיבלו התאמה לבינוי המתאפיין בבנייה רציפה בקיר משותף ובקו בניין 0 לחזית הרחובות, קומה מסחרית רציפה בגובה של כ-4.5 מ', ובינוי מעוגל/קטום כלפי פינת המבן. עם השנים, השכונות התאחדו לכדי שכונה אחת. אולם לצד המשותף ביניהן, יש מאפיינים שונים לכל אחת.

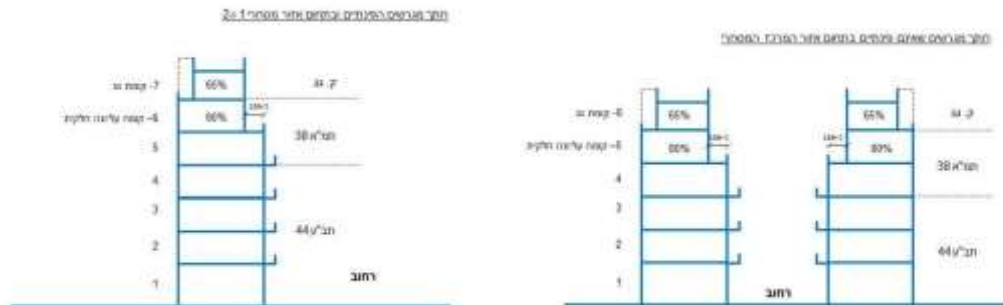


שכונת "מרכז מסחרי" (צפון פלורנטין - בגבולות תכנית 44)

רקע היסטורי: השכונה הוקמה בשנת 1921 צפונית לגבול ההיסטורי שבין תל אביב ליפו. היה זה האזור הראשון בארץ שתוכנן מראש כמרכז מסחר ומלאכה, מתוך תפישה תכנונית כי על המסחר להיות מחוץ לשכונות המגורים של העיר תל אביב הצעירה. שכונת "מרכז מסחרי" תוכננה ע"י האדריכל יוסף טישלר בחלוקה ברורה של רחובות בתצורת שתי וערב (גריד) ועם מגרשים בגודל דומה.

התוכן מס' החלטה תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטיין דיון באישור מדיניות	מס' החלטה תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטיין דיון באישור מדיניות
--	---

לאורך השנים, התחדשה השכונה במסגרת תכניות תקפות ובתכנית תמ"א 38 בבינוי בן 5-7 קומות, תלוי ייעוד קרקע, מיקום במרקם העירוני, ומסלול התחדשות (הריסה ובניה או תוספת בנייה) כששתי הקומות האחרונות הן קומות חלקיות.



מתוך תא/מק/9086 מדיניות לבחינת בקשות להיתרי בניה מכוח תמ"א 38 תיקון 3א

מאפייני השפה האדריכלית:

- ריבוי סגנונות אדריכליים (אקלקטי, בינלאומי, ארט-דקו ועוד) המייצר מרקם הטרוגני וססגוני.
- מעטפת חיצונית בגמר טיח בגוונים בהירים ואחידים לכל הגובה.
- מקצב בינוי המתאפיין בחזיתות ברוחב ממוצע של כ-15 מ'.
- הדגשת הכניסה לחדר המדרגות בחזיתות הפונות לרחוב.
- שכפול קומות עליונות באופן חזרתי בהתאם לגריד קבוע.
- קומת גלריה/קומת ביניים עם חלונות צרים ואורכיים מעל הוויטרונות המסחריות ובהתאמה להן.
- גזוזטראות בתצורות שונות עם מעקות בנויים, מעקות פרזול או שילוב של השניים.
- פתחים אורתוגונליים עם תריסי עץ בפרופורציות אנכיות / אורכיות, בהתאם לסגנון הבניה.
- מעקה גג מעוטר בקרניז מסוגן ו/או בעיטורים.



שכונת "פלורנטיין" (דרום פלורנטיין- בגבולות תכנית B-יפו):

השכונה הוקמה על ידי קהילת יהודי סלוניקי בשנת 1927, מדרום לגבול ההיסטורי שבין תל אביב ליפו. ממקימי השכונה נמנו דוד אברבנאל והקבלן שלמה (סלומון) פלורנטיין, שעלה לישראל מהעיר סלוניקי שביוון. השכונה תוכננה כשכונה המשלבת מגורים בבניינים בני 3 עד 4 קומות לצד עסקי מלאכה, תעשייה זעירה ומסחר. רוב רחובות השכונה הם ברוחב של 11 מ', למעט הרחובות הראשיים: הרצל ופרנקל (16 מ'), שד' וושינגטון ורח' אברבנאל (20 מ').

מאפייני השפה האדריכלית:

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות

- אזור זה נבנה ברובו ברוח סגנון הבניה הבינלאומי, עם מיעוט מבנים אקלקטיים ומבני תעשייה. מאפיין בולט - הימנעות מדקורציות או עיטורים חסרי תפקוד פונקציונלי.
- סיומת המבנה/מרפסת גג- מעקה בנוי מודגש עם קופינג או באמצעות קרניז בחתך מלבני פשוט.
- שכפול קומות עליונות באופן חזרתי בהתאם לגריד פתחים וגזוזטראות קבוע.
- מעטפת חיצונית בגמר טיח בגוונים בהירים ואחידים לכל הגובה.
- מרפסות בשילוב מעקה בנוי עם פתחים ביחסים שונים או בשילוב מעקה קל מברזל.
- פתחים אורתוגונליים אנכיים או אופקיים משולבים בתריסי גלילה מעץ.
- הדגשה של חדר המדרגות ע"י חלון רצועה- טרמומטר.
- הבלטת הכניסה הראשית באמצעות גגון המשכי לקרניז או גגון בודד.
- ניקוז באמצעות מרזבי אבץ ו/או באמצעות פשרים.



מדיניות תכנונית קיימת:

צפון פלורנטין: תכנית 44 – התכנית הראשית - תכנית משנות ה-40 נערכה לאחר שרוב השכונה כבר נבנתה. התכנית מגדירה את גובה הבינוי, אחוזי הבנייה, והשימושים. התכנית מייעדת בינוי בעצימות גבוהה יותר לאורך הצירים הראשיים (הרצל, העלייה ודרך יפו-אילת) ובמפגשי הרחובות, בהתאם לייעודי קרקע.

- אזור מסחרי 1 – לאורך רחוב הרצל משני צדדיו. גובה בינוי 3 ק' לא כולל קומת ביניים. 50% תכסית
 - אזור מסחרי 2 – לאורך דרך יפו-אילת ורחוב העלייה. גובה בינוי 3 ק' לא כולל ק' ביניים. 40% תכסית
 - אזור מרכז מסחרי – במגרשים פינתיים 3 ק' לא כולל ק' ביניים, 80% תכסית, בשאר המגרשים 2 ק' לא כולל ק' ביניים, 70% תכסית.
- גבולה הדרומי של התכנית מבוסס על הגבול הפיזי בין העיר יפו לתל אביב כך שהתכנית הצמודה מדרום לה הינה התכנית המנדטורית יפו B.

מקודמת תכנית המתקנת את תכנית 44 תא/4760-צפון פלורנטין (מובאת לדיון בוועדה המקומית יחד עם מדיניות זו).

תכנית מרקמית המגדירה את אופן ההתחדשות של שכונת מרכז מסחרי לאחר סיום תמ"א 38. התכנית מתקנת את תכנית 44 ומאגמת את כל התכניות התקפות במרחב לכדי מסמך סטטוטורי אחד. התכנית מקודמת במסגרת תכנית המתאר תא/5000 ובהתאם להוראות מדיניות צפון פלורנטין (תא/9126) על פיה מקודמים היתרי בנייה בימים אלה. ככזאת, התכנית מאזנת בין התחדשות איכותית של המרחב כשכונה מקיימת ומעורבת שימושים, לבין שמירה על מרקם השכונה, אופי הבינוי, ואופייה התפקודי. התכנית נותנת הוראות לבינוי במגרשים הסחירים, וייעודי הקרקע הקיימים 44. **התכנית משאירה נושאים למסמכי מדיניות המתעדכנים מעת לעת, כגון: תמהיל מגורים ומסחר ומדיניות עיצוב.** התכנית נשענת על 4 נדבכים: התחדשות, שימור, קיימות ושיפור המרחב הציבורי. לפירוט נוסף ניתן לראות מדיניות צפון פלורנטין תא/9126.

- **תכנית 2650ב'-תכנית השימור** - הגדירה כ-20 מבנים בכלל שכונה (2 בצפון פלורנטין והיתר בדרום) לשימור עם אפשרות למיצוי זכויות בתוקף.
- **החלטת ועדת שימור מס' 03-13 מה-20.06.2013** – בה החליטה ועדת השימור על קידום שימור רקמת שכונת פלורנטין רבתי, ומתוקף כך:

מדרג השימור בפלורנטין



עיקרי המדיניות.



מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטיין דיון באישור מדיניות

1. **התייחסות למבנה** - בשל אופיו ה"אירופי" של המבנה הפלורנטיני המורכב מרצף של מבנים הנחוויים כיחידה אדריכלית אחת, בשונה מאזורים (דוג' נווה שאנן, רובעים 3-4) בהם תוכנן בינוי עם מרווחי צד וכל בניין נקרא כיחידה עצמאית. לכן, מדיניות העיצוב פועלת למניעת ריבוי שפות אדריכליות במבנה והדגשת השפה העשירה של האדריכלות הקיימת תוך שמירת מקצב הבניינים הקיים. תכנון הבניינים ייעשה בחלוקה לשני נפחים: נפח תחתון הכולל את כל הקומות בקו 0 לרחוב (נפח A). החזיתות הקדמיות הכלולות בנפח A יעוצבו בשפה אחידה התואמת הנחיות העיצוב לכל גובה המבנה וחזיתות נפח B יתוכננו בשפה אדריכלית לבחירת האדריכלים.

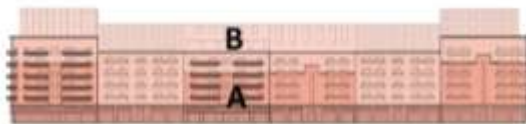
2. **שפה אדריכלית** - השפה האדריכלית של נפח A של הבינוי החדש (בין אם בתוספת לקיים, או בבינוי חדש לחלוטין) תהיה בהלימה לאופי של הבינוי הקיים:

א. מרכבי חזית הבניין כלפי הרחוב (גזוזטראות, פתחים, קרניזים וכו') יתוכננו בגריד ובגימור אחידים לכל קומות. במקרה של שמירת חזית קיימת, תתאפשר פרשנות מינימאלית במסגרת הגריד בתחום נפח A.

ב. החזיתות הקדמיות של נפח B יהיו בנויות במישור אחד ככל הניתן.

ג. הפתחים יהיו אורתוגונאליים ובפרטים אחידים או בהלימה לקיים בחזיתות הקיימות.

ד. בנייני פינה יתוכננו עם פינה קטומה או מעוגלת כלפי פינת הרחובות (כנדרש בהוראות התכנית).

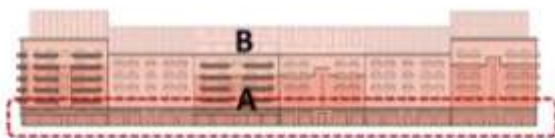


ה. גזוזטראות פינתיות בבניינים אלה יהיו בהלימה למורפולוגיה של פינת המבנה.

ו. מעקה הגג של נפח A יהיה מעקה בנוי כהמשך למישור חזית, עם סיומת של קופינג או קרניז מודגש.

ז. האורך הכולל של הגזוזטראות לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. ישמר מרחק מינימאלי של 50 ס"מ בין הגזוזטראות ומקו הבניין הצידי. בבניינים השומרים על חזית קיימת תכנון הגזוזטראות בקומות החדשות יתוכננו בהתאם לאורךן בקומות הקיימות ככל הניתן.

3. **קומת הקרקע** - שכונת פלורנטיין היא שכונה מעורבת שימושים המתאפיינת בקומת הקרקע מסחרית במרבית מגרשי השכונה, וחצרות פנימיות המהוות ריאה ירוקה של פנים המבנה.



א. על מנת להבטיח חזית מסחרית מתפקדת, איכותית ורציפה במגרשים מחוייבים במסחר המדיניות מנחה על שמירת אורך מינימאלי של חזית פעילה בהיקף 70% מאורך החזית בבניינים ללא כניסה לחניה, ואורך של 50% בבניינים עם חנייה. על מנת לעמוד בהוראה זו, הכניסה לבניין תאוחד עם הכניסה לחדר האשפה.

ב. לשמירה על איכות החצרות פנימיות ומניעת מפגעים, חדרי האשפה יהיו חלק מנפח הבניה, ולא תתאפשר הצבת מתקני אשפה בתחום החצר.

ג. חדרים טכניים ומערכות טכניות (פילרים, גמל מים, פתחי אוורור וכו') לא יפנו כלפי חזית הרחוב וישמר מרחק מינימאלי של 2 מ' בין חדר האשפה לחזית הקידמית של הבניין.

שלושת עקרונות אלה, באים לידי ביטוי במסמך הוראות שמטרתן להבטיח אדריכלות התואמת את השפה האדריכלית ההיסטורית, לתת ודאות תכנונית לעורכי הבקשה ולמחלקות העירייה ובכך לייעל את הליך הרישוי.

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטיין
-	דיון באישור מדיניות

דוגמאות לבינוי ברוח המדיניות



דרך יפו 58 | אדריכל אדם כהן



רענן 13 | אדריכל בני מולכו



שיתוף ציבור

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות

רקע לתהליך השיתוף - בעשור האחרון, עוברת שכונת פלורנטין תהליכי שינוי משמעותיים, הנוגעים לאופי הבינוי, התניידות והמרחבים הציבוריים בשכונה. במסגרת זו, אושרה בוועדת שיתוף ציבור (13.05.2021) יוזמת אגף תכנון עיר לשיתוף ציבור מתכלל, אשר ליווה במהלך השנים 2021-2024, מספר תהליכי תכנון משמעותיים בשכונה ביניהם: מדיניות למרחבים ציבוריים ומעודדי הליכה בשכונה ההיסטורית; פיתוח שטחים פתוחים (רחוב פלורנטין, מרחב אלוף בצלות); סקירה של רקמת המלאכות במערב פלורנטין, מדיניות צפון פלורנטין (תא/9126), תכנית צפון פלורנטין (תא/4760) ומדיניות עיצוב פלורנטין (תא/9122).

לקראת דיון בתכנית תא/4760 לצפון פלורנטין (המבוססת על תכנית המדיניות) ותכנית העיצוב לצפון פלורנטין, התקיימה סדרה של 5 מפגשים מסכמים לתהליך אשר נקראה "השכבות של פלורנטין". זוהי סדרת מפגשים שהופקה בשיתוף פעולה בין אגף קהילה דרום, מחלקת תכנון יפו ודרום בעיריית תל אביב-יפו ובית ליבלינג בשנת 2024. הסדרה מהווה המשך של תהליכי תכנון ומהלכי שיתוף ציבור שהתקיימו בשכונה בשנים האחרונות. במסגרת שיתוף הפעולה הזה ביקשנו להביא את הסיפור השכונתי של פלורנטין - האנושי, התכנוני וצופה פני העתיד, ולהזמין את כלל בעלי העניין בשכונה ובעיר, להכיר אותו מזוויות אחרות ואף להשפיע עליו.

1. במסגרת סדרת המפגשים "השכבות של פלורנטין" הוקדשו שני מפגשים למדיניות העיצוב:

2. בתאריך 19.04.24 התקיים בשכונה סיור אדריכלי בהובלת אדר' חנן פרץ ונציגי מחלקות תכנון יפו-דרום ושימור.

3. בתאריך 08.05.24 התקיים ערב להצגת המדיניות ופאנל מקצועי בהשתתפות גורמי עירייה רלוונטיים (הקלטת המפגש זמינה בערוץ היוטיוב של בית ליבלינג).

הקהל הרחב, יזמים ואדריכלים פעילים בשכונה הוזמנו אל שני המפגשים במטרה לקיים שיח מקצועי על המדיניות. לקראת הפאנל המקצועי הוזמנו המשתתפים לשלוח שאלות מראש. בסיור השתתפו 63 אנשים ובערב הצגת המדיניות השתתפו 64 אנשים. המפגשים עם הציבור נועדו לתת הזדמנות לאנשי מקצוע ובעלי עניין נוספים להתייחס למדיניות ולספק לעורכי המסמך פרספקטיבות שונות.

פאנל מקצועי - סיכום עיקרי הדברים

משתתפים: אדר' רינת מילוא, מח' שימור מבנים עת"א-יפו, נרית ארגש, מח' רישוי עת"א-יפו, אדר' חנן פרץ, פרץ אדריכלות. מנחה: אדר' ענת לוי, בית ליבלינג

1. סוגיה: עלתה הצעה לאפשר גמישות בדרישה לעמידה בקריטריונים - לאפשר לבניין לחרוג מאחוז מסוים של קריטריונים או ליצור מנגנון גמיש ואיכותני יותר, בהתאם לשיקול דעת העירייה.

מענה: כדי שמסמך מדיניות יהיה שימושי ואפקטיבי יש צורך בהוראות פשוטות וברורות. הוספת סייגים ותנאים תסרב את תהליך הרישוי. ניתן לפנות באופן פרטני לאגף התכנון ומחלקת השימור ולדון בסוגיות ספציפיות ולבחון אפשרויות להקלות במקרים מסוימים. יחד עם זאת תישקל האפשרות להוסיף סעיפי "גמישות" שיאפשרו יותר ביטוי אדריכלי ופחות נוקשות.

2. סוגיה: חובת שימור המבנים מוסיפה עלויות לפרויקט, והוספת הקומות היא מינימלית. הדברים האלו מקשים על מימוש התחדשות השכונה מבחינה כלכלית.

מענה: מרבית המבנים בשכונה קיבלו הנחיית שימור "מרקם לשמירה" שמשמעותו בפועל - שימור חזית המבנה בלבד ללא שימור פנים המבנה. הנחייה זו מאפשרת שמירה על המרקם השכונתי ואופיו מחד, ומאידך מקלה על עלויות התחדשות המבנה. כמו כן, במקביל לכתובת מסמך המדיניות הזה מקודמת תכנית התחדשות עבור צפון פלורנטין "המרכז המסחרי" (תא/4760). התכנית מלווה על ידי צוות כלכלי ושמאית.

3. סוגיה: מדיניות העיצוב אינה מתירה חופש אדריכלי ומתירה רק פרשנות עיצובית מינימלית בתוספות הבניה - מדוע? מצב זה לא מאפשר שיח אדריכלי בין "אז" ל"היום", מטשטש את הגבול בין המבנה הישן לחדש ומגביל את היצירתיות האדריכלית בהתחדשות.

התוכן	מס' החלטה
תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטיין דיון באישור מדיניות	-

מענה : התפיסה המנחה במדיניות היא שהמבנן (הבלוק) משמעותי יותר מהבניין הפרטי. ההחלטה על רמת פרשנות מינימלית נובעת מהמצב בו הבניינים צמודים זה לזה, דבר היוצר עומס עיצובי ויזואלי רב, כאשר לכל בניין יש השפעה על שכניו (בניגוד למצב בעיר הלבנה, שם יש מרחב שמפריד בין קווי הבניינים הצידיים). מצב בו לכל בניין יהיה חופש עיצובי יוצר בלגן עיצובי של צבעים, מרקמים ומקצבים אשר רצוי להימנע ממנו. המדיניות שואפת לשמור על קריאה אנכית ברורה של כל בניין ובניין אשר ביחד יוצרים את הבלוק הפלורנטיין. שכלול הקומה הטיפוסית לאורכו של הבניין מהווה מאפיין בולט ומשמעותי באדריכלות השכונתית והמדיניות שואפת לשמר אותו. שיקול נוסף בהחלטה זו הוא הצורך לתת הנחיות ברורות שיאפשרו לתהליך הרישוי להתבצע באופן פשוט ומהיר. בכל השכונה יש כ-500 בניינים לשימור בדרגות שונות אשר נדרש לספק להם הנחיות שמייצרות וודאות ובהירות, גם לעורכי הבקשות וגם לגורמי העירייה הבודקים והמאשרים.

4. סוגיה : מדיניות העיצוב מאפשרת פתח כניסה אחד למבנה. עקב כך פינוי האשפה נעשה דרך אותו מרחב שבו משתמשים הדיירים ככניסה לבניין. מצב זה פוגע באיכות החיים של דיירי הבניין. כמו כן, יש קושי סביב רישוי ותיאום מערכות טכניות בבניין מכיוון שאלו בניינים ישנים שבעת נדרשים לעמוד בסטנדרטים מודרניים של בטיחות ומערכות תפעוליות כמו הסנקה, כיבוי אש, גז וכיבוי. אילו פתרונות מוצעים לסוגיות אלו?

מענה : נושא המערכות הטכניות הוא מורכב. המצב נובע מהשאפה לשמר את המרקם, המקצב והאופי השכונתי - חזיתות פעילות אל הרחוב וקו בניין אפס אל הרחוב ואל צד המבנה, אל מול הצורך בהתקנת מערכות מודרניות. בשנת 2017 העירייה יצאה לבחינת אפשרויות להסדרת תשתיות במרחב הציבורי - צוברי גז, אשפה, כיבוי אש וכו'. נבחנו פתרונות כוללניים והמשמעויות שלהם על התפעול העירוני (יום-יום ומקרי חירום) והמשמעויות על תכנון הבניין, הרחוב והשכונה. לא נמצאו פתרונות מספקים במרחב הציבורי בשכונה מכיוון שתחום הרחובות צר ואין מספיק מקום בתת הקרקע. לכן, כל בניין נדרש לספק את הפתרונות בתחומו. צוות התכנית והעירייה נמצאים בתהליך מול הגופים העירוניים והארציים שאמונים על נושאי התשתיות במטרה למצוא פתרונות לסוגיות אלו. לעניין פינוי האשפה, על מנת למקסם את השטח המסחרי בקומת הקרקע ואת החזית המסחרית הפעילה, המדיניות מתווה כניסה אחת למבנה בעל חזית ראשית אחת ואפשרות לבחון שתי כניסות למבנה פנימי בעל שתי חזיתות ראשיות ויותר. בהמשך לפאנל הוחלט לאפשר במגרשים פינתיים לאפשר שתי כניסות ובתנאי שהדבר לא פוגע באורך החזית המסחרית הנדרש.

חז"ד הצוות : (מוגש ע"י מחלקת תכנון יפו-דרום, מחלקת שימור, ומשרד אדריכל העיר)

לאשר את מדיניות העיצוב, שתהווה בסיס למתן היתרי בנייה ע"פ העקרונות לעיל, בכפוף להשלמות הבאות :

1. תיקונים טכניים למסמך המדיניות בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי המדיניות עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. הטמעת מסמך המדיניות כך שיהווה חלק מתיק מידע להיתר בשכונה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון :

מה"ע לריסה קאופמן

התוכן _____ תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטיין דיון באישור מדיניות	מס' החלטה _____ -
---	--

מישה דנילוב: מביאים לדיון בועדה תכנית צפון פלורנטיין בגבולות תכנית 44. מדובר ברקמה היסטורית עם כ- 410 מגרשים שהתחדשו לאחרונה במסגרת תכנית 44 ותמ"א 38 ומוסד ההקלות. כיום אנו מקדמים את תוכנית שמעדכנת ומתקנת את תוכנית 44 בהתאם לתכנית המתאר ומדיניות צפון פלורנטיין שאושרה בוועדה זו לפני כשלוש שנים. מדובר ברקמה תוססת מעורבת שימושים עם מורשת אדריכלית מאד עשירה, נעשתה עבודה מאוד רגישה כדי לשמור על ערכים הקיימים בהליך ההתחדשות. ובהזדמנות זו ברצוני להודות לאדריכל התכנית וצוותו, והצוות העירוני.

עדן בר: תהליך התכנון היה דיי קצר 10 שנים, נעשתה כאן עבודה מדוקדקת לכל מגרש ומגרש. החשיבות של התוכנית יש בתא/5000 הצבע הוורוד שמעיד על שימושים מעורבים ועולה השאלה איך מוצאים את האיזון בין פיתוח למקום שיש בו שימור. מציג את התכנית במצגת.

ראובן לדיאנסקי: איך תשמור על רוח המקום אם קודם כל רוח המקום זה אנשים? תהיה שם ג'נטרפיקציה משמעותית מכיוון שכשאתה משמר בניין מי יוכל לגור שם? שלושה חברה' צעירים, שרק מתחילים את החיים שלהם?

אלחנן זבולון: גודל החנויות זה גם בעייתי לאזור הזה

עדן בר: רוח המקום תישמר על ידי שימושים. כשהשימושים הם תמהיל ולא רק מגורים אז עדיין יש כח לשכונה. רוח המקום ברחוב השימושים החיים ברחוב יש מספיק מספר ומשרדים קטנים שיישמרו. ממשיך להציג את התכנית ממצגת. לעניין החניה היתה דילמה מאוד גדולה והגענו בסוף לתוצר בו לגודל מגרש מעל 271 מטר או מספר מגרשים שיכולים לאחד מרתפי חנייה יקבלו תקן עד 0.8, מגרשים ששטחם עד 270 יהיו בתקן אפס.

אלחנן זבולון: אפשר לדאוג לכניסה משותפת

עדן בר: נכון, זה בדיוק הרעיון שאם יצטרפו יוכלו לעשות את הרעיון הזה. ממשיך בהצגת התוכנית ממצגת

ליאור שפירא: אנא הציגו גם את נושא מדיניות העצוב ונדון על שניהם ביחד.

מישה דנילוב: בעוד שהתוכנית עוסקת בדברים יותר קשיחים כמו הוראות לזכויות בניה, שטחי חלחול, נושא מסחר שימושים וכו' המדיניות זה מסמך יותר גמיש היא נוגעת בעיקר לנושאים של עיצוב אדריכלי מתוך איזושהי מחשבה של איך מייצרים בנייה חדשה בהשלמה והתאמה והלימה לשפה האדריכלית העשירה שיש שם כיום.

המשך דיון לתבע

מישה דנילוב: בעוד שהתוכנית עוסקת בדברים יותר קשיחים הוראות לזכויות בניה, שטחי חלחול, נושא מסחר שימושים וכו' המדיניות זה מסמך יותר גמיש היא נוגעת בעיקר לנושאים של עיצוב אדריכלי מתוך איזושהי מחשבה של איך מייצרים בנייה חדשה בהשלמה והתאמה והלימה לשפה האדריכלית העשירה שיש שם כיום.

חנן פרץ: מציג את המדיניות. המדיניות היא על כלל פלורנטיין ותוכנית התב"ע שהוצגה היא על צפון השכונה

אלחנן זבולון: האם אנו נותנים חופש לחזית המסחרית? קובעים גודל לחנויות?

מישה דנילוב: שני המסמכים לא עוסקים בגודל או תמהיל המסחר.

אלחנן זבולון: נכתב במצב תכנוני מוצע בסעיף ב'.

מיטל להבי: זה לא נכון.

חנן פרץ: במדיניות העיצוב אנו מתעסקים בחזות המבנים זכויות הבניה אין לנו שום יכולת או הגדרות

ליאור שפירא: אנא סיים את המצגת ולאחר מכן השאלות.

חנן פרץ: ממשיך להציג את המדיניות ממצגת.

שאלות לשני הנושאים

אלחנן זבולון: אם נאמר שכמות שטח היחידות תישאר זהה במצב הנכס זאת אומרת שנכנס בעקיפין נושא איסור על איחוד חנויות?

מישה דנילוב: זה לא בתב"ע

מיטל להבי: הדרפט הוא רפטטיבי. לעניין שתי קומות בקרקע של מסחר, המסחר בצפון פלורנטיין הוא סיטונאי בחלקו שדורש תנועת כלי רכב, שמדובר על מוטה הליכתיות מדובר על פאבים וכד' ולא יהיה פריקה וטעינה. 2 קומות מסחר זה נראה המון מה ההיגיון? אני רואה כיום חנויות ריקות. מהי רמת הפדיון בפלורנטיין ולמה מחייבים 2 קומות מסחר? כיום בעיר יש חנויות ריקות, אבקש לראות את רמת הפדיון בפלורנטיין. לעניין מרחבים ציבורים, מערב פלורנטיין על שטחי ציבור 700מ' ומאחר שבדקתם כל בנין מהם המגרשים מעל 700מ' כמה מגרשים כאלה יש? בתמהיל את מכוונים למשפחות ללא ילדים, הגדרתם בהתחלה שזו שכונת מעבר ודובר שחלק מהתכנית תהיה הטרונגניות מושבת איפה זה בא לידי ביטוי? מה הם התנאים של פרוגרמת שטחי הציבור ואיפה יהיו השטחים לדיוור בר השגה?

סוגיית החניה 1700 מקומות חניה. מדובר על 235 מגרשים שנבנו בלי חניה כי המגרשים קטנים ואי אפשר לבנות חניה. רוב הפרויקטים שנבנו לאחרונה קיבלו פטור מחובת חניה. כשמדובר על הטרונגניות מושבת מדובר לדוגמא על סבא עם אלצהיימר, ילד שצריך להגיע, אתם מציגים פתרון שאני לא מכירה, חניה

התוכן מס' החלטה תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות	-
---	-------------------------

ארוכת טווח במרכז תחבורה רובעי, אם מצאתם פתרונות תציגו אותם. כל נושא מוטא הלכתיות בעייתי הוא מעודד פאבים ומסעדות אבל מוציא את המסחר המסורתי שברובו מבוסס על דמי מפתח שאינו יכול לשנות את ייעוד החנות, אבקש לראות את הסקר שנעשה למסחר.

כמות פריקה וטעינה היא גדולה מאוד ולא הייתי רוצה להוציא את המסחר מהעיר. חיסלנו את איזור האופנה במוהליבר ואת המוסכים במונטיפיורי חיסלנו את חיי הלילה כמעט בכל העיר, בואו נשאר אזור שהוא לא רק לצעירים אלא גם לדברים קטנים. תשאירו אזורים של LOW TECH. יש הייחודיות לפלורנטין ולא היינו רוצים שהוא ייעלם. צריך לצאת ולראות מה קורה בלוינסקי. למה לשמר ולא לשחזר? זה מייקר את הפרויקט מאד, מדובר רק בחזית. אמרתם שכל הירוק מאחור אבל אפשר לבנות גם 2.5 מ' ולא 4 מ'.

ראובן לדיאנסקי: עשינו חידוש לאלנבי עשינו לחידוש ובניה לתחנה מרכזית הישנה. התוכנית הזו היתרים מכוחה יצאו בעוד 10 שנים. אנחנו קובעים שבעיר תל אביב יפו לא יהיה מקום שבו אנשים צעירים בתחילת דרכם, שהם יכולים לגור שלושה אנשים בדירה, לא יוכלו לגור כאן כי הוא יהיה תא שטח מאוד יקר, אלו בנינים שיהיו יוקרתיים כי הם עברו שימור. אופי המגורים המיוחד של פלורנטין ייעלם. ברגע שעיר הופכת להיות מקום שבו רק אנשים מסוג מסוים יכולים לקנות או לשכור דירה בעיר הזאת, אנו קובעים בדרך ההתנהלות הזו שתוך עשר עשרים שנה לא יהיו אזורים שאנשים יוכלו לחיות בתל אביב, אנשים צעירים עם אופי מסוים.

ליאור שפירא: יש לך דוגמה?

ראובן לדיאנסקי: זה קורה היום בעיר הלבנה. זה כבר קורה באלנבי, תחנה מרכזית ישנה. כל בנין כאן אמור להפוך לבנין עם שימור. זה אומנם תהליך אבל שמסתכלים בחייה של עיר, צריך לקחת זאת בחשבון. אם רוצים ברמה האסטרטגית לראות איך נראית תל אביב יש לעשות דיון על כך. איך אנו רואים את תל אביב בהקשר של אוכלוסיות מגורים. כל הדב"י זה משהו קטן וסמלי. יכול להיות שזה אזור שיש בו פחות ירוק ופחות שטחים פתוחים ושטחי ציבור ויש לו אופי מסוים שהוא גם מאפיין או אפיין את תל אביב.

ליאור שפירא: אנחנו העיר היחידה שעושה דב"י. אתה מציג את בעיית יוקר המחיה. אנו רוצים להטיב **ראובן לדיאנסקי:** אני לא חושב שזה מטיב

אלחנן זבולון: אין תכנית שמתממשת ברגע אחד, גם במרכז העיר יש בניינים שנהפכו ליוקרתיים והצעירים גרים ליד.

ליאור שפירא: ברחוב פרישמן הרב המוחץ הם צעירים וגרים בדירת שותפים

ראובן לדיאנסקי: הם בניינים ישנים וצנועים

ליאור שפירא: יש הרבה מאוד צעירים גם ברח' לאונרדו דה וינצ'י

ראובן לדיאנסקי: אני לא מדבר על צעירים אלא על אופי המגורים בתא שטח מסויים, העניין הוא רוח המקום, בעשר שנים הראשונות שיהיו בניינים שלא עברו היתר יישמרו על רוח המקום **מלי פולישוק:** אני מסכימה עם ראובן. לגבי האזור הזה, צריך לשמר. מה שנאמר על ידי מיטל השימור הוא מאוד יקר, נאמר שרק 5 בניינים אבל השאלה האם אי אפשר לשאר הבניינים לא לשמר? **אורלי אראל:** היות שההקלות בוטלו ותמ"א 38 בוטלה התוכנית באה לענות על שני הנושאים הללו גם על האפשרות של מה שאפשר להכניס בהקלות וגם זכויות הבניה. לכן התב"ע הזו הגיעה. לנושא המסחר יש היום הרבה מאוד חנויות ריקות בעיר. יש לנו שנה וחצי מלחמה, עסקים פשטו את הרגל, אנשים במילואים ואנחנו בעמדה שהעיתיד יהיה טוב יותר ושהמצב השתנה. לכן לא ניתן להסתכל בנקודת מבט של מאי 2025 לגבי זה שיש חנויות ריקות. כל העיר יש בה חנויות ריקות.

אלחנן זבולון: שם זה חריג ולפני המלחמה

אורלי אראל: זה לא חריג, תראה את אלנבי, אבן גבירול. ברחובות המרכזים בעיר יש חנויות ריקות, אין יותר מידי מסחר, ההיפך יש מחסור במסחר נכון להיום אנשים לא קונים כי המצב הכלכלי לא טוב, בעתיד אנו מאמינים שזה ישתנה

ראובן לדיאנסקי: יש לך מחקר?

אורלי אראל: כן. בפלורנטין, זה לא מסחר במהות של רק חנויות, אנו מאפשרים שם שימושים שלא מגורים. לדוגמא חזית רחוב פעילה לכל מה שהוא שימוש שהוא לא דווקא מסחר, אלא גם משהו שקשור לספורט אפשר גם תעסוקה. זה רק שימוש שהוא לא מגורים. כדי שתהיה חזית רחוב פעילה מוארת ומזמינה, שימוש פעיל שאינו למגורים.

אלחנן זבולון: אם אתם מגבילים חנות ל-15 מטר לא יהיה שם שום דבר.

אורלי אראל: איפה יש מגבלה ל-15 מטר? יש שימוש עם חזית רחוב פעילה עם שימושים לבין הגבלה של איחוד חנויות זה שני דברים שונים. זה דבר שאושר בעבר. יש נושא אחד שזה השימוש ונושא השני זה הגודל. לגבי החשיבה האסטרטגית הוועדה והמועצה אישרה את השינוי לתכנית האסטרטגית לעיר ובעקבותיה אישרנו את תכנית המתאר ואת העדכונים לתכנית האסטרטגית לתכנית המתאר ומתוכן אנו מקדמים תוכניות מפורטות.

ראובן לדיאנסקי: בקרוב יהיה עדכון נוסף לתכנית האסטרטגית בעוד שנה.

התוכן מס' החלטה תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטיין דיון באישור מדיניות	מס' החלטה מס' החלטה
--	---

אורלי אראל: נכון. ולכן שאתם אומרים שאין מאחורי התכנון של התוכנית חשיבה אסטרטגית זה לא נכון. חשיבה אסטרטגית אתם אישרתם מס' פעמים כולל בעדכון של המתאר ועם זה אנו באים. אי אפשר לחזור כל פעם אחורה אנחנו עם המבט קדימה.

ראובן לדיאנסקי: נבחרה הציבור נבחרו כדי לעדכן מעת לעת את החזון והתכנית האסטרטגית **מיטל להבי:** בדיוני התקציב של מנהל ההנדסה הצגתם שיש תכנית למיפוי וצרכים של העסקים. אני מבקשת לראות את העבודה הזו. צוותי התכנון עושים את העבודה כדי שנקבל את המידע ונדע להחליט **מישה דנילוב:** יש כאן מתח מובנה בין הרבה מאוד מרכיבים, בין התחדשות לשימור בין מגורים ומסחר בין מרחב ציבורי לתפקוד המסחר, בפועל והרבה מהדברים נדונו ונענו במסגרת התכנון. בהכנת התוכנית הוחלט שחלק מהנושאים הללו יישארו למדיניות גם כדי שיוכלו להתעדכן מעת לעת בהתאם לצורך השעה, כמו סוגיית המסחר ושטח המסחר ונושא התנועת. בדרפט שמונח לפתחה של הועדה יש ריכוז של כל ההיסטוריה ונסקרה גם ההיסטוריה של מסמך המדיניות.

לנושא התחבורתי, במסגרת המדיניות ניתן מכלול של פתרונות שנותן מענה לנושא פריקה וטעינה לעסקים שלמעלה מ-2 דורות, יש שם עסקים ורובם בחללים קטנים ודמי מפתח והצענו מכלול פתרונות ובהחלט החידוש של המרחב הציבורי משפיע על זה ובגלל זה מכלול של פתרונות חניות קצרות מועד מרכז חניה רובעי שאפילו איתרנו לו מקום. בציר שלבים פינת קיבוץ גלויות, אזור "בית מרכזים" וליד בלומפילד יש שם הרבה מאוד חניות היו שם סוגיות נכסיות.

מיטל להבי: זה לא פתרון נכסי אם זה קרקע פרטית אתה לא יכול להציג את זה. **מישה דנילוב:** התכנית עצמה בשונה ממדיניות עוסקת בתקני חניה במגרשים פרטיים בלבד וזאת במטרה לשמור על איכות המרחב הציבורי החזית המסחרית וכו'. זה התקן לפתרונות הרחבים הם לא בסקופ של התכנית כך למעשה גם תמהיל המגורים והמסחר נשארו למסמך מדיניות שיתעדכן מעת לעת. לנושא שטחי הציבור, השכונה בהחלט מתמודדת עם מחסור לא פשוט של שטחי ציבור.

מיטל להבי: אני מכירה גם קרן של רמז ארלוזורוב שקנתה את שטחי הציבור את המקווה. **מישה דנילוב:** המדיניות בראיה הרחבה יותר נתנה פתרונות לשטחי ציבור גם בתוך מערב פלורנטיין וגם בהתסכלות העירונית היותר רחבה. מבחינת שטחים ירוקים אנחנו מאפשרים הסבת רחובות שיש פה בשפע למדרחוב או לשטחים ירוקים והגדלנו את כמות השימושים בתחום הדרך מה שלא קיים היום ומהווה חסם משפטי. זה מאפשר להגיע עד לפארק ירוק לינארי בתחום הדרך.

מילי פולישוק: איזה רחוב יהיה הפארק הזה?

מישה דנילוב: הגדרנו את כל הרחובות למעט הרחובות הראשיים הרצל, העליה יפו והעליה שאפשר להגדיל את כמות השימושים. לעניין שטחי ציבור מבונים - זיהינו שלושה מגרשים שהם גדולים משמעותית מהסטנדרט בשכונה, מגרשים שהם מעל 700 מטר בהם הגדרנו שאחוז מסוים מתוספת השטחים שנוצרת כתוצאה מהתוכנית זו, יהפוך להיות שטח ציבורי מבונה. רק בשלושת המגרשים הללו. **מיטל להבי:** היתה תכנית לרח' הרצל השוק מה איתה?

מישה דנילוב: זו תוכנית מחוץ לקו הכחול אבל היא פוטנציאלית בהחלט. היא תלויה ביזמות פרטית ואינה מקודמת על ידי הוועדה המקומית. לנושא תמהיל המגורים זה מחוץ לתוכנית ונקבע במסמך המדיניות. תמהיל המגורים שנקבע במסמך המדיניות משקף את תמהיל המגורים פחות או יותר שקיים שם כיום, זה תמהיל שיש היום מוטה יחידות דיור קטנות. היה חשוב לנו להבטיח 15% של דירות גדולות שהן ייצרו את הדירות לשגרה קהילתית מסוימת, שם יוכלו להתגורר משפחות צעירות עם ילדים. אנו מבינים שבתוכנית הזו שלצד המסחר הייחודי וחיי הלילה והמרחב הציבורי הלא מאפשר יכולים להיות רק משקי בית קטנים, זוגות או רווקים, ולכן התמהיל מגורים מכוון לכיוון שמאפשר את המכלול כולו. **רינת מילוא:** לעניין השימור הגדרנו פה שלוש קטגוריות, רק חמישה בניינים שהם לשימור, הם גם לא ב-2650, מותר למצות עליהם זכויות השימור רק של החזית הראשית חזיתות ראשיות אם זה פינת כל שאר הבניינים מאפשרים התחדשות מלאה. אנחנו שומרים רק על החזית כל הבניינים יכול להיהרס ולהבנות מחדש.

אי אפשר לשחזר בגלל מרכיבי הבינוי הייחודיים של הארקרים שבנויים מעבר לקווי מגרש קומות מגורים שאי אפשר היום לבנות וכל המרכיבים הייחודיים של העיצוב של הסגנון האקלקטי והבינלאומי של איכות בלתי אפשרי היום.

ליאור שפירא: אם הם יהרסו לא יהיה להם את הזכויות לחזור?

רינת מילוא: לא יכולים לבנות בשטחים פרטיים מעבר לקו אפס. לפי חוק התכנון והבניה היום לא ניתן לבנות משהו שנבנה בעבר. מדובר בבניינים של 2-3 קומות מעבר לזה כל הבניין החדש, זה אך ורק החזית הראשית. מעבר לכך, 200 בניינים לא מגיעים לשימור אלא עוברים ישר לרישוי יש את מדיניות העיצוב ואנו עושים הכל להקל על בעלי המגרשים למצות את זכויותיהם.

מישה דנילוב: לנושא שתי קומות המסחר, לא מדובר ב-2 קומות מסחר אלא קומות שנועדו לתעסוקה / מלונאות / שימושים בעלי אופי ציבורי. זה יכול לתת מענה לעמותה, מרפאה, קליניקה רק משהו שהוא לא מגורים. מרחב שנותן מענה לצרכים עירוניים. אנו רוצים שאותם משרדים קטנים יוכלו למצוא פתרונות בתוך השכונה ועם זה לא קומה למגורים זה יפחית מהעומס על שטחי ציבור שכאמור נמצאים בחסר.

מיטל להבי: בבניינים פינתיים אתם דורשים 3 קומות מסחר.

מישה דנילוב: חד משמעי זה לא כך. אפשר לעשות 3 קומות למסחר שכוללים את קומת המרתף העליונה.

התוכן מס' החלטה - תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות	-
---	-------------------------

כלומר אין בעיה שיהיו חדרי כושר, בית דפוס מתחת לקרקע
מיטל להבי: במפגש בית ליבלינג שסקר את הבעייתיות של המסחר במתחם הזה והמליץ להשאיר תחבורה
ברחובות כי העסקים ברובם סיטונאות וכל המחקר שלכם הראה שאתם מציעים פה אסור לעשות
למה ברור משלמים לאנשי מקצוע?

מישה דנילוב: צרפנו לצוות יועצת לעניין מסחר כדי להבין יחד עם היחידה האסטרטגית איך לאפשר לא
לשמר את המשך הקיום של הסוחרים שנמצאים שם. כל המסקנות הוטמעו במסמך המדיניות. אנו לא
הגוף המבצע אנו ממליצים תכנונית מה הדבר הכי נכון, והגופים המבצעים יהיו אלה שיבצעו.
מיטל להבי: איך אתה ממליץ בניגוד לסקר שאתם הזמנתם שאמר דברים מאוד ברורים על בעלי העסקים
שם, מי הם ומה הצרכים שלהם

מישה דנילוב: איפה את מוצאת פער?
מיטל להבי: הפער נמצא בעובדה שאנו עושים בניה חדשה, על כך שהשטחים הירוקים יהיו ברחובות אבל
העסקים צריכים מעבר של רכבים.

מישה דנילוב: השכונה עומדת להתחדש ותכנס אוכלוסיה נוספת, ובסוף צריך לתת להם מענה בדמות
שטחים ירוקים. העירייה תחליט לאן לקחת את זה. לעירייה תהיה זכות בחירה. כרגע אי אפשר לשים
בפארק הזה כלום ואנו מקבלים מדרחוב הכי דל שלא נותן מענה לצרכים האמיתיים של השכונה.
מילי פולישוק: אפשר גם לא מדרחוב, תהיה גמישות?

מישה דנילוב: כן
אורלי אראל: יש תקנון שזכות הדרך תוכל לשמש כדרך משולבת מרוצפת או שאינה מרוצפת, אם
ההחלטה תבוא לדיון בוועדה המקומית וזה יניח את דעתך לא החלטה של תב"ע המאפשרת אז בסוף זו
החלטה של אגף התנועה ורשות המקומית.

ליאור שפירא: זה נושא חשוב בחיי העיר, הייתי רוצה לשוב ולדון. צריך לקבל את התשובות לכל
השאלות, השאלה האסטרטגית, סוג האוכלוסייה וכו'.

אורלי אראל: השאלה האסטרטגית העיר הזאת לאן היו דיונים בתכנית האסטרטגית הראשונה, תכנית
המתאר, עדכון התכנית האסטרטגית ובעדכון של המתאר הצגנו את התפיסות האסטרטגיות.
ליאור שפירא: מה שאתם אומרים לא מקובל על חברי הוועדה, היום אנו רוצים לוודא שמה שהחלטנו זה
מה שקורה בשטח. לכן הייתי ממליץ לשוב ולדון.

אורלי אראל: התכנית באה כי אין הקלות ואין תמ"א 38 ויש לנו רצון לאפשר התחדשות בשכונה הזו.
ראובן לדיאנסקי: אם לקח 10 שנים להביא את התוכנית אז אפשר להתעכב עוד חודשיים

אורלי אראל: זה לא לקח 10 שנים
מישה דנילוב: חלק ניכר מהזמן הלך לקידום מדיניות שאנו נדרשים מתוך תוקף תא/5000

מיטל להבי: אבל הוצאתם היתרי בניה? האם יש שם 78?
אורלי אראל: היום אין אפשרות להוציא היתרי בניה, אין תב"ע
מישה דנילוב: יש פה 78 אבל במסגרת הוצאת היתרי בניה מתוקף תמ"א 38. מה השאלות שנמצאות על
הפרק?

מיטל להבי: צריך להציג לנו את הנתונים על המסחר בשתי הקומות, יש הרבה מסחר כמו חדרי כושר
שהעירוני נותן את המענה. שלוש קומות בקצוות, תכנית 44 מבוטלת?

מישה דנילוב: כל הדברים שהוצגו לכם זה מה שהיא משנה ובהחלט לעניין השימושים משנה את 44
מיטל להבי: לא כתבתם במפורש שבבניין פינתי נדרש שלוש קומות?

אלחנן זבולון: קומה אחת או שתיים?
מישה דנילוב: בכל המגרשים הפינתיים והטוריים כאחד מבוקש רק שתי קומות שאינם למגורים
ראובן לדיאנסקי: נכתב שתכנית 44 איזור "מרכז מסחרי" שגובה בינוי לא יעלה על רוחב הרחוב במגרשים
פינתיים שלוש קומות.

מישה דנילוב: זה גובה הבניין לא השימוש המסחרי, לא קשור לשימושים בקומות.
ענת הדני: הדרפט נכון, צריך לשים לב שבתכניות המנדטוריות יש אזור מסחרי, זה הייעוד קרקע.

כל מה שיש פה זה רק ציון של ייעודי הקרקע במצב הנכנס ערב התוכנית.
מיטל להבי: אשמח לקבל את כל המחקרים שנעשו בבית ליבלינג ואת התכנית המסחרית של צפון
פלורנטין והנושא של הפריקה והטעינה.

מישה דנילוב: אנחנו לא נוגעים בתוכנית הזאת בפריקה וטעינה ברחוב. התוכנית לא נוגעת במרחב
הציבורי. היא מנחה לגבי התחדשות והשתמרות במגרשים הפרטיים הסחירים.

מיטל להבי: אבל כתוב פריקה וטעינה במסחר יהיו ברחוב.
מישה דנילוב: את מקריאה ממדיניות ולא בתוכנית. המדיניות עסקה בצורה יותר רחבה ואסטרטגית
והובאה בפניכם עם כל המכלול שלה כולל הנושאים חניה ארוכת טווח, התב"ע לא עוסקת בזה בכלל.

מיטל להבי: מה הפתרון שהתב"ע נתנה לנושא תנועה ולנושא פריקה וטעינה, חניית אופניים וחניון רובעי.
מישה דנילוב: זה נתון לאישור העירייה איפה וכמה. סטטוטורית מבחינת התב"ע אנו רק מייצרים את
המצע שלפיו העירייה יכולה לפעול בתחום השיפוט שלה

מיטל להבי: במדיניות כתוב שהפריקה והטעינה ברחוב מצד שני הרחובות מוטה הליכתיות.

התוכן מס' החלטה תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטיין דיון באישור מדיניות	מס' החלטה מס' החלטה
--	---

אורלי אראל : ההחלטות לגבי המימוש בפועל הם בידי העיריה ולא כל דבר אפשר לתת תשובה כאן ועכשיו. ולכן אנו לא מגבילים התב"ע היא מגבילה. זה נושא שההחלטה שלה תתקבל כשיצטרכו לקבל. זו החלטה עירונית. העירייה תחליט מה איפה ואיך. אף יזם לא יחליט.

מיטל להבי : הצפון פלורנטיין שונה גם במהות העסקים. במרכז פלורנטיין זה יותר עסקי מזון.

ליאור שפירא : צפון פלורנטיין זו הפקדה אבל העיצוב זה על כל פלורנטיין.

ראובן לדיאנסקי : מה קורה עם דרום פלורנטיין?

מישה דנילוב : בדרום פלורנטיין יש תוכנית תקפה רוויית זכויות. תמא 38 לא היתה שם בגלל שיש שם הרבה זכויות.

ראובן לדיאנסקי : כמה שימור יש שם?

רינת מילוא : ב-2013 הגיע לוועדת השימור גם לצפון וגם לדרום בערך 100 בנינים אבל זה לא רלוונטי כי אנחנו לא מביאים פה תב"ע.

ראובן לדיאנסקי : זה רלוונטי מההיבט של האוכלוסיה שגרה באיזור הזה. ולצורך העניין כשדיברנו על רוח המקום ואם הייתי מקבל מענה שרוח המקום בדרום תמשיך כפי שהיא היום ובצפון יותר יוקרתיים עם מבנים לשימור ובניינים גבוהים הייתי בא על סיפוקי בעניין התמהיל

רינת מילוא : רמת השימור שאנחנו מבקשים גם בדרום וגם בצפון היא יחסית נמוכה, היא אך ורק החזית. השימור הוא מאוד מינורי.

ראובן לדיאנסקי : יש דב"י?

רינת מילוא : לא כי זה B יפן וזו תכנית תקפה. בפלורנטיין, מדובר בניינים מאוד ייחודיים הם בקו בניין אפס לחזית ולצדדים ואי אפשר לשחזר בניה כזו היום. היחודיות היא בבזוק האירופאי אותו אנו מבקשים לשמר, אין אותו לא רק בתל אביב אלא בכל הארץ.

אורלי אראל : ההחלטות האלה משנת 2013 ובהתאם להן יוצאים היתרי בנייה. עד היום מה 2013 לא הגיעה אוכלוסייה רבת ממון. אז למה שזה השתנה היום.

מישה דנילוב : זו שכונה מרקמית ומתחדשת באופן מגרשי, וב3 שנים האחרונות ויש פה התחדשות הדרגתית ותהיה גם בהמשך. ברמה המרחבית אנחנו מסתכלים גם על נווה שאנן הסמוכה ויש שם מגוון אחר של מגורים ומערב פלורנטיין שמתחדשת עם פרויקטים גדולים ועם היקפי דב"י גדולים. הערך פה לרקמה הייחודית של השימור הוא מאוד גבוה ולכן שמנו אותו בראש סדר העדיפויות.

ראובן לדיאנסקי : האם נעשה מחקר לכל בניין כזה שהפך תהליך של שימור או שיפוצ מי הדיירים כיום? האם התמהיל של הדיירים השתנה ואולי גרים שם אותם צעירים שגרו שם

מישה דנילוב : לא סקרנו בניין בניין

ראובן לדיאנסקי : יש מידע שהוא נתון קונקרטי, לדפוק על דלתות, כמו הלמ"ס

מישה דנילוב : אי אפשר לדפוק דלת ולראות מי גר שם

ליאור שפירא : אפשר לראות זאת בהנחה של הארנונה

מישה דנילוב : אנחנו מסתכלים ברמה המרקמית ואנו רואים משקי בית קטנים של אוכלוסיה צעירה ונעשית כאן עבודה רחבה מירקמית לכל השכונה. ומבחינת השימור כאן דרגות השימור הוא מקל ביותר. כדי לשמור על האופי של המקום וזה משהו שלא מתאפשר מבחינת חוק התכנון והבניה בבניה חדשה.

אלחנן זבולון : מה קרה שלקחתם 2 קומות למסחר להבדיל מכל העיר? חוץ מתמ"א 38 לא הוספתם זכויות?

מישה דנילוב : זו תכנית שמוסיפה זכויות על תכנית 44 והיא בדמות שהיה מותר מבחינה נפחית בתמ"א 38

אלחנן זבולון : במילים אחרות כן. כעת אתם מחייבים לשתי קומות מסחר ואז כל הכלכליות נפגעת

מישה דנילוב : כרגע אין תמ"א 38, אנו מאפשרים 7 קומות, תוספת של 2 קומות

אורלי אראל : לעומת תמ"א 38 שלא עמד מאחוריה שום חשיבה תכנונית אמיתית אלא רק נקודת מוצא אחת. פה יש חשיבה תכנונית ובונים תב"ע שיוצרת זכויות מוקנות.

אלחנן זבולון : למה לקחת קומה נוספת למסחר תנו להם מגורים?

אורלי אראל : לא לקחנו את תמ"א 38, עשינו חשיבה תכנונית איך השכונה הזו צריכה להראות בעתיד. אנו עושים לה תב"ע, נכון שהתב"ע לוקחת זכויות לא מוקנות והופכת לזכויות מוקנות אבל על זה מתלבש חשיבה תכנונית זה לא אחד על אחד.

מישה דנילוב : גם במסגרת תמא 38 בארבע השנים האחרונות יצאו היתרי בניה עם קומה א' שלא למגורים, זה לאור המדיניות. אנחנו מלווים על ידי עבודה שמאית שבחנה את כל האספקטים וראתה באופן מדגמי במגרשים גם בגדולים שיש ייתכנות כלכלית להתחדשות.

ראובן לדיאנסקי : קומות מסחר אחת תביא ליותר דירות והמחרים בהכרח יירדו, לא צריך 2 קומות מסחר **ענת הדני :** לגבי השימושים המסחריים וגם הקומה הנוספת. לגבי המדיניות של תמא 38 שהיתה קודם,

היא לא זכר מוקנות אלא פעלו על פי מדיניות שאושרה על ידי חברי הוועדה. גם במדיניות לא תמיד נתנו את כל הזכויות של התמ"א כפי שיכלו להיות. לגבי נושא קומת מסחר נוספת, תוכנית המתאר קובעת את פלורנטיין כאזור מעורב למגורים ותעסוקה, כך שזה לא כמו כל המגורים בעיר, זו תוכנית המתאר

ראובן לדיאנסקי : קומה אחת לא מגורים, קרי מסחר, היא לא עומדת ברוח המקום.

ענת הדני : ברב האיזורים של מגורים שיש חזית מסחרית המשמעות שיש קומת קרקע מסחר ומעל מגורים

התוכן מס' החלטה - תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטיין דיון באישור מדיניות	-
--	-------------------------

ראובן לדיאנסקי: אבל הנפחים במקומות האלה הם יותר של מגורים

ענת הדני: לא בהכרח

ראובן לדיאנסקי: אם רוצים להתמודד עם מתן אפשרות ליותר צעירים לגור בפלורנטיין ונקצה יותר מגורים יהיו יותר דירות והמחירים עשויים לרדת כך שאפשר לחשוב על כך במובנים של יוקר המחיה **אורלי אראל:** ואז יגידו שאין מספיק שירותי ציבור באזור הזה **מיטל להבי:** אבקש להציע שני תיקונים לדרפט, תיקון אחד הוא שהחלטה על רחוב מוטה הלכתיות ושינוי רחובות מרחוב לפארק ליניארי יבוא לוועדה המקומית להחלטה לא באגף התנועה. הצעה שנייה, אני מציעה שתהיה קומת מסחר אחת בשנייה כאופציה. **ליאור שפירא:** את מתכוונת כאופציה להחלטת הוועדה? **אורלי אראל:** המשמעות היא שרישוי עצמי לא מגיע אליכם? **מיטל להבי:** היתר שרוצה פחות משתי קומות יגיע להחלטת הוועדה **ליאור שפירא:** ברירת המחדל תהיה שתי קומות כפי שכרגע ניתן יהיה לפנות לוועדה ואנו נחליט אם לפתור אותם מקומה נוספת של מסחר.

אורלי אראל: שתי קומות שאינם למגורים, אם הוא רוצה להפוך את הקומה השניה למגורים זה יהיה בהליך של פרסום וניתן יהיה לקבל על זה השבחה. **מישה דנילוב:** היות וראינו בקומה שאינה למגורים ערך ותועלת ציבורית משמעותית לכן אם מסכים את הקומה הנוספת ממסחר למגורים רצוי שיהיה לזה ערך ולהפוך זאת לדב"י. לעניין שטחי הציבור, בתחום התכנית קיים מגרש ציבורי אחד – אלוף בצלות – בשטח 1.4 ד' וזאת במרחב בן 140 ד'. ב בסך הכל מדובר כ-4 דונם בתחום פלורנטיין ההיסטורית כלומר, אנחנו בעיקר בשכונה הזאת נשענים על אין ועל המעט שיהיה פוטנציאלית בתוכניות התחדשות במערב פלורנטיין אז כשאנחנו מדברים על העומס על התשתית הציבורית כתוב פה כרגע שלושים דונם חוסר בשכונה והיות וזאת שכונה שמתחדשת באופן מרקמי החוסר הזה ילך ויתעצם עם כל בניין, זה היה אחד השיקולים המרכזיים שלנו ללמה להפוך את הקומה הזאת ללא למגורים.

אנחנו מבינים שיחידות הדיוור, שאנחנו מוסיפים פה אנחנו צריכים להוסיף בזהירות על מנת לא להקריס את המערכת.

ליאור שפירא: אנו רוצים שבקבוע יהיה שתי קומות מסחר והשיקול יהיה לדב"י. דבר נוסף, תקן החניה יהיה 0.8.

אלחנן זבולון: אבקש להוריד את המילה "עד" בהחלטה

מיטל להבי: 0.8 לא יקרה במגרשים שהם לא גדולים

ראובן לדיאנסקי: לגבי החלחול נאמר שלא יפחת מ-15%

עדן: זה השטח האחורי מהווה בתוך המגרש 15 אחוז ושם אסור לבנות מרתף זה לחלול וגם עצים לתת חמצן לאזור.

ראובן לדיאנסקי: לא יהיה עצים על המדרכות? השאלה אם יש מקום? מה התכנון

אורלי אראל: התכנון הוא להשאיר את חזית המבנים באותו מקום.

מישה דנילוב: מדברים על בינוי בקו אפס קדמי, בשונה מהרובעים בהם יש מרווח קדמי לנטיעת עצים, בתחום המגרשים הסחירים שבהם נוגעת התוכנית אפשר לטעת עצים רק במקום שאין בינוי.

ראובן לדיאנסקי: מה רוחב הכביש?

מישה דנילוב: 11 מטר זה חתך רחוב טיפוסי למעט הראשיים וזה חד כיווני.

ראובן לדיאנסקי: אם היינו מצרים את הכביש?

אורלי אראל: זה לא קשור לתב"ע, יש היום רוחב דרך, העירייה יכולה להחליט. התב"ע קובעת קו בניין אפס ואת רוחב הדרך. התב"ע קובעת ייעוד בדרך היא קובעת ייעוד דרך, רוחב המדרכה בדרך זו החלטה עירונית.

ראובן לדיאנסקי: האם אנחנו יכולים לייצר הנחיה בשלב הזה שבעתיד יבינו שהכוונה של הוועדה היתה דרך שבמסגרתה תהיה רצועת עצים?

אורלי אראל: אתה רוצה שנציין דברים בתקנון שאנו לא מציינים

ראובן לדיאנסקי: אפשר לקבל החלטה שרוח הוועדה היא לאפשר בשלב המתאים לקבוע במסגרת קביעת הדרך שתהיה רצועת גינון ועצים.

אורלי אראל: זה מתאים יותר לציין במדיניות ולא בתב"ע

מישה דנילוב: נכון וזו החלטה שכבר קיבלתם. במסמך מדיניות בשנת 2021 אישרתם בדיוק את זה. בפועל כשבאים לפתור את חתך הרחוב, יש מערכות תת קרקעיות ותקינה לעניין כיבוי אש וכו' שאנו לא יכולים לרדת לרזולוציות האלה בתכנית.

אלחנן זבולון: קבעתם פה גם מי נגר?

מישה דנילוב: לא, זה אמור להיות בהתאם למדיניות העירונית

ענת הדני: מקריאה את ההחלטה

מיטל להבי: מאחר ואני לא מכירה את התקנון תוכלי להקריא את סעיף דרכים. אני מבקשת ששינוי בתחום הדרך יובא להחלטת ועדה.

ענת הדני: מקריאה

מס' החלטה	התוכן
-	תא/מק/9122 - מדיניות עיצוב פלורנטין דיון באישור מדיניות

מישה דנילוב: אפשר להוסיף סעיף נוסף שאומר שינוי מהותי באופן הדרך יבוא להחלטת הוועדה **מיטל להבי:** מה זה מהותי?
ענת הדני: נציין באופי הדרך ובמטרות שלה
מישה דנילוב: לעניין החניה אנו מציעים או לחבר מספר מגרשים ל-400 מטר לכניסה אחת או מגרש אחד גדול של 270 מטר.
ראובן לדיאנסקי: גם 0.8 זה הרבה למקום הזה.
אורלי אראל: אם לא נכתוב בתקנון לתב"ע שלמגרשים קטנים פחות מ-270 מטר זאת אומרת שזו החלטה שלהם לשלם כופר או לעשות חניה.
ליאור שפירא: אבקש התייחסות לגבי עצים
מישה דנילוב: אני לא מכיר מנגנון סטטורי שמחייב
ראובן לדיאנסקי: מבקש להכניס להחלטת הוועדה סעיף 11 הוועדה רואה בנטיעת עצים בתחום הדרך כערך שחשוב לפעול למימושו.
ליאור שפירא: מאושר פה אחד מדיניות העיצוב לפלורנטין ותכנית צפון פלורנטין.
בישיבתה מספר 0008-25ב' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 9) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה:

לאשר את מדיניות העיצוב, שתהווה בסיס למתן היתרי בנייה ע"פ העקרונות לעיל, בכפוף להשלמות הבאות:

1. תיקונים טכניים למסמך המדיניות בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.
2. תאום ואישור סופי של הוראות ומסמכי המדיניות עם היועמ"ש לוועדה המקומית.
3. הטמעת מסמך המדיניות כך שיהווה חלק מתיק מידע להיתר בשכונה.

משתתפים: ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
10 - 25-0008	דיון בדיווח

כללי:

בהתאם להחלטה העירונית לעדכון תכנית המתאר העירונית (תא/5000) שאושרה בסוף שנת 2016, מקדמים היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף תכנון עיר את תכנית תא/5500. מטרת העדכון הינה שמירה על תכנית המתאר ככלי תכנוני מוביל, רלוונטי ועדכני למימוש החזון והמטרות העירוניות כפי שבאו לידי ביטוי בעדכון התכנית האסטרטגית של העיר בשנת 2017. הדיון הראשון בעניין עדכון תכנית המתאר התקיים בנובמבר 2020.

מסמך זה מהווה בסיס לדיון במספר עידכונים (מרחביים וכלליים) המהווים שינוי, חידוד או תוספת ביחס לחומר שהוצג לוועדה בדיונים קודמים.

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

מיקום:

כל שטח העיר תל אביב יפו.

כתובת:

כל שטח העיר תל אביב יפו.

גושים וחלקות בתכנית:

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

שטח התכנית: 52,000 דונם.

מתכנן: היחידה לתכנון אסטרטגי ואגף תכנון העיר בליווי צוות יועצים מקצועיים.

יזם: ועדה מקומית לתכנון ובניה.

בעלות: רמ"י, עיריית תל אביב-יפו, פרטיים ושונים.

מצב השטח בפועל:

- שטחי מגורים, מסחר ותעסוקה – לפי נתוני ארנונה², נכון לדצמבר 2021 היו בעיר כ-215,100 יח"ד³ בשטח כולל של כ-18.3 מיליון מ"ר (85 מ"ר בממוצע ליח"ד) וכ-8 מיליון מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומלונאות.⁴

מגורים והתחדשות עירונית

- מאז אישור תכנית המתאר אושרו למעלה מ-115,000 יחידות דיור בתכניות מפורטות⁵, מתוכן כ-35% בהתחדשות עירונית.⁶

² מקור: קובץ ארנונה, 27.12.2021

³ לא כולל דיור מוגן ומעונות

⁴ סכימת השטח במ"ר של מקבצי השימושים הבאים, בפי שמופיעים בקובץ ארנונה: אחסנה; ביטוח; בנקים; בתי תוכנה; דלא נידי; מוסדות פיננסיים; מלונאות; מסחר סיטונאי; מסחר קמעונאי; מקצוע חופשי; שרותי עזר, אומנים סופרים; משרדי קבלני בנייה ותשתיות; משרדי תחבורה והובלה; רוכלים; שרות ממשלתי, עירוני, אגודות, קונסוליות; שרותי אוכל ומשקה; שרותי פנאי ובידור; שרותים אישיים וביתיים; תעשייה ומלאכה.

– השינויים והתמורות בשוק הדיור מציבים בפני העיר אתגרים מורכבים. עדכון המתאר מבקש להניח כלים חדשים ורלבנטים להשגת מטרות וחזון העיר.

■ **תחבורה וניידות** – מערכות הסעת המונים שבביצוע ובתכנון ותנופת הפיתוח העירוני, מניחים בפני העיר הזדמנויות ואתגרים חדשים. עדכון תכנית המתאר נדרש לממש הזדמנויות אלו כמו גם את חזון התחבורה העירוני, שמעמיד סדר עדיפויות חדש בין משתמשי הדרך הרבים: בראש יעמדו הולכי הרגל ולצידם משתמשי התחבורה הציבורית והשיתופית ואלה הבוחרים להתנייד בכלים אישיים (אופניים וקורקינטים), ולבסוף – הרכב הפרטי.

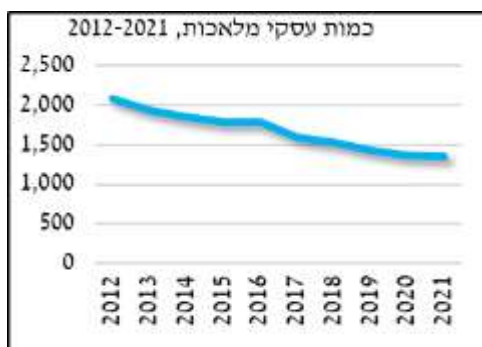
■ **סביבה והיערכות לשינויי אקלים** – בעשורים האחרונים נמצא כדור הארץ במגמת התחממות שמביאה עמה שלל אתגרים אקלימיים. תופעות אלה כוללות סופות ושיטפונות בעוצמות ותדירות גדלות, עומסי חום, מזיקים ומטרדים חדשים ואיומים על המערכות האקולוגיות. השלכות תופעות אלה על החיים בעיר, בשילוב עם מגמת הציפוף בישראל, דורשות גישה תכנונית המותאמת לאתגרי השנים הבאות. בפרט, מצב עניינים זה מציב בפני התכנון העירוני אתגר משמעותי בתחום ניהול מי הגר.

■ **שטחים ציבוריים** – בשנים האחרונות, עם העלייה במורכבות התכנון ואתגרי הפיתוח ועל רקע הגידול המתמיד באוכלוסיית העיר ומבקריה, מתגבר גם הצורך והאתגר בקביעת שטחי ציבור איכותיים לרווחת המשתמשים השונים. יחד עם זאת, בשנים האחרונות אנו עדים לעלייה משמעותית בהקצאה של שטחי ציבור מבונים (משולבים בתוך מבנים סחירים) לצד ירידה משמעותית בהקצאה של שטחי קרקע ציבוריים איכותיים – לטובת מבני ציבור ולטובת שטחים פתוחים. כך, בעוד שבין השנים 2001-2010 היקף שטחי הציבור המבונים במבנים סחירים עמד על כ-20 אלף מ"ר, בין השנים 2011-2019 הוא היה גבוה פי 3 (!) ועמד על כ-63 אלף מ"ר. בעדכון תכנית המתאר נבקש לחדד את ההוראות הקיימות ולשפר את מנגנוני ההקצאה של שטחי ציבור, באופן שיבטיח את איכות השטחים הציבוריים, כמו גם את התאמתם למציאות משתנה.

■ **תעסוקה מסחר ועירוב שימושים** –

– מאז אישור תכנית המתאר אושרו למעלה מ-3 מיליון מ"ר שטחי תעסוקה, מסחר ומלונאות בתכניות מפורטות, 42% בצפון העיר, 27% במרכז, 20% במזרח ו-12% בדרום העיר.⁷

– אתגרי הציפוף והפיתוח העירוני והשילוב של מגורים ברוב חלקי העיר, מייצר קונפליקטים בין שימושים מסוימים ובכך מביא לדחיקה של מלאכות ועסקי לילה. עסקים אלו מהווים חלק מזהותה של העיר כ"עיר ללא הפסקה" וחלק מרכזי באטרקטיביות שלה.



■ **מלאכות** – מניתוח נתוני ארנונה עולה כי בעשור האחרון (2012-2021) כמות נכסי עסקי מלאכות⁸ בעיר הצטמצמה משמעותית; בעוד שבשנת 2012 כמות עסקים אלו עמדה על כ-2000 נכסי עסקים סה"כ, בשנת 2021 היא עמדה על כ-1,350 בלבד (ירידה של 35%), זאת על אף שבאותה תקופה כמות נכסי העסקים בעיר עלתה ביותר מ-5%.

■ **עסקי לילה** – ניתוח דומה שנערך ביחס למועדונים בעיר הראה כי בעשור האחרון כמות המועדונים ואולמות הריקודים בעיר הצטמצמה משמעותית.

⁵ כולל: הרובעים (20 אלף יח"ד), שדה דב (20 אלף יח"ד), מע"ר (6.3 אלף יח"ד); לא כולל: 3700.

⁶ ההנחה היא שכשליש מהן יח"ד שנהרסו ונבנו מחדש (תמורה).

⁷ קובץ פוטנציאל תכנוני, עדכון 2021-12.

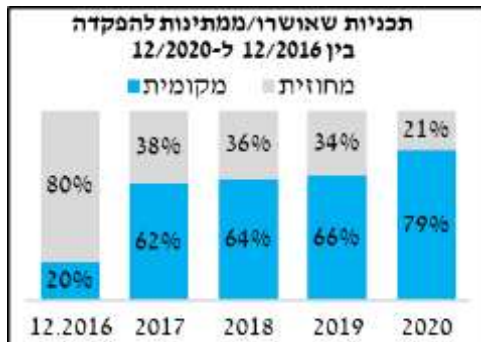
התוכן	מס' החלטה
507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - - 1008-25

⁸ שימושים שנכללו: רהיטים, נגרות, תעשיית הלבשה, מוסכים, שעונים וצורפים, מסגריות, מרפדיות, בית דפוס.

מדיניות קיימת:

תכנית מתאר כוללנית תא/5000 אושרה לעיר בדצמבר 2016. תכנית המתאר מהווה מסגרת תכנונית לפיתוח העידי של העיר הן עבור העירייה והן עבור הציבור הרחב. תכנית המתאר הכוללנית לעיר פועלת בשני מישורים עיקריים: במישור התכנוני המקצועי ובמישור סמכות הוועדה המקומית.

- במישור המקצועי מניחה תכנית המתאר הכוללנית באופן ברור ושקוף את הדרך למימוש החזון העירוני והתכנית האסטרטגית לתכנון ולפיתוח העיר;



- במישור המינהלי מגדירה תכנית המתאר את סמכויות הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ומאפשרת לה לדון ולהחליט בענייני התכנון העירוני. בהתאם, מאז אישור התוכנית חל היפוך ביחס שבין שיעור התכניות המאושרות בסמכות מקומית למחוזית: בעוד שערב אישור תא/5000 שיעור התכניות שאושרו בסמכות מקומית עמד על 20% ובמחוזית 80%, בסוף שנת 2020 התכניות שאושרו בסמכות מקומית עמד על 79% לעומת 21% במחוזית.

מצב תכנוני קיים:

במהלך 5 השנים האחרונות פועל התכנון העירוני בהתאם לעקרונות תכנית המתאר התקפה (למעשה התכנון העירוני מתייחס לתכנית המתאר עוד מהפקדתה בשנת 2013). שימור מעמדה של העיר כמרכז כלכלי ותרבותי וקידומה של העיר בפיתוח בר קיימא היו חלק ממטרות התכנית הנוכחית ובאו לידי ביטוי במהלכים התכנוניים המפורטים.

מתווה עדכון תכנית המתאר:

התכנון המתארי הכוללני הינו חלק משגרת תכנון כלל עירונית. שלב מרכזי בהסדרת שגרת תכנון זו החל בתחילת שנות ה-2000 עם עריכת פרופיל העיר (2002), חזון העיר והתכנית האסטרטגית (2005), כאשר לאור העקרונות האסטרטגיים שתכניות אלו התוו אושרה בשנת 2016 תכנית המתאר הראשונה של העיר – תא/5000. לאחר פרסום תא/5000 יצאה העיר לתהליך של עדכון התכנית האסטרטגית שהושלם בשנת 2017. השינויים בעקרונות האסטרטגיים שהניחה תכנית זו ביחס לקודמתה, מהווים את הבסיס לעדכון תכנית המתאר – תא/5500.

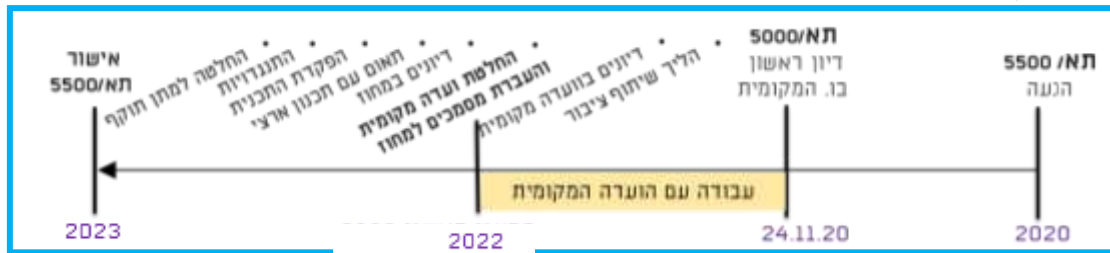


כך, מאחר ותכנית המתאר מהווה כלי מרכזי ליישום החזון העירוני, קיימת חשיבות רבה לעדכן את התכנית, לדייק אותה ולשמר את הרלוונטיות שלה למציאות משתנה.

חשוב אם כך להדגיש כי ב"עדכון" אנו מתכוונים למימוש של שני עקרונות מרכזיים במסגרת אישור תכנית המתאר:

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	מס' החלטה 14/05/2025 507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח
---	---

1. לוח זמנים מהיר לעדכון ;
 2. שמירה על מבנה ושפת התכנית.
- להלן לוח זמנים עקרוני לאישור תכנית תא/5500 :



מצב תכנוני מוצע:

ניסוח מטרות והנושאים לעדכון תכנית המתאר נגזרו משני תהליכים עיקריים:

- **הסקת מסקנות ותובנות מניסיון העבודה עם תכנית המתאר הנוכחית** – במהלך השנה וחצי האחרונות נערך סבב פגישות ודיונים עם מעגל גורמים עירוניים שעובד עם תכנית המתאר ברמה היומיומית, במטרה להציף ולמפות את הנושאים בהם תכנית המתאר הנוכחית חסרה או שנדרשים בה תיקונים.
- **שילוב נושאים חדשים כתוצאה משינויים בסדר היום העירוני, המטרופוליני והארצי** – נערכה עבודה לזיהוי מגמות עיקריות שהשתנו בין תקופת עריכת תא/5000 עד היום. בכלל זאת, נערכה השוואה בין התכנית האסטרטגית 2005 (שלאור עקרונותיה נערכה תכנית המתאר העירונית) לבין עדכון 2017 של התכנית האסטרטגית. השוואה זו הצביעה על היבטים עיקריים שלגביהם חל שינוי בתפיסה העירונית כמו בתחומי המגורים והתחדשות עירונית, שטחי ציבור, קיימות, חוסן עירוני, תחבורה, תעסוקה וערוב שימושים ועוד. לצד זאת, בתחומים השונים נערכה בחינה של השינויים בתכנון ארצי ומטרופוליני שיש להכיל בעדכון תכנית המתאר על מנת לשמור על העצמאות התכנונית של הועדה המקומית.

על רקע שני תהליכים אלו, עודכנו מטרות תכנית המתאר (תא/5500):

מטרות עדכון תכנית המתאר (תא/5500) ב'עקוב אחר שינויים' (תוספת; חידוד; שינוי) ביחס למטרות תכנית המתאר התקפה (תא/5000)

מתן הודאות לעריכת תכניות עתידיות, בדגש על תכניות בנין עיר ומטרות, תוך שימת דגש להשגת המטרות הבאות:	1. שימור וחזקת מעמדה של תיא-יפו כמרכז כלכלי ותרבותי של ישראל ונקודת מפגש מרכזית בין ישראל לעולם, באמצעות עידוד חדשנות, קיימות ופיתוח מונח צמיחה מכליל
2. קידומה של תיא-יפו כעיר לכל תושביה, על ידי פיתוח בר קיימא של סביבה עם זהות מקומית עירונית אטרקטיבית וכת השנה, פיתוח שטחי ציבור איכותיים קידום תכנון מונח שירותים, קידום אורח חיים קהילתי ומקיים לשיפור איכות החיים של תושבי העיר בהזדהות ובעתיד	3. יצירת עתודות של שטחי בניה למגורים ולתעסוקה על ידי ציפוף משמעותי של שטחי התעסוקה ומתן העדפה מתקנת לפיתוח שטחי מגורים דרום העיר ומזרחה
4. נקיפת גישה אקטיבית להתחדשות עירונית וקידום פתרונות דיור (עידודים) מכלים בכל חלקי העיר	5. קביעת כללים שיאפשרו התחדשות עירונית ושימור המורשת, הנוף והסביבה, שילוב בין הבנוי לפתוח, צמצום מטרדים סביבתיים וחיזוק החוסן העירוני לעמידה במצבי משבר
6. קידום מערכת תחבורה רב-אמצעית שאומצת את הפוטנציאל הטמון בה לחיזוק העירייה ומייצרת העדפה להתניידות בטווח ומקיימת על הליכה רגלית , תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים והליכה בגלית	7. פיתוח סביבת תחנות הסעת המונים ומתחמי התחבורה המשולבים כמרחבים עירוניים אטרקטיביים ופעילים
8. הצבת תכנית המתאר כנדבך מרכזי בממשל מקומי עם הפנים לאזרח, מחדש, משתף ועצמאי , באמצעות הגדלת הוודאות התכנונית, קיצור וייעול הליכי התכנון, הגדלת העצמאות של הועדה המקומית והנגשת התכנית ומימוש	

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
1025-0008 - 10	דיון בדיווח

להלן עיקרי השינויים/עידכונים המוצעים בהיבטים המרחביים ובנושאים הרוחביים:

עדכונים רוחביים

מגורים והתחדשות עירונית ■ תשתית מתארית לתוספת וגיוון סוגי המגורים ; ■ הוראות לקביעת מנגנוני תחזוקה לצמצום יוקר המגורים והבטחת איכות התחזוקה ; ■ שילוב היבטים חברתיים בתהליכי התחדשות עירונית ; ■ דגש על הגדלת מלאי הדיור בהישג יד ; ■ הסדרת פוטנציאל פיתוח המגורים בסביבת הסעת המונים (תמ"א 70).	תחבורה וניידות ■ הסתכלות כוללת על מערכות הסעת המונים ; ■ הנחת תשתית לשיפור מערך התחבורה הציבורית ; ■ שילוב סוגיית נגישות ורמת שירות בתכנון המפורט ; ■ מתן ביטוי לפירמידת סדר העדיפויות ולהעדפת הולך הרגל בתכנון המפורט ; ■ הרחבת ההתייחסות לתחבורה עתידית ולמגמת המעבר מבעלות לשירות.	שטחים ציבוריים ■ קביעת שלד ציבורי עירוני של שטחי הציבור הבנויים והפתוחים בעיר ; ■ בחינת שינוי שיטת חישוב זכויות הבנייה לצמצום הקונפליקט בין פיתוח סחיר להקצאת שטחי ציבור ; ■ הרחבת גיוון רשימת התועלות הציבוריות שניתן לקבוע בתכנית ; ■ שילוב מגורים עירוניים מכילים בשטחי ציבור מבונים ; ■ הבטחת איכות שטחי הציבור המבונים והמימד הציבורי בשפ"פים וזיקות הנאה.
תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים ■ עיר נגישה ("עיר 15 דקות") - הנגשת שירותי מסחר, תעסוקה, ושימושים חיוניים (ציבוריים ובעלי אופי ציבורי) במרחק הליכה ; ■ גיוון סוגי תעסוקה ומלאכות ; ■ סימון מוקדי פיתוח להעצמה בפריסה עירונית (תמ"א 70) ; ■ מימוש פוטנציאל תת הקרקע לשימושים עיקריים, נוכחיים ועתידיים ; ■ הגמשת האפשרויות לשילוב מגורים, משרדים ותעסוקה באזורי ייעוד למגורים ; ■ עידוד ותמרוץ מוקדי תעסוקה ומסחר מקומיים קיימים.	תשתיות, סביבה והיערכות לשינויי אקלים ■ הטמעת המלצות התכנית העירונית 'היערכות לשינויי אקלים' ; ■ הוראות התייחסות לניהול מי נגר בראייה כוללת ; ■ סמכות לקביעת הוראות להפחתת העומס על התשתיות הציבוריות ולהפחתת עלויות התחזוקה ; ■ הנחיות לשימוש בתת הקרקע בדגש תשתיות.	
צמצום חסמים, הנגשה, הגברת ודאות ועצמאות הועדה המקומית ■ הרחבת עצמאות הועדה המקומית ; ■ שמירה על עצמאות הוועדה מול התכנון הארצי והמחוזי ; ■ דיגיטציה, קליטת התכנית ב-iView והנגשת המידע ; ■ פישוט התכנית.		

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
10 - 0008-25ב'	דיון בדיווח

עדכונים מרחביים – תוספות ושינויים שטרם הוצגו לוועדה

צפון העיר (עבר הירקון) – רובעים 1-2

פירוט ההצעות לשינוי ותוספת להצגה בוועדה בתאריך 15.2 :

- **שכונת נוה שרת:** תיקון טכני: עדכון נספח עיצוב עירוני מ-8 קומות ל-30 קומות. זאת במקום לציין בטבלה 5 כי תותר בניה חריגה לסביבתה עד לעליית 2 מדרגות גובה מהמסומן בנספח העיצוב+הקלות (כלומר סה"כ 30 קומות). החלטה זו תהווה שינוי לתא/9054- מסמך מדיניות שכונת נוה שרת (2014)
- **שכונת רמת החייל:** העצמה של שורת המבנים הראשונה ברמת החיל – בין רחוב הגולן לאורך ראוול ולנברג בסמוך לשתי תחנות קו ירוק ולתחנת מטרו.
- **צהלה:** תיקון טכני של גבול אזורי התכנון.
- **מעוז אביב:** תיקונים טכניים בסימון התחדשות עירונית והעלאת גובה בשכונה בהתאם למדיניות.
- **אוניברסיטת תל אביב:** שמירה על כל תחום האוניברסיטה כמרקם בנוי לשימור יחד עם קביעת בניה נקודתית חריגה לסביבתה על דופן חיים לבנון בהתאם לחזון המרחב, עדכון תכנית אב לאוניברסיטה והתאמת התכנון למערכות המתע"ן.
- **רמת אביב:** עדכון אזור יעוד מיעוד בניה רבת קומות ליעוד מעורב, במקום סימבול מוצע למוקד תעסוקה.
- **רובע צפון מערב (צומת גלילות):** שינוי יעוד מבניה רבת קומות לאזור מעורב, בניה נקודתית חריגה לסביבתה.
- **רובע צפון מערב (3700):** שינוי יעוד מבניה רבת קומות לאזור מעורב, התאמת זכויות לתכנון המקודם.
- **רובע צפון מערב (3700/1):** שינוי יעוד מבניה רבת קומות לאזור מעורב, התאמת זכויות לתכנון המקודם.
- **רובע צפון מערב (שדה דב):** שינוי יעוד מבניה רבת קומות לאזור מעורב.
- **רובע צפון מערב (צפון נופי ים):** שינוי יעוד מבניה רבת קומות לאזור מעורב.
- **רובע צפון מערב (רוקח אבן גבירול):** תיקון גבולות הסימון הקיים (הפולגון) ויעוד הקרקע – פיתוח סמוך למרחב הסעת המונים – מתח"ם רדינג.

מרכז העיר – רובעים 3-6

בהמשך לדיון שנערך בעניין עדכוני תכנית המתאר תא/5500 במרכז העיר, להלן תיקונים ועדכונים נוספים:

1. רחוב אבן גבירול

בתא/5000 מסומן הרחוב כ'ציר מעורב' לאורכו מתאפשר תכנון עד 8 קומות, עם בניה נקודתית חריגה מסביבתה בדופן המזרחית (משד' דויד המלך וצפונה). בטבלה 5 מפורטים שני מקומות – פינה צפון מזרחית של הרחוב ובפינת פנקס – בהם אפשרות לרח"ק 7/5 ועד 25 קומות לשימושי תעסוקה ושימושים שאינם למגורים. תכנית אבן גבירול תא/4562 507-0643890 מקודמת בסמכות הוועדה המחוזית והיא בשלבי הפקדה. ומוצע להכיל תכנית זו בתא/5500.

העדכון המוצע:

התוכן 507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	מס' החלטה 14/05/2025 10 - 25-0008
--	--

הכלת תכנית אבן גבירול תא/4562 507-0643890 על כל המגרשים בהם היא חלה, וזאת עד 9 קומות. התכנית נפחית וזכויות הבנייה נקבעים בהתאם להוראות הבינוי, וזאת ברח"ק 4-4.5 בהתאם למאפייני המגרש. בפינה הצפון מזרחית של רחוב אבן גבירול ובפינת פנקס/אבן גבירול ישמרו האפשרויות כפי שמופיעות בתא/5000 – מגדל בכל נקודת ציון זו בגובה של עד 25 קומות בשימושי מגורים ומסחר ושימושים שאינם למגורים בקומת המסד.

2. מערב מרחב המסילה – לפיד

בתא/5000 אזור ייעוד תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן עם בנייה נקודתית חריגה לסביבתה עד 40 קומות ולפי מסמך מדיניות. בהתאם למגמות התכנון ובהתאמה להחלטת הועדה המקומית בעניין תכנית לפיד, מוצע לשנות את אזור הייעוד.

העדכון המוצע:

שינוי הייעוד לאזור מוטה מלונאות על רקע מגורים בבנייה רבת קומות. הרח"ק המקסימלי המתאפשר בייעוד זה הוא 6 בתמהיל של לפחות 30% מלונאות. מספר הקומות, בדומה לרצועת חופי מרכז העיר, יהיה עד 25. בטבלה 5 יצוין שהתכנון יהיה לפי מסמך מדיניות. כמו כן שבמידה ויקוימו התנאים שנקבעו בועדה המקומית במסגרת תכנית לפיד ניתן יהיה לקדם במקום תכנית ברח"ק עד 9.5 בתמהיל של לפחות 45% מלונאות, עד שלושה מגדלים בגובה עד 45 קומות. התנאים כוללים פיתוחו של פרויקט בעל תועלת מלונאית בסטנדרט כדוגמת רשת המלונות הבינלאומית 'ארבע עונות', בעל משמעות בקנה מידה עירוני ותרומה משמעותית למרחב הציבורי.

דרום העיר ויפו - רובעים 7-8

עדכונים מוצעים תא/5500 - אזור דרום העיר ויפו:

- שכונת שפירא** (אזור 803): הכללת השיכונים לאורך רחוב ישראל מסלנט כך שיתאימו למצב הקיים, תוך עדכון הייעוד מאזור מגורים בבניה עירונית נמוכה לאזור מגורים בבניה עירונית ועדכון מספר הקומות בנספח העיצוב העירוני מ-4 קומות ל-8 קומות.
- מרכז יפו** (אזור 706א'): הסרת סימון "מתחם להתחדשות עירונית" מאזור גן דוידוף, כך שיתאים לייעוד הקרקע.
- צפון יפו** (אזור 701ה'): תיקון טעות טכנית והכללת האזור הבנוי בין הרחובות רזיאל וגולדמן לאזור 701ה'. בתוך כך מבוקש להחיל את ההוראות של צפון יפו על האזור, הכללות בינוי בגובה עד 5 קומות.
- נווה שאנן** (אזור 802): תיקון טעות טכנית בהתאם לתכנית מאושרת, תוך שינוי ייעוד הקרקע מאזור מגורים בבניה עירונית לאזור תעסוקה עירוני סמוך להסעת המונים.
- מע"ר בן צבי** (אזור 707): עדכון ייעוד הקרקע מאזור לתכנון בעתיד לאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתח"ם מטרופוליני ומתח"ם ארצי, תוך הגדרת הרח"ק ומס' הקומות.
- מרכז יפו** (אזור 706ה'): ביטול המרקם הבנוי לשימור והחלת מתחם להתחדשות עירונית, דבר המאפשר רח"ק 4 ובינוי בגובה עד 8 קומות.

מזרח העיר (רובע 9):

שינויים נקודתיים:

- כפר שלם**: סימון רח' ששת הימים כ"רחוב עירוני" בעל חזיתות מסחריות.
- מע"ר האיילון לאורך רח' המסגר**: הוספת סימון מוקד ציבורי חדש.

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
1025-0008 - 10	דיון בדיווח

3. מרחב לדוויפול :

- העצמת זכויות ללא תקרת רח"ק בגין מיקום במע"ר האיילון.
- הוספת סמבול של מוקד ציבורי חדש.
- הסרת שימוש של מגורים.
- תתאפשר הקמת מסוף לוגיסטיקה עירונית.
- תתאפשר הקמת מסוף תחבורה ציבורית.

4. אזור מעורב בצרון :

- שינוי יעוד קרקע מיעוד "אזור מעורב לתעסוקה ומגורים" ל"אזור תעסוקה עירוני" בתחום המסומן.
- הסרת שימוש מגורים ממקבץ השימושים המותר בתחום המסומן.
- מספר הקומות המרבי ושיעור הרח"ק יהיו ללא שינוי.

שינויים בגין התיאום עם תמ"א 70

1. מרחב מעורב 'השלוש' :

- שינוי הרח"ק המרבי מרח"ק 5.0 לרח"ק מרבי 7.0.
- מספר הקומות המרבי יהיה ללא שינוי (מעל 40).
- מרכיב התעסוקה במסגרת תמהיל השימושים יוגדל מ-40% ל-50%.

■ כללי:

- תכניות באזור תעסוקה סמוך למתח"ם ארצי יכללו 1 רח"ק מניוד משימור.

עדכונים רוחביים – כלל עירוני (הוצג בדיוני ועדה קודמים)

העדכונים הרוחביים המוצעים לתכנית המתאר כוללים שישה ראשי פרקים וחלק מקדים העוסק בעידכון הפרוגרמה העירונית. בדיון הראשון בנושאי הרוחב יוצג העידכון הפרוגרמטי המוצע ושלושה מששת נושאי הרוחב: 'מגורים והתחדשות עירונית', 'שטחי ציבור' ו'הרחבת עצמאות הועדה המקומית והנגשת התכנית'.



מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
10 - 25-0008	דיון בדיווח

עדכונים רוחביים – בדיון הנוכחי (21.6.2022):

דיון בהישג יד

- תוספת קרן דב"י המאפשרת בשיקול דעת מהנדס העיר מתן שווי כספי חלופי בפרויקטים בהם לא ניתן להקצות דב"י בשיעור הנדרש (בדומה לקרן שטחי ציבור) – בבחינה.
- הוספת 'דיון להשכרה' למקבץ שימושי המגורים – הבטחת סמכות לקביעת ייעוד קרקע 'דיון להשכרה' לכשזה יתאפשר.

תעסוקה, מסחר ועירוב שימושים

- שינוי למה שהוצג:
 - הוספת פוטנציאל רחובות בעלי חזית פעילה וצירים מעורבים בעיר, והרחבת סמכות הועדה לקבוע ולפטור מחזית פעילה/ציר מעורב (תוצג מפה עדכנית של סימון הרחובות ב- תא/5500).
 - העצמה במע"ר על רקע תמ"א 70 – הרחבת סימון 'אזור תעסוקה סמוך ל'מרכז תחבורה משולב ארצי'.

שינוי שיטת חישוב הרח"ק

- תוספת למה שהוצג בועדה:
 - הכלל: שטחי הבנייה יחושבי לפי אחוז קבוע משטח המגרש לבנייה ברוטו:
 - 70% בכלל העיר
 - 80% באזורי יעוד תעסוקה ובחוף הים
 - יוחרגו: מקרים שלגביהם תינתן לוועדה אפשרות לגמישות באחוז החישוב משטח המגרש הסחיר הנכנס:

אפשרות לחישוב שטחי בנייה <u>מאחז גדול יותר</u> משטח המגרש הסחיר לבנייה ברוטו	מגרשים (שטח סחיר) קטנים מ-2 ד'
	תכניות להתחדשות עירונית באזורים להתחדשות עירונית
	תכניות שמוסיפות זכויות למבנים קיימים
	תכניות הכוללות בתחומן מבנים לשימור
אפשרות לחישוב שטחי בנייה <u>מאחז קטן יותר</u> משטח המגרש הסחיר לבנייה ברוטו	תכניות גדולות על קרקע פנויה
יתאפשר חישוב מסך שני הקווים הכחולים	תכנית עם שני קווים כחולים שמקצה קרקע באזור אחר

* במידה ומתקבל שטח למבנה ציבור קטן מ-800 מ"ר, שלא ניתן להגדילו או לחברו לשטחים ציבוריים בסביבתו, ניתן יהיה להמירו בשטחים מבונים.

השלד הציבורי – צירים ירוקים

- עדכון הגדרת ציר ירוק, בדגש על תעדוף הולכי רגל והצגת רשת עדכנית ומוסכמת של צירים ירוקים, בהיררכיה ראשית ומשנית.
- ללא חתך מחייב בהוראות התכנית.

התוכן	מס' החלטה
5500/תא 507-1123876 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - 0008-25

רשימת תועלות

- דיוק, הרחבה וגיוון רשימת התועלות הציבוריות שניתן לקבוע בתכנית :
 - תוספת : מסופי תחבורה ציבורית ומרכזי תחבורה אזוריים, תשתיות תחבורה עתידית, חניה ארוכת טווח לתושבים, קרן לשטחי ציבור (כולל אפשרות לפינוי והסדרת קרקע תפוסה), מאגרי מים תת-קרקעיים לניהול נגר, מרכזים לוגיסטיים, מרכזי אנרגיה ומתקני אנרגיה מתחדשת, איפוס פחמני, מרכזי מיחזור ופסולת, חיזוק ושיפוץ מבנים, דירות חוסים.
 - הסרה : מלונאות
- ניתן בהתאם לסעיף התועלות (3.1.3 ד'), להקצות את התועלת הציבורית במגרש שאינו המגרש מקבל הזכויות ובתנאי שהתועלות ייקבעו במסגרת אותה תכנית

שיתוף ציבור :

תהליך השיתוף עבור תכנית המתאר הינו יישום בפועל של החזון העירוני ושל התפיסה האסטרטגית כממשל עירוני, מחדש משתף ועצמאי. מתווה שיתוף הציבור של עדכון תכנית המתאר אושר ביום 14.3.21 על ידי הוועדה להתייעצות עם הציבור, הצגת סטטוס התהליך :

מטרות הליך השיתוף :

- **להגביר** את מעורבות התושבים והתושבות באמצעות הסברת הרלוונטיות של תכנון ארוך טווח לחייהם.
- **להסביר ולהנגיש** את תהליך ונושאי העדכון לבעלי העניין.
- **לקבל משוב** על עדכונים מוצעים **ולהיוועץ** עם בעלי עניין ביחס לעדכונים מרכזיים.
- **לאפשר** לציבור **להשתתף באופן מודע ומושכל יותר** בתהליכי תכנון מפורטים.

אמצעים ופעולות :

- מידע וקבלת התייחסויות **באופן שוטף**.
- **ריכוז מאמץ בשלוש צמתים מרכזיות** : טרום דיוני הוועדה המקומית, לפני הפקדה ואחרי אישור התכנית.

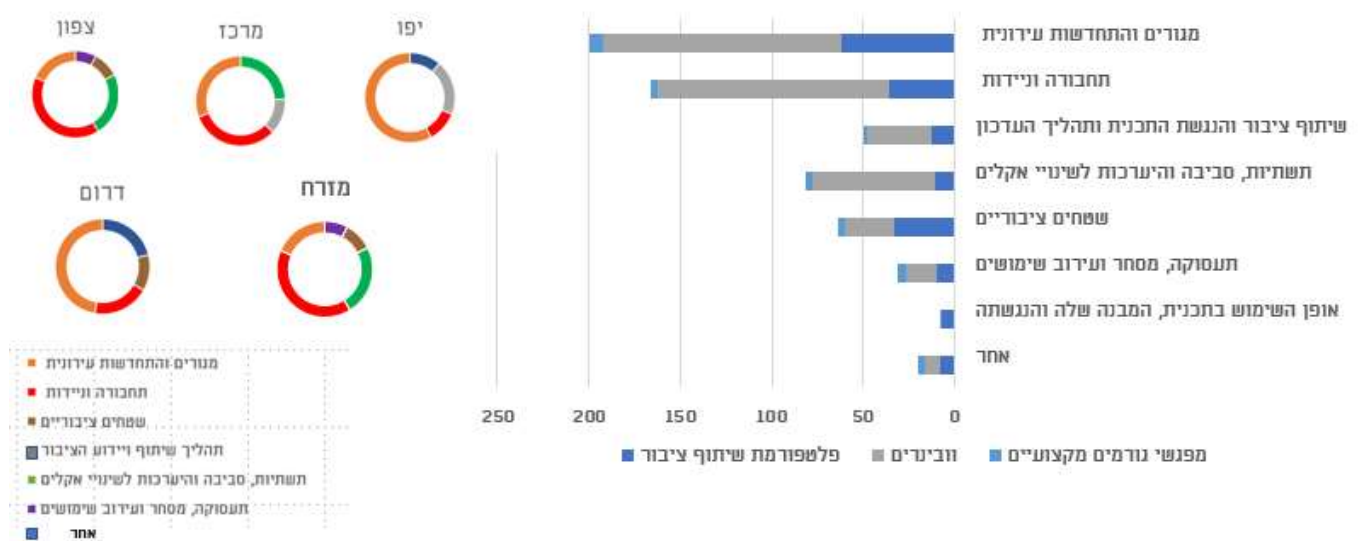
להלן עיקרי הפעולות שבוצעו ויבוצעו בהתאם למתווה שאושר :

1. איסוף תובנות מגורמים עירוניים ושיתופי ציבור קודמים - **בוצע**
2. הגדרת מטרות ואסטרטגיה - **בוצע**
3. **עמוד ייעודי מתעדכן באתר** - בחודש דצמבר 2021 הוקמו דפים ייעודיים באתר העירוני לתהליך [עדכון תכנית המתאר](#). הדפים מתעדכנים באופן תדיר ומרכזים מידע מפורט ומונגש. עד כה נרשמו כ- 30,000 כניסות לאתר העירוני. - **מתמשך**
4. **השקת קמפיין והפצה** – פרסום מודעה בתלושי הארנונה, בתחנות אוטובוס, שלטי חוצות, הפצה במדיה דיגיטלית ועוד - **בוצע**
5. **מפגשי זום אזוריים** – בחודש ינואר התקיימו 5 מפגשים דיגיטליים בפורמט וובינר (בשל כמות נרשמים) שכללו כ-3000 משתתפים. לאחר הוובינרים הופץ [מענה מפורט](#) לכל 400 ההתייחסויות שהתקבלו. - **בוצע**
6. **פלטפורמת שיתוף ציבור עירונית** - התקבלו סה"כ 180 פניות, מתוכן סוננו 80 פניות רלוונטיות לתכנית מתאר. - **בוצע**

מס' החלטה	התוכן
14/05/2025	507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר
10 - 25-0008	דיון בדיווח

7. **מפגשי בעלי עניין מקצועיים** – התקיימו שני מפגשי שיח עם 62 אנשי ונשות מקצוע מתחום תכנון, חברה, סביבה, יזמות, משפט וכלכלה. - **מתמשך**
8. תערוכה בבית ליבלינג ומוקדים נוספים בעיר + מפגשים פרונטליים בנושאים ממוקדים - **יבוצע בהמשך**.
9. סרטון הסברה והפצה מידע נוסף מונגש - **יבוצע בהמשך**.
10. ליווי שלב התנגדויות והנגשת התכנית לאחר אישורה - **יבוצע בהמשך**.

עיקרי הנושאים וההתייחסויות שעלו בפעולות השיתוף:



חו"ד צוות עידכון המתאר:

מוצע להעביר את התכנית, לאחר השלמת הדיונים, לדיון בועדה המחוזית לצורך המלצה על הפקדתה.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0020-22' מיום 21/06/2022 תיאור הדיון:

דורון ספיר: היום יעלו תיקונים שהצוותים השונים עשו.

אודי כרמלי: זהו הדיון השמיני דיון שישכם את העבודה התכנונית שנעשתה. הדיון מתחלק לשני נושאים מרכזיים. כלל הנושאים שדנו בהם ב7 דיונים הקודמים שבכל אחד מהם יש תיקונים בקשות של חברי ועדה ושינויים שמתבקשים. תוכנית המתאר כל הזמן יש תיקונים וצריך למתוח קו סופי ולהביא מוצר מוגמר. חלק אחד נעבור אזורים של צוות צוות. החלק השני יהיו כמה תיקונים בנושאים הכלליים. צוות דרום יותם בן יעקב: תיקונים של מחלקת יפן והדרום (מציג במצגת) אסף הראל: כשדיברנו על גלילות ששם רוצים לאפשר בניה חריגה ולקבל את המקסימום שהתאפשר וגם כאן כי במע"ר הייתי עושה כמה שפחות הגבלות.

אודי כרמלי: השקופית לא חוקית כי היא נוגדת תמ"מ. היה חשוב להראות לועדה שאנחנו רואים את המקום מתחמי תעסוקה, המתח"ם נמצא בעיגול הירוק כיכר עירונית (במצגת) וחשוב להבטיח כיכר עירונית נותנת מעבר לשימושים החורגים אנחנו רוצים לוודא דאגה למרחב הציבורי. הרעיון הוא שהועדה המקומית תגיד שזו הצורה שאנחנו רואים אותה את הכיכר. המחוז מצהיר שהוא יתקן את התמ"מ אבל טרם זה מתרחש וזה יהיה בלתי נמנע. כל המאמץ של המדינה לא תהיה ברירה אלא לעשות שינוי תמ"מ. מלי פולישוק: מה ההבדל בין שטח פתוח לכיכר עירונית.

אודי כרמלי: זו כיכר יש בה שימושים עירוניים עם חזיתות מסחריות, שטח עירוני פתוח יכול להיות עם חורשה ועצים זו לא הכוונה יש נקודה אחרת. כיכר עירונית היא עם תמהיל שימושים סביבו.

יותם בן יעקב ממשיך במצגת שיכונים, שבטי ישראל
 אסף הראל: פרוצדורלית צריכים לעבור דרך ועדת שימור אם רוצים לבטל מתחם עם מרקם לשימור ואז להגיע לוועדה.

יותם בן יעקב: אין בעיה להראות בצורה יותר מפורטת את המרקם. מצד אחד אנחנו משמרים ושומרים על פרצלציות קטנות ומצד שני יש אזורי שיכונים שראוי שיתחדשו. כבר היום המרחב הזה הוא מגוון וכדי לשמור על הגיוון צריך התייחסות ספציפית ושונה. יש פה שינוי שדורש הסבר והרחבה להראות את השוני בו אפשר לעשות גם בוועדת שימור.

אסף הראל: בשביל להחליט שזה לא מרקם לשימור צריך לבדוק. האם מרקם בנוי לשימור הוא בסתירה להתחדשות עירונית?

יותם בן יעקב: זה לא אינהרנטי תוכניות להתחדשות עירונית בשל נפחי הבניה הגדולים יותר משנים את השימור אבל זה לא מונע לעשות התחדשות.

אסף הראל: אפשר לאשר את זה בכפוף לוועדת שימור

אודי כרמלי: לדעתי מרקם לשימור לא צריך לעבור דרך ועדת השימור. תראו את השיכונים ורכבות שנמצאים באזור מגוון ועשיר מולם וההצעה כאן לצרף אותם לאזור הזה. הטכניקה בכדי לאפשר התחדשות עירונית זה להכיל התחדשות עירונית וכנגזרת לבטל מרקם לשימור. באופן תאורטי אפשר להשאיר מרקם לשימור והתחדשות עירונית אבל ההגדרה היא הגדרה ריקה. גם אם המרקם היה נכון שיהיה ערך ארכיטקטוני נוסף בזה שאנחנו שומרים את המרקם הזה. בשכונות שיכונים שאופי שלהם שיכוני השתדלנו ששמרו על המרקם השיכוני מתוך הצהרה כמו רמת אביב הירוקה יד אליהו יש כמה תוכניות אמרנו שהמרקם של השיכונים יש בהם ערכים ארכיטקטונים שכדאי לשמור. אבל פה יש איזו מובלעת השכונה שלה דרס. אנחנו חושבים שלא נכון להשאיר את ההגדרה של מרקם לשימור אם רוצים לעשות התחדשות עירונית.

יותם בן יעקב: מציג פרצלציות ומבטאים מרקם במצגת. יש 3 שיכוני רכבת ומסביב מרקם היסטורי. מציג את המרחב בשבטי ישראל ויהודה הימית בלב שלהם יש דיורי חלמיש. בצומת מאפשרים 4-5 קומות. נותנים דופן אחר לרח' וטיפולוגיה אחרת לגמרי (מציג את שיכוני חלמיש) מהצד השני יש את השיכונים שרוצים להתחדש נותנים את המאפיינים שהם יוכלו להתחדש. אלו אזורים שרוצים שיתחדשו.

אסף הראל: מבחינה כלכלית אם נשארים בקומות ואם תעשה התוספת קומה לא תאפשר לזה לקרות יותם בן יעקב: אין לנו אזורים של התחדשות עירונית בבניה נמוכה. האזורים של השיכונים אנחנו מבקשים ה' שנותנים התחדשות עירונית על בניה נמוכה. הה' הזה מתנה במגורים בבניה עירונית כך שהרחק המקסימלי הוא 5 והגובה 8-9 נקודתי 15 וכאן זה בדרגה פחות ורואים ממול שהבניה שם 8-9 קומות.

אסף הראל: בלב העיר כדי לשמור על האופי המקורי אנחנו מוסיפים בין 2 3 קומות ואני לא רואה סיבה להגיע ל-7-8 קומות.

אורלי אראל: 5 שנים שמקדמים תוכניות של התחדשות עירונית פינוי בינוי החיזוק של זה לא עובד ולא מקבלים שום שטח ציבורי בתוכניות שזה רק תוספות לכן בכפר שלם עשינו את השילובים בשביל לקבל את הזכויות הם צריכים עוד זכויות אחרת תוספת הקומות אנחנו לא מקבלים שום שטח ציבורי שנדרש פה. הפרויקטים של התחדשות עירונית הם פרויקטים מסוג אחר וגם האיכויות.

אסף הראל: מוותרים גובה של האזור

יותם בן יעקב: המטרה לעשות תכנון מלווה רחוב הזכויות מידתיות ולהגיע 8 קומות ולא לעשות בינוי לרחוב יכולה להיות פה עירוניות יותר טובה אם לא נאפשר את העליית המדרגה. אין פה עדיין אסף הראל: אני לא השתכנעתי

אורלי אראל: המשמעות הזו שהשיכונים האלה לא יעברו התחדשות עירונית

אודי כרמלי: יש מרקמים לשימור באזור יפו ודרום אין תקדים לעוצמה שבהם אנחנו אומרים פה לא. כל מרכז העיר תוכנית הרובעים כפוף להתחדשות כל צפון העיר להתחדשות וגם מזרח. דבר שני זו התוכנית שהתקבלה לבוא ולהגיד שביפו אנחנו לא שומרים על המרקם זה לא נכון ביפו אין להגיע עד 6.

אסף הראל: אני רוצה שישאר מרקם לשימור ירגישו צורך

אודי כרמלי: אם אתה מוריד את זה אתה דן את המקום לבניינים במצבם הנוכחי הגרוע. ביפו אנחנו שומרים על ההתחדשות העירונית עושים בפניצטה ברמה של רחוב ורבע.

חיים גורן: זו תוכנית מתאר ואנחנו מחויבים עד מקסימום

אסף הראל: זה לא מונע ממך המרקם לשימור אלה הם צריכים לעשות את הדרך היותר ארוכה.

אודי כרמלי: זו לא המלחמה.

רועי אלקבץ: כל הסיפור בתל אביב זה ענין של איזונים ומידתיות. כמו במרכז העיר שאפשר 6-7 8 קומות כך יש בשפירא שגרים בבנינים שגרים בבתיים לא ראויים ושנאמר שנמתין שזה יהיה כלכלי ועוד שנים זה אומר שאנשים חיים בתת תנאים שנים ארוכות וזה הקניין. התחדשות עירונית זה אנשים ומקומות ולא רק דיבורים טכניים. אז נגיע עד 8 קומות להגיד לאנשים שחיים בתנאים קשים ולחכות 20 שנה זה לא אפשרי כל ההתחדשות צריך לאפשר זה אני בעמדת מהנדס העיר. עדיף לא להגיע ל-8 אבל איפה שיש מקטעים צריך לאפשר עד 8 קומות ואחרי זה נרד.

מס' החלטה	14/05/2025
התוכן	10 - 25-0008
507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	דיון בדיווח

ערן מאירסון : שינויים ותיקונים באזור מזרח. מציג את התיקונים באזור המער. חיים גורן : אתם אומרים שמהם הרבה שימושים ציבוריים אודי כרמלי : שימושים ציבוריים חושב שיהיה מוקד ציבורי על אזורי אנחנו לא בטוחים שזה אפשרי. ערן מאירסון : ממשיך במצגת חיים גורן : לאפשר כמה שיותר שימושים ציבוריים שהמקום לא יהיה מת ערן מאירסון : כן

אסף הראל : נושא ה-ללא מגורים – תושבים מתלוננים על רעש ומוסיקה אז סגרנו את שינקין וסגרנו בשפירא ואני חושב שזה לא נכון להגיב ולסגור מקומות בגלל רעש. לדוגמא מבואות יפו להגיד במקום הזה יש רעש תתמודדו ויהיו עוד הרבה מקומות בעיר צריך לשנות את הגישה בשוק הפשפשים יהיה רעש וכדי את השקט בת"א יהיה יותר קשה למצוא בת"א אולי ברישפון יש שקטים. מה הבעיה שיהיו מגורים. חיי גורן : זה לא רק ענין של רעש זה ענין של תשתיות.

אסף הראל : לא הייתי מונע מגורים בשום מקום בעיר אנשים שיבחרו לגור יצרכו להסתגל. אודי כרמלי : בעיה שלנו היא בקצוות והסיבה שלקחנו מקומות קטנים במזרח שלא יהיו בהם מגורים מראש כי המרחב הציבורי של שימושי לילה מקבל אופי של מגורים שמאד קשה להסתדר איתו. לכן אנחנו מביאים אופציה כי בכל מקום שיהיה רעש זה ייצר קונפליקט אבל אפשר לומר חברים אתם רוצים יש חלופה שמראש בתפקיד העירוני זה התפקידים שהם יכולים לשאת אותם. אסף הראל : מה עם סטודנטים

דורון ספיר : עברנו את שינקין ויהודה מכבי שהם היו מופרעים ותמיד מחפשים את האיוון ולכן גם באזורים האלה לא אמרנו את המילה האחרונה כי הם יעברו שינוי אבל בעתיד נכניס דיון מיוחד דיון להשכרה ואחרי שידעו האזור הוא כזה ודווקא להשאיר את האזור נקי ולכן צריך לעשות בשתי פאות. מלי פולישוק : זה גם זיהום אויר מטורף שולה קשת : אזור התחנה הוא האזור הכי מזוהם בארץ ערן מאירסון : אזור תעסוקה בצרון, נחלת יצחק מציג במצגת ציפי ברנד : למה אתה משנה את הרח"ק?

ערן מאירסון : רחק 7 הקומות ללא שינוי. רחק 5 משקף בינוי למה שיש באזור במערב ומזרח בינוי של עד 25 קומות. רחק 7 משקף חתך ברח' הזה והעצמה לאורך איילון. אנחנו רוצים לייצר את השינוי בתמהיל 50% תעסוקה 50% מגורים במקום 40 ו60 יש תוספת רחק וללא שינוי בנפחים. מיטל להבי : מה עם תוספת צרכים ציבוריים ?

אורלי אראל : במסגרת התוכנית המפורטת ניתן מענה לצורכי ציבור מיטל להבי : אני אפעל במסגרת המענים לא תתייחסו רק למסחר ולמגורים אלא בתוכנית המתאר יהיה פירוט לשטחים ציבוריים אורלי אראל : ברור מיטל להבי : לא בתוכנית המפורטת אלא במתאר.

אסף הראל : ממזרח יש שכונת מגורים אז למה צריך מגורים אודי כרמלי : כל הקוביה של תוצרת הארץ היא משלבת בין מגורים רן ברעם : אם מסתכלים יש מסדרון המעי"ר לאורך איילון שם זה כמו חשיבה של 5000 והתיקון מינורי. ההגיון היה שיש את רצועת המעי"ר והכל תעסוקה ויש אותם ורודים באפר באזורי המגורים המובהקים ואני מכליל את גבעתיים. יש חתך שירד באינטנסיביות גם ברחק וגם בשימושים כלומר המער זה תעסוקה והאזורים הורודים. אזורים שמשלבים מגורים ותעסוקה וגם הרח"ק מתחיל להיות מונחת לכיוון המגורים המעי"ר איפה שתוהא וצומת השלום מאוד גבוה מוטה תעסוקה. האזורים המעורבים כבר תמהיל של חלק וחלק ואזור תוכנית השלום רח"ק 5 מגורים זו תפיסת עולם. לכן יותר קל לראות את זה בפרויקטים שנבנים עכשיו.

ערן וקסלר : תיקונים והבהרות לאזור צפון אודי כרמלי : כל הקוביה של רוקח אבן גבירול נצבעה בחום לבנות אנחנו רוצים לעשות מתחם חדש והסיבה שמוסיפים את התעסוקה כי לא להוסיף תעסוקה זו תהיה טעות להעצים שימושי תעסוקה כי לשים מגורים על מתחם זה לא נכון. ציפי ברנד : של מי הקרקע

אודי כרמלי : זה מושע. תוכנית רוקח אבן גבירול היא על כל הקוביה החומה. ציפי ברנד : זה אזור לכן השאלה הייתה של מי הקרקע. זה קרקע שלנו ואין שום סיבה לא לעשות מגורים מעל מתחם זה בדיוק המגוון שאנחנו מדברים עליו. זה אזור צופה פארק ולכן צריך להוסיף מגורים שם והדירות יעלו פחות ונצליח להכניס תמהילי אוכלוסייה שונים. מיטל להבי : מה השינוי בחום העליון

ערן וקסלר : כרגע אפשר להתעלם ממנו. פרנסיין דויד : כל הרצועה הזו ירוקה וחומה מטרופולינית. יש 2 משבצות שחורגות בכפוף לשינוי תמ"מ 5/2 אחד לשימוש תעסוקה במשבצת מאוד מצומצמת ואפשרות של בית מלון שצופה לפארק ולים.

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-1123876 - 5500 תא/עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	מס' החלטה 14/05/2025 507-1123876 - 5500 תא/עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח
---	--

מיטל להבי: השינוי הוא 2.7 מ' ל-5 ומ' 8 קומות ל-30 קומות. בשכונת הארגזים אנחנו בונים מתחת לקומפלקס מגורים מסוף תחבורה תת קרקעי. מאחר ואפשר לעשות זאת כל שכן באזור ליד הים באזור פארק במיוחד אם הכל יהיה חשמלי. אני לא רואה כל סיבה להפוך קרקע ביעוד עירוני בהורדת יוקר הדיור בת"א והשקענו 150 מיליון בהורדת היטל השבחה מקרקעין על אדמות עיריה אני לא רואה סיבה להסב יעוד קרקע עירוני ממגורים לתעסוקה מהמתחם.

אודי כרמלי: לא היה שם מגורים זה מתח"ם.

מיטל להבי: כתוב בדפוס מגורים, עשית מתח"ם בארגזים

אודי כרמלי: המתח"ם הזה לא קרוב למה שיש בארגזים.

אורלי אראל: זה מסוף אוטובוסים ענק

מיטל להבי: 15 הקומות מעל המסוף יכולות להיות מאווררות באמצעות רוח ים, אנחנו נותנים את ההיתר. עוד מעט אדמות להפקות אנרגיה בעתיד הרחוב יהפכו לאדמות מניבות של מי שקבל להפקת אנרגיה. לא מקובל עליי שאדמות עיריה.

אורלי אראל: זה עובר לבעלות של מדינת ישראל כי זה מתח"ם.

מיטל להבי: אנחנו רוצים אחרי הקומה ה-15 יהיו מגורים ברי השגה לתושבים של ת"א שעוזבים את העיר, תושבים של ת"א אם הם לא לוקלים אז הם גלובלים. כל רצועת 3700 הם בתי מלון יש מספיק בתי מלון, אני רוצה לדעת שיש מספיק בתי ספר וכד'.

ציפי ברנד: זה המקום לתעדף מגורים.

אודי כרמלי: זו לא קרקע עירונית היא מוקצאת למדינת ישראל

אורלי אראל: זה עובר לבעלות של מדינת ישראל כי זה מתח"ם.

מיטל להבי: למה לייעד שטח חום לבתי מלון.

ציפי ברנד: קרקע עירונית זה בדיוק שאמרנו שרוצים לתעדף את המגורים.

אודי כרמלי: זו לא קרקע עירונית זו קרקע של המדינה.

ציפי ברנד: תנו לנו הסבר למה זה לא יכול להיות יעוד של מגורים.

אורלי אראל: במסגרת תוכנית רוקח אבן גבירול שיעדה את כל השטח הזה לשטח חום וירוק. במסגרת התוכנית הזו רצינו לעשות איחוד וחלוקה בן המדינה לעיריה ועד שטח פרטי והמחוז קבע שאם רוצים לעשות איחוד וחלוקה תוכנית בסמכות ועדה מקומית. במסגרת תוכנית רוקח אבן גבירול המדינה קבעה שהמתח"ם והשירותים והשימושים שיש להם משמעות כלל מדינה כמו המתח"ם יהיו בבעלות מדינה וזו היתה ההחלטה של הדיור הממשלתי וכך תוכנית האו"ח תייעד את השטח לבעלות מדינה זו הייתה הדרישה שלהם כמו בכל המתח"מים שקיימים במדינת ישראל.

הראלה אברהם אוזן: כי באיחוד וחלוקה אין שינוי קרקע. או"ח כל מה שזה עושה זה רק מסדר את הבעלויות. לפי החוק לא יכול להיות בבעלות פרטית העיריה לא יכולה להיות בעלים של הקרקע.

מיטל להבי: היה דיון בהנהלה ודברו על קרקעות חומות וקרקעות שבבעלות העיריה ורצו 50% מהם ילכו לדיור בר השגה. ונשאלה השאלה של מי הקרקע. בין אם זה של העיריה או מדינה ברגע שהקרקע שהאיכות שלה נמוכה אנחנו מבקשים שהיתרה של הקומות שמתווספת תנתן לדיור בר השגה. צריכים להעיר את תשומת לב המדינה מה גם שהתחבורה תהיה חשמלית מה הבעיה שיוסיפו עוד מעל הקומה ה-15

פרנסין דויד: מדובר על רצועה מטרופולינית ובתמ"מ 5/2 מדובר על שירותים ושימושים מטרופולינים מרידינג תחנת הכוח אבן גבירול פארק הירקון ואין שום סיכוי שמינהל התכנון יסכים לשים מגורים. הראלה אברהם אוזן: זו רצועה מטרופולינית לפי התמ"מ ו-5500 לא יכולה לסתור תמ"מ היא בדרגה מתחת ובתמ"מ רצועה מטרופולינית אין לכם מגורים ממילא 5500 לא יכולה לקבוע אחרת.

מיטל להבי: אז ברצועה מטרופולינית אין מגורים ב"ס אין שימושים ציבורים

אורלי אראל: זה בדיוק מה שיש

מיטל להבי: כשאת עושה חום אז יכולה לקבוע מגורים

אורלי אראל: פה לא כי זה סותר תמ"מ 5

הראלה אברהם אוזן: זה נכון שלפי התקנות באישור מטרה ציבורית הוסיפו שבקרקע ביעוד חום אפשר לאשר גם דיור בהישג יד בהתאם לתקנות, אבל זוהי חקיקה כללית אבל ברגע שיש רצועה שבתמ"מ מתאר מחוזית במדרג יותר גבוה לא מאפשרים דבר כזה זה מה שקובע.

מיטל להבי: לבקש אפשר לתקן את התמ"מ

הראלה אברהם אוזן: זה לא קשור למה שנמצא עכשיו

ציפי ברנד: בואו נבקש

דורון ספיר: נניח ולא היה 5 על 2 האם רואים תכנונית שיהיה שם מגורים במתחם הזה.

אורלי אראל: אחרי דיונים רבים עם מדינת ישראל לגבי הדב"י וראינו איך חוסר יכולת לקבל את מה שחשבנו שהוא נכון תכנונית לגבי היקף הדב"י בשדה דב. זה מגורים קו ראשון לים מקומה 15 ומעלה מדינת ישראל האם היא תסכים שיהיה פה דב"י בסוף יהיה פה מגורים לכל המרבה במחיר.

פרנסין דויד: זה לא מקום למגורים.

חיים גורן: צריך לייעד כמה שיותר שטחים לדיור בר השגה אבל לא יכול להיות כלל שהוא נכון לכל מקום ובכל סיטואציה צריך שיקול דעת. כאן מה שמתקשר לשדה דב 3700 אנחנו צריכים לשמור על תעסוקה

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-1123876 - 5500 תא/עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	10 - - 0008-25ב'
---	---

באזורים הללו. ברגע שמתאשרת תוכנית והאזור הזה הוא מתחם בבעלות מדינה וצריך תעסוקה אין שום סיבה לא לקחת תעסוקה ולשים אותה במתחם.

ערן וקסלר : ממשיך במצגת רמת החייל
אודי כרמלי : בדבורה הנביאה כבר היום הדופן הצפונית שלה היא דופן מועצמת, כל שינדלר כבר היום זה 6,7 קומות בנוי ודופן נווה שרת.
מיטל להבי : ראול ולנברג איזה סוג של רחוב הוא יהיה עקב המעבר של הקו הירוק. האם העצמת הבניה ברח' הגולן משמעותה העצמת התנועה דרך רח' הגולן.
ערן וקסלר : לא, אנחנו משמרים את האופי הנמוך של השכונה רחוב תהיה גישה לחניה ולפריקה וטעינה. אין דרך גישה אחרת מאשר רח' הגולן.
מיטל להבי : אני מתנגדת להעצמת הזכויות ברח' הגולן אם התחבורה עוברת דרך הרחוב גם בדופן המערבית שלו.
אודי כרמלי : את מתנגדת לפי 3, 4 יח"ד ממה שדרשת ברידינג.
מיטל להבי : זה לא אותו דבר וזה לא יהפוך לדירות בר השגה ולא דיור ציבורי.
אודי כרמלי : למה לא.
מיטל להבי : אני מתנגדת שלא מוצאים פתרונות לתנועה דרך רחובות קטנים רחוב הגולן הוא רחוב חד סיטרי ועמוס ברגע שנבנה היקפים גדולים עומס התחבורה יהיה גדול.
ערן וקסלר : ממשיך במצגת חיים לבנון ואוניברסיטת ת"א.
אסף הראל : למה האוניברסיטה לא יכולה להיות חלק מהעיר.
אודי כרמלי : אנחנו חושבים שהמרחב הזה צריך להיות נטול גדרות. אנחנו רוצים שהמרחב יהיה חלק אורבני מהעיר. משרד הבטחון מכריח אותם שתהיה אבטחה. אורבנית אנחנו רואים בחזון שהוא יהיה מרחב אורבני וכל בנין חדש אנחנו מכינים אותו מראש של כניסה ישירה למתחם. כל עוד המציאות העירונית זו המשמעות. יכול להיות שאוניברסיטה תקבל החלטה לעבור לסוג האבטחה מרחבית.
אסף הראל : העיר מפסידה שהאוניברסיטה סגורה.
מיטל להבי : מה הרח"ק יהיה ב-20 קומות
אודי כרמלי : הרחק הוא רחוק אזורי
ערן וקסלר : רח"ק 2.7 עד 4
פרנסיס דויד : ריכוז של בניה גבוה יותר יהיה על חיים לבנון ולא בקמפוס
מיטל להבי : זה יהיה בהוראות התוכנית אני אקבל טיוטה
אורלי אראל : לא תהיה טיוטה של תקנון
הראלה אברהם אוזן : לא ניתן לספק לכם לפני הדיון שיתקיים במליאת התוכנית תקנון לא ניתן. יש לכם דרפט שמונח בפניכם מפורט בדיוק מה 5500 הולכת לעשות בעצם כל הדיונים יאוגדו לדרפט אחד רציף ונהיר. בסופו של דבר כל מסמכי התוכנית שנעביר לועדה מחוזית ישקפו את מה שהועדה הזו תחליט. אנחנו יכולים להעביר לכם מסמכים ונעביר אותם לועדה המחוזית לפני הקליטה של התוכנית בועדה המחוזית את זה ניתן להעביר לכם.
מה שנעביר לועדה המחוזית בסופו של דבר אנחנו נעביר מסמכים חתומים לדיון להפקדה בועדה המחוזית הועדה המחוזית תדון והיא לא חייבת להפקיד את התוכנית ומן הסתם יהיו לה הערות שלה אז תופקד תוכנית וברגע שהתוכנית תופקד גם לתוכנית המופקדת יהיו מסמכים ויהיה דיון עם הערות למה הוא רוצה להעיר על התוכנית מתקיים דיון ואז חברי הועדה יעברו על המסמכים בהפקדה ויוכלו להעיר ויתקיים דיון במליאת הועדה תהיה הצבעה ומה"ע יראה אם הוא יגיש התנגדות או לא.
מיטל להבי : לא תקין לא לראות תקנון ותקנון בתוכנית כזו חייב להיבחן. בתהליך של 5000 אבדנו קשר עם החוקר וכד'
רועי אלקבץ : רמת אביב רבתי אין שום בנין מעל 16 קומות לעלות בחיים לבנון ב-20 קומות יקרה מה שקרה ברקנטי. אני ממליץ לעלות 16 בכל רמת אביב נראה הגיוני. זה לא מאוץ צריך לעלות בקומות ולעשות התחדשות עירונית אבל לעלות 10 ל-20 נראה מופרז ולא מידתי.
מלי פולישוק : יש כאן אי בהירות בכתובת. מצד אחד כתוב מתחם האוניברסיטה לשימור האם מחיים לבנון כל האוניברסיטה או למעט הסימון המקווקו הכחול בנוסף קביעת בניה נקודתית חריגה לסביבתה על דופן לבנון כל המקווקו הכחול הוא נקודתי או רק בנקודות מסוימות.
ערן וקסלר : מאפשר
אודי כרמלי : באוניברסיטת ת"א בממוצע פעם ב-3 4 שנים נבנה בנין חדש. חשבנו יחד עם האוניברסיטה למקם את הבניין על הדופן העירונית ולהעצים רח' לבנון כדופן עירונית ולא כמו היום דופן שותקת וזה מדבר על המקטע כמקטע עירוני. מה שנאמר כאן שאם בונים גבוה אז נמצא במקום הזה אם מחליטים לבנות בניה גבוהה זו נקודה סביבתית בחריגותה. אנחנו לא מבטלים את המרקם לשימור בנין שנבנה כאן ורוצה לעלות לגובה יכול לעלות מעל 10 קומות. הרעיון לאפשר יעילות בבינוי בתוך מתחם האוניברסיטה. אם יגיע מצב כזה הדיון יהיה נקודתי של פקולטה מסוימת. אנחנו דנים הרבה מאוד בתוכניות מסוימות. אנחנו במתאר ומאפשרים מרחב מסויים אנחנו עובדים במדרגות אבל פיתוח אינטנסיבי צריך להיות על

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-1123876 - תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	10 - 0008-25'
---	--

לבנון. אנחנו במתאר ואנחנו מאפשרים מרחב וגמישות מסוימת. פיתוח באוניברסיטה צריך להיות על לבנון ולא בתוך האוניברסיטה.

ערן וקסלר: ברקע יש דו שיח ומול צוות תמ"א 70 שתחנות המטרו שנמצאות באינשטיין לבנון יש להם רדיוסים לכאורה היו אמורים להעמיס את המרחב הזה אבל בקשנו לשמר את שכונות המגורים.

ערן וקסלר: ממשיך במצגת.

אודי כרמלי: קו הירוק יהיה גם אם הממשלה תיפול

מיטל להבי: קו הירוק כבר עכשיו בכשל אז להעמיס עוד ועד שיהיה המטרו זה עוד 20 שנה.

אודי כרמלי: ממשלת ישראל הבינה שבלי פתרון משמעותי לתחבורה יגרמו נזקים משמעותיים הרבה יותר גדולים מהשקעות הנדרשות.

מיטל להבי: אני מצפה לשלבויות אל מול המטרו.

חיים גורן: שלבויות יכולה להיכנס למתאר 5500?

ערן וקסלר: תמ"א 70 תוכנית מתאר ארצית שתעשה הרבה שינויים לאורך תחנות המטרו. אנחנו צריכים לשכנע אותם שתשאיר אותו אצלנו.

הראלה אברהם אוזן: 5500 היא מסגרת הסמכות שלנו היא לא התכנון בסופו של דבר התכנון הוא בתוכניות המפורטות. אנחנו שואפים שנקבל כמה שיותר סמכויות. אם לא נקבל את הסמכויות יהיה את התכנון רק הוא לא יהיה פה.

חיים גורן: אנחנו מייצרים מצב לעתיד ומייצרים מצב שהצהרות על כוונות מקסימום ומייצרים לחץ על המערכת כי היזמים רצים על כוונות המקסימום. האם יש לנו דרך להגיד אנחנו רוצים את המסגרת התכנונית הזו אבל זה לא נכון למקסם אותה מהרגע הראשון.

דורון ספיר: לפעמים אתה רוצה לייצר עובדות תכנוניות בשטח ברמה של בינוי ולקדם מערכות הסעה המוניות. אתה עושה לחץ גם על קידום מערכות.

אסף הראל: אישרנו את תוכנית שדה דב. 3700 מתקדמת עשרות אלפי אנשים יגורו במרחב הליכה נסיעה אופניים משם עיר שלמה תגור פה. את אינשטיין צריך להעצים עכשיו כי זהו הציר של הצפון, את זה צריך מחר להתחיל עבודות וזה לא קשור למטרו. תוכנית מתאר יש בה שלבויות עד שהיא תתבצע זה הליך ארוך כשנגיע לאישור שדה דב כבר תהיה מאוכלסת. אינשטיין הוא הראשון המקביל לו קק"ל אלו שני הצירים שמחברים את העיר הישנה לחדשה לאוניברסיטה.

אורלי אראל: באינשטיין הקו הירוק כבר בפועל בהקמה.

חיים גורן: אבל קו הירוק לא נותן את כל המענים

ערן וקסלר: מעונות הסטודנטים והדיוור המוגן יש בהם ערכים היסטוריים שכל תכנון נצטרך לקחת בחשבון.

אסף הראל: הם לשימור, לא?

ערן וקסלר: לא לשימור אבל שנתחשב בבינוי הקיים במסגרת כל תוכנית זה יצוין בטבלה 5.

אסף הראל: שמעונות הסטודנטים ישאר

ערן וקסלר: אנחנו נבחן אותם חלק מהבינוי ישאר במסגרת

אסף הראל: שלא יובן מזה שהמעונות יורדים.

ערן וקסלר: לא.

שדה דב 3700 - מציג במצגת.

מיטל להבי: לא נרשמו הערות על אינשטיין. אמרת שיש מבנים בעלי ערך היסטורי אם יש מבנה כזה שהרח"ק הוא 5 והקומות 30 ואי אפשר ליישם את האם אפשר לנייד את זה.

ערן וקסלר: אנחנו יודעים שאפשר לשמר את הקיים ולהוסיף לצידו

מיטל להבי: אפשר לראות מופעים ומקבצים של רחוק יותר גדול כתוצאה מהסטה מאותו מתחם מ 1 ל 2.

ערן וקסלר: לא יהיה צורך בניוד זכויות אפשר לפתור את זה בתוך המתחמים

מיטל להבי: אני מבקשת שהערות ירשמו בצורה ברורה בתקנון

ערן וקסלר: אזור 3700/1 תוכנית שהולכת להעצמה - מציג במצגת

אסף הראל: למה השינוי חל רק על המתחם הדרומי ולא נותנים את החופש לשאר השכונה

ערן וקסלר: 3700 בכללי היא מוטת מגורים והאזור הזה מאפשר תעסוקה.

אסף הראל: אני מדבר על עוצמות המגורים.

ערן וקסלר: 3700 סגורה מבחינה הזכויות והיא צריכה להתאשר אז דיי השארנו אותו במצבו כדי שאפשר לקדם שם משהו. באזורים היותר פתוחים ומאפשרים בוצעה העצמה.

אסף הראל: בשדה דב עשינו מהלך אינטנסיבי 3700 פחותה מזה. האם השינוי שרוצים לעשות ביחידה הדרומית הוא לא רלוונטי לכל 3700. מבחינה משפטית האם יודעים לקדם ולהוסיף אולי צריך לאפשר את זה בכל 3700

ערן וקסלר: באזור הדרומי בשלב הזה שתבוא תוכנית מעצימה ויתר המרחב אנחנו היינו רוצים לראות תוכניות קדימה

אסף הראל: למה לא להביא לפה

התוכן	מס' החלטה
5500-תא/507-1123876 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - 0008-25'

אורלי אראל: יהיה 106' על כל ההתנגדויות ב3700 וההצעה שלנו תהיה בסוף התהליך לתת תוקף ל3 התוכניות הצפוניות ומרחב אחד לתת תוקף ומיד לצאת ב 77 ולקדם תכנון. אם במסגרת התכנון הזה נחשוב שצריך לתקן לעשות גם על 3 החלקים נעשה זאת, אבל כרגע צריך לתת סוף להתמשכות הזו. לכן כרגע ניתן ל3 התוכניות הצפוניות ניתן תוקף, כי שדה דב לא יהווה מכשול לגבי השימושים והגובה. למתחם אחד ברור שצריך לעשות בו שינוי דרמטי גם תוקצב תבר לכך. אך אם במסגרת הזו צריך לעשות שינויים תוספות ל3 החלקים נעשה את זה.

אסף הראל: את יחידת הקרקע האחרונה שלנו בעיר עם פוטנציאל אם זה היה תלוי בי לא הייתי מקדם. הייתי מתקדם עם שדה דב.

ערן וקסלר: העוצמות ב3700 הם לא נמוכות הם רח"ק +6

אסף הראל: אם עולים באינטנסיביות הכי קל לעשות במקומות שלא עשית.

ערן וקסלר: ממשיך את המצגת - אזור טיילת הים ואזור מאחורי sea & sun

אסף הראל: היא עם אופי משלה למה להוריד קומות

ערן וקסלר: כדי למנוע ספקולציות

אסף הראל: להוריד עוד ב3700 לא רלוונטי הייתי משאיר כמו ב5000

מיטל להבי: למה ברצועה היותר קרובה לחוף אתה מעלה את הגובה ל25 קומות

ערן וקסלר: יש שם 2 מלונות ובניה נמוכה מרקמית ודווקא להמשיך את המשך שלה שלא יצמחו 2 גושים שלא קשורים לאזור נעלה מאחורה 25 קומות ואפשר את האזור הקסבאי. נעלה ב2 נקודות אחד במנדרין והשני המלון שצמוד לווסט.

מיטל להבי: אפשר לציין ב2 נקודות

ערן וקסלר: כן

מיטל להבי: למה עד 45 קומות

ערן וקסלר: רחק 6 נרצה ליישם ברח' אבן גבירול ושיהיה רשום רחק בין 12-6 יש לנו שכל השכונה מסומנת ומסמנים את האזור צפון מזרחית. ביתר השכונה 4 קומות אנחנו משפרים ל8 קומות.

מיטל: אבל יש עמותה שהתנגדה ורוצה רק 4 קומות.

אודי כרמלי: בגלל זה אנחנו עושים כדי לעגן זאת בנקודה שהועדה אישרה.

מיטל להבי: שיצוינו רק במקומות שאושרו.

ערן וקסלר: אני חושב שצריך לאפשר לעמותה לשנות את דעתה

מיטל להבי: מאחר והיה דיון עם העמותה והם רצו 4 אני מבקשת לא לשנות זאת ב5500.

ערן ממשיך במצגת (נווה שרת)

מיטל להבי: יש נספח עירוני מתוקן

ערן וקסלר: זה אותו מצב נשמר

רן ברעם: זה טכני מה שהתאפשר זה בטבלה 5 ומסמן אותה בצורה ברורה בתשריט וחלק מהוראות התוכנית כדי שלא נצטרך לפענח את טבלה 5. מה שאפשר היה דרך טבלה 5 יתאפשר במסלול הישיר.

מיטל להבי: ומרחיבים לעוד 2 קוביות

אורלי אראל: לא, הוצאנו את הקוביות

אודי כרמלי: אנחנו מתקנים את מדיניות הועדה לנוה שרת זה היה בדיוק סדר המדרגות שצריך לעלות +1 להתחדשות +1 לתוספת. אנחנו לוקחים את סדר הזכויות התאורטי מפרק 5 שמים בצורה מסודרת וגם לתבועות שעכשו מתקדמות בצורת ובלי קשר ל5000 ושיהיה ברור שמתקנים את מדיניות של נווה שרת.

מיטל להבי: תכתבו אם אין שינוי תרשמו אין שינוי. מה שמופיע בטבלה 5 שיופיע בכל שקף.

מלי פולישוק: האם רק בנווה שרת לא יהיה הקלות

אורלי אראל: בכל המדינה לא יהיו הקלות

הראל: יש החלטה בחוק ההסדרים שמוסד ההקלות מבוטל כרגע עובדים על תקנות. אנחנו על זמן שאול ו 5500 משקפת את הקומות בהקלה שכשהיא תאושר לא תהיה אפשרות לשנות.

מיטל להבי: אני מבקשת שיהיו מדדים ברורים מתי נותנים הקלה ברח"ק מתי רח"ק מותנה?

אודי כרמלי: אין מותנה המקום היחיד שיש רח"ק מותנה הוא בתמ"א 38 לא בתוכנית המתאר.

לפי תוכניות של גודל מגרש ותכנון.

מיטל להבי: איפה אני מוצאת את ההגדרה של גודל המגרש מתי 4 ומתי זה 2.5

אודי כרמלי: כי אנחנו מראים פולגון גדול שמראה את גרסה מסויימת וזה כתוב בדברט וגם בהוראות התוכנית

אורלי אראל: תוכנית המתאר נותנת את המנעד שנבוא בתוכנית מפורטת נראה לכם את הפרטים

ערן וקסלר: יש מסמך מדיניות לשכונה הזו שכיוון את המגרשים השונים

מיטל להבי: המתאר תשלח אותנו למדינות

אודי כרמלי: בוודאי

אלון מטוס: אזור מרכז – 3 תיקונים.

מיטל להבי: אנחנו נראה במליאה שקפים יותר מורחבים

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	10 - 0008-25'
---	--

אודי כרמלי : בהתאם למה שהוצג להמלצה לוועדה

אלון מטוס : ממשיך במצגת

אסף הראל : באבן גבירול אנחנו מאשרים עוד 2 מגדלים אבל הם לא חלק מהאופי באמת האידאלי של אבן גבירול. אבן גבירול לא צריך לקבל עוד מגדלים הם מיותרים ופוגעים באופי הרחוב.

רועי אלקבץ : 37000 וצפון צריך להעצים ובמרכז העיר לתת רק עד 6 קומות ולא להעצים. יש פה הטעייה כלומר הביטוי שימור מרכז ת"א אבן גבירול העיר הישנה לרבות שפירא כל מטר וב37000 מדברים על 8 קומות זה רחמנא ליצלן למה זה לא 25 קומות. צריך להיות אמינים מול הציבור בכל העיר באשר לאיזונים. אנחנו לא נבחרים של אזור זה או אחר. ואם יש צידוק וכן באבן גבירול ומערכה שצריך לשמור על הצביון שלה אם יש הסבר הגיוני לגובה ומשתלב בצורה סבירה אז לעשות מגדלים.

אסף הראל : איפה שצריך לבנות ובכל רובע 4 מעצמים וגם 40 קומות בדובנוב אף אחד אומר לא למגדלים במרכז אבל ספציפי באבן גבירול בשורה הראשונה למעט סומל זו טעות שיהיו מגדלים אלא הם צריכים להיכנס פנימה עם המגדלים. אלון מטוס : ממשיך במצגת.

רן ברעם : תיקונים רוחביים

מיטל להבי : יש כאן רק הצהרה ליזום קרן אבל יחד עם זאת יש כאן אפשרות תמרון להוסיף קומות במקומות לא ראויים כדי להכניס כסף לקופה. במקום שנבנה דיור בר השגה נאפשר את הרעיון כדי לקבל כופר בר השגה לתוך קרן.

רן ברעם : קבלתם שהדב"י יכלל במגורים כחלק אינהרנטי מכל פרויקט זה לא תוספת קומות. מיטל להבי : כופר דב"י יכול להיות סכום שלא מאפשר לבנות דירה. הוא יכול לאפשר תוספת ביחידות דיור לקבלן שהוא ימכור אותם בשוק זה לא מספיק מובהר ולא מבטא את הכוונה של העיריה. אני מבקשת שהנושא של דב"י יקבל תיקון, מה המשמעות של הקרן מה היקף הכופר. 50,000 ש"ח ליח"ד למטר כמה הכופר? איך משקללים את זה.

אודי כרמלי : זה בדיוק מה שאנחנו עושים. לייצר מנגנון שיאפשר את האיזונים הללו.

מיטל להבי : אני מאשרת אמירות אמורפיות

אודי כרמלי : את מאשרת את הסעיף בתוכנית מתאר שיכניס את הנושא של קרן לתוך הרשימה. מיטל להבי : איך אני מבטיחה שהכופר פר יח"ד אחרי שתאשרו שיהיה יותר ברור אני לא רוצה לאשר קרן שנצטרך להחזיר אותה כמו כופר חניה.

אודי כרמלי : זה מנגנון בתוך תב"ע. זה יגיע בתוך תבע שבו את מפעילה שיקול דעת של הוועדה המקומית שתגיד שכאן אני צריך לקחת כסף בוועדה המקומית

מיטל להבי : אני מבקשת שזה יהיה מעוגן ויוגדר מה זה כופר דירה ושהיקף של דירה יהיה היקף ששוקל את מרכיב הקרקע. בנושא דיור ציבורי ומעונות סטודנטים האם הקרן מיועדת גם לסוג של הדיורים אז תביאו את הנושא של הקרן תביאו בצורה יותר ברורה ומסודר בדפוס.

מלי פולישוק : השאלה אם העיריה יכולה לחייב כסף לקרן מקבלן.

מיטל להבי : גביית הכסף תהיה מותנית באישור להקמת קרן ע"י משרד הפנים, שלביות. צריך להבין מה המשמעות של הקרן כדי שקבלן לא ישלם 25,000 על יחידת דיור שהוא לא בנה. אני רוצה קרן שאם אנחנו נותנים לקבלן יח"ד ע"ב כופר דב"י הכופר חייב משמעותי שלוקח בחשבון ערכי קרקע עלות בניה ואחוזים נכרים מתוך זה. מנגנון שיהיה לא מסודר רק יספק תוספת יח"ד ללא הצדקה לקבלנים שימכרו במחיר מלא תמורת כופר לא שווה.

ציפי ברנד : להגדיר קרן מתי לא יבנו זה שלב מוקדם ביחס למדיניות שאישרנו לא מזמן. צריך לראות את זה בקונטקסט במדיניות שאישרנו. אני מצפה שחלק מתיקון תוכנית המתאר תהיה סקירה מפורטת של המקומות איפה ניתן לעשות ובכמה יח"ד מדובר. הבעיה העיקרית היא באזורי רובע 9 בדיונים ואם שם הבעיות אז שם יהיה המנגנון שלנו לקבלנים. אבל לאשר את הקרן איפה לא לפני שיש תוכנית מלאה של מדיניות שאישרנו לפני שבועיים זה לא נכון לעשות זאת. הצהרת הכוונות צריכה להיות יותר פרטני של מספרים צפי וצריכה להיות ביחד עם אותה חלופת מנגנון שהיא סעיף 9 באותה תוכנית שתציגו.

אסף הראל : רעיון הקרן חכם ופרקטי ולראות איפה מייצרים דב"י וזה הפתרון זה מאפשר לנו להתייחס באופן ספציפי. זה לא כדי לשמש מי שלא יכול לבנות. בנושא דיור להשכרה לא מובן – אם אנחנו לא מוסיפים השכרה ברת השכרה אז היא

אודי כרמלי : הנושא של קרן דב"י זה היה חלק מתוכנית הדיור בשקופית שהצגנו קרן דב"י היה אחד מהם והמטרה של קרן דב"י זה להעצים אותה ולא לפגוע בה. יהיו תוכניות שלא יוכלו לתת אבל אני צריך שיהיה לי מנגנון לכך. זה יוצג בפניכם אני לא רוצה להגיע עם תוכניות שאי אפשר לממש את הקרן.

מלי פולישוק : קרן חניה יש לזה עיגון חוקי

רן ברעם : לכן כתוב שזה נמצא בבחינה ולהוביל מהלך וחשוב שזה יהיה בסמכות הוועדה המקומית וזה תחת הריבוע שנמצא בבחינה מול המחוז ומול הגורמים המשפטים ומקוויים שבמהלך עדכון 5500 יאפשרו לזה לענין דיור להשכרה

הראלה אברהם אוזן : שהתחלנו עם נושא דיור בר השגה זה לא היה בחקיקה של מדינה ובגלל שת"א יפו הובילה את הנושא הזה זה הוביל לחקיקה.

התוכן	מס' החלטה
507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - - 0008-25

היום קרן חניה היא באישור הועדה המקומית וכאן אתם אומרים לכשזה יהיה חוקי לשקול מה"ע בלבד. זה צריך לבוא להחלטת הועדה

אודי כרמלי: המלצת הצוות המקצועי אם בכלל נכון לעשות את זה ובכל מקרה זה מגיע להחלטת הועדה (נחמד את זה)

רן ברעם: לנושא דיור להשכרה יש תמימות דעים שכל השוק כשהוא רואה יעוד קרקע למגורים הוא מתמחר לפי הערך הגבוה ביותר ואחד הפתרונות אומר בואו נשקף ביעוד הקרקע ואז גם כשיש שיווקים ומכירות וגם השוק מתנהל סביב זה בהנחה שדיור להשכרה שווה פחות. בסופו של דבר שתהיה יכולת לשקף במנגנון התכנוני הכי חזק שהוא קביעת יעוד קרקע ואז אוטומטי זה ישקף ערך קרקע אחר ממגורים רגילים

אסף הראל: אני מוסיף לשימושי המגורים יעוד השכרה ארוכת טווח לפרט רן ברעם: זו לא החלטה של העיריה זה מול מבאת

אסף הראל: שהכותרת תפרט את מגוון שימוש ההשכרה ודיור להשכרה היא ריקה מתוכן רן ברעם: גם אם רוצים לשווק מגרש כל ענין ההשכרה לא בא לידי ביטוי ביעוד הקרקע ומייצר תימחורים לא תואמים.

חגית נעלי: לא רק תמחור מתייחס לעבודה שזה שטח קרקע שמיועד להשכרה ארוכת טווח.

מיטל להבי: בשביל שתהיה השכרה ארוכת טווח אני צריכה חב' ניהול על מבנים. אם נכנסים לדיור להשכרה כמו במעונות סטודנטים הבנין יהיה בניהול אחד.

רן ברעם: בשקף ההשכרה כתבנו ניהול אחד ההערה באה לעדכן בנושא המגורים בהתחדשות עירונית שאומרת הוספנו משהו שאנחנו מבקשים שהמדינה או מבאת שיקבע את היעוד הזה אנחנו מבקשים את הסמכות לא יהיה ספק שהיא תקבע את יעוד הקרקע שלא יהיו טעויות ותעשו בזה שימוש. אם אתם תגידו מגרש מסויים שיהיה דיור להשכרה ותגידו איזו השכרה יהיה לכם כלי טכני להגיד שאנחנו לא רוצים את זה בהסכם או שימוש אנחנו מבקשים שהמגרש שיהיה ביעוד קרקע תבע"י להשכרה.

מיטל להבי: אני אראה את הסעיף הזה סעיף רוחבי שבו יש את הנושא של חב' ניהול בבעלות אחודה וכו'. מדברים על תקופת זמן ?

אורלי אראל: אני רוצה יעוד קרקע לצמיתות זה נקרא ארוכת טווח

אודי כרמלי: ברגע שזה יעוד קרקע זה תבע כל 20 שנים זה עולם הסכמי. אנחנו רוצים לעביר בצורה שקופה בתב"ע.

מיטל להבי: גם זה יהיה לצמיתות ?

אודי כרמלי: כן

אורלי אראל: עד שלא משנים תבע זה נשאר.

רן ברעם: ממשיך את המצגת מפת הרחובות המסחריים והצירים המעורבים ב5000

מיטל להבי: כרם התימנים בעייתי. אזור מגורים של עד 3 קומות מתנים אותו בחזית פעילה כאשר לפעמים רוחב המגרש הוא 6 מ' וזה כמעט בלתי אפשרי. בתבע ובהיתרים לא נותנים להם היתרים בלי חזית פעילה. יש שם רחובות מגורים שהם בלי חזית פעילה וזה משנה את האזור בצורה מוגזמת ופוגעת באיכות החיים שלהם. שאומרים יש לכלוך ועסקים עד מאוחר בלילה הרישוי אומר שהוא לא יכול לתת רישיון.

אודי כרמלי: זה מה שעשינו לוועדה המקומית יש סמכות כמעט בכל מקום בעיר למעט אך ורק אזורי תעסוקה אפשר לפטור מחזית פעילה. הכל כפוף לתבע.

מלי פולישוק: יש נימוקים לביטול חזית פעילה

רן ברעם: הכל לשיקול דעת הועדה.

ממשיך בהצגת המצגת בנושא התעסוקה

מיטל להבי: מה הרח"ק הקיים ומה התוספת צריך טבלה.

אורלי אראל: יש 3 שורות לשקף במתאר 12/8 מה שהוצג בנקודות הללו רחק 14 ואנחנו רוצים להכליל במתחם של רח"ק מעל 20 שתי נקודות שלא הוצגו אחד זרוע הצפונית של המער והשני החלק המזרחי של מתחם סבידור. מעל רח"ק

מיטל להבי: איפה יש רחק 12/8

אורלי אראל: עזריאלי בדרום הקריה

אודי כרמלי: במידטאון. בר"ג גם זה 80 קומות. עכשיו מול סבידור הפרויקט של גבעתיים 70 קומות.

נא להגיש טבלה מסודרת מה היה קודם ומה עכשיו

רן ברעם: ממשיך במצגת

אסף הראל: יש פה מגרש של 10 דונם ולצורך חישוב הרח"ק וכדי שנדע כמה זכויות החישוב הוא 70% מה שלא ברור אם יש התחדשות עירונית וצריך לקחת 80% למה אתה לא לוקח 80% בכל מקום ?

אודי כרמלי: אפשר לשאול למה לא 100%, למצות את כל הזכויות ועדיין תאפשר לעשות כמה שיותר שטחים. ככל שאנחנו נשלוט על כפתור של כמות השטחים הוא נמצא בתחרות נפחית עם כמות שטחי

הבניה הציבוריים. אנחנו רוצים למצוא את האיזון ביניהם. אתה לא יכול להגדיל את זה ללא הכרה.

המתח בין 70 ל 80 נובע למשל במע"ר במקומות התעסוקה אנחנו יודעים שאנחנו לא מייצרים בניה פיזית

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-1123876 - תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	10 - - 0008-25
---	---

של מגרש בדיד במידטאון אתה לא רואה מגרש חום ובנין של 3 קומות. במער הצפוני לא רואים שטח חום 3 דונם מגרש של 3 קומות אתה כן רואה שטחים מבונים. כל המספרים שנגזרים אחרי כל ההפקעות מצאנו שבתעסוקה זה נמצא פחות או יותר ב-80% כי אנחנו לוקחים הפקעות של דרכים. המטרה שכל שטחי הספח שפ"פים וזיקות הנאה שלא רוצים לראות אותם בתוכניות עכשיו אלו שטחים ציבוריים נטו. זה מתקשר לשיטת החישוב קשורה בטברה לסעיף שני שדנים עליו האפשרות לרישום תלת מימד שהועדה המקומית תוכל שכל שטח שנבנה עליו בנין והוא פרטי בהגדרתו אפשר להגדיר אותו ציבורי 100% שצ"פ שב"צ כנ"ל לענין החניונים.

אסף הראל: למה בשלב הזה לא לוקחים את השטחים הציבוריים בחישוב הזכויות אנחנו לוקחים 80% מהמגרש ו-20% הולך לציבורי.
דורון ספיר: כי זה מה שאני עושה בתכנון המפורט.
רן ברעם: זה נבנה פרוגרמתי

אורלי אראל: מה שחשוב ליזמים זה מטרים מרובעים. כרגע יש לי מטרים מרובעים ברגע שנקבע 80% X רח"ק 6 אתה מקבל את המטרים. אז בהיקף במסגרת זכויות הבניה הוא צריך לתת דב"י ועוד כמה דברים אבל המטרים נקבעו מראש ולכן אין יותר ויכוחים על המטרים עד שמגיעים לפורום מה"ע, כך המטרים ידועים.

אסף הראל: זה נותן מספר שהיזם מקבל את שלו ועכשיו נדבר על מה שמגיע לנו. ומה עושים אם זה בא בסתירה הסעיף הזה למשל לתוכנית הרובעים.

אודי כרמלי: זה קודקס לבניית תוכניות חדשות אני לא מסתמך על מה שהיה. אם נראה שיש הפרש אז הועדה תבוא ותחליט וזה בדיוק הקונספט.

רן ברעם: רשימת החריגים נולדה מהבדיקות שלנו וזה התקיים מכח תוכנת 5500 ולאור כך זה פותר בעיות עמי אלמוג: לקבוע מסגרת זה בסדר אבל מה קורה אם אני לא מקבל את מלוא הרח"ק למה אני צריך להפריש מראש את מלוא 30%. בנוסף למה לא מתייחסים לנושא של עירוב שימושים הרי ידוע שחלק גדול משטחי הציבור נבנים בקומות הקרקע של בניינים שהם תעסוקה מגורים מעורב וכד' ולא צריך לקחת שטח קרקע בעבור הדבר הזה.

אורלי אראל: העדפה עירונית היא שטח קרקע

עמי אלמוג –רמ"י: העדפה שלכם ידועה אבל אתם יודעים שזה לא התכנון המיטבי תמיד. לא תמיד טוב שיש בנין קטן של 3 4 קומות.

אודי כרמלי: אבל זה לא רק שטח חום זה דרכים שצ"פים ושב"צים זה כלל מה שנלקח. אין כזה דבר שאתה לא מנצל את מלוא הרח"ק האפשרי על מה שהטבלה אומרת.

עמי אלמוג: אתה עושה תוכניות ויוצא שאתה לא מנצל את מלוא הרח"ק האפשרי שהטבלה אומרת זה קורה.

אודי: כדי לאפשר את זה אנחנו מנתקים את התחרות בין זה לבין החישוב הנומינלי ממגרש נטו. ברגע שניתקת את זה יצרת מגרש נטו תאורטי שממנו מחושבות הזכויות לא משנה מה והיזם משוחרר וגם אנחנו.

עמי אלמוג: שבקשת רח"ק מקסימלי היית צריך להפריש לצורכי ציבור שבקשת רח"ק אמצעי לא תמיד התבקשת לתת שטחי ציבור. פה אתם אומרים שמפרישים שטחים לצורכי ציבור. יש שטחי ציבור.

אודי כרמלי: המשמעות תהיה שלא יהיו יותר שפ"פים יהיו שצ"פים.

רן ברעם: מנגנון החלף אפשרי בשיקול הדעת של הועדה והוא לא מתבטל לאור השינוי בשיטה.

ציפי ברנד: הניוד עם הרח"ק והשפ"פים איך הוא משפיע על כיכר אתרים הרי אנחנו לא רוצים ליצור שפ"פים?

אודי כרמלי: אם כיכר אתרים תתנהל ע"פ 5500 אנחנו נוכל לתת את כל השטחים הפרטים לכאורה שעד עכשיו שימשו למימוש זכויות ולהפוך אותם לשטחים ציבוריים אבל צריך לבדוק את המספרים אבל זה הרעיון כדי לא לייצר שטחים פרטים רק כדי לפשט מהם זכויות אבל אתרים הוא מקרה מיוחד כי הבעלויות הוא מקרה אחר. אשר לבדוק אבל התוכנית יצאה למחוזית תחת 5000.

רן ברעם: הקצאות לצורכי ציבור.

מיטל להבי: דיור מוגן הוא דיור עם חומה בגלל הקורונה האוניברסיטה עם גדר גם בית אבות צריך אישורים לדוגמא. מה יועילו שטחי ציבור מאחורי הגדר כאשר אני לא יכולה להיכנס.

אודי כרמלי: להיפך היה לנו מקרים בודדים שבאו עם מגרש חום והיזם רוצה פרויקט סחיר מותר לי דיור מוגן וכד'. באותם מקרים לתת את הסמכות להגיד בסדר תעשה דיור מוגן אבל שייתן הקצאה חומה מתוך החום עד היום לא היה דבר כזה לתת חום מתוך חום. בדיוק שיהיו שימושים בלי גדר גן ילדים בית ספר וכד' זה נקודתי.

רן ברעם: שקף לתועלות ציבוריות

אורלי אראל: תוכנית שאשרתם בחסן ערפה שהתועלת הציבורית היתה העברת התועלת לבעלות עירונית של מגרש חום ביפו. היא מקבלת חום במקום שיש מחסור בחום ואת זכויות הבניה היא מקבלת במקום אחר.

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	10 - - 0008-25
---	---

חיים גורן: למה אתם לא רוצים להכניס דת לתועלות האלה? בכל השימושים אנחנו לא מכניסים אודי כרמלי: מבנה דת הוא לא תועלת הוא הקצאה הרבה יותר חזקה כי חייבים לתת. תועלות זה מה שנמצא במעבר.

חיים גורן: אני יכול לבקש מבנה ציבורי עבור שימוש דת

אורלי אראל: זה לא תועלת זה חלק מהקצאה, אנחנו כותבים שטח ציבורי בנוי והשימוש יקבע ע"י הועדה המקומית.

ציפי ברנד: מורידים את התועלות למלונאות מכל העיר

רן ברעם: כן

מלי פולישוק: למה שיפוז מבנים זה לא הקצאת שטח?

רן ברעם: זו תועלת. אלה הנושאים שהם מעבר להקצאות ציבור הם אלו התועלות שקובעת הועדה לשייך לתוכנית כתועלת כערך כלכלי נוסף שמוטל על היזם ובא להפיק רווח ציבורי זה של שטחי ציבור.

דורון ספיר: שיפוז מבנים לא נדרש ע"פ חוק? נותנים פרס למי שלא משפץ ונותנים תועלת ציבורית למי שמשפץ, זה לא ברור. זה לא חובה ע"פ חוק? אם נותנים משדרים לציבור שלא צריך לשפץ בנינים ומותר להזניח את הבנינים ואז תקבלו תועלת ציבורית.

שולה קשת: לפי פקודת העיריות דיון ציבורי הוא גם של העיריה

מיטל להבי: אנחנו רוצים להוסיף דיון ציבורי או דיון רווחה, מעונות טרנסג'נדרים.

אודי כרמלי: המטרה היתה למתווים המשולבים הבאנו כמה מקרים ואך ורק אם זה בתוך פרויקט שמציע בתוכו שחלק מהמבנים לא להרוס ולחלק מהמבנים להרוס ולהקים מחדש כמו בנווה אליעזר אז הנושא של שיקום וחיזוק המבנה הבודד שנשמר במסגרת בפרויקט במתווה משולב.

אסף הראל: יש באזור שהוא מעוט יכולת לדוגמא רוצים לחזק בנינים בשד' ירושלים ולא בהכרח רוצים התחדשות ואין בקו הכחול ורוצים לעשות כמו שהעברנו.

אורלי אראל: זה משולב בשני קווים כחולים.

רן ברעם: נחدد את זה.

צירים ירוקים הצגנו משהו מאוד ראשוני- מציג במצגת.

בתוכנית המתאר אנחנו משאירים במסגרת הועדה אבל במסגרת הכלים שלא היו במסגרת הועדה הכלי של עידוד חניה ארוכת טווח כתועלת

אסף: למה זה תועלת?

רן ברעם: חשבנו להציע כתועלת כי אם חניון ארוך טווח מעודד את התושבים להחנות את הרכבים מסופ"ש לסופ"ש ובהנחיות ובדרכים שיפורטו. אנחנו רוצים לעודד שהתעריף יהיה נמוך שהרכב ככל שתשכיב אותו יותר החניה תעלה לך פחות, אם רוצים להטיל דבר כזה על פרויקט יזמי וחניון הפסדי כזה יתאפשר אנחנו רוצים להכיר בזה כתועלת ומצד שני לקבוע את התועלת הזו.

אסף הראל: טיעון הפוך במקום להמשיך את התליך של היפוך הפרמידה אתה מייצר עוד חניה. במקום שמי שלא משתמש ברכב הרבה לא יחזיק אוטו אתה נותן לו פתרונות בתוך העיר.

רן: ולכן הנושא הוא בתקופת המעבר. יש הבנה לא כולם ימכרו את הרכב היחיד שלהם מתוך שימוש במקלות אל תחזיק רכב. לכן מותלה בזמניות וגם ביחס לתקופת המעבר כלומר יהיה להתנות זאת.

לתקופת המעבר וכל סוגית הסופ"ש אנחנו יודעים שלפחות הרכב האחד צריכים אותו. אפשרות הועדה להגיד במקום הזה לאור המאפיינים והמצוקה בתקופת המעבר יהיה נכון לקבוע זאת. אנחנו קובעים זאת כתועלת כי בהגדרה זה הפסדי.

מיטל: אנחנו רוצים לצמצם את השימוש בכלי הרכב. אם תושב מכניס את הרכב לחניון ולא מזיז אותו כחודש לדוגמא הוא יצא עם חשבון של 1600 ש"ח יותר יקר מחניון ציבורי של אחוזת חוף ממה שבחניון פרטי אם היה שוכר מקום. לא כולם מוותרים על הרכב במיוחד בסופ"ש שנפגשים עם המשפחה. יש שתי מתודולוגיות אחת חניה קצרת טווח שיחנו כמה שפחות אבל אז הם נוסעים כמה שיותר. שיש חניה ארוכת טווח אפשר להחנות ולנסוע כמה שפחות. חלק מההתרגלות זה להשתמש ברכב פחות, ברגע שאנשים יתרגלו לא להשתמש באוטו זו תועלת אי אפשר גם צמצום נסועה וגם צמצום חניה צריך לעשות זאת במשולב. זה הפתרון שצריך לעשות זאת.

אסף הראל: למה לא נשתתף בהשכרת מכוניות מיטל להבי: זה לא לשיטתי.

עלמא בן צור: חניית ארוכת טווח לתושבים אחד האמצעים המומלצים לחניה. זה חניון שמשרת את המטרות התחבורתיות הוא הפסדי כי אתה רוצה לעודד אנשים. החניון יהיה איפה שכדאי למקם אותו באזורי מצוקת החניה בתוכניות חדשות.

אודי כרמלי: המטרה בעדכון של תוכנית המתאר כמה שיותר להרחיב סמכויות ואת שיקול דעת הועדה המקומית. הנושא אם כן או לא חנייה ארוכת טווח אין ויכוח השאלה האם זה מצדיק או לא מצדיק תועלת ואיפה למקם זה דיון פרטני שנעשה במסגרת תוכנית שמובאת לכאן ולשיקול דעתכם עם המלצה מקצועית שלנו.

אסף הראל: אני לא רוצה לתת עוד כלי שהוא פרו רכב. הועדה לא מסוגלת להתמודד עם הרכב ובסוף נקבל חניון לטווח ארוך וקצר באזורי הביקוש.

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 5500-1123876 - תא/507 - עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	10 - 25-0008
---	---

אודי כרמלי : חניית ארוכת טווח הוא חלק מכלים וזה לתקופת המעבר. יש הגיון בנושא. אנחנו חושבים שאם פרויקט מסוים מציע סט של דברים לטובת העיר כמו עוד שטח חום הנושא של חנייה ארוכת טווח אם יש במיקום ספציפי והפרויקט מציע זה סמכות שהועדה יכולה לאמץ בחום. אסף הראל : חניון לטווח ארוך הוא מצרך שנחוצה השאלה אם הוא צריך להיות תועלת ציבורית. אם אתם רוצים שימו ברידינג אבל שלא יהיה תועלת ציבורית. אין קרקעות למסופים לאוטובוסים יש לנו כופר חניה לעשות חניונים אבל לא בונים מתחת למבנה ציבור או בתי ספר לא בונים, כי העיריה רוצה להסיר את האחריות מעליה ולא רוצה לבנות או לתת קרקע לזה רוצים להשתמש בקרקעות פרטיות שם מעצימים זכויות. (13:20 רועי לא נמצא בזום)

אסף הראל : כמו שאת יודעת להגיד לחניון מסוים תן לי מחיר אחוזת החוף מיטל להבי : זה נפל הוא זכה בערר. גם שישי שבת נפל כי היזם היה דתי מיטל להבי : בשינוי שיטת חישוב רח"ק אפשרת שאם יהיה שטח ציבורי קטן מ800 מטר יהיה אפשר להמיר אותו למבנה ציבורי זה מתנה שאין לה הצדקה לא ברור איך ממירים שטחים ירוקים. אורלי אראל : לא המרה של שטח ירוק לשטח ציבורי אלא אם המגרש בסוף בחישוב של 70 או 80/20 אנחנו מקבלים מגרש ציבורי שהוא קטן ולעירייה אין מה לעשות. מדובר על שב"צ העיריה ל4 גני ילדים צריכה שטח יותר גדול אודי כרמלי : דונם 200

מיטל להבי : זו המרה שהתנגדתם ביד אליהו. דיברתם על ציר ירוק לא הבנתי מה הגדרה של ציר ירוק. לגבי נושא של שינוי חישוב רח"ק לא ברור צריך להבין איך חישוב רח"ק משפיע על היקף הבניה. אם נוסף שטחי ציבור לאתרים וזה יהיה שינוי בחישוב רח"ק, לא ברור. האם את גוזרת זכויות. דורון ספיר : אני מבקש שמישהו יגיע למיטל להסביר את שיטת חישוב רח"ק. מיטל להבי : אני חושבת שצריך להכניס את מעונות סטודנטים, לא בנינו מספיק מעונות למעט מעונות הברושים.

דורון ספיר : על איינשטיין לבנון יש לך אפשרות לעשות מעונות. היום אישרנו להגביה. מיטל להבי : מציק לי שסטודנטים שמשלמים הון כסף על שכירות סטודנטים שמגיעים מפרפריה. אורלי אראל : אפשר לעשות מעונות סטודנטים בכל מגרש חום ברחבי העיר על פי חוק התכנון והבניה. מיטל להבי : אני לא רוצה על מגרש חום לעשות דיור

חגית נעלי : נושא של שיתוף ציבור מיטל להבי : חלק משיתוף ציבור צריך להסביר את התשובה אודי כרמלי : זו תשובה עם הנמקה והנגשה מיטל להבי : ללא הוראות תוכנית זה לא שיתוף ראוי של נבחרים. חגית נעלי : יש קישור לכל המסמכים אופי השאלות צורת המענה שנתנה הרבה תשומות של השקעה ולתת כבוד לכל שאלה, אבל רוב מה שנשאל לא רלוונטי למתאר ולא תמיד הציבור יודע זאת. אורלי אראל : שקף של ניווד משימור אנחנו רוצים באזורי המער"ר המטרופוליטני בהם אין מגבלת רח"ק שתהיה חובת רח"ק מהאין מגבלה רח"ק 1 יהיה מניוד משימור. מיטל להבי : בעיניי לא היה הליך התייעצות עם הציבור. היו הרצאות זום שנכחו כמה מאות אנשים לא שלחנו שאלונים בארנונה. דורון ספיר : למה לא שלחנו?

מיטל להבי : יש לנו עוד מה ללמוד מערים קטנות מאתנו בדיאלוג עם הציבור. אפשר לשחזר את הליך הפעולה שעשינו ב5000. אין דין תערוכה נודדת כדין שולחנות עגולים ודיונים. המפגש הפרונטלי היחיד של אנשי מקצוע בעיר מראה שלא נגענו מספיק בענין. לא נעשו ישיבות עם אירגוני מגזר שלישי. 62 איש ותהליך שיתוף הציבור ושיתוף הנבחרים צריך לעשות יותר נרחב. הישיבה האחרונה של הועדה אני לא רואה תהליך של הצבעה אני לא אצביע על משהו שאין לו תקנון מוסדר. דיון מליאה ללא הוראות מוצגות שניתן להעיר עליהן לא ניתן להעביר את הדיון למליאה בלי הוראות מסודרות. ועדת המשנה לא תעשה את עבודתה אם היא לא תעיר על כך מפני שקשה לראות את המכלול של הנושאים המהותיים בלי מסמך מסודר. זה עקרוני ולא תקין.

אסף הראל : נושא חניה ארוכת טווח. אני לא רואה את אחוזת החוף עושה את זה בחניונים העירוניים שלה חניה ארוכת טווח לא ברור למה אתם רוצים את זה כתועלת ציבורית. אם אתם רוצים כתועלת ציבורית ולא חניה עילית. רכב שיעמוד לב העיר בחניה עילית למה? שיהיה בפאתי העיר ולא בלב העיר ולא כתועלת ציבורית?

אין ביטוי מחייב להתייחסות לתוכנית האופניים. יש תוכנית אופניים מאושרת אסטרטגית. אני ממליץ ש5500 תאמץ אותה. נושא הכרמלית לא ראיתי בהחלטה שמחייבים בכרמלית אז חשוב שיהיה רשום בהחלטה על צירוף מסוף תחבורה ציבורית באזור הכרמלית איפה שיבחרו. מבוקש לוודא בצירים הירוקים יש התייחסות לצל. ראיתי שפרישמן מופיע עם חזית מסחרית ואיינשטיין קטוע מה דינו של חזית

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 507-1123876 - תא/5500 - עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	10 - 0008-25'
---	--

מסחרית כי במקום אחד קטעתם ואחד צבעתם מה ההבדל בצביעה. בנוגע למגורים אני בעד מגורים בכל מקום בעיר ואם לא אז מעונות סטודנטים.

אלחנן זבולון: כל הרציונל אומר יש לנו בעיה שמייצרים שפ"פים ורוצים לפתור את הבעיה. לכן בואו ונחשב מראש 70% השאלה למה לא להסתכל הפוך. לחשב 100% אם יהיו עודפים ויש לנו את הרח"ק 2.5 אז תמיד יהיו עודפים בואו ניקח את זה לדב"י. למטלות יזם בתוך השכונה.

אורלי אראל: השאלה איזה תכנון אתה מייצר מה התוצר התכנוני שאיתו מדברים עליו. בסוף נקבל אך ורק מגדלים ולא נוכל כי יהיה עודף זכויות בניה.

מלי פולישוק: עבודה מקצועית ונהדרת. הציר הירוק אומנם אתם כותבים שלביות ביצוע איך רואים איך ואיפה זה יקרה. לדוגמא שכונה שנבנית כבר כמה שנים בלב העיר אין אפילו עצים של העיריה ברחובות. איך מוודאים שיש תוכנית וביצוע שלה. חניה לטווח ארוך אם יהיו חניונים במבני הציבור בתת קרקע יהיה אפשר להשתמש בהם כחניה לטווח ארוך וחשוב שיהיו קרובים לבתים אחרת לא עשיתם כלום. נושא של שיתוף ציבור אני בעצמי ניסיתי להיכנס לאחד הדיונים כמה פעמים ולא קבלתי קישור צריך לבדוק שאכן זה עובד. לענין חישוב הרח"ק איך מחשבים את 70%, 80%. השאלה אם זה לא תהיה נקודת הפתיחה לוויכוחים.

אסף הראל: שיתוף הציבור הוא נושא קשה וכמה שלא נעשה זה אף פעם לא יהיה מספיק ונקבל ביקורת על כך.

שולה קשת: לא ברור מדוע לא קבלתי את רשות הדיבור כאשר אני חברת הועדה מתי שמשקיפים מקבל רשות ולא בזמן הדיון עצמו. עדיין לא קבלתי מענים ממנהל הנדסה בקשתי נתונים בסיסים בלבד. לא קבלתי מענה למכתב ששלחתי אליך לפני שבוע שמונה את הבעיות בתוכנית המתאר ומונעות את המשך הדיונים בתוכנית המתאר. לא היה שיתוף ציבור, יש אי בהירות עם היועצים המשפטים החיצוניים, לא היו דיונים מסודרים ולא מסמכים מסודרים וגם היום קיימתם דיון בלי שום מסמך תכנוני אמיתי רק מצגות ואמירות אמורפיות. אני מוחה פעם נוספת על כל הדיון בנושא הדיון. למה אין התייחסות לדיון ציבורי הרי כל פרויקט של התחדשות עירונית מחסלת את המלאי של הדיון הציבורי שהוא ממילא קטן למה לא לדרוש הגדלה של הענין הזה. למה אין התייחסות למעונות סטודנטים למה העיריה מסרבת לעשות דיון על ציבורי ומעונות סטודנטים? אני מבקשת לדעת האם היועצים המשפטים החיצוניים היו מעורבים בדיון על שינוי חישוב הרח"ק ושינוי חישוב ההקצאה לצורכי ציבור. אני מוטרדת מהמצב של ניגוד העניינים.... (מקוטע לא ברור דברי הדוברת) הם גם מייצגים יזמים. פיזרתם מסופי תחבורה עם אייקונים יפים לא תמיד יש התכנות לבניה והתחייבות למסופים חשמליים. בניגוד להתחייבות של שרת התחבורה אתם משאירים מסוף בתחנה המרכזית החדשה. מה זה מלמד? זה אבסורד הכי גדול הקידום של התוכנית הזו מעל ראש הציבור לא היה שום תהליך התייעצות עם הציבור. היו הרצאות זום ומינהל ההנדסה התעלם ממעט הערות שהועלו. במקום שייקמו תהליך מלא ויביאו לוועדה אז התעלמתם.

חיים גורן: צריך לומר שכן הוצג לתושבים וכן היה שיתוף דורון ספיר: חלק מהטענות שנטענו הם לא רלוונטיות כולל טענות על ניהול הישיבה.

אלחנן זבולון: ניהול ישיבה מקצועי ביותר

רן ברעם: לענין חניוני ארוכי טווח המבניים

אודי כרמלי: נשאר פתוח – יפו התחדשות עירונית או לא, דיון מעל המתחם ברוקח אבן גבירול, דיון בלודויפול.

אורלי אראל: הנגישות בלודויפול בסופו של דבר אבא עם עגלה צריך לעבור וזה לא נכון לכתוב לאנשים בלי ילדים. יש סטודנטים בגיל מאוחר שיש להם ילדים ורוצים לגור במעונות. משולש לודויפול לא ראוי לשום סוג של מגורים הוא מקום שאפשר לעשות את כל הפעילויות אבל אין לו נגישות ואין בו דבר שראוי למגורים. יהיה בו רח"ק לתעסוקה מסוף תחבורה אבל למגורים זה המקום האחרון שאפשר לגור בו.

אודי כרמלי: הצעה לתיקון - ביפו ואבן גבירול השיכונים אפשר להשאיר מרקם לשימור ביפו תחת הוראות של התחדשות עירונית והפרויקט המוצע יגיע לוועדת שימור. כנ"ל גם לגבי אבן גבירול הסימון הנפרד לשני המגדלים אנחנו מקבלים את זה. עלה נושא דב"י במתחם הצוות נתן את ההסברים למה במתחם כדי לייצר פרויקט לתעסוקה ולא דב"י אלו היו הנושאים האזוריים. לגבי החניונים אנחנו אלה שמטילים גזרות תנועתיות מאד גדולות על תושבי העיר, יש מקום איפה טיפה לשחרר. מקרה הטוב יהיה אחד או שניים חניונים שיקומו. אני מסכים לענין שתהיה זיקה ברורה איפה כמה מתי - ההחלטה היא נותנת כלי ולא נראה שהיא תנוצל לרעה עד היום לא בדיוק נוצל לרעה.

דורון ספיר: כמה חניונים כאלה הייתם רוצים בעיר?

אודי כרמלי: אם הייתי יכול 5 היה בסדר.

דורון ספיר: אם נציע עד 5 חניונים

חיים גורן: אני לא מסכים א

אודי כרמלי: בגלל שדובר על תקופת המעבר לאפשר בתוכניות לעשות שימוש בקציבת זמן ואז להפוך אותם לשטחים עיקריים ואז אנחנו עומדים באימרה שזו תקופת מעבר ולייצר מצב של משהו שהוא קצוב בזמן לשיקול דעת הועדה ולהעביר בצורה ברורה וזה יאזן את הצרכים של כולם. כי 10 ב 15 שנים הקרובות אנחנו נהיה בתקופת מעבר. גם חניון כזה במקרה הטוב יהיה 5 שנים הבאות.

אסף הראל: תעשה תוכניות אבל לא צריך לעשות את זה כתועלת ציבורית לעיריה יש המון חניונים.

התוכן מס' החלטה 14/05/2025 5500-1123876 - תא/507 - עדכון תכנית המתאר דיון בדיווח	10 - 25-0008
---	---

דורון ספיר : אני מעדיף להגביל עד 5 חניונים בעיר מלי פולישוק : בגישה תכנונית אפשר לעשות חניונים בבנין ציבורי בתת קרקע דורון ספיר : אני רוצה להגביל את זה לחמישה חניונים בכל העיר. חיים גורן : למה אתה צריך את זה להגביל למספר אודי אמר שאנחנו בתקופת מעבר דורון ספיר : עדיין אם ניתן בונוסים אולי זה יהפוך לשטח עיקרי אסף הראל : זה יהיה כמו עם גינה זמנית יגמר הזמן תושבים יתקוממו חניה שאתה נותן לא תקח חזרה. רן ברעם : כבר היום מסומנים ב5000 חניוני ארוכי טווח בפאתי העיר אם תרשום חמישה לא תהיה אפשרות להוסיף כלום. הם לא נותנים מענה לתושבים. חיים גורן : צריך להשאיר את זה שזה מוגבל בזמן. דורון ספיר : או קיי אורלי אראל : אי אפשר להגביל בזמן כי זו תועלת ציבורית אז תהיה התועלת הציבורית אודי כרמלי : ברגע שזה מוגבל בזמן יש ערך כלכלי לתועלת ציבורית אם זה לצמיתות יש ערך X אם ל10 שנים יש ערך Y כמו שעושים לדב"י יש ערך לתועלת. נושא : חניות ארוכות הטווח בעד : דורון ספיר, חיים גורן, אלחנן זבולון נגד : אסף הראל

אודי כרמלי : חניה עילית אסורה לנו לפי התמ"מ זו הוראה גורפת מידי. כן בסמכות הועדה המקומית לאשר דברים הרבה דוגמאות לחניות עיליות שמשובלות במרקם עירוני ונותנו פתרונות לא פחות טובים עם כל הסייגים. תמ"מ 5 אוסרת מבנה חניה של קומות ואוסרת להעלות מכונות לקומה 3. דורון ספיר : לכן רציתי להגביל אסף הראל : פה זה בקומות אורלי אראל : תשאירו את הסמכות אצלכם למרות שהמחוז התנגד רן ברעם : הסעיף שכתבנו בהצעה מדבר על אפשרות להקמת מבנה חנייה עיליים זמניים כלומר כאלה שיהיה בהגדרה בתוכנית או האפשרות להסב אותם לשימושים אחרים או אפשרות לפרק אותם, זה מה שכתבנו בהצעה. אודי כרמלי : זה סותר את התמ"מ ואנחנו מקווים שנוכל לשכנע את המחוז כמו במע"ר בן צבי.

דורון ספיר : על שאר הדברים כולם בעד מלי פולישוק : לא התייחסתם לשאלה האם ציר ירוק מותנה בבניה או שעומד בפני עצמו רן ברעם : ההגדרה הופיע בשקף של ציר ירוק והיא עודכנה והיא נותנת אפשרות להליכתיות ומרכיב ירוק בציר. כמובן שבכל תוכנית בתחומה סימון של ציר ירוק חייבת לכלול את התכנון שלו אבל זה כלי עבורנו לכל המחלקות האחרות שלא מכח תוכניות גם לממש את הצירים האלה חוצי רובעים ואזורים. נושא נוסף - הבדל סימון חזית מסחרית – המגמה לצבוע כמה שיותר בצורה רציפה להראות כוונה ולכן הגמשנו את סמכות הועדה ואני אבדוק. לגבי הכרמלית נחدد את האמירה. עדכון התוכנית האסטרטגית של האופניים נכנס לנספח התחבורה. לגבי הסימון של התמח"ת זה נשאר כסימון של מסוף ולא דווקא לגבי הגודל אין אמירה לגבי הגודל או ההיקף או הנפחים. דורון ספיר : שולה תקבל את החומר היום. שולה קשת : לגבי תמח"ת היה רשום מסוף בינלאומי ומה המענה לגבי הצהרתה של שרת התחבורה שלא יהיה שם מסוף. אודי כרמלי : לא היתה הצהרה כזו שולה קשת : אמרו שיפנו את כל המסוף זה היה לאורך כל הזמן הזה המטרה. דורון ספיר : אם אין הערות נוספות אנחנו מברכים על דיון ומאשרים להביא למליאה אודי כרמלי : כל הכבוד לצוותים שעשו עבודה רבה ומאומצת עם הרבה חדשנות.

בישיבתה מספר 22-0020 מיום 21/06/2022 (החלטה מספר 1) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה ממליצה למליאת הועדה המקומית לאשר את התיקונים והעדכונים שהוצגו ולהוסיף את התיקונים הבאים :

1. בתיקון שהוצע לשיכונים בשבטי ישראל 41-45 להוסיף סימון להתחדשות עירונית, אך להשאיר הסימון הקיים למרקם בנוי לשימור.
2. לבטל את ההגדרה בטבלה בפרק 5 לרחוב אילת (ר-51) לרח"ק מירבי 7 לאורך הרחוב.

התוכן	מס' החלטה
5500-תא/507-1123876 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - 0008-25ב'

3. בתחום תכנית לפיד שבמערב מרחב המסילה לשנות את הייעוד מאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך למתע"ן לאזור מוטה מלונאות ומגורים בבנייה רבת קומות, במקום עד 40 קומות עד 25 קומות. תמהיל השימושים והרח"ק יעודכנו בהתאם להוראות תכנית המתאר לפי הייעוד החדש, הכל בהתאמה למסמך מדיניות תכנון מאושר. יחד עם זאת ובהתאם להחלטת הועדה המקומית באפריל 2021 בעניין תכנית לפיד, אם תכנית חדשה תכלול לפחות 45% מלונאות יוקרה בסטנדרט בינלאומי כדוגמת 'ארבע עונות', בפרויקט בעל משמעות בקנה המידה עירוני ובעל תרומה משמעותית למרחב הציבורי, יתאפשר בתחום זה רח"ק עד 9.5 בבנייה עד 45 קומות.
4. הועדה מחליטה להכיל את תכנית אבן גבירול תא/4562 507-0643890 על כל המגרשים בהם היא חלה, וזאת עד 9 קומות. כמו כן מחליטה הועדה לבטל את ההערה בטבלה בפרק 5 בצפון רחוב אבן גבירול (בני דן), המאפשרת רח"ק מירבי למגורים 5 ועד רח"ק 7 לשימושים שאינם למגורים בגובה עד 25 קומות. כמו כן לבטל את ההערה למפגש הרחובות אבן גבירול ופנקס, המאפשרת בחלק הצפון מזרחי רח"ק מירבי 5 בגובה 25 קומות. משמעות עדכון זה הינה ביטול פוטנציאל הקמת מגדלים חדשים בדופן המזרחית של אבן גבירול בין רח' ז'בוטינסקי לרחוב בני דן.
5. הועדה מחליטה לתקן את מדיניות שכונת נווה שרת תא/ 9054 כך שהמדיניות תפנה לנושא מספר הקומות לנספח העיצוב של תכנית תא/5000 המאושרת.

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

ועדת המשנה לתכנון ולבניה ישיבה מספר 0008-25ב' מיום 14/05/2025 תיאור הדיון:

ליאור שפירא: התכנית אושרה להפקדה 5500, קיבלנו הערות המחוז והוצגו בפנינו. אין עדיין לגורמי המקצוע דעה ברורה על מנת להציג לנו על הערות המחוז, היות ומדובר באירוע משמעותי חשוב שנכיר זאת כבר בהתחלה. אנו לא מנהלים דיון של הצבעה אלא הרצאה שמסבירה את מצבנו כעת.

רן ברעם: מציג את עיקרי התכנית מתוך מצגת

מיטל להבי: אם החוק ייגבר על כל תב"ע זה מה שיהיה, כרגע מעניקים זכויות בניה על בסיס שטחים ציבוריים

אורלי אראל: זה אושר בתוכנית המתאר 5500 כפוטנציאל, התכנית שעברה למחוז זו תוכנית שאישרתם וכעת מוצגים הערות המחוז

רן ברעם: ממשיך להציג את המדיניות ממצגת

מיטל להבי: מה הבעיה עם תמ"א 70?

רן ברעם: אנו לא מעתיקים תמ"א לתוך תכנית המתאר העירונית זה מסורבל ומיותר. מחר תמ"א 70 תבוטל ואנו נישאר עם טבלה שלא ברור עם חלה. אין צורך לקחת תכנית ארצית ממקומות אחרים עם מושגים לא ברורים ולשתול בתוך תכנית המתאר

ליאור שפירא: אנו לא מעתיקים אלא נפנה למה שיחליטו

מיטל להבי: כזכור לי תכנית 5500 אושרה בגלל תמ"א 70?

רן ברעם: תכנית 5500 היא תכנית מתאר כלל עירונית נוגעת לכל הנושאים ובכל העיר, תמ"א 70 במובן מסוים דרסה את התכנון האזורי, היא חלה על 40 אחוז מהעיר, אנו התנגדנו לכך נחרצות. עשינו את ההתאמות הנדרשות המינמליות בשביל להתאים את 5500 לתמ"א 70. כאשר תכנית כוללת קיימת מאושרת ותואמת ונמצאת כתואמת לתמ"א 70 על ידי הוועדה המחוזית תכניות מפורטות ייצאו מכוחה. ממשיך להציג את המדיניות ממצגת

ראובן לדיאנסקי: ההערה לגבי רמת אביב ג' זה עוצר את עניין המסחר?

רן ברעם: לא. בבניה רבת קומות מגורים מאפשרת 25 אחוז שימושים נוספים בקומת הקרקע.

מיטל להבי: במוסד דן יש שינוי, ירדנו במקום רחק 20 ירד ל-12.8 ובמקום 40 קומות ירדנו ל-25 קומות. גם במסילה יש שינוי במספר הקומות

אלחנן זבולון: אתם תציגו לנו גם את מה שהחלטתם לא להתנגד?

רן ברעם: אפשר להציג אין בעיה. ההתנגדות בעצם משני עיקרים אחת מה דעתנו על חוות דעת המחוז והשנייה היא קשורה לעמדתכם ולעמדת הצוותים המקצועיים. פעם אחת נראה לכם על מה החלטנו להגיש התנגדות ופעם שניה נגיע עם אמירות תכנוניות

אלחנן זבולון: אפשר לצרף לדרפט בסוף על מה הוחלט לא להגיש התנגדות

ליאור שפירא: תודה לגורמי המקצוע

התוכן	מס' החלטה
507-1123876 תא/5500 - עדכון תכנית המתאר	14/05/2025
דיון בדיווח	10 - - 1008-0008

בישיבתה מספר 0008-25' מיום 14/05/2025 (החלטה מספר 10) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה :

הועדה קיבלה עדכון לתוכנית המתאר.

משתתפים : ליאור שפירא, אלחנן זבולון, מיטל להבי, ראובן לדיאנסקי, מאיה נורי